

Modifications réglementaires concernant un projet résidentiel à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir

Deux projets de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux critères et au plan de construction sur le lot 4 000 715 - Règlements R.C.A.2V.Q. 333 et R.C.A.2V.Q. 334

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 19 au 25 janvier 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Le projet concerne le lot 4 000 715, situé au nord de la rue de Buffalo, à l'est de la rue Beaurevoir, au sud du boulevard Robert-Bourassa et à l'ouest de la rivière du Berger.

Description du projet et principales modifications

Les modifications demandées visent à rendre possible la réalisation d'un projet résidentiel, composé d'environ 245 logements, dont 12 maisons de ville. Ces unités seraient construites sur un lot situé à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa, de la rue Beaurevoir et de la rue de Buffalo (lot 4 000 715). Les hauteurs des bâtiments varieraient entre 3 et 6 étages. Ce terrain, actuellement vacant, est adjacent au Centre d'affaires Les Méandres.

Pour permettre la construction du projet résidentiel, des modifications réglementaires sont nécessaires, notamment pour permettre l'usage résidentiel sur le lot. De plus, un règlement de plan de construction a été retenu pour ce projet, pour assurer une gradation des hauteurs sur le site et surtout afin d'augmenter le nombre minimal d'espaces de stationnement au-delà du ratio normalement exigé.

Seul le règlement R.C.A.2V.Q 334 (plan de construction) comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=86>

Participation

Conseillère municipale :

Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources de la Ville :

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Planification et aménagement de l'environnement
- Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
- Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation

8 personnes ont partagé une dizaine de commentaires.

Questions et commentaires du public

Les commentaires portent surtout sur la crainte que l'arrivée du projet résidentiel aggrave les enjeux de manque de disponibilité des stationnements sur rue et ceux de congestion automobile.

Citoyenne 1 : Une citoyenne émet une opinion défavorable au projet. Elle cite plusieurs raisons :

- Obstruction de la vue en raison de la hauteur du bâtiment;
- Augmentation de la circulation automobile aux abords d'une école primaire et impact sur la sécurité des enfants;
- Nuisances sonores liées à la construction pour les personnes qui habitent à proximité et pour les élèves des écoles;
- Augmentation des enjeux de stationnement et de circulation sur la rue de Buffalo;
- Aggravation des problèmes d'accès aux services de proximité pour une population trop nombreuse pour les services déjà en place (pharmacie, école, dentiste...).

Citoyen 2 : Ce citoyen travaille au Centre d'affaires Les Méandres et comme promoteur. Il est favorable au projet, même s'il est conscient des enjeux qui affectent le secteur en matière de circulation et de stationnement. En ce sens, il est d'avis qu'un projet conforme (commercial)

aurait des impacts plus graves sur ces enjeux que le projet résidentiel. Il fait remarquer que le projet résidentiel est encadré par des règlements qui obligent la présence d'une clôture et d'une haie, augmentent le nombre de stationnements requis et imposent un type d'architecture en phase avec le quartier résidentiel.

Le citoyen rappelle que les commerces du secteur subissent une pénurie de main-d'œuvre qui est aggravée par le manque de disponibilité de stationnements pour les personnes employées.

Il propose d'ajouter des étages dédiés au stationnement public (payant) dans le projet résidentiel du Gaya. Le Centre d'affaires et l'Académie Saint-Louis pourraient payer du stationnement à leur main-d'œuvre et la population du secteur pourrait y garer leur deuxième voiture.

Plus globalement, le citoyen a apprécié les réponses du conseiller en urbanisme et des collègues du transport lors de la séance de consultation, même s'il croit que le stationnement sur rue ne devrait pas être limité, sauf pour aménager un débarcadère devant le futur projet résidentiel. Il déplore l'absence du promoteur lors de la consultation et croit que les recommandations du conseil de quartier ne devraient pas être considérées. Il croit que les gens doivent être écoutés, mais pas au détriment du développement des projets immobiliers soutenus par des études sérieuses.

Citoyen 3 : Il rappelle les problématiques existantes de circulation à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et Beaurevoir ainsi que sur la rue de Buffalo. Il remarque que plusieurs résidents recourent au stationnement sur rue, ce qui obstrue la rue, de sorte que la circulation simultanée de deux véhicules est parfois impossible en hiver. Le citoyen soutient que l'ajout de 245 logements à cet endroit serait une erreur d'urbanisme, puisque le secteur comporte déjà plusieurs condos.

Citoyen 4 : Ce citoyen se dit intéressé par le projet.

Citoyenne 5 : La citoyenne remarque que l'intersection des rues de Buffalo et Beaurevoir est déjà affectée par des enjeux de congestion aux heures de pointe. Il n'y a pas assez d'espace pour que deux voitures se croisent. Les automobilistes dans une direction doivent attendre que ceux dans l'autre direction soient passés. Selon elle, l'ajout de 245 logements supplémentaires près de cette intersection aura nécessairement des impacts sur l'achalandage. Elle demande à la Ville de réfléchir à ces impacts et à la possibilité de restreindre les périodes de stationnement sur la rue de Buffalo, même si ces restrictions risquent de déplaire. Elle espère que les logements construits se destinent à une population qui correspond à la qualité du voisinage.

Citoyenne 6 : Une citoyenne est d'avis que le secteur a atteint son quota de condo et d'infrastructure à multiples logements. Elle remarque une congestion automobile importante dans le secteur. Elle ajoute que les écoles du bassin sont déjà en surcapacité.

Citoyenne 7 : Une citoyenne souligne que l'intersection des rues de Buffalo et Beaurevoir est déjà peu sécuritaire en raison des voitures qui se stationnent des deux côtés de la rue. Elle remarque que les voitures qui sortent du Centre d'affaires Les Méandres ont peu de visibilité, augmentant le risque de collisions. Elle est d'avis que le futur projet va augmenter l'achalandage à cet endroit et, par le fait même, les risques. Elle demande si la Ville compte interdire le stationnement à cet endroit (sur la rue de Buffalo, à tout le moins du côté nord, où est situé le Centre d'affaires).

Réponse de la Ville : La Ville a réglementé une zone de stationnement interdit en 2014 à cet endroit. Le stationnement y est interdit en tout temps et permet une meilleure visibilité pour les automobilistes sortant du Centre d'affaires, car il n'y a pas de voitures garées de part et d'autre de cet accès. Il y a présence d'un trottoir sur ce même côté de la rue, permettant aux piétons de circuler. La circulation des cyclistes sur cette rue se fait sur la même voie empruntée par les automobilistes, comme cela se fait à bien des endroits sur le réseau routier de la Ville. Le Service du transport n'a pas été informé d'accident qui a déjà impliqué des personnes à pied et/ou à vélo au cours des dernières années sur ce tronçon de la rue de Buffalo.

Citoyen/citoyenne 7 : La citoyenne observe que le Centre d'affaires Les Méandres possède deux entrées et sorties, une qui débouche sur la rue Beaurevoir, et l'autre sur la rue de Buffalo. Elle note que le stationnement sur rue n'est pas interdit sur la rue de Buffalo présentement, dans le secteur du Centre d'affaires. Elle spécifie que c'est sur cette rue qu'elle constate des problèmes de sécurité, car les voitures qui sortent du Centre d'affaires ont une visibilité très réduite en raison des voitures stationnées. Depuis son arrivée dans le secteur en 2016, elle raconte être témoin de nombreux « presque-accidents » liés à cet aménagement. Elle affirme que le projet GaYa augmentera l'achalandage au Centre d'affaires et contribuera à aggraver le problème. Elle se demande si la Ville compte interdire le stationnement sur la rue de Buffalo, à tout le moins du côté nord.

Réponse de la Ville : Sur le côté nord de la rue de Buffalo, à la sortie du Centre d'affaires, une zone de stationnement interdit est en place afin d'améliorer la visibilité. Ce n'est pas parfait, mais au moins, il y a une zone qui interdit le stationnement ce qui n'est pas le cas partout. Comme la sortie est plus élevée que la chaussée, cela offre une meilleure visibilité.

Une nouvelle analyse sera réalisée sur place afin de vérifier la nécessité d'agrandir la zone de stationnement interdit à cet endroit.

Citoyenne 7 : La citoyenne analyse que les feux de circulation à l'intersection de la rue Beaurevoir et du boulevard Robert-Bourassa sont peu sécuritaires, notamment aux heures de pointe. Ils permettent aux voitures des deux côtés de la rue Beaurevoir, de tourner en même temps sur Robert-Bourassa, en utilisant les deux voies du boulevard au même moment. Elle craint que le futur projet augmente l'achalandage à ces feux de circulation, et par le fait même, les risques de collisions qui sont déjà significatifs. Elle veut savoir si la Ville prévoit changer le mode de fonctionnement des feux de circulation.

Réponse de la Ville : La reprogrammation des feux de circulation à cette intersection sera nécessaire. L'arrivée de nouveaux résidents à l'Ariela et au GaYa fait en sorte qu'il y aura plus de circulation. Des comptages de circulation et des observations sur le terrain seront à faire afin d'évaluer les besoins sur toutes les approches de ce carrefour. Les spécialistes de la gestion des feux du Service du transport et de la mobilité intelligente pourront établir les temps de feux verts requis, le temps pour les virages protégés, de même que le temps alloué pour les piétons.

Citoyenne 7 : La citoyenne rapporte des enjeux de circulation aux heures d'ouverture et de fermeture de l'Académie Saint-Louis. Les personnes habitant dans Lebourgneuf privilégient généralement le transport en voiture. Elle demande quelles mesures seront mises en place pour améliorer la fluidité de la circulation aux heures de pointe.

Réponse de la Ville : La Ville a prévu revoir la programmation des feux, retirer le stationnement sur la rue Beaurevoir pour y améliorer la fluidité, rallonger la voie de virage à gauche sur le boulevard Robert-Bourassa et permettre le virage à gauche en double en provenance du

boulevard. Ces mesures, jumelées avec une éventuelle reconfiguration de l'intersection des boulevards Robert-Bourassa et Lebourgneuf, permettront d'avoir un effet positif sur la fluidité de ce secteur.

Citoyen/citoyenne 8 : Une citoyenne corporative partage les inquiétudes des commerçants en lien avec le manque de disponibilité de stationnement sur la rue de Buffalo. Elle est préoccupée par le recrutement et la rétention de la main-d'œuvre dans ces circonstances. Elle craint que le chantier de construction aggrave ce manque de place de stationnement. Elle se demande où se stationneront les personnes embauchées sur le chantier.

Réponse de la Ville : La Ville discutera avec le promoteur afin de trouver des solutions pour éviter d'engorger davantage le secteur. Elle évaluera la possibilité que les travailleurs utilisent le terrain même de la construction.

Citoyen/citoyenne 8 : Cette citoyenne souligne l'importance que le projet résidentiel compte une quantité suffisante de stationnements pour les personnes qui résideront dans le nouveau bâtiment et celles qui les visiteront éventuellement. Elle suggère même qu'il y soit prévu des espaces de stationnement supplémentaires pour la location de ceux-ci. Elle assure que plusieurs employés et résidents du quartier seraient intéressés. Elle croit que la Ville doit tenir compte des difficultés déjà soulevées dans le cadre d'autres consultations, afin de ne pas amplifier le problème.

Réponse de la Ville : Le projet comprend du stationnement en surface et en souterrain. Le ratio demandé (1,7 case/logement) offrira assez d'espaces de stationnement pour répondre à la demande.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

Le 26 janvier 2023

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne