

Nouveau bâtiment résidentiel au 1853, boulevard Bastien

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21131Hb et 21132Ha, R.C.A.2V.Q. 389

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

29 février 2025

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Un projet résidentiel est prévu au 1853, boulevard Bastien, situé approximativement au nord de Place De Beaumarchais et de Carré Mérimée, à l'ouest de la rivière du Berger et au sud du boulevard Bastien.

Le projet à l'étude consiste en un bâtiment de 35 logements répartis sur quatre étages, soit un gabarit similaire à certains immeubles du boulevard Bastien.

Principales modifications réglementaires

La réglementation en vigueur dans la zone d'origine (21132Ha) autorise un maximum de trois logements. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de transférer le terrain concerné dans la zone voisine (21131Hb), laquelle prévoit des bâtiments d'au moins six logements.

Dans la zone d'accueil (21131Hb), il est proposé de modifier la réglementation de façon à :

- Autoriser un étage de plus, pour un maximum de quatre;
- Limiter la hauteur maximale à 15 m.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est—Lebourgneuf : 16 octobre 2024, 19 h, Centre communautaire Lebourgneuf
- Consultation écrite : du 17 au 23 octobre (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier (le cas échéant)
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire (si tenue en dehors de la consultation publique LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Certains des commentaires émis lors des activités de participation publique ont été pris en compte pour apporter des modifications, notamment ceux portant sur :

- Les impacts visuels de la hauteur du bâtiment;
- L'impact de la hauteur du bâtiment sur les résidences voisines
- Les nuisances liées à la localisation du stationnement, notamment la crainte que la lumière des phares des voitures illumine les résidences à l'arrière;
- Les impacts de la pente de terrain sur le ruissellement des eaux;
- L'accroissement de la circulation dans le secteur;

Pour donner suite à ces préoccupations :

- La Ville modifie le règlement initial afin d'imposer le retrait d'une partie du 4^e étage à l'arrière du bâtiment, pour en diminuer l'impact visuel. Le 4^e étage se trouvera à plus de 26 mètres de la ligne arrière de lot.
- Tel que suggéré en consultation, le requérant a déposé une étude d'ensoleillement. Il n'y a pas d'impact sur les propriétés au sud et à l'ouest du projet, et un impact minime pour les propriétés à l'est.
- L'espace qui sépare le stationnement arrière des lots voisins sera doté d'une butte-écran ainsi que d'un écran visuel (plantation d'arbres) afin de limiter les impacts de la lumière des phares.
- Un règlement municipal prévoit déjà la gestion des eaux de ruissellement pour les terrains de plus de 1 200 mètres carrés. L'implantation du projet va améliorer la gestion des eaux de ruissellement par rapport à la situation actuelle.
- Des travaux sont en cours sur les rues Élisabeth-II, Auguste-Renoir et sur le boulevard Bastien afin d'améliorer la fluidité de la circulation.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Nouveau bâtiment résidentiel au 1853, boulevard Bastien

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21131Hb et 21132Ha, R.C.A.2V.Q. 389

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Date et heure (ou période)

16 octobre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :
Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf (1853, boulevard Bastien).

Les zones 21131Hb et 21132Ha sont approximativement situées au nord de la place De Beaumarchais et du carré Mérimée, à l'ouest de la rivière du Berger et au sud du boulevard Bastien.

Description du projet

Un projet résidentiel est prévu au 1853, boulevard Bastien, situé approximativement au nord de Place De Beaumarchais et de Carré Mérimée, à l'ouest de la rivière du Berger et au sud du boulevard Bastien.

Le projet à l'étude consiste en un bâtiment de 35 logements répartis sur quatre étages, soit un gabarit similaire à certains immeubles du boulevard Bastien.

Principales modifications réglementaires

La réglementation en vigueur dans la zone d'origine (21132Ha) autorise un maximum de trois logements. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de transférer le terrain concerné dans la zone voisine (21131Hb), laquelle prévoit des bâtiments d'au moins six logements.

Dans la zone d'accueil (21131Hb), il est proposé de modifier la réglementation de façon à :

- Autoriser un étage de plus, pour un maximum de quatre;
- Limiter la hauteur maximale à 15 m.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=752

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Jean Guyler Darcelin

- Hélène Lancup
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district de Neufchâtel-Le
- Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules—Les Méandres

Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 28 personnes assistent à la séance

Le requérant est présent.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières de modifier le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21718Cc, R.C.A.2V.Q. 388* en n'autorisant que l'agrandissement de la zone 21131Hb à même une partie de la zone 21132Ha, et en retirant les autres modifications proposées.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	8	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Autoriser uniquement l'agrandissement la zone 21131Hb à même une partie de la zone 21132Ha,.
Abstention	0	
TOTAL	8	

Faits saillants de l'assemblée publique de consultation

Plusieurs personnes présentes soumettent des réserves en lien avec :

- Le gabarit du bâtiment proposé (hauteur et densité) :
 - Il s'intègre mal dans le cadre bâti environnant (2-3 étages et unifamiliales)
 - Il occupe une grande portion du lot comparativement au projet de condo à proximité
 - Des maisons en rangée seraient plus en harmonie avec le secteur
- Le stationnement :
 - Ratio estimé insuffisant par rapport au nombre de logements
 - Perte de disponibilité des cases stationnement sur les rues à proximité
 - Nuisances liées à la localisation du stationnement (bruit, phares, intimité).
- Augmentation de la circulation automobile sur le boulevard Bastien
 - Impacts sur la fluidité du trafic
 - Impacts sur la sécurité piétonne
- La pente du terrain (dénivellation entre le lot visé et les résidences à l'arrière) :
 - Ruissellement des eaux de pluie et de fonte des neiges vers les résidences à l'arrière
 - Augmentation de l'impact visuel du projet

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un résidant de la Place-de-Beaumarchais estime que le gabarit du projet est trop gros. Selon lui, les bâtiments de gabarit similaire auxquels la Ville fait référence [dans sa présentation](#) constituent des erreurs du passé, qu'il convient de ne pas reproduire. En effet, ceux-ci ne s'intègrent pas vraiment dans le secteur. Il se positionne contre la modification au zonage. Il se dit favorable à la construction d'un bâtiment plus petit, de maisons en rangée ou de duplex. Il rappelle qu'il reste des terrains disponibles pour de telles constructions. Il cite l'orientation de la Ville pour offrir différents types de logements, et à ce titre, il estime que des plus grands 5 1/2 pourraient être proposés, dans un bâtiment plus petit. Il termine en demandant les raisons qui motivent un transfert de zone pour le lot au lieu de faire les modifications réglementaires dans la zone d'origine.

Réponse de la Ville : La Ville souligne que dans la zone d'origine, les gabarits sont plus petits. Il n'était pas souhaité d'augmenter les hauteurs permises du côté est.

Intervention 2 : Un résidant du boulevard Bastien se demande comment le promoteur est arrivé au chiffre de 35 logements. À partir des superficies des autres projets multifamiliaux dans le secteur, il calcule que le ratio superficie/unité dans ce projet (72 m² par unité) est très inférieur aux autres (83 m² et 121 m²/unité). Il appréhende que les personnes résidentes et la visite utilisent la rue Roland pour stationner leur voiture, étant donné l'effet combiné de la taille insuffisante du stationnement prévu et l'interdiction de stationner sur le boulevard Bastien. Il ajoute que la circulation automobile a beaucoup augmenté avec les

constructions sur la rue Auguste-Renoir, sur le terrain de l'ancienne scierie Leduc. Il conclut avec une question sur le nombre de stationnements prévus.

Réponse du promoteur: *Le projet a été conçu avec un architecte expérimenté. Plusieurs versions du projet ont été travaillées, notamment pour tenir compte des besoins en stationnement et des demandes de la Ville pour réduire la hauteur du projet; la demande initiale comportant 5 étages. Le projet compte 51 cases de stationnement ce qui représente un ratio de 1.48 case par logement. Celles-ci sont situées derrière le bâtiment et en dessous d'une partie du bâtiment. Le projet compte des 5 ½ et des 4 ½, pour répondre à des besoins diversifiés, notamment des jeunes familles.*

Réponse de la Ville : *La norme dans le secteur pour le stationnement est de 1.2 case/logement, donc le projet dépasse la norme minimale exigée.*

Intervention 3 : Un résidant de la rue Jean-Clément rapporte les enjeux de circulation sur le boulevard Bastien : absence de signalisation (arrêts), vitesse, trottoirs étroits. Il estime que l'ajout de 35 nouveaux logements aggraverait ces enjeux. Lorsqu'il siégeait à la Commission consultative en urbanisme, les questions de stationnement, de sécurité piétonne et du ramassage de la neige étaient toujours évaluées. Il pose des questions sur la localisation de l'allée d'accès et des stationnements. Il déplore qu'il n'y ait aucun dégagement ni zone tampon entre les stationnements à l'arrière et les lots voisins. Une zone tampon serait nécessaire. Il demande s'il y aura une clôture. Il suppose que le ratio de stationnement sera insuffisant, notamment pour les visiteurs. Comme il n'est pas possible de se stationnement sur le boulevard Bastien, les rues à proximité seront engorgées. Il estime que les gens se serviront nécessairement de leurs voitures, puisque le secteur est mal desservi en matière de transport en commun. Il déplore que le bâtiment occupe presque tout l'espace disponible sur le lot, rendant l'aménagement « beaucoup trop serré ». Il se positionne en défaveur de la modification réglementaire.

Réponse de la Ville : *À la diapo 11 [de la présentation](#), on voit que l'allée d'accès est devant, puis passe sous le bâtiment, et va jusqu'à l'arrière. Comme le stationnement compte plus de 6 cases, une clôture sera exigée.*

Intervention 4 : Un résidant de Place-de-Beaumarchais rappelle qu'un dénivelé de 20 pieds (*environ 6 mètres*) sépare les résidences du projet. Il craint que la neige accumulée sur le terrain du projet résidentiel ne ruisselle directement dans sa cour. Ce dénivelé accroît l'impact visuel du projet, en donnant l'impression de deux étages supplémentaires. Il déplore que le stationnement prévu se retrouve littéralement dans sa cour.

Intervention 5 : Un autre résidant de la rue Place-de-Beaumarchais rappelle qu'un processus de modification réglementaire avait été amorcé en 1986, pour un projet initial de 35 logements, qui est devenu le domaine Bastien : 20 maisons en rangée de 2 étages. Selon lui, un projet similaire serait plus acceptable, notamment parce que le stationnement aménagé en façade évite de nuire aux voisins à l'arrière. Il estime qu'il n'est pas raisonnable de prévoir 35 logements dans un espace plus petit.

Réponse de la Ville : *La Ville remercie les citoyens pour leurs commentaires.*

Intervention 6 : Une résidante qui vit à l'arrière du projet émet des réserves quant au stationnement, qui serait adjacent à sa cour arrière. Elle anticipe une circulation accrue et du bruit à proximité de sa résidence. Le dénivelé entre son terrain et celui du requérant place le stationnement à la hauteur des fenêtres de sa résidence, qui seraient éclairées par les phares des voitures. Elle appréhende aussi le ruissellement vers son terrain des eaux des pluies abondantes et de fonte de neige, du calcium, du sel et du sable. Elle se dit d'accord avec la construction de logement et l'arrivée de nouvelles familles. Seulement, le bâtiment proposé lui apparaît trop gros pour la taille du terrain. Elle préférerait un projet du même genre que le domaine Bastien, constitué de maisons en rangée.

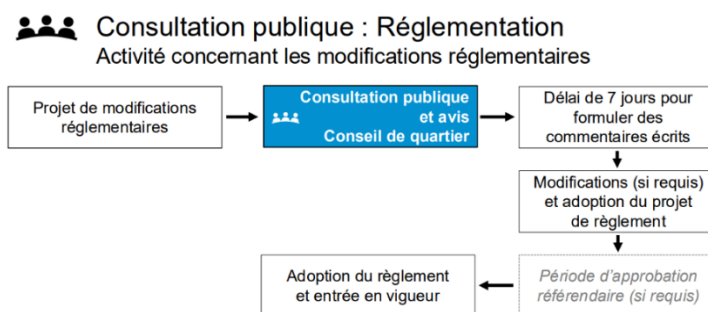
Réponse de la Ville : La Ville signale que lorsqu'un stationnement de cette envergure est construit, des plans d'ingénieur doivent être produits pour la gestion de l'eau. Le drainage se fait en souterrain et est ramené en pluvial. Une clôture devra être aménagée.

Intervention 7 : Une copropriétaire du domaine Bastien partage les préoccupations émises. Elle s'attend à ce que les résidents à l'arrière et les 6 copropriétaires du côté est du domaine Bastien subissent les nuisances liées à la proximité du stationnement. Elle estime que le bâtiment de 4 étages aura un impact visuel important. Elle identifie aussi des enjeux liés au déneigement. Elle se dit ouverte à la construction d'un bâtiment plus petit sur le site visé.

Réponse de la Ville : La Ville remercie la citoyenne pour son commentaire et assure avoir bien pris note des préoccupations exprimées en lien avec le gabarit et les enjeux liés au stationnement.

Intervention 8: Un résidant du boulevard Bastien demande des précisions sur le processus de consultation publique. Il souhaite savoir si le règlement est déjà adopté.

Réponse de la Ville : La réponse courte est « non ». Un projet de modification a été adopté par les élus du conseil d'arrondissement des Rivières. Cela signifie que les élus ont donné leur aval pour aller consulter la population sur le projet de modification réglementaire. Elles donnent le mandat à la Ville de venir consulter la population. Ensuite, les élus du conseil d'arrondissement reçoivent les rapports. En comité plénier, elles décident si elles prévoient adopter ou modifier le projet de règlement. Par la suite, en conseil d'arrondissement, elles adoptent le projet de règlement (tel quel ou modifié) et un avis de motion est publié. Pour être tenu au courant, vous pouvez vous abonner aux nouvelles d'arrondissement. Il s'ouvre alors une période d'approbation référendaire où les citoyens peuvent déposer une demande pour l'ouverture d'un registre. Si aucune demande n'est déposée, le règlement est adopté et entre en vigueur.



En ce qui concerne les étapes pour demander un référendum, elles [sont bien expliquées sur le site de la Ville](#). Pour plus de détails, les personnes intéressées [peuvent contacter](#)

l'assistante-greffière de l'arrondissement des Rivières. Pour être tenues au courant de la période référendaire, les personnes peuvent s'abonner aux *communiqués* des avis publics pour l'arrondissement des Rivières ou consulter *l'ordre du jour des séances du conseil*.

Intervention 8 (suite) : Le même résidant interroge le promoteur pour obtenir plus d'information sur le projet. Il s'intéresse particulièrement à la gestion des déchets, à l'éclairage et aux mesures prévues pour réduire les nuisances liées à la construction.

Réponse du promoteur : *Le promoteur indique que l'aire verte de 26 % dépasse l'exigence minimale, qui est de 20 %. Il prévoit installer des murs végétaux. Pour assurer l'intimité, il planifie conserver les haies de cèdres de 10 pi de haut (à l'arrière) et en installer du côté du domaine Bastien. Pendant les travaux, le promoteur sera accompagné par des compagnies respectueuses du voisinage. Pour la gestion des eaux, la Ville a demandé un plan d'ingénieur. Si ce plan n'est pas satisfaisant, la Ville ne délivrera pas de permis de construction.*

Le promoteur partage les préoccupations émises en lien avec la circulation. Il estime lui aussi qu'un feu de circulation devrait être ajouté dans le secteur.

Il pointe sur le plan un petit carré qui représente la localisation des matières résiduelles. Il est prévu d'y mettre des bacs semi-enfouis. L'éclairage prévu est sobre.

Intervention 9 : Une résidante du secteur se positionne en défaveur du projet et invite le conseil de quartier à se voter en défaveur du projet. Elle rappelle qu'un remplissage de 8 pieds avait été nécessaire pour le domaine Bastien. Elle anticipe qu'un tel remplissage pour le terrain du bâtiment en question rendrait plus visibles les 4 étages prévus, et réduirait l'intimité pour les résidences à proximité. Elle cite en exemple les projets sur Chauveau. Elle est aussi préoccupée par les enjeux de circulation : l'ajout graduel de nouveaux projets a considérablement augmenté le temps de déplacement. Elle rappelle que les gens du secteur se sont battus pour ne pas que des poteaux électriques soient construits sur leur terrain. Ils ont payé pour que leurs fils électriques soient enfouis et ne souhaitent pas répéter l'expérience.

Réponse de la Ville : *La Ville précise qu'un règlement oblige l'enfouissement des fils pour les constructions de 9 logements et plus.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur rapporte que le terrain est presque au niveau du boulevard Bastien et qu'il ne serait pas nécessaire de faire un remplissage important. Une petite dénivellation doit être corrigée en arrière du cabanon.*

Intervention 10 : Une personne se réfère au 20 % d'aire verte pour le domaine Bastien et ne conçoit pas qu'on puisse atteindre 26 % avec le projet présenté. Elle appréhende que le terrain devienne un îlot de chaleur.

Réponse de la Ville : *La Ville prend en note les préoccupations exprimées.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur indique qu'il a prévu 7021 pi² d'espaces verts.*

Intervention 11 (en deuxième tour de parole) : Un voisin rapporte qu'il n'y a pas de haie de cèdres derrière chez lui et que la butte où se trouve le lot visé est d'une hauteur d'environ 15 pieds. Il aimerait qu'on lui indique où circuleront les camions de matières résiduelles.

Réponse de la Ville : La Ville indique que les camions circuleront sous le porche.

Réponse du promoteur : Le promoteur rapporte qu'il y a suffisamment d'espace pour que le camion puisse atteindre les bacs et revenir. Il estime que la circulation se fera aisément.

Intervention 12: Une résidente du domaine Bastien soutient que les enjeux de circulation seront aggravés par la construction du domaine Leduc (87 logements) et le présent projet. Elle rapporte une circulation accrue de camions et des difficultés croissantes à sortir de son entrée pour s'insérer sur le boulevard Bastien. Un feu de circulation devrait y être aménagé par la Ville. Elle estime qu'il y aura une augmentation des comportements imprudents et de la circulation de transit sur les rues Curé-Lacroix et Saint-Charles.

Intervention 13 : Un voisin affirme que terrain visé devra être remblayé et qu'un muret devra être construit. Il raconte que le muret adjacent au domaine Bastien est en train de tomber, pour la 2^e fois, sur les cèdres d'un voisin. Il demande des informations sur les personnes qui seront habiles à voter lors d'un éventuel référendum. Il s'inquiète de l'effet de l'arrivée d'un bâtiment « dépareillé » sur la quiétude du secteur et sur la valeur de sa résidence, estimant que ça pourrait compliquer la vente de sa maison ou en réduire le prix de vente. Il est d'avis qu'il n'a pas à subir de préjudice. Il juge qu'un bâtiment d'un tel gabarit n'a pas sa place à côté de résidences de petits gabarits et unifamiliales.

Réponse de la Ville : Les personnes habiles à voter sont celles qui résident dans les zones concernées et les zones contiguës (tel qu'illustré à page 16 de la [fiche de modifications réglementaires](#)). Ce sont les citoyens qui doivent demander la tenue d'un référendum.

La Ville cite une étude de l'université Laval qui s'intéresse à l'impact des projets de densification sur les valeurs des propriétés. Cette étude concluait que les valeurs des maisons n'étaient pas affectées négativement. Cela dit, il est impossible pour la Ville, à ce stade, de se prononcer sur le cas précis d'une résidence.

Intervention 14 : Un résident de la rue Roland s'inquiète de l'impact du projet sur les conditions de circulation, craignant une aggravation de la vitesse excessive et de la circulation de transit. Crainte pour la sécurité de ses enfants. Il déplore aussi l'impact du projet sur la disponibilité des cases de stationnement sur sa rue, notamment en période de déneigement. Il estime que le terrain visé n'est pas approprié pour un bâtiment aussi gros.

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 15 : Une administratrice se dit sensible aux commentaires exprimés par le public. Elle remercie les gens de s'être déplacés en grand nombre.

Intervention 16 : Une seconde administratrice se dit sensible aux commentaires, et demande au promoteur s'il a réalisé une étude d'ensoleillement et une étude pour évaluer si les gens sur les balcons auraient une vue sur les cours des voisins.

Réponse du promoteur : *Le promoteur n'a pas encore réalisé de telles études. Il évalue que l'intimité devrait être assurée par la distance qui sépare le bâtiment et les résidences. Il assure qu'il réalisera de telles études si elles s'avèrent requises. Il souhaite développer un projet qui sera accueilli favorablement.*

Intervention 17 : Un administrateur demande si le promoteur serait disposé à prévoir de plus grandes marges, notamment à l'arrière du projet. Il observe que le projet a été maximisé pour respecter le zonage. Il juge que le gabarit est élevé par rapport à son environnement. Il déplore qu'aucun effort ne semble avoir été fait pour réduire l'impact visuel de la hauteur, par exemple, en changeant la matérialité du bâtiment ou en reculant le dernier étage. Il est conscient que le projet n'est pas rendu à cette étape de conception, et il appelle le promoteur à prendre ces éléments en considération dans les étapes futures, puisque cela pourrait rendre le projet plus acceptable.

Réponse de la Ville : *Les marges minimales prévues à la grille sont de 6 mètres à l'avant, 3 mètres de chaque côté et 4,5 mètres à l'arrière. Le bâtiment serait situé à environ 15 mètres de la ligne arrière de lot. Ainsi, le projet répond aux exigences. Par ailleurs, comme la marge arrière est conforme et que ce sujet ne faisait pas partie du règlement, il n'est pas possible à ce stade de l'ajouter au règlement.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur rapporte que son projet initial était à 5 étages et qu'à la demande de la Ville, il a dû réduire le bâtiment pour s'aligner sur les gabarits retrouvés plus loin sur Bastien. Le promoteur dit rester ouvert à modifier des éléments du projet en fonction des commentaires, tant qu'il reste viable économiquement.*

Intervention 18 : Un autre administrateur demande de quoi aurait l'air un projet conforme.

Réponse de la Ville : *Les règles en vigueur dans la zone actuelle permettent un maximum de trois étages, et d'un à trois logements par bâtiment isolé. Des maisons de chambres de 4 à 12 chambres seraient aussi permises.*

Intervention 19 : Une administratrice rapporte que les préoccupations concernant la circulation sont souvent rapportées au conseil de quartier lors des discussions sur les projets résidentiels. Ces préoccupations sont certes légitimes, mais dans un contexte de crise du logement, la construction doit se poursuivre. Elle demande ce qui est prévu en termes de mobilité dans le secteur, que ce soit pour le transport en commun ou pour la gestion de la circulation. Elle convient que des cases de stationnement sont nécessaires, mais que d'autres options pour la mobilité doivent être offertes pour réduire un peu la pression sur le réseau routier.

Réponse de la Ville : *Les informations sur le transport n'étaient pas disponibles le soir de la consultation. Après vérification auprès du service des transports et de la mobilité intelligente (STMI), il appert que « En ce moment, des travaux sur la rue Elisabeth-II sont en voie de se terminer afin qu'il ait 2 voies de circulations en direction sud et une voie en direction nord entre la rue Auguste-Renoir et le boulevard Bastien. L'intersection du boulevard Bastien / rue Élisabeth-II vient d'être également modifiée afin d'améliorer la fluidité et de répondre au nouveau débit de circulation occasionné par la voie additionnelle sur la rue Élisabeth-II.*

Aucune autre intervention prévue à court terme.

La gestion du transport en commun relève du RTC et non de la Ville de Québec. Nous ne sommes pas en mesure de vous donner les plans pour ce secteur. »

Intervention 20 : Une administratrice, qui habite à proximité du futur bâtiment, estime que le projet pourrait avoir des impacts importants en matière de stationnement et de circulation, notamment dans un contexte où la desserte de transport en commun n'est pas optimale. Elle estime que les feux de circulation au domaine Bastien seraient une bonne idée. Elle appuie l'idée d'un projet au gabarit réduit, dans l'esprit des maisons en rangée du domaine Bastien.

Intervention 21 (en deuxième tour) : L'administrateur soutient la nécessité de développer le transport en commun pour intervenir sur les enjeux de circulation qui sont rapportés. Il déplore que le retrait d'un arrêt ne renforce pas l'attractivité du transport en commun. Il estime qu'il manque de trottoirs dans ce secteur, qui se trouve à proximité d'une bibliothèque et d'un organisme communautaire, avec la fourche à 3 angles. Il s'informe de la clientèle visée et du loyer estimé.

Réponse du promoteur : Le promoteur rapporte que le projet ne propose pas des condos de luxe. Il vise une clientèle ayant des revenus moyens.

Nombre d'interventions

21 interventions

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

18 octobre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Nouveau bâtiment résidentiel au 1853, boulevard Bastien

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21131Hb et 21132Ha, R.C.A.2V.Q. 389

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

17 au 23 octobre 2024

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, district de Neufchâtel-Lebourgneuf (1853, boulevard Bastien).

Les zones 21131Hb et 21132Ha sont approximativement situées au nord de la place De Beaumarchais et du carré Mérimée, à l'ouest de la rivière du Berger et au sud du boulevard Bastien.

Description du projet

Un projet résidentiel est prévu au 1853, boulevard Bastien, situé approximativement au nord de Place De Beaumarchais et de Carré Mérimée, à l'ouest de la rivière du Berger et au sud du boulevard Bastien.

Le projet à l'étude consiste en un bâtiment de 35 logements répartis sur quatre étages, soit un gabarit similaire à certains immeubles du boulevard Bastien.

Principales modifications réglementaires

La réglementation en vigueur dans la zone d'origine (21132Ha) autorise un maximum de trois logements. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de transférer le terrain concerné dans la zone voisine (21131Hb), laquelle prévoit des bâtiments d'au moins six logements.

Dans la zone d'accueil (21131Hb), il est proposé de modifier la réglementation de façon à :

- Autoriser un étage de plus, pour un maximum de quatre;
- Limiter la hauteur maximale à 15 m.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=752

Participation

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

10 personnes ont posé des questions ou apporté des commentaires.

Questions et commentaires

Intervention 1 : Une personne du boulevard Bastien appréhende que le bâtiment bloque sa vue au sud et son accès au soleil. Elle se dit en faveur d'un projet du même type que le domaine Bastien. Elle évalue que l'arrivée de 35 familles exposera de plus nombreuses personnes aux risques d'accidents et de collisions, à cause des trottoirs trop étroits et de la vitesse excessive. La personne réclame des feux de circulation à certaines intersections situées sur le boulevard Bastien, entre les rues Elizabeth II et Charmont, afin de ralentir la circulation croissante.

Réponse de la Ville : *La Ville remercie la personne et prend note de son commentaire.*

Intervention 2 : Un résident de la Place-de-Beaumarchais estime que le projet proposé ne convient pas au secteur. Le gabarit important du bâtiment aura des impacts négatifs sur les plans visuel, environnemental et de la qualité de vie des voisins. Une dénivellation importante sépare le terrain visé des résidences adjacente, dans la zone 21136Ha. Celle-ci aurait pour effet d'augmenter l'impact visuel du projet. Il est préoccupé par le stockage de la neige et le ruissellement de la fonte au printemps. Un projet qui ressemble au domaine Bastien lui semble plus acceptable.

Il ajoute que les cases de stationnement à l'arrière lui paraissent trop près des propriétés voisines. Il craint d'être incommodé par les bruits de moteur et la lumière des phares dans les fenêtres de sa maison. Il suppose qu'un muret devra être construit. Il rapporte que le mur de soutien d'un voisin a dû être refait à trois reprises. Il demande quel est l'avantage de demander un changement au zonage.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous faire part de vos commentaires, soyez assuré qu'ils seront transmis aux membres du conseil d'arrondissement. En réponse à votre question, l'avantage pour le promoteur est de lui permettre un plus grand nombre de logements sur un lot de très grande dimension. Dans la zone dans laquelle le lot est situé actuellement limite le nombre de logements à 3 alors que dans la zone voisine, aucun maximum n'est applicable.*

En réponse à votre crainte en lien avec le stationnement arrière, sachez qu'une clôture ou une haie devra obligatoirement être implantée. Toutefois, une aire de stationnement peut être implantée n'importe où sur un lot.

Pour ce qui est de la neige, il est de la responsabilité du propriétaire d'en disposer de façon adéquate. Elle ne peut être entreposée sur un terrain voisin, s'il n'y a pas l'espace nécessaire, elle devra être transportée dans un site de dépôt de neige. Les eaux de ruissellement doivent être gérées sur le lot, ceci relève du Code civil du Québec et non d'un règlement de la Ville de Québec. Cela dit, la Ville de Québec demande que les eaux des stationnements soient gérées (des plans d'un ingénieur sont requis) et dirigées vers les conduites d'eau pluviale publique.

Intervention 3 : La résidente du Domaine Bastien estime que le secteur est saturé, et que le projet projet proposé n'a pas sa place. Elle rapporte que la sortie du stationnement est difficile en raison de la circulation sur le boulevard Bastien. Elle est d'avis que les 35 nouveaux logements aggraveront cette situation.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note du commentaire.*

Intervention 4 : Un résident du boul. Bastien s'informe des interventions prévues par la Ville pour apaiser et sécuriser la circulation dans le secteur de la rue Élisabeth II et du boulevard Bastien. Il demande si une piste cyclable y est prévue. Il demande si les travaux de construction commenceront à une heure raisonnable.

Réponse de la Ville : *En ce moment, des travaux sur la rue Elisabeth-II sont en voie de se terminer afin qu'il ait deux voies de circulations en direction sud et une voie en direction nord entre la rue Auguste-Renoir et le boulevard Bastien. L'intersection du boulevard Bastien / rue Élisabeth-II vient d'être également modifiée afin d'améliorer la fluidité et de répondre au nouveau débit de circulation occasionné par la voie additionnelle sur la rue Élisabeth-II.*

Aucune autre intervention n'est prévue à court terme.

Les heures de travaux sont encadrées dans [le règlement sur les nuisances de la Ville de Québec](#).

Intervention 5 : Une résidante de la rue Place-de-Beaumarchais s'oppose au projet. Selon elle, le gabarit du projet ne cadre pas dans l'environnement actuel, composé de maisons unifamiliales, maisons en rangé, duplex. Elle rapporte l'orientation de la Ville pour augmenter rapidement le nombre de logements disponibles par la construction d'une variété de types de logement dans des milieux de vie de qualité. Avec ce projet qui logera au minimum 70 personnes, elle estime qu'on favorise la quantité au détriment d'un milieu de vie de qualité tant pour les locataires que les résidents qui habitent aux alentours. Voici les impacts qu'elle liste:

- Perte d'intimité/vue plongeante sur les terrains contigus;
- Perte de tranquillité;
- Augmentation de la circulation;
- Bruit causé par les voitures (moteur, fermeture des portes, activation du système d'alarme, conversation des gens) et gêne occasionnée par les lumières des voitures dans les fenêtres;
- Perte de qualité de vie.

La résidante estime que la proximité de stationnement pourrait avoir des impacts sur la qualité de l'air des résidences adjacentes. Elle demande où sera stockée la neige et où sera dirigée l'eau de fonte. Elle demande si une clôture est prévue pour réduire les nuisances.

Elle doute de la capacité des écoles du secteur à accueillir de nouveaux élèves. Elle conclut « Depuis plus de 40 ans, j'habite dans un environnement où règne la tranquillité, le respect. Je n'ai pas choisi d'avoir 70 voisins dans le fond de ma cour avec tous les inconvénients que cela apporte. Dans un souci d'harmonisation urbaine je serais favorable à la construction de maisons en rangée ou duplex (de 2 étages), comme ce qui existe déjà sur le boul. Bastien plus à l'ouest; une offre de logement différente, accessible aux petites familles qui bénéficieraient d'un milieu de vie de qualité et sécuritaire. ».

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous faire part de vos commentaires, soyez assurée qu'ils seront transmis aux membres du conseil d'arrondissement. En réponse à votre crainte en lien avec le stationnement arrière, sachez qu'une clôture ou une haie devra obligatoirement être implantée. Toutefois, une aire de stationnement peut être implantée n'importe où sur un lot.*

Pour ce qui est de la neige, il est de la responsabilité du propriétaire d'en disposer de façon adéquate. Elle ne peut être entreposée sur un terrain voisin, s'il n'y a pas l'espace nécessaire, elle devra être transportée dans un site de dépôt de neige. Les eaux de ruissellement doivent être gérées sur le lot, ceci relève du Code civil du Québec et non d'un règlement de la Ville de Québec. Cela dit, la Ville de Québec demande que les eaux des stationnements soient gérées (des plans d'un ingénieur sont requis) et dirigées vers les conduites d'eau pluviale publique.

Intervention 6 : La résidante estime que le bâtiment présente un gabarit trop imposant pour le secteur. Elle s'oppose donc au changement de zonage. Elle souhaite connaître les étapes requises pour qu'il y ait un référendum.

Réponse de la Ville: La Ville informe la résidante que les étapes se trouvent sur [le site Web de la Ville dans la section « approbation référendaire »](#). La demande doit être effectuée par les personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës à celle-ci. La demande peut prendre la forme d'une pétition ([voir le modèle proposé \(PDF : 150 Ko\)](#)), ou encore de demandes individuelles soumises directement au Service du greffe et des archives. Pour des questions précises, elles peuvent être adressées à karine.gingrasroyer@ville.quebec.qc

Intervention 7 : La résidante du domaine Bastien affirme qu'elle ne prendrait pas la décision d'acheter une unité dans ce secteur si la décision était à refaire aujourd'hui « étant donné le changement de clientèle ». Elle anticipe plusieurs problématiques liées à la construction et à l'augmentation de la circulation, et se demande si le promoteur accepterait de vivre dans le secteur. Elle craint de perdre sa quiétude au profit afin de permettre à la Ville d'enranger des taxes et au promoteur de réaliser le projet.

Intervention 8 : Le résidant soumet le commentaire suivant : « La majorité des citoyens de la rue Beaumarchais consulté s'oppose à la demande de zonage tel que présentée. Les citoyens sont aux faits de la pénurie de logements et ne sont pas fermés à un projet de densification du site, toutefois le bâtiment proposé cadre plus dans la trame actuelle du boul. Robert-Bourassa ou plusieurs terrains restent à développer que de celui du boul. Bastien. Le type de logements proposés est similaire à l'offre déjà importante sur Robert-Bourassa. Nous croyons qu'il serait opportun d'offrir un produit différent, tel des maisons ville pouvant accueillir de jeune famille, qui proposerait une offre de logement différente et plus adaptée à la trame actuelle du secteur. Un projet respectant le cadre bâti du secteur, soit un maximum de trois (3) étages et onze (11) mètres de hauteur maximum avec un maximum de 16 à 20 unités serait plus intégré et acceptable aux citoyens du secteur respectant le cadre bâti du secteur. Les deux immeubles à logements de plus forts gabarits sur Bastien relèvent d'absence d'urbanisme dans les années 70. Il ne faut pas répéter les mêmes erreurs. De plus, au début des années 2000, le zonage de la 21132Ha permettait jusqu'à ±24 logements. Lors des consultations sur la refonte du zonage dans les années 2000, la Ville a ramené ce zonage à 3 étages, maximum 3 logements, ce qui respectait la volonté des citoyens et la trame du secteur. La zone au Nord de Bastien, 21156MA, limite le nombre de logement à 2 et la hauteur à 2 étages 10,5 mètres avec marge de recul arrière de 9 mètres, ce qui respecte la trame du secteur. La marge arrière devrait être d'au moins 12 mètres considérant l'important dénivelé des propriétés au sud du terrain. Les citoyens se questionne aussi sur le fait d'enlever les exigences de matériaux prohibés. Est-ce pour avoir des projets de qualité douteuse à proximité des résidences? Dans plusieurs zones à proximité, des matériaux nobles sont exigés, notamment de la maçonnerie. Les citoyens du secteur s'opposent à la demande de changement de zonage tel que soumise et utiliseront les moyens mis à leur disposition dans la Loi sur s'aménagement et l'urbanisme pour empêcher l'adoption du règlement tel

que soumis. Ils seraient toutefois enclins à accepter certaines modifications au zonage afin de permettre un projet de densification respectueux de l'environnement du secteur. »

Réponse de la Ville : *Actuellement dans les deux zones concernées, aucun matériau de revêtement n'est exigé. Seuls certains matériaux sont prohibés. Dans la zone 21132Ha (zone dans laquelle se trouve le lot actuellement), seul le vinyle est prohibé. Dans la zone 21131Hb, les matériaux prohibés sont : clin de fibre de bois, enduit : stuc ou agrégat exposé, vinyle et clin de bois. La modification proposée est de retirer le clin de fibre de bois, l'enduit : stuc ou agrégat exposé et clin de bois, des matériaux prohibés. Seul le vinyle demeurerait prohibé.*

Intervention 9 : La personne rappelle qu'étant donné la mauvaise desserte en transport en commun, tous les ménages doivent se doter d'au moins une automobile pour se déplacer. Elle estime que le terrain n'a pas l'espace disponible pour loger entre 30 et 40 automobiles. Elle est d'avis que le nombre de logements devrait être revu à la baisse, ou alors déplacer ce projet sur le boulevard Robert Bourassa.

Réponse de la Ville : *Il y a 45 cases prévues pour un ratio de 1,29 par logement. Le minimum étant de 1,2 case par logement dans la réglementation, le projet se trouve légèrement au-dessus du minimum requis.*

Intervention 10 : Une résidente de la Place-de-Beaumarchais est d'avis que le bâtiment proposé ne cadre pas avec l'environnement, principalement composé de maisons de villes et de maisons unifamiliales. Un projet comme celui du domaine Bastien lui apparaît plus acceptable. Elle estime que ce projet aurait plus sa place sur le boulevard Robert-Bourassa. Elle soumet plusieurs exemples qui démontrent que le futur bâtiment est plus gros sur un terrain plus petit que les immeubles sur le boulevard Bastien : 1882 Bastien - 28 logements - 3399 m²; 1897 Bastien - 43 logements - 3584m². Elle ajoute que les espaces de stationnement n'y sont pas collés directement sur les voisins. Elle liste les nuisances que subiront les voisins :

- Stationnement arrière collés sur les cours arrière des résidents : circulation jour et nuit, lumières des voitures, nuisance sonore pour voisins arrière;
- Bruit lors récupération du bac à vidanges arrière et lors du déneigement;
- Déneigement : neige poussée sur les haies et clôtures existantes, avec risque de bris;
- Hauteur de l'édifice : impact visuel et perte d'intimité pour le voisinage;
- Perte d'ensoleillement pour les voisins immédiats;
- Perte de valeur pour les résidences adjacentes;
- Capacité des écoles environnantes;
- Intensification de la circulation dans le secteur;
- Perte de disponibilité des cases de stationnement sur rue, notamment lors des opérations de déneigement.

La résidente demande pourquoi la Ville autorise l'aménagement d'un stationnement aussi près des propriétés.

Réponse de la Ville : *Les eaux de ruissellement doivent être gérées sur le lot, ceci relève du Code civil du Québec et non d'un règlement de la Ville de Québec. Cela dit, la Ville de Québec demande que les eaux des stationnements soient gérées (des plans d'un ingénieur sont requis) et dirigées vers les conduites d'eau pluviale publique. Pour ce qui est de la neige, il est de la responsabilité du propriétaire d'en disposer de façon adéquate. Elle ne peut être entreposée sur un terrain voisin, s'il n'y a pas l'espace nécessaire, elle devra être transportée dans un site de dépôt de neige.*

Nombre d'interventions

10 interventions

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

24 octobre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF

ZONES VISÉES : 21131Hb ET 21132Ha

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

Fiche n° 1

N° de dossier 2404 3617

VERSION DU 2025-01-23

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Les zones 21131Hb et 21132Ha sont approximativement situées au nord de la place De Beaumarchais et du carré Mérimée, à l'ouest de la rivière du Berger et au sud du boulevard Bastien.

OBJET DE LA DEMANDE

- ☒ Modification au plan de zonage (Annexe I)
- ☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- ☐ Autre modification
- ☐ Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet vise la construction d'un bâtiment de 35 logements, compris actuellement dans la zone 21132Ha. La grille de spécifications applicable à cette zone ne permet pas la construction au-delà de trois logements. La zone adjacente 21131Hb prévoit des bâtiments de six logements au minimum, et de trois étages au maximum. Des bâtiments de 28 et de 43 logements sur 3 ½ étages (avec demi-sous-sol) sont présents à proximité du projet proposé. Ce projet ne crée donc pas de précédent dans le secteur.

Les modifications proposées sont d'agrandir la zone 21131Hb afin d'y inclure le lot 1 020 577 visé par la construction et d'augmenter la hauteur maximale à 4 étages et 15 mètres. D'autres ajustements mineurs sont également proposés. Ils sont décrits dans la section suivante.

Ce secteur a connu peu de nouvelles constructions dans les dernières années. Le taux d'inoccupation dans l'Arrondissement des Rivières est encore très bas, à 1,6 %, alors qu'un taux d'équilibre se situe entre 3 % et 4 %. Le projet permet de répondre à la Vision de l'habitation, puisqu'en plus d'offrir une typologie de logements diversifiée, il permet d'offrir des logements modernes et sécuritaires. Cette modification réglementaire permet à la Ville de Québec de remplir son objectif en habitation qui vise à améliorer les conditions de logement de la population. Elle permet de densifier, par l'insertion d'un nouveau bâtiment dans un secteur bâti à proximité de commerces et services, d'une école primaire et d'un parc appartenant à la Ville de Québec.

Rétroaction

Lors des activités de participation publique, des préoccupations suivantes ont été émises :

- les impacts visuels de la hauteur du bâtiment;
- Nuisances liées à la localisation du stationnement, notamment la crainte que la lumière des phares des voitures illumine les résidences à l'arrière;
- Les impacts de la pente de terrain sur le ruissellement des eaux;
- La circulation accrue dans le secteur;
- Le ratio de stationnement
- L'impact du bâtiment sur l'ensoleillement des terrains voisins;

Pour donner suite à ces préoccupations :

- Le retrait d'une partie du 4^e étage est proposé et permet ainsi de diminuer l'impact visuel. Le 4^e étage sera à plus de 26 mètres de la ligne arrière de lot.
- L'espace qui sépare le stationnement arrière des lots voisins sera doté d'une butte-écran ainsi que d'un écran visuel (plantation d'arbres) afin de limiter les impacts de la lumière des phares.
- Un règlement municipal prévoit déjà la gestion des eaux de ruissellement pour les terrains de plus de 1 200 mètres carrés. Le projet va améliorer la gestion des eaux de ruissellement par rapport à la situation actuelle.
- Des travaux sont en cours sur les rues Élisabeth-II, Auguste-Renoir et sur le boulevard Bastien afin d'améliorer la fluidité de la circulation.
- Le nombre de cases de stationnement est conforme à la réglementation municipale.
- Une étude d'ensoleillement a été déposée par le requérant, il n'y a pas d'impact sur les propriétés au sud et à l'ouest du projet. Et un impact minime pour les propriétés à l'est.

Modification post-consultation

À la suite de la consultation publique tenue le 16 octobre 2024 et de la consultation écrite tenue du 17 au 23 octobre 2024, les modifications suivantes sont apportées au projet de règlement :

Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 3^e étage, un retrait de 6,0 mètres de l'alignement d'un mur adjacent à la limite de la zone 21136Ha est requis.

MODIFICATION PROPOSÉE

Agrandir la zone 21131Hb à même la zone 21132Ha qui est réduite d'autant, comme illustré en annexe.

Bâtiment principal

Dimension du bâtiment

Dimension générale

Retirer – Largeur minimale : 60 %.

Modifier – Hauteur maximale : 15 mètres.

Modifier – Nombre maximal d'étages : 4 étages.

Dispositions particulières

Ajouter - Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 3^e étage, un retrait de 6,0 mètres de l'alignement d'un mur adjacent à la limite de la zone 21136Ha est requis – article 692

Matériaux de revêtement prohibés

Retirer – Clin de fibre de bois.

Retirer – Enduit : Stuc ou agrégat exposé.

Retirer – Clin de bois.

ANNEXE

Agrandir la zone 21131Hb à même la zone 21132Ha afin d'y inclure le lot 1 020 577.

