

Projet

Atelier d'échanges sur le projet résidentiel avec volet commercial, projeté au 1221, rue Charles-Albanel

Activité de participation publique

Atelier d'échanges

Date et heure

Jeudi le 6 octobre 2022, de 19 h à 21 h 00

Lieu

Atelier en format hybride

En salle, au centre communautaire de Cap-Rouge, 4473, rue Saint-Félix, à la salle Nicolas-Juneau

En ligne sur la plateforme Zoom

Déroulement de l'activité

Atelier d'échanges visant à échanger en amont sur une proposition de projet résidentiel comportant un volet commercial, projeté au 1221, rue Charles-Albanel. La requalification de ce site est envisagée afin d'y ajouter la vocation résidentielle. Le projet proposé respecterait la hauteur actuellement autorisée dans cette zone qui est de 15 m.

La Ville a présenté le contexte réglementaire et les prochaines étapes de la consultation publique si le promoteur décidait d'aller de l'avant. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs préoccupations et réactions par rapport au projet.

Déroulement de la rencontre :

1. Objectifs et déroulement de l'activité
2. Mot de bienvenue de M. Louis Martin, conseiller du district de Cap-Rouge-Laurentien
3. Présentation du contexte réglementaire par M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Ville de Québec
4. Présentation du projet par M. Marc-André Michel, président du Groupe Sogesco
5. Période questions et précisions sur le contenu des présentations
6. Atelier d'échanges
7. Plénière
8. Mot de la fin

Voici les 4 questions posées aux participants qui ont pu échanger en sous-groupes :

1. *Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté?*
2. *Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?*
3. *Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant?*
4. *Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet?*

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour prendre les commentaires et répondre aux questions. L'activité a duré environ 2 h.

Activité réalisée à la demande du : Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge localisé au 1221, rue Charles-Albanel. Le site est connu pour ses commerces actuels, dont la pharmacie Jean-Coutu.

Description du projet et principales modifications

Ajout de l'usage habitation en vue d'y construire, en plusieurs phases, 215 logements avec un volet commercial au rez-de-chaussée des bâtiments.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=415>

Participation

Conseillers municipaux :

M. Louis Martin, conseiller du district électoral de Cap-Rouge-Laurentien de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Personnes-ressources

M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

Promoteur

M. Marc-André Michel, président du Groupe Sogesco

Autres représentants du promoteur (présents dans la salle)

M. Gagné, propriétaire du terrain (propriétaire du IGA Les sources)

Animation de la rencontre

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

À l'animation des sous-groupes :

M^{mes} Priscilla Lafond, Cristina Bucica, Hélène Rioux, Alexandra Mauger et Dominique Gagnon

Nombre de participants

40 participants en salle, 30 en ligne

Synthèse des échanges

Question 1 : Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté?

- Réactions principalement négatives par rapport au projet;
- Certains participants se disent surpris de voir ce type de construction projetée à cet endroit;
- D'autres sont déçus en imaginant cette grosse construction apparaître dans le décor;
- D'autres disent être inquiets des conséquences qu'auraient la construction du projet;
- Densification forcée;
- Démesuré. Projet trop gros;
- Ampleur, gabarit trop imposant, nombre de logements (215) jugé trop important et trop haut;
- Ne cadre pas avec le reste du quartier. Secteur luxueux, pas un coin de blocs appartements;
- Certains disent être contre les tours et le style « condo locatif »;
- Visuel imposant, froid. Très droit, très opaque;
- Inquiétude que ce type de construction s'étende de l'autre côté de la rue (terrain de Réno-jouets et terrain à vendre sur la rue Gérard-Dion);
- Les espaces verts sont intéressants pour le projet, mais ne donnent rien aux résidents qui demeurent dans les alentours;
- Crainte de l'augmentation de la circulation dans un secteur où c'est déjà problématique;
- Inquiétude concernant l'achalandage, la circulation dans le secteur et l'accès autoroutier;
- Inquiétude pour le bruit et la circulation, sortie Jean-Gauvin a déjà des bouchons;
- Impact négatif sur la valeur des propriétés;
- Inquiétude par rapport à l'écran visuel, aux arbres concernés qui sont vieux et mal entretenus;
- Les gens ne profiteront pas du soleil depuis leur balcon;
- Préoccupation de l'ombrage créé;
- Perte d'intimité, parce qu'on voit des voisins par-dessus la ligne des arbres;

- Manque de considération du voisinage;
- Inquiétude concernant la clientèle à laquelle est destinée ce projet;
- On souhaite que ce soit un projet plus accessible;
- Questionnement sur le genre de clientèle pour ce type de construction « condominiums locatifs » et des prix en fonction de la grandeur des logements;
- On se demande si le projet répond à un réel besoin;
- Préoccupation à savoir s'il y aurait de la place pour les familles, un volet intergénérationnel. Les projets de Cap-Rouge sont très luxueux;
- Site beaucoup plus propice pour le commercial;
- Préoccupation pour les commerçants, est-ce qu'ils peuvent être réintégrés;

- ✓ Certains participants voient des avantages au projet;
- ✓ Compte tenu de l'état actuel du centre commercial, ça améliorerait le secteur;
- ✓ Rafraîchir ce centre commercial, le redynamiser;
- ✓ Belle opportunité, projet qui pourrait revigorer le secteur;
- ✓ Impact positif sur l'achalandage;
- ✓ Projet intéressant visuellement pour l'entrée du secteur;
- ✓ Amélioration au point de vue esthétique;
- ✓ Le projet est beau visuellement;
- ✓ Diminution des aires minéralisées;
- ✓ On ne verra plus l'autoroute;
- ✓ Permet d'encourager le commerce local;
- ✓ Intéressant pour la visibilité commerciale;
- ✓ Les petits commerçants meurent, important d'encourager les petits centres commerciaux;
- ✓ Important de prévoir assez de stationnements (éviter que les visiteurs des nouveaux immeubles prennent des stationnements commerciaux, déjà plein à certains moments).

Question 2 : Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?

- Projet qui pourrait dénaturer le quartier;
- Augmentation du niveau de bruit;
- Augmentation du nombre d'automobiles dans le secteur où la circulation est déjà problématique;
- Circulation dans le quartier et accès à l'autoroute;
- Augmentation du nombre de sorties sur Charles-Albanel;
- On craint que les rues avoisinantes soient utilisées comme stationnement pour les visiteurs;
- Considérer la présence de l'école;
- Trop haut. Pourquoi le IGA, qui n'a pas de voisins, a été construit plus bas, alors qu'ici on veut construire plus haut?
- Vue en plongée sur les terrains de la rue Germaine-Lecours;
- Préoccupation par rapport à la hauteur des bâtiments versus celle des arbres;

- Il faudrait prévoir dans le règlement une protection des arbres;
- Intrusion visuelle;
- Perte d'intimité dans les arrière-cours;
- Malgré ce qui a été dit, on craint une perte d'ensoleillement;
- L'augmentation des vents;
- Diminution de la qualité de vie;
- Perte de tranquillité; La perte de la quiétude dans leur quartier de Cap-Rouge;
- Valeur des propriétés diminuée, difficulté à revendre;
- Crainte que ce type de construction s'étende ailleurs, par exemple, sur le terrain de l'ancienne quincaillerie;
- Durée de la construction, nuisances, bruit, camionnage, pollution, etc.;
- L'échéancier et la durée des travaux pour les quatre phases (de la démolition à la construction);
- Ampleur, volume/gabarit, hauteur, proximité des zones résidentielles de faible densité;
- Bruit, effet de l'autoroute versus la hauteur du projet;
- Types/grandeur des logements non-précisé, inquiétude concernant la clientèle;
- Types de commerces non-précisés;
- Il faut assurer la conservation et la protection des arbres, par règlement si nécessaire;
- La perte de valeur de leur résidence et la revente;
- La gestion des stationnements;
- Le locatif occasionne un taux de roulement de la clientèle, ce qui entraîne des conséquences sur l'intégration des locataires dans leur milieu;
- Considérer la capacité d'accueil de l'école;
- Il faudrait réserver des cases de stationnement suffisantes pour les commerces d'un côté et pour les résidents et leurs visiteurs de l'autre;
- Nombre d'unités de logements important, si 1 voiture/appartement, augmentation de 215 voitures. Augmentation du débit routier. Penser à l'avenir, si d'autres projets similaires sont proposés dans le secteur (car l'usage résidentiel sera permis aussi sur les autres terrains commerciaux à proximité);
- On craint le bruit et les vibrations pendant la construction, le risque de fissures dans les fondations des maisons limitrophes.

Question 3 : Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant?

- La majorité des participants semblent d'avis que non, puisqu'il n'y a rien de semblable dans le secteur;
- Il n'y a pas d'autres blocs appartements, ni rien de cette hauteur aux alentours;
- Le plus haut qu'on retrouve est de 2 étages;
- Mal intégré selon les résidents situés sur la rue arrière;
- Pas la bonne place pour le faire, ne pas construire des tours près d'un secteur résidentiel, mieux vaut rajouter d'autres commerces;
- Viser une solution plus modérée;

- On pense que ce n'est pas le résidentiel qui fait vivre les commerces, mais l'achalandage;
- Il n'y a pas beaucoup d'espaces verts de prévus;
- Manque d'harmonie avec ce qu'on retrouve dans le secteur;
- Trop haute densité;
- Impact négatif sur la tranquillité du secteur;
- Inquiétude que le projet ouvre la porte à d'autres projets de cette ampleur dans le secteur, ce qui n'est pas souhaité;
- Projet qui fait centre-ville dans un quartier de propriétés unifamiliales. Ne s'insère pas dans la trame du quartier;
- Disproportion de l'immeubles (4 phases) à travers ce quartier résidentiel;
- Peu propice aux familles;
- Manque d'alignement avec la planification du zonage;
- Peu propice aux logements sur le bord d'une autoroute;

- ✓ Pour d'autres, le projet s'insère très bien dans le milieu en étant bordé par l'autoroute.
- ✓ Bien intégré pour les commerçants, mais assurer un nombre suffisant de cases de stationnement;
- ✓ Marge latérale intéressante – on apprécie l'effort d'éloigner les constructions;
- ✓ Beau projet pour les commerçants;
- ✓ Certains sont d'avis que ça n'aurait pas d'incidence sur la circulation, puisque tout le monde ne sort pas en même temps, (ex : Humania, cela n'a pas engendré des problèmes);
- ✓ On fait confiance au propriétaire actuel, humain.

Question 4 : Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet ?

- Chercher des solutions plus modérées;
- Faire un projet moins haut, avec moins d'étages et diminuer le nombre de logements;
- Diminuer le nombre d'étages des bâtiments de la rue Germaine-Lecours
- Abandonner les bâtiments situés près de la rue Germaine-Lecours et y prévoir des espaces verts;
- Augmenter la marge latérale avec la limite vers Germaine-Lecours;
- Garder ce terrain pour des commerces;
- Reculer la marge avant;
- Repenser la localisation des bâtiments;
- Mettre les stationnements entre les bâtiments et les arbres (déplacer le stationnement prévu à l'ouest pour le mettre du côté est);
- Repositionner le projet davantage vers l'arrière du restaurant Normandin;
- Inclure une zone tampon entre la faible densité et la forte densité (maisons de ville, maisons en rangée, etc.);
- Alléger le projet et s'inspirer de la rue du Campanile ou St-Augustin village;

- Offrir une variété de types d'habitations;
- Protéger de façon réglementaire les arbres;
- Consolider la barrière végétale existante;
- Impliquer les commerçants dans l'élaboration du projet, que ce soit convivial pour les résidents locaux d'aller fréquenter les commerces;
- Offrir du logement accessible;
- Axer sur l'intergénérationnel;
- Interdire les terrasses sur les toits;
- Aménager des toitures végétalisées;
- Faire un marché couvert (comme à Sainte-Foy, avec des commerces autour) ou bien une épicerie;
- Faire une étude de circulation.

Prochaines étapes

Si le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet :

- Adoption du projet de règlement
- Consultation écrite
- Demande d'opinion au conseil de quartier
- Consultation publique
- Période référendaire
- Adoption du règlement

Rédaction du rapport

Date

Octobre 2022

Rédigé par M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne