

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

23 novembre 2023

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

Le projet prévoit la construction d'un complexe résidentiel situé sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV. Les lots concernés sont situés au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Les terrains concernés sont majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La maison patrimoniale et l'ancienne grange situées au 1175, boulevard Louis-XIV seront préservées. Elles font partie intégrante du projet résidentiel.

Outre la maison patrimoniale conservée, le projet prévoit un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant 14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du complexe résidentiel :

- **La création de deux nouvelles zones à même la zone actuelle 44019Mb;**
 - Une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).
 - La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site.
- **Le retrait de l'obligation de réserver le rez-de-chaussée à des usages commerciaux.**

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

Démarche de participation publique

Étapes

- Publication des informations sur le projet sur le site Internet de la Ville de Québec : 16 octobre 2023
- Séance d'information en ligne* : 30 octobre 2023
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites : 13 novembre 2023 à 19h, dans la salle RC36 - Paul-André-Duquet à l'Arpidrome de Charlesbourg, au 750, rue de la Sorbonne
- Consultation écrite : 14 au 20 novembre 2023. En ligne
- Rapport disponible : novembre 2022

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 demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

* **La séance d'information en ligne** a été adressée aux résidants du secteur concerné et aux administrateurs du conseil de quartier des Jésuites, en prévision de la tenue de l'assemblée publique de consultation. **Neuf (9) citoyens ont participé à l'activité.** Les informations présentées ainsi que le déroulement de la séance peuvent être consultées sur le site Internet de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

Rétroaction

À la suite de la séance d'information en ligne tenue le lundi 30 octobre 2023, de l'assemblée publique de consultation tenue le lundi 13 novembre 2023 ainsi que de la consultation écrite tenue du 14 au 20 novembre 2023, aucune modification n'a été apportée au projet de modification réglementaire.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites

Date et heure

Lundi 13 novembre 2023, à 19 h

Lieu

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36 - Paul-André-Duquet)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec 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 en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle.
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 conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier des Jésuites, zone 44019Mb, localisée approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Description du projet et principales modifications

Le projet prévoit la construction d'un complexe résidentiel situé sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV. Les lots concernés sont situés au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Les terrains concernés sont majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La maison patrimoniale et l'ancienne grange situées au 1175, boulevard Louis-XIV seront préservées. Elles font partie intégrante du projet résidentiel.

Outre la maison patrimoniale conservée, le projet prévoit un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant 14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du complexe résidentiel :

- **La création de deux nouvelles zones à même la zone actuelle 44019Mb;**
 - Une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).
 - La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site.
- **Le retrait de l'obligation de réserver le rez-de-chaussée à des usages commerciaux.**

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

M. Jean-Pascal Dumont, président

M. David Khayat, vice-président

M^{me} Catherine Savoie, secrétaire

M^{me} Sylvianne St-Louis, administratrice

M^{me} Geneviève Khayat, administratrice

Conseillers municipaux

M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district de Saint-Rodrigue

Personne-ressource

M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

M. Etienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Représentant du promoteur

M. Joël Thériault, directeur des ventes, Groupe CSB

M^{me} Julie Dubé, architecte associée, CIRCUM. ARCHITECTURE.

Animation de la rencontre

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

24 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 19 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil d'administration du conseil de quartier des Jésuites recommande au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226*, en tenant compte de quatre éléments suivants :

- Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de l'avenue du Talmont qui sont limitrophes au projet;
- Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de circulation pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-XIV, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
- Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage résidentiel au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
- Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant qui dit être voisin immédiat du projet du côté ouest intervient pour demander si la zone concernée par le projet deviendra zone commerciale. Il fait remarquer que la zone où sa propriété est située est résidentielle.

Il signale que dans le passé il avait fait une demande à la Ville pour ajouter un 5^e logement. Il demande s'il peut avoir le droit de le faire. D'après les explications, il comprend qu'il serait possible de le faire. Il mentionne également que dans la ligne de son lot, du côté du projet en discussion, il y a actuellement un arbre mature dont les racines sont en train d'endommager le garage de sa propriété. En rapport avec la conservation des arbres prévue dans le projet, il demande d'analyser la possibilité de l'abattre.

Réponse de la Ville : *La zone visée par le projet est actuellement à usage commercial. La proposition est justement de permettre l'usage résidentiel dans les deux nouvelles zones à créer. Les lots résiduels de la zone 44019Mb demeureront à usage commercial, comme ils le sont actuellement. Dans la zone où votre propriété est située, en effet l'usage habitation est déjà autorisé. Par rapport à votre demande particulière d'ajouter un 5^e logement à votre propriété, nous vous demandons de nous laisser vos coordonnées. Nous recommuniquerons avec vous pour faire un suivi plus précis.*

En ce qui a trait à l'arbre mentionné, nous pensons que dans cette portion du terrain, étant donné que la superficie est réduite, nous considérerons plutôt la replantation d'arbres comme méthode et non pas de conserver ceux déjà existants.

Réponse du promoteur : *Nous prenons note de votre demande concernant l'arbre dans la ligne du lot.*

- **Intervention 2 :** Une résidante qui habite dans l'avenue de Talmont, au nord du lot visé par le projet, observe que lors de la présentation du projet de ce soir, elle n'a pas vu beaucoup de détails sur le bâtiment qui serait, selon le plan, en face de sa propriété. Elle dit avoir vu plus de détails lors de la présentation du 30 octobre dernier. Elle signale que les propriétés voisines seront les plus affectées par le bâtiment en question, car elles perdront la vue qu'elles ont actuellement sur la ville ainsi que leur intimité. Elle dit comprendre que la marge arrière serait de 10 mètres, distance qu'elle trouve insuffisante, et fait référence à un « mur » pour décrire le bâtiment qui serait construit dans cette portion du terrain. Elle demande de prendre en considération cet aspect et souhaite savoir quelles mesures seront prises pour diminuer ces impacts. Elle voudrait aussi obtenir plus d'informations concernant les balcons qui seront aménagés dans cette partie du bâtiment, et si les futurs logements seront locatifs ou à vendre et s'ils seront abordables. Concernant la maison patrimoniale qui sera conservée, elle demande si elle sera vendue ou louée.

Réponse du promoteur : *Dans cette présentation en effet nous ne voyons pas la partie arrière du projet. Toutefois, nous comprenons votre inquiétude concernant la potentielle perte d'intimité pour vous, et nous prenons la responsabilité de ne pas construire un « mur » comme vous le craignez. Concernant les balcons, afin de garder l'intimité pour les maisons voisines et pour les logements à construire, nous pourrions aménager des balcons en projection ou des parties de balcons en « loggia ». Même si la conception architecturale du projet semble achevée dans la présentation, la vérité est que le projet est encore en conception. Il nous reste encore beaucoup de travail à*

faire dans ce sens. Nous prévoyons en effet des balcons dans cette partie du bâtiment et vos commentaires nous aident à mieux les concevoir. Habituellement, nous portons plus d'attention à la façade d'un bâtiment qui est du côté de la rue qu'à la partie en arrière, mais nous porterons attention aussi à la bonne articulation de la façade arrière.

Concernant la maison patrimoniale située au 1175, en ce moment elle est louée. Le projet prévoit de continuer cette location durant les travaux et elle sera probablement vendue à la fin de la construction. Durant la période de construction, nous prévoyons également réaliser des travaux de rénovation et les autorisations pour le faire sont en traitement. Concernant les logements, ils seront locatifs et 10 % d'entre eux seront abordables. Concernant les prix, il est très tôt dans le processus pour avoir cette information.

Réponse de la Ville : *Concernant le commentaire sur la proximité du bâtiment avec les propriétés de l'avenue de Talmont, la marge arrière serait bien de 13 mètres et non pas de 10 mètres.*

- **Intervention 3 :** Un autre résidant qui habite dans l'avenue de Talmont mentionne qu'il compatit avec ses voisins du côté est de l'avenue. Il dit résider juste en arrière de la grange qui serait conservée et signale qu'il réalise qu'avoir la vue sur cette construction est inestimable. Il affirme toutefois que celle-ci est très détériorée et qu'elle nécessite des rénovations urgentes. Il dit être surpris de l'arrivée du projet, notamment en raison de la densité et du nombre de logements, et mentionne que l'arrivée de 300 personnes de plus nuira au secteur qui est déjà très problématique en termes de circulation routière. Il signale particulièrement un enjeu de sécurité routière sur l'avenue des Flandres. Il manifeste également une inquiétude concernant la valeur de sa propriété. Il craint que l'arrivée du projet nuise à la valeur de sa propriété. Pour finir, il signale qu'actuellement il y a un fort problème de présence de « vermine » dans le secteur. Il prévoit que la construction du projet engendrera des déplacements des animaux nuisibles vers les propriétés avoisinantes. Il veut savoir si la Ville s'engagerait à surveiller de près cette situation.

Réponse de la Ville : *En parlant de planification urbaine, en raison du contexte actuel, la Ville cherche à redensifier les espaces déjà construits ou urbanisés au lieu d'aller vers l'étalement urbain, et les axes de transport les plus structurants ce sont les axes les plus propices pour faire de la densification. Nous prenons en considération le réseau routier, le transport public, la largeur des rues, la disponibilité des services et des commerces, entre autres. Nous ne pouvons pas envisager de faire de la densification dans des secteurs résidentiels où il n'y a pas ces conditions. À noter que quatre (4) étages ce n'est pas de la densification forte comme nous pouvons observer ailleurs sur le territoire de la ville. Si vous observez les projets construits dernièrement aux abords du corridor Louis-XIV, vous verrez des immeubles résidentiels de six (6) étages. Pour le projet dont on parle ce soir, nous proposons même de diminuer à deux (2) étages la hauteur permise du côté de la maison patrimoniale.*

Concernant l'enjeu de sécurité routière dans l'avenue des Flandres, au-delà du projet dont on discute ce soir, nous en prenons note afin d'effectuer un suivi. En lien avec le projet, sachant que la circulation est importante sur le boulevard Louis-XIV, nous avons ajusté la portion à trois (3) et à quatre (4) étages pour que l'accès aux bâtiments soit vis-à-vis l'accès au pôle commercial qui est en face du projet en évitant ainsi des enjeux de visibilité. Nous prévoyons notamment faire une vigilance de la situation au fur et à mesure de l'avancement du projet et d'ajuster les mesures de sécurité, si nécessaire.

Concernant la valeur des propriétés, généralement la valeur augmente avec le temps et nous observons que l'arrivée de ce type de projets dans la ville n'a pas d'impact négatif sur les propriétés voisines. Concernant l'éventuelle présence de « vermine », nous serons vigilants. Nous savons qu'à Charlesbourg c'est un enjeu qu'il faut effectivement considérer.

- **Intervention 4 :** Un autre résidant qui habite dans l'avenue de Talmont, en arrière du projet en discussion, réitère l'inquiétude concernant la « vermine ». Il dit avoir une piscine creusée sur sa propriété et que toutes les semaines il y trouve des animaux. Il pense donc qu'il s'agit bien d'une situation à surveiller. Concernant la circulation routière, il signale que son fils suit actuellement son cours de conduite et que l'avenue des Flandres est effectivement très problématique en termes de sécurité routière, particulièrement à la sortie du boulevard Louis-XIV. Selon lui, la sortie est tellement dangereuse que son fils ne veut pas conduire à cette intersection. Concernant la construction, le citoyen veut savoir s'il y aura du dynamitage pour la construction du stationnement souterrain. Pour finir, il signale que sa propriété est toute vitrée dans la partie arrière, du haut jusqu'en bas, et qu'il a présentement une vue sur la ville de Québec. Il mentionne que cette caractéristique est un atout pour sa propriété et il pense que la perte de cette vue avec la construction de l'immeuble en arrière de sa demeure occasionnera une baisse de sa valeur. Il dit ne pas croire aux explications du personnel de la Ville à ce sujet.

Réponse de la Ville : *Comme mentionné, nous serons vigilants concernant d'éventuels problèmes liés à la « vermine » et nous prenons note de la situation de sécurité routière dans l'avenue des Flandres. Concernant votre crainte liée à la potentielle perte de valeur de votre propriété, nous vous faisons part de ce que les études révèlent à ce sujet pour ce type de construction, aucune perte de la valeur n'est constatée pour les propriétés limitrophes. À noter que le zonage actuel peut permettre la construction de bâtiments à bureaux, par exemple, à quatre (4) étages, ce qui pourrait être plus dérangeant pour vous.*

Réponse du promoteur : *Non, il n'y aura pas de dynamitage. L'excavation s'effectuera à la pelle mécanique, car les conditions du sol nous permettent de le faire de cette manière.*

- **Intervention 5 :** Un résidant de la rue Bourdais, qui est située un peu plus au nord du projet, mentionne qu'il est particulièrement inquiet par les enjeux de circulation routière et notamment par l'augmentation du trafic. Avec l'ajout de plus d'une centaine

d'appartements dans le secteur, il demande ce que prévoit la Ville à ce sujet et particulièrement pour ce qui est de joindre les autoroutes comme Félix-Leclerc Il veut également savoir s'il existe une instance à la Ville pour s'opposer au changement de zonage. Il dit penser que les citoyens sont démunis face à ce processus et il veut savoir à quoi ça sert la consultation publique.

Réponse de la Ville : *Selon le zonage, actuellement tous les usages commerciaux mentionnés dans la présentation sont permis. À propos des bâtiments, le zonage permet jusqu'à quatre (4) étages et à 13 mètres de hauteur. L'usage habitation est permis, mais non pas au rez-de-chaussée, seulement à partir du deuxième étage. Étant donné que le projet présenté ce soir est purement résidentiel, la modification réglementaire propose le retrait de l'obligation d'un rez-de-chaussée commercial, mais la hauteur et le nombre d'étages ne changent pas. Autrement dit, ce que nous proposons ce soir est une variante de ce qui est déjà autorisé par le zonage.*

En ce qui regarde la démographie et les besoins de logements. En ce moment, la Ville n'est pas capable de répondre à ces besoins. Actuellement le taux d'inoccupation à Québec est à 1,6 % et dans l'arrondissement de Charlesbourg le taux est à 0,6 %. C'est-à-dire que nous sommes beaucoup trop bas par rapport au point d'équilibre. Pour avoir un équilibre, nous devons être à 3 %. En termes de logements abordables sur tout le territoire de la ville, nous sommes en bas de 1 %. Les besoins en termes de logements, particulièrement à Charlesbourg, sont grands. Si nous voulons permettre aux familles qui ont des enfants qui partent de la maison de rester dans Charlesbourg, il nous faut plus de logements. Il y a certaines personnes qui veulent continuer avec le déboisement plus au nord de la ville et élargir le périmètre d'urbanisation, mais notre objectif est d'éviter le plus possible l'étalement urbain et de ne pas sortir du périmètre d'urbanisation. Notre choix est de densifier par l'intérieur de la ville et dans des secteurs comme Limoilou et Sainte-Foy, la densification est une préoccupation quotidienne. Concernant le logement abordable et le phénomène de l'itinérance, nous savons que le projet présenté ce soir n'est pas du logement abordable ou pour les itinérants, toutefois il est prouvé que ce type de projet contribue à la solution, car il provoque un « effet domino » dans l'occupation des logements. C'est-à-dire que les personnes qui quittent des logements, le font pour occuper des logements plus chers. De cette manière, ils libèrent des logements plus abordables pour d'autres personnes.

Pour ce qui est de la protection du patrimoine bâti, il faut considérer que la meilleure façon de le faire est en habitant ces immeubles, et le projet présenté ce soir met en valeur la maison patrimoniale en conservant justement son utilisation d'habitation.

Réponse du promoteur : *La raison fondamentale pour laquelle nous proposons un projet purement résidentiel est justement pour harmoniser l'ensemble avec l'aspect patrimonial du site. Franchement, nous voyons mal d'harmoniser l'usage commercial avec la maison Joseph-Prisque-Bourret. Nous croyons que nous pouvons encore mettre en place des mesures pour garder une ambiance résidentielle calme et agréable sur le site.*

- **Intervention 6** : Un résidant de l'avenue De Gaulle dit que le projet emmènera une grande augmentation de véhicules dans l'avenue De Gaulle, car il s'agit d'une avenue collectrice secondaire qui conduit les résidants du secteur vers l'autoroute. Il pense que le projet peut avoir une incidence directe sur la circulation de l'avenue mentionnée. Il demande donc si la Ville a fait des études de circulation dans ce sens.

Réponse de la Ville : *La Ville a cartographié les artères principales et particulièrement les sites les plus accidentogènes de la ville. Le boulevard Henri-Bourassa est parmi les sites le plus dangereux, notamment au nord à l'intersection avec le boulevard Louis-XIV. Nous prenons bonne note de votre commentaire dans ce contexte d'études de sites les plus accidentogènes et nous allons faire un suivi pour ce qui est de l'avenue De Gaulle.*

Concernant le commentaire du citoyen qui dit penser que les citoyens sont démunis face à ce processus de modification réglementaire, je vous réitère que c'est la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit le mécanisme d'approbation référendaire, et ce mécanisme donne, dans certaines circonstances, un pouvoir décisionnel au citoyen quant à l'adoption de certains règlements d'urbanisme. Nous vous invitons à réviser le document sur les modalités de participation à un referendum qui est disponible à l'entrée de la salle. La période pour démarrer le processus est du 30 novembre au 7 décembre 2023. Pour plus d'information sur ce processus, nous vous invitons à consulter directement l'assistante greffière de l'arrondissement de Charlesbourg.

- **Intervention 7** : Une citoyenne qui habite dans l'avenue de Talmont, en arrière du projet dont on parle, demande pourquoi la maison blanche qui est sur le 1191 n'est pas conservée. Elle pense que cette maison pourrait devenir un espace communautaire au lieu de la démolir et à sa place construire un bâtiment de quatre (4) étages. Elle propose de conserver le pommier qui est près de cette maison blanche et créer un espace communautaire. D'après elle, cette proposition pourrait diminuer la densité du projet et résoudre aussi l'impact visuel du projet pour les propriétés situées dans l'avenue de Talmont. Selon elle, la proposition pourrait augmenter aussi les espaces verts du projet.

Réponse du promoteur : *À propos de la maison blanche située au 1191, au tout début du processus, l'idée était de pouvoir la conserver. Toutefois, les rapports d'expertise ont démontré que sur le plan architectural, au fil du temps, la maison a perdu ces caractéristiques patrimoniales d'origine pour ce qui est de la fenestration et de la toiture, entre autres. Au fil des années, elle a malheureusement été mal entretenue et rénovée. Actuellement, la maison est en très mauvais état et il y a de la moisissure à l'intérieur. D'après nos évaluations, le coût pour la conservée est véritablement disproportionné par rapport à la valeur de la maison. Concernant le pommier, nous avons fait réaliser un inventaire des arbres et, pour le moment, nous ne savons pas exactement lesquels vont devoir être abattus. La distance qu'il y aura entre vos propriétés et le bâtiment à construire est d'environ 13 mètres, il faudra donc vérifier l'emplacement du pommier pour savoir s'il sera retiré ou non, mais nous prenons note de la suggestion. Dans tous les cas, notre objectif est de conserver le plus grand nombre d'arbres matures possible.*

- **Intervention 8** : Un citoyen qui habite dans l'avenue de Talmont demande quel sera le nombre total d'unités sur le site. Il désire savoir quelle serait la différence en termes de nombre de logements, si le zonage reste tel qu'il est actuellement, avec le rez-de-chaussée commercial. Il dit trouver très élevé le nombre d'unités à construire et il aimerait conserver la densité permise en ce moment.

Réponse du promoteur : 136 logements, comprenant un bâtiment de 105 logements et 31 maisons de ville. Avec le zonage actuel, il est difficile de dire un chiffre précis, car le nombre d'unités peut être très variable, selon le type de projet.

Questions et commentaires des administrateurs

- Après avoir entendu les citoyens, une administratrice dit comprendre que le sens de la modification réglementaire est le retrait des usages commerciaux dans la zone concernée. Dans ce sens, elle demande si la Ville a évalué les besoins du secteur en ce qui concerne les services de garde. Elle veut savoir si l'aménagement d'une garderie est envisageable sur le site du projet. Concernant la typologie des bâtiments, elle souhaite savoir si le projet prévoit des appartements pour les familles.

Réponse du promoteur : Au tout début du processus, nous avons aussi évalué la possibilité d'utiliser la maison patrimoniale à cette fin, justement comme une garderie. Toutefois, nous avons trouvé beaucoup de contraintes liées aux normes du ministère de la Famille et du code du bâtiment. Le stationnement constitue également une contrainte importante. Nous ne voulons pas augmenter la circulation automobile aux alentours de la maison patrimoniale. Concernant la typologie des bâtiments, les maisons en rangée qui seront en location seront des maisons pour des familles. Elles seront l'équivalent d'un logement 6 ½ avec un espace qui pourra être aménagé comme bureau ou comme chambre.

- Concernant les commentaires formulés par certains citoyens relativement à la proximité de l'immeuble résidentiel avec les propriétés contiguës, une autre administratrice demande plus d'information sur le fonctionnement du système de ventilation et sur la gestion des matières résiduelles sur le site. Elle veut savoir si le projet aura des impacts dans ce sens pour les propriétés adjacentes. Concernant la maison patrimoniale, elle trouve un peu particulier l'usage de celle-ci en tant que maison unifamiliale, et demande si elle ne peut pas être plutôt utilisée comme lieu de rassemblement pour les locataires du projet, exemple, comme cuisine communautaire ou autre.

Réponse du promoteur : L'allée pour la collecte de matières résiduelles est en avant du site sur le boulevard Louis-XIV à l'intérieur du terrain. Cette allée est conçue pour que le camion qui ramasse les ordures deux fois par semaine le fasse en allant en une seule direction et pour éviter qu'il recule. L'idée est que les résidents du projet aient déposer eux-mêmes les matières résiduelles dans des espèces de bacs ronds qui

seront placés dans cette allée en évitant ainsi de faire circuler des véhicules à l'intérieur du site. Concernant l'usage de la maison patrimoniale, nous avons en effet effectué une visite pour évaluer son usage dans le cadre du projet. Vu les conditions de l'immeuble, nous avons trouvé que la meilleure façon de la conserver est en conservant justement son usage résidentiel.

- Un administrateur demande plus précisément quel est le nombre de logements qui seront abordables dans le projet. D'autre part, il souhaite savoir à quelle compagnie est rattaché le Groupe CSB, selon les informations publiées au Registraire des entreprises.

Réponse du promoteur : *10% des 136 unités seront des logements abordables. Pour ce qui est du Groupe CSB, nous sommes une entreprise de développement de terrains, nous ne sommes pas une compagnie de construction d'immeubles. Chaque projet a une compagnie à numéro, car nous revendons toujours les projets.*

À la suite des échanges avec les résidants et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier des Jésuites conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226*, en tenant compte de quatre éléments suivants :

- Que les promoteurs du projet déposent à l'Arrondissement de Charlesbourg un plan d'action public pour maximiser l'intimité visuelle et sonore des résidences de l'avenue du Talmont qui sont limitrophes au projet;
- Que l'Arrondissement de Charlesbourg s'engage à réaliser une étude sur les conséquences de ce projet en matière de trafic pour le quartier des Jésuites et aussi une analyse pour maximiser la sécurité routière sur les axes Louis-XIV, du Loiret, de Flandres, et favoriser le partage de la voie publique entre piétons, automobilistes et cyclistes, et que les constats de cette analyse soit déposés lors d'une assemblée du Conseil de quartier des Jésuites;
- Que soit retirée l'obligation d'avoir un usage commercial au rez-de-chaussée pour la zone 44093Hb afin de permettre, si à l'avenir des projets se présentent où il y a un changement de vision, que l'usage de la maison patrimoniale puisse être différent que seulement le résidentiel;
- Que la Ville de Québec s'engage à assurer un arrimage avec le ministère de l'Éducation et le ministère de la Famille pour s'assurer que la capacité dans le secteur est respectée afin de desservir les citoyens et citoyennes en matière de services scolaires et de services de garde.

Nombre d'interventions

11 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

Réalisation du rapport

Date

22 novembre 2023

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

M. Jean-Pascal Dumont, président du conseil de quartier des Jésuites

Modifications réglementaires concernant la construction d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 14 au 20 novembre 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier des Jésuites, zone 44019Mb, localisée approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Description du projet et principales modifications

Le projet prévoit la construction d'un complexe résidentiel situé sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV. Les lots concernés sont situés au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

Les terrains concernés sont majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La maison patrimoniale et l'ancienne grange situées au 1175, boulevard Louis-XIV seront préservées. Elles font partie intégrante du projet résidentiel.

Outre la maison patrimoniale conservée, le projet prévoit un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant

14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la construction du complexe résidentiel :

- **La création de deux nouvelles zones à même la zone actuelle 44019Mb;**
 - Une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).
 - La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site.
- **Le retrait de l'obligation de réserver le rez-de-chaussée à des usages commerciaux.**

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=605>

Participation

Conseillère municipale :

M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

Personne-ressource :

M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Questions et commentaires du public

Neuf (9) personnes ont formulé des commentaires en ligne.

- **Question / commentaire 1 :** Je suis Pour le projet avec les maisons et conservation de la maison patrimoniale. Je suis contre le projet de condo à 4 étages.
- **Question / commentaire 2 :** Bonjour M Cabos. Comme vous savez, Je me suis fait la porte-parole des citoyens de mon Quartier pour le projet résidentiel sur les terrains du 1175 au 1203 Boul LouisX1V. J'ai pris les commentaires des gens de mon quartier en ayant les rencontrer sur place à leur domicile pendant la semaine suivant la consultation publique. Mercredi le 15 novembre, je suis passée à l'hôtel de ville pour rencontrer la greffière qui était absente puisqu'en télétravail. Ma question était de savoir les étapes pour envoyer les commentaires et réticences au projet présenté. On m'a dit qu'elle pouvait me faire un retour d'appel, mais selon ses disponibilités il n'y avait seulement mardi le 21 novembre. Alors j'ai dû me débrouiller par moi-même puisque la date limite pour soumettre les commentaires était le 20 novembre. J'ai réussi à vous rejoindre, M Cabos vendredi, vous qui avez été bien aimable pour m'expliquer les étapes, sur le site Internet, pendant que j'attendais mes enfants dans le stationnement de l'école. Une fois rendu à la maison j'ai suivi les instructions pour le site Internet mais il y avait un bogue à la page où il fallait remplir le formulaire.

Les bureaux de la ville étant fermés la fin de semaine, j'ai pris de mon temps lundi am. pour réessayer encore une fois sur le site Internet. Et lundi pm pour essayer de rejoindre les personnes à la ville qui pourraient m'aider. J'ai parlé à plusieurs personnes, mais sans succès. C'est finalement vous qui avez pu me répondre par courriel.

Nous sommes donc rendus lundi soir le 20, il fait noir à partir de 16 heures et je ne suis pas à l'aise pour sonner dans la noirceur chez mes voisins et mon voisinage pour leur expliquer la démarche à suivre sur le site internet. C'est déjà bien compliqué comme ça. Cela m'a pris toute la semaine. Je ne crois pas que le citoyen moyen qui travaille à temps plein soit en mesure de faire tout ce que j'ai fait.

Je vais donc pour cette raison vous envoyer tous les commentaires que j'ai reçu de la part des citoyens de mon quartier. Je vais faire un bref résumé cependant je ne peux fournir les noms et courriels des personnes ne sachant pas que je devais prendre ces informations en note avant aujourd'hui. Si vous voulez, dans un futur rapproché, je remplirai un formulaire de pétition avec de plus amples informations. Je retournerai chez les citoyens prendre les informations manquantes s'il le faut.

Je vous demande donc de lire ce courriel lors de la séance avec les élus municipaux incluant les explications sur le délai.

Voici donc les commentaires des citoyens de mon quartier que j'ai recueillis concernant le projet sur le boulevard Louis XIV. (pour le projet résidentiel sur les terrains du 1175 au 1203 Boul LouisXIV.):

- Certaines Personnes sont en désaccord avec le Changement de zonage proposé (citoyens ne veulent pas passer de commercial a résidentiel seulement)

En ce qui a trait au projet proposé du promoteur:

- Beaucoup trop de logements sur un petit terrain.
- Trop de voitures (1.5 espace de stationnement x environ 136 logements + invités)
- Rues du site trop étroites
- Bâtiments trop rapprochés les uns des autres.
- Bâtiment de 4 étages trop gros, trop peuplé. Trop de monde dans cet espace.
- Le bâtiment de quatre étages est trop haut.
- Le bâtiment de trois étages est trop haut
- Il n'y a pas assez d'espaces verts dans ce projet (à l'unanimité) Les gens ne veulent pas juste un carré de gazon avec un arbre planté devant leur bloc ! mais plutôt un petit coin de terrain pour s'asseoir, **faire courir les enfants**, lire un livre, regarder des fleurs, jardiner etc
- Le gros pommier (environ 2.5 étages de haut à l'arrière du lot,) et à environ quelques mètres de la limite de la rue Talmont, devrait être conservé (à l'unanimité!)

C'est un arbre Mature de plusieurs années qui fournit des centaines de pommes. On ne peut que remercier la nature pour ce bel arbre qui fournit de beaux fruits gratuitement!

- Il est aberrant de vouloir abattre ce bel arbre mature dans ce projet pour en planter d'autres qui ne produiront que peu ou pas de fruits
- La maison blanche et le pommier devraient faire partie du projet sinon remplacer cette zone à l'arrière est, par un parc. (A l'unanimité!)
- Trafic au coin de Flandres et boulevard Louis XIV. Très difficile de tourner à gauche. (déjà parlé lors de la consultation en personne mais le sujet revient encore) Tout ça avec le nombre trop élevé de personnes sur la nouvelle zone à venir, C'est déjà l'enfer ça ne peut qu'être pire, voir même épouvantable!
- Trafic épouvantable et refoulement sur boulevard Louis XIV à la hauteur de la bibliothèque de Charlesbourg (bibliothèque Paul Aimé Paiement) ça bloque même quand la lumière est verte.

- Trafic épouvantable sur boulevard Louis XIV à la hauteur de. pour tourner à droite pour l'école Saint-Jean Eudes ou pour tourner à gauche pour l'école primaire.
- Difficile de tourner sur boulevard Louis XIV pour les résidents de Chartwell qui est situé à quelques mètres du projet
- Trafic sur boulevard Louis XIV à la lumière du IGA. Difficile de tourner à gauche à la lumière ou après la lumière. Les gens entrent et sortent du IGA, les gens entrent et sortent du Canak.

Cela cause du refoulement jusque devant la zone du projet. Que 2 résidences inhabitées pour le moment. Imaginons ce que ce sera après 136 logements habités par plus d'une personne et qui ont chacune une à deux voitures!

C'est pourquoi les gens que j'ai consultés sont pas mal unanimes pour l'offre suivante :

- Diminuer le nombre de personnes (et ainsi aussi diminuer le nombre de voitures) sur cette zone en enlevant complètement l'édifice de 3 et 4 étages proposés par l'entrepreneur afin d'y mettre une zone gazonnée.
- Garder ainsi le patrimoine du gros pommier qui appartenait au cultivateur, donc terre très fertile dans la zone arrière est, pouvant être aussi utilisé comme zone de jardin communautaire.
- Je reçois encore des commentaires sur L'édifice de trois et quatre étages trop hauts et ainsi trop peuplé pour la zone.
- On demande de remettre à l'ordre la maison blanche qui a été négligée par exprès. (gazon de 2 pieds de haut !) Les citoyens ne sont pas en faveur de la détruire même si elle ne fait pas partie du patrimoine, les gens veulent la garder pour son Look patrimonial. et plusieurs usages possibles.
- Aussi beaucoup de commentaires pour que la deuxième zone, qui abrite présentement un restaurant, reste de type commercial seulement.
- Beaucoup de Commentaires pour que la zone de la Maison-Blanche devienne un parc avec le gros arbre fruitier déjà présent, en plus d'y aménager un jardin communautaire pour les résidents. (très bonne idée à mon avis!) Ceci ferait plaisir à beaucoup de gens (incluant les écologistes!) Et Profiterait à plusieurs familles! Ceci réglerait aussi le problème de hauteur et du mécontentement des gens de la rue de Talmont qui n'auraient pas devant la face un MUR! mais plutôt un beau jardin qui profiterait à plusieurs personnes (au lieu de seulement profiter au promoteur)
- Commentaire sur le bruit des travaux et la poussière pour les résidences à l'ouest et au nord. (oui, je compatis!)
- Commentaires sur la durée du bruit et la durée des travaux (plusieurs mois!)

- Trop gros chantier qui engendrera trop de travaux pendant trop de temps Et qui congestionnera le boulevard Louis XIV (déjà congestionné !) pendant trop de temps
- Difficulté actuelle de traverser la rue au coin de Louis XIV et la 10e avenue qui sera amplifié par ce projet.
- Étudiants traversent le boul. Louis XIV pour aller à la polyvalente de Charlesbourg
- Beaucoup de parents du secteur de l'école primaire Guillaume Mathieu s'inquiètent du manque de place dans nos écoles avoisinantes (et manque de place dans leur service de garde!)

Donc voilà en résumé plusieurs demandes compilées de mes concitoyens.

En mon nom et en le leur, nous demandons dès maintenant un Référendum. Et espérons que les modifications de verdure, densification et hauteur du projet seront considérés pour améliorer l'offre. Car l'offre actuelle du promoteur ne satisfait pas du tout mes concitoyens.

Les commentaires recueillis disent qu'une seule personne (soit: le promoteur) fait du profit au détriment de tous les autres concitoyens (trafic, bruit, rats, souris, hauteur de l'édifice, vue actuelle obstruée, vue sur les propriétés déjà construites (intimité non prise en compte)

Au nom de mes concitoyens, merci de lire et considérer nos commentaires et bon débat avec votre équipe !

Ps: Je ne signerai pas puisque les commentaires devaient être faits de façon confidentielle. Par contre, monsieur Cabos a mon courriel au besoin puisque je représente un groupe et que j'ai passé plusieurs journées et plusieurs heures à tout compiler ceci.

Merci! Et Puisqu'il y avait une bogue avec le site Internet, en envoyant ceci de cette façon, nous serons ok pour le délai!



- **Question / commentaire 3 :** Je m'oppose au changement de zonage pour ce projet. -Je préférerais que cela reste résidentiel ET commercial. -Je serais incommodé par: -le bruit -la poussière -mon intimité Je préfère que le restaurant ne soit pas démoli et plutôt remplacer par un commerce ou par un autre petit restaurant dans la même bâtisse (dans le cas de préserver/de ne pas le démolir). De plus, mon intimité sera préservée, il n'y aura pas de poussière, pas de travaux bruyants et surtout moins de trouble et de trafic. Merci de garder le status quo. !
- **Question / commentaire 4 :** Je m'oppose aux changements de zonage. Si jamais le projet passe quand même, je suis tout de même contre le fait que les résidents du complexe aient une vue directe sur la cour des résidents de l'avenue Talmont. J'aimerais que le nombre de personnes et de véhicules par mètre carré soit diminué dans cette zone. Idéalement, un édifice commercial causerait beaucoup moins de bruit pour les environs après 17h et le trafic serait grandement réduit par rapport à un gros complexe immobilière
- **Question / commentaire 5 :** Complètement ridicule! Je m'oppose au changement de zonage. Pas moyen d'aller au maxi en paix. Trop de Clients, files d'attentes sans fin, manque de produits sur les tablettes. Je n'ai pas le goût de partager mon épicerie déjà achalandée avec 136 autres familles. C'est déjà bien compliqué de tourner dans l'entrée. Le nouveau projet proposé causera encore plus de trafic, non merci!
- **Question / commentaire 6 :** J'ai des locataires dans mon jumelé. Ils sont arrivés il y a à peine un an. Ils ont 3 enfants. La plus vieille va à l'École primaire Guillaume Mathieu et son frère jumeau doit aller à Plateau Escalier car il n'y a pas de place pour le frère et la sœur dans la même école. C'est un peu casse- tête pour les parents pour les lifts. Ils ont pourtant aménagé en été dans le quartier Guillaume Mathieu et fait les inscriptions aux écoles en avance. Leur plus jeune est dans une garderie à 60\$ par jour à Cap Rouge (Oui, c'est le mieux qu'ils ont trouvé!) Ceci est un bel exemple de la réalité et de la question qu'on peut se poser: Dans quelles écoles va-t-on mettre ces nouvelles familles? Il y a trop de monde dans ce projet. Il faut diminuer les étages à 2 étages seulement pour ne pas avoir de débordements de monde et point de vue trafic automobile aussi ! merci.
- **Question / commentaire 7 :** Je m'oppose au fait qu'il y ait un édifice derrière chez-moi. Nous avons acheté cette propriété pour la vue que nous avons du deuxième étage sur la ville de Québec. La maison et la piscine étaient chauffées avec Le Soleil. Nous avons Le Soleil du matin jusqu'au soir. Nous étions

tranquilles dans notre cour. Cette quiétude ne sera plus possible. Ce building nous cache la vue. Les balcons sur notre cour... Quelle merveilleuse idée. Lol voyeurisme en vue sur notre piscine ! Lors des travaux: vermine. Pollution auditive, sable et poussière qui se retrouveront dans notre cour et dans notre piscine. Lorsque je travaille de nuit, il me sera impossible de dormir de jour. Tous les avantages sont pour les promoteurs. Les inconvénients pour nous. Qui va devoir nettoyer jours après jours? Qui perd sa quiétude? À quoi bon avoir une maison vitrée avec une vue sur un mur de béton. Qui devra déboursier pour le nettoyage de la piscine, les risques de bris du filtre ur? Les factures de chauffage plus élevés car le nouvel édifice bloquera le Soleil d'entrer dans ma maison et de chauffer ma piscine naturellement. On me dit que ma maison ne perdra pas de valeur. J'avais une vue incroyable sur la vielle capitale. C'est comme avoir une maison avec vue sur le fleuve et qui du jour au lendemain...Un édifice se construisait juste devant celle-ci. J'ai acheté cette maison il y a trois ans pour avoir mon espace privé, ma verrière au rez-de-chaussée. Ma vie sur la ville. Le Soleil dans ma cour toute la journée. Pour toutes ces raisons, je m'oppose à ce projet, pour moi, ma famille, mes enfants, et tous les résidents de la rue Talmont.

- **Question / commentaire 8 :** Je m'oppose au changement de zonage. De plus, je suis de tout cœur avec les résidents de l'avenue de Talmont, du boul. Loiret et des blocs voisins sur Louis XIV. C'est une bien mauvaise surprise dans un contexte économique comme le nôtre que leur maison perde de la valeur en plus des hypothèques et des taxes qui montent. Je ne vois pas non plus d'un bon œil ce paquet de monde condensé dans ce petit espace de 2 terrains. Édifices trop hauts.
- **Question / commentaire 9 :** En désaccord! N'y a Plus de place dans les écoles avoisinantes Projet trop en hauteur TROP de monde TROP de trafic.
- **Question / commentaire 10 :** J'aimerais savoir si au niveau des logements de 3 et 4 étages il s'agit de condos locatifs ?

***Réponse de la Ville :** Concernant votre question sur le projet de modification réglementaire cité en objet, je vous informe que lors de l'assemblée publique de consultation du 13 novembre dernier, le requérant a mentionné qu'il s'agirait de logements locatifs.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

Réalisation du rapport

Date

23 novembre 2023

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne