

CONSEIL DE QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST–LEBOURGNEUF
CONSEIL D'ADMINISTRATION
20 SEPTEMBRE 2023
Centre communautaire Lebourgneuf
1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

Procès-verbal de la septième rencontre régulière du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf tenue le 20 septembre 2023, à 19 h.

PRÉSENCES :

M ^{me} Lise Bilodeau	Présidente
M ^{me} Liane Bourdages	Vice-présidente
M ^{me} Cynthia Fauteux	Secrétaire
M ^{me} Hélène Lancup	Administratrice
M ^{me} Lise Villeneuve	Trésorière
M. Brann Blanchette-Émond	Administrateur
M. Jean Guylar Darcelin	Administrateur
M. Jean Rochette	Administrateur
M. Martin Trudel	Administrateur

M ^{me} Patricia Boudreault-Bruyère	Conseillère municipale, district de Neufchâtel-Lebourgneuf
---	--

ABSENCES

M. Louis-Simon Rochette	Administrateur
M ^{me} Véronique Dallaire	Conseillère municipale, district des Saules –Les Méandres

IL Y A QUORUM

ASSISTENT ÉGALEMENT À CETTE RENCONTRE :

M ^{me} Éloïse Gaudreau	Conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
M ^{me} Nathalie Cournoyer	Conseillère en urbanisme, gestion du territoire
M. Guillaume Neveu	Directeur de projet

Présence de 17 citoyens dans l'assemblée pour les demandes d'opinion.

7^e ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE
CONSEIL DE QUARTIER DE NEUFCHÂTEL
EST-LEBOURGNEUF PROJET D'ORDRE DU
JOUR
Mercredi 20 septembre 2023, 19 h Centre
communautaire Lebourgneuf
1650, boulevard La Morille (salle
multifonctionnelle)

- 23-07-01 Ouverture de l'assemblée
- 23-07-02 Désignation d'une secrétaire de rédaction pour la rencontre
- 23-07-03 Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 23-07-04 Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier portant sur les modifications règlementaires nécessaires pour un [projet résidentiel et commercial au 1205, boulevard Lebourgneuf](#) (zone 21741Cc)
- 23-07-05 Période d'information des membres du conseil municipal
- 23-07-06 Questions et commentaires du public
- 23-07-07 Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 13 juin
- Affaires découlant du procès-verbal
- 23-07-08 Correspondance, trésorerie et affaires internes
- Correspondance
 - Secrétariat : recherche d'une secrétaire de soutien
 - Trésorerie : bilan et dépenses
 -
- 23-07-09 Suivi de la participation du conseil de quartier aux comités suivants :
- Table de concertation vélo
- 23-07-10 Dossiers du conseil de quartier
- Projet de mobilisation en sécurité routière
- 23-07-11 Divers/varia
- 23-07-12 Levée de l'assemblée

23-07-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

La présidente souhaite la bienvenue à l'assistance. Elle rappelle que tous les membres du conseil d'administration du quartier sont des bénévoles et qu'ils n'ont aucun pouvoir décisionnel, mais de recommandation.

23-07-02 DÉSIGNATION D'UNE SECRÉTAIRE DE RÉDACTION POUR LA RENCONTRE

Considérant l'absence de secrétaire de soutien pour la rencontre, SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE il est proposé que Mme Cynthia Fauteux, secrétaire du conseil de quartier, rédige le compte-rendu.

23-07-03 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Ajout de points au varia :

Activité pour les bénévoles.

Livre « Ville à l'échelle humaine

SUR UNE PROPOSITION DE MME LIANE BOURDAGES DÛMENT APPUYÉE PAR M. JEAN-GUYLER DARCELIN, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

ADOPTÉE

23-07-04 ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET DEMANDE D'OPINION AU CONSEIL DE QUARTIER CONCERNANT LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES R.C.A.2V.Q.360 aux zones 21718Cc et 21741Cc pour un [projet résidentiel et commercial au 1205, boulevard Lebourgneuf](#)

Présentation du projet de modification par M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme pour la gestion du territoire à la Ville de Québec. Le contenu de la présentation se retrouve dans les documents remis à tous les membres.

Cette demande d'opinion concerne :

- L'agrandissement de la zone 21718Cc à la même que zone 21741Cc
- Le changement de zonage pour permettre des usages logement, rassemblement et débit d'alcool
- L'usage permis sur les différents étages
- Le changement de hauteur maximal et de nombre d'étages en surhauteur de 8 à 14 étages

Une période de questions et de commentaires suit la présentation du projet de modification. On retrouve l'essentiel des propos qui y ont été exprimés dans le rapport de consultation joint en annexe du présent procès-verbal.

Option A = Accepter les demandes de modification telle que présentée ce soir

Option B = statu quo / c'est-à-dire refuser les demandes de modification

Option C = (accepter avec ajout au vote) ou toute autre recommandation proposée : accepter le projet de règlement avec un nombre maximal de 12 étages

**RÉSOLUTION 23-CA-35
PROJET DE MODIFICATION INTITULÉ RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR
L'URBANISME R.C.A.2V.Q.360**

SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ par le conseil de quartier de Neufchâtel Est – Lebourgneuf de recommander au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.360* en limitant le nombre d'étages maximal à 12.
ADOPTÉE

23-07-05 PÉRIODE D'INFORMATION DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère présente les principales activités à venir dans le district :

- 23 septembre à Loisirs et sports Neufchâtel, soirée patin.
- 30 septembre Randonnée aux mille couleurs au Parc Chauveau
- Communiqués : Vision de l'immigration, séance d'information et d'échanges avec les membres des conseils de quartier, 28 septembre en ligne
- Appel de projets Programme de soutien à la sécurité routière, jusqu'au 30 novembre, possibilité de lancer des projets communs avec d'autres conseils de quartier
- Projet sur La Griotte : pas de suivi depuis la dernière rencontre
- Boulevard Pierre-Bertrand : passerelle mise en place par la Ville entre le boulevard Louis-XIV et le quartier à l'ouest en remplacement de la passerelle temporaire.
- Intersection boulevard Pierre-Bertrand et rue Grand Pic : situation dangereuse lors des virages à gauche. Demande faite par la conseillère, la Ville prévoit prendre des mesures afin de sécuriser les déplacements.
- Lien piétonnier entre la rue du Grand-Pic et le boulevard Louis XIV : espoir que cela sera fait avant l'hiver. Démarches en cours pour l'achat du terrain, mais pas de garantie pour un délai.
- Comité Bon Voisinage : rencontre le 14 juin. Poussières : représentants des différentes compagnies du secteur. Lavage de rue envisagée par une entreprise. Laveurs de roue envisagés par une autre compagnie. Odeurs : Sondage et journal des odeurs complétés par les résidents. Retour suite à l'analyse au courant de l'automne. Bruits/éclairage : tournée de sensibilisation des entreprises qui ne sont pas encore impliquées. Communication avec le 311 effectuée

pour ne pas rediriger les citoyens vers les carrières et traiter les demandes des résidents. Sécurité : policiers seront présents pour sensibiliser sur la vitesse, les arrêts complets et la sécurisation des équipements. Plantation d'arbres : entreprises invitées à s'impliquer. Une firme est recherchée pour supporter le comité, la soumission reçue est trop élevée, les démarches sont poursuivies.

- Bassin de rétention sur la rue de la Comptoise : suivi pour s'assurer qu'il n'y aura pas de débordement. Proposition au Conseil d'Arrondissement pour un support financier.
- Table Partenaires Lebourgneuf : rencontre le 27 septembre sur l'insécurité alimentaire.

SUIVI : M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère

23-07-06 QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

C1 : Une résidente de la rue de la Griotte qui représente les résidents du secteur en lien avec un projet résidentiel. Présente les membres du comité. Fait la lecture de la mise en contexte de la pétition. A récolté 327 signatures jusqu'à maintenant. Le groupe demande que le projet respecte les règles de zonage actuelles. Se questionne également sur les prochaines étapes.

La conseillère en consultation publique suggère à la citoyenne de le déposer également au Conseil d'arrondissement ou directement à la conseillère municipale. Cette option est choisie et Mme Boudreault-Bruyère le déposera au Conseil d'arrondissement.

C3 : Un autre citoyen du secteur nous sensibilise sur le fait que pour ce même projet, il faut avoir un accès par l'intermédiaire du boulevard Pierre-Bertrand.

C4 : Un citoyen mentionne qu'un secteur au nord du parc de l'Escarpement pourrait servir d'accès. Il précise également que l'accès pour la passerelle n'a pas été ajusté avec la hauteur du trottoir.

C5 : Une autre citoyenne du secteur de la Griotte est préoccupée par la circulation avec les deux projets, celui de la Griotte et celui présenté ce soir.

23-07-07 ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2023

- Affaires découlant du procès-verbal du 13 juin 2023 :
 - M. Trudel mentionne aux citoyens présents que des pancartes « Ici, on reLENTit » sont toujours disponibles et seront disponibles à la fin de la réunion.

SUR UNE PROPOSITION DE M. MARTIN TRUDEL DÛMENT APPUYÉE PAR M. BRANN BLANCHETTE-ÉMOND, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter le procès-verbal de la rencontre du 13 juin 2023.

ADOPTÉE

23-07-08 CORRESPONDANCE, TRÉSORERIE ET AFFAIRES INTERNES

- Trésorerie

Correspondance : Aucune

M^{me} Villeneuve indique que le solde est de 3859,42 \$ à la fin du mois d'août. Après avoir acquitté les frais de secrétariat de 90 \$ et les frais de service pour les mois de juin, juillet et août de 8,85 \$, ainsi que les frais du registraire des entreprises de 38 \$, le solde est de 1002,21 \$.

RÉSOLUTION 23-CA-36

REMBOURSEMENT D'UNE DÉPENSE POUR LES FRAIS DE REPAS POUR LA RENCONTRE DE CE SOIR 20 SEPTEMBRE 2023

SUR UNE PROPOSITION DE M. JEAN-GUYLER DARCELIN DÛMENT APPUYÉE PAR MME LISE BILODEAU, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de payer la somme de 139,83 \$ à M^{me} Lise Villeneuve pour les frais de repas. Un virement bancaire lui sera fait.

ADOPTÉE

- Recherche de secrétariat : Mme Gagnon se présente. Le conseil de quartier accepte la candidature.

RÉSOLUTION 23-CA-37

DÉSIGNATION D'UNE SECRÉTAIRE DE SOUTIEN POUR LE CONSEIL DE QUARTIER NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF

- SUR UNE PROPOSITION DE M. JEAN-GUYLER DARCELIN DÛMENT APPUYÉE PAR MME LISE BILODEAU, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de retenir les services de Madame Martine Gagnon comme secrétaire de soutien.
- **ADOPTÉE**

23-07-09 SUIVI DE LA PARTICIPATION DU CONSEIL DE QUARTIER AUX COMITÉS SUIVANTS :

- Table de concertation Vélo :
 - Aucune rencontre depuis le mois de juin. La prochaine rencontre aura lieu le 21 septembre.

23-07-10 DOSSIERS DU CONSEIL DE QUARTIER

- Projet de mobilisation en sécurité routière
M. Trudel présente la pancarte pour le projet 2023. Pour 2024, différents partenaires travaillent sur un projet de capsule vidéo de sensibilisation.

23-07-11 DIVERS/VARIA

- Mme Bilodeau présente le livre « Pour des villes à échelle humaine » aux Éditions ÉcoSociété. Elle mentionne qu'il est très intéressant et invite les citoyens préoccupés par le développement domiciliaire de le lire.

RÉSOLUTION 23-CA-38

ACHAT PAR LE CONSEIL DE QUARTIER DU LIVRE « POUR DES VILLES À ÉCHELLE HUMAINE »

SUR UNE PROPOSITION DE MME LISE VILLENEUVE D'UMENT APPUYÉE PAR MME HÉLÈNE LANCUP, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de rembourser le livre à Mme Bilodeau. Un virement bancaire sera fait.

ADOPTÉE

- Activités reconnaissance des bénévoles : Mme Gaudreau n'a pas reçu l'information de l'activité prévue et précise qu'un des membres devra gérer les inscriptions.

23-07-12

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Levée de la réunion à 20 h 56. La présidente remercie les membres du conseil de quartier et les personnes présentes.

*M^{me} Lise Bilodeau,
Présidente*

*M^{me} Cynthia Fauteux,
Secrétaire*

Modifications réglementaires concernant un nouveau projet résidentiel et commercial au 1205, boulevard Lebourgneuf (le Galléria)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21718Cc et 21741Cc, Règlement R.C.A.2V.Q. 360

Activité de participation publique



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

Date et heure

Mercredi, 20 septembre 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
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. 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.
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, secteur du boulevard Lebourgneuf, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Description du projet

Un nouveau projet résidentiel et commercial verra le jour sur un terrain vacant du quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, situé au 1205, boulevard Lebourgneuf (à l'ouest du boulevard des Galeries).

Ce projet viendra bonifier l'offre de logements dans le secteur. Il est également prévu de végétaliser le lot et d'y planter des arbres. Toutefois, la réglementation actuelle (dans la zone 21741Cc) autorise uniquement les usages commerciaux, interdit l'usage résidentiel et ne fixe aucune limite quant au nombre d'étages permis.

Principales modifications

Afin de réaliser le projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires. Il est proposé :

- D'autoriser l'usage résidentiel dans la zone;
- D'autoriser l'usage de « lieu de rassemblement », de « débit d'alcool » et de permettre l'implantation de café-terrasse;
- De limiter le nombre d'étages à six (tout en autorisant des surhauteurs en retrait);
- D'agrandir la zone voisine (21718Cc) pour inclure les quatre lots visés.

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

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=557>

Participation

Membres du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Jean Guylar Darcelin
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Martin Trudel
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Guillaume Neveu, directeur de projet, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

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

Participation

21 personnes, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 12 citoyens

Au surplus, 4 représentants du promoteur sont dans la salle.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est– Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21718Cc et 21741Cc, R.C.A.2V.Q. 360 (secteur du boulevard Lebourgneuf) R.C.A.2V.Q. 360 en établissant le nombre d'étages maximum à 12 étages.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	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.	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 une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	9	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un citoyen de la rue de la Griotte souhaite des précisions sur la localisation de la zone visée afin d'évaluer si son secteur est touché par la modification réglementaire.

Réponse de la Ville : La zone visée englobe le 1205, boulevard Lebourgneuf un peu à l'ouest de la rue du Mesnil. Le secteur Griotte n'est pas touché.

Intervention 2: Un gestionnaire immobilier du secteur s'intéresse à la modification réglementaire. Il souhaite savoir si elle pourrait être étendue à tout le secteur (Blizzard, boulevard des Galeries).

Réponse de la Ville : La Ville spécifie que c'est la première fois que l'usage résidentiel est introduit du côté sud de Lebourgneuf. Cette modification est faite à titre d'essai, dans l'objectif de répondre à une certaine pression immobilière dans ce secteur bien situé. L'objectif est d'introduire graduellement l'usage résidentiel, sachant qu'il pourrait y avoir des enjeux de cohabitation liés à la proximité des usages industriels et commerciaux, dont certains sont installés depuis longtemps. D'autres enjeux concernent la présence de réseaux électriques et le fait que l'intersection Pierre-Bertrand soit sous la juridiction du ministère des Transports et de la Mobilité durable.

Pour l'instant, la Ville introduit l'usage résidentiel à cet endroit précis seulement. Il n'est pas impossible que l'ensemble du secteur (entre le boulevard Lebourgneuf et Bouvier et entre les boulevards Robert-Bourassa et Pierre-Bertrand) fasse l'objet d'une requalification.

Intervention 3 : Un résidant demande :

1. Si une sortie pour les véhicules est prévue sur la rue du Blizzard;
2. Si le trottoir du côté nord de la rue du Blizzard sera prolongé jusqu'au boulevard des Galeries;
3. Quel est le ratio de stationnement par logement?
4. Est-ce que tous les stationnements sont prévus en souterrain?

Réponse de la Ville : La Ville indique que :

1. *Deux accès sont prévus pour les véhicules : un accès sur le boulevard Lebourgneuf et un deuxième sur la rue du Blizzard.*
2. *Il n'est pas prévu à court terme de compléter ces trottoirs, mais l'option est présentement sous analyse du Service du transport et de la mobilité intelligente.*
3. *Le ratio de stationnement est de 1,25 case par logement en plus de cases commerciales.*
4. *La plupart des cases seront souterraines ou intérieures, à l'exception de quelques cases à l'arrière du bâtiment.*

Intervention 4 : Un résidant se demande ce qui advient du secteur au sud de la rue du Blizzard qui était identifié comme « zone visée » sur le carton d'invitation.

Réponse de la Ville : *Les deux zones sont ciblées parce que la zone 21718 absorbe une partie de la zone 21741 qui se rend jusqu'à la rue du Blizzard. L'objectif est que l'usage résidentiel soit restreint aux lots qui donnent sur le boulevard Lebourgneuf. Les 4 lots qui ont front sur Blizzard seront transférés dans l'autre zone.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

Intervention 5 : Une administratrice demande si les logements prévus sont locatifs ou s'il s'agit de condos. Elle souhaite un rappel sur le nombre de logements parce qu'elle a consulté le site Internet du promoteur qui annonce 535 logements. Elle demande ce qui est prévu pour le stationnement des visiteurs.

Réponse de la Ville : *La Ville assure que le projet déposé à la Ville comporte environ 460 logements qui sont tous locatifs. Même si le promoteur divulgue d'autres informations sur un site privé, ce sont environ 460 unités qui ont été présentées à la Ville pour que le projet suive son cours. Le projet de modification réglementaire doit être approuvé par le conseil d'arrondissement et ensuite par la Commission d'urbanisme.*

En ce qui concerne le stationnement des visiteurs, la Ville indique que le promoteur fait le pari que les 587 cases de stationnement souterraines ne seront pas toutes utilisées par les résidents et pourront servir aux visiteurs. De plus, environ 130 cases souterraines pour la clientèle commerciale seront disponibles. Au surplus, 44 cases intérieures non souterraines seront dédiées à la clientèle commerciale en plus de 5 autres cases à l'arrière et sur le côté.

Intervention 6 : Une administratrice déplore que la réglementation soit modifiée pour faire passer le nombre d'étages de 6 à 14 et que le site du promoteur annonce 535 logements au lieu des 460 qui sont présentées lors de la consultation. Comme le site en question propose de « vivre le luxe », elle postule que les gens qui ont besoin d'un logement n'auront pas les moyens de s'y loger. Elle ajoute des préoccupations en lien avec la circulation : selon les informations qu'elle détient en ce moment, l'intersection de Lebourgneuf et Robert-Bourassa connaît un achalandage quotidien de 70 000 voitures. Selon elle, les problèmes de circulation routière sur les grandes artères du quartier sont connus et seront aggravés par l'arrivée de 460 à 535 nouveaux ménages qui utiliseront principalement la voiture pour leurs déplacements, et non la marche, le vélo ou l'autobus. Elle s'oppose à la hauteur proposée de 14 étages.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que le promoteur souhaite environ 20 % de logements abordables (et non de logement social). Il est en pourparlers avec la SCHL à ce sujet, puisqu'il y a effectivement un besoin de logement abordable dans le secteur.*

En ce qui concerne la circulation, la Ville assure que des analyses sont réalisées avec le STMI à chaque fois qu'un tel projet est déposé. Le STMI donne un avis sur les impacts du projet. Dans ce cas, les impacts sur Lebourgneuf sont amoindris puisque que les voitures pourront également sortir du projet sur la rue du Blizzard, qui comporte plusieurs points de fuite. Ainsi, la circulation sera divisée sur plusieurs rues et non concentrée sur une seule artère : vers la rue des Rocailles pour accéder à Pierre-Bertrand ou la rue Bouvier, ou alors, utiliser la rue Blizzard pour accéder au boulevard des Galeries, ou sortir directement sur Lebourgneuf (vers l'est et l'ouest).

Intervention 7 : Un administrateur demande s'il est possible d'obliger, par règlement, un promoteur à prévoir un nombre fixe de logements subventionnés.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que, contrairement à la Ville de Montréal, elle ne s'est pas dotée d'un mécanisme réglementaire qui permette d'obliger un promoteur à proposer des logements subventionnés. La Ville préfère recourir à des méthodes incitatives plutôt que coercitives.*

Intervention 8 : Un administrateur demande ce qui détermine le nombre d'étages précis qui fait l'objet d'une modification réglementaires – 6, 8 et 14 étages dans ce cas. Il se demande si ce nombre est déterminé par la rentabilité du projet.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que la rentabilité du projet n'est pas un critère pris en compte par la Ville lors de son analyse du projet. La Ville a appris de l'expérience de l'introduction du gabarit de 14 étages dans le quartier Mosaïk et a souhaité une meilleure modulation de ce type de gabarit. La modification réglementaire en question fixe la hauteur maximale à 6 étages, tout en permettant, en retrait de la rue, l'introduction de surhauteurs, à 8 et 14 étages. Le fait que les surhauteurs soit aménagées en retrait du boulevard Lebourgneuf fait en sorte que l'effet ressenti au sol par les gens à pied ou en voiture sera de 6 étages.*

Intervention 9 : Une administratrice demande si des logements pourraient être aménagés dès le deuxième étage donnant sur le boulevard Lebourgneuf et si des bureaux pourraient s'y trouver.

Elle apprécie la proposition en termes de verdure étant donné que le lot est complètement vacant et asphalté en ce moment. Elle souhaite savoir si la Ville peut obliger le promoteur à aménager des toits verts ou des toits blancs, pour limiter la contribution du projet aux îlots de chaleur. Elle déplore que la Ville n'oblige pas la mise en place d'un tel type de toit dans le règlement.

Elle manifeste de l'incompréhension à propos de la différence entre le nombre de logements proposés ce soir (460) et le nombre de logements mis de l'avant sur le site du projet résidentiel (535). Elle se demande si le nombre de cases sera augmenté dans ce cas.

Réponse de la Ville : *La Ville confirme que des logements pourraient être aménagés dès le deuxième étage. C'est uniquement au rez-de-chaussée que l'usage commercial est obligatoire. L'usage commercial pourrait comprendre des bureaux.*

La Ville pourrait obliger la mise en place d'un toit blanc, mais cette possibilité n'a pas été retenue.

La Ville rappelle qu'un règlement portant sur le nombre d'étages ne vise pas à gérer un nombre précis d'unités. Ce règlement vise à établir des normes liées aux hauteurs, normes d'implantation, stationnement, etc. Si le projet est adopté par le conseil d'arrondissement, le requérant va devoir soumettre à nouveau le projet dans le cadre d'une demande de permis. Si le cadre réglementaire proposé est respecté, c'est possible qu'un promoteur décide de proposer plus ou moins d'unités, en fonction de la taille des logements aménagés. Dans certains secteurs, on peut exiger une certaine proportion de grands logements.

Pour le stationnement, la réglementation ne détermine pas le nombre de cases, mais bien un ratio de cases à aménager par logement. Si le nombre de logements est augmenté, le nombre de cases sera nécessairement augmenté.

Intervention 10 : Un administrateur demande des précisions sur les dispositions particulières concernant le retrait du maximum de trois drapeaux.

Réponse de la Ville : *La Ville souligne que ce sont des vestiges du règlement d'harmonisation. Il y avait une volonté à l'époque de limiter le nombre de drapeaux qui pouvaient être installés, surtout devant des hôtels. Cette limitation est retirée pour alléger le cadre réglementaire.*

Intervention 11 : Une administratrice souhaite que la Ville prenne en compte sa préoccupation envers l'impact du projet sur la circulation sur le boulevard Lebourgneuf. Elle se dit préoccupée par l'intention de la Ville de vouloir possiblement étendre la présente modification réglementaire (les usages résidentiels et l'augmentation du nombre d'étages) sur le boulevard Lebourgneuf et dans le secteur des Galeries.

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

Intervention 12 : L'administratrice se dit préoccupée par les changements à venir dans le secteur et souhaite que les développements présents et futurs se fassent dans le respect du cadre bâti actuel. Elle soutient que la construction de bâtiments de 14 étages plus à l'ouest secteur ne constitue pas un argument suffisant pour justifier d'en introduire d'autres.

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

Nombre d'interventions

12 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

25 septembre 2023

Rédigé par

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

Approuvé par : à venir