

Nouveau bâtiment résidentiel au 1853, boulevard Bastien

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

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

17 au 23 octobre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

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

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

Description du projet

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

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

Principales modifications réglementaires

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

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

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

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

Participation

Membres du conseil municipal

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

Personne-ressource

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

Coordination de la consultation

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

Participation du public

10 personnes ont posé des questions ou apporté des commentaires.

Questions et commentaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

24 octobre 2024

Rédigé par

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