

ATELIER PARTICIPATIF

PROJET RÉSIDENTIEL À L'INTERSECTION DES RUES DE LA GANDOLÈRE ET DU GRAND PIC

Activité en amont du processus de modification réglementaire

Activité de participation active

Atelier d'échange en ligne pour présenter un projet résidentiel et échanger avec les citoyens

Date et heure

Mercredi, 12 octobre 2022, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
5. Présentation sur le réaménagement du secteur;
6. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
7. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions;
8. Plénière;
9. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte-rendu.

Activité réalisée à la demande :

**Du Conseil d'arrondissement des Rivières – Quartier de Neufchâtel Est–
Lebourgneuf**

Projet

Secteur concerné

Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf dans l'Arrondissement des Rivières

Objectif de la rencontre

Atelier d'échanges en amont où monsieur Guy Saint-Gelais, vice-président au développement des Affaires du Groupe Damco souhaite présenter le projet d'un bâtiment de 330 logements sur un terrain actuellement vacant (zone **21629Hc**), au coin des rues de la Gandolière et du Grand Pic. Il s'agit de la phase III du développement du quartier Louis Quatorze. Les hauteurs des bâtiments varient entre 2 et 10 étages.

Le terrain vacant est situé près des phases I et II qui consistent en des édifices à logements, une résidence pour aînés (RPA) et une maison des aînés.

Contexte réglementaire :

Les modifications qui seraient requises pour la réalisation du projet sont :

- La diminution du nombre d'étages minimum;
- L'augmentation du nombre d'étages maximum;
- La diminution de la hauteur minimum;
- L'augmentation de la hauteur maximum;
- La réduction des marges avant (côté rue de la Gandolière) et latérale;
- L'autorisation du stationnement du côté de la rue du Grand-Pic;
- L'autorisation de commerces de proximité;
- Le retrait du Règlement sur les plants d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les objectifs de la rencontre :

- Échanger avec les personnes résidentes à propos du projet résidentiel;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens liés au projet;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=416>

Participation

Représentants du promoteur :

- M. Guy Saint-Gelais, vice-président au développement des Affaires du Groupe Damco
- M. Gabriel Tessier, architecte-directeur de conception chez Lemay

Personnel de la Ville

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale
- Guillaume Neveu, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Transport et mobilité intelligente;
- M. Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Transport et mobilité intelligente;

Conseillère municipale

- M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale du district de Neufchâtel-Lebourgneuf;

Animation de la rencontre

- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Animation de sous-groupes

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
- M. Mohammed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel
- M^{me} Hélène Rioux, technicienne à la recherche et à la planification

Nombre de personnes participantes

57 personnes, incluant les personnes représentant la Ville et celles représentant le promoteur, étaient connectées à la visioconférence.

Ordre du jour

18 h 30 Accueil des intervenants et intervenantes

19 h 00 Ouverture par l'animatrice et informations techniques

19 h 10 Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la soirée

19 h 10 Présentation du projet résidentiel par le représentant du promoteur

19 h 25 Présentation sur le contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique

19 h 30 Mise à jour de la planification de l'aménagement du secteur (planification urbaine)

19 h 40 Période de questions

19 h 50 Consignes et atelier d'échanges

20 h 35 Plénière

20 h 55 Fin de l'activité

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Bâtiment

Un citoyen souhaite des précisions sur le nombre d'étages prévus et les hauteurs maximales. Le promoteur précise qu'il y aura 8 étages (20 mètres) sur la rue de la Gandolière et 10 étages sur le boulevard Pierre-Bertrand (32 mètres). Les deux ailes seront reliées, sur la rue du Grand-Pic, par un édifice à deux étages (6 mètres), pour permettre des percées visuelles.

Deux résidants d'immeubles voisins s'inquiètent de la perte de la vue actuelle. Ils s'interrogent sur les raisons d'être des gabarits, notamment sur le choix de faire l'abaissement vers le sud plutôt que vers la rue du Grand-Pic. Le promoteur répond que le nombre d'étages de chaque bâtiment a été pensé en cohérence avec l'environnement bâti. L'abaissement a été fait à cet endroit pour permettre des percées visuelles vers le boisé. Les 10 étages se situent sur le boulevard Pierre-Bertrand, là où se fait l'accès véhiculaire. Les différents gabarits créent une gradation vers l'Est.

Sécurité routière

Un citoyen se demande s'il y aura une ouverture de rue vers la rue de la Girandole et le quartier de l'est. L'équipe du STMI spécifie qu'au stade de l'atelier d'échange, il est trop tôt pour répondre. L'équipe est en mode écoute pour noter les préoccupations des personnes présentes.

Un autre citoyen veut valider sa compréhension qu'une nouvelle rue reliera la rue de la Gandolière aux sentiers pédestres du parc de l'Escarpement. Il souhaite des précisions sur cette rue (localisation, statut privé ou public). Un représentant de la Ville confirme la compréhension du citoyen et spécifie que les promoteurs construisent les rues à leurs frais et les cèdent à la Ville de Québec. Pour cette raison, l'emplacement exact de la rue n'est pas connu, mais la Ville de Québec s'assure qu'aucun quartier n'est enclavé. Une planification urbaine ultérieure donnera les détails.

Faits saillants – discussion en plénière

Quelles sont vos réactions par rapport au projet? Quelles sont vos *préoccupations* par rapport au projet? Avez-vous des idées ou des *propositions* en lien avec les préoccupations?

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>1 (Dominique Gagnon)</p>	<p>Réactions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plutôt positives. Les résidants se disent satisfaits de la percée visuelle et de l'aménagement d'un lien piétonnier vers le parc de l'Escarpement. <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation des hauteurs maximales pourrait entraîner des répercussions sur le quartier résidentiel de basse densité à l'Est (secteur de la rue de la Girandole), en encourageant une revue à la hausse des hauteurs dans ce secteur; - Nuisances sonores liées aux travaux de construction; - Opposition au lien routier entre les deux quartiers (Est et Ouest) : circulation de transit vers le boulevard Pierre-Bertrand; - Aggravation des enjeux de sécurité piétonne (intersections dangereuses), surtout pour les personnes âgées, avec l'augmentation anticipée de la circulation de véhicules lourds reliés à la construction. <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendre permanent le lien piétonnier temporaire entre les boulevards Pierre-Bertrand et Louis XIV (meilleur accès au transport en commun); - Augmenter le nombre de liens cyclables sécuritaires; - Sécuriser rapidement les intersections avec des mesures temporaires au besoin.
<p>2 (Mohammed Ali)</p>	<p>Réactions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plutôt positives; - Accueil positif de la piste cyclable projetée pour relier les quartiers est et ouest; - Accueil favorable du lien cyclable est-ouest. <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perte des percées visuelles; - Les hauteurs des bâtiments surprennent : les gens s'attendaient à 3-4 étages.

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	<ul style="list-style-type: none"> - Opposition à une ouverture de rue entre le boulevard Louis XIV et le quartier des « 4 G »; - Nuisances sonores liées aux travaux de construction; - Nuisances sonores liées aux systèmes de climatisation/échangeurs d'airs des immeubles; - Stationnement; - Enjeux de sécurité piétonne au feu de circulation sur la rue du Grand-Pic (les automobilistes grillent le feu rouge). <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les hauteurs de bâtiments à 6 étages ou construire des maisons de ville.
<p>3 (Hélène Rioux)</p>	<p>Réactions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur préoccupante; - Perte de percées visuelles; - Quelle est la valeur ajoutée d'un tel projet pour la communauté? <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur du projet qui dépasse ce qui avait été mentionné aux personnes résidant dans les autres phases; - Perte de vue et de percée visuelle, questionnement sur le « droit à la vue » et la valeur de celle-ci dans le coût du logement; - Augmentation de la circulation routière; - Dégradation de la sécurité de la mobilité active; - Stationnement pour les visiteurs; - Perte d'ensoleillement : ombrage du côté de la maison des aînés; - Absence de services de proximité; - L'avenir des sentiers est-ouest; - Répercussion des modifications réglementaires sur les hauteurs de bâtiments permises dans les quartiers à l'est; - Impacts du secteur industriel (poussière, bruits, odeurs) sur les nouvelles personnes résidentes. <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transformer rapidement le boulevard Pierre-Bertrand en boulevard urbain; - Ajouter des trottoirs et des pistes cyclables pour assurer la sécurité des personnes à pied; - Aménager un terre-plein central;

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	<ul style="list-style-type: none">- Conserver les hauteurs originales et respecter le nombre d'étages suggéré lors des rencontres citoyennes de 2016 et 2017 et éviter d'augmenter à la pièce le nombre d'étage à la demande de chaque promoteur individuel;- Développer une vision d'ensemble, un plan d'aménagement pour le quartier et pour le secteur.

Participation sur la page Web du projet :

- Non applicable
-

Réalisation du rapport

Date

25 octobre 2022

Rédigé par

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

Approuvé par :

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne