
Projet résidentiel George-Sand et Louis-XIV

Compte rendu de l'atelier participatif du
jeudi, 20 mai 2021

DATE DE LA SÉANCE : jeudi, 20 mai 2021

ENDROIT : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 50 participants

- 50 participants (citoyens, représentants Ville, promoteur, etc.)
- Invitation aux citoyens demeurant dans les zones contigües au projet
- 2 sous-groupes animés par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne
- Animation : Mme Hélène St-Pierre

PARTICIPENT À LA RENCONTRE

Ville de Québec :

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

M. Sergiy Kosov, ingénieur-chef d'équipe, Transport et mobilité intelligente

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

Promoteur

M. Stéphane Huot, président, Groupe Huot

M. Jean-Philip Mercier, Firme Génio

M. André Roy, Architecte, Atelier H

Également présents :

M. Jean-François Gosselin, conseiller du district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

M. Jérémie Ernould, conseiller du district électoral de Robert-Giffard

M. Stevens Mélançon, conseiller du district électoral de La Chute-Montmorency-Seigneurial

MISE EN CONTEXTE

À la suite des présentations du promoteur et de la Ville de Québec, une période d'une quinzaine de minutes a servi à répondre aux questions d'éclaircissement. Ensuite, sous forme de discussions en sous-groupes, les participants ont pu échanger sur quatre questions visant à entendre leurs commentaires et préoccupations ainsi qu'à connaître leur opinion sur le projet.

1. Quelles sont vos réactions par rapport à nouvelle version du projet qui vous a été présentée?
2. Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?
3. Avez-vous des idées pour bonifier cette nouvelle version du projet?
4. Que pensez-vous des scénarios de connexion du nouveau projet immobilier avec le quartier existant?

Les ateliers en sous-groupes ont duré une trentaine de minutes. Une plénière a complété l'activité, permettant à un représentant de chaque sous-groupe de présenter à l'ensemble des participants une synthèse des commentaires et préoccupations émis lors des échanges. Des questions ont aussi trouvé réponse.

À titre indicatif, certains citoyens étaient plusieurs sur une seule connexion à la rencontre.

Questions de précisions sur les présentations

- Un citoyen veut savoir si la zone résidentielle 52004Ha qui est limitée à 2 étages a actuellement un zonage qui permettrait de faire de l'entreposage.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas d'usage commercial ou industriel permis pour le moment. Les usages qui se faisaient même avec la réglementation actuelle devaient provenir d'anciens usages. D'anciens usages peuvent parfois être maintenus dans une certaine mesure : c'est une question de droits acquis nécessitant une analyse plus poussée qui devra être faite lorsqu'une demande de permis sera déposée.*

Réponse du promoteur : On ne prévoit pas faire d'entreposage, ce sera probablement un espace pour circuler et pour mettre de la neige l'hiver. On a fait le choix de faire un projet résidentiel dans un secteur où habitent déjà des familles.

- Une citoyenne demande quelle sera la hauteur réelle des 2 étages proposés derrière les maisons; s'il y aura des stationnements souterrains; et ce que signifie la « zone de protection » dans la présentation du promoteur.

Réponse du promoteur : Les deux étages sont à toits plats, vous pouvez regarder les maisons à deux étages et couper le toit, ce sera cette hauteur-là. C'est beaucoup plus bas que ce qu'on a présenté la dernière fois. L'orientation des bâtisses a été modifiée et les balcons orientés vers les maisons ont été retirés. Près du bassin de rétention, c'est la même hauteur que les maisons à deux étages ou un peu plus bas. Pour la zone de protection, il s'agit d'une bande de 10 m de chaque côté d'un cours d'eau.

- Une citoyenne veut savoir si la rue actuellement en cul-de-sac (rond de virée) connectée à la rue Rimbaud sera accessible aux piétons et aux cyclistes, ou si elle sera réservée uniquement aux véhicules d'urgence.

Réponse de la Ville : *Cette voie d'urgence sera aussi accessible pour les piétons et les cyclistes. L'objectif est d'éviter des manœuvres quand on est sur la partie qui n'a pas de rond de virée. C'est pourquoi on vient retirer ce rond de virée pour connecter les deux parties de la rue George-Sand avec un chemin qui vient mener au projet de développement résidentiel.*

- Une citoyenne demande pourquoi il y a plus de circulation de gens qui reviennent le soir que de gens qui partent le matin.

Réponse de la Ville : *C'est un phénomène général à la Ville, les gens partent sur une période plus étalée le matin et reviennent davantage au même moment le soir. C'est pourquoi il y a un écart entre les chiffres de l'heure de pointe du matin et celle du soir.*

- Une citoyenne veut savoir si le terrain sera nivelé et, si oui, de combien.

Réponse du promoteur : On doit donner une pente au terrain du côté de Louis XIV vers le rond de virée, mais on parle d'environ la même hauteur que les maisons autour de deux étages.

- Un citoyen demande si des sorties de secours sont prévues pour les blocs de deux étages sans balcons.

Réponse du promoteur : Chaque bâtiment a son stationnement souterrain et chaque logement a une porte qui donne directement à l'extérieur. Pour accéder aux stationnements souterrains, on doit passer par l'extérieur, ce n'est pas avec un ascenseur. Ce ne sont pas des immeubles à logements avec concierge, corridors, etc.

- Un citoyen demande combien il y aura d'unités résidentielles au total. Il demande aussi des précisions sur la hauteur et sur le matériel sur place.

Réponse du promoteur : On parle d'environ 320 unités au total. Au niveau de la hauteur, on va peut-être aller chercher 1 m de plus que le nivellement du secteur. Le matériel sur place en ce moment sera utilisé pour les rues : c'est du béton pour faire les stationnements et du sable de catégorie B pour remplacer du matériel contaminé.

Résumé des discussions du premier sous-groupe

- Tous sauf une personne sont contre le fait que le projet débouche sur la rue George-Sand, car cela crée un enjeu pour la sécurité des enfants.
- Une personne parle d'un enjeu de la sécurité routière et du besoin d'ajouter un deuxième trottoir sur le boulevard Louis-XIV.
- Trois personnes soulèvent des craintes liées au trafic et à l'augmentation de la circulation de transit dans les rues résidentielles. Ils se demandent combien de nouveaux véhicules s'ajouteront.
- Trois personnes se questionnent sur la différence de hauteur entre les terrains sur la rue de George-Sand et celui du projet.
- Une personne craint que le nombre plus élevé d'unités résidentielles que ce qui avait été présenté en novembre 2020 amène une trop grande densité.
- La plupart des participants souhaitent avoir des précisions sur la hauteur des bâtiments.
- Une personne demande s'il y aura une clôture de sécurité pour la sortie d'urgence.
- Une personne aimerait avoir des précisions en lien avec le stationnement des immeubles.
- Trois personnes soulèvent une perte d'intimité liée aux balcons du projet.
- Une personne souhaite voir des plans en trois dimensions. Elle voudrait comprendre pourquoi les bâtiments font deux et trois étages.
- Une personne a des craintes liées à l'éventuel dynamitage et se demande s'il y a des protections pour les résidents autour du projet.
- Une personne se questionne sur le nombre d'arbres prévu.

- Tous les participants préfèrent la nouvelle mouture du projet à celle présentée en novembre 2020. Cependant, s'ils ont le choix entre le scénario 3 et maintenir le zonage actuel, plusieurs d'entre eux expriment une préférence pour maintenir le zonage actuel. Ils font un calcul stratégique selon lequel, s'il n'y a pas de changement au zonage, alors l'aspect commercial serait moins dérangeant. Autrement dit, ils sont d'avis que leur vie de quartier resterait paisible, qu'il n'y aurait pas de dérangement à leur intimité et qu'éventuellement le promoteur n'achèterait pas le terrain.

Résumé par thème des discussions du deuxième sous-groupe

Circulation

- Les enjeux liés à la circulation et aux plans de circulation sont sous-évalués par rapport à la dimension et la nature du projet.
- Augmentation de l'achalandage de la circulation liée aux déplacements.

Intimité

- Perte d'intimité dans les cours arrière des rues George-Sand et Louise-Hervieu.
- Crainte de perte d'intimité étant donné la hauteur des bâtiments.

Bâtiments et plans du promoteur

- Questionnements quant à l'aménagement des balcons en façade des bâtiments.
- Le fait que les terrains soient en dénivelé est une préoccupation chez les résidents.
- L'élévation des terrains suscite des inquiétudes notamment en lien avec le système d'égout.

Inondations

- Crainte d'inondations sur les terrains voisins.
- Les terrains situés sur Louise-Hervieu sont très fragiles au niveau des inondations.

Stationnement

- On s'interroge sur l'aménagement de stationnements en façade.
- La configuration des stationnements demeure une préoccupation chez les résidents du secteur.

Zonage

- Le zonage actuel est intéressant, on souhaite avoir plus de précisions en lien avec le deuxième plan présenté.
- Un projet commercial serait également à envisager étant donné que le zonage actuel le permet déjà.

Appréciation de la démarche

- Certains apprécient le fait d'avoir été écoutés et de voir qu'une nouvelle proposition est présentée.

Bassin de rétention

- On demande des précisions sur l'aménagement du bassin de rétention et on soulève une crainte à l'égard de son aménagement.
- Préoccupation en lien avec l'entretien et la fréquence d'entretien du bassin de rétention.

Questions et commentaires additionnels (en grand groupe)

- L'orientation des bâtiments a été modifiée, mais jusqu'à quand peut-elle encore changer?
- Est-ce que les modifications au zonage changeront d'autres propriétés déjà existantes?
- On comprend mal les plans de circulation qui estiment 144 voitures aux heures de pointe pour 325-330 habitations, sachant qu'il peut y avoir deux unités, voire trois, par habitation.
- Les balcons vers les voisins ont été retirés, mais est-ce que le bâtiment « Bloc 6 » aura de la fenestration tout autour?
- Pourquoi le promoteur veut-il mettre la limite à trois étages pour la zone 52004Ha? Si une maison dans cette zone brûle, on pourrait reconstruire à 3 étages?
- Que se passera-t-il avec le fosset derrière la rue Louise-Hervieu? Sera-t-il retravaillé?
- Quelle est la hauteur en mètres, plutôt qu'en étages, des bâtisses?
- Quels sont les temps de construction estimés pour le projet résidentiel et le projet commercial? Quels impacts ces travaux auront sur la qualité de vie des voisins.

Réponses en plénières (en grand groupe)

Réponse de la Ville : *Il est prévu que le projet compte de 325 à 330 unités.*

Réponse de la Ville : *On ne peut pas faire l'évaluation des droits acquis aujourd'hui mais, ce qui est autorisé sur le terrain est régi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et c'est vérifié par des avocats. Ce que vous voyez, c'est probablement ce que le promoteur pourrait refaire sans trop l'intensifier. Du commercial peut demander de l'entreposage, mais il serait beaucoup moins important que celui nécessaire à de l'industriel. Le promoteur a fait une demande à la Ville pour continuer ces usages.*

Réponse de la Ville : *Pour ce qui est du nivellement, la partie la plus haute sera sur le boulevard Louis-XIV et on descend graduellement vers le fond du terrain. On parlait de 1,2 m à l'extrémité surtout autour de Louis-XIV, car la rue est beaucoup plus haute que le terrain.*

Réponse de la Ville : *Concernant le passage vers George-Sand, deux scénarios ne font pas de déplacement du projet vers le secteur existant. Ce sont des scénarios validés par le Service des transports de la Ville.*

Réponse de la Ville : *Sur la question du dynamitage, on ne croit pas qu'il y aura du dynamitage, car il n'y a pas de présence connue de roc. Néanmoins, les méthodes de dynamitages sont peu dangereuses aujourd'hui. Pour vous donner une idée, dans les projets majeurs on est capable de dynamiter à quelques mètres d'habitations. Il y a des mesures ajoutées au devis du constructeur qui viennent limiter les ondes du dynamitage.*

Réponse de la Ville : Le zonage actuel permet d'avoir des bâtiments de 1 à 2 étages dans les deux zones concernées par le projet, mais la zone 52004Ha a aussi un maximum de 9 m de hauteur.

Réponse du promoteur : Il y a un maximum de 12 m pour le zonage commercial. On pourrait faire une bâtisse commerciale d'envergure de 60 000 pieds carrés. La partie avec des droits acquis à l'arrière a fait l'objet de centaines de plaintes à la Ville à cause du bruit, comme des vannes le soir, du déneigement, etc. Toutefois, on présente un projet résidentiel avec les commentaires que les citoyens ont faits. On a deux étages au lieu de trois et avec des stationnements souterrains. En résumé, la hauteur est similaire à celles qui sont à proximité et le stationnement est souterrain.

Réponse du promoteur : Pour l'entretien du bassin de rétention, ce terrain sera cédé à la Ville de Québec et c'est elle qui l'aménagera, coupera le gazon et l'entretiendra.

Réponse du promoteur : Le lien d'urgence est le sentier piéton qu'on a présenté plus tôt. Les piétons et cyclistes pourront passer et il y aura des barrières qui peuvent être enlevées pour laisser passer des véhicules pendant une urgence.

Réponse du promoteur : Les niveaux de terrain du côté du boulevard Louis-XIV sont les plus hauts. On parle de 1,5 m ou 1,2 m plus haut que le terrain naturel et il y aura une pente d'écoulement à 0,7 %. Dans la partie près du bassin de rétention à l'est, on sera peut-être même un peu sous le niveau du terrain naturel.

Réponse de du promoteur : L'écoulement d'arrière-lot est une contrainte qui sera analysée par le Service de l'ingénierie de la Ville de Québec. C'est une donnée qu'on (le promoteur) doit intégrer dans la conception des plans et devis.

Réponse de la Ville : Par rapport à l'augmentation de la circulation que le projet amènera, les chiffres présentés peuvent paraître faibles, mais ils sont basés sur une démarche scientifique et adaptée aux réalités du Québec et de l'Amérique du Nord. Par exemple, l'augmentation du nombre de véhicules par habitation est plus basse dans les projets de bâtiments d'habitations que dans les projets de maisons unifamiliales. De plus, les déplacements présentés plus tôt sont pour des heures précises et non pour toute la journée. C'est la Ville qui va ultimement gérer la circulation et c'est le Service des transports qui pourra travailler sur des mesures d'atténuation avec le promoteur au besoin.

Réponse de du promoteur : Concernant la fenestration du bâtiment « Bloc-6 », soit celui le plus à l'est, il y aura de la fenestration tout autour du bâtiment, mais il n'y aura effectivement pas de balcons face aux cours arrière des voisins. Il se peut qu'on se soit mal exprimé à cet effet pendant la présentation.

Réponse de la Ville : Sur la limite de trois étages pour la zone 52004Ha et la possibilité de reconstruire en cas d'incendie, le promoteur fait la demande d'augmenter de deux à trois étages, et quatre pour certains bâtiments. Cette modification serait faite seulement sur la partie de terrain du promoteur, car on viendrait créer une nouvelle zone pour cette partie de la zone 52004Ha. Autrement dit, cette section serait retirée de la zone 52004Ha.

Réponse de du promoteur : En lien avec l'aménagement du « fossé » derrière la rue Louise-Hervieu, il faut faire attention, car c'est un cours d'eau et non un fossé. Cela vient nous limiter dans les actions qu'on peut faire. On ne pourra pas le retravailler à cause de la bande de protection de 10 m de chaque côté dont on parlait plus tôt. On devra respecter les indications du Ministère. On souhaitait le bonifier et le renaturaliser.

Réponse de du promoteur : La hauteur des bâtiments est d'environ trois mètres par étage. Les bâtiments sont construits environ à 300 millimètres du niveau du sol même quand on est au-dessus d'un stationnement souterrain.

Réponse de du promoteur : Pour répondre à la question sur les temps de construction des projets et l'impact : on estime à un maximum de deux ans pour le projet résidentiel. Pour le projet commercial, ce serait environ un an. Par rapport à l'impact des travaux sur la qualité de vie des aux citoyens, on n'a sincèrement pas la réponse.