

Modifications réglementaires concernant un nouveau projet résidentiel dans le prolongement de la rue des Gadelles

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21627Hc et 21628Hc, R.C.A.2V.Q. 368

Activité de participation publique

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

Date et heure

17 janvier 2024, 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 d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 sur place et en ligne;
6. 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;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
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 de la rue des Gadelles au nord de la rue du Grand-Pic, à l'ouest de la rue de la Gerboise et à l'est de la rue de la Gandolière. Le terrain est également situé au sud de la piste cyclable du corridor des Cheminots.

Description du projet

Un promoteur propose de construire 5 bâtiments de type multifamilial sur 6 et 8 étages sur le terrain visé.

Principales modifications réglementaires

Pour aller de l'avant avec le projet, la rue des Gadelles devra être prolongée vers l'est pour desservir les nouveaux bâtiments, et la réglementation d'urbanisme devra également être modifiée, notamment pour augmenter les hauteurs maximales permises.

Plus de détails se trouvent dans le [sommaire décisionnel et la fiche de modifications réglementaires](#).

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=628

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

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

Membre du conseil municipal

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

Personnes-ressources

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Hassan Es-Qalli, ingénieur et chef d'équipe, Service du transport et de la mobilité intelligente
- Mathieu Ouellet, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente

Animation de la rencontre

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

Participation

31 personnes, dont 10 membres du CA du conseil de quartier et 21 personnes du public.

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, 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 21627Hc et 21628Hc, R.C.A.2V.Q. 368.*

Une administratrice soumet une proposition d'ajustement « à condition que les problèmes sur Pierre-Bertrand soient pris en considération et qu'il y ait amélioration de l'aménagement paysager ».

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	9	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.	1	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

Synthèses des commentaires :

Plusieurs interventions sont à l'égard que l'état actuel du boulevard Pierre-Bertrand n'est pas compatible avec l'arrivée d'un grand nombre de nouvelles personnes résidentes :

- Augmentation de la circulation automobile;
- Absence de trottoirs pour ces nouvelles personnes;
- Augmentation du transit dans les rues environnantes;
- L'horizon de réfection du boulevard Pierre-Bertrand (avec le Réseau Express de la Capitale) est lointain et incertain.

Intervention 1 : Un résidant de la rue de la Gandolière demande si la Ville était au courant de la présence de chevreuils sur le site visé et quel est le plan de la Ville à l'égard des chevreuils. Il soutient que la Ville devrait s'occuper des chevreuils avant de commencer la construction.

Réponse de la Ville : Selon les informations que possède la Ville, il ne s'agit pas d'un secteur idéal pour les besoins des chevreuils. Ces animaux ont besoin de boisés. Leur présence dans la friche est sans doute liée au fait que des gens les nourrissent. Lors de la construction, les chevreuils se replieront dans un environnement plus propice pour eux.

Le résidant anticipe des enjeux de circulation sur le boulevard Pierre-Bertrand, avec l'arrivée de ce projet et la réalisation de la phase III du Louis Quatorze. Il demande si l'étude de circulation présentée par la Ville inclut les déplacements futurs générés par la phase III du Louis Quatorze (pas encore construit) et à la maison des aînés et alternative (construite, mais pas encore en fonction). Il croit que les 635 logements prévus sur des Gadelles vont empirer les problèmes de circulation existants.

Il demande des explications sur les longs délais pour la réfection du boulevard Pierre-Bertrand. Il demande pourquoi cette artère n'est pas mise en priorité pour la réfection.

Réponse de la Ville : *La Ville souligne que tous les bâtiments actuels et les projets connus en voie de réalisation (pour lesquels des permis ont été délivrés) ont été inclus dans les calculs de déplacement. Cela inclut les projets nommés par le citoyen. À ceci, ont été ajoutés les déplacements anticipés pour le projet dans le prolongement de la rue des Gadelles. Les recommandations sont faites sur la base de ces calculs.*

La Ville mentionne qu'elle a toujours comme projet d'élargir le boulevard Pierre-Bertrand, en incluant l'aménagement des trottoirs, des pistes cyclables et des voies de circulation. Ce projet impliquera l'acquisition de plusieurs terrains appartenant au ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD). La Ville devra entreprendre des travaux complexes de drainage, et toutes ces interventions devront être coordonnées avec le projet de Réseau Express de la Capitale (REC) du MTMD.

Intervention 2 : Une résidante de la rue de l'Arche demande si la nouvelle construction est située sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle rappelle que la circulation automobile sur cette artère est de plus en plus intense et génère beaucoup de bruit. Elle craint que l'arrivée de nouveaux ménages n'empire la situation. Elle déplore que la passerelle piétonne amène beaucoup de circulation piétonne sur sa rue.

Réponse de la Ville : *La Ville répond que la nouvelle construction se trouvera le long de la rue de la Gandolière, dans le prolongement de la rue des Gadelles; elle ne donnera pas sur le boulevard Pierre-Bertrand.*

Intervention 3 : Une résidante de la rue Boyer souligne que le développement résidentiel du secteur s'est accéléré. Elle se dit consciente des besoins en construction de logements. En revanche, elle aimerait des explications sur la façon dont la Ville évalue les impacts environnementaux dans la planification en urbanisme. Elle s'inquiète que la dernière parcelle boisée du secteur soit rasée pour faire place à des constructions. Elle aimerait voir les aménagements paysagers qui sont prévus, voir si des arbres seront plantés et aborder les écrans visuels.

Elle ajoute des commentaires sur l'impact anticipé du projet sur l'intensité et la fluidité de la circulation automobile. Malgré la synchronisation des feux à l'intersection du boulevard Louis-XIV. Sur le boulevard Pierre-Bertrand, l'élargissement des voies lui paraît inévitable.

Elle remarque que plusieurs personnes circulent à pied sur le boulevard Pierre-Bertrand depuis le boulevard Lebourgneuf, en direction du boulevard Louis-XIV afin d'aller prendre l'autobus. Elle souligne que l'ajout de plusieurs locataires dans ce projet en plus des personnes résidentes à la maison des aînés va accentuer la situation et que ce n'est pas soutenable sur le long terme.

Réponse de la Ville : *La Ville explique que le terrain est une ancienne friche agricole laissée telle quelle depuis une vingtaine d'années, donc les arbres qui ont poussé ne sont pas des arbres d'intérêt : arbres de première génération, moins de qualité, et qui seraient affectés par la construction sur le site. Le zonage actuel du terrain permet la construction résidentielle, donc, même en l'absence de modifications réglementaires, le terrain serait développé et ces arbres seraient appelés à mourir. Les arbres d'intérêt et boisés de qualité se trouvent dans le parc de l'Escarpement. Ceux-ci seront conservés. Pour le présent projet, plutôt que de s'acharner à conserver des arbres existants qui sont somme toute petits, il y aura des efforts de plantation. Dans ce secteur-là, la Ville exige de planter une vingtaine d'arbres par terrain, en plus des arbres d'alignement qui seront plantés. Donc, même si l'écran visuel est retiré de la réglementation, il y a une volonté de verdir en bordure du corridor des Cheminots, sur la partie privée. À terme, on prévoit une végétation de meilleure qualité et mieux adaptée au site.*

Intervention 4 : Un résidant de la rue de la Griotte demande si l'étude de circulation inclut aussi les déplacements induits par les futurs projets résidentiels, comme le nouveau projet de la rue de la Griotte qui a fait l'objet d'un atelier d'échanges. Certaines personnes participantes à l'atelier avaient demandé que la sortie véhiculaire se fasse sur le boulevard Pierre-Bertrand.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que pour inclure un futur projet résidentiel dans l'étude de circulation, le projet doit être en voie de construction. Le projet sur la rue de la Griotte n'a pas encore passé l'étape de modification réglementaire ni de la consultation publique, de sorte qu'il n'est pas possible d'en évaluer les déplacements pour l'instant, puisque le nombre d'unités pourrait être différent de ce qui a été présenté en atelier. Pour ce qui est des sorties véhiculaires du projet sur la rue de la Griotte, lorsque le projet fera surface, les détails seront communiqués aux personnes intéressées.*

Intervention 4 (suite) : Le même résidant demande si le sentier pédestre qui relie la piste cyclable au parc de la Griotte sera maintenu.

Réponse de la Ville : *Ce secteur n'est pas touché par le projet en question. Le lien pédestre sera donc maintenu.*

Intervention 5 : Un résidant de la rue du Grand-Pic est surpris du lien cyclable temporaire qui est présenté. Il souhaite savoir à quel moment ce lien sera mis en place puisque la circulation sur le boulevard Pierre-Bertrand n'est pas sécuritaire.

Réponse de la Ville : *La Ville est déjà en processus d'acquisition pour la bande qui va relier la rue des Gadelle et le corridor des Cheminots en longeant le boulevard Louis-XIV. Des études de sols sont en cours pour s'assurer de la qualité du sol. Il est impossible de*

donner une date puisque la qualité du sol doit être au rendez-vous pour que la Ville fasse l'acquisition de la bande.

Intervention 6 : Une représentante d'une entreprise du parc industriel déplore que la réfection du boulevard Pierre-Bertrand fasse l'objet de promesse depuis le maire Lallier. Les personnes du secteur attendent depuis longtemps et le processus tarde. Pour le parc des Carrières, la réfection est attendue puisque plusieurs déplacements sont générés en camion. La représentante demande s'il y aura réfection du système d'aqueduc et si un certificat d'autorisation sera exigé. Elle demande s'il est possible de demander une servitude perpétuelle de tolérance. Des activités d'exploitation sont prévues vers le sud. L'entreprise respecte les normes en vigueur, mais elle craint de recevoir des plaintes si du développement résidentiel se fait à proximité du parc industriel. Lors de développements passés, il y a eu une servitude perpétuelle de tolérance, ce qui faisait que les personnes qui achetaient des résidences étaient au courant de la proximité d'un parc industriel lourd. Elle croit que la Ville omet de mentionner la présence du parc industriel dans ses présentations. Sur les cartes, le secteur du parc est toujours coupé alors qu'il se trouve à 568 mètres de la rue Gadelles. Elle avait eu l'information que la servitude serait appliquée. Elle est consciente des enjeux de logement qui amènent à développer du résidentiel de plus en plus proche des parcs industriels. Mais si on développe des projets résidentiels à proximité du parc, les plaintes vont augmenter. Elle invite la Ville à illustrer sur les cartes et photos la présence du parc industriel.

Réponse de la Ville : *La Ville n'ayant pas la réponse, elle reviendra avec une réponse écrite auprès de l'intervenante.*

Questions et commentaires des membres du conseil d'administration

Intervention 7 : Une administratrice rappelle que le conseil de quartier (CQ) a produit un mémoire sur la problématique de circulation piétonne et cycliste dans le quartier, et qu'il l'a déposé à la Ville. Elle déplore que la Ville considère comme étant acceptables les conditions de circulation sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle est d'avis que l'artère est très dangereuse et raconte avoir fait monter un piéton dans sa voiture pour lui éviter d'être frappé. Le projet en question rajoutera inévitablement des voitures. Elle est consciente que la Ville doit attendre le MTMD, que des travaux d'aqueduc doivent être réalisés. Le CQ a rencontré le député provincial concernant la problématique de sécurité piétonne et cycliste sur le boulevard Pierre-Bertrand. Il est bien conscient de la situation. Elle déplore que sachant cela, la Ville continue à construire. Elle déplore que la réfection de du boulevard Pierre-Bertrand soit annoncée depuis le maire L'Allier et que cette dernière soit constamment reportée. L'administratrice siège au conseil de quartier depuis plus de 10 ans et attend la réfection depuis longtemps. Elle est d'avis que le député provincial va pousser pour la réfection. Elle affirme qu'elle et le CQ continueront de pousser pour la réfection. Elle croit qu'il faut tenir compte des 600 logements. Elle n'est pas d'accord avec

la Ville qui dit que la circulation sur le boulevard Pierre-Bertrand est acceptable. Selon elle, elle est inacceptable.

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

Intervention 8 : Un administrateur demande si le nouveau projet sera plus haut que le Louis Quatorze et si ça va donner un effet d'escalier.

Réponse de la Ville : *La Ville explique que 4 étages seront visibles depuis la piste cyclable, sur le boulevard Louis-XIV. Les étages supérieurs devront être en retrait de 14 mètres par rapport à la ligne de lot, de sorte que, depuis la piste cyclable, ce sont 4 étages qui seront visibles. Les bâtiments du quartier Louis Quatorze sont plus hauts - le bâtiment le plus haut fait 10 étages.*

Intervention 8 (suite) : Le même administrateur ne voit pas comment il sera possible pour les automobiles sur la rue des Gadelles de tourner à gauche sur le boulevard Pierre-Bertrand. Il postule que leur seule option sera de circuler sur la rue du Grand-Pic. Il demande si des feux de circulation sont prévus à cet endroit.

Réponse de la Ville : *La Ville explique que le terre-plein central sur le boulevard Pierre-Bertrand, à la hauteur de la rue des Gadelles, empêche le virage à gauche. Ainsi, on peut accéder à la rue des Gadelles par un virage à droite, et en sortir par un virage à droite. Des feux de circulation ne sont pas prévus.*

Intervention 9 : Un administrateur, qui a aussi rencontré le député provincial pour discuter de la sécurité sur le boulevard Pierre-Bertrand, s'informe de la collaboration entre le MTMD et la Ville. Il demande si les projets de la Ville et ceux du MTMD pourraient être arrimés. Il a l'impression que les deux paliers se renvoient la balle. Il aimerait que les deux paliers s'entendent, au profit du public.

Réponse de la Ville : *La Ville et le MTMD sont en contact pour discuter du projet du REC. Il y a une communication et une coordination.*

Intervention 10 : Une administratrice demande si la proportion de logements sociaux est connue pour les bâtiments D et E. Elle souhaite des explications sur la notion de « moyen de gamme », notamment pour la question des loyers.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que l'intention est de proposer des logements sociaux et abordables pour les 330 logements des bâtiments D et E. C'est un souhait, mais il faut travailler avec les autres paliers de gouvernement pour concrétiser cette volonté. Il est impossible pour l'instant de spécifier quelle proportion sera en logement social et quelle proportion sera en logement abordable. Il y a un certain flou en ce qui a trait aux programmes du gouvernement du Québec pour des logements sociaux. Ainsi, il va falloir attendre le prochain budget du provincial pour le savoir. Il y a des programmes pour des logements abordables avec une participation de la Ville et du gouvernement du Québec.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur convient qu'il est difficile de se projeter dans l'avenir et d'établir à l'avance le prix des loyers. Il peut cependant expliquer ce qu'on entend par « moyen de gamme ». Il s'agit d'une construction où l'espace est optimisé pour avoir des espaces de vie intéressants, des buanderies bien intégrées, des salles de bain intégrées. L'espace des chambres est plus restreint pour permettre cela puisqu'on n'y vit pas. Étant donné que la superficie des logements est réduite, ça permet de diminuer les coûts de construction et le loyer du logement sans faire de compromis sur la qualité et la pérennité de la construction. Les comptoirs sont de qualité, les hauteurs de plafonds restent intéressantes et la fenestration est abondante.*

Intervention 11 : Une troisième administratrice demande si des infrastructures comme une piscine ou une salle d'entraînement sont mises de côté, permettant d'être plus abordables.

Réponse du promoteur : *Il n'y a pas de piscine intérieure, mais des aires communes intérieures ou extérieures sont prévues. Aménager une salle d'entraînement n'est pas très coûteux par rapport à une piscine qui requiert des coûts d'entretien importants, ce qui impliquerait des loyers plus chers.*

Intervention 12 : Une administratrice demande des précisions quant à l'ensoleillement.

Réponse du promoteur : *Le promoteur explique que l'étude d'ensoleillement cherche à mesurer l'impact sur les bâtiments voisins. Les bâtiments ont été reculés et conçus pour avoir peu ou pas d'impacts. Par exemple, les retraits des étages supérieurs limitent l'impact sur la piste cyclable. L'impact sur l'église et le bâtiment Mica sont limités, et ce ne sont pas des bâtiments où l'on réside.*

Réponse de la Ville : *Si on suit la courbe du soleil, ce sont les bâtiments du futur projet qui risquent d'être dans l'ombre du Louis Quatorze. Les bâtiments du projet se feront de l'ombre entre eux, mais auront peu ou pas d'impact sur les autres bâtiments.*

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 janvier 2024

Rédigé par

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

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf