

Modifications réglementaires concernant un nouveau développement résidentiel à l'ouest de la rue de la Griotte

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 21 au 27 mars 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, secteur à l'ouest de la rue de la Griotte. Le secteur visé est une ancienne friche agricole, située approximativement à l'est du boulevard Pierre-Bertrand et au nord du boulevard Lebourgneuf, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand et au sud du parc de l'Escarpement.

Description du projet

Le nouveau développement résidentiel comporte environ 450 logements, répartis dans 6 bâtiments de différents gabarits. Une gradation des hauteurs est prévue, avec aménagements de surhauteurs (étages en retrait de la façade) pour les étages supérieurs (pour un total de 6 à 8 étages).

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires.

- Modifier des limites de zones pour que le lot 6 394 733 se trouve entièrement dans la zone 21624Hc;
- Retirer la mention du nombre maximal d'étages, pour établir des hauteurs maximales calculées en mètres;

- Maintenir la hauteur autorisée prévue au zonage (10 mètres);
- Ajouter des règles qui encadrent l'aménagement des étages supérieurs à 3 (maximum de 6 et 8 étages en retrait sur une superficie déterminée);
- Modifier les règles de stationnement pour obliger l'aménagement de 80 % des cases de stationnement en mode souterrain.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=515>

Participation

Conseillère municipale :

M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources :

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. François Tremblay, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Hassan Es-Qalli, ingénieur et chef d'équipe, Service du transport et de la mobilité intelligente
- Pierre-Emmanuel Lemay, ingénieur, Service du transport et de la mobilité intelligente

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page web du projet

35 personnes ont émis des commentaires ou posé des questions.

Questions et commentaires du public

Faits saillants – commentaires principaux :

- Les hauteurs de bâtiments sont trop élevées, ce qui aurait des impacts sur l'ensoleillement et l'intimité.

- Le nombre de logements est trop élevé pour le secteur, ce qui induirait de nombreux déplacements motorisés.
- Crainte que les déplacements induits par le projet aggravent les enjeux actuels de congestion, de manque de disponibilité de stationnement sur rue, de vitesse excessive et de sécurité des personnes qui utilisent les transports actifs, notamment les enfants.
- Plusieurs questions et commentaires portent sur l'aménagement d'accès par le boulevard Pierre-Bertrand, soit en aménageant une rue/un accès au nord (par le parc de l'Escarpement) ou en utilisant le terrain de l'église de Jésus-Christ des Saints des Derniers Jours.
- Préoccupations en lien avec le ruissellement des eaux ainsi que les capacités respectives des bassins de rétention, des réseaux d'aqueduc et des égouts.

Questions et commentaires du public

Certains commentaires ont été édités pour des raisons de clarté ou de concision. Les commentaires entre guillemets ont été laissés tels quels.

SECTION 1 – Demandes d'un accès au projet par le boulevard Pierre-Bertrand ou Lebourgneuf (16 interventions)

Intervention 1 - Une résidante de la rue du Gabarit demande pourquoi la sortie du projet ne se fait pas sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle estime que le projet aura un impact majeur sur la circulation sur la rue de la Griotte.

Intervention 4 - Une résidante de la rue de la Griotte juge que le projet est trop gros pour le secteur résidentiel. Elle croit que la Ville devrait utiliser le terrain de l'église pour aménager une entrée et une sortie sur Pierre-Bertrand, avec feux de circulation, aux frais des promoteurs. Elle avance qu'il s'agit de la seule avenue pour régler les problèmes anticipés de circulation, la sécurité, de stationnement et de tranquillité. Sans cette sortie sur Pierre-Bertrand, elle s'oppose au projet.

Intervention 5 - Un résidant de la rue de la Griotte craint que le projet génère une circulation trop dense. Il souligne que la rue de la Griotte nord est étroite. Dans ces circonstances, une sortie sur Pierre-Bertrand est obligatoire.

Intervention 6 - Une résidante de la rue de la Griotte soumet ce commentaire « Je suis ravie des nouvelles modifications apportées par les promoteurs. Cependant, la préoccupation majeure est la circulation qui sera problématique sur cette petite rue dont la partie nord est de 8 mètres 38 sans trottoir. La sécurité des gens mais surtout des enfants car 3 garderies, 2 arrêts d'autobus (un coin Griffon et Griotte et l'autre coin Groseilles et Griotte) sera inévitablement compromise. Déjà, malgré des mesures mises en place pour ralentir la circulation n'ont apporté que très peu de résultats. Tous les nouveaux projets dans le quartier Des Rivières ont accès à un boulevard. C'est pourquoi je demande un accès par le boulevard Pierre-Bertrand et/ou le boulevard Lebourgneuf. ».

Intervention 7 - Un résidant souhaite que les entrées se fassent soit par le boulevard Lebourgneuf ou Pierre Bertrand.

Intervention 8 - Avec l'ajout de 450 condos locatifs supplémentaires, la personne craint une augmentation importante de la circulation. Cela aura des impacts sur les résidants de plusieurs condos. Un autre accès que la rue de la Griotte doit être prévu.

Intervention 10 - La résidante rappelle que 5 accès automobiles desservent 360 condos, qu'il y a une la résidence de personnes âgées avec ses visiteurs, les livraisons, les camions de vidanges, les ambulances. Par conséquent, les deux accès au projet devraient se faire sur Pierre Bertrand et Lebourgneuf.

Intervention 11 - Un résidant de la rue de la Griotte souhaite un accès direct sur le boulevard Pierre-Bertrand ou Lebourgneuf.

Intervention 12 - Une résidante de la rue de la Griotte trouve que le projet comporte trop de logements pour le quartier, où il y a déjà beaucoup de circulation automobile. Elle sent que la Ville comprend mal la situation. Elle propose d'aménager une sortie sur le boulevard Pierre-Bertrand.

Intervention 15 - Une résidante de la rue du Gabarit déplore l'effet « mur » que créerait le projet pour les résidants du quartier. Elle craint l'aggravation des enjeux de circulation existants : vitesse, insécurité pour les piétons et les cyclistes. Ces enjeux sont liés entre autres au stationnement de véhicules des deux côtés de la rue et l'absence de trottoirs. Elle anticipe que les automobilistes utiliseront les rues adjacentes (Griffon, Gabarit, des Gerbes) pour éviter le trafic. Elle rappelle que plusieurs personnes marchent dans le quartier étant donné qu'un sentier dans une portion du parc de l'Escarpement rejoint la piste cyclable et le quartier situé en haut.

Elle remet en question le calcul de la Ville qui indique que les conditions de circulation resteront acceptables. La résidante préférerait que les deux accès se situent sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle craint également les impacts négatifs sur l'évaluation municipale des maisons.

Elle conclut en suggérant l'ajout d'un parc et de bancs, petits sentiers, près du bassin d'eau ou du ruisseau, afin d'améliorer la qualité de vie des résidants. Faire rejoindre le sentier du parc de l'escarpement à une portion de sentier qui connecterait vers Pierre-Bertrand serait d'intérêt également.

Intervention 17 - Une résidante de la rue du Gabarit se dit en désaccord avec le projet à moins qu'une entrée/sortie par le boulevard Pierre-Bertrand soit prévue et qu'il n'y ait pas d'accès à la rue de la Griotte.

Intervention 24 - Une résidante de la rue du Gabarit admet que le projet est nécessaire pour répondre à la crise du logement. Cependant, elle se dit favorable au projet seulement s'il y a un autre accès que la rue de la Griotte.

Intervention 28 - Un résidant de la rue de la Griotte explique que la circulation automobile est intense sur la rue. Il croit que l'ajout des véhicules liés au futur développement rendra la situation invivable, notamment l'hiver où les résidants actuels peinent déjà à trouver un stationnement dans

la rue lors du déneigement. Il y a déjà 380 condos sur de la Griotte. Il trouve incontournable que les voies d'accès donnent sur le boulevard Pierre-Bertrand. Ce ne sera plus vivable.

Intervention 30 - Un résidant de la rue du Gabarit se dit déçu des réponses reçues lors de la consultation publique. Il observe que les résidants sont inquiets et anxieux et il n'a rencontré personne qui soit favorable au projet. Il calcule que la circulation automobile dans le quartier doublera. Ainsi, il demande que l'accès au projet se fasse par le boulevard Lebourgneuf ou le boulevard Pierre-Bertrand.

Intervention 34 - Un résidant de rue de la Griotte croit que ce projet n'est pas adapté au secteur et nuira à la qualité de vie des résidants. Il s'oppose aux modifications réglementaires. La demande pour augmenter les hauteurs et les autres modifications ne devrait pas être acceptée. Il croit qu'un référendum est requis. Il est préoccupé par le nombre d'unités, l'accès au projet et la hauteur maximale qu'auront les bâtiments. Le nombre d'unités amènera de nombreuses voitures, ceci dans un contexte où deux voitures ne pourront pas se croiser dans la rue de la Griotte, particulièrement pendant l'hiver. Il manque déjà de places pour les voitures lors du déneigement.

Pour réduire les impacts sur le secteur, il croit plus judicieux qu'un projet de 8 à 10 étages prévoie un accès exclusif via le boulevard Pierre-Bertrand et aucun accès sur la rue de la Griotte, et qu'il soit construit le long d'un boulevard comme Pierre-Bertrand, Lebourgneuf ou Laurier.

Au surplus, il déplore le manque d'espaces aménagés pour les familles et les enfants et le transport public inadéquat.

Intervention 35 - Une résidante de la rue de la Griotte dépose le commentaire suivant : « J'ai beaucoup de réticences quant au projet à l'ouest de la rue où j'habite. J'aimerais savoir si une attention a été portée à l'effet que la circulation de ce nouveau projet ne soit pas via la rue de la Griotte qui est déjà une rue très passante (garderies et nombreux appartements dans les rues avoisinantes). Notre rue est vraiment étroite, on a de la difficulté à y circuler en hiver donc une augmentation de la circulation ne ferait qu'aggraver la situation actuelle. Il faut absolument que la circulation se fasse via Pierre-Bertrand. Il y a beaucoup d'enfants dans notre rue. Mes enfants ne peuvent même pas jouer dans la rue après l'école tellement la circulation est importante en fin de journée. Ça roule vite et ce n'est vraiment pas sécuritaire de les laisser jouer dehors, encore moins de faire du vélo. Je trouve ça vraiment important de permettre à nos enfants de pouvoir jouer à l'extérieur. ».

Réponse de la Ville aux interventions 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 17, 24, 28, 30, 34 et 35 :
Merci pour votre commentaire. Pour l'instant, la Ville prévoit des impacts raisonnables pour la circulation dans le secteur. Cela dit, les équipes du Service du transport et de la mobilité intelligente s'assureront d'effectuer les relevés et études nécessaires, et s'il advenait que les impacts soient plus grands que ceux anticipés, des mesures seraient alors mises en place. La Ville a évalué le scénario d'un lien vers le boulevard Pierre-Bertrand, et estime que cette option est coûteuse, longue à réaliser et n'offrira pas de gain particulier pour le secteur. La création de ce lien risque d'entraîner une circulation de transit dans le quartier, c'est-à-dire que les automobilistes circulant sur le boulevard utiliseraient les rues résidentielles comme raccourci pour accéder au boul. Lebourgneuf. De plus, l'aménagement d'une rue devrait se faire soit via une propriété privée ou dans le parc de L'Escarpement. Dans ces deux cas, une acquisition serait aussi requise puisqu'une bande de terrain appartient au ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD) en bordure du boulevard. La rue nécessiterait l'abattage d'arbres, le remblaiement de

milieux humides non-affectés par le passé et la traverse d'un cours d'eau. Cette option est donc coûteuse et longue à réaliser, sans gain particulier.

SECTION 2 : Autres sujets

Intervention 2 - Une résidante de la rue du Griffon présente le résultat d'un comptage de véhicule qu'elle a effectué elle-même le 11 mai 2023, entre 6 h et 9 h sur la rue du Griffon en direction de la sortie du quartier sur la rue des Gerbes. Elle juge que la plage horaire de 6 h à 9 h reflète mieux la réalité des déplacements du quartier que la période prise en considération par la Ville (7 h à 10 h) :

- De l'ouest (sur du Griffon) vers le sud (des Gerbes) : 104
- De l'est (sur du Griffon) vers le sud (des Gerbes) : 147

Elle calcule que 251 véhicules ont quitté le quartier. Selon elle, il s'agit du double du nombre de véhicules comptabilisés par la Ville qui serait de 135.

Réponse de la Ville : La Ville précise que le nombre de 135 représente le nombre de véhicules comptabilisé pendant l'heure la plus chargée de la période du matin et non pendant la période totale (de 7 h à 10 h). La majorité des comptages effectués par la Ville couvre les deux périodes de pointe, soit le matin entre 7 h et 10 h et l'après-midi entre 15 h et 18 h, pour une durée totale de 6 heures par jour. Le nombre de véhicules présenté lors de la consultation publique représente **spécifiquement le flux pendant l'heure (60 minutes) la plus chargée de la période du matin, entre 7 h 45 et 8 h 45**. Durant cette heure, 135 véhicules ont été comptabilisés, illustrant ainsi la densité du trafic à ce moment-là. Cependant, le total des véhicules sortant pendant l'ensemble de la période de pointe du matin, de 7 h à 10 h, s'élève à 371, ce qui dépasse le nombre rapporté par la citoyenne.

Intervention 3 - Une résidante de la rue des Groseilles observe que ce développement immobilier est contraire au zonage qui fixe la hauteur maximale à 3 étages. Elle juge que le boulevard Lebourgneuf est saturé aux heures de pointe et ne peut pas absorber de plus nombreux véhicules. Elle avance que le terrain visé serait un milieu humide et qu'il serait interdit d'y développer un projet immobilier en présence d'un cours d'eau. Elle croit qu'il y a une proposition de prendre une partie du parc d'escarpement (21617Ra) est inacceptable. On ne doit pas toucher à un arbre du parc d'escarpement.

Elle présente ses recommandations : a) nécessité d'un référendum; b) autoriser la construction de plusieurs édifices de 4 étages avec sortie sur Pierre Bertrand. Les rues de la Griotte et du Griffon ne peuvent recevoir une telle quantité de voitures, particulièrement l'hiver alors que les autos sont stationnées de part et d'autre de la rue et la circulation est réduite à une voie. Elle considère que plusieurs terrains commerciaux sont disponibles pour y construire des gratte-ciels de 10-12 étages.

Elle appelle à respecter le caractère résidentiel des rues de la Griotte, du Griffon, des Groseilles, du Gabarit et des Gerbes.

Réponse de la Ville : Merci pour vos commentaires. 1. Nous prenons note de votre préférence pour le respect du zonage actuel et de vos recommandations.

Le boulevard Lebourgneuf est en effet un axe essentiel du réseau routier de la Ville, traversant deux autoroutes majeures, à savoir l'autoroute Robert-Bourassa et l'autoroute Laurentienne. Les volumes journaliers moyens annuels (DJMA) sur cette voie peuvent atteindre jusqu'à 30 000 véhicules, soulignant ainsi son importance dans le déplacement quotidien des citoyens. Un projet de réaménagement de l'intersection majeure entre l'autoroute Robert-Bourassa et Lebourgneuf est en cours, impliquant une collaboration entre le ministère des Transports du Québec (MTQ) et la Ville depuis quelques années. Ce projet vise à améliorer la fluidité de la circulation dans ce secteur crucial. En attendant la réalisation de ce projet, le boulevard Lebourgneuf est surveillé de près. Les opérateurs au sein du Centre de gestion de la mobilité intelligente (CGMI) du service de Transport interviennent quotidiennement au niveau des feux de circulation pour réguler le trafic, dans le cadre d'une stratégie visant à optimiser la gestion du réseau routier dans la ville.

Nous entendons votre préoccupation concernant la protection des milieux humides. La Ville de Québec s'est dotée d'un plan ambitieux visant à protéger 98 % des milieux humides d'intérêt sur son territoire. Pour le terrain visé, il s'agit d'une ancienne friche agricole qui ne présente pas d'intérêt particulier de conservation. Il a été fortement perturbé par l'activité humaine (remblaiement, nivellement, déviation de cours d'eau et creusement de fossés) et est dégradé par la présence d'espèces envahissantes comme le roseau commun. Pour ce terrain, le promoteur est déjà en discussion avec le ministère de l'Environnement pour obtenir les autorisations requises pour son projet.

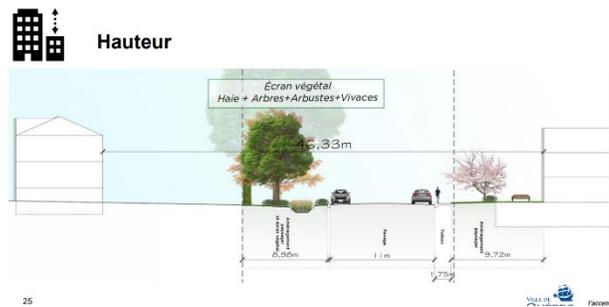
En ce qui concerne les ajustements aux limites de zone, il s'agit d'un correctif apporté à la limite de zone. La nouvelle limite de zone proposée est conforme à la délimitation des lots et des propriétaires fonciers. Le parc de l'Escarpement qui se situe uniquement sur la propriété de la Ville de Québec, n'est pas touché par le projet.

La Ville tient à préciser que l'option d'une sortie sur Pierre-Bertrand a été évaluée et qu'il s'agit d'une option coûteuse, longue à réaliser et qui risque d'avoir des impacts importants sur le milieu, notamment dans le parc de l'Escarpement : La rue nécessiterait l'abattage d'arbre, le remblaiement de milieux humides non-affectés par le passé et la traverse d'un cours d'eau.

Intervention 9 - Une résidente de la rue de la Griotte s'inquiète pour son intimité et celle de ses voisins, dont les piscines à l'arrière seraient exposées à la vue des futures habitations. Elle souhaite qu'une haie de cèdres mature soit aménagée sur la bande médiane afin d'assurer une meilleure intimité.

Intervention 19 - Un citoyen soumet un commentaire pour mettre en lumière la situation de ses amis qui habitent la rue de la Griotte. Ceux-ci se sont informés du zonage au moment de l'achat de leur maison. Le changement de zonage les pousse à quitter car l'immeuble de plusieurs étages ne leur permettra pas de garder un minimum d'intimité dans leur cour.

Réponse de la Ville aux interventions 9 et 19 : La [diapositive 50 de la présentation](#) faite lors de l'assemblée publique illustre qu'un écran végétal constitué d'une haie, d'arbres, d'arbustes et de vivaces est prévu. Cet écran végétal aura une largeur de près de 9m (8,98m) et serait situé entre la future rue et les maisons existantes du nord de la rue de la Griotte. La réglementation actuelle exige un minimum de 3 m, donc, l'écran visuel sera grandement bonifié dans le projet proposé.



Intervention 11 - Un résidant du secteur s'inquiète de la capacité des égouts, qui à son avis, n'ont pas été conçus pour desservir des projets de tel gabarit.

Réponse de la Ville : La Ville considère que le projet est réalisable sans modification aux infrastructures d'aqueduc et d'égouts. Le développement de ce secteur est planifié depuis plusieurs années déjà.

Intervention 13 - Un résidant de la rue de la Griotte est d'avis que les voies d'accès au projet doivent donner sur le boulevard Pierre-Bertrand. Il aimerait que les experts de la Ville expliquent pourquoi la pente empêcherait l'aménagement de cet accès. Selon lui, la rue de la Griotte est trop étroite pour accueillir le trafic anticipé. Les nouveaux bâtiments de ce type, en haut de Pierre-Bertrand, ont leur accès sur ce boulevard par ailleurs. Il suggère de modifier ou interdire le stationnement dans la rue de la Griotte du côté droit en direction nord pour assurer une meilleure sécurité. Il craint que le projet génère de nombreux déplacements qui aggraveront les enjeux existants en matière de vitesse excessive. Des mesures pour ralentir la circulation devraient être aménagées (dos d'âne ou bollards flexibles).

Il analyse que les modifications réglementaires liées au projet contribueront à l'étalement urbain en poussant les ménages actuels à quitter le secteur pour retrouver plus au nord l'ambiance du quartier et ses vues dégagées vers le ciel. Le zonage actuel, qui fixe la hauteur à 3 m maximum, devrait demeurer en vigueur sans exception, sans dispositions alternatives pour les hauteurs en retrait. Il suggère de densifier en priorité les artères principales où se trouvent déjà des immeubles en hauteur. Le terrain vacant de l'ancienne église chrétienne orthodoxe, donnant directement sur le boulevard Lebourgneuf serait plus propice au présent projet. Il souhaite que la Ville utilise ses pouvoirs d'expropriation à cette fin.

En plus de limiter le nombre d'étages à 3, la Ville devrait exiger du promoteur que les véhicules lourds liés à la construction n'empruntent pas la rue de la Griotte. L'accès via Pierre-Bertrand réglerait par le fait même ce trafic dangereux et bruyant pendant les nombreuses années de travaux.

Réponse de la Ville : La Ville vous remercie de votre commentaire et vous réfère à la réponse plus haut pour ce qui est des enjeux qui entourent la sortie du Pierre-Bertrand. La Ville vous rappelle que vous pouvez contacter le 311 lorsque vous observez des enjeux de dépassement de vitesse.

Intervention 14 - Une résidante de la rue des Groseilles apprécie les modifications apportées au projet par le promoteur pour répondre aux préoccupations émises lors de l'atelier d'échanges. Cependant, elle aurait souhaité avoir accès à des analyses plus poussées concernant les accès

au projet via le boulevard Pierre-Bertrand. Elle croit que les possibilités dépassent les deux options en ligne droite présentées par la Ville. Elle comprend bien que l'option analysée par la Ville (à travers le parc de l'Escarpement) présentée n'est pas possible ni souhaitable, et aurait un impact important et négatif sur la dynamique de circulation dans le quartier, notamment dans la portion nord où se trouve le parc et la garderie. Elle estime que des analyses plus complètes des options possibles pour un accès par Pierre-Bertrand devraient être réalisées : autres tracés de forme courbe et comportant des contraintes, ou des accès exclusifs aux résidents du nouveau développement.

La résidante et son conjoint auraient aimé que la Ville fournisse des images des changements prévus à l'intersection du boulevard Lebourgneuf et de la rue de la Griotte, dont la nouvelle voie de virage à droite sur Griotte. Elle demande s'il est prévu d'allonger la voie de virage à gauche sur le boulevard Lebourgneuf (pour tourner sur la rue de la Griotte).

De plus, elle croit que le trottoir le long de la future rue obligera les piétons à traverser devant l'entrée et la sortie du stationnement souterrain pour continuer plus loin et avoir accès aux bâtiments résidentiels. Elle suggère d'aménager le trottoir du côté est de la rue projetée, puisqu'il sera possible de traverser à un endroit moins achalandé. Elle conclut « qu'il s'agit d'un beau projet qui rendra plus beau et plus utile ce site de terre en friche. Nous souhaitons simplement qu'une analyse un peu plus poussée soit réalisée au niveau des accès et de la dynamique circulaire du quartier pour l'ensemble des usagers ».

Réponse de la Ville : *La Ville vous remercie pour vos commentaires, et prend en note vos suggestions et préoccupations. Les études ne démontrent pas que l'allongement du virage à gauche sur le boulevard Lebourgneuf serait requis pour préserver ou améliorer les conditions de circulation.*

Intervention 16 - Un résidant de la rue des Groseilles s'interroge sur la faisabilité d'aménager le bassin de rétention à l'endroit illustré. Selon lui, « l'entrée des stationnements souterrains risque de compliquer l'aménagement d'un chemin d'écoulement en surface pour les eaux de ruissellement, et pourrait, dans une moindre mesure, compliquer la mise en place du réseau d'égout pluvial. Il y aura aussi une augmentation potentiel des risques d'inondation du stationnement. Ces enjeux ne sont pas insurmontables, mais pourraient nécessiter des modifications à l'implantation proposée. Par exemple, en prévoyant un écoulement en arrière-lot vers le bassin ou en modifiant l'entrée du stationnement souterrain ».

Réponse de la Ville : *Le positionnement et le volume du bassin de rétention ont été validés par la firme d'ingénierie du promoteur. Il faut savoir que le bassin de rétention servira à recevoir les eaux de la future rue (acheminées en surface via le pavage ou en conduite grâce à une captation par les puisards), de même que les branchements pour les eaux pluviales des lots privés du projet immobilier. Au moment des demandes de permis de construction pour les immeubles à construire, le promoteur devra également déposer un plan de gestion des eaux sur la propriété privée. Ce plan sera réalisé par une firme d'ingénierie et sera validé par la Ville. En dernier lieu, une gestion des eaux sera aussi réalisée pour la bande tampon de 9 m afin qu'il n'y ait aucune arrivée d'eau vers la cour arrière des résidences de la rue de la Griotte.*

Intervention 17 - Une résidante de la rue du Minerons estime que : « le projet est trop gros pour le petit quartier. Il amènera un débit de circulation très élevé qui réduira la sécurité des enfants et des

piétons en plus de créer des embouteillages importants à l'entrée et à la sortie du quartier (feu de circulation sur Lebourgneuf ne permet de faire tourner que 4 voitures à la fois). Un citoyen a présenté une solution intéressante qui réglerait la problématique, soit que l'entrée et la sortie du complexe de condos soient sur Pierre-Bertrand. Il pourrait s'agir d'une entrée en sens unique avec muret (Pierre-Bertrand en direction nord pour les 2). Ainsi, aucun impact pour le quartier et le tout est possible malgré la côte sur Pierre-Bertrand. Le quartier n'a pas été aménagé et réfléchi pour accueillir un tel complexe. Le stationnement dans les rues l'hiver, qui est actuellement très difficile, va devenir un enfer. La capacité des systèmes d'égouts est également très inquiétante. Finalement, un sujet qui a été moins discuté est la valeur marchande des maisons de la rue de la Griotte qui risque fortement d'être affecté si un complexe de condo aussi gros se construit à quelques mètres de leurs demeures ».

Interventions 18 et 23 - Deux autre résidentes de la rue du Mignerons soumettent le même commentaire « Je suis régulièrement présente dans le quartier. L'intense augmentation de la circulation de véhicules sera un énorme problème pour ma sécurité, celle des piétons et principalement pour celle des enfants du quartier qui profitent d'un magnifique parc aménagé par la Ville. ».

Intervention 22 - Une résidente de Saint-Émile estime que « la densification à outrance (8 étages !!) entraînera définitivement une augmentation de la circulation automobile : moins de qualité de vie et moins de sécurité. De plus, les citoyens de la Griotte ont droit de voir respecté la hauteur d'immeuble réglementée lors de l'achat le plus important de leur vie (leur maison) maintenez la hauteur de 3 étages pour éviter une fois de plus de perdre la qualité de vie dans un coin si central à Québec ».

Réponse de la Ville aux interventions 17, 18, 22 et 23 : La Ville vous remercie de votre commentaire et prend en note votre préférence pour le respect du zonage actuel. Pour le moment, la Ville anticipe un impact faible sur la circulation. Cela dit, les équipes du Service du transport et de la mobilité intelligente s'assureront d'effectuer les relevés et études nécessaires, et s'il advenait que les impacts soient plus grands que ceux anticipés, des mesures seraient alors mises en place.

En ce qui concerne les égouts, la Ville a procédé aux validations diligentes et le projet ne requiert aucune modification aux infrastructures d'aqueduc et d'égouts. Le développement de ce secteur est planifié depuis plusieurs années déjà.

Intervention 20 - « Le développement de cette section de Lebourgneuf est une belle occasion de permettre à davantage de gens de vivre dans un secteur central et recherché. Néanmoins, je m'inquiète du nombre de logis présents dans le plan de développement actuel considérant le cloisonnement du quartier. »

Réponse de la Ville : La Ville vous remercie de votre commentaire et prend en note votre préoccupation.

Intervention 21 - Un résident de la rue de la Griotte souhaite un référendum. Il rappelle que lors des épisodes de déneigement, les voitures des condos occupent une grande partie des cases de stationnement sur rue. Il prévoit que l'ajout de 450 logements augmenter le nombre d'accidents. Les enfants qui circulent dans celle-ci doivent être très attentifs aux nombreux passages d'automobilistes.

Il souhaite savoir si les chiffres présentés concernent les déplacements à l'heure où les déplacements totaux. Afin de réduire la congestion, il propose qu'il devrait être possible de sortir du quartier pour accéder au boulevard Lebourgneuf pendant que les voitures d'en face tournent à droite en même temps.

Le résidant est préoccupé par l'acheminement de l'eau, puisque plusieurs personnes en consultation publique ont mentionné avoir vécu des problématiques.

Il se dit favorable à une sortie sur le boulevard Pierre Bertrand avec des parapets de béton pour que la sortie soit obligatoirement vers la droite.

Réponse de la Ville - La Ville précise que les chiffres [à la diapositive 36 de la présentation](#) représentent le nombre de véhicules comptabilisés (entrants et sortants) pendant l'heure la plus chargée de la période du matin et de l'après-midi, dans la situation actuelle. En revanche, à la diapositive 38, sont présentés les chiffres concernant le nombre de véhicules prévus dans le futur (combinant les chiffres actuels et les ajouts), toujours pendant l'heure la plus chargée du matin et de l'après-midi. Par exemple, pour la rue de la Griotte, actuellement, 197 véhicules sortent le matin entre 7h45 et 8h45. Dans le futur, une fois que tous les appartements seront occupés, le nombre de véhicules sortant à la même heure dans la même rue sera de 306 véhicules (197 + 109).

Pour ce qui est de vos préoccupations en lien avec la gestion de l'eau, sachez qu'un bassin de rétention est prévu dans la section sud, lequel constitue le point bas du site. La superficie du bassin a été dimensionnée en fonction d'une étude hydraulique préliminaire réalisée par l'ingénieur du promoteur. L'aménagement du bassin se fera dans le cadre du projet d'ouverture de la rue, aux frais du promoteur, puis sera cédé à la Ville.

En plus de cet aménagement, l'écran végétal créé à l'est du site sera réalisé de façon à ne pas acheminer d'eau vers les propriétés de la rue de la Griotte (mise en place d'un drain ou dénivellation du terrain). Selon les analyses réalisées par la Ville, les débordements épisodiques seraient causés par des obstructions dans le cours d'eau, notamment des accumulations de branches. Un entretien du cours d'eau a été demandé au propriétaire. Le déplacement du cours d'eau et sa renaturalisation permettra d'améliorer la capacité du cours d'eau (tracé sinueux et lit d'écoulement plus large).

Intervention 25 - « Favorable au projet, si les camions ne passent pas sur la rue de la Griotte, mais plutôt par Pierre Bertrand ou Louis X1V. »

Réponse de la Ville : Merci, la Ville prend en note votre préférence.

Intervention 26 - Un résidant de la rue des Groseilles : « Nous avons, moi et ma conjointe, assisté à la réunion du 20 mars dernier. Beaucoup de points ont été soulevés concernant la circulation. En plus de la circulation accrue sur la Griotte, il faudrait aussi considérer la rue des Groseilles: le matin des jours d'école les parents squattent le coin de la Griotte et des Groseilles en attente de l'autobus scolaire. À partir de là, je fais demi-tour vers la rue du Gabarit (je n'ai rien contre les parents et les enfants: c'est plus pratique). Il y a déjà une bonne circulation sur la rue des Groseilles avec le CPE. En hiver, encore sur la rue des Groseilles, les voitures des condos et logements se retrouvent souvent sur la rue des Groseilles lors du déneigement de leurs stationnements. Si moi je demeurais sur ce nouveau complexe immobilier, je ne m'empêcherais

pas de continuer sur la rue des Groseilles (en sortant par la partie nord) pour éviter la rue de la Griotte. Un autre point, les ingénieurs de la ville prétendent qu'il faut absolument deux voies d'accès. Cependant, si vous allez au coin du boulevard des Gradins et de la rue de la Girandole vous remarquerez pour ce GROS développement (en haut du parc de l'Escarpe) qu'il y a seulement une voie d'accès et je ne vois pas de projet pour une autre. Comment ont-ils fait? Quelqu'un a reçu privilège? On appuie le plan C qui a été proposé. Merci de prendre note. »

Réponse de la Ville : *Merci, la Ville prend en note vos suggestions et préoccupations. Pour le projet auquel vous faites référence, le plan initial prévoyait deux accès pour ce développement. Cependant, diverses complexités sont survenues en cours de réalisation, empêchant la concrétisation du deuxième accès. Cette situation présente actuellement des enjeux, notamment en ce qui concerne l'accès des services d'urgence. Elle constitue un exemple contraire aux orientations de la Ville et une situation à éviter à l'avenir.*

Intervention 27 - Une personne du secteur Louis-XIV : « Comment évaluez-vous l'impact de construction à l'ouest d'un quartier résidentiel sur l'ensoleillement? »

Réponse de la Ville : *Les bâtiments de 6 et 8 étages seront situés à l'arrière du lot, au nord-ouest. Ces bâtiments seront situés à 132 mètres des résidences. Une étude d'ensoleillement a été réalisée. Les logiciels utilisés pour ces études sont très performants et permettent de prévoir avec précision les impacts des futurs bâtiments sur l'ensoleillement des résidences avoisinantes. La [diapositive 45 de la présentation](#) montre l'ensoleillement aux équinoxes et au solstice et révèle que les impacts sur l'ensoleillement des résidences sont limités.*

Intervention 29 - Cette personne croit que la Ville devrait interdire le stationnement d'un côté de la rue de la Griotte. Cela faciliterait la circulation et améliorerait la visibilité. Elle propose l'aménagement de dos d'ânes pour ralentir les automobilistes et suggère que les camions accèdent au site par le boulevard Pierre-Bertrand, au moins pendant la période des travaux, pour la sécurité des enfants.

Intervention 31 - Une résidente de la rue de la Griotte soumet le commentaire suivant : « J'étais présente lors de l'assemblée et je suis directement concernée car le nouveau développement se situe directement dans ma cour arrière. Je suis d'accord avec les modifications au projet apportées par le promoteur, même sans accès via Lebourgneuf. Je ne voudrais pas que les préoccupations de certains citoyens quant à la circulation sur la section sud de la Griotte obligent une refonte du projet et que les nouveaux bâtiments se retrouvent directement adossés à ma cour arrière (comme sur l'exemple donné lors de la rencontre, dans le cas où la réglementation actuelle serait conservée). Je suis donc pour ce projet, dans la forme présentée en mars 2024. »

Intervention 32 - Une résidente de la rue des Groseilles soumet le commentaire suivant : « Le projet révisé avec la modification de zonage semble plus intéressant du point de vue des enjeux de circulation mentionnés sur Griotte entre Griffon et Groseille, car l'accès au stationnement de la majorité des logements sera pour un stationnement souterrain avec accès à la hauteur de Griffon (en considérant que le promoteur a confirmé que c'était inclus dans le prix du logement et non en option avec extra où plusieurs pourraient choisir de se stationner dans la rue). Lors de la rencontre citoyenne, il a été mentionné par le spécialiste en circulation que d'ouvrir un accès sur Pierre-Bertrand apporterait de la circulation de transit, mais il n'a pas quantifié si cette circulation serait plus élevée qu'avec l'ajout du projet dans sa forme proposée. Il serait pertinent d'avoir une

comparaison d'ampleur entre les 2 options. Pour rassurer les résidents des maisons sur Girotte, il aurait également été pertinent d'avoir une estimation de la circulation automobile dans la portion nord de Girotte, tant pour l'actuel que pour les différents scénarios futurs (projet sans changement de zonage), avec le projet proposé selon la présentation pour le changement de zonage ainsi que s'il y avait un lien vers Pierre-Bertrand. »

Réponse de la Ville : *Merci pour votre commentaire. Vos suggestions sont prises en note.*

Intervention 33 - Une résidante de la rue de la Griotte soumet plusieurs préoccupations en lien avec le futur développement résidentiel :

- Perte de la tranquillité dans le secteur formé par les rues en « G ».
- Aggravation des enjeux de circulation existants, notamment les excès de vitesse et les risques d'accident pour les enfants et les personnes qui se déplacent à pied vers la RPA, en l'absence de trottoirs.
- Congestion routière anticipée : elle remet en question les analyses et les conclusions de la Ville quant à la circulation. Elle observe des enjeux de congestion aux heures de pointe et se demande comment il est possible que le secteur supporte un tel afflux de voitures, tant à la sortie du quartier, qu'à l'entrée depuis le boulevard Lebourgneuf.
- Manque de disponibilité du stationnement rue, surtout en période de déneigement. La résidante demande à la Ville quel est le plan quand les nouvelles personnes devront libérer leurs parties?
- Circulation difficile : l'étroitesse de la rue et le stationnement permis des deux côtés ne permet pas à deux voitures de se croiser.
- Perte d'intimité, d'ensoleillement et perte de valeur pour les résidences adjacentes Il y a déjà presque plus de place dans les rues pour se stationner l'hiver.
- Destruction du parc de l'Escarpelement.
- Inquiétudes envers la capacité des écoles, garderie et CPE à accueillir les nouveaux enfants.
- Beaucoup de tours à condos avec des loyers élevés. Préférence pour un développement sur un modèle unifamilial, plus en phase avec la nature du quartier ou pour une proposition de loyers moins élevés.
- Inquiétude en lien avec les eaux des pluies et de fonte des neiges sur les surfaces qui seront désormais asphaltées
- Elle demande où se stationneront les autos des nouvelles constructions. Il n'y aura certainement pas 1 à 2 cases de stationnement par logement.
- Le réseau routier (boulevards et autoroutes) n'a pas été adapté au développement résidentiel accru dans Lebourgneuf. Les enjeux de congestion y sont importants.
- Une entrée sur Pierre Bertrand est nécessaire. Un accès piétonnier au reste du quartier suffirait.
- Le promoteur devrait proposer un aménagement moins de conséquence sur la nature et sur la vie de la population déjà en place.

Réponse de la Ville : *La Ville vous remercie e pour votre commentaire et prend vos préoccupations en note. Voici des réponses à certaines de vos préoccupations :*

- *Pour ce qui est de la circulation en général, un projet de réaménagement de l'intersection majeure entre l'autoroute Robert-Bourassa et Lebourgneuf est en cours, impliquant une collaboration entre le ministère des Transports du Québec (MTQ) et la Ville, depuis quelques années. Ce projet vise à améliorer la fluidité de la circulation dans ce secteur crucial. En attendant la réalisation de ce projet, le boulevard Lebourgneuf est surveillé de près. Les opérateurs au sein du Centre de gestion de la mobilité intelligente (CGMI) du service de Transport interviennent quotidiennement au niveau des feux de circulation pour réguler le trafic dans le cadre d'une stratégie visant à optimiser la gestion du réseau routier dans la ville.*
- *Déneigement et ratio de stationnement : Un ratio de 1,35 case de stationnement par logement est prévu. Ainsi, 608 places de stationnement sont prévues dans le projet de construction. De ce nombre : - 498 places sont prévues à l'intérieur, dans le stationnement souterrain et 110 places sont situées à l'extérieur. De plus, sur la nouvelle rue, 70 cases de stationnement seront accessibles. Considérant qu'en journée, plusieurs personnes sont parties avec leur voiture, la Ville n'anticipe pas d'impacts sur la situation actuelle lors des épisodes de déneigement.*
- *Pour ce qui est de vos préoccupations en lien avec la gestion de l'eau, un bassin de rétention est prévu dans la section sud, lequel constitue le point bas du site. La superficie du bassin a été dimensionnée en fonction d'une étude hydraulique préliminaire réalisée par l'ingénieur du promoteur. L'aménagement du bassin se fera dans le cadre du projet d'ouverture de la rue, aux frais du promoteur, puis sera cédé à la Ville. En plus de cet aménagement, l'écran végétal créé à l'est du site sera réalisé de façon à ne pas acheminer d'eau vers les propriétés de la rue de la Griotte (mise en place d'un drain ou dénivellation du terrain). Selon les analyses réalisées par la Ville, les débordements épisodiques seraient causés par des obstructions dans le cours d'eau, notamment des accumulations de branches. Un entretien du cours d'eau a été demandé au propriétaire. Le déplacement du cours d'eau et sa renaturalisation permettra d'améliorer la capacité du cours d'eau (tracé sinueux et lit d'écoulement plus large).*

Intervention 35 - Une personne qui fréquente régulièrement cette rue s'inquiète de l'achalandage qui augmentera. Elle craint pour la sécurité dans cette rue qu'elle juge familiale et sécuritaire.

Réponse de la Ville : La Ville vous remercie e pour votre commentaire et prend vos préoccupations en note.

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

4 avril 2024

Rédigé par

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