

Futur développement résidentiel à l'ouest de la rue de la Griotte

Activité de participation publique

Atelier d'échanges en amont

Date et heure

Jeudi, 27 avril 2023, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

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. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
6. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions;
7. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers);
8. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et diffusion sur [la page du projet](#).

Participation

Membre du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale du district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme à la Division de la gestion du territoire (GT)
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)
- Hassan Es-Qalli, ingénieur et chef d'équipe (exploitation mobilité intelligente), STMI

Personnes représentant le promoteur

- Hélène Marcoux, directrice aménagement et urbanisme, Groupe Evex
- Bruno Crispin, vice-président, développement et construction, Groupe Evex
- Sarah Bacon, ingénieure, Stantec
- Louis Faille, architecte, Beaudet, Faille, Normand

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

Animation de sous-groupes :

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
- Mohammed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel
- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques
- Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques

Participation

- 73 personnes du secteur étaient connectées à la rencontre

Projet

Secteur concerné

Quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, arrondissement des Rivières. Le terrain visé est une ancienne friche agricole, située dans la zone 21624Hc, à l'ouest de la rue de la Griotte, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, et au nord du boulevard Lebourgneuf.

Objectif de la rencontre

L'atelier d'échanges en amont vise à entendre les préoccupations et préférences du public avant que le projet ne soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire ne soit déposée.

Ainsi, le groupe Evex soumet un projet de développement immobilier de 583 logements dans 6 bâtiments de différents gabarits sur le terrain visé. Le projet présenté comporte des bâtiments de 4 à 10 étages. Une ouverture de rue serait également requise.

Si le projet allait de l'avant tel quel, une augmentation des hauteurs maximales autorisées et du nombre d'étages serait nécessaire par rapport à ce qui est permis (zonage actuel). Le zonage autorise des bâtiments de trois étages, d'une hauteur maximale de 10 m. Aucun nombre maximum de logements n'est prévu dans la réglementation.

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>

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Accès au projet

Plusieurs personnes (4) expriment une préférence pour l'aménagement d'un accès au projet par le boulevard Pierre-Bertrand. Deux personnes demandent si cette option a été évaluée. La Ville souligne qu'il serait possible de l'envisager. Toutefois, il y a certaines contraintes à prendre en considération, notamment : le risque de générer une circulation de transit vers l'est depuis Pierre-Bertrand, la présence du parc de l'Escarpement où il faudrait couper des arbres, la nécessité d'enjamber un cours d'eau et un trajet en pente.

Intensification des problématiques existantes de circulation

Un citoyen craint que l'ajout de 700 véhicules complique la circulation, notamment en raison de l'étroitesse de la rue de la Griotte qui empêche la circulation bidirectionnelle l'hiver. Dans ces circonstances, il demande comment il est possible d'aménager une voie de virage à droite pour la sortie de la rue de la Griotte sur le boulevard Lebourgneuf. Il souhaite savoir si les évaluations ont été faites pour cette intersection. La Ville spécifie que les validations ont été faites et il y a assez d'espaces pour une voie de virage à droite en utilisant l'emprise de la Ville (bande de terrain appartenant à la Ville, entre les propriétés et la rue).

Disponibilité des stationnements sur rue

Une citoyenne trouve que les scénarios de stationnement qui ont été présentés sont trop optimistes. Elle observe pour sa part une utilisation importante des stationnements sur rue sur la rue de la Griotte, en période de déneigement et par des automobilistes qui y laissent leur voiture pour prendre l'autobus. Elle souhaite savoir ce qui a été pris en considération dans l'analyse. La Ville rappelle que des limites de durée de stationnement viennent amenuiser le phénomène de stationnement longue durée. Par ailleurs, la nouvelle rue permettrait environ 80 espaces de stationnement sur rue.

Gabarit

Deux participants posent des questions en lien avec les raisons et les études qui motivent la Ville à autoriser un projet de 10 étages dans un secteur où on retrouve surtout des unifamiliales et des bâtiments comptant de 2 à 3 étages.

Le promoteur souligne la présence de bâtiments de 8 et 10 étages sur Pierre-Bertrand en haut de la côte. Il spécifie que le bâtiment de 10 étages serait localisé au fond du lot et serait peu visible des rues environnantes.

La Ville rappelle les grands besoins en matière de logement (15 000 portes sur un horizon de 15 ans). Le choix a été fait de densifier plutôt que d'adopter une approche d'étalement urbain avec les conséquences qu'on lui connaît sur les coupes d'arbres et l'aggravation de la congestion routière. Le secteur en question est bien localisé et desservi par le transport en commun.

Aux personnes qui posent des questions sur l'opportunité de développer le terrain en basse densité, la Ville rappelle qu'un projet conforme à la réglementation (2 à 3 étages) amènerait ces nouveaux bâtiments très près des résidences actuelles au lieu d'avoir une rue qui sépare les résidences existantes du nouveau projet. Dans ce scénario de projet conforme, il y avait une

plus grande perte d'ensoleillement et un plus grand nombre de stationnements en surface. C'est ce qui a amené la Ville à envisager une modification de zonage.

Ensoleillement

Une citoyenne demande si des études d'ensoleillement ont été réalisées pour les heures où les gens sont à la maison (17 h, 19 h).

Le promoteur mentionne que ces périodes ont été considérées, mais pas présentées puisqu'après 16 h, il fait noir plusieurs mois par année. L'ombrage sera projeté principalement au nord, dans le parc de l'Escarpement, et non sur les résidences.

Une autre citoyenne souhaite savoir si les études d'ensoleillement prennent en considération les impacts sur le bâtiment du 6145, rue de la Griotte.

Le promoteur souligne que ces condos sont situés au sud et que l'ombrage n'est jamais projeté de ce côté.

La Ville rappelle que l'étude d'ensoleillement a été réalisée de façon rigoureuse et qu'aucun enjeu n'en était ressorti.

Possibilité de modifier le projet

Un participant souhaite savoir si le projet proposé est ferme ou s'il est encore possible de le modifier.

Le promoteur explique qu'il y a possibilité d'ajuster le projet tout en maintenant une rentabilité. Le public doit être conscient que dans ce projet, un cours d'eau doit être déplacé, il y a des aires communes à aménager, un prolongement de rue à assumer. Ces frais nécessitent un certain nombre d'unités pour rentabiliser le projet.

La Ville rappelle que l'atelier d'échanges se situe en amont de toute demande de modification réglementaire. Les personnes habitant le secteur seront à nouveau interpellées lorsque viendra la consultation publique portant sur les modifications réglementaires requises.

Largueur de la nouvelle rue

Un participant souhaite savoir si la nouvelle rue sera plus large que la rue de la Griotte. La Ville répond que le pavage de la nouvelle rue aura 11 m de largeur. Contrairement à ce qui a été mentionné lors de la rencontre, la partie sud de la rue de la Griotte est d'une largeur d'un peu plus de 10 m, soit en deçà de la largeur de la future rue.

Synthèse des échanges

Les questions suivantes ont été posées dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté?

1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?

Les éléments qui revenaient dans plusieurs groupes ont été transcrits.

Appréciation générale

- Plusieurs inquiétudes mentionnées, crainte d'impacts négatifs sur la qualité de vie, la quiétude, l'environnement et la valeur des propriétés dans le secteur;
- Projet jugé trop ambitieux (en termes de nombre de logements, de densité et de hauteurs), « titanesque », « astronomique »;
- Impression que le projet aura des impacts négatifs sur la qualité de vie et que ces impacts n'ont pas été pris en compte à l'étape de la conception;
- Plusieurs commentaires à l'égard que le projet est « enclavé ».

Hauteur, gabarit et nombre de logements

- Les hauteurs présentées (8-10 étages) sont jugées trop élevées et disproportionnées par rapport aux bâtiments avoisinants (2-3 étages);
- Densité du projet (plus de 500 logements) jugée trop importante pour ce secteur enclavé, dont les accès déboucheraient sur un secteur résidentiel de faible densité;
- La réglementation actuelle (3 étages) n'est pas respectée. Les personnes participantes s'étaient attendues à un projet conforme à la réglementation;
- Vision que c'est un projet qui ne respecte pas la qualité de vie des personnes qui habitent déjà le quartier;
- Perception que le projet vient miner la tranquillité du secteur;
- Crainte que tous les bâtiments du lot se retrouvent à 10 étages si la modification réglementaire est autorisée.

Ensoleillement, vue, intimité et tranquillité

- Le projet aura des impacts négatifs sur l'ensoleillement des résidences voisines;
- Doutes envers l'étude d'ensoleillement présentée;
- Perte d'intimité, perte de vue à l'horizon;
- Perte de tranquillité (circulation et bruit liés à 500 logements vs un terrain vacant);
- Les arbres plantés prendront du temps avant d'être matures;
- Nuisances liées à la construction (bruits, poussière, camionnage, qualité de l'air).

Enjeux de circulation, de sécurité routière et de déneigement

- La rue de la Griotte est étroite, bordée de deux rangées de stationnement et avec aucun trottoir. Il est déjà dangereux d'y circuler, surtout l'hiver où la neige s'accumule et où la circulation bidirectionnelle est impossible;
- Le projet viendra intensifier les enjeux de circulation existants (vitesse excessive, volume de circulation, enjeux de sécurité piétonne);

- L'augmentation de la circulation automobile inhérente à l'arrivée de 500 ménages risque d'avoir un impact négatif sur la sécurité des piétons, notamment des jeunes familles et des enfants;
- Perte de quiétude (augmentation du bruit liée à l'intensification de la circulation);
- Aggravation du manque de disponibilité de stationnement sur rue, notamment pendant les périodes de déneigement.

Impacts négatifs sur la valeur des propriétés adjacentes

- À cause du nombre élevé d'étages des propriétés voisines;
- À cause de la perte de tranquillité;
- À cause de la perte d'ensoleillement et de vue.

Inquiétudes de nature écologique

- Impacts négatifs sur la faune locale, comme les batraciens et les bécasses;
- Destruction d'un milieu humide, inquiétude sur les impacts écologiques de déplacer une rivière;
- Impact sur le bassin de rétention qui déborde, crainte envers son emplacement et sa capacité à récolter adéquatement les eaux.

2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?

Toutes les suggestions ont été inscrites même si elles étaient mentionnées dans un seul groupe.

Gabarit

- Bâtir à échelle humaine;
- Proposer un projet conforme à la réglementation en vigueur (3 étages);
- Proposer un projet avec moins d'étages (6-7 étages).

Accès au projet

- Prévoir un accès autre que par la rue de la Griotte;
- Considérer l'accès au projet par le boulevard Pierre-Bertrand;
- Considérer l'accès par le boulevard Lebourgneuf, notamment par l'acquisition de terrains au sud du projet.

Circulation (sécurité)

- Aménager des trottoirs;
- Mettre en place des mesures pour ralentir la circulation;
- Mettre en place des mesures pour diminuer la circulation;
- Installer des feux de circulation;

Circulation (trafic automobile)

- Augmenter le niveau de service du transport collectif dans le secteur (trajets vers Sainte-Foy, augmentation de la fréquence des autobus, etc.).

Ensoleillement, vue, intimité et tranquillité

- Prévoir une haie de cèdres matures sur la bande médiane afin d'assurer une meilleure intimité;
- Réaliser des études plus approfondies sur la vue et l'ensoleillement.

Environnement

- Préservation de la piste de raquette informelle;
- Considérer la présence d'un cours d'eau au centre du terrain, parce que le bassin de rétention déborde.

Construction

- Étaler la construction sur du plus long terme pour générer des impacts moins intenses sur la qualité de vie.

3. Quels sont les points forts du projet présenté?

Toutes les suggestions ont été inscrites même si elles étaient mentionnées dans un seul groupe.

- Aucun point fort;
- Les bâtiments sont beaux;
- La conservation de 60 % d'aire verte.

ANNEXE 1

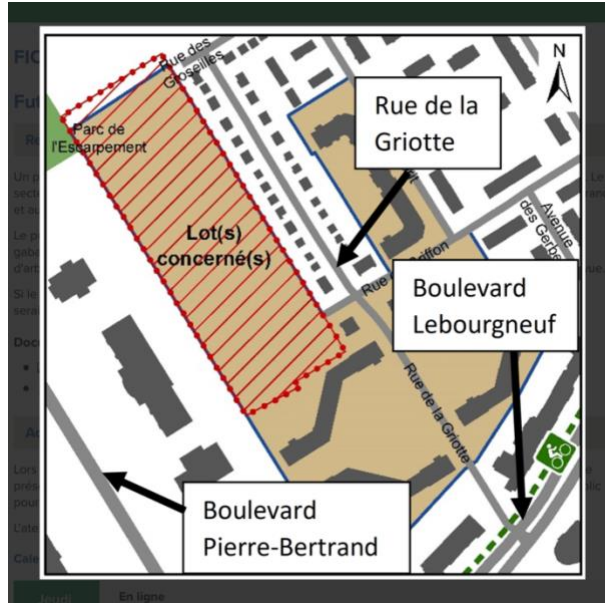
Documents déposés par des citoyens et des citoyennes

La plupart des résidents de la rue de la Griotte ont reçu une invitation de la Ville de Québec pour participer à un atelier d'échange, par Zoom, le 27 avril prochain, au sujet d'un projet immobilier de 6 bâtiments, de hauteurs pouvant atteindre 8 étages, et créant plus ou moins 550 nouveaux logements, entre la rue de la Griotte et le boulevard Pierre-Bertrand, au nord du boul. Lebourgneuf.

Il va s'en dire que c'est la surprise générale et la stupeur parmi les résidents du 6145 de la Griotte qui sont directement touchés. De même, les résidents propriétaires de maisons jouxtant la rue de la Griotte se regroupent et s'organisent pour contrer ce projet qui n'est pas en phase avec l'environnement et la qualité de vie des résidents.

LA QUALITÉ DE L'AIR

L'environnement immédiat du site de construction présentera plusieurs facteurs de risque pour la qualité de l'air, notamment le niveau élevé d'achalandage routier sur la rue de la Griotte afin d'accéder au site proposé.



Malgré la présence de mesures d'atténuations de la pollution atmosphérique comme l'amélioration de la végétalisation du site, le projet de développement des 550 unités augmentera l'utilisation des autos ainsi que la superficie de leur place de stationnement. Cela produira plus de mélanges toxiques de gaz et de particules observées



sous la forme de brume sèche. Les polluants ainsi observés ont des effets néfastes sur la santé et l'environnement immédiat. De plus, les éléments toxiques affecteront la qualité de l'air.

Ainsi, le projet risque d'affecter, de façon négative, la santé sous formes de l'irritation des voies respiratoires jusqu'à l'aggravation ou le développement de problèmes pulmonaires ou cardio respiratoires.

LE BRUIT ET LA CIRCULATION

Le territoire de construction se situerait à proximité d'artères routières avec un flot de circulation déjà important : le boulevard Pierre-Bertrand, le boulevard Lebourgneuf et la rue

de la Griotte. La construction projetée derrière l'un des quatre immeubles écologiques de la rue de la Griotte, le 6145 et les maisons jouxtant la rue jusqu'au parc des Groseilliers créera un flot de passage de camions fréquent. Cette augmentation de la circulation de camions causera une nuisance sonore importante et engendrera aussi un accroissement du volume du trafic contribuant ainsi à un accroissement du niveau de bruit attribuable au trafic routier.

Ainsi, le bruit routier constitue un problème courant qui engendre un risque pour la santé des personnes et la qualité de vie des populations. Il influence aussi la santé psychique (gêne, stress, nervosité, tension) et des problèmes physiques tels que des lésions auditives, troubles du sommeil ainsi que des problèmes cardio-vasculaires.

LA COHÉRENCE

La plupart des personnes qui habitent sur la rue de la Griotte ont choisi ce quartier en raison de son harmonie et sa cohérence. Lors de la construction des immeubles à condos dans le secteur, en 1990, le zonage permettait la construction d'immeubles de trois étages maximums, soit plus ou moins 10 mètres de hauteur.

La construction d'un immeuble de huit étages briserait la cohérence et l'harmonie du quartier et ferait perdre de la valeur aux habitations déjà en place.

LA CONSTRUCTION EN MILIEU HUMIDE

Il a été démontré, par des démarches et des poursuites effectuées par l'ancienne présidente du CA du 6145, que le terrain concerné pour la construction s'avère être un milieu humide. En effet, une crue soudaine des eaux provenant du lit d'une rivière souterraine a débordé et a envahi la partie arrière ouest de l'immeuble durant un hiver. Ce débordement a créé une patinoire qui a empêché d'avoir accès aux stationnements intérieurs, causant ainsi des désagréments pour les usagers. Ce débordement risquait aussi d'occasionner des bris majeurs sur le solage de la bâtisse.

Il ne faut pas oublier que la construction en milieu humide est régie par la Loi et règlements en Milieux humides et hydriques. Cet encadrement légal touchant ces milieux comporte plusieurs lois ainsi que des règlements visant la conservation des milieux humides. <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/rives/lois-reglements.htm>



Or, une entreprise qui réalise des travaux dans un milieu humide ou hydrique doit préalablement obtenir un certificat d'autorisation du MDDELCC; sinon ce genre d'entreprise s'expose à une sanction administrative pécuniaire d'un montant pouvant aller jusqu'à 3 000 000\$.

Enfin, il est à noter qu'en plus des amendes mentionnées, le MDDELCC peut ordonner la démolition des travaux réalisés en contravention à la LQE et de remettre les lieux en état et de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Pour vous inscrire à l'atelier, rendez vous sur le site de la ville de Québec :

Ville.quebec.qc.ca/consultations