

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

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

Déposé au conseil de l'arrondissement des Rivières

9 avril 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

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). Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires, notamment modifier des limites de zones, ajouter des règles qui encadrent l'aménagement des étages supérieurs à 3 et modifier les règles qui régissent stationnement.

Démarche de participation publique

Étapes

- **Participation active** : Atelier d'échanges
 - Séance tenue en ligne le 27 avril 2023
- **Consultation** : Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier :
 - 20 mars 2024, 19h, au Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille, salle multifonctionnelle.
- **Consultation** : Consultation écrite (7 jours)
 - Consultation tenue en ligne, du 21 au 27 mars 2024.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges du 27 avril 2023
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de l'opinion du conseil de quartier du 20 mars 2024
- Rapport de la consultation écrite (7 jours), tenue du 21 au 27 mars 2024

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Des modifications ont été apportées au projet pour donner suite à aux questions, commentaires et préoccupations émises par le public et les personnes administratrices du Conseil de quartier au cours des différentes étapes de la démarche. Voir les documents à l'annexe 2 pour plus de détails.

Pour donner suite à l'atelier d'échanges du 27 avril 2023, des modifications ont été apportées au projet, de sorte que la version qui sera présentée en assemblée publique a été ajustée de la façon suivante :

- La hauteur maximum des bâtiments a été diminuée à 6 à 8 étages plutôt que 8 à 10 étages proposés lors de l'atelier.
- En front de la future rue, la hauteur des bâtiments sera limitée à 3 étages sur une profondeur de 15 mètres. En plus de permettre de conserver un gabarit d'habitation similaire aux habitations sur la rue des Griottes, le retrait des surhauteurs permet de limiter l'ombrage créé par les bâtiments plus élevés.
- Afin de limiter l'impact sur la circulation, l'entrée au stationnement souterrain sera située dans la partie sud du projet ce qui devrait limiter le transit par la partie nord de la rue des Griottes, les cases de stationnement devront être 80% souterraines et enfin certains réaménagements de l'intersection de la rue des Griottes et Pierre-Bertrand sont prévus.

Aucune modification au projet de modifications réglementaire n'a été apportée la suite des activités de consultation (assemblée publique de consultation, demande d'opinion et consultation écrite) puisque la plupart des commentaires ne visaient pas des éléments du projet de règlement. La Ville note les préoccupations qui ont été émises concernant la circulation et les équipes du Service des Transports et de la mobilité intelligente seront à l'affût.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

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

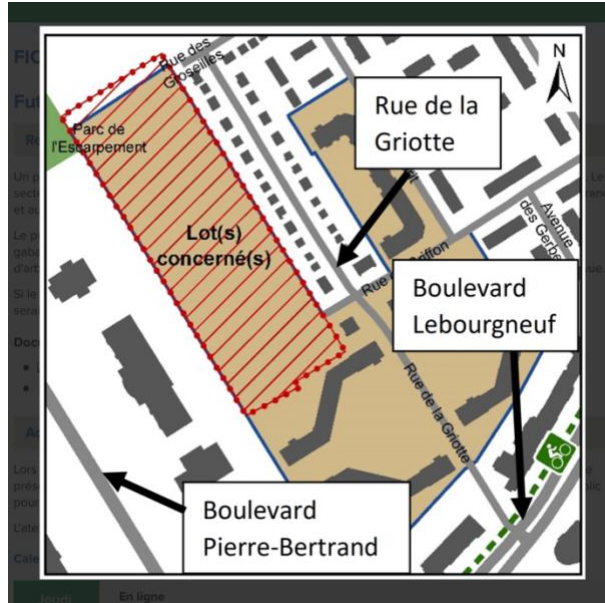
Documents déposés par des citoyens et des citoyennes

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

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

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

Date et heure

20 mars 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 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, dont voici les principales :

- 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);
- Permettre des surhauteurs de 6 et 8 étages,
- 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

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 Guylar Darcelin
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette

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
- Pierre-Emmanuel Lemay, ingénieur, 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

85 personnes, dont 9 membres du CA du conseil de quartier et 76 personnes du public.

4 représentants du promoteur assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, 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 21617Ra et 21624H, R.C.A.2V.Q. 376* à la condition suivante :

« Que le projet prévoie un accès par le boulevard Pierre-Bertrand »

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	9	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 :

- Réserves importantes en lien avec le nombre élevé de nouvelles personnes résidentes, surtout en raison de l'augmentation de la circulation automobile qui est appréhendée.
- Aggravation des enjeux existants en matière de circulation automobile (congestion, intensité de circulation, vitesse, manque de cases de stationnement sur rue), notamment en raison de l'étroitesse des rues.
- Demande d'un accès et d'une sortie par le boulevard Pierre-Bertrand, que ce soit à travers le stationnement de l'église ou le parc de l'Escarpement.
- Crainte en lien avec la capacité des réseaux d'égout et des bassins de rétention.

Intervention 1 : Une résidente de la rue de la Griotte, qui parle au nom d'une quinzaine de personnes dans la salle, reconnaît les efforts du promoteur pour réduire à trois étages les bâtiments en bordure du quartier résidentiel. Cependant, elle rappelle que la rue de la Griotte est étroite. Elle craint que le projet aggrave les enjeux de circulation existants : vitesse, congestion, sécurité. Elle souhaite savoir ce que la Ville analyse comme enjeux et impacts. Elle s'inquiète notamment pour la sécurité des enfants qui circulent pour prendre

leur autobus ou qui vont au parc avec la garderie. Elle estime aussi qu'une seule entrée/sortie de stationnement souterrain créera de la congestion vers le sud, ce qui poussera les gens à passer par la rue du Griffon. Le résidant souligne que les autres projets majeurs du secteur ont tous un accès donnant sur un grand boulevard. Ainsi, il demande qu'une sortie sur Pierre-Bertrand ou via la rue du Grand-Pic ou Gandolière soit aménagée. Elle demande si une servitude a été demandée à l'église pour permettre d'aménager une sortie.

Intervention 2 : Une résidante de la rue de la Griotte anticipe des impacts de nature écologique en milieu humide, des enjeux de circulation, ainsi que des impacts négatifs sur la tranquillité, la vue, l'intimité et l'ensoleillement. Elle attire l'attention sur les enjeux principaux, selon elle, soit l'augmentation considérable du trafic automobile et de la densité de population dans le quartier. Ces éléments auront un impact significatif sur la sécurité et la qualité de vie des résidents actuels. Elle demande au promoteur de prévoir des accès par le boulevard Pierre-Bertrand ou Lebourgneuf, ou par la rue du Gabarit. Elle demande aussi un respect du zonage actuel afin de garantir une transition harmonieuse entre les nouveaux bâtiments et les immeubles existants. Elle analyse qu'en conservant le zonage actuel, moins de logements seraient construits, donc moins d'impacts au niveau de la circulation. Elle est consciente qu'un maintien du zonage actuel pourrait impacter d'une manière importante le projet du promoteur. Elle demande à la Ville de prendre la demande d'un accès sur le boulevard Pierre-Bertrand en considération.

Réponse de la Ville aux interventions 1 et 2 : *La Ville répond que l'option d'une sortie sur le boulevard Pierre-Bertrand a été évaluée. Cette option s'avère complexe, très coûteuse et génère peu de gains. Cela risque d'entraîner une circulation de transit dans le quartier puisque les automobilistes sur Pierre-Bertrand pourront accéder à Lebourgneuf en passant par le quartier résidentiel. Pour ce qui est de la sécurité et des conditions de circulation, la Ville reste à l'écoute à travers le 311 et les équipes du Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) se tiendront prêtes à intervenir si des mesures additionnelles sont requises.*

Intervention 3 : Une résidante de la rue de la Griotte s'informe des dates d'émission des permis. Elle demande aussi des précisions sur l'aménagement de la voie de virage à droite.

Réponse de la Ville : *La Ville explique qu'avant de prévoir les étapes d'émission de permis et de construction, toutes les étapes de la modification réglementaire doivent être franchies. Si le projet chemine comme prévu, l'adoption du règlement irait en mai 2024. Ensuite, il faudra aménager la nouvelle rue publique, la voie de virage à droite sur le boulevard Lebourgneuf et faire les ajustements aux feux de circulation. Dans le plus rapide des scénarios, ça irait à l'automne 2024. Pour les permis de construction pour le projet, ça irait sans doute à la deuxième moitié de l'année 2025.*

L'emprise de la Ville (bande de terrain qui appartient à la Ville) est suffisante pour aménager la nouvelle voie de virage à droite sur la rue de la Griotte vers le

boulevard Lebourgneuf sans empiéter sur la piste cyclable du boulevard Lebourgneuf ou autre aménagement. Les différents Services de la Ville vont s'assurer que les nouveaux aménagements sont conformes et sécuritaires.

Intervention 3 (suite) : La résidante pose des questions sur la taille des arbres qui sont prévus puisque son balcon donne du côté du futur développement résidentiel. Elle souhaite aussi des précisions sur la distance qui sépare les balcons dans le projet ainsi que sur les possibilités d'aménager des trottoirs sur la rue de la Griotte ou des Groseilles.

Réponse de la Ville : *Les écrans visuels sont réglementés, donc il est prévu d'aménager un mélange de feuillage persistant et caduc, donc un mélange de feuillus et des conifères. Une dimension minimale est exigée à la plantation, mais reste qu'il est impossible de planter des arbres matures. Pour la distance entre les balcons au sein même du projet, une bonne distance est prévue.*

Pour ce qui est des trottoirs, la Ville note la demande. Si cela se fait, ça ne se fera pas dans le cadre de ce projet-là. Dans le présent projet, il y aura un trottoir aménagé du côté ouest de la nouvelle rue, qui va s'étendre jusqu'à l'intersection des rues de la Griotte et du Griffon, qui est contrôlée par 4 arrêts. À cet endroit, il y a une traversée sécuritaire qui est possible jusqu'au trottoir, qui est du côté est de la portion sud de la rue de la Griotte. Je comprends que votre demande est pour la rue de la Griotte nord.

Intervention 4 : Un résidant de la rue de la Griotte expose des inquiétudes en lien avec le déneigement. Lorsque les entrées des maisons sont déneigées, les gens stationnent leur voiture dans la rue, ce qui la rend encore plus étroite. Il ne voit pas comment plus de voitures pourraient circuler. Il estime que l'aménagement de trottoirs doit absolument être inclus dans le projet, avant même que les travaux commencent, parce qu'il y a plein d'enfants qui circulent. Il visualise mal comment la machinerie pour l'ouverture de la nouvelle rue et la construction pourront circuler dans la rue étroite. Il plaide pour un accès au projet par le boulevard Pierre-Bertrand, et déplore que le ministère tarde à y aménager 4 voies de circulation.

Réponse de la Ville : *La Ville explique que le terrain de l'église est un terrain privé et qu'il n'est pas possible pour la Ville de la démolir et d'y faire passer une rue. En ce qui concerne la sortie sur Pierre-Bertrand, ce n'est pas une option envisageable, puisque cela impliquerait de couper des arbres dans le parc de l'Escarpement. Par ailleurs, cette partie est en pente, ce qui complique l'aménagement de la potentielle rue. L'endroit où déboucherait cette rue offre une visibilité réduite parce que ça donne dans la pente de Pierre Bertrand.*

Intervention 5 : Un résidant de la rue du Gabarit demande des précisions sur la taille des tuyaux pour les égouts et des servitudes. Il s'inquiète de la capacité du système d'égout et des risques de débordement. La servitude pour les égouts de surface passe derrière les condos de la Griotte, qui descend jusqu'à Lebourgneuf. Il ajoute qu'une rue d'accès pourrait être faite à cet endroit et descendre vers Lebourgneuf.

Réponse de la Ville : *La Ville a analysé la capacité des réseaux et estime que les réseaux sont en mesure de supporter le présent projet.*

Intervention 6 : Une résidante de la rue du Griffon demande si la Ville pourrait entamer des démarches d'expropriation pour l'église, afin d'y faire passer une rue. Pour le deuxième accès, elle suggère qu'une guérite soit installée pour que seul un accès d'urgence soit possible. Elle déplore que les futurs résidants du projet auront tous les avantages alors que le reste du quartier subira tous les inconvénients (circulation, pollution par le bruit).

Réponse de la Ville : *Le promoteur est entré en contact avec les responsables de l'église, mais ces démarches n'ont pas porté fruit. La Ville ne compte pas exproprier l'église, puisque d'autres voies sont possibles pour la circulation. Par ailleurs, la Ville croit qu'avec les correctifs nécessaires, la circulation dans le quartier restera adéquate. Ainsi, l'expropriation n'est pas requise. D'autres raisons motivent le choix de ne pas aménager de rue de ce côté : passer par-dessus le cours d'eau, détruire le milieu humide de qualité près du terrain de l'église et nécessité d'acheter une bande de 30 mètres au ministère des Transports. Une fois sur Pierre Bertrand, il faudrait aménager une intersection, installer des feux de circulation et probablement aménager un terre-plein. C'est une solution qui occasionnerait des délais et des coûts importants, sans apporter de gains majeurs pour le quartier.*

Intervention 6 (suite) : La résidante se dit en désaccord avec l'étude de circulation présentée par la Ville. Elle croit que le comptage devrait se faire dès 6h, au lieu d'entre 9h et 10h. Elle présente le résultat de ses comptages, qu'elle soumettra à la consultation écrite.

Réponse de la Ville : *Les études de circulation reposent sur des comptages réalisés entre 7h et 10h, et entre 15h et 18h. La Ville retient l'heure où les déplacements sont les plus nombreux. C'est le nombre de déplacements de l'heure la plus occupée qui sert à faire les analyses. Avec ce chiffre, la Ville se rapproche des comptages faits par la citoyenne.*

Intervention 7 : Une résidante du secteur nord de la rue de la Griotte rappelle que la portion nord de la rue est étroite : 8 m par rapport à 11 m plus au sud. L'hiver, la rue est plus étroite à cause de la neige et des gens qui se stationnent. Elle craint que l'aménagement de futurs trottoirs ou un élargissement potentiel de la rue n'entraîne des expropriations dans le secteur. Elle demande à la Ville où en est le projet de réalisation de trottoirs.

Réponse de la Ville : *L'aménagement de trottoirs sur la rue de la Griotte nord ne fait pas partie du présent projet. La Ville a pris note de la préférence émise par l'intervenante précédente avant vous. L'analyse pourra être faite pour déterminer si des trottoirs sont requis et le meilleur endroit pour aménager ces trottoirs le cas échéant (hors chaussée, sur la chaussée).*

Intervention 8 : Un résident de la rue du Gabarit se prononce en faveur des trottoirs et propose l'aménagement de dos-d'âne pour ralentir les automobilistes, ralentir les futurs camions de construction et sécuriser les déplacements des enfants.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la suggestion.*

Intervention 9 : Une résidante de la rue de la Griotte s'inquiète de l'eau qui pourrait s'accumuler près des condos au sud et en détériorer la fondation à la suite d'épisodes de gel-dégel. La résidante a déjà vécu ce type de problématique. Elle croit que le bassin de rétention devrait être aménagé plus au nord. Elle ajoute que les bâtiments du projet sont trop nombreux. Elle estime que le développement résidentiel pourrait être construit sur un terrain libre sur le boulevard Pierre-Bertrand, ou alors que le bâtiment à 8 étages soit retiré pour y faire passer une rue.

Réponse de la Ville : *La Ville comprend la préoccupation et assure qu'un processus est en place afin de bien gérer les eaux. Cette problématique est connue depuis plusieurs années et avait été mentionnée à l'atelier de 2023. Selon les analyses réalisées, les accumulations d'eau étaient dues au fait que le cours d'eau avait été détourné de son cours naturel, sans que des analyses aient été réalisées. Des branches se sont accumulées et l'ont obstrué, ce qui a occasionné des débordements. Le promoteur est sensibilisé à cette problématique d'accumulation d'eau. Avec le projet, l'eau va être mieux gérée. Le bassin de rétention va constituer une première étape pour arrêter l'eau. Ensuite, le talus près des condos sera rehaussé. Dans le cadre des travaux, la Ville et le surveillant de chantier du promoteur seront là pour s'assurer d'une bonne gestion de l'eau durant le chantier. Le promoteur doit notamment demander un permis pour la gestion temporaire des eaux.*

Intervention 10 : Une résidante de la rue du Gabarit partage les préoccupations émises par les personnes participantes. Elle ajoute qu'elle s'est informée sur les règles d'urbanisme avant d'acheter son condo. Le zonage à 3 étages l'avait rassurée. Elle est déçue de perdre l'accès au coucher de soleil et s'inquiète pour la valeur de son condo, pour l'augmentation anticipée des infractions au Code de la route et pour la sécurité des personnes à pied. Elle trouve compliqué d'aller prendre une marche. Il manque de place dans les rues lors des épisodes de déneigement. Elle remercie les personnes qui s'impliquent et celle qui a parlé au nom de tout le monde au début de la consultation.

Intervention 11 : Un résidant de la rue du Gabarit fait remarquer que le virage à droite sur la Griotte prend du temps parce que le feu n'est pas assez long, et que le virage à gauche est difficile sur Lebourgneuf en direction de la rue de la Griotte. Il estime que les interventions de la Ville seront inutiles et remet en question les données fournies par la Ville.

Réponse de la Ville : *Les enjeux de circulation existants ont été pris en note.*

Intervention 12 : Un résidant de la rue de la Griotte veut savoir si les analyses pour les réseaux d'égout ont été faites à partir d'un scénario à 3 étages ou bien avec le scénario du projet à 6-8 étages. Il veut également s'assurer que la Ville est au courant des enjeux actuels de stationnement sur rue, surtout en période de déneigement des entrées. Il demande où se stationneront les gens du nouveau projet lorsque leur stationnement extérieur devra être déneigé. Il remarque qu'il est très difficile de tourner à droite à ces moments-là.

Réponse de la Ville : *Le projet prévoit 100 stationnements extérieurs, et 70 cases de stationnement sur rue. Le ratio entre les deux est acceptable, considérant qu'en journée, plusieurs personnes sont parties avec leur voiture. Un ratio de 1 : 1 n'est pas nécessaire. La Ville ne pourra pas régler tous les enjeux existants avec les aménagements pour le projet en cours. Par ailleurs, si certaines personnes souhaitent des trottoirs, d'autres seraient pénalisées par le retrait de cases de stationnement. Les équipes du TMI tentent de trouver les meilleurs aménagements possibles pour faire le meilleur entre-deux, qui soit acceptable pour tout le monde. Ce soir, la Ville est là pour présenter les aménagements et modifications qui sont liés au projet.*

Intervention 13 : Un résidant de la rue de la Griotte nord demande si le stationnement intérieur sera inclus dans le prix du loyer ou s'il sera en supplément, faisant en sorte qu'un grand nombre de résidents pourraient se stationner dans les rues adjacentes.

Réponse du promoteur : *Le stationnement sera inclus dans le loyer des logements qui sont au-dessus. Il est trop tôt pour dire si des stationnements souterrains pourraient être loués à des gens de la rue de la Griotte.*

Intervention 14 : Une personne demande si le stationnement permis en alternance (certains jours d'un côté de la rue et certains jours de l'autre) serait possible. Comme la rue est étroite, et que beaucoup de voitures utilisent la rue comme stationnement (que ce soit pour le déneigement ou pour visiter la résidence de personnes âgées), ça pourrait aider.

Réponse de la Ville : *Cette façon de faire pourrait être envisagée dans un second temps. La Ville invite les résidents à contacter le 311 lorsque des problématiques sont observées, notamment en lien avec les réalités hivernales. Ça aide à la Ville à comprendre ce qui est vécu dans les quartiers et à planifier le travail, notamment celui de l'entretien des voies de circulation.*

Intervention 15 : Un résidant de la rue du Griffon calcule qu'avec deux voitures par ménage, ce sont près de 1000 voitures qui s'ajouteront sur la petite rue du Griffon pour sortir du quartier.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que toutes les voitures ne sortiront pas en même temps. Par exemple, dans le calcul pour l'heure de pointe du matin, la Ville estime que le débit maximum (incluant les déplacements générés par le projet) serait de 175 véhicules à l'heure. Ainsi, pour la rue de la Griotte, on parle de l'ajout de 109 véhicules à l'heure, pour un total de 306 véhicules à l'heure. Le soir, c'est à peu près la même situation. On calcule l'heure de pointe sur 3 heures. Tout le monde ne sort pas à la même heure, et certaines personnes sortent avant 7h ou après 10h.*

Intervention 16 : Un résidant de la rue de la Griotte émet une préoccupation en lien avec l'intensification anticipée de la circulation. Il craint qu'il soit difficile de s'insérer dans la file de voitures depuis le stationnement de son immeuble. Si la Ville propose du stationnement en alternance d'un côté de la rue, les gens vont être obligés de sortir du quartier pour y loger leur véhicule quand il y aura du déneigement, il n'y aura jamais assez de place, puisque les quatre édifices au sud de la Griotte font faire leur

déneigement par le même entrepreneur et doivent sortir tous en même temps. Il rappelle sa proposition pour aménager une sortie sur Pierre-Bertrand sans possibilité de virage à gauche (depuis et vers Pierre-Bertrand). Il propose que l'on construise un muret dans le milieu de la rue, vis-à-vis la sortie, qui serait aménagée pour que seuls les virages à droite soient permis. Le résidant aborde la question du bassin de rétention. Quand il est arrivé des problèmes d'eau il y a deux ans, on avait appelé la Ville et on nous avait dit que ce n'était pas la responsabilité de la Ville puisque le terrain était privé. Il veut savoir en quoi la situation est différente maintenant et qui prendra la responsabilité des débordements future.

Réponse de la Ville : *Le futur bassin de rétention sera cédé à la Ville et deviendra une propriété municipale entretenue par la Ville.*

Intervention 17 : Une résidante de la rue de la Griotte appuie les deux dernières interventions. Elle ajoute que plusieurs automobilistes ne font pas leur arrêt réglementaire ou roulent vite. Elle déplore que ce sont 300 personnes à l'heure qui circuleront et l'empêcheront de sortir de chez elle. Elle demande au CQ de recommander de rendre le changement de zonage conditionnel à une sortie sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle explique qu'elle a acheté sa maison en s'informant du zonage en vigueur sur le terrain à l'arrière. Elle comprend la nécessité de densifier, mais trouve le secteur mal choisi. Elle préférerait des logements plus abordables, voire des logements sociaux, puisqu'elle anticipe des loyers très élevés.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que le zonage résidentiel est permis sur le terrain et qu'un projet conforme amènerait environ 300 logements comparativement à 400. Avec moins d'étages, les nouvelles habitations seraient construites beaucoup plus près des résidences actuelles. Au lieu du 43 mètres actuel, ce pourrait être plutôt 9 mètres.*

Questions et commentaires des membres du conseil d'administration

Intervention 18 : Une administratrice s'exprime au nom du conseil de quartier. Elle explique que la plupart des préoccupations qui avaient été nommées dans la pétition ont été prises en compte par le promoteur.

- La localisation de l'entrée du stationnement évitera que les voitures circulent par la rue de la Griotte nord.
- L'inclusion du stationnement dans le loyer et les cases disponibles sur la nouvelle rue limiteront le recours au stationnement sur rue.
- Un projet conforme au zonage positionnerait les nouveaux bâtiments à proximité des résidences actuelles. Le présent projet propose une distance intéressante entre les résidences existantes et les bâtiments planifiés, en plus des écrans visuels.
- Le conseil est sensible aux enjeux de sécurité sur la rue de la Griotte. Cependant, projet ou pas, les enjeux demeurent. La Ville a aménagé des rues dont la largeur est de 9 mètres. Le promoteur n'y peut rien. L'administratrice est d'avis que ce n'est pas

dans le cadre du projet résidentiel que la rue pourra être élargie ou que les enjeux seront réglés. Elle invite le public à signaler au 311 les problématiques de circulation, de déneigement, de vitesse, etc. C'est la façon d'informer la Ville de ces problématiques.

- L'administratrice dit que le conseil est rassuré par les interventions proposées au feu de circulation du boulevard Lebourgneuf et par l'ajout d'une voie de virage vers le boulevard.
- Elle se rallie à l'analyse de la Ville concernant la protection des zones de milieu humide et le changement de trajet du ruisseau.
- Elle estime que le public devrait être rassuré par les études d'ensoleillement.
- Elle réitère les demandes du conseil de quartier par rapport à la nécessité d'améliorer les conditions de mobilité active sur le boulevard Pierre-Bertrand. Elle rappelle les démarches infructueuses faites auprès de la Ville et auprès du député provincial Mario Asselin.
- Elle affirme que le conseil de quartier est en accord avec la demande que la sortie du projet se fasse sur le boulevard Pierre-Bertrand.

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

Intervention 19 : Un administrateur demande à la Ville s'il a été prévu d'aménager un cul-de-sac pour la future rue. Plusieurs culs-de-sac existent.

Réponse de la Ville : *Il est nécessaire de prévoir deux accès pour des questions de sécurité et prévoir un lien d'urgence. Lorsque des culs-de-sac sont aménagés, leur longueur est régie par des longueurs de boyaux d'arrosage qu'on serait capable de déployer. Dans ce cas-ci, comme la longueur excède ce qui est permis par nos services de protection d'incendie, un deuxième accès est requis.*

Intervention 20 : Une administratrice comprend que des analyses ont été faites pour évaluer la possibilité d'aménager une sortie sur le boul. Pierre-Bertrand et que plusieurs obstacles ont été identifiés. Elle demande des précisions sur la circulation de transit qui serait induite par une potentielle sortie par la rue Pierre-Bertrand. Elle observe de la circulation de transit sur sa rue et estime que cela soulève plusieurs problèmes.

Réponse de la Ville : *La Ville convient que de créer un accès à un axe de circulation majeur ouvre la porte à la circulation de transit. Les automobilistes cherchent le chemin le plus rapide et risquent d'éviter des files d'attente sur Pierre-Bertrand en passant à travers le quartier résidentiel. C'est cette circulation non souhaitable que la Ville tient à éviter.*

Intervention 21 : Une troisième administratrice, qui a suivi le dossier depuis l'atelier d'échanges, remarque que le promoteur a fait ses devoirs en modifiant les hauteurs prévues au projet. Elle se dit sensible aux enjeux de circulation soulevés par les personnes présentes à la consultation. Elle demande comment la Ville prévoit gérer cet enjeu-là. Elle rappelle que la réfection du boulevard Pierre-Bertrand n'est pas prévue à court terme et que la Ville a fait des rues étroites. Maintenant, ça coince avec la construction. Elle appelle la Ville et le promoteur à trouver une solution pour répondre aux

préoccupations des gens qui se sont déplacés pour la consultation publique. Elle observe de belles améliorations par rapport au projet initial. Cependant, dans les circonstances actuelles, les résidants devront vivre avec des enjeux importants de circulation.

Intervention 22 : Un administrateur propose que le conseil de quartier se retire et prenne une pause de 5 minutes.

La proposition de pause est appuyée. La proposition est adoptée à l'unanimité. Une pause de 5 minutes est prise pour permettre au conseil de quartier de délibérer.

Intervention 23 : Un administrateur soumet l'option C qui est appuyée : le conseil de quartier propose d'appuyer les modifications réglementaires en lien avec la nouvelle version du projet et souligne le travail du promoteur. Cependant, la recommandation du conseil de quartier est favorable à une sortie sur le boulevard Pierre-Bertrand, une sortie qui ne passerait pas par le parc de l'Escarpement.

La proposition est appuyée et est ajoutée aux options de vote.

Nombre d'interventions

23 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

5 avril 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

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.

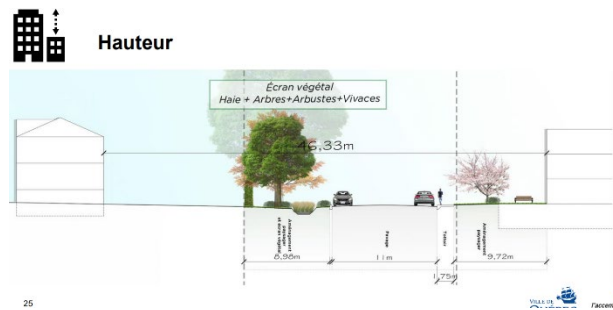
En ce qui concerne les ajustements aux limites de zone, il s'agit d'un correctif apporté à la limite de zone. La nouvelle limite de zone proposée est conforme à la délimitation des lots et des propriétaires fonciers. Le parc de l'Escarpe qui se situe uniquement sur la propriété de la Ville de Québec, 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'Escarpe : 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 appui 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 résidante 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 résidante 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 résidente 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 résidente 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'Escarpe.
- 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

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT NEUFCHÂTEL - LEBOURGNEUF

QUARTIER NEUFCHÂTEL EST -LEBOURGNEUF

ZONES VISÉES : 21624Hc

LOTS : 6 394 733

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

N° Dossier 2212 1276

VERSION DU 2024-02-08

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Dans un premier temps, la zone 21624Hc est agrandie à même la zone 21617Ra afin d'y appliquer les normes applicables à la zone 21624Hc. Une partie du lot du requérant est située dans une zone de conservation naturelle, 21617Ra, cette zone est essentiellement occupée par le parc de l'escarpement.

Afin de répondre aux demandes du requérant, certaines modifications à la grille de spécifications doivent être apportées. La hauteur maximale d'un bâtiment est maintenue à 10 mètres, cependant, une surhauteur d'une partie d'un bâtiment pourra atteindre huit étages. Il est proposé de permettre une surhauteur de six et de huit étages sur une partie d'un bâtiment. Cette surhauteur sera limitée par une superficie maximale de projection au sol de cette dernière. Un retrait des étages supérieurs à trois est exigé du côté d'une rue publique.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Dans le cadre de l'atelier d'échange du 27 avril 2023, les citoyens ont partagé des préoccupations par rapport au gabarit des bâtiments, la circulation dans le secteur et la perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines.

La Ville entend répondre aux préoccupations soulevées de la manière suivante :

- La hauteur des bâtiments sera de 6 à 8 étages maximum plutôt que 8 à 10 étages proposés lors de l'atelier.
- En front de la future rue, la hauteur des bâtiments sera limitée à 3 étages sur une profondeur de 15 mètres. En plus de permettre de conserver un gabarit d'habitation similaire aux habitations sur la rue des Griottes, le retrait des surhausseurs permet de limiter l'ombrage créé par les bâtiments plus élevés.
- Afin de limiter l'impact sur la circulation, l'entrée au stationnement souterrain sera située dans la partie sud du projet ce qui devrait limiter le transit par la partie nord de la rue des Griottes, les cases de stationnement devront être 80% souterraines et enfin certains réaménagements de l'intersection de la rue des Griottes et Pierre-Bertrand sont prévus.