

---

## **Projet résidentiel George-Sand et Louis-XIV**

Compte rendu de l'atelier de discussion  
du Mercredi, 11 novembre 2020 à 19 h

Rencontre par visioconférence

**DATE DE LA SÉANCE** : le mercredi 11 novembre 2020, 19 h

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

**NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 64 connexions**

*Au total, 64 personnes incluant les intervenants de la Ville étaient connectées à la visioconférence fort achalandage de la soirée.*

**PARTICIPENT À LA RENCONTRE**

**Ville de Québec :**

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

M. Stevens Mélançon, conseiller du district électoral de La Chute-Montmorency-Seigneurial, président de l'Arrondissement

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

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

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

**Promoteur :**

M. Stephan Huot, président, Groupe Huot

M. Jean-Philip Mercier, Firme Génio

**OBJECTIFS DE LA RENCONTRE**

L'atelier de discussion vise à échanger en amont avec les citoyens sur le projet qui est proposé par le promoteur dans le cadre du prolongement résidentiel dans le secteur de la rue George-Sand et du boulevard Louis-XIV.

**Les objectifs de la rencontre**

- ✓ Dialogue en amont;
- ✓ Présenter le contexte du projet;
- ✓ Présenter les différents aspects liés au projet;
- ✓ Écouter les préoccupations et commentaires des citoyens;
- ✓ Recueillir les suggestions au besoin.

## ORDRE DU JOUR

18 h 50	Accueil des membres du comité
19 h 00	Ouverture par l'animatrice et informations techniques
19 h 05	Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la soirée
19 h 15	Présentation du projet par le promoteur
19 h 30	Présentation du projet par la Gestion territoriale
19 h 45	Discussion en sous-groupes
20 h 35	Plénière et questions
21 h 15	Fin de l'activité

## Faits saillants - Discussions en plénière (4 sous-groupes)

### Sous-groupe 1

#### Enjeux de circulation

- ✓ L'envergure du projet va engendrer une augmentation de la circulation dans le secteur
- ✓ La sécurité des enfants représente alors une grande préoccupation
- ✓ Pour sécuriser et fluidifier la circulation, il y a proposition de :
  - Faire rejoindre les deux bouts de la rue George-Sand;
  - Prévoir une sortie par le boulevard Louis-XIV;
  - Laisser une bande de 20 mètres par rapport au fossé;
  - Apporter un traitement adéquat pour le rond-point.

#### Bassin de rétention

- ✓ Aménager le bassin de rétention davantage du côté des résidences existantes que du côté des nouveaux bâtiments
- ✓ Laisser une distance, à définir exactement, entre les bâtiments et le bassin de rétention

#### Stationnements :

- ✓ Aménager les stationnements davantage du côté des résidences existantes

#### Aménagement d'espaces verts

- ✓ Accentuer les espaces verts
- ✓ Aménager le parc avec tables de pique-nique

#### Bâtiments et plans du promoteur:

- ✓ Réduire le nombre d'étages et d'unités
- ✓ Réduire la hauteur des bâtiments
- ✓ Respecter davantage l'environnement forêt, champs et montagnes
- ✓ Prévoir des maisons unifamiliales en rangée, des condos sur 2 étages ou 6 unités
- ✓ Construire les bâtiments plus haut du côté des champs

### **Intimité**

- ✓ Pour les maisons actuelles avoisinantes, le projet va engendrer une perte d'intimité dans leurs cours arrière
- ✓ On demande des précisions sur l'écran visuel, sa position, qui sera responsable de l'entretien.

### **Sous-groupe 2**

#### **Enjeux de circulation**

- ✓ L'envergure du projet à 310 unités laisse entrevoir des enjeux importants dans le secteur (augmentation du trafic sur la rue Georges Sand, sécurité, ...)
- ✓ Avec ce nouveau développement, le temps d'accès à l'autoroute de « la Capitale » va s'accroître
- ✓ Certaines questions sont posées par rapport à:
  - la construction de trottoirs sur Louis XIV;
  - l'implantation d'un « Stop » pour traverser Louis XIV;
  - l'augmentation de la fréquence de passage des bus.

#### **Bassin de rétention**

- ✓ (aucun commentaire ou question)

#### **Stationnements :**

- ✓ (aucun commentaire ou question)

#### **Aménagement d'espaces verts**

- ✓ Le projet présente un aménagement apprécié des espaces verts et on souhaite voir davantage de mise en valeur des sentiers pédestres pour favoriser la marche dans le quartier
- ✓ L'intégration de la servitude d'Hydro dans le projet n'est pas bien présentée
- ✓ Pour certains, l'implantation des arbres et de la végétation telles que prévues par le projet est décevante puisque cela ne permettra pas de cacher les nouveaux développements à la vue des résidents actuels

#### **Bâtiments et plans du promoteur:**

- ✓ Pour certains résidents, les commerçants notamment, trouvent que c'est un projet apprécié, bien pensé
- ✓ Pour d'autres, il y a des craintes quant à la hauteur pour les blocs à condos, néanmoins, ils apprécient l'effet gradation et expriment une préférence pour des blocs à 2 étages
- ✓ Des questions se posent quant à la distance prévue séparant les nouveaux bâtiments (blocs et maisons) des maisons actuelles avoisinantes
- ✓ Pour certains résidents, le projet répond à la demande de logements dans le secteur et souhaitent en voir un développement « vert »

### **Intimité**

- ✓ L'envergure du projet amène à proposer de développer un nouveau quartier plutôt qu'à l'intégrer dans l'existant, ce qui présenterait l'avantage de préserver l'intimité des maisons avoisinantes
- ✓ Certains résidents trouvent que le projet va leur faire perdre la vue sur les montagnes

### **Autres thèmes**

- ✓ Des résidants questionnent :
  - Qu'advient-il des gros terrains du secteur? y aura-t-il d'autres développements?
  - Est-ce qu'il est prévu le développement du commercial?
  - Comment va changer la valeur des maisons?

### **Sous-groupe 3**

#### **Enjeux de circulation**

- ✓ Du fait que le nouveau développement débouche sur la rue George-Sand, cela va y amener beaucoup de circulation
- ✓ On demande ce qui va arriver avec le rond-point de George-Sand vu que la rue y est plus large
- ✓ Avec ce nouveau développement, pour pouvoir sortir du secteur, il faudrait prévoir un feu de circulation sur Louis-XIV et peut-être un autre aussi à l'intersection Rimbaud et Louis-XIV
- ✓ Une préoccupation par rapport au nombre de nouveaux résidants que ce projet va amener et des impacts sur la circulation

#### **Bassin de rétention**

- ✓ (aucun commentaire ou question)

#### **Stationnements :**

- ✓ (aucun commentaire ou question)

#### **Aménagement d'espaces verts**

- ✓ (aucun commentaire ou question)

#### **Bâtiments et plans du promoteur:**

- ✓ On se demande pourquoi a-t-on écarté l'option de construire de l'unifamiliale, des jumelés ou des maisons en rangée à la place des blocs de condos?
- ✓ Certains résidants aimeraient savoir si ce sera du locatif ou du condo à vendre?
- ✓ On trouve que c'est un gros projet et cela fait craindre plus de déplacement et de roulement dans le secteur
- ✓ Certains souhaitent limiter les blocs de condos à 2 étages
- ✓ D'autres trouvent que le projet ne cadre pas beaucoup avec le bâti actuel du secteur

#### **Intimité**

- ✓ On demande des précisions sur le mur d'intimité, sa position et qui sera responsable de l'entretien

### **Autres thèmes**

- ✓ Une citoyenne mentionne qu'elle est contre le projet
- ✓ Combien de temps vont durer les travaux? Dans combien de temps ils vont commencer?
- ✓ Il va y avoir des impacts sur la qualité de vie comme du bruit et de la poussière.
- ✓ Est-ce que la Ville va donner des compensations monétaires pendant les travaux?
- ✓ Quel sera l'impact sur la valeur foncière des maisons?
- ✓ Est-ce que ce serait possible pour les propriétaires riverains d'acheter une partie de terrain à l'arrière de chez eux?

- ✓ Comment le promoteur va prendre en compte les préoccupations qui vont avoir été émises? Est-ce qu'il va y avoir un rapport pour connaître tous les commentaires mentionnés?
- ✓ Une personne aimerait avoir plus de détails sur le projet. Est-ce que c'est le promoteur qui est arrivé avec son idée ou la Ville l'a déjà rencontré et exigé certaines choses? Comment cela fonctionne-t-il?
- ✓ Une question est posée sur l'ensemble des terrains avoisinants : est-ce que le promoteur en est l'unique propriétaire? Est-ce que des demandes de permis ont déjà été déposées?
- ✓ Quelle est la vision de la Ville pour ce secteur?

#### Sous-groupe 4

##### Enjeux de circulation

- ✓ On se demande s'il va y avoir une lumière sur le boulevard Louis XIV?
- ✓ Avec ce projet, la rue Georges Sand va être plus passante et sera moins sécurisante pour les enfants des jeunes familles
- ✓ Pour certains résidents, la circulation va augmenter même dans les rues avoisinantes à la rue Georges Sand
- ✓ On précise qu'actuellement le quartier n'est pas traversé par du transport en commun et on se demande s'il y en aura avec ce projet

##### Bassin de rétention

- ✓ Pour ce qui est des buttes projetées, on pense qu'il va y avoir des problèmes de circulation des eaux pluviales et risque que les terrains des voisins deviennent des bassins, ce qui nécessite de prévoir des infrastructures
- ✓ L'entretien du fossé est assuré actuellement par les voisins, avec ce projet on soulève la question qui va l'assurer dans le futur

##### Stationnements :

- ✓ (aucun commentaire ou question)

##### Aménagement d'espaces verts

- ✓ On se demande ce qui va advenir avec la forêt, est-ce que tout ce qui est naturel sur le terrain va être détruit?
- ✓ On se demande ce qui va advenir de la ligne hydro?

##### Bâtiments et plans du promoteur:

- ✓ Un tel projet, notamment avec des blocs à 4 étages, aura des impacts majeurs sur le secteur et on demande plus de détails sur ces impacts
- ✓ Pour certains résidents, le projet est intéressant et va embellir le secteur et permettre d'augmenter la valeur des maisons avoisinantes
- ✓ On se demande s'il n'est pas plus pertinent de faire un projet plus petit d'autant plus qu'il y a d'autres gros projets sur les secteurs mitoyens comme ceux des rues Blanche-Lamontagne et Seigneuriale

- ✓ On souhaite que l'aménagement des logements projetés tienne compte des besoins de la cible de clientèle, notamment certains des résidents actuels qui vont vendre leurs maisons et possiblement profiter de ce projet pour rester dans le quartier
- ✓ On attire l'attention sur le fait que 3 ou 4 étages c'est haut pour les voisins immédiats qui occupent des maisons

**Intimité**

- ✓ Ce projet va impacter négativement la tranquillité de vie dans le quartier qui, jusqu'alors, représente un atout du quartier
- ✓ On aimerait que le promoteur investisse dans l'isolation phonique des bâtiments

**Autres thèmes**

- ✓ Certains résidents soulèvent la question de l'impact des nuisances durant les travaux sur la qualité de vie des riverains
- ✓ Du fait du changement de zonage, on se questionne si les citoyens vont pouvoir voter pour ou contre
- ✓ Si le projet des condos est du locatif, on aimerait connaître le coût des loyers
- ✓ Des inquiétudes sont exprimées quant au respect des horaires réglementaires lors des travaux et à l'impact de ceux-ci sur la qualité de vie des voisins

Compte-rendu préparé par :

Date : 17 mai 2021

*SIGNÉ*

---

Mohamed Ali Helioui

Conseiller en consultations publiques