



CONSEIL DE QUARTIER

Procès-verbal de la huitième assemblée du Conseil de quartier de Montcalm, tenue le mardi 11 novembre 2008 à 19 heures, à l'école Joseph-François-Perrault, 140, chemin Sainte-Foy, salle des Nations

Présences :

| | | |
|------------------|----------------------|------------------------|
| M. | Paul Arsenault | Président |
| M ^{me} | Anne Gagné | Vice-présidente |
| MM. | Paul-André Guilbault | Trésorier |
| | Gabriel Chassé | Secrétaire |
| | Ghislain Croft | Administrateur |
| M ^{mes} | Claudine Beaudoin | Administratrice |
| | Véronique Vézina | Administratrice |
| | Lise Santerre | Administratrice |
| | Anna Lucia Merlo | Administratrice |
| | Anne Guérette | Conseillère municipale |

Absence :

| | | |
|----|----------------|----------------------|
| M. | Yvon Bussières | Conseiller municipal |
|----|----------------|----------------------|

Étaient également présents :

| | | |
|-----------------|------------------------|--|
| MM. | Charles Marceau | Service du développement économique |
| | Louis-Daniel Brousseau | Service de l'aménagement du territoire |
| M ^{me} | Françoise Roy | Arrondissement de La Cité |
| . | André Martel | Arrondissement de La Cité |
| | Jean Beaudoin Lemieux | Secrétaire de rédaction |

Outre les noms énumérés ci-dessus, cinquante personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

| | | |
|-----------------|--|----------------|
| 08-08-01 | Ouverture de l'assemblée | 19 h |
| 08-08-02 | Lecture et adoption de l'ordre du jour | |
| 08-08-03 | Consultation publique en matière de zonage <i>Développement du terrain de l'ancienne station service Esso, intersection Cartier et René-Lévesque</i> <ul style="list-style-type: none">• Présentation• Questions, commentaires du public• Recommandations du conseil de quartier | 19 h 10 |
| 08-08-04 | Procès-verbal du 15 octobre 2008 <ul style="list-style-type: none">• Adoption• Affaires découlant du procès-verbal | 21 h |
| 08-08-05 | Piste cyclable sur le boulevard René-Lévesque <ul style="list-style-type: none">• Le point sur le dossier | 21 h 5 |
| 08-08-06 | Fresque Cartier/René-Lévesque <ul style="list-style-type: none">• Rapport du groupe de travail | 21 h 20 |
| 08-08-07 | Terrain Esso/avenue Cartier <ul style="list-style-type: none">• Décorations de Noël et déneigement | 21 h 35 |
| 08-08-08 | Plan d'action du conseil de quartier <ul style="list-style-type: none">• Rapport des responsables des comités | 21 h 50 |
| 08-08-09 | Période réservée aux conseillers municipaux | 22 h |
| 08-08-10 | Période de questions et commentaires du public | |
| 08-08-11 | Trésorerie <ul style="list-style-type: none">• Secrétaire de rédaction (résolution 21 octobre 2008) | |
| 08-08-12 | Correspondance <ul style="list-style-type: none">• Lettre Wallonie-Bruxelles au Québec• ÉNAP, programme de formation du Centre de développement femmes et gouvernance• Secrétariat à la condition féminine « Un conseil : ça prend des Elles! » | |
| 08-08-13 | Divers <ul style="list-style-type: none">• Local du conseil de quartier – janvier 2009• Harmonisation réglementaire (révision du zonage, le point sur l'échéancier)• Drogations mineures, 977, avenue Cartier et 720-750, avenue de l'Alverne | |
| 08-08-14 | Levée de l'assemblée | 22 h 15 |

08-08-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Paul Arsenault, président, procède à l'ouverture de la huitième assemblée du Conseil de quartier de Montcalm de 2008.

08-08-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

SUR PROPOSITION DE M. GHISLAIN CROFT DÛMENT APPUYÉE PAR M. PAUL-ANDRÉ GUILBAULT, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du Conseil de quartier de Montcalm du 11 novembre 2008.

Adoptée à l'unanimité

08-08-03 CONSULTATION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE ZONAGE

Développement du terrain de l'ancienne station Esso, intersection Cartier et René-Lévesque

Document déposé : Proposition de zonage, 75, boulevard René-Lévesque Ouest - Ancienne station Esso, Ville de Québec, Arrondissement de La Cité

- ***Présentation***

M. André Martel, de l'Arrondissement de La Cité, précise le contexte de la présente consultation qui s'inscrit dans le processus d'harmonisation de la réglementation de zonage de la Ville de Québec. Il rappelle que toutes les modifications à la réglementation inscrites dans le processus d'harmonisation ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire. En outre, le conseil de quartier n'est pas obligé de formuler une recommandation dans le cadre de la présente assemblée. Par la suite, MM. Charles Marceau, Louis-Daniel Brousseau et M^{me} Françoise Roy, de la Ville de Québec, présentent les différents aspects du projet concernant le développement du terrain de l'ancienne station Esso. Pour le contenu de leur présentation, voir le document PowerPoint remis au public.

- ***Questions et commentaires du public***

Pour les questions et commentaires du public, voir le rapport de consultation annexé au présent procès-verbal.

- ***Recommandation du conseil de quartier***

Considérant la diversité des opinions et le caractère stratégique du site, considérant que les recommandations seront présentées à l'arrondissement en janvier prochain, les membres du conseil d'administration conviennent de reporter la discussion sur les recommandations à la prochaine assemblée.

08-08-04 PROCÈS-VERBAL DU 21 OCTOBRE 2008

L'adoption du procès-verbal est reportée à la prochaine assemblée.

08-08-05

PISTE CYCLABLE SUR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE

Document déposé : Lettre de M. Paul Arsenault, président du Conseil de quartier de Montcalm, à M. Régis Labeaume, maire de Québec.

Objet : Piste cyclable, boul. René-Lévesque, 10 novembre 2008

M. Paul Arsenault présente la lettre. Dans celle-ci, le conseil fait part au maire de Québec de son désir de tenir une consultation sur le projet de piste cyclable et d'en transmettre les résultats aux autorités municipales.

À la suite de cette présentation, M. André Martel informe le conseil que la Ville a décidé de tenir une consultation publique sur les modalités d'implantation de la piste cyclable. La consultation s'adresse principalement aux populations des quartiers situés le long de l'axe René-Lévesque. Dans un premier temps, il y aura une assemblée d'information, prévue en décembre, et une assemblée de consultation, prévue en janvier. Les membres du conseil de quartier se disent satisfaits de cette démarche de la Ville. Le conseil aura à déterminer comment il entend s'insérer dans ce processus de consultation.

08-08-06

FRESQUE CARTIER/RENÉ-LÉVESQUE

M^{me} Anne Gagné présente les dernières informations dans le dossier :

- Le propriétaire de la pharmacie Brunet pourrait offrir un espace sur le mur extérieur du commerce, afin que le panneau d'interprétation de la fresque y soit installé.
- M. Simard, membre du groupe de travail du conseil sur la fresque, et dont le but est d'en expliquer la signification, est en processus de rédaction.
- Les caisses populaires du Plateau Montcalm et Notre-Dame-du-Chemin pourraient assurer les frais du graphisme et du matériel pour la réalisation du panneau d'interprétation.

08-08-07

TERRAIN ESSO/AVENUE CARTIER

- **Décorations de Noël**

M^{me} Claudine Beaudoin précise que les décorations de l'an passé ont dû être modifiées, car elles endommageaient les lampadaires. Cela génère des coûts supplémentaires.

Les membres du conseil discutent de l'implication du conseil de quartier dans l'animation de la période des fêtes. Les membres conviennent de solliciter à nouveau la participation des petits chanteurs de la Maîtrise pour des prestations sur l'avenue Cartier. Il demande à M^{me} Claudine Beaudoin de communiquer avec la Petite Maîtrise de Québec afin de vérifier la disponibilité et les coûts. En se basant sur les coûts de l'an dernier, le conseil réserve une somme de 875 \$ pour cette activité.

Résolution CA-08-34

Concernant l'animation de l'avenue Cartier durant la période des fêtes.

- **Secrétaire de rédaction**

Résolution CA-08-35

Concernant le secrétariat de rédaction

SUR PROPOSITION DE M. PAUL-ANDRÉ GUILBAULT DÛMENT APPUYÉE PAR M. PAUL ARSENAULT, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du Conseil de quartier de Montcalm autorise le paiement d'une somme de 75 \$ à M. Jean Beaudoin Lemieux pour le secrétariat de rédaction du procès-verbal, du 21 octobre 2008, du Conseil de quartier de Montcalm.

Adoptée à l'unanimité

08-08-12

CORRESPONDANCE

- **Lettre Wallonie-Bruxelles au Québec**

Le conseil prend acte de la lettre.

- **ÉNAP, programme de formation du Centre de développement femmes et gouvernance**

Le conseil prend acte du courriel.

- **Secrétariat à la condition féminine Un conseil : ça prend des Elles!**

Le conseil prend acte du courriel.

08-08-13

DIVERS

- **Local du conseil de quartier**

M. André Martel informe le conseil que celui-ci continuera à avoir accès aux salles du Centre culture et environnement Frédéric-Back pour la tenue de ses assemblées. Le bureau du conseil pourra être installé au pavillon de service du parc Saints-Martyrs. Le local peut aussi être utilisé pour des réunions de travail.

- **Harmonisation réglementaire**

M. André Martel précise que le conseil municipal et le conseil d'arrondissement adopteront d'ici peu les règlements concernant l'harmonisation réglementaire de zonage. La consultation de l'Arrondissement de La Cité et de la Ville se tiendra en janvier prochain. Conséquemment, le conseil de quartier devra adopter à son assemblée de décembre les recommandations qu'il entend présenter à ces consultations (voir le procès-verbal du 10 juin 2008 et les recommandations à venir sur le terrain Esso).

- **Demandes de dérogation mineure**

Les membres du conseil prennent acte des dérogations mineures transmises par courriel concernant le 977, avenue Cartier et le 720-750, avenue de l'Alverne.

- **Assemblée générale**

Les membres du conseil conviennent de fixer l'assemblée générale du Conseil de quartier de Montcalm le 10 mars 2009.

08-08-14

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, **SUR PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE IL EST RÉSOLU** de lever l'assemblée à 22 h 40.

Paul Arsenault
Président

Gabriel Chassé
Secrétaire

**CONSEIL DE QUARTIER DE MONTCALM
RAPPORT DE LA SÉANCE PUBLIQUE DE TRAVAIL**

11 NOVEMBRE 2008

**École Joseph-François-Perrault
140, chemin Sainte-Foy
Salle des nations, 19 heures**

**Développement du terrain de l'ancienne station-service Esso – Cartier/René-Lévesque,
75, boulevard René-Lévesque Ouest**

Environ cinquante personnes assistaient à cette assemblée.

1. Présentation

• **Présentation**

M. André Martel, de l'Arrondissement de La Cité, présente le contexte de la consultation, notamment qu'elle s'inscrit dans le cadre de l'harmonisation réglementaire de la Ville. Il rappelle que tout ce qui est traité dans le cadre de cette démarche n'est pas susceptible d'approbation réglementaire. Le conseil de quartier devra faire connaître ses recommandations à l'arrondissement à la consultation publique de l'Arrondissement de La Cité qui est prévue en janvier 2009.

M. Charles Marceau, du Service du développement économique et M. Louis-Daniel Brousseau, du Service de l'aménagement du territoire ainsi que M^{me} Françoise Roy, de l'Arrondissement de la Cité, présentent l'étude préliminaire du potentiel d'aménagement du site et les différentes options de zonage. Pour le contenu de leur présentation, voir le document PowerPoint remis aux participants. Cette proposition s'inscrit dans le projet d'harmonisation réglementaire de zonage.

• **Questions et commentaires**

A) INFORMATIONS DONNÉES SUR LE POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT ET LE ZONAGE : Outre la présentation générale du projet, tout au long de la séance publique de consultation, les représentants de la Ville ont répondu aux questions et donné de l'information sur le projet de modification réglementaire, notamment sur les aspects suivants :

Ville comme propriétaire d'immeubles, la Ville n'a pas pour mission de posséder des immeubles, outre ceux qui servent ses propres besoins.

But poursuivi par la Ville au moment de l'achat du terrain : la Ville a acheté le terrain afin d'en contrôler le développement, compte tenu de son emplacement. Outre la construction d'un bâtiment, le site doit comprendre un abribus, incluant une section pour les vélos et une petite

place publique. La Ville a acheté le terrain avec l'intention initiale de le revendre à des fins de construction et non de le conserver à des fins de parc.

Nombre de chambres d'un projet hôtelier : en considérant un bâtiment, comprenant un rez-de-chaussée +5 étages, l'édifice pourrait contenir entre 28 et 30 chambres, à raison de 7 chambres par étage, pour les étages 2 à 5. Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage seraient utilisés pour les services. Conditions de l'appel de propositions : les promoteurs seront invités à soumettre une proposition en fonction du zonage alors autorisé et selon les exigences identifiées au document d'appel d'offres (hauteur, usage, placette, abribus, vélos, etc.). La Ville peut inscrire dans les conditions une exigence en matière de développement durable. Bien que possible, la condition du stationnement souterrain est techniquement difficile à satisfaire étant donné l'exiguïté du terrain : une dizaine de cases de stationnement pourraient être aménagées sur un seul niveau.

Revenus de taxation : sous toute réserve, un projet résidentiel dans un bâtiment ayant une hauteur de 19 mètres pourrait générer entre 30 000 \$ et 50 000 \$ de taxes et possiblement le triple pour un usage commercial.

Norme et fonds de stationnement : les exigences en ce qui a trait au nombre de cases de stationnement varient selon l'usage. Lorsqu'on ne peut se conformer à la norme, le promoteur doit verser une compensation monétaire au fonds de stationnement, ce fonds est utilisé pour la construction de stationnements (pas nécessairement dans les environs immédiats).

Comment s'assurer que le projet soit le plus intéressant possible (architecture, usages, superficie de la place publique) : les conditions inscrites à l'appel de propositions, la grille de pointage et le jury de sélection sont les outils que la Ville compte utiliser.

Zonage actuellement en vigueur : la hauteur actuelle est de 13 mètres et les usages autorisés dans la zone Cartier/René-Lévesque s'appliquent. De plus, le projet de développement du site est inscrit dans l'harmonisation réglementaire.

Usage de restaurant : il est proposé de créer une nouvelle zone pour le terrain Esso, zone qui serait distincte de celle de Cartier/René-Lévesque. La fonction restaurant est prévue pour cette nouvelle zone, il pourrait donc y avoir un nouveau restaurant dans le secteur.

B) NOTE SUR LES INTERVENTIONS : En excluant les représentants de la Ville et les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, quatorze personnes du public sont intervenues.

- Parmi elles, trois personnes ont demandé, sans équivoque, que l'espace soit conservé entièrement à des fins de parc ou de place publique.
- D'autre part, six personnes ont indiqué que leur premier choix allait pour une utilisation de cet espace à des fins de parc ou de place publique. Toutefois, si cette avenue devenait impossible, elles se montrent favorables à la construction du site, mais en respectant, notamment, la hauteur maximale de 13 mètres en vigueur dans la zone actuelle Cartier/René-Lévesque.
- Enfin, cinq personnes se montrent en accord avec la proposition générale de développement du site. Par contre, plusieurs formulent des suggestions de développement qui ont trait, tantôt à la hauteur, tantôt aux usages autorisés.

Il est à noter qu'à plusieurs reprises, plusieurs personnes du public ont manifesté par des applaudissements leur appui aux interventions favorables à un parc ou à un espace public à cet endroit.

C) PARC OU ESPACE PUBLIC : Trois personnes soumettent que, malgré le désir de la Ville de vendre le site à des fins de développement, celle-ci devrait consacrer la totalité du site à la fonction parc ou espace public. Ils font valoir que toute rue commerciale a besoin d'un espace public pour réaliser des activités festives, ou simplement constituer un « poumon du quartier ». Ils citent en exemple le parc de la rue du Petit-ChAMPLAIN, le parvis de l'église Saint-Roch et dans une moindre mesure celui de l'église Saint-Jean-Baptiste. Ils ajoutent qu'au cours de l'été et de

l'automne 2008, les citoyens de Montcalm se sont approprié le site de l'ancienne station Esso : fête de quartier, événement autour de la Fresque, activité de l'Halloween ou simplement pour s'asseoir. De plus, on fait remarquer que la transformation de ce site en espace public constituerait, pour les citoyens de Montcalm, un juste retour de taxes dans un quartier qui ne fait pas l'objet de beaucoup d'investissements de la Ville en matière de programmes ou d'aménagements publics. On demande donc à la Ville de revoir sa décision et de conserver le site pour le redonner aux citoyens.

D) PARC OU, SI INCONTOURNABLE, DÉVELOPPEMENT DU SITE : Si six intervenants partagent l'opinion, émise par les personnes qui demandent de dédier le site de l'ancienne station-service Esso à la fonction parc ou espace public, dans la mesure où cette avenue s'avère impraticable, ces intervenants accepteraient sa construction. Toutefois, ils posent des balises quant à son développement. Outre le **maintien d'une place publique**, tous, à l'exception d'un intervenant, soumettent que le projet ne doit pas dépasser **les 13 mètres réglementaires** actuels. Certains ont illustré leur propos en donnant l'exemple du bâtiment du commerce Zone comme hauteur acceptable. Pour eux, s'il y a construction, elle doit s'harmoniser avec les constructions environnantes et, pour y parvenir, la hauteur de 13 mètres est essentielle. Elle représente la hauteur que l'on retrouve dans ce secteur et constitue une des caractéristiques du quartier. De plus, on estime qu'avec une telle hauteur il est possible de réaliser un projet architectural de qualité. Par ailleurs, on rappelle que la pharmacie Jean Coutu, située de l'autre côté de l'intersection, a dû réaliser un projet qui maintenait la hauteur et reproduisait les façades du bâtiment existant dans son projet d'agrandissement. Pour maximiser l'espace intérieur du bâtiment, et pour offrir le plus d'espace possible à la place publique, une personne suggère la construction en porte-à-faux au-dessus d'une partie de l'espace public, voire la construction d'une pyramide inversée. **En matière d'usages**, certains demandent de ne pas autoriser les bars (bruit, va-et-vient la nuit), ni la fonction hôtelière, celle-ci nécessitant un grand nombre de stationnements. Pour un autre, outre le rez-de-chaussée commercial ou public, les étages devraient être réservés exclusivement à la fonction habitation et, à ce propos, cette personne rappelle qu'on a exigé un étage de logements dans le projet d'agrandissement de l'épicerie Métro sur l'avenue Cartier. Par contre, un autre intervenant serait favorable à une hauteur maximale de 16 mètres dans la mesure où les étages localisés au-dessus du rez-de-chaussée sont dédiés à la fonction résidentielle.

E) CONSTRUCTION DU SITE : Par ailleurs, cinq intervenants ont indiqué d'emblée qu'il fallait construire le site. Pour certains, la réalisation d'un parc à cet endroit n'est pas appropriée, la surface apparaît insuffisante. Cette situation créerait un vide dans la trame urbaine et représenterait un coût financier important. L'un d'eux fait état de petits parcs ailleurs dans la haute-ville, notamment dans Saint-Sacrement, qui semblent peu fréquentés, et soumet que la population du quartier a accès au parc des plaines d'Abraham. D'autres signalent leur accord avec la décision de la Ville d'acheter le terrain afin d'en contrôler le développement.

En ce qui a trait à la hauteur, les avis sont partagés. Pour une personne, au-delà des usages, le critère premier doit être celui du respect du gabarit du quartier. Dans ce cas-ci, la hauteur de 13 mètres est appropriée, car elle reflète celle du secteur. Dépasser la hauteur prescrite au règlement incitera les promoteurs et propriétaires d'immeubles voisins à demander une hauteur similaire pour leurs propres projets. Deux autres intervenants estiment que la hauteur du futur bâtiment pourrait se situer dans une fourchette de 13 à 16 mètres. Au-delà de la hauteur de 16 mètres, on s'éloigne trop du gabarit du secteur. Également, pour assurer une meilleure intégration, il est suggéré de respecter l'alignement des bâtiments voisins jusqu'à 13 mètres et, par la suite, de construire en retrait de cet alignement, jusqu'à la hauteur de 16 mètres. Un projet d'une hauteur de 16 mètres permet une densification urbaine acceptable, dans un lieu très visible et un secteur situé sur un axe majeur de transport en commun. Enfin, deux personnes se disent en accord avec

une hauteur maximale de 19 mètres. Par contre, l'un d'eux soumet qu'avant d'autoriser le permis de construction le projet proposé devra être accompagné d'une étude des vents et des moyens envisagés pour en réduire l'impact au sol.

En ce qui a trait à la placette, ceux qui sont intervenus sur le sujet indiquent appuyer son intégration au développement du site et certains suggèrent qu'elle ait une superficie relativement importante, compte tenu qu'il s'agit d'une intersection très achalandée, tant au niveau des marcheurs (traverse piétonne importante), que des gens qui utilisent le transport en commun.

Au chapitre des usages du bâtiment, l'éventail des opinions est varié. Certains se montrent en accord avec la fonction restaurant et commerces de détail, alors qu'un autre approuve l'idée d'y autoriser les fonctions hôtelières et résidentielles. Un intervenant estime que l'emplacement ne se prête pas bien à la fonction résidentielle et suggère un bâtiment à caractère public qui regrouperait, par exemple, un commerce et une bibliothèque. Un autre soumet que les usages autorisés doivent respecter le voisinage, tant résidentiel que commercial. Enfin, étant donné que le site appartient à la Ville, dans son appel de propositions, celle-ci devrait accorder la priorité à un projet qui s'inscrit dans le développement durable, notamment en s'appuyant sur les normes Leed.

F) STATIONNEMENT : Cette question a été discutée par plusieurs intervenants. Ceux qui sont intervenus font valoir les problèmes de stationnement que l'on connaît déjà dans le secteur. Considérant l'exiguïté du terrain et l'impossibilité de construire un véritable stationnement souterrain, ils soumettent que l'on doit accorder une attention particulière au choix des usages du futur bâtiment et éliminer tous ceux qui auraient tendance à exiger un grand nombre d'espaces de stationnement sur le site. En effet, si on ne peut fournir les espaces de stationnement sur le site, les automobilistes chercheront des espaces sur les rues avoisinantes, ce qui augmentera les problèmes de stationnement. La fonction hôtelière est identifiée par certains comme une fonction exigeant un bon nombre de cases de stationnement.

G) CONSEIL DE QUARTIER : Considérant la diversité des opinions et le caractère stratégique du site, considérant que les recommandations seront présentées à l'arrondissement en janvier prochain, les membres du conseil d'administration conviennent de reporter la discussion sur les recommandations à la prochaine assemblée. D'ici là, quelques membres suggèrent de réfléchir à la possibilité de recommander le zonage actuel, une place publique ou un bâtiment public.

Rapport rédigé par :

André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité