

RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur le lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec, R.V.Q. 2604 (Projet Le Phare)

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Assemblée publique de consultation Date : 21 novembre 2018 , 19 h Lieu : Édifice Andrée-P.-Boucher 1130, route de l'Église	Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Règlement sur la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur le lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec, R.V.Q. 2604</i>
4. PRÉSENCES		
<ul style="list-style-type: none"> – M^{me} Marie-Josée Savard, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Québec, responsable des dossiers de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme; – M. Rémy Normand, vice-président du comité exécutif de la Ville de Québec et président de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge; – M^{me} Marie-France Loiseau, directrice du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement; – M^{me} Isabelle Quinn, directrice de projet, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement; – M^{me} Marie Lagier, chef d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne (animatrice de la rencontre). 		
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation et présentation des intervenants (M^{me} Marie Lagier); 2. Mot de bienvenue et objectifs de la rencontre (M^{me} Marie-Josée Savard); 3. Explication du déroulement de la rencontre (M^{me} Marie Lagier); 4. Présentation des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par le projet de règlement R.V.Q. 2604 (M^{me} Marie-France Loiseau); 5. Période de questions et commentaires du public : un sommaire des interventions est présenté à la section 8. 		
6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION		
<ul style="list-style-type: none"> – Présentation PowerPoint; – Projet de règlement R.V.Q. 2604 (exemplaires pour les citoyens); – Projet de règlement de la CUCQ, R.V.Q. 2689 (exemplaires pour les citoyens); – Fiches synthèses des modifications proposées (exemplaires pour les citoyens); – Fiche synthèse du PPU du plateau centre de Sainte-Foy (exemplaires pour les citoyens); – Fiches synthèses des études réalisées par la Ville (exemplaires pour les citoyens) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Analyse de l'impact du projet Le Phare sur la valeur des propriétés unifamiliales à proximité; ○ Analyse de l'impact fiscal du projet Le Phare; ○ Analyse économique de l'impact du projet Le Phare sur le marché des bureaux; ○ Analyse économique de l'impact du projet Le Phare sur le marché résidentiel; ○ Analyse économique du projet Le Phare; ○ Étude de circulation (plateau centre de Sainte-Foy). 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION		
Participation :		
Nombre de personnes présentes : 150		Nombres d'intervenants : 34

8. QUESTIONS ET COMMENTAIRES

1. Commentaires généraux sur le projet

- La majorité des intervenants souligne le **manque d'acceptabilité sociale** de ce projet dans le quartier. Ils affirment leur **opposition au projet** et invitent la Ville à reconsidérer le dossier ou à retarder l'adoption du règlement. Trois citoyens constatent également que de nombreuses personnes, tant des citoyens, des représentants d'organismes ou des professionnels, s'expriment contre le projet et considèrent qu'il ne faut pas postuler que ceux qui ne s'expriment pas soient forcément en faveur. Quatre personnes considèrent que la Ville devrait viser davantage le bien-être des citoyens que les intérêts du promoteur et croient que certains compromis auraient pu être faits pour viser une **meilleure acceptabilité sociale du projet** dans le voisinage.
- Plusieurs intervenants **considèrent que le projet est démesuré** tant pour le milieu urbain que pour la circulation (plus d'une quinzaine d'intervenants invoquent la hauteur et le manque d'intégration du projet dans son environnement; une douzaine de personnes parlent de l'impact du projet sur la circulation) :
 - o D'une part, la Ville de Québec n'a pas besoin d'un tel projet en hauteur pour se démarquer d'autres villes; certains considèrent même qu'un tel projet risque de défigurer le visage de Québec et le caractérisent d'erreur historique, comme la construction de l'édifice G dans les années 70. On mentionne que la hauteur en soi ne peut pas être un critère d'aménagement ou de qualité d'un projet.
 - o D'autre part, le rythme de croissance de Québec ne justifie pas une densification de cette nature, par rapport à des villes comme Toronto qui enregistrent une croissance beaucoup plus rapide.
- En termes **d'attrait touristique**, deux personnes considèrent que le projet sera bénéfique pour l'image de Québec et lui permettra de se comparer aux autres villes modernes. Quatre intervenants pensent, au contraire, que les visiteurs de New York ou de Chicago ne viendront pas à Québec pour visiter une tour, et que Québec se démarque déjà par d'autres attraits importants : sa valeur historique et patrimoniale, sa qualité de vie, sa grande beauté, ses paysages naturels, le plus long pont cantilever du monde qui mesure plus de 800 mètres, etc.
- Quelques personnes mentionnent l'intégration du **transport en commun**, la **mixité des fonctions** et les **retombées économiques** comme points positifs du projet.
- On considère toutefois que le projet ne prévoit **pas assez de mixité sociale**. Une personne considère que le projet risque d'être un ghetto dans lequel les gens aisés pourront vivre sans avoir de contact avec le monde autour. Deux personnes proposent d'intégrer des logements sociaux pour favoriser une meilleure acceptabilité du projet.
- Peu de personnes discutent de la **valeur architecturale du projet**. Les principales raisons qui expliquent leur opposition au projet font référence plutôt à son manque d'intégration dans son milieu, au non-respect des principes énoncés dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy ainsi qu'aux importants problèmes de circulation que le projet risque de générer.
- Plusieurs personnes invitent la Ville et le Groupe Dallaire à prendre acte du **désaccord exprimé majoritairement** lors des différentes rencontres publiques et dans les médias depuis l'annonce du projet et à trouver une façon plus positive de consolider le développement du secteur. La solution invoquée consiste à proposer un projet qui peut s'avérer rentable tout en prévoyant le **respect de la réglementation en vigueur** et **l'intégration dans son milieu**.

2. Commentaires spécifiques

2.1. Principes du développement durable et milieu de vie

- Cinq intervenants se disent en faveur du développement et de la densification, mais déplorent le fait que le projet ne tient pas compte des meilleures pratiques en matière de **développement durable**, dont la réduction de l'empreinte écologique, le respect de la qualité de vie et l'acceptabilité sociale.
- On mentionne que selon les principes des **quartiers durables** qui misent sur une densification douce et conviviale, la hauteur ne devrait pas dépasser 6 étages. On obtient ainsi une densité élevée tout en préservant la qualité de vie des résidents et des usagers.

- Pour plusieurs, le projet ne constitue pas un **milieu de vie à l'échelle humaine** et ne favorise pas les transports actifs. Un **projet respectueux du PPU** permettrait la création d'un tel milieu de vie, comme les images présentées dans le document de planification. Les trop grandes hauteurs permises à certains endroits ne favorisent pas un développement harmonieux le long du boulevard Laurier. On considère que cette approche aura comme impact une concentration du développement à certains endroits seulement, la demande n'étant pas suffisante pour compléter le développement prévu.
- Quelques personnes considèrent qu'un projet durable devrait miser davantage sur **l'aménagement d'espaces verts** et la réduction des surfaces minéralisées. Une personne suggère qu'une partie du terrain soit reboisée. Une personne propose de faire une tour jardin d'agriculture verticale pour confirmer l'engagement de la Ville envers les valeurs du développement durable, plutôt qu'envers les valeurs du passé.
- Une personne mentionne qu'une **ville durable et intelligente** s'appuie sur la science et sur la participation citoyenne. Son développement doit viser le bien-être du plus grand nombre de citoyens, sans hypothéquer les générations à venir.

2.2. Hauteur, intégration du projet dans son milieu et respect du Programme particulier d'urbanisme (PPU) existant

- La grande majorité des intervenants déplore le **manque d'intégration harmonieuse du projet dans son milieu** et le **non-respect des principes inscrits dans le PPU du plateau centre de Sainte-Foy**. Ce document de planification représente le résultat d'un compromis entre les objectifs de développement de la Ville, les demandes des promoteurs et les besoins exprimés par les citoyens lors de la consultation publique et il a fait l'objet d'un large consensus lors de son adoption en 2012.
- Selon plusieurs, le projet semble en totale **rupture avec son environnement**; on mentionne que Québec ne devrait pas copier d'autres villes.
- L'aspect qui suscite le plus de mécontentement est **la hauteur de 65 étages** qui constitue plus que le double de ce qui est permis actuellement. La très grande majorité d'intervenants mentionne que cette hauteur est démesurée et qu'elle devrait être limitée à 29 étages, comme prévu à la réglementation en vigueur qui a fait l'objet d'un consensus lors des consultations sur le PPU. Une personne souhaite que la hauteur ne dépasse pas 10 étages tout le long du boulevard Laurier; une autre invoque une hauteur maximale de 6 étages pour assurer à la fois une densité intéressante et un milieu de vie de qualité pour les résidants et les usagers.
- Un autre aspect critiqué par plusieurs est **l'emplacement d'un projet** d'une telle envergure à l'entrée de la ville, dans un secteur déjà très problématique en matière de circulation et de pollution.
- Un citoyen considère au contraire que **la qualité des sols et du roc** du plateau de Sainte-Foy justifie l'implantation du projet à cet endroit, étant donné que les sols ne permettent pas la construction d'édifices en hauteur dans d'autres secteurs de la ville. Il précise d'ailleurs que cet argument explique également le choix de cet emplacement pour la construction des deux ponts, ce qui rend difficile d'envisager un troisième lien à l'est.
- **D'autres impacts sur la qualité de vie** des résidants sont également mentionnés : la congestion routière, le vent, l'ombrage, l'éclairage, la coupe d'arbres, etc.

2.3. Circulation et transport en commun

Plus d'une douzaine d'interventions portent sur les **problématiques de circulation et de congestion routière** qui seront engendrées pendant et après la réalisation du projet. On remarque que la Ville est consciente de ce problème, car elle a effectué une importante étude de circulation. Les principales préoccupations soulevées par les citoyens sont :

- **Le trafic automobile**, déjà très dense et problématique dans le secteur des ponts.
- Le risque qu'un projet d'une telle envergure ne puisse **qu'empirer la situation**. Pour cette raison, plusieurs intervenants estiment que l'endroit est très mal choisi pour ériger un tel projet. Deux personnes mentionnent par ailleurs que la construction d'un troisième lien à l'est ne permettra pas d'améliorer la situation.
- Des citoyens demandent si l'ensemble **du potentiel de développement** du secteur a été pris en compte pour la réalisation de l'étude de circulation. On répond que les prévisions de développement de l'ensemble de la zone ont été intégrées dans le modèle d'analyse.

- Cinq intervenants remarquent que des **investissements publics** importants sont nécessaires pour rendre possible la réalisation de ce projet, dont le réaménagement de plusieurs artères dans le secteur. La Ville précise qu'une grande partie des aménagements qui seront faits sont des travaux qui étaient déjà prévus et qu'ils sont seulement ajustés en fonction du projet et du réseau structurant.
- Trois personnes considèrent que **la circulation des piétons** dans le secteur risque de se détériorer de façon significative, surtout vers la rue des Châtelets et le boulevard Hochelaga, ainsi que vers l'école secondaire De Rochebelle. L'élargissement des voies de circulation va constituer une coupure importante entre l'école secondaire et le reste du quartier, tant durant les travaux que par la suite, rendant difficile la circulation des piétons. Les vents amplifiés par les édifices en hauteur auront également un impact négatif sur la circulation piétonnière. Quelques questions plus spécifiques portent sur la largeur prévue pour l'avenue Lavigerie et le terre-plein central qui y sera aménagé.
- Une personne manifeste son désaccord quant à la décision d'empiéter sur l'avenue Lavigerie et la rue des Châtelets pour écouler le trafic et croit qu'aucune **mesure d'atténuation** ne permettra de régler le problème de circulation à cet endroit pendant et après les travaux.
- Quelques personnes mentionnent que l'intégration du **pôle d'échanges du réseau structurant de transport en commun** est un point positif. Toutefois, quelques réserves sont formulées :
 - o Trois personnes mentionnent que des investissements publics importants sont prévus, ce qui constitue un avantage pour le promoteur par rapport à d'autres secteurs.
 - o Un intervenant demande ce qui arrivera avec le pôle d'échanges si le projet ne se réalise pas.
 - o Deux personnes craignent que malgré l'effort louable d'améliorer le transport en commun dans le secteur, l'enjeu de la circulation à l'entrée de la ville demeure important et difficile à résoudre.

2.4. Durée des travaux et impact des travaux sur le voisinage

- La principale inquiétude exprimée concerne l'impact important du projet sur la qualité de vie du voisinage et du quartier durant les 10 ans de travaux, étant donné la coexistence de plusieurs chantiers (la construction du Phare, le réaménagement des voies de circulation, le projet de réseau structurant de transport en commun, le réaménagement de l'entrée des ponts, etc.). Les plus touchés seront les locataires des immeubles situés à proximité du terrain.
- Un citoyen demande que des mesures particulières soient mises en place pour assurer la sécurité durant les travaux (autopatrouilles, signaleurs, etc.). La Ville confirme que des mesures seront prises en ce sens.
- Le bruit, la poussière et la circulation des camions constitueront des irritants majeurs pour le voisinage. Une personne remarque toutefois que les travaux se feront en grande partie de jour.

2.5. Modifications réglementaires et consultation publique

- Plus d'une douzaine de personnes déplorent le non-respect du PPU et considèrent qu'en faisant appel à **l'article 74.4** de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, pour modifier le zonage sur ce terrain, la Ville :
 - o Fait fi des principes inscrits dans le PPU et qui ont fait l'objet d'un large consensus lors de son adoption. On rappelle qu'un des principaux objectifs du PPU était justement d'éviter un développement à la pièce au détriment d'une vision d'ensemble pour le secteur.
 - o Accorde un traitement de faveur à un promoteur en particulier en proposant un règlement sur mesure pour un terrain en particulier; une personne parle de spot-zoning, une autre de zone franche. Selon certains, cela constitue une concurrence déloyale envers d'autres promoteurs qui respectent la réglementation. Le projet risque ainsi d'accaparer le marché et de canaliser tout le développement qui, autrement, se serait fait de façon harmonieuse et organique dans le reste de la ville.
- Quelques personnes font appel aux élus en les invitant à être davantage à **l'écoute des commentaires** des citoyens qui se sont prononcés majoritairement contre ce projet et à faire une prise de conscience avant de prendre une décision. Certains estiment qu'une prise de décision sur ce projet aurait un manque de légitimité, étant donné qu'il n'a pas fait partie des enjeux présentés lors de la campagne électorale.

- Certains disent avoir l'impression que tout est déjà **décidé d'avance** et que la consultation ne peut pas influencer la prise de décision. D'autres mentionnent une trop grande proximité entre le politique et les promoteurs, en faisant référence à une affirmation de M. Dallaire lors des séances d'information selon laquelle c'est le maire qui lui a suggéré d'élaborer un projet distinctif sur ce terrain, malgré les limites du zonage en vigueur.
- Trois intervenants considèrent que les bons principes préconisés par la nouvelle **politique de participation publique** ne semblent pas appliqués dans cette consultation et qu'un projet exceptionnel aurait dû faire l'objet d'une consultation d'exception. Ils citent l'exemple des consultations sur le réseau structurant de transport en commun, sur les pistes cyclables ou sur le PPU du plateau centre de Sainte-Foy, qui ont tenu compte des points de vue exprimés par les citoyens, et estiment que la consultation proposée sur ce projet n'est pas aussi exemplaire.
- On estime qu'en plus de permettre aux citoyens de s'exprimer, un **processus de consultation crédible** devrait permettre que les opinions exprimées puissent être prises en considération avant la prise de décision. Un processus de consultation déficitaire risque de diminuer la confiance des citoyens envers l'administration municipale et la prise de décision.
- Une intervenante estime que **la transparence** constitue une valeur fondamentale d'une bonne prise de décision et que l'objectif fondamental d'une décision publique est d'assurer le bien-être d'un plus grand nombre de citoyens; les objectifs de nature économique, sociale, politique, culturelle, etc. devraient donc être secondaires.
- Une personne considère que la Ville devrait rendre **l'information sur le projet** disponible avant de prendre une décision. On précise qu'il y a eu deux rencontres d'information sur le projet, tenues par le promoteur, ainsi que deux rencontres d'information et une rencontre de consultation tenues par la Ville. De plus, l'ensemble des études réalisées pour ce projet ont été rendues disponibles.
- Deux citoyennes affirment que la consultation constitue une dernière occasion de se faire entendre avant le début des travaux et constatent que les citoyens ont été nombreux à se déplacer, même si le projet semble déjà accepté.
- Une personne constate que les citoyens aiment leur ville et souhaitent participer ensemble à son développement pour faire des projets à l'échelle humaine.
- Une citoyenne informe la Ville et les citoyens présents que les résidents du secteur se sont mobilisés pour signer une pétition contre la réalisation du projet.
- Un citoyen propose que la Ville organise une large consultation en ligne sur ce projet.

2.6. Autres préoccupations exprimées :

- Quatre intervenants craignent **l'impact du projet sur le marché immobilier et des services** dans le secteur; on mentionne entre autres l'impact sur les petits commerces aux abords du projet, ainsi que la concurrence qui sera faite par les usages offerts dans le projet aux autres espaces de bureaux et salles de spectacle de la ville ainsi qu'au futur anneau de glace.
- Trois personnes mentionnent que **l'état du terrain** n'est pas conforme et considèrent que la Ville aurait dû prévoir une application plus stricte de son règlement de remise en état des terrains après démolition.
- Une personne croit que ce projet constitue une invitation à la **spéculation foncière** internationale et rappelle que d'autres villes se sont donné des moyens pour contrer ce phénomène.
- Une personne passionnée d'astronomie suggère de baliser de façon plus stricte la couleur blanche permise dans **l'éclairage de l'immeuble** pour éviter que celle-ci soit trop agressive, car l'empreinte lumineuse du Phare pourrait être visible jusqu'à Trois-Rivières. La température de la lumière blanche devrait être balisée autour de 3000 Kelvin pour être bien distincte de la couleur des étoiles, afin que celle-ci puisse être filtrée.
- Un intervenant s'informe sur le type d'équipement dont dispose la Ville pour répondre aux enjeux en matière de **sécurité incendie**. La Ville répond que le Service de protection contre les incendies dispose du matériel nécessaire pour répondre à ce type de demande en ce qui concerne les équipements et les effectifs. Il est précisé que pour la majorité des incendies dans les édifices en hauteur, le combat et l'évacuation se font de l'intérieur. Par ailleurs, les normes de construction sont très strictes en cette matière et sont bien connues et appliquées.

3. Mémoires et documents déposés

Individu ou organisme	Date de dépôt	Résumé
Nicole Moreau, résidante de Québec	7 novembre	<p>M^{me} Moreau se dit contre le projet. Elle considère que le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est trop gros pour Québec; qu'il nécessitera d'importants investissements sur le plan des infrastructures publiques; - sera un ghetto au sein de la Ville, car il permettra à des personnes riches d'y vivre, d'y travailler et de s'y divertir sans avoir à côtoyer la réalité des citoyens de Québec; - modifiera profondément le paysage de la Ville. <p>Elle dénonce le processus de consultation en évoquant le fait que la décision sur le projet soit déjà prise et qu'il a été explicité que les principaux paramètres du projet ne changeront pas.</p>
Maurice Legault, résidant de Québec	9 novembre	<p>M. Legault se dit contre le projet. Il considère que le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est trop haut (préférence pour des bâtiments plus petits et répartis sur d'autres terrains libres dans les environs); - est un détournement du PPU qui proposait un maximum de 29 étages; - aura des répercussions sur les dépenses publiques (aménagement et infrastructures routières); - manque d'appui de la part d'urbanistes ou d'architectes; - est un modèle classique de développement d'un centre-ville américain qui ne correspond pas à Québec. <p>Il souhaite une meilleure intégration architecturale des bâtiments le long du boulevard Laurier.</p>
Claudine Dorval, résidante de Québec	20 novembre	<p>M^{me} Dorval se dit contre le projet. Elle considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet est impopulaire et difficile à justifier; - le processus décisionnel est déficient du point de vue démocratique; - l'utilisation de l'article 74.4 est un manque de respect envers les citoyens; - un projet de cette envergure devrait être soumis à un débat éclairé mené par un organisme indépendant; - le projet est une vision à l'opposé du développement intelligent, durable et responsable. <p>Elle souhaite que la Ville travaille avec tous les acteurs concernés et mette à profit le savoir, l'expertise et le talent de chercheurs et spécialistes dans le domaine de l'aménagement du territoire.</p>
Alain-Martin Richard, artiste, résidant de Québec	21 novembre	<p>M. Richard se dit contre le projet. Il considère que le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est en rupture avec son environnement; - ne suscite pas d'acceptabilité sociale (en référence aux consultations du PPU qui ont permis des édifices de 29 étages); - s'appuie sur une philosophie sans égard à l'empreinte écologique. <p>Il suggère de ramener le projet à 29 étages et d'en faire une tour d'agriculture verticale (ferme urbaine verticale).</p>
Cheryl-Ann Dagenais, Comité Logement d'Aide aux locataires (CLAL)	21 novembre	<p>M^{me} Dagenais se dit contre le projet. Elle considère que le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne permettra pas de répondre aux besoins des personnes nécessitant un logement social, particulièrement les familles; - suscitera l'engorgement des réseaux routiers et de la pollution. <p>Elle souhaite qu'on réponde aux besoins des 6 965 ménages mal-logés par du développement du logement social et qu'on s'assure d'un meilleur développement du transport en commun par des incitatifs conviviaux pour les piétons, cyclistes et automobilistes.</p>
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	21 novembre	<p>Sans énoncer clairement son opinion à l'égard du projet Le Phare, le FRAPRU considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'augmentation du nombre de condos contribue à l'embourgeoisement des quartiers centraux et à repousser les plus pauvres loin de leur quartier et de leurs réseaux d'entraide; - les condos et logements neufs ne répondent pas aux besoins des ménages locataires à faible et à modeste revenu; - il y a trop peu de nouveaux logements sociaux construits;

		<ul style="list-style-type: none"> - le parc de logements locatifs existants est menacé, particulièrement dans les quartiers centraux, à cause de la location sur des plateformes en ligne d'hébergement touristique, comme Airbnb, et de la transformation en copropriétés divisées et indivises. <p>Les groupes du FRAPRU demandent à la Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une réserve de sites dédiée au logement social; - un règlement d'inclusion obligatoire de logements sociaux dans les projets privés; - la protection du parc existant de logements locatifs; - d'être plus proactive dans ses représentations auprès des autres paliers de gouvernement pour qu'ils accroissent leur financement en matière de logement social.
Louis Alexandre, résidant du quartier Saint-Louis	21 novembre	<p>M. Alexandre se dit contre le projet. Les arguments évoqués sont à l'effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le projet présenté ne correspond pas aux objectifs du PPU, car il s'apparente à un développement urbain trop intense; - qu'une telle densité d'activités concentrée sur un îlot excentré amènera de fortes contraintes au développement du quartier; - qu'il risque d'y avoir un impact sur la congestion alors qu'aucun plan de transport en commun structurant n'est sur la table entre Lévis et Québec. <p>Il souhaite que la Ville définisse une politique de stationnement pour la zone couverte par le PPU ainsi que des incitatifs au covoiturage afin de favoriser la mobilité durable.</p> <p>Il s'inquiète de la sécurité des piétons et des cyclistes aux abords de l'école secondaire De Rochebelle alors qu'une plus grande congestion est prévue à l'intersection du boulevard Hochelaga et de l'avenue Lavigerie, malgré l'arrivée du tramway.</p> <p>Il souhaite un projet élaboré avec la participation des citoyens, pour ses citoyens (il mentionne en comparaison la démarche exemplaire de la Ville de Mississauga pour le projet des tours « Marilyn Monroe »).</p>
Martin Laperrière, résidant du quartier du Plateau	21 novembre	<p>M. Laperrière se dit en faveur du projet. Il considère que le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créera des emplois; - sera une innovation technologique. <p>Il souhaite que le projet soit axé sur les énergies vertes et fait la suggestion d'éléments qui pourraient être exigés au promoteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obliger le promoteur à utiliser le bois du Québec (avec un certain pourcentage); - favoriser l'énergie solaire pour réduire la pollution; - obliger le promoteur à utiliser l'acier et l'aluminium (avec un certain pourcentage); - s'il y a des dégâts, obliger le promoteur à assumer les coûts; - valoriser le surplus de terre. <p>Il suggère également de prévoir des autopatrouilles de la police de Québec pour réguler la circulation dans le secteur de l'avenue Lavigerie durant les travaux.</p>
Ordre des architectes du Québec (OAQ)	21 novembre	<p>Bien que l'OAQ constate de bonnes intentions dans le projet, notamment l'intégration de transport collectif et la mixité des fonctions, l'OAQ se dit contre le projet et évoque les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non seulement le projet déroge du PPU, mais il s'en éloigne drastiquement en prévoyant l'érection d'une tour de 65 étages, soit plus du double de la hauteur maximale actuellement prévue au PPU, ce qui suscite un doute quant à l'intégration harmonieuse du projet dans son milieu; - l'OAQ invite la Ville à continuer d'être un modèle pour l'ensemble des municipalités québécoises en respectant les processus de consultation amorcés en 2012 lors de l'élaboration du PPU. <p>L'OAQ rappelle les grands principes qui devraient guider la réalisation du meilleur projet possible soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - miser sur une densité douce et conviviale; - miser sur la mixité;

		<ul style="list-style-type: none"> - faire de la lutte contre l'auto solo une priorité et limiter les déplacements en automobile; - créer des espaces verts et éviter la minéralisation; - donner une place d'importance au design universel.
Pierre Carignan, Club d'astronomie Cassiopee et Observatoire de la découverte à Val- Bélair	21 novembre	<p>Sans énoncer clairement son opinion à l'égard du projet, M. Carignan s'inquiète de l'ajout de l'utilisation de la seule lumière blanche comme type d'éclairage du bâtiment. Il fait des recommandations afin d'intégrer des modifications au règlement de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec l'utilisation des lampes DEL ou LED, il serait préférable d'utiliser une lumière de couleur ambre. La lumière blanche générée par les DEL est très polluante parce qu'elle contient une forte quantité de lumière bleue, couleur qui, dans un contexte nocturne, est dommageable pour tout être vivant, humain compris. - il serait préférable d'utiliser des lampes dont la couleur est inférieure ou égale à 3 000 kelvins (couleur qui devrait bientôt devenir une norme provinciale).
Vivre en ville	21 novembre	<p>Vivre en ville se dit contre le projet et souhaite que la Ville reporte la prise de décision quant aux modifications réglementaires proposées. L'organisme soutient que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet présente des défauts majeurs le rendant inapproprié pour Québec et n'a pas fait l'objet d'un processus de consultation adéquat; - il demeure plusieurs incertitudes qui amenuisent les garanties de succès du projet telles que la réponse du marché quant à cette nouvelle offre de pieds carrés, la mise en place du réseau de transport collectif structurant, ainsi que le réaménagement de la tête des ponts; - le projet est inadéquat à toutes les échelles du territoire (bâtiment, rue, quartier et agglomération); - le consensus social du PPU est contourné. <p>Par ailleurs, Vivre en ville critique le processus de consultation qu'il considère comme une démarche précipitée et contraire aux principes de participation publique. L'organisme déplore :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le peu de place accordée à l'expression des préoccupations et des attentes des citoyens au sujet du projet; - une consultation minimaliste visant essentiellement à informer et n'étant pas à la hauteur de ce projet hors-norme; - le moment choisi pour tenir une consultation précipitée alors que la Ville de Québec vient d'obtenir le pouvoir de mettre fin aux référendums citoyens, à la condition d'adopter une politique de consultation publique conforme aux meilleures pratiques. <p>Vivre en ville rappelle les règles de l'art de la participation publique recensées par l'Institut du Nouveau Monde :</p> <ul style="list-style-type: none"> - consultation en amont de la prise de décision; - réelle capacité d'influence des citoyens; - modulation des règles en fonction notamment de l'objet de la modification, de la participation des citoyens ou de la nature des commentaires formulés; - mécanisme de reddition de comptes à l'issue du processus.
Voix citoyenne, collectif formé de Claudine Dorval, Monique Gagnon, Pierrette Paiement, François Marchand et Mireille Bonin (ainsi que 39 autres citoyens signataires)	21 novembre	<p>Le collectif Voix citoyenne se dit contre le projet. Il considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet est sans légitimité (le projet n'a pas été présenté en campagne électorale, n'a pas fait l'objet d'un référendum et ne respecte pas l'exercice de consultation du PPU; le projet nécessitera du financement en infrastructures publiques et générera des nuisances); - le projet est une invitation à la spéculation foncière; - le projet est un déni de démocratie (choix de l'outil de l'article 74.4).
Pierre Plumail	22 novembre	<p>M. Plumail se dit contre le projet sous sa forme actuelle. Il considère que :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - la Ville est en position de force pour demander au promoteur d'investir plus, pour que le projet soit gagnant pour tous; - la Ville devrait fixer un quota de logement social et l'exiger du promoteur; - la Ville devrait imposer au promoteur des mesures de lutte contre les îlots de chaleur, car le boulevard Laurier est une zone sinistrée (propose d'exiger que tous les toits et toutes les surfaces au sol soient végétalisés, qu'il y ait des murs végétaux en façade et en grande quantité, des matériaux et des vitrages adaptés); - la Ville devrait obliger le promoteur à construire un complexe exceptionnel en matière de développement durable (ne pas se limiter aux normes, mais viser à devenir une fierté non pas pour sa taille, mais pour sa performance).
François Dufaux, architecte, professeur agrégé, École d'architecture de l'Université Laval	24 novembre	<p>M. Dufaux se dit contre le projet. Il considère que le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suscite une iniquité du cadre réglementaire selon la taille du projet (les critères établis lors de la consultation du PPU sont devenus malléables pour un promoteur et demeurent intransigeants pour les autres propriétaires); - suscite des risques financiers et s'inquiète du partage des investissements et des coûts entre le public et le privé; - s'intègre mal sur le plan urbain (choix du site à la tête des ponts qui s'inscrit dans une logique de relation automobile; les palmarès des villes les plus recherchées font rarement état de la taille des tours pour expliquer la qualité de vie; plusieurs pôles d'emploi et de services distribués sur le territoire et non un centre-ville dominant et des pôles secondaires comme à Montréal; impact du vent accéléré par la présence des immeubles); - n'est pas une bonne expérience architecturale (crainte que les coûts importants d'une construction en hauteur ne se répercutent sur des choix plus économes pour les matériaux extérieurs et les finitions intérieures; hauteurs des immeubles qui contrastent avec l'environnement bâti autour; impact environnemental du vent qui pourrait nuire aux piétons et aux voisins; architecture d'apparence indifférente à l'expérience de vivre ensemble).
Conseil régional de l'environnement de la Capitale-Nationale (CRECN)	26 novembre	<p>Le CRECN se dit contre le projet. L'organisme considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet devrait respecter les engagements pris dans le cadre du PPU (densité, hauteurs, angles d'éloignement, verdissement et autres exigences relatives à la qualité et à l'intégration harmonieuse du projet); - la Ville devrait utiliser les outils de planification déjà disponibles et consulter la population (cadre établi en 2012; processus de consultation qui prend en compte les opinions des citoyens et des organisations dans l'élaboration du projet); - la Ville devrait privilégier le développement des espaces vides et sous-utilisés (répartition des superficies en plusieurs projets plus modestes plutôt que de concentrer en une seule et unique destination un nombre considérable de pieds carrés et d'activités); - la Ville devrait favoriser la densification pour créer des milieux de vie de qualité (densité verticale à l'opposé d'une ville à taille humaine; localisation du projet dans un secteur relativement isolé, à proximité de l'autoroute, qui ne favorise pas les transports actifs).
Conseil de quartier de Saint-Louis	Résolution déposée le 21 novembre et mémoire déposé le 29 novembre	<p>Le conseil de quartier de Saint-Louis se dit contre le projet. Il considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet ne suscite pas d'enthousiasme dans le quartier Saint-Louis; - les qualités environnementales et urbanistiques du projet n'ont pas été démontrées (le conseil de quartier n'a pas pu avoir accès aux conclusions et à l'argumentaire de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui l'auraient mené à approuver le projet);

		<ul style="list-style-type: none"> - les principes de la nouvelle approche de participation citoyenne mise de l'avant par la Ville à la suite du projet de Loi 122 n'ont pas été respectés dans le cadre de ce projet (la consultation menée par la Ville sur le projet ne respecte pas les objectifs de la participation publique); - le projet ne jouit pas de l'acceptabilité sociale qui correspond à son ampleur; - plusieurs citoyens se sentent trahis par le non-respect de certains paramètres établis à la suite des consultations très élaborées de 2012 et qu'il y a danger que les citoyens soient méfiants lors de la prochaine opération PPU; - la densité du projet est préoccupante et il n'y a pas eu de démonstration que la construction de la superficie totale de plancher que comporte le projet serait nécessaire et qu'en faire moins compromettrait la faisabilité du projet; - il n'y a pas eu de démonstration que le projet comporte des caractéristiques qui en font une « signature » (pas de mentions de performances supérieures ou d'innovations au sujet de la conception, la construction ou l'exploitation des bâtiments; absence d'accès aux arguments de la CUCQ). <p>Le conseil de quartier émet des préoccupations et des inquiétudes concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les répercussions possibles du projet sur le milieu; - les nuisances, contraintes, entraves et autres désagréments que subiront les citoyens durant les 10 ans du chantier, en plus des travaux planifiés par la Ville; - l'absence d'infrastructure particulière pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes du secteur pendant et après les travaux (compte tenu de la forte concentration d'étudiants qui fréquentent l'école De Rochebelle et qui doivent traverser quotidiennement les intersections sur les boulevards Laurier et Hochelaga, particulièrement celle de l'avenue Lavigerie); - le réaménagement du boulevard Hochelaga qui est peu rassurant pour les cyclistes, car ils devront partager la chaussée avec six voies de circulation; - la croissance du trafic automobile (importance que la densification du secteur soit indissociable de l'implantation d'un système robuste de transport en commun qui dessert tout le territoire de la ville et qu'il soit interconnecté avec la Rive-Sud); - l'impact sur le milieu de vie des citoyens du secteur, particulièrement ceux de la rue des Châtelets; - les débordements de la circulation de transit dans les rues locales (aucune mesure temporaire d'atténuation n'est proposée pour empêcher que les entraves faites à la circulation durant les travaux ne viennent accentuer le problème). <p>Le conseil de quartier demande à la Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de saisir l'occasion de doter le boulevard Hochelaga d'une piste cyclable sécurisée entre l'autoroute Robert-Bourassa et la rue Gabriel-Dumont; - de ne pas approuver les règlements avant d'avoir fourni les efforts marqués pour faire en sorte que l'acceptabilité soit à la hauteur de l'ampleur du projet.
--	--	---

9. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre au Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement et au greffier de la Ville pour dépôt au conseil de ville.

Préparé par :	Cristina Bucica et Marie Lagier, conseillères en consultations publiques	Date : 30 novembre 2018
----------------------	--	--------------------------------