



Service de l'interaction citoyenne
Participation publique

Mandaté : Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

No de dossier : PA2020-087

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
Demande d'opinion <input type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2894
Consultation écrite LAU <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil exécutif <input type="checkbox"/>	
Tenue entre le 27 août et le 10 septembre 2020 inclusivement.	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
Consultation écrite présentée conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 à l'égard de la crise sanitaire COVID-19	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	

4 Intervenants

Conseiller municipal du district concerné : M. Jean Rousseau, conseiller du district Cap-aux-Diamants

Personne-ressource : Mme Caroline Houde, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation et préparation du rapport : M. Denis Bergeron, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

5 Informations présentées sur la plateforme de participation publique de la Ville de Québec

- Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire R.V.Q. 2894

Les commentaires reçus :

SECTEUR DU 155 GRANDE-ALLÉE EST

- Un citoyen du secteur mentionne que la venue de nouveaux résidents doit alimenter les marchands existants. Le secteur doit demeurer résidentiel pour prévenir la propagation des groupes de fêtards que le système actuel n'ose pas contrôler. Actuellement ils proviennent de groupes quittant les bars et restos à l'est, un endroit où il n'y a pas de résident. Un café au Montmorency serait le début d'une zone mixte de résidences et lieux de fêtards.
- Une citoyenne du secteur mentionne que concernant le site du 155 Grande Allée Est, elle est entièrement en désaccord. Ces nouveaux résidents permettent d'alimenter les services de restauration et autres déjà existants. De plus, cette partie de la rue Grande Allée doit être conforme à son statut résidentiel et le rester.
- Une citoyenne du secteur mentionne qu'elle est d'accord avec ce projet de café-restaurant.
- Un citoyen du secteur mentionne, par voie téléphonique, qu'il est d'accord avec les deux propositions.
- Un citoyen du secteur mentionne qu'il est d'accord avec les deux propositions.
- Un citoyen mentionne qu'il habite le Montmorency depuis 25 ans. À 81 ans, il se dit très heureux. En mobilité réduite, un service de café lui serait très appréciable. Il précise qu'une étude de marché concernant ce commerce devrait normalement conclure à sa rentabilité, et ce, compte tenu de plus de 170 logements au 165 et plus de 150 logements au 155, tout en tenant compte d'un nombre très important d'appartements locatifs et de bureaux d'affaires et du gouvernement. Il serait un client assidu, compte tenu des limites de déplacements qui lui sont imposées. Il indique qu'il n'est pas le seul « sénior » à vivre dans le quartier. Il remercie de les aider à bien vieillir et de profiter de ce service de proximité.
- Un citoyen demeurant au 155 Grande Allée mentionne que pour l'ajout de l'usage "restaurant C20" au 155 Grande Allée Est, ce serait fort apprécié pour les locataires du bâtiment, leurs familles et amis ainsi que ceux qui fréquentent le quartier.
- Une citoyenne du secteur appuie cette demande du promoteur pour ce changement, car cela permettra aux locataires du secteur d'avoir accès à un autre type de restauration. L'ajout du 155 Grande Allée amène un grand nombre de locataires, l'affluence sera plus nombreuse dans le secteur et un site de restauration supplémentaire ne nuira pas aux autres commerces.
- Un citoyen du secteur mentionne qu'un service de restauration « restaurant C20 » serait apprécié dans l'immeuble.

- Une citoyenne demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne qu'il serait bon d'avoir un restaurant au 155 Grande-Allée Est. Elle est d'accord avec l'amendement proposé.
- Une citoyenne du secteur appuie la modification qui vise à permettre un commerce de restauration au 155 Grande Allée. Ayant une mobilité réduite, ce commerce l'aiderait beaucoup.
- Un citoyen demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne qu'il est particulièrement intéressé à bénéficier des services de restauration au 155, Grande-Allée Est, Québec.
- Une citoyenne demeurant au 155 Grande Allée Est précise qu'elle est très intéressée à profiter des services de restauration au 155, Grande-Allée Est.
- Un citoyen demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne que c'est une très bonne idée d'intégrer un commerce de restauration à l'immeuble du 155 Grande Allée Est. Les occupants de presque 150 logements y habitent en plus de ceux du Montmorency auquel il est directement relié. La plupart de ces locataires sont des personnes âgées, du moins des personnes à la retraite qui aiment profiter de ce genre de service de proximité, sans avoir même à sortir de l'immeuble pour s'en prévaloir. De plus, beaucoup de personnes travaillent dans les environs immédiats et un nouvel établissement de restauration leur apporterait une plus grande diversité dans leurs choix de menus de petit-déjeuner et de midi entre autres. Il voit donc d'un très bon œil ce projet qui viendrait dynamiser l'activité de son environnement résidentiel.
- Une citoyenne du secteur se dit favorable à l'usage C20 restaurant.
- Un citoyen du secteur mentionne qu'il est favorable à ce changement de zonage pour permettre l'usage de restauration au 155 Grande-Allée Est. Un tel service ajouterait à la diversité des services de proximité de ce type dans le secteur de la rue Cartier et de la Grande-Allée Est. La restauration est d'ailleurs déjà permise au Musée national des beaux-arts du Québec à deux pas à l'ouest. Les résidents du secteur et les citoyens qui travaillent dans les ministères et dans les entreprises de services professionnels recevront ce nouveau service comme une bonne nouvelle pour la qualité de vie du milieu.
- Un citoyen demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne qu'il est pour la modification du zonage pour permettre d'avoir un local pour un café et une zone de restauration.
- Un citoyen demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne qu'il lui apparaît évident que la présence d'un café-rencontre dans l'édifice faciliterait et enrichirait la vie communautaire. Il précise qu'il vit dans un lieu en expansion et que les résidents ont aussi besoin d'autres lieux pour se rencontrer sans devoir utiliser la voiture.
- Un citoyen demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne que le nombre élevé de locataires de l'édifice et de celui du Montmorency justifie la disponibilité d'un café sur place, surtout pendant les mois d'hiver. Une grande proportion des locataires est d'un âge plutôt avancé. Il serait opportun de leur offrir ce service.
- Une citoyenne du secteur mentionne qu'un resto et café seraient très intéressants surtout pour les longs mois d'hiver et de rencontrer des gens de la place.

- Une citoyenne demeurant au 155 Grande Allée Est précise qu'elle et son mari apprécieraient avoir un resto-café dans leur immeuble pour profiter de ce service à l'intérieur. C'est certain qu'ils le fréquenteraient.
- Une citoyenne demeurant au 155 Grande Allée Est mentionne que le grand nombre de personnes, dont plusieurs sont âgées, qui habitent cet immeuble tireraient grandement avantage d'un espace de restauration de type café sans avoir à quitter l'immeuble. Il y a de nombreux travailleurs dans les édifices autour qui aimeraient aussi sûrement y venir sur l'heure du midi. Enfin, ce serait une occasion supplémentaire pour encourager l'achat local.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne qu'il est d'accord pour un restaurant café au 155 Grande Allée Est.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne que lui et son entourage appuient fortement la demande de modification au zonage pour ajouter l'usage « restaurant C20 » au 155 Grande-Allée Est. Ils résident dans l'immeuble et sont en mesure d'attester de la compétence des propriétaires dans la gestion de leur immeuble. C'est un immeuble hautement sécuritaire et de plus, un tel usage est permis dans les zones adjacentes.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne qu'il est d'accord avec le projet d'avoir un café dans l'immeuble.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne que ce serait une commodité pour les locataires et les visiteurs.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne que cet endroit offre un milieu de vie exceptionnel à ses résidents. Un restaurant serait un ajout très intéressant et pratique, non seulement pour les locataires, mais aussi pour les nombreux passants.
- Une citoyenne demeurant dans l'immeuble mentionne que l'ajout d'un café dans l'édifice serait très intéressant. Il permettrait de rendre ce milieu de vie plus attractif. Ne pas avoir à sortir lors d'une tempête de neige ou de pluie intense pour casser la croûte serait génial.
- Une citoyenne demeurant dans l'immeuble mentionne qu'un permis de restaurant au 155 Grande Allée serait très apprécié.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne qu'il est favorable à l'ajout d'un commerce de type restauration dans l'immeuble du 155 Grande Allée Est.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble se dit d'accord avec le changement de zonage pour obtenir une boutique café au rez-de-chaussée du 155 Grande Allée Est.
- Une citoyenne du secteur appuie la demande d'utilisation des locaux au rez-de-chaussée du 155 Grande Allée Est à des fins de restauration. Elle mentionne qu'il est d'usage de voir ce type de commerce dans les nouvelles constructions (Saint-Moritz sur Belvédère, Cité verte dans Saint-Sacrement, etc.) En tant que résidente de l'immeuble, elle s'attend à avoir accès à un tel service, qui dynamisera l'environnement immédiat.

- Un citoyen demeurant dans l'immeuble se dit d'accord avec la modification souhaitée d'ajouter l'usage de la "restauration" pour l'immeuble du 155 Grande Allée Est.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble indique qu'il serait très apprécié d'avoir la possibilité de se procurer un petit lunch tout près de son appartement.
- Un citoyen demeurant dans l'immeuble appuie la demande de changement de PPU Colline Parlementaire R.V.Q. 2894 du Le Montmorency phase II, le 155 Grande Allée Est afin que les 150 nouveaux locataires de l'immeuble puissent profiter d'un service de restauration de qualité, en plus des quelques 150 autres locataires actuels du Montmorency.

C'est un service à rendre à plus de 600 personnes. Cela ne causera aucun préjudice ou concurrence au secteur de la restauration à proximité, tels ceux de l'avenue Cartier, qui sont surtout de plus grande restauration qu'un café avec viennoiseries, sandwiches, et plats préparés pour les locataires. À sa connaissance, il n'y a pratiquement pas un commerce de ce type à proximité immédiate. De plus, de très nombreux locataires de ces deux immeubles de très hautes qualités sont des retraités actifs ou des personnes plus âgées qui verraient leur vie quotidienne améliorée avec des plats de type santé.

- Une citoyenne demeurant dans l'immeuble appuie la demande de changement de PPU Colline Parlementaire R.V.Q. 2894 du Le Montmorency phase II, le 155 Grande Allée Est afin qu'un service de restauration puisse y être exploité au bénéfice des quelques 600 personnes qui résident au 155 ou au Montmorency.

Un tel service ne causera aucun préjudice ou concurrence au secteur de la restauration à proximité sur l'avenue Cartier ou sur Grande-Allée qui compte surtout de plus grands restaurants et peu de service de plats préparés pour les locataires. Qui plus est, les locataires de ces deux immeubles comptent des personnes à mobilité réduite qui verraient leur qualité de vie améliorée par l'accès à très grande proximité à une variété de repas santé, déjà préparés, surtout durant la longue saison froide qui limite beaucoup leurs déplacements extérieurs.

- Un citoyen demeurant dans l'immeuble mentionne qu'il est en faveur du futur espace de restauration de type café.
- Une citoyenne demeurant dans l'immeuble mentionne qu'elle est en faveur du futur espace de restauration de type café.
- Une citoyenne du secteur mentionne qu'elle est d'accord avec l'idée d'autoriser un restaurant / café dans l'édifice 155, Grande Allée Est et qu'elle encourage la réduction de la hauteur maximale pour l'îlot résidentiel localisé entre les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues.

SECTEUR DE LA RUE DE L'AMÉRIQUE-FRANÇAISE

- Une citoyenne de la rue de l'Amérique-Française a fait parvenir ses commentaires par le biais de deux lettres dont le contenu se retrouve en annexe de ce rapport de consultation publique. Elle se dit contre l'amendement de zonage qui vise le secteur de la rue de l'Amérique-Française.

- Une citoyenne du secteur mentionne qu'elle est d'accord avec l'idée d'autoriser un restaurant / café dans l'édifice 155, Grande Allée Est et qu'elle encourage la réduction de la hauteur maximale pour l'îlot résidentiel localisé entre les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues.

7 Suivi recommandé

Transmettre à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Préparé par :



Denis Bergeron
Conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

11 septembre 2020

8 Annexes

Commentaires d'une citoyenne acheminée sous forme de lettre :

Ville de Québec / Invitation consultative

Le 8 septembre 2020

OBJET: Mes commentaires aux modifications au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire dans l'Îlot résidentiel localisé entre les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues, au sud de la rue Jacques-Parizeau.

Monsieur le Maire, chères conseillères, chers conseillers,

Je viens d'apprendre, par hasard, que la ville de Québec veut modifier son Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire.

Je suis étonnamment surprise de ne pas avoir été informé car nous y habitons et sommes visés spécifiquement par cette modification de diminuer la hauteur de 26 mètres à 17 mètres dans ce secteur. Pourtant cette dite pression forte dont vous parlez, comme vous le savez déjà, est dû au manque considérable de logements dans le secteur de la Colline parlementaire et c'est pour cette raison que le PPU en vigueur autorise une hauteur maximale de 26 mètres dans ce secteur afin d'harmoniser avec celle de son voisinage.

Plusieurs commerces et bureaux souffrent de ce manque de logements et donc ils se relocalisent ailleurs dans la ville comme dans les secteurs de Lebourgneuf, Beauport ou de Ste-Foy où on retrouve beaucoup de logements disponibles.

Il est important de conserver le zonage permettant la hauteur jusqu'à 26 mètres pour répondre au besoin urgent d'augmenter le nombre de logements dans ce secteur de la colline Parlementaire, une preuve irréfutable du besoin criant de logements est le succès retentissant et rapide de la tour au 155 Grande Allée E. en moins d'un mois 70% étaient loués. Donc il faut prévoir d'augmenter la densité en fonction de plusieurs critères, notamment le gabarit des bâtiments voisins existants et de ceux à venir et la proximité des artères principales et des services. Nous croyons que la rue de l'Amérique-Française dans le tronçon Grande Allée/Jacques-Parizeau se porte bien à une augmentation de la densité car elle respecte les critères mentionnés ci-haut.

L'îlot tel que localisé entre les rues de l'Amérique-Française et de Senezergues, laisserait un «*trou*» entouré d'un zonage leur permettant de rehausser la hauteur jusqu'à 26 mètres et entouré déjà de bâtiments jusqu'à 12 à 31 étages, soit le voisin situé côté sud sur toute la longueur de la rue de l'Amérique-Française à partir de la Grande-Allée jusqu'à Jacques-Parizeau (425-475, Jacques-Parizeau et 500, Grande Allée Est), un projet de grandes hauteurs de 18 étages se feront prochainement sur le terrain de l'Église St-Coeur de Marie qui a été démolie en 2019, l'édifice Marie-Guyart de 31 étages et l'hôtel Loews le Concorde de 29 étages.

En plus ce *trou* causera l'anéantissement totale de l'ensoleillement et l'accroissement de l'accumulation de la neige provenant de son environnement soit le 500 Grande Allée (OUEST) et la prochaine tour projeté de 18 étages sur le site de l'église St-Coeur de Marie démolie (SUD).

Il est mentionné dans le sommaire décisionnel qu'une pression forte s'exerce sur les propriétés de ce tronçon de la rue de l'Amérique-Française. Cette pression provient de la demande cela n'est pas surprenant compte-tenu de la forte demande de logements. 2

Or, il s'avère aujourd'hui qu'une pression forte s'exerce sur les propriétés de ce tronçon de la rue de l'Amérique-Française correspondant à l'aire d'affectation M_SA (3). Cette pression pourrait compromettre le maintien d'un cadre bâti cohérent avec le milieu bâti existant. La faible superficie de chacune des propriétés comprises dans cette aire d'affectation combinée au respect des normes applicables ne permettent vraisemblablement pas la mise en oeuvre de projets de 8 étages, notamment eu égard à l'exigence de fournir des cases de stationnement souterraines.

Il a été démontré à la Ville de Québec à plusieurs reprises depuis 2012 plusieurs projets préparés par des architectes permettaient de construire à une hauteur de 26 mètres (8 étages) tout en respectant les normes applicables.

Pour ce qui est de la prétention à l'exigence de fournir des cases de stationnement souterraines, répond-elle vraiment à la vision de la ville avec son projet de Tramway qui est d'encourager les gens à utiliser le tramway afin de réduire le stationnement au centre-ville? En plus que la station souterraine du projet du tramway est à quelques pas de cet îlot.

En plus à proximité de cet îlot on y retrouve près de 5,000 stationnements.

La Ville a, elle-même, vendu un de ses terrains situé au 65-85 bl. René-Lévesque Ouest, pour que l'on y construise un immeuble à logements avec commerce au rez-de-chaussée, pourtant il est construit depuis 2011 et il n'y a aucun stationnement ni intérieur et ni extérieur.

À l'intérieur de cet îlot comprend plusieurs bâtiments oubliés qui sont en fin de vie dont 45,51 mètres (150 pi.) linéaire, inévitablement de nouveaux projets à la hauteur de son nom rue de l'Amérique-Française et de sa situation, y seraient déjà érigés depuis plusieurs années.

Malheureusement si la Ville y va d'avant avec la modification proposée au PPU soit de diminuer la hauteur autorisée de 26 mètres à 17 mètres soit de réduire à 5 étages, imposera ainsi un frein important à la croissance socio-économique du secteur et serait une erreur importante et contraire aux attentes du PPU de 2010, est-ce une erreur politique en 2010?

La Colline parlementaire est un secteur de choix pour y vivre et y travailler. Il faut donc conserver la hauteur autorisée de 26 mètres afin de favoriser l'apport de nouveaux logements qui permettra à la population de s'y installer et permettra de réduire les transports en voiture en favorisant les liens piétons et le transport en commun comme le tramway et si nous voulons assurer une viabilité commerciale, ceci passe inévitablement par une offre supplémentaire en logements dans ce secteur.

Ville de Québec / Invitation consultative

Le 10 septembre 2020

OBJET: Complément à mes commentaires déposés le 8 septembre 2020

Modifications au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire dans l'îlot résidentiel localisé entre les rues de l'Amérique-Française et De Senergues, au sud de la rue Jacques-Parizeau.

Monsieur le Maire, chères conseillères, chers conseillers,

Je conteste la validité de ce projet de modification du règlement PPU car cette modification nous attaque personnellement et doit être déclarée nulle, ce projet de modification du règlement est discriminatoire car il nous vise spécifiquement et n'a pas été proposée dans un objectif d'uniformisation.