

Séance d'information publique

Programme particulier d'urbanisme (PPU) – Pôle urbain Belvédère

Le mardi 9 juin 2016 à 19 h

École secondaire Québec High School, 945, avenue Belvédère



NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 221

NOMBRE DE PERSONNES QUI SE SONT
EXPRIMÉES : 37

PRINCIPAUX SUJETS ABORDÉS

La séance publique a été convoquée au moyen d'un avis public distribué porte-à-porte dans tout le secteur concerné par l'avant-projet de PPU et envoyé par courriel aux membres des conseils de quartier Montcalm, Saint-Sacrement et Sillery, ainsi qu'à leurs abonnés. De plus, un communiqué de presse a été émis le 31 mai 2016 pour présenter l'avant-projet et pour lancer le processus d'information et de consultation. Toute l'information a également été rendue disponible sur le site Internet de la Ville.

1) OUVERTURE

M^{me} Anne Pelletier, conseillère en consultation publique pour l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, procède à l'ouverture de la séance et présente son déroulement. M^{me} Julie Lemieux, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Québec et responsable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme souligne que cette soirée est une des premières étapes dans le processus de consultation publique sur cet avant-projet de PPU. L'objectif est de présenter les grandes orientations pour revitaliser le secteur concerné et que la participation des citoyens est essentielle durant tout le processus.

2) PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) – PÔLE URBAIN BELVÉDÈRE

M. Alexandre Armstrong, conseiller en urbanisme au Service de la planification et coordination de l'aménagement du territoire, présente le programme particulier d'urbanisme. Pour le contenu de la présentation, les lecteurs sont invités à consulter les fiches thématiques et la présentation PowerPoint sur le site internet www.ville.quebec.qc.ca/ppu. Il est aussi possible de se procurer une copie papier des fiches thématiques en se présentant au Service de la planification et coordination de l'aménagement du territoire situé au 295, boulevard Charest Est.

3) QUESTIONS DU PUBLIC

Circulation et stationnement – Plusieurs questions font référence à l'inquiétude d'une augmentation trop importante de la circulation et à une pénurie de stationnements suite à la densification :

- **Au coin du chemin Sainte-Foy et de l'avenue Holland**, où l'on voit le Gibraltar, il semble que ce soit difficile pour les commerces au rez-de-chaussée en ce qui concerne le stationnement. C'est le cas aussi pour des intersections comme **Belvédère/René-Lévesque**. Compte tenu des objectifs de densification, comment peut-on s'assurer de la viabilité des commerces ?

Réponse : Ce secteur est un des meilleurs secteurs desservis par le transport en commun et on mise sur son utilisation. Lorsqu'on favorise une densification comme celle-ci, on encourage et même on exige le stationnement souterrain.

- Ce n'est pas tout le monde qui utilise le transport en commun et qui l'utilise pour ses déplacements quotidiens. Le secteur visé par l'avant-projet de PPU est déjà très dense et la densification va causer plus de difficulté à circuler en voiture, notamment pour se diriger en direction de la colline Parlementaire via **Grande Allée**. Est-ce que la ville compte imposer des mesures dissuasives aux automobilistes?
- Si vous ajoutez une tour de 12 étages dans le secteur des **Jardins Mérici**, est-ce que vous avez analysé les impacts sur la circulation?
- Êtes-vous conscients des problèmes de circulation qui seront engendrés par une plus grande densification dans le secteur des **Jardins Mérici**?
- Si on construit des tours à logements ou bureaux près de **Mérici** et qu'il n'y a pas assez de commerces autour, il pourrait y avoir encore plus de problèmes de circulation.

*Réponse : Nous comptons sur le transport en commun pour favoriser le développement du secteur. Nous souhaitons encourager les employeurs pour qu'ils mettent en place des mesures d'encouragement à l'utilisation du transport en commun. Pour la circulation dans le secteur, sur un axe est-ouest, nous croyons que ce secteur peut absorber une augmentation. De plus, nous pouvons nous attendre à ce que les commerçants soient à l'affût et lorsqu'il y aura une masse critique, viennent s'installer. Il faut aussi rappeler que dans le noyau mixte **René-Lévesque/Belvédère**, nous exigeons du commercial au rez-de-chaussée alors il ne peut y avoir de logements sans commerce.*

- Je suis inquiète de voir que vous prévoyez beaucoup d'activités dans le **pôle Belvédère/René Lévesque**. Cela nécessite beaucoup de place et va amener beaucoup de circulation. Comment envisagez-vous de gérer l'augmentation de bruits et de circulation?

Réponse : Les différents usages sont autorisés et non exigés. Les propriétaires et développeurs pourront

choisir parmi ceux-ci. Cela ne veut pas dire que l'ensemble de ceux-ci vont se concrétiser.

Suggestions par rapport à cet enjeu :

- Exiger la construction de stationnements souterrains

Espaces verts et présence d'arbres – Une préoccupation en lien avec la préservation des espaces verts et des arbres ressort de certaines questions :

- Est-ce que la protection des arbres veut dire conserver ce que l'on a actuellement ou les remplacer par des nouveaux ?

Réponse : Nous vous invitons à consulter la Vision de l'arbre qui vient tout juste d'être adoptée par le conseil municipal et qui fait référence à la façon de procéder à l'avenir pour protéger les arbres actuels et en planter de nouveaux. L'arbre sera au cœur de nos projets. Nous allons aussi encourager les grandes entreprises à ajouter des arbres sur leurs grandes propriétés pour participer à l'effort collectif.

- Lorsqu'on regarde la carte, la disposition des nouveaux bâtiments (près de l'Industrielle Alliance) laisse entendre qu'il y aura beaucoup d'espaces verts. Est-ce que ce sera vraiment le cas? Quelle sera la proportion réelle?
- Il y a trois propriétés ou trois lots pour lesquels on propose de diminuer le pourcentage d'aire verte qui était de 30 % dans l'ancienne réglementation. On parle aussi de diminuer les marges latérales de recul de 30 mètres à 15 mètres. En même temps on nous propose un projet qui suggère de rajouter une zone verte qui semble assez dégagée de la rue. On recommande de prévoir des marges, sur ce terrain, qui assurent un dégagement respectable avec les résidences existantes.

Réponse : Pour ce qui est de la superficie de l'aire verte, l'avant-projet propose 20 % de la superficie totale du lot, et cela pour l'ensemble de la propriété. À l'heure actuelle, on y retrouve très peu d'espaces verts. Pour s'assurer que le 20 % soit respecté, nous proposons de donner juridiction à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui a comme mandat d'évaluer les projets selon des critères bien précis. Nous proposons également d'imposer une marge de 30 mètres le long de Grande-Allée du côté sud pour maintenir les espaces verts actuels.

- Je voudrais savoir si ce programme d'urbanisme ne serait pas le moment d'obliger l'usage de toitures végétalisées comme c'est déjà le cas à Toronto pour tous les nouveaux bâtiments à toit plat?
- Par quelle instance et à quel moment peut-on parler d'intégration au bâti existant et de toits verts dans l'avant-projet de PPU?

Réponse : Nous vous invitons à nous faire part de toutes vos préoccupations lors des consultations publiques. En bonifiant les critères de la CUCQ - c'est ce que nous suggérons dans l'avant-projet -, celle-ci pourra encourager, lors de l'évaluation des projets, toutes les mesures favorisant le développement durable. Elle aura donc un préjugé favorable envers ce type de construction. Pour l'intégration, c'est aussi le rôle de la CUCQ d'évaluer l'intégration des bâtiments et, dans la logique de détermination des hauteurs dans le territoire, on s'est assuré de prendre en compte le bâti existant et d'assurer des transitions entre les hauteurs autorisées.

Suggestions en lien avec cet enjeu :

- Ouvrir l'utilisation du terrain du Collège Saint-Charles-Garnier à tous.

Choix du secteur visé par le PPU – Certaines questions permettent de préciser la façon dont le secteur a été délimité dans le cadre de l'avant-projet :

Réponse : Il y a eu une démarche pour désigner le territoire concerné par l'avant-projet de PPU. Nous nous sommes basés sur le critère de pôle urbain de ce secteur, en fonction de la densité de population et des pôles commerciaux. Nos analyses nous ont guidés à l'identifier comme un pôle urbain selon des critères comme la quantité de gens qui le fréquentent, le nombre d'employés, la desserte en transport en commun, etc. Nous souhaitons donc le densifier en concordance avec la vision globale de la Ville. Nous souhaitons attirer des gens et développer ce secteur en particulier. Pour ce qui est des quartiers, certains ont mentionné qu'ils n'étaient pas très homogènes. C'est justement cela le défi et nous croyons que c'est le moment bien choisi pour essayer de renouer les liens entre ces anciennes villes. Il y a une fracture qui se sent bien. C'est le temps de sceller tout cela. Nous vous présentons une vision, mais maintenant la parole est à vous. C'est le temps de nous le dire en consultation si vous croyez que l'on peut faire mieux.

Densification – Il est plusieurs fois question de densification, notamment en lien avec le secteur choisi (pôle urbain Belvédère), l'effort à produire et la façon de densifier. Cela permet de formuler la réponse suivante :

Réponse : La vision proposée est la suivante : puisque ce secteur est désigné comme un pôle urbain avec une excellente desserte en transport en commun et que la Ville de Québec a choisi via son Plan de mobilité durable de promouvoir l'utilisation et le développement de ce mode de transport, une façon de le faire est d'arrimer transport et aménagement, c'est-à-dire densifier les endroits les mieux desservis par le transport en commun. Nous révisons actuellement le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec. Nous y prévoyons la venue de 61 500 nouveaux ménages d'ici les 25 prochaines années. Il faut prévoir de l'espace et des services pour que ces gens viennent s'installer ici et non en périphérie pour préserver la vitalité économique de Québec. Cela fait partie de la stratégie globale pour freiner l'étalement urbain et protéger nos sources d'eau en installant les nouveaux citoyens là où les services de proximité existent et le transport en commun est accessible. Dans le secteur de l'avant-projet de PPU, il reste des terrains à redévelopper et à optimiser et nous souhaitons le faire avec vous. Nous avons vu que, proportionnellement, nous sommes dans le même taux de croissance pour le territoire visé par l'avant-projet de PPU que pour celui de l'agglomération, les 1500 à 2000 nouveaux logements par rapport au besoin de 60 000 à l'échelle de l'agglomération. Ce n'est donc pas un effort trop grand. L'objectif général est de limiter l'étalement du périmètre urbain et c'est pourquoi nous vous consultons pour optimiser l'effort d'insertion et de densification. Il y a une double logique dans l'avant-projet de PPU pour le pôle urbain Belvédère. Il y a des endroits d'insertion dans les milieux construits, et des endroits de densification plus près des centres et des noyaux.

Pistes cyclables – Suite à quelques questions en ce qui concerne une possible piste cyclable sur **Grande Allée**, il est spécifié que la proposition sur la Grande Allée implique effectivement un réaménagement pour inclure un axe cyclable. Il va falloir toutefois réfléchir à la façon de procéder, mais la proposition n'est pas de retrancher les voies pour faire un axe cyclable. Le besoin de prolonger la piste cyclable qui se termine à Laurier et ne se prolonge pas à l'est de Holland a été identifié. Cependant, il est certain que l'ajout d'une piste cyclable ne se fera pas au détriment des espaces verts.

Réseau piétonnier – Les questions en lien avec le réseau piétonnier permettent de préciser que le projet sur la **rue Thornhill** est de consolider le trottoir et non d'en construire un nouveau. De plus, à l'est de la **rue du Parc Thornhill**, il y a une volonté de créer un cheminement piéton pour créer une nouvelle liaison nord-sud quoique le projet soit dépendant de futures négociations, car il passerait sur des propriétés privées. Finalement, une résidante a demandé quels étaient les plans de la Ville pour la **ruelle des Braves**. L'avant-projet de PPU ne fait aucune proposition à cet égard et la résidante a été invitée à faire part de sa vision et de ses propositions pour cette ruelle lors de la consultation publique.

Hauteurs projetées des nouveaux bâtiments – Plusieurs résidants du secteur des **Jardins Mérici** et de l'intersection **Grande Allée/Thornhill** mentionnent leur inquiétude de voir un bâtiment particulièrement haut être construit près de leurs résidences :

- Qui va décider qu'il pourrait y avoir un immeuble de 34 mètres en face des Jardins Mérici si la possibilité est présente dans l'avant-projet de PPU? Est-ce les citoyens, la Ville ou les promoteurs?
- C'est inconcevable de construire une tour devant notre édifice, cela va complètement gâcher la vue. Je considère grandement vendre ma propriété et m'installer ailleurs.
- J'aimerais avoir quelques précisions sur les futures constructions des terrains situés à l'intersection Grande Allée/Thornhill. Il me semble que dans la proposition, la hauteur était fixée à 24 mètres, mais en regardant sur la carte présentée plus tôt, il semble que les bâtiments projetés sont la même hauteur que les bâtiments actuels et celle-ci est plus basse que 24 mètres. Qu'en est-il vraiment?

Réponse : Il y a seulement un endroit précis où la hauteur de 34 mètres sera autorisée. C'est une proposition qui est faite dans le cadre de l'avant-projet, mais si vous avez des préoccupations à cet égard, nous vous invitons à nous en faire part dans le cadre des consultations publiques en septembre.

Sur le site de l'Industrielle Alliance, il y a deux hauteurs autorisées, 16 mètres et 24 mètres. Il y a une possibilité d'autoriser une hauteur supplémentaire (24 mètres) sur un pourcentage d'une superficie donnée d'un bâtiment. Dans ce cas-ci, on autorise d'emblée une hauteur de 16 mètres sur l'ensemble du site, mais on permet qu'un bâtiment atteigne 24 mètres sur 50 % de son emprise au sol. Par ailleurs, on vient préciser où la hauteur de 24 mètres pourra être localisée, c'est-à-dire le plus près de la Grande Allée et le plus près de l'avenue Thornhill. L'objectif étant de se dégager de la zone résidentielle. Le bâtiment existant a 16 m de hauteur et ce qu'on a représenté comme ajout de bâtiment à proximité de l'avenue de Ploërmel a aussi 16 m tandis que ce qu'on représente du côté de Thornhill a 24 m de hauteur.

Logements pour les familles – En réponse aux inquiétudes par rapport à la place réservée aux logements pour jeunes familles de certains résidants, la Ville fournit plus d'information :

Réponse : Le projet d'aménagement prévoit le maintien d'une très grande partie des zones résidentielles, celles de moyenne densité, dans lesquelles on retrouve des résidences unifamiliales qui peuvent accueillir de jeunes familles. Avec les nouvelles constructions, nous avons prévu des gabarits plus forts pour des immeubles à plusieurs logements, mais aussi des gabarits plus faibles pour permettre des bâtiments de type maison en rangée en considérant la nécessité de préserver des espaces extérieurs. Nous présumons aussi que les plus âgés vendront leurs maisons à de jeunes familles et iront s'installer dans les immeubles à plusieurs logements mieux adaptés à leurs besoins. Un roulement devrait s'opérer. Il faut se rappeler qu'il y a 75 % du territoire dont le zonage ne sera pas changé, surtout les secteurs résidentiels de faible ou

moyenne densité. La principale densification des bâtiments se fait à l'intérieur des noyaux et des axes.

Rencontres avec propriétaires et conflits d'intérêts – Des résidants ont exprimé leurs inquiétudes en ce qui a trait aux rencontres qui ont été faites avec les propriétaires du secteur lors de l'élaboration de l'avant-projet ainsi que par rapport à de potentiels conflits d'intérêts :

- Vous avez mentionné que vos plans ont été conçus suite à des rencontres avec des employeurs des différents axes. Est-ce que maintenant que vos plans sont faits, l'opinion des citoyens en ce qui a trait à la hauteur des bâtiments ou tout autre commentaire sera autant pris en compte?

Réponse : Il est important de préciser que dans la démarche de consultation, les rencontres avec des grands propriétaires, des employeurs, des écoles étaient pour connaître les besoins et les attentes de l'ensemble des propriétaires sur le territoire. C'était complémentaire au sondage réalisé auprès des citoyens, parce que nous savons que ces propriétaires répondent généralement peu aux sondages. C'est un mandat qui a été confié à une firme externe et qui nous a ensuite fait part des conclusions de cette analyse. Cela a nourri la planification tout comme les résultats du sondage citoyen. De plus, nous sommes en consultation publique sur un avant-projet. Il y aura une seconde consultation sur le projet de PPU règlementaire. La raison pour laquelle on fait cet avant-projet, c'est pour entendre les commentaires des citoyens afin d'influencer le contenu avant le projet règlementaire qui sera proposé par la suite. Nous vous invitons donc à participer aux prochaines consultations publiques. Le processus de consultation publique existe justement pour que tous les intérêts s'expriment publiquement, donc chacun entend les intérêts des autres, à la fois les promoteurs comme les propriétaires et les citoyens. Les consultations publiques servent à établir un dialogue de façon publique pour que tous les intérêts soient entendus.

4) RAPPEL DES PROCHAINES ÉTAPES

Les séances d'audition des opinions auront lieu le jeudi 8 septembre en après-midi et en soirée. La date limite pour s'inscrire et déposer un mémoire est le 1^{er} septembre. Suite à ces auditions sur l'avant-projet, un projet de PPU règlementaire sera élaboré en tenant compte des résultats des auditions publiques. Il y aura ensuite d'autres consultations publiques sur le PPU règlementaire.

5) LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est levée à 22 h.

REPRÉSENTANTS DE LA VILLE :

Mme Julie Lemieux

Conseillère municipale et vice-présidente du comité exécutif, responsable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Mme Suzanne Verreault

Conseillère municipale et présidente du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

M. Rémy Normand

Conseiller municipal, président du conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et membre du comité exécutif, responsable du transport et du plan de mobilité durable

M. François Trudel

Directeur de la Division de la planification stratégique du territoire, Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire

M. Alexandre Armstrong

Conseiller en urbanisme, Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire

Mme Anne Pelletier

Conseillère en consultations publiques à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, animatrice de la rencontre

Mme Marie Lagier

Conseillère en consultations publiques à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Rédigé par Anne-Sophie Leclerc, stagiaire en consultations publiques; Validé par Marie Lagier, conseillère en consultations publiques.