

Autorisation d'un projet résidentiel sur Grande Allée Est (155 à 165, Grande Allée Est)

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 213 645 du cadastre du Québec (155 à 165, Grande Allée Est), quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Il est projeté de réaliser deux projets résidentiels situés au 155-165 et au 530, Grande Allée Est. Il s'agit d'ajouter environ 70 logements supplémentaires au bâtiment existant situé au 155-165, Grande Allée Est et de construire un nouveau bâtiment mixte (résidentiel et commercial) au 530, Grande Allée Est offrant environ 200 nouveaux logements.

70 logements supplémentaires au 155-165, Grande Allée Est

Situé à l'est de l'avenue Galipeault et au nord de l'avenue Wilfrid-Laurier, le projet vise à agrandir en hauteur le bâtiment existant situé au 155-165, Grande Allée Est afin d'y construire 70 nouveaux logements. Pour ce faire, il est prévu de construire 10 étages au-dessus de la partie du bâtiment comportant actuellement 11 étages, et correspondant au 155 Grande Allée Est, pour une hauteur maximale de 21 étages. Le bâtiment existant sur ce lot, qui comporte actuellement 319 logements, comporterait, au terme du projet, un total d'environ 389 logements.

200 nouveaux logements au 530, Grande Allée Est

Situé au 530, Grande Allée Est, soit sur le site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, il est proposé de construire un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) offrant environ 200 logements, une garderie et un local commercial. La hauteur maximale du bâtiment de 20 étages.

Afin de permettre la construction de ces deux projets résidentiels, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation tel que prévu à la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

La réalisation des deux projets permettrait de contribuer à créer des logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement bas, conformément au plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 16 juin 2025
- Consultation écrite : du 17 au 19 juin 2025 inclusivement

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite

Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

Le projet de résolution comportait des coquilles qu'il est proposé de corriger au projet de résolution joint au présent sommaire décisionnel.

Ainsi, le projet de résolution est modifié par la précision du nombre d'étages total du bâtiment existant (14 étages) à l'attendu suivant :

« ATTENDU QUE le bâtiment existant sur ce lot, qui comporte actuellement 319 logements répartis sur quatorze étages, comporterait, au terme du projet, un total d'environ 389 logements; »

Le projet de résolution est également modifié par la mise au pluriel de la phrase précédant l'énumération des conditions dans la mesure où il y a deux dérogations :

« Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes : (...) ».

Voir la fiche de modification réglementaire en annexe.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Autorisation d'un projet résidentiel sur Grande Allée Est (155 à 165, Grande Allée Est)

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 213 645 du cadastre du Québec (155 à 165, Grande Allée Est)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

16 juin 2025, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville, 2, rue des Jardins, salle de réception

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot visé 1 213 645 est situé dans la zone 11103Mb, localisée approximativement au sud de la Grande Allée Est, à l'est de l'avenue Galipeault et au nord de l'avenue Wilfrid-Laurier.

Description du projet

Il est projeté de réaliser deux projets résidentiels situés au 155-165 et au 530, Grande Allée Est. Il s'agit d'ajouter environ 70 logements supplémentaires au bâtiment existant situé au 155-165, Grande Allée Est et de construire un nouveau bâtiment mixte (résidentiel et commercial) au 530, Grande Allée Est offrant environ 200 nouveaux logements.

70 logements supplémentaires au 155-165, Grande Allée Est

Situé à l'est de l'avenue Galipeault et au nord de l'avenue Wilfrid-Laurier, le projet vise à agrandir en hauteur le bâtiment existant situé au 155-165, Grande Allée Est afin d'y construire 70 nouveaux logements. Pour ce faire, il est prévu de construire 10 étages au-dessus de la partie du bâtiment comportant actuellement 11 étages, et correspondant au 155 Grande Allée Est, pour une hauteur maximale de 21 étages. Le bâtiment existant sur ce lot, qui comporte actuellement 319 logements, comporterait, au terme du projet, un total d'environ 389 logements.

200 nouveaux logements au 530, Grande Allée Est

Situé au 530, Grande Allée Est, soit sur le site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, il est proposé de construire un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) offrant environ 200 logements, une garderie et un local commercial. La hauteur maximale du bâtiment de 20 étages.

Afin de permettre la construction de ces deux projets résidentiels, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation tel que prévu à la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

La réalisation des deux projets permettrait de contribuer à créer des logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement bas, conformément au plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=921

Participation

Membre du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et conseillère du district électoral du Cap-aux-Diamants

Personnes-ressources

- Emmanuel Bell, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Michael Boutin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Marie Lagier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications (en salle)
- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications (en ligne)

Partie requérante

Pour le 155, Grande Allée Est :

- Éric Bilodeau, directeur général, Groupe Bilodeau immobilier
- Jérôme Henné, architecte, Lemay-Michaud architectes
- Nathalie Vallée, Associée | Vice-présidente – Communications corporatives, Paradigme stratégies

Pour le 530, Grande Allée Est :

- Louis Lessard, directeur général, Groupe Lessard immobilier
- Jonathan Bisson, architecte associé principal, Circum architecture

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 130 personnes assistent à la séance, dont 58 en salle et 72 en ligne.

Faits saillants

Pour le projet du 155, Grande Allée Est, les préoccupations soulevées concernent :

- L'absence de disposition d'approbation référendaire
- Le déficit de stationnement
- La hauteur trop élevée
- L'octroi de nouvelles vignettes dans la zone 9
- La perte de vue et de l'ensoleillement du voisinage

Pour les deux projets, les enjeux résident essentiellement sur :

- La hauteur et la densification du quartier jugées trop importantes
- Les impacts anticipés sur la circulation
- Le manque d'espaces de stationnement dans la zone 9
- Les conséquences sur la qualité de vie des résidants et des services de proximité
- Les nuisances lors des travaux
- La location illégale de type Airbnb
- Les conditions de réalisation

Questions et commentaires du public concernant le projet au 155, Grande Allée Est

- **Intervention 1 :** Un résidant du 155, Grande Allée Est, exprime son profond désaccord avec ce projet, car il s'appuie sur une démarche qui nie les principes démocratiques de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la [Politique de participation publique de la Ville](#). Le résident se réfère à l'article 38 de la Politique de participation publique sur le référendum consultatif.
Le résidant s'oppose également à ce projet, considérant que l'agrandissement était prévu par le promoteur depuis 2018. Alors que la structure pour le rehaussement du bâtiment, les conduits et l'ouverture de la cage d'ascenseur étaient prévus, les locataires n'ont jamais été informés, soutient-il.
Le citoyen remet en question le bien-fondé du taux d'inoccupation pour la Ville. Selon lui, le taux d'inoccupation de la haute-ville est de 1,9% et varie entre 2,9 et 4,9 % pour les logements de haut de gamme, ce qui n'est donc pas comparable avec celui de la basse-ville.
Le projet propose des logements supplémentaires avec un déficit de stationnement et rien n'est prévu pour améliorer la qualité de vie des résidants, ce qu'il juge inacceptable.
Enfin, il déplore que le projet de résolution comporte plusieurs omissions, d'erreurs, d'ambiguïtés qui la rendent difficilement applicable.
- **Intervention 2 :** Une résidante du 155, Grande Allée Est s'informe à savoir s'il est possible de répondre aux critères en diminuant la hauteur demandée, car elle juge que la hauteur proposée de 63 mètres est trop élevée.

Réponse du requérant : *L'objectif est de densifier le centre-ville. Il est difficile de répondre à cet objectif avec moins de hauteur puisqu'il n'y a pas d'espace sur le lot pour construire d'autres logements.*

- **Intervention 3 :** Une résidante du 155, Grande Allée Est, partage son expérience positive dans son milieu de vie. Elle confirme son soutien à la démarche, car en habitant au 155, cela lui a permis de constater la solidarité entre les voisins. Avec tous les services dont ils disposent, les personnes plus âgées pourront vivre plus longtemps dans leur milieu de vie, en plus de permettre à 70 familles supplémentaires d'en bénéficier.
- **Intervention 4 :** Concernant le stationnement, un résidant du 165, Grande Allée se dit inquiet du manque d'espace dans la zone 9. Il se questionne alors comment les résidents sortiront de la zone si l'avenue Galipeault est fermée pendant les travaux, si une voie sur Grande Allée est fermée pour permettre la circulation des camions et de l'endroit où la grue sera située.

Il dénonce également l'augmentation du prix du stationnement au 155, Grande Allée, passant de 160 \$ à 250 \$.

Le résidant exprime des inquiétudes sur les nuisances sonores et souhaite obtenir des précisions sur la grille des mesures compensatoires qui sont prévues.

Réponse du requérant : *Il n'y aura pas d'impact sur l'avenue Galipeault lors des travaux, car les livraisons s'effectueront dans la partie nord-est et la grue se trouve sur Grande Allée au même endroit où elle était lors de la construction en 2020. Conscient des impacts sur les résidents, le promoteur indique qu'il y aura des mesures de compensation. La grille sera établie et partagée aux résidents par la suite.*

Quant aux coûts liés au stationnement, l'inflation explique une telle augmentation. Le promoteur prend le risque de ne pas ajouter de cases supplémentaires, car selon lui, vivre au centre-ville est possible sans voiture. Par ailleurs, la moitié des locataires actuels qui habitent dans les studios ou les 3 ½ n'ont pas d'auto.

- **Intervention 5 :** Un locataire du 155, Grande Allée Est appréhende le changement de zonage qui ne s'harmonise pas à son milieu en autorisant la construction de bâtiments en hauteur. Il dénonce également le «spot zoning». Outre cela, il rapporte que le stationnement dans la zone 9 risque d'être enlevé par les permis de construction du promoteur.

Réponse de la Ville : *Les zones sont très petites dans le secteur avec des hauteurs différentes. Le règlement d'urbanisme permet de réaliser des projets en fonction de ce qui est souhaité par la Ville. Dans cette optique, c'est un document qui peut être modifié selon les projets soumis. Ainsi, avec la Loi 31 du gouvernement du Québec, la Ville dispose de leviers supplémentaires permettant de s'adapter à chaque projet.*

Les bâtiments en hauteur ne sont pas étrangers dans le secteur. À titre indicatif, il y a le Montmorency, le Louisbourg, le Château Saint-Louis et le Saint-Laurent,

notamment.

En ce qui concerne le stationnement, dans les chantiers en cours, ce n'est pas le cas. Il faut noter que les entrepreneurs ne sont pas admissibles pour les vignettes de stationnement dans la rue.

- **Intervention 6 :** Une résidante du Montmorency du 14^e étage appréhende les nuisances qu'occasionneront les travaux d'agrandissement au 155, Grande Allée Est, en plus de la perte de la vue et d'ensoleillement.
- **Intervention 7 :** Une résidante du quartier doute du respect des règlements relatifs au patrimoine et à l'urbanisme par la Ville. Elle se demande si le tout est décidé d'avance.
Préoccupée par l'agrandissement en hauteur du 155, Grande Allée Est, elle souhaite également obtenir des précisions sur le nombre de logements pour les étages supplémentaires.

***Réponse de la Ville :** Rien n'est encore décidé. En plus de la consultation publique, il y a une consultation écrite de trois jours. L'ensemble des commentaires reçus sera analysé avant la prise de décision par les membres du conseil municipal.*

Il importe aussi de souligner que la Commission d'urbanisme et de conservation n'a pas compétence sur le zonage, mais plutôt sur les éléments de nature patrimoniale.

***Réponse du requérant :** Sur les 11 étages existants pour le 155, Grande Allée Est, il y a 143 unités de logement. Le total de 319 logements inclut les unités du 155 et du 165 Grande Allée Est qui constitue le même bâtiment d'un point de vue réglementaire. Il faut également noter qu'il y a 9 étages habitables sur les 10 étages prévus et que la nouvelle configuration explique le nombre moins élevé d'unités.*

Questions et commentaires du public concernant les deux projets

- **Intervention 8:** Une résidante de la rue De Bernières affirme que les deux projets ne sont pas acceptables en raison des enjeux de circulation et de stationnement, notamment sur l'avenue Galipeault. Les deux projets auront un impact sur la qualité de vie des résidents du secteur et des touristes.
- **Intervention 9 :** Le président du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline parlementaire reconnaît le souhait de la Ville de construire des logements plus vite d'une part et comprend les préoccupations citoyennes quant aux impacts des deux projets sur leur qualité de vie, d'autre part.
Il déplore toutefois que les conseils de quartier aient été exclus de ce processus. Le conseil de quartier a d'ailleurs formulé une résolution à ce sujet.

- **Intervention 10 :** En faveur du projet, un résidant de l'Étoile depuis 12 ans souhaite obtenir des précisions sur la circulation des camions et la manutention lors des travaux pour les deux projets, à savoir si elle se fera sur Grande Allée ou sur les rues transversales.

Réponse du requérant : *Pour le 155, étant donné qu'on ne dispose pas de terrain pour entreposer le matériel, il est prévu que la livraison se fera en temps réel. La livraison et l'entreposage se feront au 13^e étage, ce qui minimisera l'impact au sol sur le stationnement et la circulation.*

Réponse du requérant : *Pour le 530, les moyens qui pourront être mis en place pour minimiser les impacts en respectant la réglementation municipale et avec les partenaires seront analysés afin que ce soit le moins désagréable possible.*

Réponse de la Ville : *De façon générale, construire dans les quartiers centraux et plus particulièrement dans le district du Cap-aux-Diamants est complexe en raison de la densité. À titre d'exemple, plusieurs chantiers de construction sont en cours dans le Vieux-Québec où une voie de circulation est retirée et où il y a de l'empiètement, dont le 12, rue Saint-Louis et l'agrandissement de l'auberge Saint-Antoine.*

- **Intervention 11 :** Un résidant du secteur exprime des inquiétudes sur l'octroi de nombreux nouveaux permis de stationnement dans la zone 9 qui est déjà problématique. Il demande combien de nouveaux permis sont prévus.

Réponse de la Ville : *Le [règlement R.V.Q. 3180](#) établit des critères d'évaluation pour les nouveaux développements afin de maintenir un équilibre entre l'offre de stationnement sur rue et la demande. À cet égard, il a été proposé que le 530, Grande Allée soit exclue de la zone vignette. Ainsi, il n'y aura pas de vignettes supplémentaires accordées aux nouveaux résidents du 530. Quant au 155, Grande Allée, c'est toujours en analyse.*

- **Intervention 12 :** Un résidant comprend le besoin de logements surtout sur un terrain vacant. Certes, il partage des préoccupations concernant la hauteur du projet au 530, Grande Allée estimant que cela apporterait une saturation dans le secteur avec ses ruelles étroites. Il demande pour quelles raisons la hauteur proposée est de 65 mètres alors que la zone autorise 26 mètres. Ainsi, il demande si la hauteur de 26 mètres a été envisagée pour le projet.
Il pose également une question concernant le 155, Grande Allée Est, à savoir si les fondations pour l'agrandissement en hauteur ont été prévues et sur le choix des matériaux.

Réponse du requérant pour le 530 : Une hauteur de 63 à 65 mètres a été envisagée dès le début du projet pour permettre d'avoir près de 200 unités de logement.

Réponse du requérant pour le 155 : Les fondations étaient prévues pour soutenir 24 étages et dans l'espoir que les prochaines générations fassent l'agrandissement. Or, compte tenu de la pénurie de logements et le souhait de densifier le centre-ville, la décision d'agrandir a été devancée pour répondre aux besoins. Quant aux matériaux, ce sont les mêmes que les premiers étages.

- **Intervention 13 :** Le président du Comité des citoyens du Vieux-Québec souhaite obtenir des assurances concernant la location de type "Airbnb illégal" pour ces deux projets. En outre, il se questionne sur les raisons selon lesquelles ces deux projets ont été sélectionnés pour régler la crise du logement, alors que d'autres projets en haute-ville comme le Saint-Vincent-de-Paul ou Saint-Louis-de-Gonzague, auraient pu être choisis pour mieux répondre à cet enjeu.

Réponse de la Ville : La rareté de logement a pour effet d'augmenter les prix du loyer. Les projets ont été choisis selon six catégories de critères et c'est dans cette optique que ces deux projets ont été priorisés. Il importe également de souligner que pour les projets de Saint-Vincent-de-Paul ou Saint-Louis-de-Gonzague, la Ville a fait l'acquisition de ces terrains afin de mieux contrôler le type de logements, dont social et communautaire, pour favoriser la mixité dans le quartier. En revanche, la Ville ne peut pas acheter tous les terrains vacants sur son territoire.

En complément, les 18 projets ont été choisis, car ils étaient prêts à être réalisés, ce qui ajoutera des logements sur le marché rapidement et par conséquent, contribuera à offrir une diversité d'offre résidentielle. Outre cela, ces deux projets proposent des mesures intéressantes en matière de mobilité active et durable et plus largement contribuent à l'amélioration de la qualité du milieu de vie.

Réponse du requérant pour le 155 : Il n'est pas envisagé de proposer ce type de location Airbnb qui est de toute façon prohibée dans la zone.

- **Intervention 14 :** Une résidente au 165, Grande Allée Est, partage des inquiétudes sur la densification du quartier qui aura un impact sur les services et commerces de proximité.

Réponse de la Ville : Cela représente une bonne nouvelle pour les commerces de proximité et la vitalité de l'avenue Cartier, une artère commerciale.

- **Intervention 15 :** Un courtier immobilier témoigne qu'il y a une forte demande pour ce type de logements dans le quartier et à proximité du centre-ville. Il salue d'ailleurs la Ville pour l'ouverture.

- **Intervention 16 :** Une citoyenne demande si les logements additionnels seront disponibles pour la location sur les plateformes comme Airbnb.

***Réponse de la Ville :** L'hébergement touristique n'est pas autorisé dans cette zone comme usage principal dans ces résidences. Dans l'ensemble du territoire de la Ville, chaque habitant de sa résidence principale peut le faire pour un certain nombre de nuitées par année. L'usage commercial à l'année pour l'hébergement touristique n'est toutefois pas autorisé pour ces deux projets.*

- **Intervention 17:** Un résidant du Montmorency demande s'il est prévu d'augmenter le nombre de vignettes de stationnement disponibles et d'espaces réglementés considérant l'ajout de nouveaux résidents dans le quartier. Aussi, il souhaite obtenir des précisions sur les raisons selon lesquelles les résidents du 530, Grande Allée Est sont exclus de la zone vignette.

***Réponse de la Ville :** La Ville est informée de la problématique de vignettes dans la zone 9. Les vignettes constituent un privilège, mais cela n'assure pas un espace de stationnement.*

L'agrandissement du 155 se fait à partir d'un bâtiment existant et qui a déjà la permission d'avoir des vignettes. Le règlement s'applique ainsi à l'ensemble des logements figurant à cette adresse.

- **Intervention 18:** Un résidant évoque qu'à proximité du bâtiment du 155, Grande Allée Est, il y a des bâtiments de trois étages. Il estime que les grandes tours ne font que défigurer la Grande Allée. Quant au 530, il demande des précisions sur l'accès à la cour publique alors qu'une clôture est mentionnée dans la résolution.

***Réponse du requérant :** La clôture se trouve entre les terrains du 530 et du 550, Grande Allée. La résolution prévoit qu'un espace soit accessible au public du côté de la Grande Allée. La résolution ne mentionne pas de clôture.*

- **Intervention 19 :** Un résidant du 155 s'interroge sur les conditions de réalisation des projets. Il se questionne également sur l'autorisation d'une garderie sur tous les étages au 530, Grande Allée Est. Enfin, il juge que le nombre de stationnements est déficitaire pour les deux projets.

***Réponse de la Ville :** Les conditions de réalisations s'appliquent aux lots visés. Dans le projet, la garderie est prévue au 4^e étage, car il y a une terrasse qui servira de cour extérieure pour les enfants et qui sera éloignée de la rue.*

Quant au nombre de stationnements, il existe des taux de motorisation selon les différents secteurs permettant de connaître le nombre de véhicules par personne. Ainsi, pour les deux projets présentés, le taux de motorisation est de 0,6 par

logement. Le nombre de stationnements proposés est d'environ 0,8 case par logement pour chacun des projets, ce qui est donc supérieur au taux de motorisation du secteur.

- **Intervention 20** : Un résidant juge qu'il reste encore beaucoup de flous pour les deux projets. Selon lui, ces derniers doivent répondre aux besoins de la Ville et du promoteur en diminuant les normes afin que les projets soient rentables et réalisables.

Nombre d'interventions

20 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal

Réalisation du rapport

Date

20 juin 2025

Rédigé par

Sayana Khuon et Marie Lagier, conseillères en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Autorisation d'un projet résidentiels sur Grande Allée Est (155 à 165, Grande Allée Est)

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 213 645 du cadastre du Québec (155 à 165, Grande Allée Est)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 17 au 19 juin 2025 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot visé 1 213 645 est situé dans la zone 11103Mb, localisée approximativement au sud de la Grande Allée Est, à l'est de l'avenue Galipeault et au nord de l'avenue Wilfrid-Laurier.

Description du projet et principales modifications

Il est projeté de réaliser deux projets résidentiels situés au 155-165 et au 530, Grande Allée Est. Il s'agit d'ajouter environ 70 logements supplémentaires au bâtiment existant situé au 155-165, Grande Allée Est et de construire un nouveau bâtiment mixte (résidentiel et commercial) au 530, Grande Allée Est offrant environ 200 nouveaux logements.

70 logements supplémentaires au 155-165, Grande Allée Est

Situé à l'est de l'avenue Galipeault et au nord de l'avenue Wilfrid-Laurier, le projet vise à agrandir en hauteur le bâtiment existant situé au 155-165, Grande Allée Est afin d'y construire 70 nouveaux logements. Pour ce faire, il est prévu de construire 10 étages au-dessus de la partie du bâtiment comportant actuellement 11 étages, et correspondant au 155 Grande Allée Est, pour une hauteur maximale de 21 étages. Le bâtiment existant sur ce lot, qui comporte actuellement 319 logements, comporterait, au terme du projet, un total d'environ 389 logements.

200 nouveaux logements au 530, Grande Allée Est

Situé au 530, Grande Allée Est, soit sur le site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, il est proposé de construire un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) offrant environ 200 logements, une garderie et un local commercial. La hauteur maximale du bâtiment de 20 étages.

Afin de permettre la construction de ces deux projets résidentiels, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation tel que prévu à la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

La réalisation des deux projets permettrait de contribuer à créer des logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement bas, conformément au plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=921

Participation

Membre du conseil municipal :

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et conseillère du district électoral du Cap-aux-Diamants

Personnes-ressources :

- Emmanuel Bell, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Michael Boutin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre :

- Marie Lagier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications
- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Personnes qui représentent le requérant

Pour le 155, Grande Allée Est :

- Éric Bilodeau, directeur général, Groupe Bilodeau immobilier
- Jérôme Henné, architecte, Lemay-Michaud architectes
- Nathalie Vallée, Associée | Vice-présidente – Communications corporatives, Paradigme stratégies

Pour le 530, Grande Allée Est :

- Louis Lessard, directeur général, Groupe Lessard immobilier

- Jonathan Bisson, architecte associé principal, Circum architecture

Participation sur la page web du projet

Au total, 93 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions. De ce nombre, il y a eu 22 commentaires pour le projet du 155, Grande Allée Est et 57 pour les deux projets.

Faits saillants

Les principaux éléments de préoccupations pour le projet du 155, Grande Allée Est concernent :

- La hauteur et la densification jugées trop importantes
- La circulation et le manque d'espace de stationnement dans la rue
- Les nuisances et la perte de quiétude lors de la période des travaux
- La qualité de vie des résidants du secteur, dont la perte de vue et d'ensoleillement
- Les conditions de réalisation en lien avec le projet de Loi 31 et les règlements d'urbanisme

Concernant les deux projets, les enjeux soulevés portent principalement sur :

- La hauteur et la densification dans le quartier
- Le manque de logements abordables
- L'augmentation de la circulation et le manque de stationnement dans la rue
- Les conditions de réalisation
- L'hébergement touristique
- L'impact anticipé sur la qualité de vie des résidants

Questions et commentaires du public concernant le projet au 155, Grande Allée Est

- **Intervention 1** : Même si je sais que la construction au 155 Grande-Allée amènera des désagréments pendant une longue période, je suis d'accord avec la densification.
- **Intervention 2** : J'encourage le projet au 155 Grande Allée est
- **Intervention 3** : Je ne suis pas d'accord sur ce projet, comportant un changement de zonage qui portera la hauteur du bâtiment à 63 M, qui modifiera défavorablement la trame urbaine du quartier. Ce projet modifiera le stationnement sur rue en ajoutant des utilisateurs, stationnement qui est déjà difficile. De plus pendant la

construction, les entrepreneurs et leurs sous-traitants, obtiendront certainement des droits de stationnement temporaires qui viendront encore diminuer le nombre de stationnements disponibles. JE SUIS VRAIMENT EN DÉSACCORD AVEC CE PROJET, ET JE SUIS DISPOSÉ À ENTREPRENDRE DES PROCÉDURES LÉGALES CONTRE LA VILLE DE QUÉBEC AFIN QUE NOS DROITS SOIENT RESPECTÉS.

- **Intervention 4 :** C'est une aberration de construire 10 étages de plus au 155 grande allée est !! Je suis contre ce pan de mur qui s'élèvera dans un quartier qui est présentement équilibré sur le plan des hauteurs. Le soleil y est abondant et n'est pas caché présentement. 74 logements pour personnes en grands moyens, sans stationnement additionnel est une autre aberration. Les résidents actuels aux alentours et l'environnement presque sacré des Plaines méritent mieux que ça. Le pire maire de Québec est notre coco la bîne actuel, quel bouffon! A part vouloir par tous les moyens laisser sa trace, je ne vois pas l'avantage du projet. Défigurer un segment si beau de la grande allée, jouxtant le quartier des arts est une HONTE !!
- **Intervention 5 :** En tout respect, j'ai dû mal à saisir pourquoi on brandit l'argument de pénurie de logement, alors qu'elle existe plutôt pour les gens à faibles revenus. Le 155 Grande Allée Est n'offrira pas des logements abordables; il offrira des condos locatifs luxueux et abordable seulement pour les ménages ayant un salaire annuel plus haut que la classe moyenne. De plus, la trame urbaine du quartier s'en verra affectée considérant la hauteur du bâtiment. J'ai mal à mon Montcalm. Je me désole de voir un parti politique pourtant plein d'idées pour la vitalité de notre Ville finalement décider de contourner les règlements municipaux afin de satisfaire un prometteur immobilier au détriment des résidents du quartier.
- **Intervention 6 :** Est-ce vraiment une consultation silencieuse promet est déjà en marche? Voici mes points. Jr suis en désaccord pour le projet suivant :155 grande allée est. Ce projet nous coupera du soleil car de mon salon je ne verrai plus ciel, lune, etc. important pour la santé mentale. Je peux affirmer que ce sera one pollution visuelle car ce complexe n'est pas le plus joli à Quebec. Aussi soyons cohérent tant qu'aux édifices voisins parés de matériaux nobles tes que pierres, briques, élégance, etc. Ce complexe détonne dans le milieu, il faut conserver la grandeur et la splendeur de la Grande Allée ne sommes pas à New-York mais dans la superbe ville de Québec et c'est une des raisons qu'elle attire tant de touristes. On compare grande allée aux Champs-Élysées alors s.v.p. pas de développements sauvages. On parle beaucoup d'environnement alors soyons logiques dans nos décisions, "je comprends que c'est une question d'argent mais penser à vos citoyens qui veulent encore voir la nature; oiseaux, arbres, etc. Alors pensons à notre santé mentale et bien -être de vos citoyens.
- **Intervention 7 :** Nous sommes venus nous installer à Québec il y a 20 ans parce que nous trouvions la ville belle et à grandeur humaine. Nous avons acheté un

condo face à Grande Allée avec vue sur des arbres matures et une piscine. Depuis sous prétexte d'augmenter la densité du centre-ville, on érige des tours qui ne cadrent pas du tout avec l'architecture des bâtisses contiguës et de plus leur modernité est laide. Regardez les chapeaux blancs dont sont affublés les édifices contigus aux IGA rue Ste Foy et Wilfrid Hamel. C'est d'une laideur repoussante. Selon ce que nous savons, le projet est déjà décidé, mais qui en acceptera les plans. J'espère que ce sera quelqu'un qui aura plus de goût que pour les édifices cités précédemment

- Intervention 8 :** On évalue une société à la façon dont elle traite ses aînés. Je pense à mes voisins de la résidence St Patrick. Le promoteur a beau dire qu'il n'y aura pas de bruit et d'ombre; je sais d'expérience que nous en souffrirons tous sans aucun bénéfice. Les travaux commencent très tôt et se terminent très tard. Ces aînés, pour la plupart malades ont droit au repos et à jardin fleuri et ensoleillé l'été. Dans ce secteur, nous ne pouvons déjà pas ouvrir nos fenêtres en été à cause du bruit et de la pollution engendrée par la circulation sur Grande allée. Imaginez ce tapage pendant un an. Le sommeil est nécessaire à une santé physique et mentale. Merci de penser à tous ces payeurs de taxes qui méritent une fin de vie paisible.
- Intervention 9 :** J'ai assisté à la consultation publique du 16 juin dans laquelle on nous a expliqué la teneur des projets. Je parle ici du projet qui me concerne, soit le 155 Grande Allée et une photo vaut mille mots: voir la photo qui nous montre la tour de 63 mètres dans l'environnement de la Grande Allée, c'est une horreur et une grossière erreur. Elle ne s'intègre pas dans l'environnement, elle s'impose. C'est tellement triste de constater qu'à Québec, on ne peut pas avoir des projets qui sont beaux et durables, je ne comprends pas. Il est certain que le promoteur et la ville feront des gains monétaires assez importants.

Ici, au 155 Grande Allées, il s'agit d'un bâtiment neuf sur lequel ils vont ériger un autre bâtiment de 10 étages, est-ce moi ou c'est du jamais vu... on parle ici d'un bâtiment habité par des gens, des logements et non des bureaux ou des commerces. Ce sera invivable, la Grande Allée sera complètement occupée par tous les camions et autres machineries, car il y aura aussi le projet du 530 Grande Allée qui sera construit au même temps.

Je ne crois pas que je serai capable de supporter, pour une période de 12 mois minimum, tout le bruit et tous les désagréments qui accompagnent un projet d'une telle envergure. Le promoteur savait qu'il allait ériger des étages supplémentaires tôt ou tard, mais lorsque nous avons loué l'appartement, rien n'a été dit.

Nous avons choisi cet emplacement car ma mère de 98 ans habite à la résidence St-Patrick, qui est située juste en face du 155 Grande Allée, alors je peux bien subvenir à ses besoins et m'occuper d'elle. D'ailleurs, à ce propos, elle et les gens qui habitent ce RPA se questionnent et sont inquiets en ce qui a trait à l'ensoleillement (donc l'ombre qui sera générée par la nouvelle tour) ainsi que pour le vent. Hier soir, il avait été question que le responsable "Monsieur McDuff" nous parlerait des études réalisées à cet effet, mais ce n'est pas arrivé. Par contre, on

nous a montré une diapositive sur laquelle a été simulé l'ombrage devant le 155 Grande et là j'ai vu une immense masse grise qui semblait même se rendre jusqu'au St-Patrick. Les gens de ce RPA ont une petite cour intérieure où ils peuvent se réunir, se balancer, etc. Mais, le soleil est là, mais pas longtemps et que dire du vent lorsque le soleil se cache. Ma question: avez-vous pensé à l'impact qu'aura cette tour sur l'ensoleillement et le vent pour le voisinage, principalement pour le St-Patrick.

C'est un mauvais projet, pas parce que j'y habite, mais parce que ce n'est pas ce qu'il faut faire, ce sera une Grande Allée défigurée, sans style, sans âme. C'est vraiment très dommage, il me semble que la ville de Québec mérite mieux, pourquoi rien ne fonctionne... normalement ?

Pour une ville moderne, il nous faut un tramway, des services de transport en commun qui fonctionnent partout... on est en ville! Par contre, ce qui est très drôle, le promoteur M. Bilodeau souhaite que les gens profitent de l'autopartage, du vélo, du transport en commun... très très drôle, sachant que les gens qui habiteront dans la nouvelle partie de la tour, probablement des retraités qui loueront un 5 1/2 par exemple à 3,500\$-4,000\$ par mois, ces gens n'auront pas de voiture, au contraire ils auront au moins une voiture de luxe.

Alors, je ne pense pas avoir la capacité de voir tout ça et je suis très déçue de ma ville.

- **Intervention 10** : D'accord avec le projet du 155 Grande Allée car le projet répond à un besoin de logements pour le centre de la ville
- **Intervention 11** : Impossible de trouver acceptable d'ajouter 10 étages supplémentaires à cette « nouvelle » construction. Les gens âgés qui y habitent déjà devront déménager ou endurer encore des travaux et se retrouveront devant une tour. Trop c'est trop. Laisser vivre et respirer la Grande Allée! Densifier ailleurs.
- **Intervention 12** : Je souhaite que les citoyens soient véritablement consultés ET que la ville respecte ses propres règlements (PPU). Il manque de logements, mais ce n'est pas une raison pour ouvrir un bar ouvert aux promoteurs pour des tours à logements qui ne visent pas du tout à régler le problème de manque de logements. Je suis vraiment fâchée contre cette administration qui va, si ça continue, défigurer notre ville (voir l'îlot Dorchester).
- **Intervention 13** : Je suis contre le projet du 155 grande allée. Cela va défigurer un quartier patrimonial, augmenter la circulation automobile et réduire la capacité de stationnement qui est déjà très limitée.
- **Intervention 14** : Je suis sous le choc d'apprendre que la Ville de Québec va oser présenter aux citoyens un projet immobilier pour augmenter les étages de cet édifice. Est-ce que la Ville va répéter les mêmes erreurs des années 60-70 avec des tours à logements éparpillées dans les quartiers patrimoniaux que sont St-Jean-

Baptiste et Montcalm sous prétexte qu'il faut densifier. Ce sont des quartiers déjà denses. Plier aux exigences de rentabilité des promoteurs n'est pas digne d'une administration qui veut encourager la vie urbaine, le transport actif. Sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture c'est un projet inacceptable. Cela va augmenter la perte de lumière naturelle pour plusieurs résidents d'immeubles de 2-3 étages qui font le charme de ces quartiers. Cela aura aussi pour effet de créer des nouveaux corridors de vent qui rendent désagréable le transport actif. Quiconque se retrouve au coin de Turnbull et René-Lévesque peut en témoigner. Oui, pour la densification, mais une densification douce, respectueuse de la trame urbaine et des résidents qui font de ces quartiers historiques des endroits vivants qui font la particularité de la ville de Québec. De plus, cela ne règle en rien le problème de l'accès au logement puisque ces nouveaux logements seront inabordables pour la majorité des citoyens.

- **Intervention 15:** On what concrete housing vacancy data for the Montcalm neighbourhood did the City rely to invoke Law 31 and exercise its "super powers"?

***Réponse de la Ville :** Les données utilisées sont celles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui est l'un des organismes de référence pour le calcul des taux d'inoccupation pour les municipalités. Pour 2024, le taux d'inoccupation pour la Ville de Québec est de 0,8% et de 1,8% pour la Haute-Ville, secteur dans lequel sont situés les deux projets, soit largement en dessous du seuil de 3% qui est l'une des conditions à réunir pour qu'une municipalité puisse utiliser les pouvoirs de l'article 93 de la Loi 31.*

- **Intervention 16** Je trouve cela indécent de Passer par-dessus le règlement municipal pour soi-disant faire des logements abordables. C'est trop d'étage pour le secteur. Je suis totalement contre mais je sais que le conseil va faire à sa tête, comme toujours.
- **Intervention 17 :** Trop haut.
- **Intervention 18 :** Je ne pense pas que ce soit une bonne idée
- **Intervention 19 :** Très beau projet qui offre une belle vitrine tous près de la porte Saint Louis. Dans un monde où il de logement, c'est une belle approche que la ville prend de permettre d'utiliser l'espace aérien pour ajouter des logements. Bravo pour cette approche dans un environnement où il y a déjà des tours sur Saint-Louis et jusqu'au parlement.
- **Intervention 20 :** Je comprends et j'apprécie que tout soit mis en œuvre pour préserver l'arbre mature devant la maison patrimoniale Louis St-Laurent et protéger également la canopée existante à proximité de l'Édifice Guy-Frégault. En tant que résident du 155, je me permets toutefois de partager une petite préoccupation : malgré tous ces efforts, il est certain que les nombreux locataires profitant de la terrasse perdront à jamais la vue et la tranquillité des couchers de soleil, qui

contribuent beaucoup à la qualité de vie et aux moments d'échange entre voisins durant la période estivale. Pourrait-on savoir s'il est prévu, d'une façon ou d'une autre, des mesures ou aménagements pour compenser cette perte et préserver au mieux l'environnement et le cadre de vie de ce quartier tant appréciés des résidents du quartier ?

Réponse de la Ville : *La canopée de l'édifice Guy-Frégault et l'arbre devant la maison Louis St-Laurent seront intouchés.*

Pour ce qui est des couchers de soleil, le promoteur indique qu'il est difficile d'être très précis concernant la perte des rayons sur la terrasse sur le toit. La section aménagée perdait déjà la luminosité très tôt étant à l'ombre de la structure de mécanique présente sur ce toit. La section consacrée aux potagers, plus à l'ouest, conservera une luminosité plus tard en soirée.

- **Intervention 21 :** Je suis en désaccord avec le projet d'ajouter des étages à l'immeuble déjà existant. Il serait convenu que la ville oblige le promoteur à respecter le nombre d'étages règlementaires afin de ne pas défigurer l'aspect original du quartier. Il serait très apprécié que les élus de la ville de Québec et le Maire entendent les voix de ses citoyens qui sont en total désaccord avec ces projets, autant le 155 que le 530 Grande Allées Est.
- **Intervention 22 :** Le premier projet (2020) du 155 Grande-Allee a eu un impact MAJEUR sur la qualité de vie du quartier. Tout d'abord, il est important de vous mentionner que plus de 13 familles avec jeunes enfants et adolescents (plus de 25 de 1 mois à 17 ans) vivent sur l'avenue Wilfrid Laurier entre Galipeault et Tache, et ce dans compter les enfants et jeunes adolescents qui vivent sur la rue De Bernières. Tout cet îlot était vivant et sécuritaire jusqu'au moment des premiers travaux en 2020. En fait, le quartier représentait ce que la Ville désirait tant, soit le retour des familles en ville. Ce que nous sommes tous. Depuis l'arrivée de centaines d'unités en 2020, nos vies ont complètement changé. Plus aucun enfant ne circule sur la rue et très peu sur les trottoirs de l'avenue. Nous sommes des étrangers dans notre quartier. Les vélos et le jeux de ballons sur le trottoir de l'avenue Wilfrid-Laurier ont été remplacé par des camions de travailleurs, des dizaines de conteneurs à déchets directement installés sur l'avenue Wilfrid Laurier en permanence, les 4 roues du bâtiment qui circulent à tous les jours sur Wilfrid Laurier et Galipeault pour déplacer les conteneurs à déchets, les livreurs qui circulaient à toute vitesse pour combler les besoins des locataires, les multiples camions de déménageurs qui occupent l'avenue, les locataires qui selon la température occupent la majorité des stationnements de l'avenue avec des vignettes qui leur sont attribuées malgré les normes et contrôles que la Ville dit faire. Finalement, l'augmentation de circulation, les angles morts créés par l'ajout de stationnement sur grande-allée et les vitesses plus qu'excessives sur Wilfrid Laurier ont complètement éliminé l'aspect sécuritaire de l'îlot qui a perduré jusqu'en 2020. Tous les habitants PERMANENTS de l'avenue Wilfrid Laurier et des rues voisines s'entendent pour dire que nous sommes pris en otage par cet afflux de résidents

temporaires. La vie de quartier familiale et urbaine s'est transformée en une zone de dangers constants pour les familles et les enfants.

Vous comprendrez que l'ajout de plus de 70 logements vont avoir un impact encore plus important sur les familles et enfants qui vivent au pied de cette tour.

Nous vous supplions d'entendre nos cris du cœur. Plusieurs vivent ici depuis des générations et désirons offrir à nos enfants un milieu de vie urbain mais paisible.

Nous devons discuter. Nous avons documents et photos pour appuyer notre commentaire.

Questions et commentaires du public concernant les deux projets

- **Intervention 23 :** Commentaires et recommandations concernant la construction de projets résidentiels au 155 et au 530 Grande Allée Est. Considérant, que la politique de grands logements devrait être revue pour inclure le nombre de pièces ET de pied carré. Considérant, que l'apparence esthétique extérieurs des bâtiments devraient être mieux encadré pour empêcher le clash du trop moderne avec le cachet du patrimoine bâti du quartier. Considérant, la nécessité de densifier la ville de Québec dans un contexte de crise du logement. Considérant la nécessité d'offrir un parc immobilier locatif accessible, il serait nécessaire d'augmenter et d'obliger les prometteurs à bonifier leur offre de logements abordables. Sous peine de sanctions sévères et dissuasives. Considérant la problématique des ilots de chaleur et de la perte de verdure, il serait bénéfique de revoir la politique du 10% minimum de verdure à la hausse. C'est avec ces réserves et ces suggestions que je, [REDACTED], résidente du quartier Montcalm, apporte mon appui au projet.
- **Intervention 24 :** Je suis contre ces projets qui viendront densifier un quartier déjà très dense, contribuer à une croissance démographique alors que le quartier n'est pas équipé pour cela, en plus de venir urbaniser un lieu patrimonial. C'est logement neuf seront à un loyer non contrôlé pendant 5 ans ce qui ne contribuera pas à fournir du logement abordable à la population. De plus, ils ne respectent pas la réglementation en vigueur.
- **Intervention 25 :** Je demeure au Saint-Patrick, en face du 155 GAE depuis 2002. Depuis mon arrivée, l'édifice de la Place de l'Étoile, un deuxième immeuble en face du Montmorency au 155 GAE et un immeuble au 333 GAE ont été ajoutés dans mon quartier. C'est déjà beaucoup pour un quartier historique et touristique... L'augmentation de la circulation, la pollution, le rejet d'air chaud provenant de tous les appareils d'air climatisé font en sorte que notre qualité de vie a considérablement diminuée. J'ai participé en ligne à la séance d'information du 16 juin. J'ai été à même de constater que la majorité des RÉSIDENTS du quartier partage ma vision. Depuis que le 155 GAE a été construit, il ne me reste qu'un petit coin de ciel bleu à observer - et il sera complètement caché avec l'ajout projeté. Sans compter le fait que, malgré ce qui a été dit durant la séance d'hier - la cour

intérieure sera complètement à l'ombre en avant-midi. Bravo pour les retraités qui vont dans cette cour. Et merci pour la résidence St-Patrick qui est ici depuis 1990. De plus, je me demande à qui les logements dispendieux du 155 sont destinés. À des retraités de banlieue? Croyez-vous vraiment que ces gens viendront vivre "en ville" sans leur automobile? Qu'ils feront leurs courses à pied ou à vélo? En hiver sur les trottoirs gelés? Pour combien d'années encore les "boomers" seront assez nombreux pour occuper ces logements qui ne seront assurément jamais appropriés pour "les petites familles". Ces immeubles de trop grande hauteur vont défigurer le quartier déjà trop densifié. Je suis totalement contre. J'aimerais qu'on cesse de qualifier les gens du quartier comme étant des gens qui disent "pas dans ma cour". Nous avons déjà beaucoup donné avec les 3 constructions mentionnées plus haut. L'ajout du 155 a duré 3 ans avec percussions, poussières, bruit...Je comprends que la ville a besoin d'argent et que les promoteurs veulent faire des profits. Ce sont LES SEULES raisons justifiant ces projets. Le 155 devrait demeurer tel quel et le 530 devrait respecter le zonage actuel et surtout devrait intégrer tous les éléments possibles provenant de l'église Saint-Cœur de Marie, comme l'Étoile a su le faire pour préserver la beauté de ce quartier historique. Merci

- **Intervention 26** : Je suis contre l'augmentation du nombre d'étages maximum pour cette zone. Cela va changer distinctement la dynamique du quartier: beaucoup plus de gens à desservir dans une zone où les commerces sont petits et sympathiques. L'ombre sur Grande-Allée et le Nord rendra cette charmante avenue moins accueillante. Il s'agit d'une porte d'entrée vers le vieux et il ne faudra pas ruiner cette zone.
- **Intervention 27** : Je m'oppose aux projets résidentiels tel que vous le mentionnez au 155 et 530 Grande Allée Est Québec
- **Intervention 28** : Je ne crois pas que ces projets résidentiels résoudront la grave crise du logement à laquelle Québec est confrontée. Il est évident que les loyers ne seront pas abordables pour une très grande majorité de la population et s'adresseront donc à des personnes bien nanties et souvent âgées pour lesquelles d'autres solutions de logements existent déjà dans les nombreux nouveaux projets locatifs aux loyers inabordables pour beaucoup. Je suis POUR la densification urbaine et la création de milieux de vie agréables. Mais des tours d'habitation pour personnes fortunées, sans aucun charme, avec des stationnements qui encouragent toujours plus le déplacement en auto, et un très gros manque d'espaces verts pour éviter les îlots de chaleur, me semble une aberration. Il y a d'autres façons de faire de la densification urbaine, avec beaucoup moins d'étages et beaucoup plus d'espaces de végétation (et pas de pelouse, mais plutôt des arbres et plantes indigènes). Quand est-ce que la ville va arrêter de favoriser les intérêts financiers de très gros promoteurs immobiliers qui n'en ont rien à faire de l'urbanisme et de l'environnement, et qui se concentrent uniquement sur l'intérêt financier ? Les citoyens veulent des véritables milliers de vie agréables, réellement

pensés pour les besoins de toutes les catégories de population et pas uniquement les personnes aisées. Des milieux de vie où l'interaction et la chaleur humaine existent encore (pourquoi pas avec des potagers urbains par exemple), et des projets transgénérationnels qui bénéficient à tous. Nous attendons un projet à la hauteur des compétences en matière d'urbanisme du 21^e siècle, et un projet qui bénéficiera aussi aux générations futures.

- **Intervention 29** : Je me prononce contre la nouvelle ambition de construire des gros blocs en hauteur de 17 étages (Dorchester) et 21 pour la Grande Allée. Le non-respect des normes et directives imposées par la ville elle-même, ainsi que la sourde oreille et les pseudo-consultations de la population ne sont pas acceptables. La population se souviendra de cette volonté systématique de vouloir flatter les entrepreneurs et en tirera les conséquences lors des prochaines élections. Bien déçue,
- **Intervention 30** : Ce sont deux projets fort intéressants qui permettront de densifier la colline parlementaire et de combler un terrain vacant (pour l'un des projets). Je considère qu'autoriser 20 étages est une densification raisonnable selon l'emplacement géographique des deux projets, lesquels sont situés au centre-ville, sur une artère majeure et à proximité d'autres édifices du même gabarit. Je souhaite que la taille de ces projets ne soit pas réduite pour plaire aux propriétaires environnants qui craignent perdre leur vue sur la ville. Lorsqu'on habite en pleine ville, il faut s'attendre à devoir partager ces vues avec d'autres gens. Concernant le projet du 530 Grande-Allée, il est par contre important de soulever que la qualité architecturale semble plus ou moins au rendez-vous. L'édifice est très anonyme et la façade qui donne sur Grande-Allée n'est pas réussie. Les anciens projets qui avaient été proposés il y a quelques années par le même promoteur sur le même terrain étaient beaucoup plus audacieux et visuellement réussis. Bref, j'encourage fortement la ville à aller de l'avant avec ces deux projets et ce, rapidement.
- **Intervention 31** : Je suis contre ces deux projets. Bâtiments encore trop hauts! Trop de monde y habiteront.
- **Intervention 32** : Je suis d'accord avec ces 2 projets, il y déjà des édifices de 20 étages sur Grande Allée et ces projets ne dénaturent pas le quartier. De plus ça crée de nouveaux logements pour tous. Ça va faire plus de vie à long terme dans le quartier Montcalm.
- **Intervention 33** : Les deux projets proposés constituent un déséquilibre du tissu urbain. Leur impact négatif se ferait sentir à plusieurs niveaux : ils ne répondent pas aux besoins de logements abordables, créeront des corridors de vent désagréables, réduiront la luminosité pour les habitants existants et s'inscrivent dans une logique de densification sauvage, sans respect pour l'environnement urbain actuel. Logement pas abordable - Il est préoccupant de constater que les projets proposés

ne répondent pas à la demande croissante de logements abordables dans notre municipalité. L'absence de mesures concrètes pour garantir l'accessibilité financière risque d'exclure une part importante de la population, notamment les jeunes familles, les personnes âgées et les travailleurs essentiels. Il serait souhaitable d'intégrer un pourcentage minimal de logements abordables ou sociaux dans ces développements afin de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins réels de la communauté.

Corridor de vent - La configuration et la hauteur des bâtiments proposés pourraient créer des corridors de vent importants, affectant négativement le confort et la sécurité des piétons, ainsi que la qualité de vie des résidents. Cette situation est vécue près de l'édifice de la banque nationale (Turnbull), du Concorde, Marie-Guyard, le Delta et le Hilton. Il est recommandé de revoir la conception architecturale pour minimiser ces effets en réduisant les hauteurs, en implantant des végétaux et en prévoyant des aménagements qui brisent la force du vent.

Moins de luminosité pour tous - Les nouveaux bâtiments risquent de réduire significativement la luminosité naturelle pour les habitations existantes et les espaces publics environnants. Cette perte de lumière peut avoir des conséquences sur la santé, le bien-être et la valeur des propriétés avoisinantes. Il est donc crucial d'ajuster la volumétrie des projets pour préserver un accès adéquat à la lumière du jour pour tous.

Densification sauvage - La densification est nécessaire pour répondre aux besoins de logement et limiter l'étalement.

- **Intervention 34** : Pourquoi boucher la vue aux résidents.
- **Intervention 35** : Je ne suis absolument pas d'accord avec ce projet. Le maire nous targue qu'il y a trop d'auto et ne cesse de permettre des constructions monstres avec 1ou 2 voitures pas logements! Assez c'est assez! Nous voulons une ville propre ou il fait bon vivre. À qui profiterons ces logements?? Aux gens bien nantis qui viennent de l'extérieur comme Montréal entre autres écoeurés du trafic et des bonhommes jaune parsemés partout à cause de constructions. C'est l'enfer depuis ces bâtiments qui poussent un peu partout pas seulement Grande-Allée mais chemin Ste-Foy et autres. J'enrage du trafic occasionné par toutes ces horreurs qui ne sont pas faite pour les jeunes familles ni les jeunes tout court. Quelle gestion à courte vue. Voilà c'est NON pour moi.
- **Intervention 36** : Je suis déçue et outrée de l'équipe du maire Marchand qui va de l'avant dans l'exécution de projets qui va changer l'aspect et le paysage de notre magnifique ville de Québec avec des immeubles de 20 étages et plus. À quoi servent les lois si on les outrepassé sans consulter les citoyens du secteur. Ce n'est pas ce genre de projet qui répondra aux problèmes de logements. J'adore le cachet de ma ville (historique) et je refuse qu'elle soit défigurée par des immeubles singuliers que l'on retrouve dans les autres arrondissements. La Grande-Allée est d'une classe à part. La haute-ville mérite la construction réfléchiée d'immeubles qui se marient avec notre environnement. Pensez-y bien avant qu'il ne soit trop tard.

- **Intervention 37** : Non à ce projet qui va défigurer Grande Allée. Utilisez les bureaux vides svp. Les tours actuelles (hôtel Concorde, Marie Guyart, Delta, Hilton, Banque Nationale) datent de la période du brutalisme, sont laides et défigurent l'aspect patrimonial de Grande-Allée. Ne faisons pas de Québec un nouveau Montréal sans harmonie. Ces projets à soi-disant loyers modiques n'ont pas leur place dans notre quartier. Ce projet s'intégrerait plus à Sainte-Foy près des centres commerciaux où les gens pourront magasiner selon leur budget, notamment chez Walmart. Il n'y a pas de commerces bon marché pour faire son épicerie dans notre quartier. Le quartier Montcalm est un environnement où les gens prônent les commerces locaux et favorisent le transport actif (pied, vélo, Communauto). Je doute que ces nouveaux locataires adopteront un tel mode de vie. Quel est l'avantage de les faire vivre à Montcalm s'ils ne font pas vivre la communauté? Quelqu'un s'est-il posé la question de réaménager tous les bureaux vides du centre-ville pour en faire des logements? Les bureaux sont vides: je les vois tous les soirs avec la lumière qui fonctionne pour personne toute la nuit. Il faut arrêter de prendre nos vessies pour des lanternes.
- **Intervention 38** : Le rôle d'une ville comme Québec et surtout le quartier Montcalm est de toujours garder pour ses citoyens une belle qualité de vie et de maintenir un standard élevé de beauté, mais avec ses deux projets on n'améliore pas la qualité de vie et la beauté de la ville et en plus il va y avoir beaucoup plus d'automobile dans le quartier et pour nous les citoyens qui payons pour une vignette qui à doubler en cinq ans, ça va être beaucoup plus difficile de se stationner dans la rue. Mais il y a une action que la ville peut prendre pour se futur problème, c'est d'avoir plus de rues réservées exclusivement au détenteur de vignette de stationnement et s'il n'y a pas d'action dans ce sens, ça va être l'enfer pour nous les résidents. Merci de tenir compte de mes propos et de prendre actes.
- **Intervention 39** : Les commentaires qui suivent visent les projets résidentiels au 155 et au 530, Grande Allée Est. En vrac :
 - Ces tours sont vraiment, mais vraiment trop hautes pour le secteur et ne respectent aucunement la trame urbaine du secteur ;
 - Ces tours défigurent le secteur, un des plus beaux coins de la ville ;
 - Ces projets ne répondent absolument pas et d'aucune façon, à la crise du logement actuelle. Seule une faible minorité de citoyens aura les moyens de payer de tels loyers ;
 - Avoir une belle vue sur le fleuve, les Appalaches, l'Île d'Orléans, etc., soit, mais pour qui? ;
 - Pourquoi ne pas concrètement opter pour la mixité sociale ?

Réponse de la Ville : Construire des logements haut de gamme peut contribuer à augmenter l'offre de logements pour tout le monde pour plusieurs raisons :

- *Effet de chaîne : Lorsqu'un nouveau logement haut de gamme est construit, les personnes vivant actuellement dans des logements légèrement moins chers peuvent déménager dans ces nouveaux logements. Cela libère des logements intermédiaires pour d'autres personnes, ce qui peut éventuellement faire baisser la pression sur les logements plus abordables.*
- *Diversification du parc immobilier : La construction de logements haut de gamme diversifie le marché immobilier. Cela peut attirer des investissements supplémentaires et encourager la rénovation ou la construction de logements dans d'autres segments du marché.*
- *Augmentation de l'offre globale : En construisant plus de logements, même s'ils sont haut de gamme, l'offre globale de logements augmente. Cette augmentation de l'offre peut contribuer à stabiliser ou à réduire les prix sur le marché immobilier dans son ensemble.*

Bien sûr, cela dépend de nombreux facteurs économiques et politiques. Certains soutiennent que pour résoudre la crise du logement, il est essentiel de construire directement des logements abordables plutôt que de se fier uniquement à l'effet de chaîne.

En prenant des mesures sur l'ensemble du continuum de logements, on peut créer une offre plus diversifiée et accessible pour tous les segments de la population. Cela signifie investir à la fois dans des logements haut de gamme, intermédiaires et abordables. En équilibrant l'offre de logements à différents niveaux de prix, on peut s'assurer que chacun trouve un logement adapté à ses besoins et à son budget, tout en réduisant la pression sur le marché immobilier.

Cette approche peut également encourager la mixité sociale et la revitalisation des quartiers, en créant des communautés plus dynamiques et inclusives.

- **Intervention 40** : Déjà trop de circulation
- **Intervention 41** : Ces projets vont détruire la trame urbaine.
- **Intervention 42** : Je ne vois pas en quoi construire un nouveau bâtiment venant déformer complètement le secteur, pour plus de 20 étages, va permettre de résoudre la crise du logement. En effet je suis intimement convaincue que le projet au complet va être une fois de plus un projet de condos hors de prix (il n'y a qu'à voir la rénovation du bâtiment le Watier pour constater les loyers...), ce qui va faire exploser encore plus les prix du secteur. Et ce afin de contenter une infime partie de la population de Québec, ajouter des voitures inutiles déjà trop présentes sur Grande-Allée (et donc aller à l'encontre encore de la réduction des émissions des GES). Je ne vois pas en quoi ce projet d'une envergure telle pour le quartier va permettre de réduire le mal logement, de contrer la hausse des loyers. En effet, ce quartier est un quartier très demandé pour du haut de gamme, et fait état de beaucoup de résidence secondaires. Je vis moi-même dans une copropriété où de très nombreux condos sont de simples "pied-à-terre". Je suis intimement persuadée que ce projet complet au 530 Grande-Allée sera constitué quasi-exclusivement de

"pied-à-terre" et de locations comprenant des loyers impossibles à payer pour la majorité des québécois à l'heure actuelle. Outre la dénaturation de ce quartier en implantant encore un building de 20 étages, ce projet est déjà promis à une course au loyer, à l'augmentation drastique de tous les loyers et prix des logements aux alentours, ce quartier étant déjà l'un des plus chers de Québec. La densification urbaine est souhaitable, mais pas au prix du niveau de vie des québécois, en implantant encore une fois un projet profitant aux promoteurs immobiliers et pour la fange la plus aisée de Québec. Ce n'est pas du tout un projet qui reflète l'état actuel des difficultés financières vécues par les québécois, ni un projet urbain souhaitable en 2025 notamment en termes écologique, ou sur une vision à long terme d'une ville plus verte, plus responsable, avec toujours plus d'espaces verts pour contrer les effets néfastes du "tout béton" créant des îlots de chaleur en ville. C'est un non-sens écologique que de proposer un bâtiment comme celui-ci, et encore plus un non-sens économique sur le logement et la pression des loyers que de proposer un tel projet. S'agissant de l'ajout de logements au 155 Grande-Allée, mon propos sera bref : Avez-vous regardé ne serait-ce qu'un seul loyer à cette adresse ? Qui croyez-vous contenter dans ce projet ? Les personnes qui n'arrivent pas à se loger aujourd'hui à Québec, ne pourront jamais se loger au 155 Grande-Allée, ni maintenant, ni demain avec votre rehaussement. Ce projet est déjà prévu, avant même sa naissance, à des citoyens plus qu'aisés qui pourront acheter de nouveaux condos pour se faire de l'argent, augmenter leur patrimoine, et appliquer des loyers déjà démesurés. Je souhaite pour Québec de meilleurs projets et une meilleure vision à long terme que d'ajouter à des condos hors de prix...des condos hors de prix.

- **Intervention 43 :** Pour le 155: - La représentante du promoteur a affirmé lors de la consultation publique en personne qu'il y aura "160 rangements à vélos qui auront une sortie facile et directe sur la rue Galipeault" (voir présentation et enregistrement vidéo). Or actuellement il est interdit de circuler en vélo par les sorties automobiles qui ont accès à la rue Galipeault. Est-ce là une affirmation trompeuse et mensongère? - Dans le stationnement du 155 Grande Allée Est il y a actuellement 25 cases de stationnement qui sont inaccessibles parce qu'elles sont soit bloquées par la géométrie des places de stationnement utilisées ou trop petites pour y stationner un véhicule et d'autres cases sont en ligne de 2 ou 3 véhicules donc accessibles seulement par un locataire à la fois. Ces 25 cases de stationnement pour automobiles inaccessibles ont-elles été considérées dans les calculs de stationnement et de circulation? - Lors de la consultation publique en personne, en réponse à une question concernant le respect des conditions de la dérogation, le conseiller en urbanisme de la ville a affirmé que les conditions s'appliquent au "lot" et donc au "site" et que "lorsqu'on parle du site on parle du lot" en ce qui a trait aux

conditions de réalisation du projet (voir enregistrement vidéo). Or le projet de résolution stipule précisément que "Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur la partie du lot 1 213 645 du cadastre du Québec situé dans la zone 11103Mb (ci-après le "site"), ...": donc le projet de résolution assimile clairement le "site" à la "zone 11103Mb" et non pas au "lot". L'affirmation du conseiller en urbanisme a induit en erreur tous les participants quant à la portée des conditions de réalisation du projet! -Le promoteur refuse de rendre les études qu'il a fait réaliser concernant le vent, l'ensoleillement et la circulation. Nous vous demandons de rendre ces études publiques. Est-ce qu'il y a une étude sur le bruit? - Pourquoi ne pas avoir attendu que les études de circulation soient complétées avant de tenir une consultation publique? Pour le 530: - Est-ce qu'il y aura des fouilles archéologiques sur le lot avant le début des travaux et si non, pourquoi? - Pourquoi permettre qu'une garderie puisse s'établir à tous les étages et potentiellement ainsi permettre qu'une garderie s'installe au 20e étage avec tous les dangers que cela pourrait représenter? Et même au 4e étage, est-ce qu'on a évalué les risques en matière d'incendie pour des enfants en garderie à cet étage avant d'accorder une telle dérogation? - Pourquoi la ville n'a pas exigée que le promoteur intègre des artefacts et de l'histoire de l'église de Sans-Cœur de Marie dans son projet architectural? - À une question d'un citoyen concernant la mise en valeur des artefacts de Sans-Cœur de Marie, pourquoi avoir laissé le promoteur répondre qu'il n'était pas là pour répondre aux questions concernant les artefacts? N'est-il pas normal d'obtenir une réponse à nos questions lors de ces consultations publiques. - Pourquoi avoir laissé le promoteur présenter son projet sans qu'il ait même une illustration du projet final car les gens n'ont aucune idée de l'aspect final du projet? - Pourquoi consulter sur ce projet d'habitation alors que le promoteur n'est même pas en mesure de répondre aux questions concernant les méthodes d'excavation du sous-sol? - Nous voulons consulter les études réalisées sur le vent, l'ensoleillement, le bruit et la circulation.

Réponse de la Ville : *Les études doivent être demandées au promoteur car elles n'appartiennent pas à la Ville. À notre connaissance, aucune étude spécifique sur le bruit n'a été réalisée, toutefois la Ville dispose d'un règlement sur le bruit qui doit être respecté.*

Des études de circulations ont été réalisées par une firme externe mandatée par les promoteurs. De plus, un avis favorable a été émis par le Service des transports et de la mobilité intelligente (STMI) de la Ville pour les deux projets présentés. En ce qui concerne la possibilité de délivrer des vignettes de stationnement, l'analyse est encore en cours au niveau des services de la Ville. Cette décision reviendra au Conseil d'arrondissement.

Le 530 Grande Allée Est fait partie du site CeEt466 en raison de son potentiel

archéologique. Par conséquent, nous pouvons affirmer qu'il y aura des fouilles archéologiques avant le début de chantier de construction. La demande a également été formulée par la Commission d'urbanisme et conservation de Québec (CUCQ) lors du premier passage du projet devant les commissaires.

L'aménagement de la garderie, comme les autres usages du bâtiment, devra être conforme au code de construction du Québec qui établit notamment des exigences en termes de sécurité incendie.

Tel qu'expliqué par l'architecte lors de sa présentation, le projet a été soumis à la CUCQ au mois de mai 2025. Des commentaires ont été émis par les commissaires sur la hauteur, le gabarit du bâtiment, l'implantation au sol, le basilaire, la placette etc. Un raffinement doit être fait pour la façade (retrait plus important et suppression des colonnades) et pour quelque éléments architecturaux (référence : maisons de ville via la rue de l'Amérique-Française), mais les bases du projet sont cristallisées.

L'objectif était de présenter un projet dans sa forme finale mais le raffinement expliqué ci-haut se continuera d'ici la demande de permis. Dans la demande de permis, un autre tour de roue sera effectué par la CUCQ et le ministère de la Culture et des Communications (MCC) en raison de l'empiètement du bâtiment dans l'aire de protection.

Il est à noter qu'un projet présenté en consultation publique dans une forme que l'on peut croire finale peut être également faire l'objet de modification ou de bonification après la consultation publique et ce, dans le cadre de la demande de permis de construction. Bref, des ajustements peuvent être nécessaires après la consultation publique.

La méthode d'excavation n'est souvent pas encore connue de la part des promoteurs à ce stade d'un projet, car nous sommes encore en amont. À cet effet, des forages exploratoires doivent être effectués afin d'avoir une bonne lecture du sol et il arrive trop souvent qu'en séance de consultation publique, ce détail ne soit pas encore connu. Ce genre d'information se précise dans le cadre de l'élaboration des plans et devis pour construction et dans la conception des plans civils.

Pour ce qui est des rangements pour vélo, il y a eu une confusion lors de la présentation. La sortie dédiée pour les vélos n'est pas sur l'avenue Galipeault, mais sur l'avenue Laurier.

- **Intervention 44 :** C'est un massacre urbain. C'est terrible ces édifices vont enlever le côté historique. Vous devriez avoir honte d'imposer ça au nom de l'argent. La ville devrait avoir honte.
- **Intervention 45 :** Les deux propositions font fausse route. Malheureusement, l'expérience que l'ajout de logements par ce type de promoteurs privés n'ont que

pour finalité d'enrichir les promoteurs privés. Au final, il n'y aura pas plus de logements abordables, mais bien des logements inabordables. La véritable solution passe par la démarchandisation des habitations, et la création de coopératives d'habitation. Les deux projets proposés sont passéistes et inadaptés à la crise actuelle.

- Intervention 46 :** Non à vingt étages. Voilà en termes directs, mon objection à la taille de ces deux projets. Ils vont à l'encontre du caractère et de l'identité de la Grande-Allée dans le quartier Montcalm. Prétendre qu'il y a des projets résidentiels de la même taille dans le secteur pour justifier ces projets est un argument inacceptable qui fait fi des critiques qui ont été formulées sans cesse à l'égard de projets tels que le Saint-Laurent, Louisbourg, Banque de Montréal, Concorde et Cie. C'est faire fi aussi de tous les efforts d'intégration urbaine qui ont été faits dans le temps pour des projets comme l'Etoile, la Capitale et même le Mon ton d'un promoteur qui à l'époque avait les mêmes ambitions pour Grande-Allee ou Saint-Roch. Rappelons-nous que l'équipe politique avait été battu à l'époque par le rassemblement populaire pour ces projets et cet appétit immobilier irrespectueux. C'est faire fi également d'un plan qui avait été rejeté sans équivoque et qui prévoyait la construction d'immeubles en hauteur sur toute la longueur pour bien voir les Plaines. On aurait cru une vision pour Miami. Pour ce qui est du 155, la coupe est pleine. Tel quel le projet demeure acceptable. Prétendre qu'il y a derrière un immeuble plus haut pour justifier sa construction est aussi inacceptable. La hauteur accordée à l'époque pour le Montmorency tenait compte de son éloignement et du fait de la présence d'un terrain libre devant atténuant ainsi son déséquilibre avec la trame environnante. Même raisonnement pour le site de l'ancienne église. S'inspirer de la hauteur de la banque pour justifier la hauteur de 20 étages est un raccourci qui ne fait qu'une chose: nous tirer collectivement vers le bas, vers quoi nous ne voulons dans cette zone urbaine d'une grande qualité et d'une grande fragilité. Chaque ajout doit être une plus-value. J'espère que l'équipe en place remettra les pendules à l'heure pour ces promoteurs en leur exprimant clairement que 10 étages is enough !!
- Intervention 47 :** Je souhaite tout d'abord vous remercier d'avoir organisé la consultation publique du 16 juin 2025 (19h), concernant les 2 projets résidentiels au 155 et 530 Grande Allée Est. Ayant pu poser une question devant l'assemblée, j'aimerais apporter plus de précision à mes propos. Tout particulièrement au projet situé au 530. Comprenant pleinement le besoin de créer de nouveaux logements sur un espace vacant (au 530), j'apprécie l'initiative de la mairie d'apporter de nouveaux projets. Étant citoyen, j'ai le sentiment d'appartenance et d'avoir le devoir de mettre en valeur et de prendre soin du patrimoine Québécois. Les participants et moi-

même, avons été fortement surpris et en désaccord, de l'exercice du pouvoir permettant de déroger à la réglementation de l'urbanisme à des fins d'objectifs administratifs et de densification; à l'aide d'habiles mécanismes juridiques. Le projet propose une hauteur de 65 mètres, alors que la réglementation d'urbanisme prévoit à cet endroit une hauteur maximale de 26 mètres. Par conséquent, j'attends de la part de la mairie un comportement exemplaire vis-à-vis du respect de la réglementation d'urbanisme qui prévoit une hauteur maximale de 26 mètres, qui me semble tout à fait cohérent avec le zonage, ainsi qu'une intégration harmonieuse et sans défiguration du caractère historique des lieux. L'argumentaire de votre part, minimisant qu'il s'agit de déroger à la réglementation pour un faible nombre de projets parmi des milliers de permis de construire, ne me semble pas recevable. En espérant trouver un compromis, qui satisfera toutes les parties, je vous prie d'accorder mes salutations distinguées.

- **Intervention 48 :** Ces constructions font parties du vouloir de notre maire. Je me rends bien compte que l'accès à ces appartements seront pour ceux qui en ont les moyens! J'ai cherché des appartements dans Montcalm et St-Sacrement et les loyers pour ceux à mon goût étaient de 2000\$ par mois! Honte aux promoteurs et au maire de Québec! Je vis seule, je travaille au gouvernement du Québec j'ai un salaire raisonnable mais les loyers sont DÉRAISONNABLES! Alors avec toutes vos nouvelles constructions ça va servir qui au juste? Pas les citoyens! Ma question: Pourquoi ne pas penser autrement dans les projets d'habitations? Pourquoi faut-il prendre le chemin le plus facile et faire plaisir aux promoteurs qui nous font payer le rangement et le stationnement à part du loyer? C'est rendu fou et je considère que vous êtes sur la mauvaise voie...Du moins pas sur celle des citoyens de Québec. Des solutions il y en a et j'espère que vous sortirez de votre paresse urbanistique.
- **Intervention 49 :** Ces deux projets défigureront la ville et la trame urbaine. Je suis totalement CONTRE le développement bâclé à la Marchand.
- **Intervention 50 :** Je suis pour la densification mais à échelle humaine. Je trouve que c'est trop d'étage ajouté pour le secteur. Trop haut. Corridor de vent. Trafic. Stationnement difficile. Manque verdure. Serait-il possible d'ajouter que 5 étages au 155? Et de réduire le nombre d'étage en face du Concorde ? Notre ville est reconnue pour sa qualité de vie et sa verdure. En ajoutant ces deux gros édifices, ils deviendront des obstacles visuels importants.
- **Intervention 51 :** J'écris simplement pour donner mon appui à ces projets qui permettront une densification du secteur. Je crois que c'est essentiel pour dynamiser les quartiers centraux et aussi pour favoriser une mobilité intelligente des citoyens.

- **Intervention 52 :** Le projet ne répond pas au besoin concernant logement abordable. Il s'agit d'un projet de 200 nouveaux logements dont le prix sera une moyenne de 2000 et dollars par moi. Vivre au centre-ville proche des activités culturelles, pas besoin de véhicule ou transport public que polluent est de plus en plus un luxe. Avoir ou se loger fait partie des besoins de base. Il existe un manque de préoccupation envers les citoyens qui sont de plus en plus pousser à vivre dans les banlieues, dépendant de transport public ou voitures. Dans d'autres cas se retrouvent même sans logement. Car l'offre de logement de luxe disponible fait augmenter le prix de loyer dans la région. Il est important d'agir contre le manque le logement accessible et non en augmenter l'offre des logements non abordable. Un Processus de gentrification.
- **Intervention 53 :** Personnellement j'accueille chaleureusement ces deux projets qui pourront injecter beaucoup de citoyen sur la colline parlementaire et aider à faire vivre nos artères commerciales. Mes seules inquiétudes sont au regard de l'apparence du projet situé sur le site de l'ancienne église saint-cœur-de-marie. Effectivement, par le passé la ville a bloqué plusieurs moutures du projet (voir <https://www.quebecurbain.qc.ca/2017/03/16/eglise-saint-coeur-de-marie-les-9-travaux/>) qui présentait une architecture beaucoup plus élaborée et attrayante pour le secteur d'implantation. J'espère que, comme pour l'îlot Dorchester, le réalisateur du projet retournera à la table à dessin pour améliorer considérablement l'apparence extérieure du projet, voir même en y incorporant des clins d'œil à l'église qui occupait précédemment les lieux. Enfin je remercie l'équipe de la ville de Québec pour vos efforts et votre travail dans le contexte actuel où la critique et le "pas dans ma cour" sont épidémique dans les discours citoyens.
- **Intervention 54 :** Pourquoi une consultation alors que tout est décidé, encore une fois.
- **Intervention 55 :** Les bâtiments sont beaucoup trop élevés et ne respectent pas l'environnement bâti ni l'échelle. Auparavant il y avait des maisons victoriennes. Pourquoi ne pas faire des maisons de ville? Les Bilodeau ont poussé fort malheureusement pour faire modifier le règlement ce qui a dénaturé l'environnement. Pourquoi ne pas faire comme en Europe et avoir une volonté culturelle de bien faire les choses ? Pourquoi faire des règlements pour y déroger et ne pas respecter les citoyens du quartier. La grande allée devrait être traitée dans un cadre historique et culturel. Ce qui n'est pas fait.

Réponse de la Ville : *La réglementation d'urbanisme pose un cadre réglementaire mais ne peut anticiper toutes les évolutions du territoire. Le contexte actuel de la crise du logement oblige la Ville à demeurer agile devant les occasions de*

développement, notamment dans les milieux urbains centraux, bien desservis par le transport en commun, dotés de multiples services et à proximité de pôle d'emplois qui se prêtent avantageusement à une densification du développement, en particulier aux abords des grandes artères urbaines.

- **Intervention 56** : Pourquoi déroger aux règlements pour construire des immeubles qui ne présentent pas de loyers abordables pour les gens de la classe moyenne, et ce, au détriment du paysage avoisinant?

Réponse de la Ville : Voir la réponse à l'intervention 39.

- **Intervention 57** : Ça ne respecte pas le zonage.
- **Intervention 58** : On nous dira encore que les PPU et les règlements de 2017 doivent évoluer. « La situation actuelle n'est plus la même qu'en 2017. » Pas tout à fait pareille mais avec les mêmes conséquences puisqu'en 2027 la densification était un objectif et aujourd'hui on nous parle de besoin de logements. Dans les deux cas la conséquence est de permettre plus de logements dans les quartiers centraux. Bon peut-être faut-il réviser. Alors que la ville le fasse. On attend qu'un prometteur demande une révision pour faire le changement dans un processus de négociation avec la ville et depuis peu sans une vraie consultation des citoyens. Et évidemment le prometteur demande plus pour avoir ce qu'il veut. L'îlot Dorchester est un bon exemple. Le prometteur acquiert un terrain dont la limite de construction est de 10 étages, il en veut 15. Il demande 20. Bingo, on lui en donne 17. Quel « bon compromis », nous dira-t-on. Lorsque les autorités ne respectent plus ses propres règlements, on a un sacré problème de société de démocratie. Ça semble être dans l'air du temps et c'est aussi une façon de répéter les erreurs du passé.
- **Intervention 59** : diversifiée, infrastructures plus performants, maximisation des milieux naturels, plus de favoriser un plus bas taux d'occupation des loyers aux abords de la colline parlementaire, effets cascades sur le reste du quartier, créer des milieux de vie plus inclusif, etc. En effet nous savons que la Construction de plus de logements par le privé, surtout dans le quartier visé, ne règlera pas la crise du logement (Conclusion de l'IRIS), car ces constructions ne ciblent pas les besoins réels des ménages. La notion de "filtrage" ou "effet cascade" qu'une des représentantes de la ville a tenté de nous expliquer, relève aussi de postulats contestables (voir la même étude de l'IRIS). Les logements seront offerts au prix du marché, donc pour une population bien nantie, sans contrôle des loyers et sans ajout de logements sociaux. Le milieu de vie ne sera pas plus inclusif. En dernier lieu, je tiens à aborder le manque flagrant de démocratie, dans une telle loi mise de l'avant par la CAQ, et par l'usage qu'en fait la ville de Québec, en passant outre

l'acceptabilité sociale, les dialogues réels entre les élus et la population qui tient à ce qu'on respecte leur ville et son histoire.

- Intervention 60 :** Premier constat des projets sur Grande Allée Ouest, tout d'abord un manque de démocratie et qualité de vie pour les résidents qui occupent ces lieux. Je déplore l'utilisation tous azimuts du projet de loi 31 qui permet de construire des tours de 20 étages nuisibles à plusieurs égards dont luminosité, renforcement du vent, dimensions inhumaines, accélération rapide de la mise en œuvre des projets sans un processus consultatif. De plus des étapes du processus consultatif ont été mise de côté. On se sert du PL 31 comme outil d'exception mais deviendra sûrement une façon de faire. Pourquoi pas moi.... Que dire des contraintes que vivent les citoyens qui habitent et qui subissent le manque de stationnement, une circulation sera accrue sur ces rues étroites telles que Briand, Galipeau en autres. Sortir de ces rues sur Grande Allée, aux heures de pointe sera encore plus compliqué. Le trafic roule rapidement à ces heures. La qualité de vie ne sera plus la même ce que bien des gens déplorent. De plus, des projets pour une clientèle plus aisée ne semblent pas être acceptables pour plusieurs qui ne peuvent payer des loyers au prix du marché, les coûts allant de 2,000\$ à 3,500\$. La séance d'information à l'hôtel de ville, de ces 2 projets, n'a certes pas rassurée l'assistance ce que j'ai pu constater à la sortie. Tout au long de la présentation on savait que les projets étaient déjà scellés. La méfiance en politique commence avec ce genre de stratégie. Bien des arguments de la part des responsables de cette rencontre ne tiennent pas la route et sont critiquables. Plusieurs des intervenants dans la salle se sont exprimés clairement sur les enjeux et les impacts négatifs sur ces projets tant sur le 155 que le 530.
- Intervention 61 :** La loi 31 offre un trop grand pouvoir à la Ville de Québec pour sa capacité et ses responsabilités envers les citoyens. La Ville utilise le prétexte de la loi 31 pour approuver des projets qui ne respectent pas ses propres principes d'urbanisme. Nous, citoyens et résidents, vivons actuellement le même problème avec le projet résidentiel du 1875-2005 boulevard Henri-Bourassa. Cette façon cavalière de fonctionner contribue à créer du cynisme envers vous les élus et vous le personnel de la Ville. Je suis profondément déçue.
- Intervention 62 :** Ces deux immeubles seront beaucoup trop hauts et vont défigurer la Grande Allée. Il ne faut pas répéter les erreurs du passé comme le G, le Concorde, le Louisbourg, le Saint-Laurent, qui sont des immeubles en béton trop hauts et très laids. C'est comme une grosse verrue dans un beau visage. Déjà que le 155 est laid et beaucoup trop avancé sur la Grande Allée. Lors de la présentation du 17 juin, il a été confirmé qu'il bloquerait le soleil du matin au Saint-Patrick. En plus de ne rien régler à la pénurie de logement, car ces appartements seront très

chers et donc pas accessibles pour tous. Il s'agira d'un pied à terre pour bien des locataires. Il manque déjà de stationnement dans les rues alors qu'aller vous faire pour régler ce problème ? Il y aura plus de bruit, plus de pollution et plus de vent surtout dans le cas du 530. Si la Ville va de l'avant avec ces deux projets, elle ne respectera rien de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) <https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/architecture-amenagement-territoire>. Pourquoi le 530 ne pourrait pas intégrer des artéfacts dans le projet comme l'a fait L'Étoile ? Il est primordial de protéger le patrimoine bâti. C'est notre culture et notre histoire.

- **Intervention 63** : Projet de tours de luxe au centre-ville – un faux remède, un vrai recul. Construire deux tours de 20 étages en plein centre-ville sous prétexte de régler la crise du logement est non seulement un leurre, mais une insulte à l'intelligence collective. Des 3½ à 1 900 \$/mois ne répondent ni aux besoins des familles immigrantes ni aux budgets des citoyens ordinaires. C'est une solution d'un autre temps, qui n'a jamais réglé l'abordabilité, et qui est abandonnée partout ailleurs. Ce projet se fait au détriment de l'identité historique de Québec, contre la volonté des résidents, et au seul bénéfice d'intérêts privés. Pendant ce temps, des quartiers entiers dépérissent, et les bureaux vides s'accumulent. Le vrai problème, ce n'est pas le manque d'espace, c'est l'incapacité de la Ville à proposer des solutions modernes, durables et humaines. Il est temps de penser densité intelligente, pas spéculation verticale.
- **Intervention 64** : Je suis entièrement en accord avec les deux projets. Plusieurs problèmes à Québec sont causés par l'étalement urbain (circulation, coûts d'entretien des infrastructures, coûts des services, etc.) et puisqu'on ne peut refaire le passé, le meilleur remède qu'on puisse apporter à l'étalement est de densifier les zones urbanisées, en commençant par les quartiers centraux.
- **Intervention 65** : Bonjour, je suis pour la densification du secteur. Nous demeurons dans un centre-ville, et afin de développer le milieu de vie pour les prochaines années, une augmentation de la population est favorable. Le problème de réseau de transport est la faible densité de la population sur un grand territoire. Il faut arrêter d'être réfractaire aux changements. Il manque cruellement de logements. Il faut des projets, à condition qu'ils soient uniformes avec l'environnement.
- **Intervention 66** : Je suis en faveur de ces projets qui permettront à un plus grand nombre de personnes de se loger dans le quartier Montcalm. Cependant, il est nécessaire d'accroître le parc locatif du quartier. Il faudrait donc que ces projets résidentiels soient locatifs. Prévoir des stationnements de vélo ainsi que des stationnements réservés à Communauto.

- **Intervention 67** : Bien que le besoin de logements est criant pour les prochaines années, changer la réglementation en place afin d'encourager la création de logement NON ABORDABLES est complètement aberrante. Il est sincèrement dérangeant de voir que la ville de donne d'aussi gros pouvoir afin de satisfaire des promoteurs immobiliers qui ne feront qu'augmenter le coût moyen du logement à Québec. La demande est présente oui, nous avons besoin de logements à un prix raisonnable, dans des secteurs spécifiques de la ville. Deux tours de 20 étages qui au final seront remplies que de Airbnb n'est vraiment pas la solution que nous avons besoin pour notre problème.
- **Intervention 68** : 1- Aspect Patrimoine: Les 2 projets modifient la trame urbaine et l'aspect visuel de la Grande-Allée et du Vieux-Québec, qui la prolonge. Cette avenue est l'une des plus belles de notre ville, elle contribue à son cachet unique. Abaisser la hauteur des bâtiments prévus préserverait son caractère patrimonial, considérant que notre ville est reconnue par l'UNESCO. 2- La densification de nos quartiers centraux devrait être compensée par un verdissement accru des espaces, i.e. + d'espaces verts (parcs, reculs des bâtisses pour faciliter la plantation d'arbres, espace entre les bâtiments...) ce qui n'est pas le cas présentement quand on construit les tours d'habitation. Pensons à l'avenir, aux changements climatiques: il est essentiel de penser à la santé et au mieux-être de notre population. 3- On veut y accueillir une clientèle mixte, incluant les familles, mais il n'y a aucun espace de jeux pour les enfants. Il n'y a pas non plus de % exigé pour des logements "abordables". La Haute-Ville est-elle encore réservée à la classe privilégiée? 4- Je ne comprends pas qu'on n'ait pas travaillé en partenariat avec le Conseil de quartier concerné, instance de la Ville instaurée dans le but de faciliter la participation citoyenne. En conclusion: je suis favorable à la densification de notre ville mais en respectant son patrimoine, en assurant pour le futur une meilleure qualité de vie équitablement à tous ses résidents, en préservant et améliorant sa beauté et son couvert végétal, et en nous offrant une vision d'avenir en accord avec les enjeux de notre planète.
- **Intervention 69** : Le projet n'apportera rien de mieux aux quartiers de la ville de Québec et ce n'est pas sur ce type de projets que la ville devrait concentrer ses forces en 2025 et pour quelques années à venir. L'itinérance, la mobilité durabilité, les changements climatiques ça vous dit quelque chose?
- **Intervention 70** : L'administration Marchand est tout simplement EXCÉCRABLE lorsqu'on parle de construction et de logement: De mauvaises planifs qui deviennent des cauchemars pour les citoyens du quartier. Des condos de m*rde qui sont copiés-collés sans fin partout dans la ville. Des logements préfab minuscules à des prix LOIN d'être abordables. Tout ce que vous faites c'est pousser la ville de plus en

plus vers une gentrification malsaine au lieu de considérer le bien et les besoins de L'ENSEMBLE de la population. Je dis NON aux tours de 20 étages, NON à la culture du condo, NON à enfreindre les normes pour accommoder les corporations immobilières et enfin, NON à l'équipe Marchand. Je compte pour la première fois de ma vie aller voter au municipal contre cette administration et la vision qu'ils ont pour cette ville.

- **Intervention 71 :** Ces deux projets par leur hauteur excessive dénaturent ce que j'apprécie de la Grande-Allée. La mise à l'écart des règlements de zonage déjà admis constitue un précédent malheureux. De plus, rien ne permet de croire que de réels logements abordables pour ceux qui peinent actuellement à se loger (moins de 1000\$ par mois) seront disponibles.
- **Intervention 72 :** Le secteur est toujours aux prises avec l'utilisation d'habitation à des fins touristiques en plus d'enjeux déjà importants au niveau de la circulation, notamment lors d'événements (donc très souvent sur grande allée). Plutôt que de consacrer les ressources à la construction de tours qui viendraient défaire le paysage pittoresque du secteur, pourquoi ne pas utiliser ces ressources pour : Aider les propriétaires à entretenir leurs bâtiments dans le secteur - Interdire les Airbnb sur le territoire - Investir dans le transport depuis les banlieues qui sont en expansion - Travailler sur la fluidité du trafic dans le secteur de grande-allée et de la colline parlementaire
- **Intervention 73 :** Dans leur forme actuelle, ces deux projets ont une hauteur excessive. Le nombre d'étages devraient être grandement diminué pour correspondre davantage aux caractéristiques du secteur. En abolissant le cadre réglementaire existant, on donne priorité à l'intérêt des promoteurs au détriment public. Dans ces deux cas, la crise du logement n'est qu'un prétexte qui camoufle l'objectif de rentabilité financière. Est-ce suffisant pour déformer le cadre bâti d'un quartier? Tristement, je le crains.
- **Intervention 74 :** Je trouve que la densification a des limites et que ces deux projets résidentiels sont trop hauts pour la topographie des lieux. Il faudrait couper des plusieurs étages et rajouter de la verdure.
- **Intervention 75 :** À vous, politiciennes, politiciens et fonctionnaires, S.V.P. cessez de nous jeter de la poudre aux yeux, de nous leurrer avec vos consultations bidon ! Soyez donc francs ; dites-le clairement : peu importe vos attentes, la qualité de la construction, la valeur, le site, l'architecture, le verdissement, la canopée, etc.; que ça "fit" ou non dans le décor environnant - vous citoyens, citoyennes et conseils de quartier - n'avez rien à dire ! Les décisions sont prises envers et contre tous, et vous

vivrez avec ! Tiens-toi !!!!! Cessez de nous asséner qu'il manque de logements 'abordables' : c'est faux ! Ce sont des logements à prix raisonnables et modiques qui manquent cruellement pour les moins bien nantis. Logements "abordables" : ça ne vient rien dire, c'est un mot à la mode pour justifier n'importe quoi en matière de construction d'habitation! CES DEUX PROJETS AJOUTERONT 270 LOGEMENTS HAUT-DE-GAMME! MERC! (Voir annexe 2)

- **Intervention 76** : Je suis absolument contre le projet du 155 Grande Allée est. Je suis en faveur du projet du 530 Grande Allée est mais avec d'importantes (Voir annexe 3)

***Réponse de la Ville** : Le règlement d'urbanisme prévoit bien qu'une clôture peut être implantée en cour avant dans cette zone, comme dans toutes les zones du quartier, par l'application de l'article 518. Toutefois, la résolution précise comme condition de réalisation qu'un espace aménagé sous forme de place accessible aux piétons est requis. L'espace en question ne pourra donc pas être entièrement clôturé et devra permettre l'accessibilité aux piétons. Précisons qu'à ce stade, aucune clôture n'est envisagée par les concepteurs du projet.*

- **Intervention 77** : Je suis contre le projet. Il est important de laisser les édifices à hauteur humaine.
- **Intervention 78** : Le Vieux-Québec est un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les visiteurs viennent du monde entier pour admirer ses sites touristiques et découvrir la culture unique du Québec. Le site patrimonial a déjà été défiguré par les effets du brutalisme des années 70 et 80. La proposition d'autoriser la construction d'immeubles de 20 étages risque de nuire encore davantage au site classé par l'UNESCO et de compromettre les efforts récents visant à réhabiliter les anciens bâtiments de la Grande Allée et à leur redonner leur cachet d'antan. Je m'oppose fermement à ces deux projets.

Mémoires déposés

Quatre mémoires ont été déposés dans le cadre de la consultation écrite. Voici la liste des documents reçus qui se trouvent en annexe du rapport.

1. Mémoire présenté par Denis Roy
2. Mémoire présenté par Francine Jourdain, *Sans préjudice*
3. Mémoire présenté par François Roy, *Commentaires citoyens*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au Conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

20 juin 2025

Rédigé par

Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Québec, le 17 juin 2025

CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE DE LA VILLE DE QUÉBEC PROJET IMMOBILIER AU 155 GRANDE ALLÉE EST

Mémoire présenté par Denis Roy, citoyen de la ville de Québec

En préambule, je vous communique certains constats faits lors de la Consultation publique convoquée par la Ville de Québec en vue de la réalisation de deux projets de tours d'habitation sur la Grande Allée Est à Québec, **soit les 155 et 530 Grande Allée Est**. Rappelons que la salle réservée pour cette consultation était bondée, à pleine capacité, environ 60 personnes et qu'environ soixante-dix personnes étaient en ligne pour participer à l'assemblée de consultation.

- La Consultation comme telle a débutée à 19 :08 alors qu'elle était convoquée pour 19 :00. Les présentations des représentants de la Ville et des promoteurs se sont terminées à 20 :08, soit une heure après le début de la séance. La séance s'est terminée vers 21 :45, laissant pour les deux projets de construction des 155 et 530 Grande Allée Est, un maigre 1 heure et 37 minutes pour les questions des citoyens et citoyennes et les parfois très longs commentaires et longues réponses des promoteurs, des fonctionnaires municipaux et de la conseillère municipale madame Mélissa Coulombe-Leduc. Les nombreux rappels à l'ordre de la part de la présidente de l'assemblée témoignent du désir de participation des citoyens et citoyennes mais qui a été muselé par la procédure de fonctionnement de cette « Consultation » mais aussi, particulièrement, par le choix délibéré de « consulter » les citoyens et citoyennes sur deux énormes projets de tours d'habitation dans la même soirée!
- On semble aussi avoir oublié l'objectif précis de la « consultation », tel que précisé à l'**article 93 de la Loi 31** : « *La résolution doit être précédée **d'un projet de résolution soumis à une consultation publique** comprenant une assemblée publique lors de laquelle le représentant de la municipalité explique le projet de résolution et entend les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer.* ».

C'est donc « le projet de résolution » qui doit être présenté et discuté! D'une part, les projets de résolutions (155 et 530 Grande Allée Est) comme tels n'ont pas été présentés, expliqués, ni discutés lors de cette assemblée! Pourtant ce sont ces **RÉSOLUTIONS** qui vont légalement encadrer la réalisation de ces deux projets de construction! D'autre part, la Loi dit bien que c'est **LE REPRÉSENTANT** de la municipalité qui explique le projet de

résolution pendant cette assemblée - pas tous les promoteurs présents et les divers fonctionnaires et conseillers municipaux expliquant leurs projets de construction! Les présentations des projets par les promoteurs devraient précéder l'assemblée de consultation afin de laisser la place, le temps, les questions et les commentaires aux citoyens et citoyennes.

- Rappelons aussi que les principes généraux de l'équité procédurale voudraient que le temps qui est imparti aux citoyens et citoyennes pour poser des questions et verbaliser des commentaires doit être juste et équitable avec le temps qui est impartis aux représentants de la Ville, conseillers municipaux et promoteurs. Ce ne fut généralement pas le cas lors de cette assemblée de consultation.

« CONSULTATION » PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'HABITATION DU 155 GRANDE ALLÉE EST.

Je voudrais tout d'abord vous signifier mon profond désaccord avec ce projet de construction d'habitations qui prendra la forme du rehaussement de l'édifice à logements existant au 155 Grande Allée Est.

Le projet qui est présenté est mal fondé à bien des égards :

- Tout d'abord, parce qu'il s'appuie sur la Loi 31 et particulièrement sur l'article 93 de cette Loi qui permet aux villes de bafouer les principes démocratiques qui prévalaient jusqu'à récemment en matière d'urbanisme. Le Conseil de Ville de Québec utilise le pouvoir discrétionnaire de cet article de loi pour contourner ses propres règles en matière d'urbanisme (entre autres son propre règlement portant sur la Politique de participation publique de la ville de Québec (règlement R.V.Q. 2705) et particulièrement l'article 38 de ce règlement qui aurait pu s'appliquer de façon tout à fait adéquate pour les deux projets soumis à la consultation du 16 juin 2025. La Ville utilise le pouvoir discrétionnaire de l'article 93 pour contourner les dispositions concernant le processus référendaire prévu à la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme lorsqu'il s'applique. Il en profite pour faire avaler de force à sa population des projets de tours d'habitation inacceptables. Cela porte à croire que le Conseil de Ville n'est plus capable de présenter des projets d'habitations qui soient acceptables par sa population sans passer par des coups de force;
- Mais, n'oublions pas l'argument massue de notre Conseil de Ville : Nous sommes en pleine crise du logement et le taux d'inoccupation est actuellement inférieur à 3 % et il est même à 0,8% pour la ville de Québec!

Nuançons le propos car pour l'ensemble du Québec, le taux d'inoccupation est à moins de 3% depuis 2018 et l'urgence se manifeste curieusement à l'aube des périodes électorales.... Mais en réalité le taux d'inoccupation pour la Haute-Ville est de 1,8 % alors que celui de la Basse-Ville et de Val-Bélair-Ancienne-Lorette est de 0,2% : Où se situe donc l'urgence dans notre ville, la Haute-Ville ou la Basse-Ville? De plus, cette tour à logements sur Grande Allée propose des logements de type « haut de gamme » et les taux d'inoccupation pour ce type de logement varient actuellement de 2,9% à 4,9% à Québec (SCHL : prix variant de 1575\$ à + de 2225\$ par mois);

- Mais le projet du 155 Grande Allée Est est aussi fondé sur « le mensonge par l'omission » car le propriétaire et promoteur savait, depuis 2018, en construisant l'édifice actuel de 12 étages, qu'il rehausserait celui-ci dans un avenir plus proche que lointain. Il avait en effet prévu toute l'infrastructure, y inclus la cage d'ascenseur supplémentaire, les conduites et la structure. Pourtant il n'a jamais informé ses clients et locataires de son projet. Nombreux sont les locataires actuels qui auraient refusés de loger au 155 Grande Allée Est avec l'appréhension d'être au cœur de l'enfer d'un chantier de construction pendant 12 mois et possiblement plus;
- Mais nous pouvons constater que notre Conseil municipal a bien travaillé au cours des dernières années. Il a tellement bien travaillé à la préparation du contexte réglementaire actuel que les promoteurs peuvent maintenant obtenir le double des hauteurs autorisées aux règles de zonage, soit dans ce cas passer de 32m à 63m par une simple dérogation au règlement de zonage. Des modifications aussi importantes dans l'environnement d'un quartier devraient nécessairement impliquer un processus de consultation et de décision référendaires;
- Le projet de rehaussement du 155 Grande Allée Est prévoit l'ajout de 74 logements sur l'édifice existant sans aucun ajout d'espaces verts accessibles à tous; sans aucune case de stationnement supplémentaire: Mais où iront donc les voitures des futurs locataires? Devront-ils stationner dans la zone 9 qui est déjà saturée? N'ayons pas d'inquiétudes, car notre promoteur affirme qu'il n'y aura aucun problème « d'augmentation de trafic ou de problèmes de stationnement ». Il n'y aurait aucun impact non plus sur les corridors de vent et vraiment pas grand-chose sur l'ensoleillement et le voisinage : Après tout, une tour de 23 étages, ça ne change rien pour le vent, l'ombrage, l'ensoleillement et la circulation automobile. **Notre promoteur refuse de rendre publiques les études qui auraient été réalisées sur les impacts de ce projet sur le vent, l'ensoleillement, l'ombrage et la circulation automobile**, alors peut-on douter.... Quant aux études de circulation de la Ville.... pas terminées dit-on.... Mais nous

savons déjà que les 63 mètres de hauteur de ce bâtiment massif projetteront de l'ombre sur la cour intérieur du RPA de la Résidence Le Saint-Patrick : Seul lieu de repos et refuge des personnes âgées qui y demeurent et qui peuvent aujourd'hui profiter de quelques heures d'ensoleillement.... Pas d'impacts, **VRAIMENT!**

- Rappelons que **le projet de résolution stipule qu' « Aux fins du projet immobilier autorisé... »** l'ensemble des conditions qui sont exprimées dans le projet de résolution devront être respectées par le promoteur pour réaliser ce projet de rehaussement du bâtiment sis au 155 Grande Allée Est dans la zone 11103Mb, dont, notamment:
 - « ... le nombre minimal d'arbres qui **doivent être plantés** et maintenus sur le lot no 1 213 645 est de 12 ...». Le lot 1 213645 comprend les bâtiments du 155 et 165 Grande Allée Est; Nous comprenons bien que ces arbres **DOIVENT** être plantés dans les limites du lot et que ce ne sont donc pas des arbres existants!
 - « une toiture verte est requise sur une superficie correspondant à au moins 3% de la superficie du lot. » (5432,5m X 3% : 163m carrés). Elle doit être aménagée sur le toit de l'édifice rehaussé du 155 Grande Allée Est;
 - « au moins quatre cases de stationnement réservées pour des véhicules offerts en autopartage sont requises sur le lot, **à l'intérieur du bâtiment** » Ce sont donc 4 cases de plus qui doivent être disponibles pour des véhicules en autopartage dans **Le BÂTIMENT du 155 Grande Allée Est**;
 - « au moins 40 cases de stationnement doivent être munies d'une borne de recharge pour véhicules électriques. » Ces 40 cases doivent donc s'ajouter à celles qui sont existantes et être disponibles dans l'édifice du 155 Grande Allée Est;
 - « au moins 160 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis **à l'intérieur du bâtiment principal**. » Le **BÂTIMENT PRINCIPAL** étant le 155 Grande Allée Est, c'est précisément à cet endroit, soit dans les limites de la zone 11103Mb, que ces espaces de stationnement doivent être aménagés, pas dans le 165 Grande Allée Est!
- En ce qui a trait au projet de rehaussement du 155 Grande Allée Est, il faudra finalement se questionner sur le bienfondé des justifications invoquées par monsieur le maire Bruno Marchand le 20 mai dernier alors qu'il annonçait la réalisation en mode accéléré de 18 projets d'habitation qui devraient :

- « favoriser une densification urbaine harmonieuse »
- « bonifier les milieux de vie »
- « offrir des logements adaptés aux besoins des familles »
- « comprendre des placettes ou espaces verts accessibles à tous »
- « corresponde à des bâtiments bien intégrés »
- « offrir des activités contribuant à la qualité de vie »
- « réduire les îlots de chaleur »
- « maximiser la présence d'arbres et d'espaces verts »
- ET QUE « l'utilisation de la Loi 31 n'est pas un « bar ouvert » pour les promoteurs » :

VRAIMENT?

ANALYSE DU PROJET DE RÉSOLUTION :
AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER SUR UNE PARTIE DU LOT
NUMÉRO 1 213645 DU CADASTRE DE QUÉBEC.

Comme le précise le Gouvernement du Québec sur sa page d'information WEB, le règlement de zonage, dans la prise de décision en urbanisme, doit être rigoureux et précis, non seulement pour que les citoyens comprennent les normes qu'ils doivent respecter, mais également pour que la municipalité puisse l'appliquer objectivement, notamment dans le cadre de la délivrance de ses permis et de ses certificats.

Or, dans ce cas-ci, il règne une telle confusion dans ce projet de résolution, que les citoyens et citoyennes peinent sûrement à s'y retrouver :

On y affirme dans que le propriétaire a sollicité la Ville pour un « projet d'agrandissement d'une partie du bâtiment existant » sur le lot numéro 1 213 645 et que le « lot » visé par le projet est dans la « zone 11103Mb ». Mais, **en réalité, le « lot » numéro 1 213 645 comprend toute la « zone 11103Mb » et une partie de la « zone 11045Hb »!**

Le 155 Grande Allée Est est le seul bâtiment dans la zone 11103Mb et le 165 Grande Allée Est est compris dans la vaste zone 11045Hb.

Le « lot 1 213 645 » comprend deux bâtiments : soit le 155 Grande Allée Est et le 165 Grande Allée Est (sans compter les maisons en rangée de la rue Gallipault).

Toujours dans ce projet de résolution, on utilise l'expression « **le bâtiment existant sur ce lot** » alors qu'il y a **deux bâtiments existants sur ce lot**.

On précise que « **le bâtiment existant** » comporte actuellement 319 logements alors que le 155 Grande Allée Est en comporte 149 et le 165 Grande Allée Est en comporte 170 pour un total de 319 logements.

On affirme que « le bâtiment existant sur ce lot » comporte 319 logements répartis sur 11 étages, alors qu'il y a deux bâtiments, l'un de 15 étages et l'autre de 11 étages, donc ce sont plutôt 319 logements répartis sur 15 et 11 étages (sans compter les maisons de ville de la rue Galipeault).

On appelle la « zone 11103Mb » le « site » : c'est probablement une forme particulière de test d'acuité intellectuelle!!!

Mais c'est maintenant le « *bâtiment principal* » qui sera rehaussé!!!

Ou plutôt « l'agrandissement de la partie du bâtiment principal comprise dans le site ... » !!!!!

Ça voudrait dire l'agrandissement de quelle partie du bâtiment principal? Car il n'y a qu'un seul bâtiment principal dans le « site » : le « site » étant la zone 11103Mb!

Si la confusion de ce texte mène à la connaissance, alors je crois que nous allons tous devenir très intelligents!

Les ATTENDUS :

- **1er ATTENDU QUE** : le rédacteur précise que « *le propriétaire du lot 1 213 645 situé aux 155 à 165 Grande Allée Est a sollicité la Ville pour qu'elle autorise l'agrandissement d'une partie du bâtiment existant, soit celle ayant front sur la Grande Allée Est, afin d'y ajouter environ 70 logements répartis sur une dizaine d'étages additionnels* »;

En fait, il s'agit plutôt « **d'une partie « des bâtiments existants** » puisqu'il y a deux bâtiments sur le lot 1 213 645 : l'un de 15 étages et l'autre de 11 étages. De plus, ce sera afin « **d'ajouter sur le bâtiment de 11 étages** » environ 70 logements répartis sur une dizaine d'étages additionnels;

- **2^e ATTENDU QUE** : on précise « *que le bâtiment existant sur ce lot - **qui comporte actuellement 319 logements répartis sur onze étages** - comporterait, au terme du projet, un total d'environ 389 logements* ».

Or, **les deux bâtiments existants** sur ce lot **comportent actuellement** un total de 319 logements répartis sur **quinze et onze étages** : **Ils comporteraient**, au terme du projet, un total d'environ 389 logements, puisqu'il y a deux bâtiments sur ce lot et que ce sont ces deux bâtiments qui totalisent actuellement 319 logements, pas seulement celui de onze étages!;

Le 2^e attendu devrait se lire comme suit : « **le bâtiment principal** dans la zone 11103Mb, qui comporte actuellement **149** logements répartis sur onze étages, comporterait, au terme du projet, un total de **219** logements;

- **3^e ATTENDU QUE** : On comprend que le « **projet** » correspond au 155 Grande Allée Est est, qui est situé dans la zone 11103Mb, qui elle-même fait partie du lot 1 213 645!
- **4^e ATTENDU QUE** : On comprend que le rédacteur précise que le bâtiment principal est le 155 Grande Allée Est, qu'il est situé dans la zone 1103Mb et que ce projet déroge actuellement à la réglementation d'urbanisme quant à la hauteur maximale et au nombre minimal d'arbres qui doivent être plantés et maintenus sur ce lot.

LA RÉSOLUTION COMME TELLE :

- **1er paragraphe** : « *En conséquence, il est résolu ce qui suit :* »
- **2^e paragraphe** : Le rédacteur de la résolution stipule que « *Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur la partie du lot numéro 1 213 645 du cadastre du Québec située dans la zone 11103Mb (ci-après le « site »), soit l'agrandissement du bâtiment existant sur ce lot, afin d'y ajouter environ 70 logements répartis sur une dizaine d'étages additionnels* »;

Or le rédacteur a précédemment utilisé l'expression « bâtiment existant » pour identifier les deux bâtiments présents dans le lot 1 213 645 et l'expression « bâtiment principal » pour identifier le 155 Grande Allée Est! Le « projet » ne vise pourtant que le seul « bâtiment principal » présent dans la zone 11103Mb soit le 155 Grande Allée Est!

Que veut donc faire le Conseil de ville? Agrandir les deux « bâtiments existants » sur le lot 1 213 645 ou le « bâtiment principal » qui est dans la zone 11103Mb? **Cela mérite une clarification!**

La résolution devrait donc se lire comme suit : « *Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur la partie du lot numéro 1 213 645 du cadastre du Québec située dans la zone 11103Mb (ci-après le « site »), soit l'agrandissement du « **bâtiment principal présent dans la zone 11103Mb**, afin d'y ajouter environ 70 logements répartis sur une dizaine d'étages additionnels* »;

Le 2^e alinéa du 3^e paragraphe de la résolution : On comprend bien qu' « **Aux fins du projet immobilier autorisé** » (3^e par.) dans la zone 11103Mb, le nombre minimal d'arbres qui doivent être plantés et maintenus sur le lot 1 213 645 sera de 12 au lieu de 21!; Comme cette condition est liée à la réalisation d'un projet de construction il est logique que cette condition s'applique à de nouvelles plantations d'arbres, sinon à quoi servirait de mettre une condition de réalisation sur quelque chose qui existe déjà?

- **Le 4^e paragraphe de la résolution:** Le rédacteur stipule que « **Cette dérogation est autorisée** sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes: »

Pourtant, le rédacteur a bien précisé, au 3^e paragraphe, que « ... **les dérogations** suivantes sont autorisées ... » !

Que veut dire le rédacteur? Que « **La dérogation de l'alinéa 1 du 3^e paragraphe** est autorisée sous réserve... »? Ou « **Les dérogations sont autorisées** sous réserve ... »?

- **Le 1^{er} alinéa du 4^e paragraphe :** On comprend bien que le rédacteur précise que « **le projet** » (rehaussement du bâtiment principal dans la zone 11103Mb) « *doit être réalisé sous la forme d'un agrandissement de la partie du bâtiment principal comprise dans le site » (identifié par le rédacteur comme étant la zone 11103Mb) « soit par l'ajout d'étages au-dessus de ceux existants »;*
- **Le 7^e alinéa du 4^e paragraphe :** Le rédacteur stipule qu' « *une toiture verte est requise sur une superficie correspondant à au moins 3 % de la superficie du lot. Ces parties de la toiture doivent être dotées d'un substrat qui permet la plantation d'une diversité de végétaux* »;

Nous comprenons bien que cette condition s'adresse au projet du « **bâtiment principal** » visé au 1^{er} alinéa du 3^e paragraphe et au 4^e paragraphe puisqu'elle concerne aussi la toiture blanche à être construite sur le toit du bâtiment rehaussé.

Nous comprenons aussi que la superficie de la toiture verte sur le toit du bâtiment principal doit correspondre à 3 % de la superficie du lot : Le lot 1 213 645 couvre une superficie de 5 432m carrés selon le plan de zonage de la Ville. **La toiture verte devra donc couvrir une superficie minimale de 162,96 m carrés sur le toit du bâtiment rehaussé localisé sur la zone 11103Mb;**

- **Le 9^e alinéa du 4^e paragraphe :** « *au moins 4 cases de stationnement réservées pour des véhicules offerts en autopartage seront requises sur le lot, à l'intérieur du bâtiment* »: Donc, nous comprenons ces cases seront disponibles pour les usagers des deux bâtiments existants sur le lot 1 213 645 mais que **ces cases seront localisées « à l'intérieur du bâtiment »** : L'expression « du bâtiment » vise un seul bâtiment, donc nous comprenons bien qu'il s'agit du « bâtiment principal ».

Comme cette condition est liée à la réalisation d'un projet de construction il est logique que cette condition s'applique à de nouvelles cases de stationnement, sinon à quoi servirait de mettre une condition de réalisation sur quelque chose qui existe déjà?

Le 10^e alinéa du 4^e paragraphe : au moins 40 cases de stationnement doivent être munies d'une borne de recharge pour véhicules électriques dans le bâtiment principal de la zone 11103Mb : Encore ici, comme cette condition est liée à la

réalisation d'un projet de construction il est logique que cette condition s'applique à de nouvelles cases de stationnement, sinon à quoi servirait de mettre une condition de réalisation sur quelque chose qui existe déjà?

- **Le 11^e alinéa du 4^e paragraphe** : Nous comprenons qu' « *au moins 160 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis à l'intérieur du bâtiment principal* »;

Le « **bâtiment principal** » est défini comme étant le seul bâtiment présent dans la zone 11103Mb! Donc les 160 espaces de stationnement devront être strictement aménagés et localisés dans les limites du « **projet** » du 155 Grande Allée Est et de la zone 11103Mb! De plus, encore ici, comme cette condition est liée à la réalisation d'un projet de construction il est logique que cette condition s'applique à de nouvelles cases de stationnement, sinon à quoi servirait de mettre une condition de réalisation sur quelque chose qui existe déjà à l'extérieur du bâtiment principal?

Le Sommaire décisionnel (no GT2025-260) contient également une affirmation à l'effet qu'il n'y aurait qu'un seul bâtiment existant sur le lot 1 213 645 sur lequel on veut ajouter 10 étages. Or, il y a deux bâtiments sur ce lot, l'un de 15 étages (le 165) et l'autre de 11 étages (le 155). Cette affirmation fait en sorte que le rehaussement de 10 étages supplémentaires pourrait atteindre 25 étages plutôt que les 21 étages prévus au projet de résolution et excéderait largement les 63m de hauteur visée par l'une des dérogations.

CONCLUSIONS :

J'enjoins donc le Conseil municipal de la Ville de Québec à revoir son projet de résolution afin d'y apporter les précisions et les corrections nécessaires.

Les omissions, les ambiguïtés et les erreurs de faits qui sont présentes dans le projet de résolution actuel rendent une interprétation cohérente virtuellement impossible et met celui-ci à la merci d'une possible contestation juridique.

À toute fin pratique, l'ampleur des modifications et des corrections à apporter à ce projet de résolution devrait faire en sorte que le projet de résolution actuel soit rejeté et qu'on reprenne la rédaction d'un nouveau projet de résolution, rigoureux et précis, non seulement pour que les citoyens comprennent les normes qu'ils doivent respecter, mais également pour que la municipalité puisse l'appliquer objectivement, notamment dans le cadre de la délivrance de ses permis et de ses certificats.

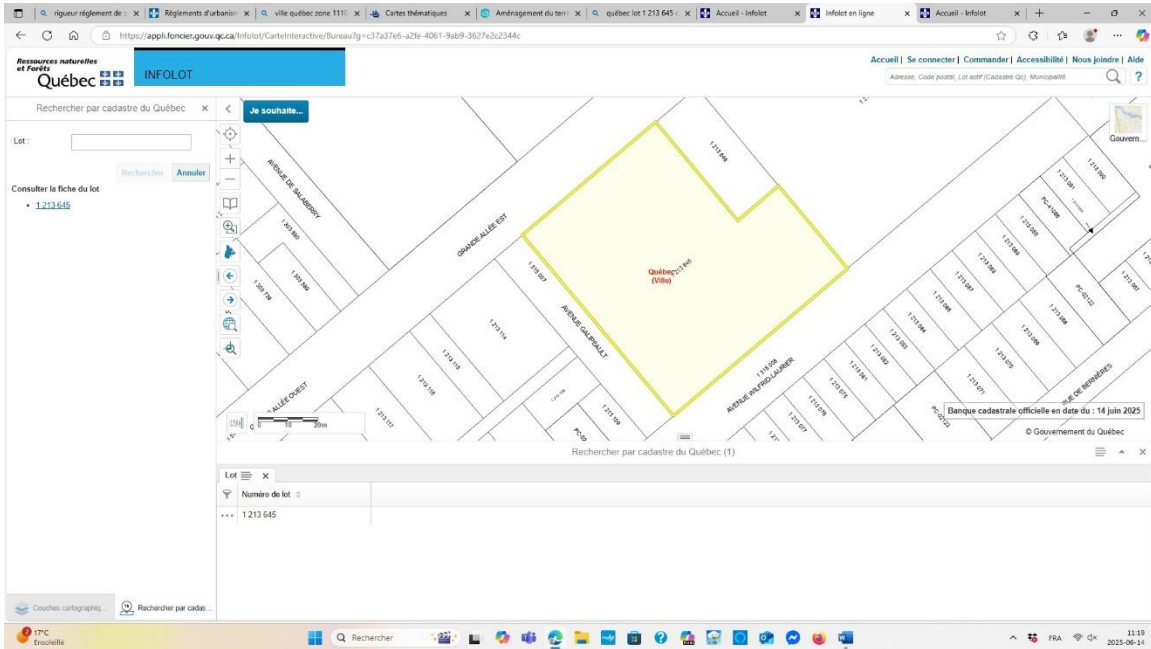
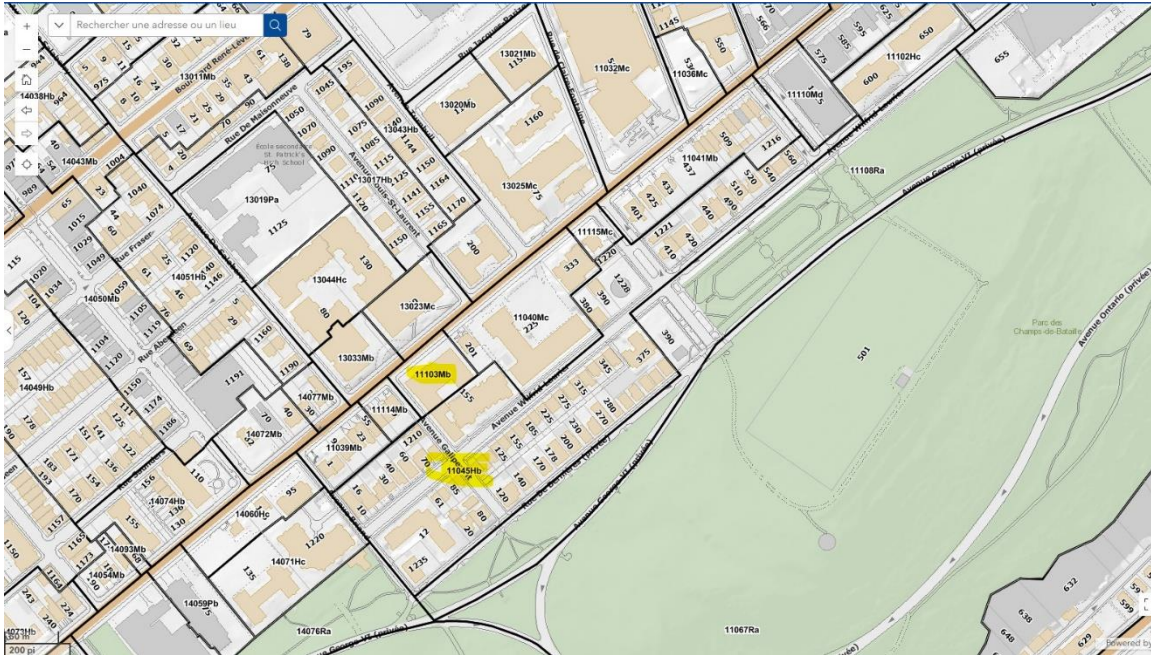
Présenté par :

Denis Roy

[REDACTED]

Québec Qc [REDACTED]

[REDACTED]



Sans préjudice

Prenant en compte ce qui suit, nous considérons que la Consultation publique sur les Projets 155 et 530 Grande-Allée est, le 16 juin 2025, est en fait, une séance d'information.

Le maire actuel, M. Marchand, c'est connu, il le dit haut et fort, vise à **accélérer la densification et la construction de logements dits "abordables"** dans les différents quartiers de la ville. Dans Montcalm, on s'entend qu'il s'agit-là d'un vœu pieux !

Des promoteurs ont été invités à proposer des projets qui pourraient être réalisés rapidement en appliquant le "fast track" (la LOI) : dérogations, pas de consultation publique, pas de référendum, etc. Les Immeubles Bilodeau et Société immobilière Lessard a répondu "présent" : ce sont leurs projets qui sont présentés.

Les commentaires, les questions et les réponses sont entendus et enregistrés, mais nous comprenons que les « dés » sont jetés ! Les promoteurs se disent prêts à entreprendre la construction, dès septembre 2025! Les appartements de La Société immobilière Lessard sont déjà offerts à la location (<https://legalleon.ca/>) Les Immeubles Bilodeau dispose déjà d'une liste d'attente...

Note : En ce qui concerne Les immeubles Bilodeau, le travail d'information avait déjà été réalisé auprès de tous les locataires, soit en rencontre de groupe, en personne ou par l'envoi de documents par courriel. Nous les en remercions chaleureusement.

Bien que la participation à la « consultation » s'avère tout-à-fait inutile, nous pouvons toujours bien « exprimer, défouler et rêver un peu! »

À bon lecteur, salut !

CE QUI NOUS INTERPELLE

1. **L'ajout de 10 étages**, sur un immeuble qui en compte déjà 12 (+ 1 étage technique) pour une hauteur de 23 étages. Un gros bloc noir, quand même allégé par un certain décalage des étages.
2. Pour l'autre, une nouvelle construction de **20 étages**, dont la tour vitrée au-dessus du trottoir, sur une colonnade, est assez ostentatoire. L'immeuble écrasant de tout son poids ses voisins ... mais, cela sera peut-être revu ! À suivre....

Ce sont des hauteurs excessives : deux « chandelles » qui domineront, qui écraseront pour ainsi dire, les immeubles environnants, et tout ce qui gravite autour. Ce qui pourrait être bien différent en 2040 ou 50 !

Actuellement, il n'y a aucune signature remarquable pour enrichir, s'avérer un 'leg' pour le Quartier des Arts et pour la communauté. Par exemple : intégration de murales ou installations artistiques, murs végétalisés ou autre.

Sans préjudice

Rêvons un instant. Six étages ou ... au lieu de 10*, enjolivés d'espaces muraux végétalisés (courant entre les fenêtres). Une murale exposant un ou de quelques tableaux colorés, ludiques de Pellan (pourquoi pas même entrecoupé de fenêtres) ! Sculpture du Wendat Ludovic Boney sur l'un ou l'autre toiture d'un des étages en escalier, pouvant alléger la masse noire. Rendre celle-ci plus attirante, plus émotive, plus agréable, plus « digeste », et peut-être plus acceptable ! Au nord, au sud ou l'ouest ? La limite : l'imagination du créateur et l'audace du promoteur ! Une collaboration avec le Musée nationale des beaux-arts serait-elle envisageable ? *Oups!* 😊 *Les délais et les complications*

*Les successeurs pourront se régaler (2035-2050) dans la réalisation du projet de leurs pères et oncles en ajoutant les étages supplémentaires.

3. **Pour ce qui est du 530**, il nous semble que le promoteur, propriétaire des artefacts de l'église Saint-Cœur de Marie (1920), rate une occasion en or d'offrir un 'leg', un héritage tangible de sa famille. De contribuer tangiblement à la conservation et à l'exposition d'une page de l'histoire, non seulement de la ville, mais aussi de ses résidents !
- Dommage ! M. Lessard a été si catégorique : il n'est pas question de ça ici ! *S'il vous plaît, M. Lessard, sauf votre respect, il serait peut-être temps d'en revenir et de passer à autre chose de plus intéressant et constructif ! Bien sûr, il y a les \$ à la clef ! Vous suivront-ils dans l'au-delà!* 😊
- Le nom « Galléon » fait référence à quoi, à qui ? Un bon vin ! Tchin Tchin !

Rêvons un instant. 15 étages au lieu de 20 ? ! La paroi, côté rue de l'Amérique française, accueille les superbes vitraux des côtés est et ouest de la nef de Saint-Cœur-de Marie. Réalisés sous la direction de Guido Nincheri (1885-1973), ils reprennent vie et ils flamboient, notamment au coucher du soleil !

Les autres vitraux – les plus petits qui longeaient la nef – ils sont intégrés côté Grande-Allée dans la paroi vitrée de la tour : ils sont superbement vivants, en particulier par le soleil levant à l'est. Dans hall d'entrée, sont présentés - pour les résidents comme pour le public – l'histoire de l'église. Des photos, des artefacts récupérés : bois, céramique, statues, couronnement des colonnes, la pierre angulaire de 1919, les portes d'entrée ou de confessionnaux, etc... si tant est qu'ils ont été sauvegardés !

Quant à la clientèle visée, prétendre que des jeunes familles souhaiteront y vivre et voir grandir leurs enfants ... dans une tour de 20 étages et, surtout, qu'elles en auront les moyens financiers, nous apparaît être une utopie !

En ce qui concerne les immigrants qui, pour la majorité, peinent à obtenir les documents nécessaires pour être enfin « reçus » et pouvoir s'installer : quand et en auront-ils les moyens financiers ? Peut-être d'ici 2050 ? Je vous laisse en juger !

Pour les professionnels du Gouvernement et d'autres institutions, dont bon nombre sont en télétravail, toujours prêts à « prendre une course au bureau » Peut-être !

Sans préjudice

4. Pour les deux projets :

Il faut en convenir, bien des désagréments: augmentation de la circulation quotidienne (autos – bus – motos) générant de la pollution auditive et environnementale (essence). En plus : les vélos et les trottinettes qui circulent sur les trottoirs, etc.

5. Quant à la **comparaison** avec des immeubles emblématiques de la Grande-Allée, nous espérons qu'elle n'est adressée qu'en ce qui a trait à leur hauteur. S'il en est autrement, notre commentaire est ajouté en page 4.

6. La densification: où et pour qui !

- Projet de la Pointe-aux-Lièvres\ **11-13** étages pour **170** logements, alors qu'il n'y a que des édifices a logements et en hauteur. N'est-ce pas là qu'un immeuble de 20 étages s'accorderait le mieux avec ses voisins et offrirait un plus grand nombre de logements ? Qu'en est-il maintenant de la vision du quartier « vert » de la Pointe-aux-Lièvres ?
- Projet des Quatre-Bourgeois : **8 - 10** étages pour **400** logements. C'est déjà beaucoup mieux !
- Dans Montcalm sur la Grande-Allée : 2 projets de + de **20 étages**, pour une densification d'au plus **270** logements, implantés au sein d'un milieu où ils dépassent largement leurs voisins! Pour des logements haut-de-gamme alors qu'on nous interpelle constamment sur le manque de « logements abordables », qu'il en faut plus et qu'il faut accélérer etc.

LES DÉROGATIONS

*.... « Le milieu bouge... tout n'est pas fixe ... adapter » ...
= la vision et les orientations adoptées ne tiennent pas ...*

On élabore, on présente, on publie de nombreux documents : des PPU, des « vision de.. » des plans stratégiques ... etc.!

Ça paraît bien ! Cependant, les continuelles dérogations, notamment pour des constructions « de tout acabit » afin de répondre aux demandes, aux besoins des promoteurs et des politiciens, aux attentes des citoyens mécontents et autres gérants d'estrades : c'est tout simplement une aberration ! Alors, rien ne tient !

C'est la preuve d'une gestion à « courte vue » : du « ici et maintenant » parce que c'est payant financièrement pour l'un, et électoralement pour l'autre. Et au passage, la Ville collecte les taxes. Et la roue tourne, c'est toujours et plus en plus dispendieux!

Note : Imaginez un instant que la Ville de Paris en ait fait autant au plan de la construction ! A quoi ressemblerait-t-elle aujourd'hui (déjà que la Tour Montparnasse!) À quoi ressemblerait Istamboul, qui a su développer un quartier de 'chandelles' ! Et Lyon qui a créé le Quartier des confluences au lieu de se défigurer ! Et Montpellier : imaginez un instant les immeubles l'ARBRE ou le NUAGE - et les autres - en plein centre-ville au lieu de les voir planter sur un site dédié ! Et il en est ainsi ailleurs dans le monde !

Sans préjudice

Québec n'est pas une vieille ville, me direz-vous ! Certes! Mais un jour elle aura 1 000 ans :
Quelle histoire aura-t-elle à raconter ? Pourquoi viendra-t-on la découvrir, la visiter ?

On peut rêver !

QUÉBEC osera-t-elle, *un jour*, créer une zone, un ou des sites destinés à l'innovation, à la création, à l'expérimentation, à la recherche en architecture: que ce soit au plan de la volumétrie, des matériaux, des couleurs (inventifs, insolites, attrayants), incluant la conceptualisation de jardins, de formes de verdissement, de divers équipements favorisant la qualité de vie, dans tous ses facettes! Verrons-nous l'orchestration et la réalisation d'un vrai plan de développement urbain cohérent et inspirant ?

Jamais nous ne verrons cela, dans ce beau « gros village » qu'est Québec! Pour preuve : + 20 pour s'entendre sur projet de transport en commun ... en construction ? et encore contesté!

Francine Jourdain,
Résidente du 155 Grande-Allée est, un milieu de vie de qualité que j'espère pouvoir m'offrir longtemps ! La Famille Bilodeau et leur personnel ont tout mon respect et mon appréciation.

AJOUT

Comparaison avec trois immeubles qui ont contribué non seulement à notre histoire, mais aussi à la création du Quartier des Arts.

Comparer les projets proposés, aux immeubles érigés devant le Parc des Plaines, lesquels ont été construits à une autre époque, est presque une insulte à notre intelligence et un aveu de méconnaissance de l'histoire de l'architecture.

Ces immeubles sont des témoins importants et font partie de l'histoire de l'architecture brutaliste à Québec*. Ils ont été bien implantés dans les tissus urbains, sans écraser leurs voisins. En plus d'être en recul de la Grande-Allée, ils bénéficient du dégagement et de l'immensité du Parc des Plaines, ce qui leur donne une prestance certaine. Ils s'insèrent facilement dans le décor.

Quant au Château Saint-Louis, de facture plus Art Déco (1925-26), il fait aussi partie de l'histoire. Localisé le long du Parc des Plaines, en recul de la Grande-Allée d'au moins 33 mètres, il comporte seulement 11 étages et il est beau ! Il ne fait surtout pas « tache », tout au contraire! Le seul « hic » : le stationnement. Par ailleurs, il n'y a pas profusion de ce genre d'édifices dans la ville : en prendre soin est plus que judicieux !

Ces immeubles sont encore fièrement debout et en bon état ! Ils sont la preuve que la construction de qualité est un investissement dans l'avenir.

**Les bâtiments brutalistes se distinguent par leur design imposant et géométrique. Connus pour son style utilitaire et son esthétique austère, le brutalisme dérive de l'expression française « béton brut ». On peut ne pas les aimer, tout comme le Concorde, l'édifice Marie-Guyart et le bien-nommé Calorifère, ils font aussi partie de notre histoire. Espérons qu'ils ne seront jamais gommés !*

Projets GT2025-259 et GT2025-260
(155 Grande Allée est et 530 Grande Allée est)

Commentaires citoyens

Le présent document contient mes commentaires citoyens relatifs aux projets GT2025-259 (155 Grande Allée est) et GT2025-260 (530 Grande Allée est). Mon nom est François Roy, je suis résident du quartier Montcalm depuis trois ans.

Voici mes commentaires. Bonne lecture.

- **Parlons de densité**

Au journal de Québec, lors de sa visite à Lyon en 2023, le maire Marchand a dit : « C'est une densité heureuse. Il y a une densité ici qui n'est pas New York. On n'est pas dans les gratte-ciel. À Québec l'avenir n'est pas aux gratte-ciel. »

Vraiment ? Qu'est-ce que c'est pour vous un gratte-ciel ? Le 955 Grande Allée aura 6 étages, l'îlot Dorchester en aura 17. Vous en planifiez 21 pour le 155 Grande Allée. Alors pour vous, un gratte-ciel commence à 22 étages ? Et quand vous ferez le prochain projet à 30 étages, votre définition du gratte-ciel montera à 31 étages ?

Avec votre philosophie de densification, on voit que tous les prochains édifices non-patrimoniaux qui seront vendus sur Grande Allée seront démolis et remplacés par des tours de verre de 20 étages et plus.

- **Parlons de la Grande Allée**

Sur le site internet de tourisme Evendo.com on lit : « La Grande Allée est une des rues iconiques de Québec pour son architecture, son atmosphère et son histoire. En marchant du parlement aux Plaines d'Abraham, vous serez captivés par les édifices du 19^{ième} siècle magnifiquement préservés. »

Sur le site de la ville de Québec, on lit : « En 1880 les autorités élargissent la Grande Allée et la bordent d'ormes d'Amérique. Défilés et cortèges y circulent et on la qualifie de Champs-Élysées de Québec. Encore aujourd'hui, la Grande Allée demeure la porte d'entrée de nombreux dignitaires en visite à Québec. »

Et pas seulement pour les dignitaires ! Quand je reçois des amis en voyage à Québec, je les accueille à l'aéroport puis je les amène en ville par le boulevard Duplessis, le boulevard Champlain, pour admirer le fleuve et la magnifique promenade, puis la côte Gilmour et finalement la Grande Allée et ses maisons bourgeoises second empire jusqu'au Vieux Québec. On ne peut imaginer plus belle entrée dans la ville pour les visiteurs !

La Grande Allée est reconnue pour son architecture du second empire, pas pour des tours de verre modernes. Personne ne viendra à Québec pour admirer des tours de verre. Ils iront à Vancouver pour ça.

Dans le Journal de Québec le 27 mars 2025, on pouvait lire : « Le tourisme en 2024 dans la région de Québec: 4,3 millions de visiteurs accueillis (contre 4 millions en 2023 et en 2019); 2,5 milliards \$ en dépenses touristiques; 1,1 milliard \$ en devises étrangères injecté dans l'économie québécoise (contre 903 M\$ en 2023); 3,4 millions de nuitées; Taux d'occupation moyen de 65% des hébergements (stable); 38 341 emplois dans des secteurs associés au tourisme. »

Et qu'est-ce qui attire les touristes à Québec ? C'est l'histoire, l'architecture ancienne et la culture française. Non pas les tours de verre clinquant. Les édifices patrimoniaux doivent être préservés et les nouveaux édifices ne doivent pas les écraser mais plutôt s'intégrer dans le style.

- **Contradiction dans la grille de spécifications de la zone 11036Mc (530 Grande Allée)**

Dans la grille de spécifications du projet 530 Grande Allée, on lit : « Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518 »

Dans le projet de résolution, il est écrit : « Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes : ... 11° un espace aménagé sous forme de place accessible aux piétons, d'une superficie minimale de 400 mètres carrés, doit être réalisé et maintenu du côté de la Grande Allée Est; »

Donc selon l'article 518, le promoteur pourrait faire un espace public de 400 m2 et mettre une clôture à la limite du lot au bord de Grande Allée ! Contradiction totale ! Dans la liste des dérogations, il faudrait donc ajouter « malgré L'article 518, aucune clôture ni haie n'est permise à la bordure du lot ».

- **Recommandation pour le 155 Grande Allée est**

Le 155 Grande Allée actuel ne s'intègre pas à l'architecture du reste de la Grande Allée. De plus, à 11 étages, il écrase déjà la maison Louis St-Laurent (3 étages) à sa gauche et l'hôtel Louis Alexandre (3 étages) et la rangée d'édifices qui le suivent (tous 3 étages) à sa droite.

Ajouter 10 étages au 155 met une muraille par dessus ce qui est déjà une verrue visuelle. Il faut reconnaître nos erreurs, pas les redoubler.

Je recommande l'abandon de ce projet qui enlaidit de façon très appréciable ce secteur de la Grande Allée.

- **Recommandation pour le 530 Grande Allée est**

Le bâtiment actuellement proposé au 530 Grande Allée est un cube de verre moderne qui écrase la rangée d'édifices style Second Empire en face par sa grosseur et par son style complètement antagoniste.

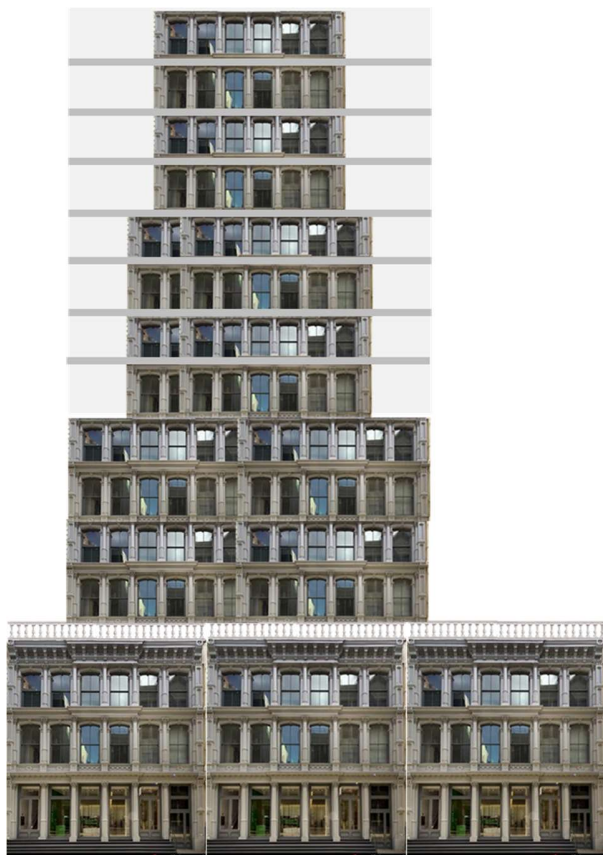
Je recommande de limiter la hauteur de l'édifice à 15 étages et de lui donner un style fusionnant modernité et Second Empire par l'utilisation de pierre et d'ornements particuliers à ce style dans les 3 premiers étages et en utilisant de la pierre sur l'avant et les côtés de la tour dans les étages suivants.



Les 3 premiers étages pourraient ressembler à ceux-ci ou à ceux des édifices illustrés ci-après.

Une balustrade basse de pierre ou fer forgé accompagnée d'un écran de verre pourrait sécuriser la terrasse tout en s'intégrant au style.

Des auvents peuvent protéger les fenêtres du rez-de-chaussée. Des avant-toits supportés par des colonnes ou non peuvent s'avancer au-dessus des portes.

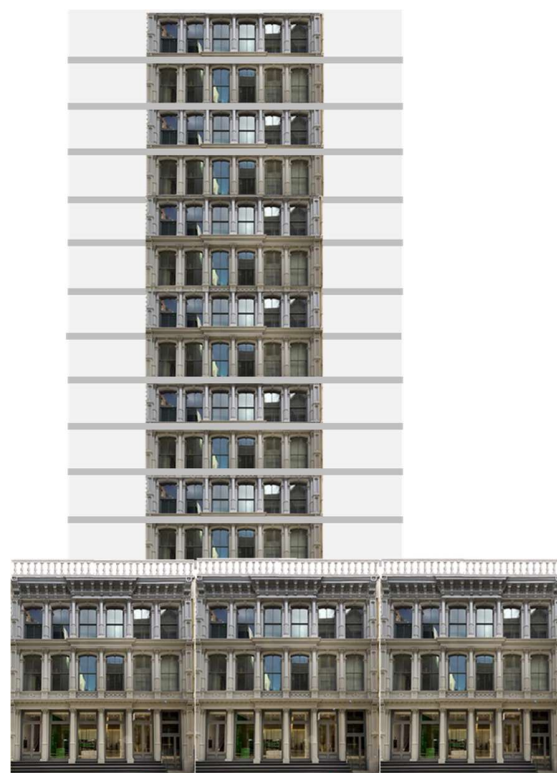


Vue de face.

La façade de la tour ainsi que des côtés de celle-ci comporterait une partie centrale en pierre qui monterait de façon pyramidale ou linéaire. Cette partie en pierre serait complétée par une partie en verre non réfléchissant afin de réduire l'impression de muraille. Un faux toit mansardé pourrait être ajouté au sommet des parties en pierre.

Ci-contre, la version pyramidale, ci-dessous la version linéaire.

La base du bâtiment serait à 10 mètres du trottoir.
À partir du quatrième étage, la tour serait en retrait de la base et il n'y aurait pas de porte-à-faux qui revient vers l'avant.



Ci-après, quelques exemples d'architecture Second Empire.



28-30 Greene street, Hoboken.



Adams-Pickering Block building,
Bangor.



113 Fifth Avenue, New York

This spectacular survivor from the post-Civil War period is one of the most significant commercial buildings on Fifth Avenue and one of the largest examples of the French Second Empire in New York.





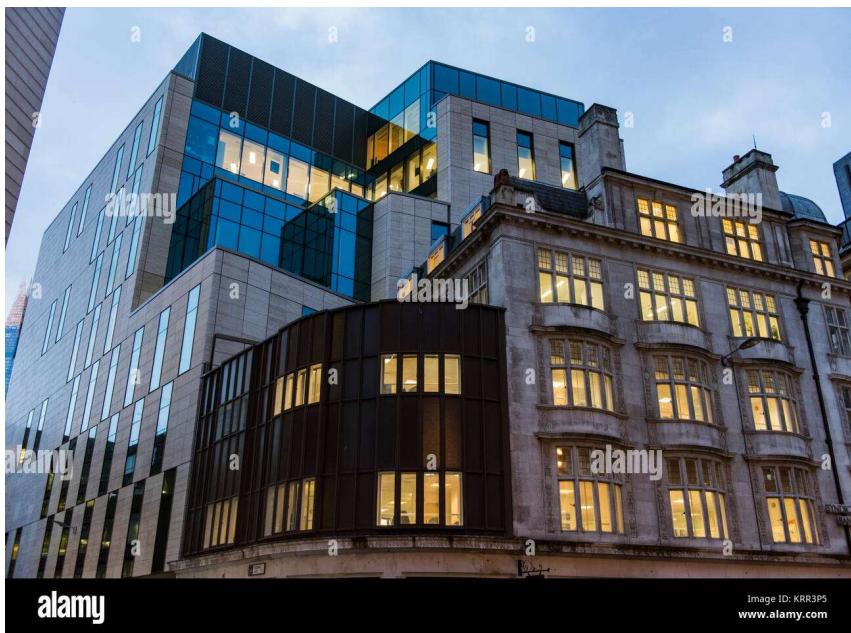
Mons Anderson Building, NW corner of 2nd & Main, LaCrosse, 1870

The store for Mons Anderson was begun in 1856 and after two additions was completed in 1870. The Main Street front had columns, arches and pediments that make it the most accurate use of the Second Empire style. Although this newspaper reporter didn't know much about architecture, he was impressed by the new store:

A photograph shows the mansard roof and decorative columns. The building was razed as part of the Harborview Project in 1974.



Odd Fellows Building, 119 S. 4th St. LaCrosse



Pas Second empire mais intéressant pour les baies vitrées incurvées qui brisent la monotonie.

Ceci complète mes commentaires.

Merci de votre attention.

Annexe II : Fiche de modification réglementaire - Modification au projet à la suite de la consultation

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

DISTRICT DU CAP-AUX-DIAMANTS

QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC—CAP-BLANC—COLLINE PARLEMENTAIRE

ZONE VISÉE : 11103Mb

LOT VISÉ : 1 213 645

AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION (LOI 31)

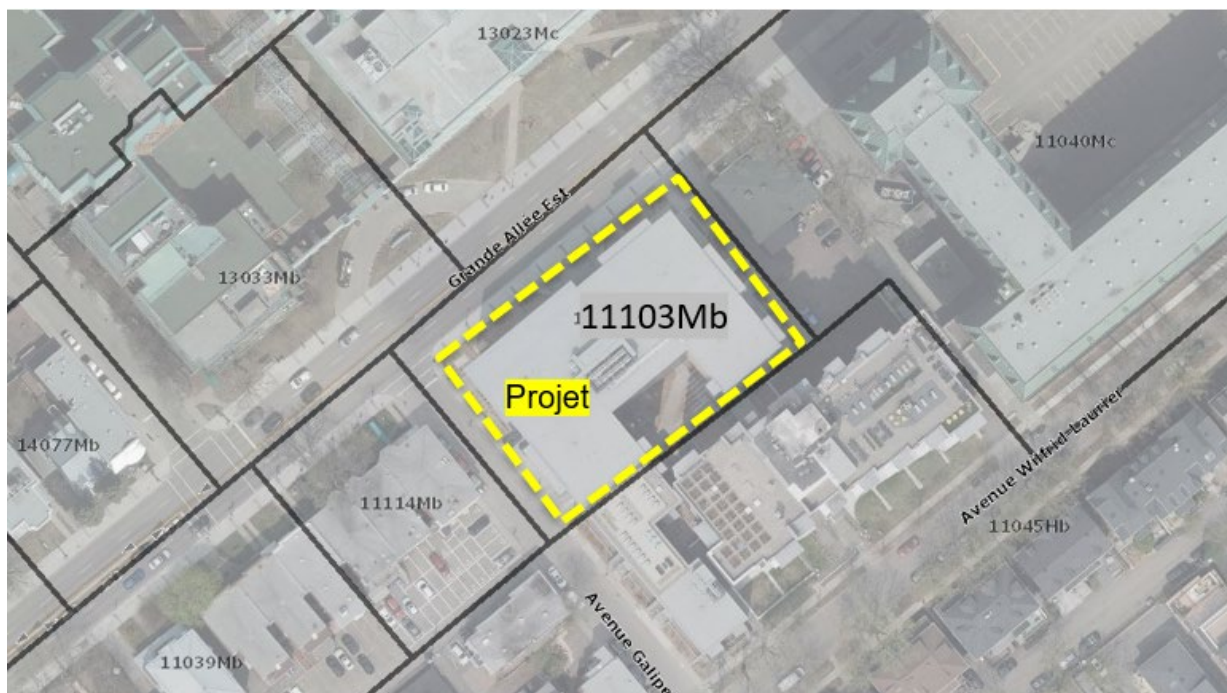
RESPONSABLES : THOMAS FORTIN ET EMMANUEL BEL

Dossier n° 2501-5296

VERSION DU 2025-06-20

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le lot visé 1 213 645 est situé dans la zone 11103Mb, localisée approximativement au sud de la Grande Allée Est, à l'est de l'avenue Galipeault et au nord de l'avenue Wilfrid-Laurier.



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de résolution vise à agrandir en hauteur le bâtiment existant aux 155 à 165, Grande Allée Est (lot 1 213 645) afin de construire environ 70 nouveaux logements. Plus précisément, dix étages seraient construits au-dessus des onze étages existants sur la partie du bâtiment ayant front sur la Grande Allée. Une fois les travaux d'agrandissement complétés, le bâtiment compterait environ 389 logements et 21 étages.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- Le projet propose une hauteur de 63 mètres alors que la réglementation d'urbanisme prévoit à cet endroit une hauteur maximale de 32 mètres;
- Le projet prévoit la plantation d'un minimum de 12 arbres, au lieu du minimum requis de 21.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette Loi, listées ci-dessous, sont remplies pour ce projet :

- La population de la ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;

- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5)*, ce qui permettra l'ajout d'environ 70 logements supplémentaires.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

Une assemblée publique de consultation s'est tenue le 16 juin 2025 au cours de laquelle les conditions de réalisation du projet de même que les autorisations spéciales incluses dans la résolution ont été présentées.

Le projet de résolution comportait des coquilles qu'il est proposé de corriger au projet de résolution joint au présent sommaire décisionnel.

Ainsi, le projet de résolution est modifié par la précision du nombre d'étages total du bâtiment existant (14 étages) à l'attendu suivant :

« **ATTENDU QUE** le bâtiment existant sur ce lot, qui comporte actuellement 319 logements répartis sur quatorze étages, comporterait, au terme du projet, un total d'environ 389 logements; »

Le projet de résolution est également modifié par la mise au pluriel de la phrase précédant l'énumération des conditions dans la mesure où il y a deux dérogations :

« Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes : (...) »