

Mandaté : Conseil de quartier de Montcalm

No de dossier : GT2021-109

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
<p>Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation écrite LAU <input type="checkbox"/></p> <p>1^{er} juin 2021 à 19 h, rencontre en visioconférence</p>	<p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc, 14081Ha et 16043Mb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 429 (955 Grande Allée Ouest et 815 Cardinal-Bégin, quartiers Montcalm et Saint-Sacrement, district Montcalm-Saint-Sacrement)</p>

4 Intervenants

Membres avec droit de vote

Mmes Noémie Manseau et Lyne Brunelle, ainsi que MM. Thomas Vernes, David Marcoux, Jean-Pierre Bédard et Étienne Morneau. **Il y a quorum.**

Absents

Mme Anne-Sophie Leclerc, ainsi que MM. Jonathan Tedeschi et Vincent Rochette

Membre sans droit de vote

M. Yvon Bussièrès, conseiller municipal du district Montcalm-Saint-Sacrement

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

Personnes-ressources de la Ville

Mme Amélie Morissette-Desjardins, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Mme Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente

M. François Légaré, directeur de section, Division de la foresterie urbaine et horticulture

Personnes-ressources du promoteur

M. Pierre Martin Architecte, Pierre Martin & Associés Architectes

M. Marc Simard Président, Immeubles Simard

Également présentes

Mme Geneviève Hamelin, présidente de l'arrondissement de La Cité-Limoilou

Mme Émilie Villeneuve, membre du comité exécutif et conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery

Animation

Mme Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

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

- Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la politique de consultation publique de la Ville de Québec
- Présentation du projet de Règlement R.C.A.1V.Q. 429 concernant le projet du 955, Grande Allée Ouest par les personnes-ressources de la Ville
- Présentation du projet du promoteur par les personnes-ressources du promoteur
- Compte rendu synthèse de la consultation écrite par le Service de l'interaction citoyenne

6 Recommandation du mandaté

Accepter les modifications réglementaires à l'exception de la surhauteur qui devrait demeurer à 20 m et non être portée à 22 m.

7 Options soumises au vote

8 Description des options

Option	Nombre de votes
--------	-----------------

A.	0
----	---

B.	0
----	---

C.	3
----	---

Abstentions	3
-------------	---

Total	6
--------------	----------

Option A – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.

Option B – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification.

Option C – Toute autre option : voir 6. *Recommandation du mandaté*

9 Questions et commentaires du public

Une cinquantaine de citoyens sont présents, parmi lesquels une dizaine ont pris la parole.

Les intervenants émettent des commentaires sur la taille et le positionnement des bâtiments, les principes de construction mis de l'avant, les règles contraignantes du PPU, la sortie du stationnement et la plateforme des bacs à ordures.

Quelques citoyens représentant les 560 signataires de la pétition qui se prononcent contre les modifications règlementaires soulignent les enjeux du projet et son manque d'acceptabilité sociale. Ils rappellent les grandes étapes du développement des sièges sociaux corporatifs sur Grande Allée Ouest. Jusqu'à la fusion des municipalités en 2002, ce secteur de Grande Allée revêtait un caractère cérémoniel et prestigieux qui constituait la porte d'entrée de la Ville de Québec. À leur avis, le projet actuel n'est pas acceptable parce qu'il ne respecte pas ce caractère patrimonial et qu'il dénature les lieux. Ils déplorent également la façon de procéder de la Ville ainsi que les délais accordés trop courts et trop tardifs. Ils questionnent l'urgence d'adopter les modifications règlementaires alors que beaucoup de préoccupations et de questionnements citoyens n'ont pas reçu de réponse. Ils demandent de surseoir aux modifications et de tenir une assemblée consultative en présentiel pour une question d'équité procédurale.

D'autres personnes émettent des commentaires, verbalement ou par écrit, concernant le gabarit des bâtiments, la circulation des véhicules sur l'avenue de Mérici, les vues hivernales. Certains estiment que le budget d'investissement est insuffisant pour générer une construction de qualité et d'autres font valoir que le nouveau conseil de quartier n'a pas eu le temps de s'approprier le dossier et qu'il devrait surseoir à sa décision.

10 Questions et commentaires du conseil d'administration

L'élu du district concerné fait un bref résumé des modifications règlementaires proposées et des enjeux. Il rappelle que le PPU a été adopté unanimement à l'origine et que la demande d'opinion de ce soir ne porte pas sur l'ensemble du PPU, mais sur les modifications présentées plus tôt.

- Un administrateur explique que la majorité des administrateurs du conseil de quartier sont nouveaux et rappelle que le conseil de quartier se prononce sur la modification de zonage et non sur le projet du promoteur. C'est la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui se penchera sur l'architecture et d'autres éléments du projet.

Réponse de la Ville : *Le conseil de quartier émet une recommandation, mais ne prend pas la décision. Ce sont les élus qui prennent la décision. Au moment du vote, si les administrateurs ne se sentent pas à l'aise de voter, ils peuvent s'abstenir. C'est normal et compréhensible.*

- Un administrateur souhaite *confirmer* que le zonage n'avait pas été modifié lors de l'adoption du PPU en 2017 afin d'y permettre d'avoir de l'habitation à cet endroit.

Réponse de la Ville : *Effectivement, le résidentiel n'était pas autorisé, mais il y avait une intention de densification.*

- Un administrateur demande s'il est possible actuellement d'augmenter la hauteur du projet jusqu'à 20 m sur 75 % de la surface du projet. Il demande également si le terrain à côté, où est situé l'Industriel Alliance, fait partie du même zonage. De plus, il souhaite valider les hauteurs maximums prévues pour le zonage proposé et les hauteurs de certains projets aux alentours.

Réponse de la Ville : *C'est bien cela. On a présentement une hauteur de 20 m autorisés sur 75 % de la projection au sol du bâtiment. La modification viendrait l'augmenter de 2 m afin d'atteindre 22 m pour la partie avant du terrain. Pour la partie arrière qui donne sur l'avenue de Mérici, la hauteur autorisée est de 10 m et on ne la modifie pas. Le terrain de l'Industriel Alliance fait partie du même zonage. Également, la hauteur autorisée pour le terrain d'Arbois est de 34 m et c'est bien 53 m pour les immeubles Mérici.*

- Un administrateur demande de réexpliquer le 22 m de hauteur sur 75 % de l'emprise au sol ainsi que sur d'occupation au sol. Il souhaite savoir si le promoteur peut construire plus que ce qu'il propose.

Réponse de la Ville : *La projection au sol, c'est la surface au sol du bâtiment. Donc, sur 75 % de la superficie au sol du bâtiment, la hauteur pourrait être de 22 m, sur le reste, ce serait 10 m. Pour l'occupation au sol, appelé pourcentage d'occupation au sol, la norme générale est un minimum de 35 %, mais il n'y a pas de maximum. Le promoteur doit donc construire sur au moins 35 % du terrain. Cela étant dit, même si le promoteur remplit les exigences, le dossier doit être présenté à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).*

Réponse du promoteur : *Présentement, on est à 60 % sur le 75 % autorisé. Du côté de la rue De Laune, on pourrait aller jusqu'à 7 étages, mais on trouvait le gabarit trop élevé de ce côté.*

- Un élu explique que ce n'est pas parce que le projet de ce soir ne serait pas accepté qu'il y aura un autre projet dans les *normes* existantes. Des projets sur lesquels le conseil de quartier s'est prononcé ont déjà permis des rétroactions. Il invite le conseil de quartier à demander d'autres considérations face à la complexité du projet et aux objections qui ont été soulevées dans la soirée.
- Une administratrice demande si le 75 % d'emprise au sol concerne seulement le futur bâtiment, ou si cela inclut tous les bâtiments dans la zone (incluant le terrain de l'Industriel Alliance). Elle veut aussi savoir où le 22 m de hauteur serait autorisé.

Réponse de la Ville : *Le 955 Grande Allée se trouve sur un seul lot (1 213 534), mais il se trouve dans deux zones (14057Cc et 14081Ha). Actuellement, le terrain (le lot) a deux règlementations : la partie à l'avant (zonage du côté de Grande Allée Ouest) a une hauteur maximale de 10 m, mais il est permis de construire jusqu'à une hauteur de 20 m sur 75 % de la superficie au sol du bâtiment. Ce qui est proposé, c'est d'augmenter à 22 m, soit 2 m plus haut, pour cette partie avant. Dans la présentation de la Ville du 1^{er} juin 2021, disponible sur le site de la consultation publique, la zone avant (zonage du côté de Grande Allée Ouest) est encadrée en jaune sur l'image présente aux pages 15 à 19.*

- Un administrateur mentionne que le bâtiment de Loto-Québec avait déjà 70 cases de stationnement derrière l'immeuble avec une circulation de travailleurs qui utilisaient l'avenue de Mérici. On parle donc d'une augmentation de quelques véhicules seulement. Il aimerait savoir s'il y avait des enjeux de circulation quand ce bâtiment était utilisé.

Réponse de la Ville : Les équipes des transports de la Ville ont fait une étude d'impact en fonction des 178 logements. Ce sont nos ingénieurs qui connaissent bien la situation et qui la modélisent avec la répartition modale, c'est-à-dire : les pourcentages d'automobilistes, de transports en commun et de transports actifs. Pour l'heure de pointe du matin, entre 7 h 30 et 8 h 30, présentement c'est 126 véhicules qui circulent de l'avenue de Mérici à la Grande Allée Est ou Ouest. Avec la modélisation faite, on passe à 151 véhicules : c'est environ 25 véhicules qui s'ajouteront. Pour l'heure de pointe du soir, entre 16 h 30 à 17 h 30, en ce moment on parle de 100 véhicules qui circulent de la Grande Allée Est et Ouest vers l'avenue de Mérici. On passe à 123 véhicules. C'est une modélisation, mais on est là pour assurer la mobilité active. S'il y a des enjeux, on peut mettre des mesures de mitigation en place, par exemple en jouant avec la durée des feux de circulation.

- Un administrateur veut savoir si des exigences sont présentes pour avoir de grands logements dans le zonage. Il ajoute que la vision de l'habitation de la Ville vise à favoriser la mixité sociale et l'arrivée de familles dans des quartiers où elles sont peu nombreuses.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de norme ou d'exigence de prévu qui seront demandés pour les grands logements. Il n'y a donc pas de dimensions minimums pour les logements. Ce secteur n'a pas été ciblé pour ajouter cette norme.*

- Un administrateur demande si la marge avant de 40 m proposée, du côté de la Grande Allée Ouest, signifie qu'une zone inconstructible de 40 m sera présente devant le bâtiment. Il aimerait aussi savoir si le promoteur pourrait construire jusqu'au trottoir si aucune modification n'est apportée au zonage.

Réponse de la Ville : *À l'heure actuelle, il y a une marge avant de 30 m de trois côtés du bâtiment (ouest, nord et est). La modification proposée vient mettre une « marge à l'axe » de 40 m du côté nord (côté de Grande-Allée Ouest) et on réduit à 6 m des trois autres côtés. Le bâtiment actuel est environ à 30 m du trottoir, mais la « marge à l'axe » partira plutôt au centre de la Grande Allée Ouest. Autrement dit, la protection à l'avant demeure la même, mais la valeur change, parce qu'on utilise la norme « marge à l'axe » plutôt que la norme « marge avant ».*

- Une administratrice veut avoir des précisions sur les marges du côté de la rue De Laune (côté ouest). *Une demande de précision sur les types de marges et pourquoi on y apporte des changements.*

Réponse de la Ville : *Du côté de la rue De Laune, la marge passerait de 30 m à 6 m. À l'origine, la Ville souhaitait protéger la partie du terrain du côté de la Grande Allée Ouest, mais comme ce terrain est entouré de petites rues, la protection s'applique à tous les côtés même si l'intention à l'époque était de ne protéger qu'un seul côté. En utilisant la « marge à l'axe », donc une marge calculée à partir du centre de la Grande Allée Ouest, on réussit à atteindre l'intention de départ.*

- Une administratrice se questionne par rapport au stationnement sur rue dans ce secteur. Elle veut savoir comment cela fonctionne actuellement et si, plus tard, les vignettes de stationnement seront réservées aux résidents de la nouvelle construction.

Réponse de la Ville : *Présentement, il n'y a pas de vignette et le stationnement dans le secteur est, en bonne partie interdit de 10 h à 10 h 30 et de 14 h 30 à 15 h 00 du lundi au vendredi. En dehors de ces périodes, tout véhicule peut se stationner, par exemple, les samedis et dimanches. Autrement dit, personne ne peut garer sa voiture toute la journée en semaine sans être en infraction. Avec l'arrivée du projet, des ajustements à la réglementation pourraient arriver, mais tous les besoins du*

secteur seront considérés. Ces réflexions chemineront en fonction de l'avancement du projet. Les citoyens seront consultés avant l'implantation d'une zone de vignette, par exemple. Il n'y a aucune proposition de modification pour le moment.

- Un administrateur veut savoir si les citoyens auront toujours accès au terrain après la construction du projet. Il souhaite aussi savoir s'il y aura des aménagements, si ce sera du gazon, etc.

Réponse du promoteur : *Sur l'avenue De Laune, il y a un terrain d'environ 100 pieds carrés qu'on laisse en verdure, mais il faut comprendre que c'est un terrain privé. Il y a également l'espace du côté de la Grande Allée qui reste tel quel.*

- Un administrateur remarque que la marge proposée par le promoteur du côté de l'avenue De Laune est de 15 m. Il se demande pourquoi la marge proposée n'est donc pas de 15 m au lieu de 6 m.

Réponse de la Ville : *Au niveau du zonage, on met des minimums. Ensuite, le projet passe par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui elle, a plus de critères, comme des exigences de conservation d'arbres. Rencontrer ces exigences supplémentaires nécessite d'avoir des marges plus grandes que celles au zonage dépendamment de la configuration du site.*

- Un administrateur explique qu'après une séance de travail et la rencontre de ce soir, certains malaises demeurent auprès des administrateurs du conseil de quartier. Plusieurs sont d'accord avec une bonne partie des *modifications* (marges, l'usage « habitation », retrait du nombre maximal de logements dans les bâtiments isolés, interdiction de la construction de bâtiments jumelés ou en rangée dans la zone 14081Hb, et l'augmentation de la marge de 5 m à 6 m pour cette même zone). Cependant, il y a une problématique avec l'augmentation de la hauteur maximum de 20 m à 22 m. Il ajoute que les explications de ce soir ne rassuraient pas sur ce point.
- Un administrateur ajoute qu'il souhaite qu'on prenne plus de temps pour que les résidents, les citoyens et le conseil de quartier afin d'avoir une bonne compréhension du projet pour prendre une bonne décision.
- Un administrateur rappelle que le conseil de quartier n'est pas en train d'accepter le projet du promoteur. Il ajoute qu'il y a bien des étapes avant que le projet aille de l'avant et que ce soir, tout ce que le conseil de quartier fait c'est émettre une recommandation sur la modification au zonage.
- Un administrateur *explique* que le résidentiel n'est pas un enjeu au sens du conseil de quartier et que cela répond à la volonté de densifier le quartier. Il spécifie qu'il reste des améliorations à faire au projet pour qu'il soit harmonieux avec le secteur.
- Une administratrice ajoute que l'aspect résidentiel cadre bien avec l'objectif de densifier le secteur.
- Les administrateurs formulent une recommandation sur laquelle ils pourront voter. Cette recommandation propose d'accepter la modification réglementaire à l'exception de la surhauteur maximale qui resterait inchangée à 20 m plutôt que de l'augmenter à 22 m.

11 Suivi recommandé

Transmettre à l'assistante-greffière et à la direction de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou, ainsi qu'à la Division de la gestion territoriale.

Approuvé par :

Signé

Noémie Manseau
Présidente du conseil de quartier
Conseil de quartier de Montcalm
14 juin 2021

Préparé par :

Signé

Jean-Sébastien Mathon
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne
11 juin 2021