

Mandaté : Conseil de ville		No de dossier : R.V.Q. 2961
Mandaté : Conseil d'arrondissement		No de dossier : R.C.A.1V.Q. 429
1. Date, événement et lieu Demande d'opinion <input type="checkbox"/> Consultation écrite LAU <input checked="" type="checkbox"/> Tenue entre le 4 et le 27 mai 2021 inclusivement.	2. Origine Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Conseil exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	3. Objets Règlement modifiant le <i>Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère</i> , R.V.Q. 2961 Règlement modifiant le <i>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</i> , R.C.A.1V.Q. 429 (Réf. : projets du 815, avenue du Cardinal-Bégin et 955, Grande Allée Ouest, quartiers Saint-Sacrement et Montcalm, district Montcalm-Saint-Sacrement)
4. Intervenants		
Membre du comité exécutif responsable : Mme Marie-Josée Savard, vice-présidente du comité exécutif, responsable de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine Conseiller municipal du district concerné : M. Yvon Bussière, conseiller municipal du district électoral de Montcalm-Saint-Sacrement Personne-ressource : M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale Mme Amélie Morissette-Desjardins, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.		

Coordination de la consultation et rédaction du rapport :

M. Jason Fournier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

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

- Présentation des modifications règlementaires proposées au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le pôle urbain Belvédère
- Sommaires décisionnels des projets de règlements R.V.Q. 2961 et R.C.A.1V.Q. 429

<https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/ppu-belvedere-modifications-2021-rvq2961>

6. Questions et commentaires du public

Nombre de participants : 72

Projet du 815, avenue du Cardinal-Bégin

Une séance d'information a été tenue le 6 mai 2021 à 19 h en visioconférence à laquelle 19 personnes ont assisté et durant laquelle 11 questions ont été posées.

Entre le 4 et le 27 mai 2021, 6 personnes ont participé à la consultation écrite en déposant une question ou un commentaire concernant le projet du 815, avenue du Cardinal-Bégin.

Questions et commentaires déposés en ligne

• 1- Résidente de la rue Raymond-Casgrain, près du 815 Cardinal-Bégin

La vue à partir de ma résidence donne sur un mur de revêtement de ciment gris qui vient en décrépitude et sur un édifice de 13 ou 14 étages du 1005 chemin Sainte-Foy. Quand je regarde vers le nord-est, ma vue donne sur le Centre médical Berger, sur le trafic du chemin Sainte-Foy et sur le fameux stationnement du 815 Cardinal-Bégin. Je suis désolée de voir venir un aussi gros complexe de 41 logements et de 80 espaces de stationnement. Aussi bien dire que je n'aurai plus de vue. Je ne suis qu'un petit grain de sable dans le désert, mais je voulais tout de même vous sensibiliser à mon cas. J'aime mon appartement et le prix du loyer était selon mes moyens. Tout compte fait, je suis très déçue de tout ce bouleversement partout dans la ville. Comme on dit, "Pas de progrès, pas d'avancement".

• 2- Résident de la rue de Painpont, quartier du Cap-Rouge

Est-il possible de connaître les mesures prises par le promoteur et les garanties qu'il s'engage à respecter pour éviter l'endommagement des bâtisses (solage, structure, toiture, etc.) immédiatement voisines de côté et à l'arrière, pouvant être causé notamment par le dynamitage, l'excavation et les vibrations des équipements et de la machinerie? Ce projet respecte-t-il les normes et exigences de grands logements pour cette zone 16045 Hb? Jusqu'à maintenant, dans ce secteur, du côté sud de Chemin Sainte-Foy, aucune construction de plus de deux (2) étages (ou 2 étages et demi) n'était permise pour respecter la hauteur des immeubles à logements déjà construits dans cette zone de logements et celles autour. Je m'oppose à ce nouveau projet qui va à l'encontre de vos exigences et conditions antérieures.

Réponse de la Ville : *L'entrepreneur (Dinamo Construction) est habitué de travailler dans ce secteur de la Ville et de gérer des travaux / chantiers dans un contexte de proximité des voisins. Il s'engage à prendre toutes les précautions nécessaires conformément aux recommandations de la CNESST pour éviter les dommages aux bâtiments avoisinants. -Le terrain visé par le projet n'est pas situé dans la zone 16045Hb. Il n'est donc pas assujéti aux normes de cette dernière.*

- **3- Une citoyenne**

J'aimerais connaître les raisons qui ont motivé la Ville à imposer le ratio de stationnement fixé pour cet immeuble?

Réponse de la Ville : *Dans la zone 16043Mb, le ratio minimal requis de stationnement pour un bâtiment à usage résidentiel est de 0,5 case par logement et le maximum est de 2 cases par logement. Le projet est donc conforme à ces deux ratios, toutefois il est important de préciser qu'une grande partie des cases situées au 815 Cardinal-Bégin desservira en fait les futurs résidents bâtiment voisin du 1005 chemin Sainte-Foy, dont la conversion en immeuble résidentiel est visée pour débiter prochainement, étant donné que le stationnement pour le 1005 chemin Sainte-Foy est restreint par les limites du bâtiment existant. Le ratio total visé pour les deux projets est donc de +/- 1 case par logement.*

- **4- Un citoyen**

D'où vient le ratio de deux places de stationnement par unité de logement?
Est-ce un règlement municipal qui impose ce ratio au promoteur?

Réponse de la Ville : *Le règlement d'urbanisme définit les ratios de stationnement applicables en fonction des types de milieux et des usages exercés dans les bâtiments. Dans la zone visée, pour les bâtiments isolés de plus de 4 logements le ratio est de 0,5 à 2 cases par logement.*

- **5- Un citoyen**

Je salue le travail effectué pour permettre la plantation de trois arbres le long de la rue du Cardinal-Bégin en créant des fosses de plantation à même l'espace qui aurait pu servir au stationnement. Les arbres représentent une richesse dans un milieu urbain et procurent de nombreux bénéfices. Je demeure toutefois un peu perplexe devant les diapositives qui ont été montrées lors de la séance d'information et de consultation : dans certaines images, on voit trois arbres qui se trouvent dans la banquette, donc sur l'emprise publique et dans d'autres images, on voit trois arbres qui se trouvent sur le terrain du promoteur. Je n'ai pas vu d'images qui montraient le total de 6 arbres le long de la rue. La Vision d'aménagement et de développement indique que le pôle urbain Belvédère « sera orienté vers le transport en commun. » Un des objectifs est d'ailleurs de « densifier l'habitation aux abords des corridors de transport en commun. » La norme réglementaire concernant le stationnement serait de 0,5 case par logement, ce qui serait concordant avec la Vision et les objectifs. Or, le promoteur propose de fournir 110 cases au total pour 108 logements. À mon avis, la Ville devrait se faire plus insistante sur la réduction du nombre de cases dans les zones bien desservies en transport en commun. D'une part, il s'agit d'une économie substantielle sur le prix des logements, puisque le stationnement souterrain est très dispendieux. D'autre part, la construction de cases peut inciter les résidents à se procurer un véhicule (ce qui les encouragera à moins utiliser le transport en commun); si le résident ne prend pas la case prévue à son intention, la case serait de toute vraisemblance louée à un résident d'un autre immeuble ou à un travailleur du secteur – dans les deux cas, il s'agit d'un désincitatif à l'utilisation du transport collectif. Autre question sur le stationnement : le promoteur parle de fournir 110 cases au total. De ce nombre, 76 cases seraient souterraines. J'ai compté 16 cases en surface au 1005, chemin Sainte-Foy. Où se trouvent les autres cases (peut-être en souterrain du 1005?).

• 6- Résidante de la rue Père-Marquette

Après avoir écouté et regardé la séance d'information en ligne, je comprends que les usages comprennent le logement, les bureaux, écoles et garderies ainsi que le médical. Je m'interroge sur la place des organismes communautaires dans les nouvelles constructions. Ils sont le parent pauvre des services à la population, qui avec les effets de la pandémie sur toutes les vulnérabilités sociales et mentales, seront plus nécessaires que jamais. Dans quels usages sont-ils répertoriés? Dans les faits, ils représentent souvent une autre médecine.

Les deux stationnements supplémentaires au nombre de logements seront-ils alloués au transport partagé, Communauto ou autre? C'est à souhaiter.

Y aura-t-il des bornes de recharge électrique dans le stationnement? Même si actuellement les voitures électriques sont encore chères pour beaucoup, le prix devrait baisser assez vite et dans quelques années votre stationnement aura à s'adapter à cette réalité.

Le prix des logements permettra-t-il une mixité sociale? Y aura-t-il une partie des logements qui seront plus abordables?

Réponse de la Ville

- *Les organismes communautaires peuvent être répertoriés dans différentes classe d'usages selon leurs activités.*
- *L'idée des deux stationnements supplémentaires alloués au transport partagé, Communauto ou autre est une excellente suggestion que nous allons évaluer et essayer de mettre en œuvre.*
- *Oui, il y en aura un grand nombre de bornes de recharges électriques. Nous n'avons pas encore établi le nombre exact.*
- *Des logements à prix plus abordable ne sont pas prévus au projet.*

Projet du 955, Grande Allée Ouest

Une séance d'information a été tenue le 12 mai 2021 à 19 h en visioconférence, à laquelle 125 personnes ont assisté et durant laquelle 162 questions ont été posées.

Entre le 4 et le 27 mai 2021, 66 personnes ont participé à la consultation écrite en déposant une question ou un commentaire concernant le projet du 955, Grande Allée Ouest.

Questions et commentaires déposés en ligne

• 1- Résidants de l'avenue de Mérici

Quelles mesures la Ville de Québec prévoit-elle pour limiter les impacts concernant :

Le stationnement sur rue durant les travaux : Les ouvriers du chantier ont besoin de stationnement et la rue sera vite remplie s'il n'est pas possible de stationner sur le chantier. Idem pour les fournisseurs ou les visiteurs. Pouvons-nous suggérer l'utilisation de la rue De Laune où les employés de la RAMQ ont stationné leurs véhicules durant la réfection du stationnement souterrain? Le stationnement sur les Plaines a également été utilisé pendant la construction des bâtiments du 155 et 165 Grande Allée Est.

La circulation durant les travaux : La livraison des matériaux (béton, acier, etc.) et la circulation des fournisseurs de service augmenteront l'achalandage dans le secteur. Il faudra limiter l'accès à la partie sud de la rue pour éviter que tous ces véhicules viennent tourner dans celle-ci pour ressortir ensuite sur la Grande Allée. Il ne faudrait pas recréer les conditions vécues avec les remorqueuses lorsqu'une fourrière sur rue avait été autorisée sur l'avenue de Mérici.

La protection des végétaux : Qui surveillera l'abattage des arbres? Il en restera très peu si le règlement 702 est le seul qui s'applique. Lorsque la mention « Protection des arbres en milieu urbain – article 702 » est inscrite dans la section intitulée « Autres dispositions particulières » de la grille de spécifications, l'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale est autorisé pourvu qu'il reste, après cet abattage, au moins un arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 mètres carrés. 2010, R.C.A.1V.Q. 4, a. 702. Hormis l'abattage, existe-t-il des règles pour limiter les dommages aux végétaux existants (par exemple une haie)?

Durant les travaux, à qui pourrions-nous signaler des situations ou des événements qui nous préoccupent?

Après les travaux, quelles mesures la Ville de Québec prévoit-elle pour limiter les impacts concernant le stationnement sur rue et de la circulation. L'ajout de 180 logements et de bureaux augmentera l'achalandage sur l'avenue de Mérici où la circulation est déjà difficile aux heures de pointe lors de la sortie des employés de l'édifice de l'Industrielle-Alliance. Ces employés ne seront pas toujours en télétravail. Les feux de circulation à l'intersection où certaines artères de circulation sont des culs-de-sac ont également des répercussions sur le comportement de certains automobilistes qui deviennent impatients et carrément dangereux. Le nouveau projet n'améliorera pas la situation. C'est dans ce contexte que l'accès aux Jardins Mérici, par l'avenue de Mérici, a dû être modifié pour diminuer la vitesse et augmenter la sécurité des usagers. Les locataires de ces nouveaux logements recevront des visiteurs, des fournisseurs de service, des livraisons. Il y a déjà du débordement de voitures stationnées par des visiteurs des Jardins Mérici les soirs et les fins de semaine dans la rue. La situation risque de se détériorer s'il n'y a que 200 places de stationnement pour 180 logements et des bureaux. Pourquoi un si faible ratio alors que, dans le même secteur, pour le projet du 815, Cardinal-Bégin on prévoit 82 cases de stationnement pour 41 logements?

De façon plus générale est-il prévu de consulter à nouveau les citoyens lorsque les plans du projet seront plus précis? Pourra-t-on considérer à partir des suggestions qui seraient alors faites de modifier le projet?

À la réunion d'information du 12 mai 2021 nous avons compris que le projet était conforme aux règles du Programme Particulier d'Urbanisme Pôle urbain Belvédère 2017 (PPU) et à la récente modification adoptée. Le projet respecte donc la lettre du règlement. Le PPU est un coffre d'outils dont s'est dotée la Ville de Québec pour « poursuivre le développement et la consolidation du pôle urbain Belvédère, pour préserver son attractivité régionale et accroître la qualité de vie des citoyens qui l'habitent et y travaillent ». On mentionne également que « la localisation de nouveaux logements doit être planifiée avec cohérence pour que ces ajouts se fassent de manière harmonieuse ». Les principaux outils utilisés semblent être les limites de hauteur des édifices et les reculs des marges. Accessoirement pour la qualité des matériaux, l'aspect des bâtiments et la conservation des espaces verts, on semble référer aux règlements municipaux et l'aspect des bâtiments existants à proximité. Nous avons eu cette impression, peut-être erronée, lors des échanges entendus le 18 mai dans le cadre de la réunion spéciale du conseil de quartier de Saint-Sacrement pour l'étude du projet au 815, rue du Cardinal-Bégin. L'attractivité, la cohérence et l'harmonie sont des concepts qui, selon nous, relèvent plus de l'esprit que de la lettre du règlement et c'est ce qui motive nos demandes de modification du projet. Depuis 2017, beaucoup de choses ont changé dans le secteur nord du PPU Belvédère. Autrefois destinés à des activités économiques, les grands terrains en façade de Grande Allée Ouest voient leur vocation devenir résidentielle. Dans ce contexte, il faudrait se référer d'abord aux bâtiments du secteur immédiat ayant la même vocation pour assurer la cohérence architecturale. La hauteur ne devrait pas dépasser celle des édifices situés respectivement au 850, 870 et 890 Grande Allée Ouest. L'édifice de l'Industrielle-Alliance, à l'est de l'avenue de Mérici, n'a pas la même vocation et ne devrait pas servir de référence. Cette

demande vise implicitement à diminuer le nombre d'étages et le nombre de logements. Une telle demande est évidemment assortie d'autres plus détaillées.

Dans le court laps de temps entre la réception de l'avis de projet et la réunion d'information il est difficile de formuler des demandes sans avoir tous les détails. Si nous avons été impliqués comme citoyens en amont du projet en pouvant intervenir auprès des gens de l'urbanisme comme a pu le faire le promoteur, la situation serait fort différente. La réunion d'information n'a pas permis de répondre à nos inquiétudes.

Le contexte est émotif et il ne s'agit pas ici de faire un procès d'intention à la Ville de Québec ou de casser du sucre sur le dos des professionnels de l'organisation municipale, mais depuis plus de trente ans nous vivons avec l'accumulation d'irritants qui se sont avérés sans solutions adéquates. Plutôt que d'en faire la liste exhaustive nous demandons que dans la recette de ce nouveau projet, on puisse ajouter plusieurs pincées d'un ingrédient absent des meilleures études et modélisations : la gestion du quotidien. Le quotidien c'est la circulation réelle, le stationnement réel et bien d'autres choses. Il y aurait des échanges fructueux et constructifs à faire avec les professionnels de la Ville pour prévenir plutôt que d'essayer de guérir, mais le processus actuel ne le permet pas.

La machine est maintenant très grosse et les choses beaucoup plus compliquées. Tout va trop vite et il faudrait ralentir le processus et ouvrir des canaux de communication plus adaptés avec les citoyens, surtout avec les restrictions imposées par la pandémie.

Réponse de la Ville : *Le promoteur va déposer une "demande d'occupation de la chaussée". La demande doit être produite avant le début des travaux (afin de nous permettre d'analyser la demande, de valider les plans de signalisation, de coordonner les chantiers à proximité, de mettre des panneaux « Interdit de stationner » sur les places de stationnement, etc.).*

Le contrôle du respect des conditions indiquées au permis de construction quant aux arbres à conserver et aux arbres qui peuvent être abattus est assumé par le technicien du bâtiment et de la salubrité responsable du suivi des travaux. Au besoin, il fait appel aux spécialistes de la division foresterie urbaine et horticulture.

Tout signalement de situation ou d'évènement préoccupant doit être fait par l'entremise du 311.

• 2- Un citoyen

- Quels seront les points d'accès au chantier?
- Quelles mesures seront prises pour assurer la sécurité des enfants qui habitent près du chantier, notamment ceux sur l'avenue Mérici?
- Quelles mesures seront prises pour éviter que, sur l'avenue résidentielle de Mérici, des camions ou voitures se stationnent, se retournent, attendant leur tour lors du chantier?
- Quelles mesures seront prises pour diminuer le bruit et la poussière lors des travaux?
- Le manque de stationnement provoquera un débordement de voitures dans les rues avoisinantes, par exemple est-il possible de prévoir plus de stationnements pour les locataires et travailleurs, ou de diminuer le nombre de logements? Ou un système de vignettes à l'usage exclusif des résidents de l'avenue Mérici.
- Comment intégrerez-vous le projet en fonction des maisons unifamiliales à proximité? Hauteur, vue, zone d'ombrage?
- Que proposez-vous pour minimiser la circulation inutile sur l'avenue Mérici? Dos d'âne, carrefour giratoire, etc.?
- Quelles mesures seront prises pour atténuer le bruit, sachant que les résidents à proximité sont en télétravail?

- Le projet respectera-t-il le caractère haut de gamme et luxueux du quartier (contraintes relatives aux matériaux, aux prix des logements) dans le but d'éviter la dévaluation des propriétés à proximité ?

Réponse de la Ville

Actuellement

- *Le stationnement est interdit 30 minutes le matin et 30 minutes en après-midi, du lundi au vendredi. En dehors de ces interdictions tous les véhicules peuvent se garer.*
- *Les rues de ce secteur sont règlementées en bonne partie par du stationnement interdit de 10 h à 10 h 30 et de 14 h 30 à 15 h du lundi au vendredi. Ce qui fait en sorte que personne ne peut garer sa voiture, la semaine, toute la journée dans la rue sans être en infraction.*

Éventuellement

- *Dans l'esprit d'une éventuelle réglementation, Il est possible de procéder à des ajustements sur la réglementation mais il est primordial d'identifier préalablement tous les besoins du secteur.*
 - *Afin d'éliminer de la circulation inutile, il pourrait être possible d'améliorer la signalisation de cul-de-sac.*
 - *La modification réglementaire proposée prévoit de maintenir la hauteur maximale de 10 mètres autorisée dans la zone 14081Hb (du côté des résidences de l'avenue de Mérici) afin d'assurer une transition de hauteur avec ce secteur au sud. Les simulations d'ensoleillement ont été présentées par l'architecte du projet lors de la soirée d'information du 12 mai 2021.*
 - *La Ville fait réaliser une étude générale sur l'impact des projets immobilier sur les valeurs foncières des propriétés alentours. Il n'en ressort aucun impact négatif sur les valeurs des propriétés.*
- **3- Un résidant de l'avenue de Mérici**

Le projet présenté, de 3 à 7, étages ne cadre pas du tout dans son environnement. De fait, les constructions bordant la Grande Allée, à cet endroit, sont des maisons unifamiliales d'au plus 2 étages ou des immeubles commerciaux de 2 ou 3 étages maximum. Venir y inscrire un édifice qui pourrait atteindre 7 étages, en bordure de la Grande Allée et à l'entrée de deux rues à vocation strictement résidentielle (De Laune et de Mérici) viendrait complètement défaire l'harmonie actuelle de cet îlot. L'un des objectifs du PPU est de "maintenir les espaces verts et les arbres sur les terrains, lors de la réalisation de projets de construction." Or, permettez-nous de douter que la majorité des arbres matures et du grand espace vert à l'ouest et au sud du terrain du 955 soient préservés avec cette construction projetée. Serait-il possible d'envisager une augmentation au niveau de la signalisation des rues cul-de-sac (de Mérici et Vauquelin), afin d'éviter une circulation accrue d'automobilistes? À terme, les résidents du projet 955 et leurs visiteurs devront nécessairement se stationner sur rue, étant donné le faible ratio de stationnements intérieurs / nombre de logements projetés. Il serait impératif que des rues cul-de-sac ne deviennent pas des aires de stationnement.

Réponse de la Ville : *Oui, il pourrait être possible d'améliorer la signalisation de cul-de-sac.*

- **4- Une citoyenne**

Dans l'article du Soleil, il est stipulé que la devanture de l'édifice conservera son aspect actuel (arbres, aménagement paysager, etc.). Mais qu'en est-il des arbres centenaires derrière l'édifice, son champ de verdure et son joli pavillon qui mettent en valeur l'édifice actuel?

Réponse de la Ville : *Le projet prévoit une maximisation de la préservation des arbres au pourtour du site et en front de la Grande Allée. Toutefois, les arbres présents au centre du site ne seraient pas conservés.*

• 5- Une citoyenne

La construction d'un immeuble de 7 étages à cet endroit de la Grande Allée ne cadre pas avec les bâtiments environnants (bâtiments d'un ou deux étages, à vocation domiciliaire unifamiliale principalement), en particulier, le quartier de l'avenue de Mérici si l'on tient compte de l'emplacement projeté de l'immeuble et de la marge de terrain arrière. Une option de moindre hauteur a-t-elle été analysée? La marge de terrain à l'arrière du bâtiment pourrait-elle être plus large?

Pouvez-vous vous engager à conserver tous les arbres matures situés du côté ouest (envers la rue de Laune) et sud (envers l'avenue de Mérici)?

Le stationnement semble problématique (200 places pour 180 logements et les bureaux). Il ne faudra pas que les travailleurs (pendant le chantier) et les visiteurs (lorsque les logements seront habités) utilisent les rues alentour, comme l'avenue de Mérici, comme stationnement...ou pour venir virer avant de regagner la Grande Allée.

Il faudra que la sortie du stationnement du 955 Grande Allée se situe du côté est du terrain et non du côté de l'avenue de Mérici dans sa portion résidentielle.

La circulation sera certainement problématique pendant le chantier. Comment comptez-vous assurer l'accès des résidents du quartier de l'avenue de Mérici?

Réponse de la Ville : *Le projet présenté vise à minimiser l'impact de la partie la plus haute en la localisant du côté de l'édifice à bureaux voisin (Industrielle Alliance). La partie du bâtiment proche du secteur résidentiel de Mérici aurait une hauteur inférieure au maximum de 10 mètres, tandis que la partie du côté de l'avenue De Laune aurait une hauteur de 12,5 mètres. Plusieurs arbres existants seraient conservés. Les ratios de stationnement sont déterminés par le règlement d'urbanisme. Pour un bâtiment de plus de 4 logements le nombre de cases doit être entre 0,5 et 2 cases par logement ce qui est respecté par le projet. Aucun accès véhiculaire n'est prévu du côté du secteur résidentiel de l'avenue de Mérici.*

Le promoteur va déposer une "demande d'occupation de la chaussée".

La demande doit être produite avant le début des travaux (afin de nous permettre d'analyser la demande, de valider les plans de signalisation, de coordonner les chantiers à proximité, de mettre des "NoP" sur les places de stationnement, etc.).

Le promoteur aura l'obligation de maintenir :

- Une voie de circulation en tout temps
- Le trottoir en tout temps

• 6- Résidente de l'avenue de Mérici

Nous sommes très préoccupés par de nombreux inconvénients relativement à ce projet (élimination d'espaces verts, extension d'un mur commercial existant et inconvénients majeurs) et du fait que nos conseillers municipaux ne semblent avoir levé la main pour protéger le caractère particulier de l'avenue de Mérici. Ainsi, à l'instar de voisins de l'avenue de Mérici et de la rue De Laune, voici l'ensemble de mes préoccupations :

- Un changement de zonage pour faire disparaître un peu plus un grand espace vert : un immeuble de 7 étages de 180 condos locatifs et aires commerciales va s'ériger en effaçant un énorme parc de verdure et d'arbres matures. Si le bâtiment de 7 étages s'adosse à celui existant, il ne restera plus rien. Pour les résidents dont les façades donneront sur l'arrière-cour de ce projet est préoccupant, car il y aura disparition d'un grand jardin vert. Une hauteur maximale de sept étages est inacceptable sans compter que sa surface sera agrandie par rapport à l'immeuble existant.

- Cet immeuble, en raison de sa hauteur de 7 étages et du fait qu'il étendra le mur commercial déjà façonné par Industriel Alliance, fera-t-il en sorte de dévaluer la valeur des résidences de l'Avenue Mérici?
- Où se situera l'entrée secondaire considérant que l'immeuble locatif s'adosserait à celui commercial existant?
- Est-ce que cela sera sur la portion résidentielle de l'Avenue de Mérici?
- Une avenue où nos résidences seront perturbées davantage par une circulation accrue de véhicules par un autre énorme édifice. Quelles sont vos solutions pour l'accroissement de la densité de la circulation sur avenue de Mérici, qui atteindrait un seuil critique, puisque notre artère est déjà congestionnée par la circulation au quotidien des employés de l'Industrielle Alliance et d'une entrée-sortie des Jardins Mérici à laquelle s'ajouteraient 180 nouveaux locataires, leurs visiteurs ainsi que du personnel pour les espaces commerces et les livraisons?
- Que ferez-vous pour l'avenue de Mérici qui subit à la fois la cadence des automobiles sur Belvédère et Grande Allée et les contraintes d'édifices publics avec des allers-venues?
- Quand la pandémie aura cessé, à la circulation de Belvédère et Grande Allée s'ajoutera la densification de la circulation des employés de l'Industrielle Alliance et ceux des locataires et employés des aires commerciales de ce projet. Quelles sont les solutions que vous préconisez?
- Quelles sont vos solutions considérant que 200 places de stationnements intérieurs pour 180 locataires de condos et du personnel pour les aires commerciales, c'est bien peu et déjà l'avenue de Mérici se charge d'automobiles lors des festivals et autres événements, ne nous laissant plus de places pour nos propres visiteurs. D'ailleurs, pour prévenir un abus de stationnement par les employés et visiteurs des édifices voisins sur notre avenue en raison des nombreux événements de toute sorte, vous avez déjà mis en place une signalisation interdisant le stationnement à certains endroits et à certaines heures. Que pourrez-vous faire de plus considérant cette situation?
- Comptez-vous ajouter un stationnement extérieur réduisant davantage les espaces verts qui seront au minimum?
- Quelle sera la superficie restante à l'arrière de l'immeuble qui sera consacrée à la verdure?
- Que prévoyez-vous pour la pollution sonore des équipements de ventilation et de chauffage d'un tel édifice?
- Que prévoyez-vous, en termes d'aménagement d'espaces verts, pour l'avenue de Mérici qui sera « enclavée » par des murs industriels que constituent l'Industrielle Alliance et cette nouvelle construction de 7 étages?
- Une construction qui accentuera l'îlot de chaleur qui va à l'encontre des principes écologiques. Que ferez-vous?
- Une construction qui créera un corridor de vent et qui accentuera cet effet, que ferez-vous?
- Pouvez-vous garantir que l'entrée principale et l'entrée secondaire pour accéder à l'immeuble resteront sur Grande Allée et côté édifice Industrielle Alliance?
- La confiance ne règne pas considérant qu'une entrée de chantier pour les Jardins Mérici est devenue par la suite une entrée secondaire officielle très passante sur l'avenue Mérici. Quel règlement prévoyez-vous pour l'aménagement de l'arrière de l'immeuble pour éviter qu'un large bassin de conteneurs vidanges et recyclage pour 180 logements devienne le paysage que l'on voit et qui donne sur la façade du 1240 et des maisons avoisinantes?
- En quoi ces condos dits luxueux le seront-ils? entre 1000\$ et 1200\$/mois, on ne peut les considérer comme tels ici.
- Le promoteur interdira-t-il dans un règlement officiel d'étendre des vêtements à même les galeries des balcons et même de garnir les balcons de protections solaires disparates et disgracieuses?
- Quelles sont les intentions du promoteur envers la location à court terme du genre Airbnb?
- Avez-vous prévu un règlement où elle sera interdite pour cet immeuble?

- Que prévoyez-vous pour que la capacité des conduites d'eau actuelles (pression suffisante) et réseau électrique (qui a déjà démontré des déficiences) permettent de ne pas affecter les résidants actuels?
- Quelles compensations financières pour les désagréments (ex. : piscines remplies de poussières) et quelles indemnités le promoteur prévoit-il pour le nettoyage des parements, façades de briques, fenêtres des résidences et piscines extérieures compte tenu de la poussière soulevée et des inconvénients vécus sur un autre site par le même promoteur?
- Comment la Ville de Québec assurera la garantie de ces compensations?
- Qu'est-ce qui sera fait durant les travaux pour éviter que les résidants vivent des désagréments?
- Qu'est-ce qui sera offert aux résidants durant les travaux (ex. : sur un autre site du promoteur, les fenêtres des résidences étaient remplies de saletés)? Dans une Avenue qui se veut résidentielle et où règne une qualité de vie pour les personnes retraitées et âgées des Jardins Mérici qui arpentent au quotidien notre rue compte tenu de son caractère tranquille, ce sera une perte qui fera bien des insatisfaits par cette administration municipale.
- Est-ce qu'une étude de la circulation, incluant une simulation aux heures de pointe (angles De l'Aune vers côte Gilmore, Belvédère et Mérici), sera exigée pour tenir compte qu'en plus des employés du grand immeuble l'Industrielle Alliance, des résidants de l'Avenue de Mérici et des résidants des Jardins de Mérici qui empruntent l'avenue de Mérici pour leurs allées et venues on verra s'ajouter 200 automobilistes du stationnement intérieur prévu au projet immobilier (mentionnons que l'Avenue de Mérici ne débouche que sur la Grande Allée puisque c'est une rue en « U »)?
- Est-ce que la Ville de Québec exigera une analyse d'ombre de l'édifice de 7 étages projetée sur la portion résidentielle de l'Avenue de Mérici?
- J'aimerais connaître le ratio de signatures au registre que la Ville a prévu exiger dans le cadre de l'adoption du 2e règlement?
- Tellement désolant de savoir que nous avons envoyé un mémoire avec des propositions honnêtes et raisonnables et de voir à l'écran du téléjournal du 25 mai, à Radio-Canada, le promoteur affirmer haut et fort qu'il respecte la réglementation alors qu'il ne peut construire sans une modification réglementaire au PPU qui est actuellement en consultation et que son projet est "doux"; comment un 7 étage et un 4 étages peuvent-ils être qualifiés de "doux" accolés à des maisons unifamiliales d'un étage sur l'avenue de Mérici et avec à peine un 7,5 mètres? Incluez-vous dans le 7,5 mètres le trottoir en plus?
- Votre confirmation voulant que le Conseil du quartier ne nous accorde aucun moment pour échanger avec les membres nous laisse perplexes. En effet, lors de la séance d'information, nous avons compris que le conseil de quartier constituait une étape supplémentaire pour le citoyen. Nous pouvons affirmer que le peu de temps et de moyens consacrés (entre la séance d'information du 12 mai et le 27 mai, 15 jours de calendrier pour s'approprier, comprendre, évaluer, rédiger des commentaires et mémoires) aux citoyens pour s'exprimer sur le projet 955 Grande-Allée Ouest ne fera qu'augmenter la colère des citoyens et diminuer la confiance que nous avons dans notre administration municipale. En nous contraignant à une consultation écrite, la Ville impose des inconvénients de moyens alors qu'elle n'a eu aucune difficulté à utiliser une rencontre virtuelle zoom pour promouvoir le projet. Nous sommes perplexes que la Ville considère avoir répondu à nos interrogations lors de la séance du 12 mai qui réunissait environ 140 personnes, dont nombreux n'ont eu l'occasion de s'exprimer. Une séance d'information additionnelle aurait été raisonnablement nécessaire, comme le veut l'un des principes de la Loi sur le développement durable.
- Finalement, la consultation publique écrite où l'on devait se positionner sans avoir toutes les réponses à nos questionnements n'octroie pas une chance raisonnable au simple citoyen de se

faire entendre. D'ailleurs, certains principes pour favoriser l'acceptabilité sociale enchâssés dans la Loi sur le développement durable n'ont pas été respectés dont :

- La participation publique implique une communication réciproque entre les autorités municipales et les citoyens à toutes les étapes du processus. La consultation publique constitue un instrument d'enrichissement et de bonification du processus décisionnel. La démarche de consultation est un processus interactif et répétitif ayant pour objectifs d'obtenir les points de vue des gens, de les prendre en considération, de fournir à ces derniers l'occasion d'influer sur les décisions »; on ne peut pas dire que, pour ce projet, il y ait eu une communication réciproque avec la consultation écrite à sens unique.
- La consultation doit être transparente, utile à la prise de décision, efficace et déterminée dans le temps. La consultation doit satisfaire aux règles de l'art et aux règles éthiques usuellement reconnues, par exemple, par l'accès à une documentation pertinente et de qualité, rédigée dans un langage compréhensible, des délais suffisants pour s'approprier l'information, une assemblée de consultation en deux temps distincts (information et consultation) et se déroulant, au besoin, en plusieurs séances de manière à permettre la présentation du projet, la réponse aux questions du public et l'expression des opinions, la rédaction et la diffusion d'un rapport de consultation faisant état des opinions et des préoccupations des citoyens à l'égard du projet, une rétroaction des décideurs. » On ne peut pas dire non plus que les délais pour les simples citoyens étaient suffisants pour s'approprier des contenus techniques alors que nous ne sommes pas des experts et que la Ville et le promoteur ont eu de longs mois pour en convenir.
- "La recevabilité des projets doit être démontrée par des analyses rigoureuses » alors que l'analyse d'impact sur la circulation ne tient pas compte de l'effet du tramway à proximité tel que confirmé par une représentante de la ville à la séance du 12 mai.
- Pour toutes ces raisons, vous comprendrez que les attentes des citoyens ne sont nullement répondues et que leur niveau d'insatisfaction ne fera que croître.
- Incluez-vous dans le 7,5 mètres le trottoir en plus?

Réponse de la Ville

- *En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le règlement de modification du programme particulier d'urbanisme (R.V.Q. 2961) et le règlement de concordance au zonage (R.C.A.1V.Q. 429) présentés ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire. Il n'est donc pas possible d'effectuer une démarche pour demander un référendum sur ces règlements. Il faut comprendre qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une partie du Plan d'urbanisme de la municipalité. À la Ville de Québec, le Plan d'urbanisme est appelé Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Le PPU pour le pôle urbain Belvédère est une partie intégrante du PDAD. Il y a une distinction entre un Plan d'urbanisme (PDAD pour la Ville de Québec) et les règlements d'urbanisme des arrondissements (autrement appelés règlements de zonage). Pour ces derniers, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit la possibilité d'une procédure référendaire (demande de référendum pour contester un règlement). Elle ne prévoit toutefois pas cette possibilité pour les modifications au PDAD et donc au PPU. Ainsi, lorsqu'un règlement d'urbanisme est adopté pour se conformer à un PPU, ce qui est le cas des règlements mentionnés ci-dessus qui font l'objet de la consultation, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas de procédure référendaire. Cette dernière ne s'applique pas, car la modification du règlement d'urbanisme est requise du fait de la modification du PPU. Ceci s'explique par le fait qu'un règlement d'urbanisme doit toujours être conforme au Plan d'urbanisme (PDAD) et donc au PPU.*
- *Une analyse d'impacts sur les déplacements automobiles a été réalisé par nos experts à la Ville qui connaissent la situation, le portrait du secteur et le réseau routier de la ville de Québec.*
- *L'étude d'ensoleillement a été présentée par l'architecte du projet lors de la soirée d'information du 12 mai 2021. L'impact sur la partie résidentielle de l'Avenue de Mérici était mineur.*

- Nous prenons note de vos commentaires concernant le processus de participation publique.
- Soyez assurée que vos commentaires seront analysés et soumis aux élus dans le rapport de consultation. La séance de demain soir est une assemblée du conseil de quartier. L'ordre du jour appartient aux administrateurs du conseil de quartier. Le personnel de la Ville agit en soutien au conseil de quartier. Si vous souhaitez prendre la parole lors de la séance, vous pouvez en faire la demande par courriel à la présidente du conseil de quartier :
https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/conseils_quartier/montcalm/index.aspx
- Le 7,5 m illustré est calculé à partir de la ligne de lot. Celle-ci se trouve à environ 80 cm derrière le trottoir.

• **7- Résidant de l'avenue de Mérici**

Je suis principalement préoccupé par la disparition d'un important espace vert et des arbres matures sur ce site. Également, la hauteur de 7 étages est inacceptable, ce qui concourra à un mur industriel élevé, des corridors de vents, et détruira la valeur d'un espace vert qui a été longtemps de nature publique (Loto-Québec). Il ne semble pas y avoir une portion suffisante de verdure conservée sans compter les arbres matures qui seront visés. Dans un autre projet, malgré l'assurance de conserver certains arbres matures, ils ont été abattus parce que ce promoteur s'est prévalu d'un droit d'exception.

- Également, les espaces de stationnement prévus sont insuffisants pour éviter un débordement sur l'avenue de Mérici à temps plein par les nombreux visiteurs des locataires des condos locatifs et ceux des espaces commerciaux. Que ferez-vous?
- Comment arriverez-vous à assurer la sécurité des enfants et des personnes âgées qui sillonnent notre avenue (résidants de l'avenue de Mérici et résidants des Jardins Mérici) du fait d'un plus grand achalandage de circulation et peut être d'une entrée secondaire qui entrainera son lot de circulation?
- Notre avenue n'est pas préparée à la mise en place d'un immeuble de 7 étages, car elle n'est pas bordée de trottoirs pour assurer efficacement la sécurité des enfants et des adultes qui arpenteront l'avenue Mérici avec beaucoup plus de circulation. Que ferez-vous?
- Où donnera l'entrée secondaire de cet immeuble? Une sortie sur la portion résidentielle de l'Avenue de Mérici est contre-indiquée à des fins de sécurité.
- Durant tous les travaux, que ferez-vous pour éviter les désagréments et les coûts de nettoyage pour les inconvénients qui affecteront nos résidences et les piscines en période estivale?
- Avez-vous des plans pour le nettoyage hebdomadaire de l'avenue de Mérici qui sera un vrai chantier?
- En temps normal (avant la Covid19), une circulation dense se faisait sentir, c'est-à-dire, l'entrée à l'édifice de l'Industrielle Alliance par Avenue de Mérici et entrée aux Jardins Mérici par Avenue de Mérici. Déjà que, sur Grande Allée il y a congestion en temps normal, ainsi qu'à Belvédère, nous sommes préoccupés. De nombreux camions de déneigement viennent tourner dans notre rue ou se mettent en attente lors de tempêtes et roulent souvent très vite. On anticipe d'ailleurs l'accentuation de cet effet par le camionnage de livraison et les allées et venues de résidants et employés d'un sept étages réunissant 180 locataires et leurs familles et visiteurs. Ce secteur deviendra par ailleurs beaucoup plus bruyant, nous sommes déjà, malgré les interdictions de stationnement temporaires dans l'Avenue, ennuyés par le stationnement des festivaliers qui nous empêchent de recevoir nos visiteurs faute d'espace dans notre rue et aussi par les autos remorquées par la police qui sont déposées par les remorqueurs sur notre avenue. Cette situation sera exacerbée et se vivra à temps plein par les visiteurs des espaces commerciaux et des locataires de condos. Prévoyez-vous un système de vignettes?
- Comment se fait-il que l'installation d'Hydro-Québec indiquée aux plans comme Québec Power n'est pas intégrée dans la cour arrière de l'immeuble ni cachée par un écran architectural et paysager, mais

placée à la vue des résidants de l'avenue Mérici, à l'arrière de l'immeuble, sans respect pour ces citoyens de cette artère (voir en annexe le mémoire déposé par les résidants)?

Réponse de la Ville

- Les entrées prévues au site sont les mêmes que celle-existantes. Elles ont été présentées par l'architecte du projet lors de la soirée d'information du 12 mai 2021.
- Dans l'esprit d'une éventuelle réglementation (ajout d'une zone vignette), Il est possible de procéder à des ajustements sur la réglementation mais il est primordial d'identifier préalablement tous les besoins du secteur.
- Le plan indique une servitude pour Québec Power mais il ne s'agit pas d'une construction hors-sol mais d'équipements souterrains appartenant à Hydro-Québec.

• **8- Un citoyen**

À la suite de la visualisation des premiers plans, on constate que des appartements seront construits aux abords de l'avenue Mérici, incluant la zone 14081Ha. Cette zone n'est-elle pas prévue pour de l'habitation unifamiliale seulement? Ces appartements massifs dénaturent l'avenue de Mérici. Je m'oppose au projet au 955 Grande Allée Ouest, tel qu'il a été présenté à la rencontre du 12 mai dernier. En effet, le changement de zonage de la bande de terrain (14081_Ha), situé directement sur le rondpoint unifamilial de l'avenue de Mérici, ne doit pas être accepté. Cette rue doit conserver sa vocation (unifamiliale, jumelé ou maison en rangée, telle que présentée dans le PPU. Le PPU évoque à plusieurs reprises les raisons pour lesquelles cette bande de terrain doit conserver son zonage actuel (voir fichier joint). Je propose donc de retirer du projet proposé cette portion de l'édifice à multi logements et d'inclure plutôt des maisons en rangées ou jumelées. Cela aura pour effet d'établir une gradation cohérente de la densité des habitations; de l'unifamiliale, vers les maisons en rangés jusqu'aux logements à forte densité. Une pétition a été lancée par ces citoyens qui sont grandement préoccupés par le projet. Environ 500 signataires se sont manifestés jusqu'à présent. Il est évident que ce projet n'obtient pas l'appui nécessaire. Le changement de règlement ne doit pas être accepté, voici le lien vers la pétition : <https://www.leslignesbougent.org/petitions/non-au-projet-immobilier-locatif-du-955-grande-allee-ouest-514/?fbclid=IwAR1FmR6p5b6R0YiroHNnP4R1YLNfWXF4eJKRbnZtQu6NNh1GSrQUxvsarCw>

(Voir en annexe le document déposé par le citoyen)

Réponse de la Ville : La zone 14081Ha autorise actuellement des résidences isolées, jumelées ou en rangée d'un à 2 logements par bâtiment. Le projet prévoit effectivement la construction d'un bâtiment résidentiel isolé de plusieurs logements dans cette zone.

• **9- Résidants de l'avenue de Mérici**

Problématiques de stationnement : Lors de la séance d'information du 12 mai, la personne responsable du stationnement a visiblement banalisé la problématique de stationnement qu'occasionnera ce projet, sur l'avenue de Mérici dans un premier temps, et les rues résidentielles avoisinantes. Cette personne a invoqué le fait qu'il y avait déjà des restrictions de stationnement sur la rue (une période de 30 minutes le matin et une autre l'après-midi du lundi au vendredi), et qu'au besoin, la Ville pourra prendre d'autres actions. Cette réponse est totalement déconnectée de la réalité que les résidants de l'avenue de Mérici auront à subir et nous n'avons pas besoin de savantes études pour le démontrer. Effectivement, à chaque FEQ (depuis 27 ans pour ma part) et lors d'évènements majeurs dans le secteur, notre rue sert de stationnement à tout coup et ne laisse aucun espace libre sur la rue pour d'éventuels visiteurs que les résidants de la rue pourraient recevoir. Donc, avec l'ajout de 180 unités de logement et seulement 200 espaces de stationnement souterrains, il est 100 % sûr que les locataires ayant 2 véhicules et leurs visiteurs utiliseront 7 jours sur 7 et 365 jours par année, notre rue comme stationnement. En plus, on ne sait pas si les stationnements intérieurs seront inclus

dans le prix des loyers ou si les locataires auront à déboursier un supplément. Le cas échéant, la problématique de stationnement en sera amplifiée si cela est possible. Cette rue étant sans trottoir, il y a aussi un enjeu de sécurité indéniable pour les jeunes enfants résidants sur la rue qui y circulent à vélo ou à pied. Si la Ville attend que la problématique s'installe pour réagir, il sera trop tard, car, à ce moment, il y aura un promoteur et 180 locataires dans la balance avec 19 propriétaires de l'autre et il n'est pas difficile de savoir quel groupe fera le plus de bruit pour se faire entendre. C'est pourquoi nous demandons, si le projet va bien de l'avant, que des modifications soient apportées immédiatement à la politique de stationnement sur rue de l'avenue de Mérici et les autres rues résidentielles avoisinantes. De cette façon, les locataires éventuels de ce projet loueront en connaissance de cause et ne pourront invoquer que la Ville leur cause préjudice en modifiant la politique de stationnement sur rue seulement une fois que le projet sera complété. Je réitère ici la suggestion que j'avais énoncée dans ma première série de commentaires, soit d'interdire le stationnement sur rue et de créer des zones de stationnement spécifiques pour les rues environnantes (avenue de Mérici, Vauquelin, Cardinal Bégin, etc.) et de distribuer des vignettes de stationnement aux résidants, au prorata des espaces disponibles, afin de pouvoir en faire profiter leurs visiteurs et fournisseurs de services occasionnels. Si la Ville est en mesure de faire modifier des règlements de zonage en faveur d'un promoteur, elle peut sûrement faire une modification locale à sa politique de stationnement sur rue en faveur de propriétaires qui ont investi, depuis des dizaines d'années pour certains, pour acquérir, entretenir et rénover leurs propriétés, afin de conserver le cachet unique de ce secteur. Nous voudrions connaître les mesures de mitigation qui seront mises en place durant le chantier pour assurer la quiétude et la sécurité des résidants et éviter que l'avenue de Mérici ne devienne un stationnement. Cette rue n'ayant pas de trottoirs, l'enjeu de la sécurité est primordial d'autant plus que de jeunes enfants y habitent. Le faible nombre de stationnements souterrains aura pour effet assuré de convertir la rue en stationnement permanent, au moins tous les soirs et fins de semaine, si ce n'est le jour lorsque les futurs locataires feront pression à la Ville pour faire sauter les interdictions de stationner en vigueur les jours de semaine. Il n'y qu'à avoir vécu plus de 25 Festivals d'Été de Québec pour savoir à quoi ressemblera notre rue avec un tel projet disproportionné pour le secteur. Une suggestion serait d'interdire le stationnement sur rue et de créer des zones de stationnement spécifiques pour les rues environnantes (avenue de Mérici, Vauquelin, Cardinal Bégin, etc.) et de distribuer des vignettes de stationnement aux résidants afin de pouvoir en faire profiter leurs visiteurs occasionnels.

Impact visuel : Lors de la séance d'information du 12 mai, l'architecte du projet, M. Martin, a présenté plusieurs simulations des impacts visuels du projet sous différents angles de vue. Sur toutes ces simulations, la haie de cèdres monumentale, qui borde l'avenue de Mérici au sud du terrain à développer, était toujours montrée. Nous voudrions savoir si effectivement, cette haie sera conservée et quelle garantie le promoteur ou la Ville peut donner à cet effet. Je mentionne la Ville, car cette haie est probablement située sur l'emprise appartenant à la Ville. Sur le document préparé par la Ville pour présenter les modifications au PPU Belvédère (955 Grande Allée Ouest), la seule perspective en hauteur montrant le projet, cette haie ne semble pas y figurer. Est-ce que le promoteur et l'architecte nous ont bien présenté la bonne version des impacts visuels? Le fait de conserver cette haie garantira en partie un écran visuel efficace et impliquera qu'il n'y aura pas d'accès au chantier par cette partie du terrain, minimisant un peu les désagréments du chantier pour les résidants à proximité. Si votre réponse est que la haie sera conservée en totalité, est-ce que cela a été validé par le service des incendies de la Ville, car ce projet, tel que présenté, ne comporterait aucun accès à la façade sud du projet ainsi qu'à la cour intérieure pour les véhicules d'urgences? – Nous voudrions savoir si une simulation a été demandée par la Ville au promoteur afin de connaître le visuel qu'auront les locataires des étages supérieurs dans les cours arrière des résidences les plus proches du projet?

Valeur foncière : Lors de la séance d'information du 12 mai, la Ville a indiqué que des études sembleraient conclure que de tels développements n'ont pas d'impact sur la valeur foncière des résidences à proximité et peu même avoir un impact à la hausse. Cette affirmation nous semble peu crédible, car aucun service de proximité n'est ajouté, il y a perte de percées visuelles et il y aura une perte de quiétude. Nous voudrions savoir si la Ville ou le promoteur a fait réaliser une expertise indépendante pour connaître l'importance l'impact du projet sur la valeur foncière des résidences de l'avenue de Mérici. La perte de quiétude et l'impact visuel de ce projet disproportionné ne peuvent qu'avoir un effet à la baisse sur la valeur des résidences du secteur.

Proportion du projet : Nous ne sommes pas contre la densification, mais pourvu que cela se fasse dans le respect de la trame urbaine existante. À cet effet, voici une suggestion d'aménagement du projet qui s'inscrirait mieux, à notre avis, dans l'environnement de la rue de Mérici :

- Inverser le U formé par les 3 nouveaux bâtiments en rapprochant la partie à 3 étages proposée du bâtiment existant conservé. Se faisant, la cour intérieure sera ouverte du côté de l'avenue de Mérici et atténuera l'effet de mur du projet actuel. Le nouveau bâtiment relocalisé plus au nord pourrait avoir plus que 5 étages et dépasser en hauteur le bâtiment existant sans que l'impact visuel à partir de la Grande Allée soit significatif. Cette augmentation de hauteur, donc du nombre de logements, permettrait d'abaisser le niveau des bâtiments ouest à 3 étages et est à 5 étages pour diminuer l'aspect disproportionné des bâtiments actuellement proposés à 4 et 7 étages respectivement.
- Nous voudrions savoir si la Ville a une idée du nombre de logements que ferait que ce projet soit rentable pour le promoteur sans que le secteur soit défiguré par un projet disproportionné? Si la Ville ne connaît pas la réponse à cette question, le promoteur peut certainement y répondre. Nous ne sommes pas contre la densification, mais pourvu que cela se fasse dans le respect de la trame urbaine existante.

Réponse de la Ville

- *Aucune étude d'impact visuel des appartements vers les cours arrière n'a été demandée par la Ville. Il n'y a pas d'analyse qui a été effectuée spécifiquement pour le projet à l'étude, mais il existe de la documentation sur l'impact de ce type de projets sur la valeur marchande des propriétés se trouvant à proximité, et les conclusions démontrent que ledit impact est presque exclusivement positif et ce, particulièrement dans les quartiers centraux. Dans les quartiers davantage en périphérie, et dans les cas plus extrêmes, l'impact sur la valeur marchande tend à être davantage neutre.*
- *L'emprise municipale située derrière le trottoir est petite. La haie, bien qu'elle empiète dans l'emprise municipale de l'avenue de Mérici, est implantée sur la propriété privée.*
- *Bien qu'elle n'ait pas été illustrée dans la vue du projet retenue pour présentation au PPU, possiblement pour permettre de voir l'aspect du bâtiment, la haie sera effectivement maintenue dans le cadre des mesures de protection des arbres existants.*
- *Le projet prévoit une seule ouverture dans la haie afin de donner un accès de type piéton au bâtiment par sa face sud, à partir du trottoir.*

• 10- Résidente de l'avenue du Ravin

On m'a parlé du fait qu'on devait avoir 12 signatures électroniques de résidents du secteur pour procéder à l'ouverture d'un registre et ensuite 50 signatures en personnes à l'hôtel de ville pour faire valider le tout.

- À quel moment ces signatures doivent-elles être enregistrées?
- Dans quel délai, date limite vous devez les recevoir? Électroniques? En personne?
- Les signatures électroniques : sur quelle plateforme/ lien?

- Je ne suis pas contre la densification ni les projets immobiliers. Si je désire contrôler à 100% ce qui se construira sur ce terrain, je n'avais qu'à l'acheter. Je demeure sur la rue du Ravin et ma cour arrière donne sur la rue De Laune. Mon frein et mes inquiétudes face à ce projet sont sa présentation dans sa forme actuelle. Je sais qu'il se réalisera, mais je souhaite qu'il soit plus en harmonie avec l'environnement et les règlements déjà en vigueur dans le secteur.
- Le PPU qui a été voté il y a quelque temps représente bien la volonté de la Ville à préserver et intégrer de façon rationnelle de nouveaux projets. Je ne comprends pas pourquoi, lorsqu'un promoteur se présente avec un projet, vous êtes prêts à mettre le tout de côté et tout de suite voter des modifications à ce PPU en place. À quoi sert-il alors?
- On parle beaucoup dans ce PPU de préserver la Grande Allée. Le projet proposé en tient bien compte, mais dans ce cas-ci, on semble oublier ou ne pas prendre en considération le fait que le terrain convoité est borné par des rues sur chacun de ses côtés. Alors qu'en est-il de préserver les rues autour? La rue De Laune, avenue de Mérici?
- On propose la construction de 3 nouveaux bâtiments qui seront localisés en périphérie du terrain afin de donner une cour intérieure aux nouveaux résidents "locataires". Résultats de cette configuration: - la rue De Laune se verra imposer un mur de 4 étages à quelques mètres de la limite de son terrain. Sans compter les nombreux arbres qui seront abattus et ceux qu'on dit préserver, mais qui ne résisteront pas à la construction d'un stationnement sous-terrain. L'avenue de Mérici, côté secteur résidentiel, se voit aussi imposer un mur de 3 étages qui aura une incidence sur l'ensoleillement de 2 résidences. J'ai horreur des gens qui soulèvent des problèmes ou insatisfactions sans apporter de solution. Alors voici ce qui selon moi serait un arrangement raisonnable pour tous. Si le promoteur désire garder la même configuration, il serait requis de baisser la hauteur des bâtiments de la rue De Laune et l'avenue de Mérici à 2 étages et les éloigner des rues. Laisser une bande de terrain plus grande en périphérie. Résultats : plus d'arbres seraient préservés (De Laune et de Mérici), l'ensoleillement des 2 propriétés de l'avenue de Mérici resterait intact, la rue De Laune garderait son cachet extraordinaire avec ses arbres. Cette rue fédérale qui fait partie du Parc des Champs-de-Bataille. Je ne peux pas croire que la Ville est prête à fermer les yeux et accepter de dénaturer cette portion de la rue.
- L'abaissement en hauteur des bâtiments assurerait une transition plus harmonieuse avec les résidences de 2 étages qui sont situées juste de l'autre côté de la rue. Si le promoteur veut garder ses bâtiments en hauteur, pourquoi ne pas changer la configuration et les localiser au centre du terrain?
- La hauteur ne serait donc plus un problème pour personne et au lieu d'avoir un jardin intérieur, simplement utiliser les espaces verts existants qui sont disponibles tout autour des bâtiments en périphérie. Donc, non seulement l'aspect de la Grande Allée serait préservé, mais aussi celui des rues tout autour. De penser préserver la Grande Allée seulement me fait penser à une façade western. Beau en avant, mais on se fout de l'allure derrière. Je comprends que le bâtiment de Loto-Québec est classé "historique ou patrimoine", mais il est affreux. Mauvaise décision prise par je ne sais qui. Le projet proposé copiera un peu le design de ce bâtiment afin de bien s'intégrer. Voyez-vous comme moi la catastrophe architecturale à venir? Pourquoi ne pas plutôt viser à s'intégrer avec l'environnement résidentiel en place?
- Plusieurs résidences des secteurs Mérici, De Laune et du Ravin sont classées patrimoniales. Nous nous devons de demander des permissions pour tout et pour rien dès que nous voulons faire des travaux afin de préserver le cachet du secteur. Et j'en suis ravie, car c'est ce qui fait que nous avons un quartier, un environnement si extraordinaire. Cette considération devrait être la même, que ce soit pour un résident ou un promoteur. Les résidents de la rue De Laune ne peuvent même pas avoir de stationnement privé en façade de leurs résidences. Ils doivent stationner à l'arrière et empiéter sur

leur cour arrière. "L'aspect de la rue De Laune doit être préservé" qu'on leur dit. Pourquoi un promoteur peut-il alors bâtir un immeuble de 4 étages juste en face de ces résidences?

- Une vraie consultation publique doit avoir lieu à ce sujet. Pas une présentation virtuelle où les résidants posent une question, que les présentateurs répondent à moitié et qu'il est impossible de dialoguer, car le micro de celui qui a posé la question est fermé par la suite. Je comprends que la pandémie limite le champ d'action à ce niveau, mais avec les mesures de déconfinement annoncées et les rassemblements de 250 personnes qui seront permis dans quelque temps, pourquoi ne pas retarder le tout et en rediscuter de vive voix selon les normes lorsque ce sera possible? C'est la seule et unique chose raisonnable et sensée à faire. De bousculer le projet comme vous le faites actuellement, malgré le mécontentement des citoyens, ne fait que soulever des questions sur les raisons pour lesquelles vous agissez ainsi. Une pétition est en cours et vous sera déposée dans les délais. Que se cache-t-il derrière cet empressement?
- Pourquoi ce promoteur est-il toujours celui où ses projets avancent le plus vite à la Ville?
- Je suis certaine que des journalistes seraient heureux de creuser le dossier et soulever la question. Bref, de bien faire les choses et laisser du temps à chacun de s'exprimer ne peut qu'être bénéfique à chacune des parties. J'espère sincèrement que les préoccupations des citoyens seront prises en considération et que les décideurs à la ville vont prendre le temps de se rendre sur place afin de constater ce qui est sur le point de se produire. Ils doivent sortir de leurs bureaux et venir prendre une décision éclairée, car l'impact de cette décision aura incidence sur plusieurs années.

Au nom des citoyens de la ville de Québec qui ont signé cette pétition, je vous fais suivre le document complet incluant le nom de chaque signataire ainsi que les 181 commentaires reçus. Nous espérons tous que les élus prendront les bonnes décisions dans l'intérêt des citoyens que vous représentez et de notre belle ville que vous devez de faire évoluer en beauté. Merci d'en prendre connaissance et d'en accuser réception s.v.p. (voir en annexe le document déposé par la citoyenne).

Réponse de la Ville

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le règlement de modification du programme particulier d'urbanisme (R.V.Q. 2961) et le règlement de concordance au zonage (R.C.A.1V.Q. 429) présentés ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire. Il n'est donc pas possible d'effectuer une démarche pour demander un référendum sur ces règlements. Il faut comprendre qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une partie du Plan d'urbanisme de la municipalité. À la Ville de Québec, le Plan d'urbanisme est appelé Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Le PPU pour le pôle urbain Belvédère est une partie intégrante du PDAD. Il y a une distinction entre un Plan d'urbanisme (PDAD pour la Ville de Québec) et les règlements d'urbanisme des arrondissements (autrement appelés règlements de zonage). Pour ces derniers, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit la possibilité d'une procédure référendaire (demande de référendum pour contester un règlement). Elle ne prévoit toutefois pas cette possibilité pour les modifications au PDAD et donc au PPU. Ainsi, lorsqu'un règlement d'urbanisme est adopté pour se conformer à un PPU, ce qui est le cas des règlements mentionnés ci-dessus qui font l'objet de la consultation, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas de procédure référendaire. Cette dernière ne s'applique pas, car la modification du règlement d'urbanisme est requise du fait de la modification du PPU. Ceci s'explique par le fait qu'un règlement d'urbanisme doit toujours être conforme au Plan d'urbanisme (PDAD) et donc au PPU.

• 11- Résident de l'avenue de Mérici

- Il faut trouver une façon productive et gagnante de développer ce projet.
- L'accès à l'avenue de Mérici doit être retravaillé afin de limiter les passages de convenance et maximiser le corridor de marche urbaine (nos aînés de toutes les tours avoisinantes marchent

directement dans l'avenue de Mérici, car celle-ci est jugée calme, sécuritaire et esthétique). Le promoteur doit revoir le projet pour inclure l'accès proposé dans le plan déposé en annexe; ceci permettra l'acceptation sociale du projet en plus de répondre à plusieurs préoccupations (maximiser espaces verts, limiter îlots de chaleur, casser les couloirs de vents). Dans l'annexe vous pouvez noter en rouge une nouvelle voie circulaire, en vert une densification de la végétation, en bleu une possibilité de reconnaissance patrimoniale des Augustines, en jaune des éléments de circulation / stationnement. À noter que si le promoteur concède à cette transformation alors ceci, ne représente que 2.5% de la superficie du lot global et ceci est très raisonnable pour lui permettre d'aller de l'avant.

- La marge arrière (sud) doit être augmentée à 27,5 mètres minimum pour protéger l'intimité et la végétation. Ceci permettra aussi d'inclure la voie proposée.
- Une réduction à deux étages sur le versant sud et à 4-5 étages sur l'axe Mérici Nord serait acceptable.
- Des vignettes de stationnement ou des durées très brèves (30 min) devraient autoriser la possibilité de stationnement aux citoyens de la rue seulement et aux utilisateurs ponctuels à visée utilitaire sur la rue. Aucun stationnement sur le segment de rue frontalier avec le projet (bordure sud du terrain du promoteur). Les deux résidences les plus pénalisées par le mur immobilier ne doivent pas en plus avoir des voitures stationnées en façade. Si le promoteur veut vraiment développer ce projet avec l'acceptation sociale alors il devra atteindre ces objectifs. Il s'agit de compromis mineurs ramenant le projet à une dimension impressionnante, mais moins déraisonnable.

Les fondements de base de ma démarche sont : 1- Le développement peut être un moteur positif de richesses diverses. 2- Plusieurs forces sont en déclin : une voie de passage plus consensuelle est possible. 3- La légitimité de ma position (adresse) me permettant de me poser en tant que médiateur. Je vous soumetts donc certaines adaptations raisonnables permettant, en bloc, d'atteindre un triplet gagnant entre le promoteur, la Ville et les citoyens. Je fais donc ici appel au sens de communauté plutôt que d'évoquer des arguments écologiques, juridiques, financiers. Les préoccupations des regroupements actifs sont : la circulation (incluant le stationnement sur rue), l'esthétisme (harmonie paysagère), et la densité urbaine. Dans un avenir rapproché, les réalités sont : 1- Développement attendu du pôle urbain Belvédère par des promoteurs engagés. 2- Favoriser la croissance des actifs en place dont le structurel bâti. 3- Développer les infrastructures dans une visée de santé publique (environnement sain). 4- La Ville se doit d'être exemplaire dans ses ambitions, obligations et compensations. 5- Le promoteur peut maximiser ses retombées en médiatisant ses conciliations. Voici donc les adaptations suggérées au projet :

- 1- Réduire à 2 étages les sections bordant l'avenue de Mérici (portion résidentielle) et l'avenue De Laune. L'immeuble de jonction situé en coin pourrait être majoré à 4 étages de façon compensatrice. Ce dernier est plus central et mieux intégré. * Forte recommandation de réduire à 6 étages le bloc principal prévu à 7 étages.
- 2- Augmenter la marge de recul sur l'avenue de Mérici de 7,5 à 12,5 mètres, centrant mieux le projet. Ceci favorisera une optique d'implantation plus respectueuse et tout de même productive.
- 3- Optimisation du pôle d'entrée sur l'avenue de Mérici avec application des codes routiers comme prévu à l'annexe 1. La Ville de Québec pourrait être fière d'avoir préservé ce circuit de marche urbaine sécuritaire en plus de concrétiser l'engagement de la création d'un espace citoyen verdoyant. Les nouveaux résidents et les propriétaires actuels seront des utilisateurs reconnaissants. Les gens d'affaires quant à eux auront un pouvoir d'attractivité. L'ajustement proposé devra être déployé avant les travaux pour éviter la circulation de convenance et supporter la pérennité du circuit emprunté par nombres d'aînés et autres citoyens. Je compte sur le bon sens et l'écoute. Je compte sur la force du développement et sur ce que l'humain peut produire de beau, comme ce fut le cas lors de la création

du complexe actuellement en place. Le promoteur siégeant à l'interstice entre le municipal et les occupants locaux peut orienter ses forces créatrices vers un patrimoine durable. Je n'ai pas d'assurance de réussite à fournir. J'ai cependant certainement un rôle de père et de citoyen qui peut comprendre les enjeux de ses proches et tenter d'unir vers une acceptation sociale. Certains citoyens ont soulevé le besoin de s'exprimer plus librement et d'avoir davantage de temps à leur disposition. Certains, si ce n'est pas tous, ont ouvertement parlé du stress vécu. J'imagine qu'il en est de même pour le promoteur. Nous voulons tous des certitudes, dont celle de mener à terme les projets que nous valorisons. Discutons afin d'arriver mutuellement à nos objectifs (voir en annexe un document déposé par le citoyen).

- **12- Résidante de l'avenue de Mérici**

(Voir en annexe un document déposé par la citoyenne - plan du terrain avec notes)

- **13- Résidant de l'avenue de Mérici**

Quelles mesures la Ville de Québec prévoit-elle pour limiter les impacts concernant :

- Le stationnement sur rue et la circulation durant les travaux? Les ouvriers du chantier ont besoin de stationnement et la rue sera vite remplie. Il ne faudra pas recréer les conditions vécues avec les remorqueuses.
- La protection des végétaux? Qui surveillera l'abattage des arbres? Durant les travaux, à qui pourrions-nous signaler des situations ou des événements qui nous préoccupent?
- Après les travaux, quelles mesures la Ville de Québec prévoit-elle pour limiter les impacts concernant le stationnement sur rue et la circulation? Les locataires de ces nouveaux logements recevront des visiteurs, des fournisseurs de service, des livraisons. Il y a déjà du débordement de voitures stationnées par des visiteurs des Jardins Mérici les soirs et les fins de semaine dans la rue. La situation risque de se détériorer s'il n'y a que 200 places de stationnement pour 180 logements et des bureaux.

En résumé

- La construction d'un immeuble de 7 étages à cet endroit de la Grande Allée ne cadre pas avec les bâtiments environnants (bâtiments d'un ou deux étages, à vocation domiciliaire unifamiliale principalement).
- Pouvez-vous vous engager à conserver tous les arbres matures?
- Le stationnement semble problématique (200 places pour 180 logements et les bureaux).
- Il faudra que la sortie du stationnement du 955 Grande Allée se situe du côté est du terrain, et non du côté de l'avenue de Mérici dans sa portion résidentielle.
- La circulation sera certainement problématique pendant le chantier.

(Voir en annexe un document déposé par le citoyen)

Réponse de la Ville :

Si un permis est octroyé par la Ville, le promoteur est responsable de respecter les conditions d'abattage d'arbres inscrites au permis. Il est possible de contacter le 311 pour signaler des situations ou événements qui vous préoccupent.

- **14- Un citoyen**

- S.v.p., m'indiquer toutes les zones où vous avez fait parvenir le dépliant d'information?
- Est-ce que les résidants des Jardins Mérici et des rues du Boisé et Vauquelin ont été avisés?
- Est-il possible de prolonger le délai pour les commentaires au-delà du 18 mai?
- Pouvez-vous m'indiquer quelles sont les prochaines étapes pour faire cheminer le projet du 955 Grande Allée et à quel endroit nous pourrions continuer de nous faire entendre?

Réponse de la Ville

Selon l'échéancier actuel, les prochaines étapes dans le dossier sont les suivantes :

- *Demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm : mardi 25 mai 2021 à 19h00.*
- *Conseil de Ville : 7 juin 2021 pour le règlement R.V.Q 2961 (modification du PDAD pour modifier le PPU en annexe).*
- *Conseil d'arrondissement : 28 juin 2021 pour le règlement R.C.A.1V.Q 429 (modification par concordance au PPU du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou).*

Toutefois, pour prendre en compte les commentaires reçus, les dates ciblées pour les modifications réglementaires pourraient être revues. Concernant la demande d'opinion du 18 mai au conseil de quartier de Saint-Sacrement, elle ne concerne pas les modifications au PPU Belvédère pour le 955 Grande Allée Ouest, mais bien celles relatives au projet du 815 avenue du Cardinal-Bégin.

• 15- Résidant de l'avenue Belvédère

Le projet présenté me pose beaucoup de questionnements sur plusieurs points. D'une part, cet ajout d'autant de logements augmentera considérablement le trafic sur une rue cul-de-sac qui constitue le seul point de sortie pour une quantité déjà impressionnante de condos au Méridi, en plus des maisons sur l'avenue de Méridi. Par ailleurs, le déficit de stationnement du projet fera en sorte que les rues avoisinantes auront de la difficulté à absorber autant de véhicules. Je suis résidant de l'avenue Belvédère et j'entreprends des démarches auprès de la Ville pour tenter de faire changer le stationnement d'un côté de la rue, car mon espace de stationnement privé est fréquemment bouché par des automobilistes qui n'arrivent pas à se trouver une place de stationnement. La hauteur des structures m'apparaît fortement détonner avec la ligne de Grande Allée et est très discutable sur le plan esthétique.

• 16- Résidant de la Grande Allée Ouest (voisin du 955, Grande Allée Ouest)

Après consultation des premiers documents, les résidants du quartier sont unanimes à décrier la démesure du projet, le saccage d'un espace vert sur l'une des plus belles rues de Québec et un projet non intégré à la vie du quartier. Sur quels critères, les représentants de la Ville de Québec se sont-ils basés pour seulement accepter que ce projet soit présenté sous cette forme aux citoyens? Quel est l'avis du comité d'urbanisme? Vous m'aviez offert de me transmettre le décret relatif aux consultations publiques. J'avais décliné votre offre. Toutefois, au vu du déroulement de la rencontre de consultation qui s'est révélée n'être que du mauvais théâtre, je reviens sur ma décision et souhaiterais obtenir ce décret. Il m'apparaît clairement que le format et l'usage que la Ville de Québec a fait de cet espace de consultation ne s'inscrivent pas dans l'esprit de la loi. Initialement, le projet a été présenté par la Ville de Québec comme étant un projet de développement qui exploiterait le stationnement derrière l'ancien siège social de Loto-Québec. Cette idée a été véhiculée par la Ville de Québec via le journaliste Jean-Baptiste Ricard du Journal Le Soleil et par les représentants de la Ville au dossier. Or, la réalité ne pouvait pas être plus éloignée de cette prémisse, acceptable en soi, mais trompeuse. Ce projet maximise l'occupation du sol au détriment du quartier résidentiel environnant des rues Méridi, De Laune et Grande Allée. Il dénature un site exceptionnel tout en encastrant un bâtiment à valeur patrimonial et en brisant la perspective de la rue De Laune, une composante iconique de la trame urbanistique de la Ville de Québec. Les bâtiments projetés viendront surplomber les bungalows de la Méridi et les cottages de la rue De Laune, brisant le caractère de cette dernière rue, par l'érection d'un mur de 72 pieds de haut et la destruction d'un espace vert exceptionnel. Cette intrusion en contre-plongée atteint l'intimité des résidants tout en causant une perte d'ensoleillement importante. Ce projet est irrespectueux du caractère résidentiel familial du quartier en imposant un complexe locatif à haute densité, destiné principalement,

selon les déclarations mêmes du promoteur, aux personnes âgées. Évidemment, nous ne sommes plus en phase avec les termes du PPU qui visent le retour des familles et des travailleurs au centre-ville. Dans sa version actuelle, ce projet n'est pas acceptable pour les citoyens du quartier et n'est pas à la hauteur de ce site exceptionnel tant par sa conception que par la qualité de ses éléments architecturaux. La « consultation » de la Ville de Québec : Je m'en voudrais de ne pas aborder la « consultation » virtuelle, le qualificatif ne peut être mieux choisi, dont nous a gratifiées la Ville de Québec. D'abord un chœur de fonctionnaires en harmonie, monopolisant pour l'essentiel le temps de parole et des spécialistes en consultation publique qui n'ont pas su ou voulu donner une place aux citoyens, les reléguant au rôle de figurants. Une absence de taille, la présidente du comité d'urbanisme n'était pas présente. Un exercice gênant qui bafoue l'esprit de la loi et s'avère une caricature de consultation publique. Donc, selon la Ville de Québec, un excellent projet, adopté en quelques semaines seulement, on n'en demande pas plus, sur un des sites bordant le boulevard le plus prestigieux de la Ville de Québec. Cette précipitation inutile et suspecte s'est révélée dans toute sa plénitude lors de la présentation de l'architecte engagé par le promoteur. Un projet passe-partout, « cheap » et faisant peu de cas de la mise en valeur du bâtiment actuel l'ancien siège social de Loto-Québec, bâtiment protégé et de la préservation d'un espace vert où l'on trouve plusieurs arbres exceptionnels. Une cour intérieure qui emprunte en fait sur les espaces verts en périphérie tout en imposant aux rues environnantes, une présence lourde et inutile. Pathétique et ennuyant. Ce projet ne respecte pas le PPU de la Ville de Québec, un document pourtant taillé sur mesure pour le développement débridé qui vise le respect des caractéristiques résidentielles du quartier. Rappelons que ce projet est principalement destiné aux personnes âgées comme trop de projets dans le quartier Montcalm. Concrètement, le projet devrait se concentrer au centre du terrain, préservant les espaces verts au bénéfice de tous et dans le respect de l'intimité des résidents et de la protection des valeurs foncières. Conséquemment, les hauteurs, tant sur Mérici que sur De Laune, devraient être abaissées et les marges à la rue dégagées. Deux poids, deux mesures : les citoyens présents ont été ébahis par la vitesse avec laquelle le promoteur a pu obtenir l'assentiment de la Ville considérant que la moindre réparation d'une galerie peut prendre plusieurs mois, sinon des années. Cet exploit n'est surpassé que par l'absence d'obligations formelles posées par la Ville au promoteur. Accommodement ultime : la Ville a créé de toutes pièces un faux débat sur la préservation du terrain en façade. Parfait exemple de complaisance alors que tout un chacun est lié par ces obligations, mais également par une volonté ferme, tant privée que corporative, de conserver la perspective dégagée de la Grande Allée annonçant le Parc des Plaines d'Abraham. Un promoteur dont le portefeuille n'est pas une garantie de qualité. Aucune réalisation marquante, ni particulièrement intéressante. Un portefeuille immobilier essentiellement basé sur des édifices commerciaux et industriels. Les travaux sur Cardinal-Bégin, par ce même promoteur, témoignent d'un manque de respect assumé des résidents en raison de la malpropreté permanente de la rue. Un correctif a été apporté à la suite des consultations. La densification est devenue une religion alors que si un culte devait s'implanter, c'est celui de la qualité de vie dans le respect des citoyens. Depuis un moment déjà, le développement à la ville est l'affaire des promoteurs. Le citoyen est relégué à une seconde zone, celle de ceux qui ne comprennent pas. À Québec, les citoyens sont donc placés devant une série de projets démesurés, chantiers décollés de la réalité. Paradoxalement, cette omniscience se traduit par un manque de vision. La Ville de Québec a enclavé cet axe dans sa partie « boulevard Laurier », elle a défigurée la Grande Allée dans sa partie plus festive, elle s'apprête à « densifier » la partie épargnée qui se caractérise par sa qualité de vie et un air de richesse que lui confère cet aménagement si apprécié des visiteurs. Alors que de nombreux projets se bousculent aux portes, il est donc à craindre que ce secteur ne devienne un complexe de complexes, un milieu de vie sans âme, sans signification. Mais si tant tellement rentable en taxes municipales. Conclusion : Les citoyens du quartier conçoivent aisément que l'achat du terrain par un promoteur débouche sur un projet de mise en valeur. Toutefois, ce projet doit être respectueux du caractère résidentiel du quartier et doit être également à la hauteur de la qualité du

site. Pour le moment, les citoyens n'ont ni l'un ni l'autre. Je demande que mon texte soit reproduit intégralement dans le cahier des consultations écrites. On a déjà suffisamment « synthétisé » dans le cadre de ce dossier (voir en annexe le document déposé par le citoyen).

Réponse de la Ville

Il s'agit du Décret du gouvernement numéro 102-2021 du 5 février 2021, concernant l'ordonnance des mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19.

Voici un lien vers la version officielle (publié dans la gazette officielle du gouvernement) qui est publique et accessible à tous :

<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=74047.pdf>

Vous y trouverez l'extrait suivant, traitant plus spécifiquement de la consultation écrite : « toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours ».

Aucun accès véhiculaire par la rue De Laune n'est prévu dans le projet à l'étude. Le projet immobilier est sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui assurera la qualité architecturale et l'intégration du bâtiment dans le milieu. Le projet devra être approuvé par la CUCQ avant l'émission d'un permis de construction.

• **17- Résidant de la rue Saint-Pierre**

Ce projet de 3 à 7 étages ne cadre pas du tout dans son environnement. Les constructions bordant la Grande Allée, à cet endroit, sont des maisons unifamiliales d'au plus 2 étages ou des immeubles commerciaux de 2 ou 3 étages maximum. Venir y inscrire un édifice qui pourrait atteindre 7 étages, en bordure de la Grande Allée et à l'entrée de 2 rues à vocation strictement résidentielle (De Laune et de Mérici) viendrait complètement défaire l'harmonie actuelle de cet îlot. L'un des objectifs du PPU est de "maintenir les espaces verts et les arbres sur les terrains lors de la réalisation de projets de construction." Or, permettez-nous de douter que la majorité des arbres matures et du grand espace vert à l'ouest et au sud du terrain du 955 soient préservés avec cette construction projetée. Serait-il possible d'envisager une augmentation au niveau de la signalisation des rues cul-de-sac (de Mérici et Vauquelin), afin d'éviter une circulation accrue d'automobilistes? À terme, les résidants du projet 955 et leurs visiteurs devront nécessairement se stationner sur rue étant donné le faible ratio de stationnements intérieurs / nombre de logements projetés. Il serait impératif que des rues cul-de-sac ne deviennent pas des aires de stationnement.

Réponse de la Ville : *Oui, il pourrait être possible d'améliorer la signalisation de cul-de-sac.*

• **18 et 19 Résidants de l'avenue de Mérici**

Le projet immobilier du 955 Grande Allée Ouest soulève des préoccupations au niveau des aspects suivants à notre avis :

- Valeur de reconstruction : la Ville s'est-elle penchée sur la valeur de reconstruction suggérée par le promoteur du projet? Celle-ci nous semble anormalement basse et soulève des questionnements quant au sérieux / réalisme du projet et la qualité de la construction projetée.
- Sécurité des jeunes enfants : plusieurs familles avec de jeunes enfants demeurent sur l'avenue de Mérici. La sécurité des enfants demeure notre préoccupation #1. Nous sommes préoccupés par leur sécurité avec l'augmentation de la circulation, non seulement lors des travaux (camions, bétonnières qui n'auront d'autres choix que de venir s'installer dans la rue pour accéder au chantier), et par la suite avec l'augmentation certaine de la circulation sur l'avenue de Mérici que ce projet causera. Quelles mesures concrètes la Ville compte-t-elle prendre pour assurer la sécurité des enfants lors des travaux et à la suite des travaux?

- **Stationnements** : le projet prévoit 178 logements pour 200 stationnements. Il est clair que les résidants et leurs invités n'auront pas suffisamment de stationnements et finiront par se stationner de manière permanente dans notre rue. Ce phénomène se produit lors du Festival d'été et, considérant que notre rue est un cul-de-sac, cela devient invivable au niveau de la circulation.
- **Végétation et aspect environnemental** : Le terrain du 955 Grande Allée Ouest comprend de nombreux arbres matures qui sont un joyau pour le quartier. Ceci est indéniable, il suffit de se rendre sur place pour le constater. Ce terrain constitue un îlot de verdure en ville et nous sommes préoccupés par leur préservation qui, à nos yeux, fait partie du patrimoine de ce quartier historique.
- **Enjeu de santé publique** : une population relativement âgée habite aux Jardins de Mérici situés derrière l'avenue de Mérici. Depuis le début la pandémie, nous avons vu augmenter considérablement le nombre de marcheurs âgés dans notre rue. Il appert que ceux-ci s'y sentent en sécurité en raison de la quiétude de la rue. C'est la raison pour laquelle nous considérons que notre rue contribue à augmenter la santé publique de la population âgée résidant aux Jardins de Mérici. De même, les enfants font de la bicyclette et courent dans ce quartier cul-de-sac. Nous croyons fermement que la Ville devrait prendre cet aspect en considération dans l'analyse du projet projeté.
- **Zonage et possibilité du public d'émettre ses observations** : serait-il possible d'expliquer clairement lors de la séance d'information du 12 mai prochain les enjeux de zonage en l'espèce afin de s'assurer que le public en ait une compréhension claire? Le zonage a-t-il déjà été modifié pour permettre ce projet? Si oui, quand exactement et pourquoi est-ce que les résidants avoisinants n'en ont-ils pas été informés? De plus, selon les informations obtenues, comment se fait-il que le dépliant informatif du projet n'ait pas été distribué aux résidants des rues avoisinantes telles que Cardinal-Bégin ou ceux résidants directement sur la Grande Allée Ouest?
- **Évaluation foncière** : La Ville a-t-elle effectué une analyse de l'impact que le projet projeté aura sur les résidences de l'avenue de Mérici? Si oui, serait-il possible d'en partager les détails dès maintenant? Sinon, serait-il possible de procéder à cette analyse et d'en partager les détails aux résidants le plus rapidement possible?

Réponse de la Ville

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le règlement de modification du programme particulier d'urbanisme (R.V.Q. 2961) et le règlement de concordance au zonage (R.C.A.1V.Q. 429) présentés ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire. Il n'est donc pas possible d'effectuer une démarche pour demander un référendum sur ces règlements.

Il faut comprendre qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une partie du Plan d'urbanisme de la municipalité. À la Ville de Québec, le Plan d'urbanisme est appelé Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Le PPU pour le pôle urbain Belvédère est une partie intégrante du PDAD.

Il y a une distinction entre un Plan d'urbanisme (PDAD pour la Ville de Québec) et les règlements d'urbanisme des arrondissements (autrement appelés règlements de zonage). Pour ces derniers, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit la possibilité d'une procédure référendaire (demande de référendum pour contester un règlement). Elle ne prévoit toutefois pas cette possibilité pour les modifications au PDAD et donc au PPU.

Ainsi, lorsqu'un règlement d'urbanisme est adopté pour se conformer à un PPU, ce qui est le cas des règlements mentionnés ci-dessus qui font l'objet de la consultation, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas de procédure référendaire. Cette dernière ne s'applique pas car la modification du règlement d'urbanisme est requise du fait de la modification du PPU. Ceci s'explique par le fait qu'un règlement d'urbanisme doit toujours être conforme au Plan d'urbanisme (PDAD) et donc au PPU.

- **20- Une citoyenne**

Je suis totalement opposée au projet soumis dans sa forme actuelle pour plusieurs raisons. Selon le document même « Mettre en valeur les caractéristiques paysagères de la Grande Allée », ceci est totalement faux. Ce projet détruit complètement les caractéristiques paysagères. Mettre en valeur les percées visuelles, ceci est totalement faux. Ce projet détruit complètement les percées visuelles qui sont magnifiques en ce moment et pratiquement inexistantes après le projet. Tenir compte de la végétation existante, ceci est faux. Ceci détruit de magnifiques ormes qui sont déjà en danger dans la région. De gros arbres seraient détruits. Tout un espace d'arbres magnifiques et un beau terrain gazonné seraient détruits. Ceci donne sur le parc des Champs-de-Bataille. L'avenue De Laune est de juridiction fédérale et fait partie des plaines. Ceci détruirait donc une partie des plaines à mon sens. Conserver la vocation récréative : ceci est faux. La vocation récréative de l'espace serait complètement perdue. Minimiser les espaces bétonnés : ceci est faux. C'est le contraire. On passe d'un espace vert à construire 3 bâtiments. Il n'y a rien de minimisation des espaces bétonnés. Est-ce qu'il y a eu une étude de circulation? Quel sera l'impact en heure de pointe? Y a-t-il eu une analyse d'ombre? Ceci détruit et défigure le caractère patrimonial des lieux. L'édifice Loto-Québec respectait le caractère patrimonial à côté de l'Industrielle Alliance. Ces futurs potentiels édifices ne respectent aucunement ceci. Cette construction n'est pas cohérente à l'aspect général des lieux. Ceci dénature complètement le caractère des lieux et ne s'intègre pas aux lieux. En période de pandémie extraordinaire inhabituelle où il est difficile de mobiliser les gens, la période de mobilisation est beaucoup trop courte. Tous les rassemblements sont interdits et il est difficile de mobiliser les gens. L'impression est que cette courte consultation est même voulue pour faire passer le projet plus facilement. En résumé, je m'oppose totalement au projet dans sa forme actuelle qui est une destruction complète des lieux, de la végétation et de l'héritage patrimonial.

Réponse de la Ville : *Une analyse d'impacts sur les déplacements automobiles a été réalisée par nos experts à la Ville qui connaissent la situation, le portrait du secteur et le réseau routier de la ville de Québec.*

- **21- Résident de la rue du Mont Saint-Denis**

J'aimerais en connaître davantage sur le projet étant résident de ce quartier, ce dernier faisant partie et étant régie par le ministère des Affaires culturelles de la Ville de Québec. Côté historique et j'en passe.

Réponse de la Ville : *Une présentation plus détaillée du projet sera effectuée lors de la séance d'information du 12 mai. Par ailleurs, le site à l'étude du 955 Grande Allée Ouest ne se situe pas sous la juridiction du Ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ). Le MCCQ a en fait juridiction sur différents types travaux dans le secteur à l'ouest de l'avenue De Laune, comme il s'agit du Secteur patrimonial de Sillery.*

Comme le site à l'étude se trouve toutefois sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec celle-ci aura à se prononcer sur plusieurs aspects du projet, comme le gabarit, la volumétrie, l'architecture, la conservation des arbres, lors des analyses subséquentes à effectuer.

- **22- Résident de la rue Vauquelin**

Le projet du 955 Grande Allée Ouest aura un impact direct sur les gens demeurant sur notre avenue puisque celle-ci se trouve juste devant l'avenue de Mérici qui est déjà une intersection très occupée à l'heure de pointe. Il faut dire que cette intersection dessert les immeubles des Jardins Mérici, les résidents de l'avenue de Mérici ainsi que les occupants des édifices à bureaux se trouvant de chaque côté. Je me suis longuement penché sur le PPU et je ne comprends pas comment un projet tel que celui présenté peut sérieusement être envisagé. D'abord, je remets grandement en doute la qualité architecturale du projet qui ne met pas du tout en valeur l'édifice à bureaux se trouvant présentement sur

le lot. Il s'agit d'un magnifique terrain sur lequel se trouvent des arbres matures qui contribuent grandement au caractère du quartier Montcalm. Vous ne pouvez pas penser sérieusement que ce projet épargnera tous les arbres. Ce projet ne cadre aucunement avec l'entourage actuel, non seulement en raison de son gabarit exagéré, mais aussi en raison du magnifique terrain qu'il dénaturera. Le PPU devait minimiser les espaces bétonnés et favoriser la plantation d'arbres. Ce projet ne respecte pas cela du tout. De plus, on parle de 180 logements pour 200 stationnements. Où pensez-vous que les locataires vont se stationner? Ce projet n'a pas été réfléchi de façon approfondie, c'est pourquoi il doit être repensé afin de mieux s'intégrer au magnifique milieu qu'il occupera. Protégeons les espaces verts et les arbres matures qu'il nous reste en ville, c'est notre devoir! S'il vous plaît, écoutez vos citoyens et prenez le temps de proposer un projet de qualité qui saura s'intégrer.

- **23- Résidant de la rue des Jardins-Mérici**

Ma principale préoccupation concerne la préservation des arbres, dont plusieurs en apparence centenaire, qui parsèment le site. Le PPU exige la préservation des arbres. Le promoteur prétend avoir cette préoccupation à cœur et y avoir accordé de l'importance, mais jusqu'à quel point? C'est ce que j'aimerais connaître.

- **24- Une citoyenne**

Il est certain qu'il faut pouvoir visualiser le projet avant de se prononcer. Mais J'estime à priori que ce projet avec 2 bâtiments, 180 logements et des bureaux est peut-être un peu trop imposant. Avec la marge réduite à 6 mètres de la rue et jusqu'à 7 étages de hauteur, il me semble que cette partie de la Grande Allée va perdre sa personnalité. Ce serait préférable qu'un tel bâtiment ne s'impose pas en hauteur, mais plutôt en escalier (2-3 étages en avant et plus haut derrière). J'espère aussi qu'on n'abattra pas tous les arbres et qu'au moins les arbres abattus seront remplacés par des arbres déjà matures.

- **25- Résidant de l'avenue de Mérici**

La construction d'un immeuble de 7 étages telle que proposée ne cadre pas avec l'environnement de l'avenue Mérici qui est situé juste en arrière de cet édifice. Il devrait être conservé un minimum de 30 mètres d'espaces verts entre le projet et l'Avenue Mérici, côté résidences privées, ce qui nous permettrait de protéger les espaces verts et la haie de cèdres qui elle permettrait de conserver l'intimité des résidents de l'avenue de Mérici. Il faudrait faire en sorte que le stationnement de l'avenue de Mérici ne soit pas utilisé par les ouvriers, ni éventuellement par les résidents et visiteurs de cet immeuble et demeurer exclusif aux résidents de l'avenue de Mérici.

- **26- Une citoyenne**

Je suis résidente du quartier. La tranquillité et les magnifiques espaces verts sont ce qui m'a attiré vers celui-ci. Je crois que cet édifice dérangerait à l'harmonie de l'apparence du quartier. De plus, les grands arbres qui sont caractéristiques de cette rue font partie du patrimoine historique au même titre que le bâtiment et je crois qu'il faudrait les protéger le plus possible. J'espère que des modifications très sévères seront apportées à ce projet afin de respecter la beauté de cette rue passante ou je vais souvent me promener.

- **27- Résidant de l'avenue de Mérici**

- Au cours des dernières années, plusieurs jeunes familles ont déménagé sur l'avenue de Mérici et elles profitent pleinement de l'environnement calme qu'elle offre, permettant aux enfants de jouer en toute sécurité dans la rue. Cela sera entièrement compromis par le trafic accru qui sera engendré par l'arrivée de 200 familles. Quelles mesures seront prises afin de préserver la sécurité de la vie du quartier?

- Pendant la période de construction (combien de temps est-ce que les travaux vont durer?), une situation de circulation inacceptable peut se produire si aucune mesure préventive n'est prise, comme ne pas autoriser le stationnement sur l'avenue de Mérici, interdire aux camions et aux voitures de tourner dans la rue pour ressortir ensuite sur la Grande Allée.
- Étant donné le nombre insuffisant de places de stationnement prévu dans le nouveau développement, on peut s'attendre à ce que notre rue paisible soit transformée en stationnement pendant les fins de semaine, les soirs et les jours fériés lorsque des visites familiales auront lieu. Nous vivons déjà cette situation pendant le Festival d'été. Il est à noter que l'avenue de Mérici n'a pas de trottoirs et qu'il faudra donc marcher dans la rue à côté des voitures garées. L'interdiction de stationnement (et la faire respecter) sera requise.
- Le fait qu'un bâtiment de 3 étages soit prévu dans la zone 14081Ha causera la perte de beaux arbres matures. Même si ces arbres peuvent être remplacés, ils ne pourront jamais atteindre la taille qu'ils ont actuellement en raison du manque d'espace disponible. L'augmentation de la marge avant de la zone 14081Ha à au moins 15m permettrait de sauver la plupart des arbres actuels et d'assurer une transition en douceur vers la zone 14061Ha.
- Nous nous demandons si une évaluation des vents autour des nouveaux immeubles est prévue, et particulièrement entre le bâtiment de 7 étages et les bureaux de l'Industrielle Alliance. Sous des vents du nord, le corridor entre ces deux immeubles deviendra très inconfortable.

Réponse de la Ville : *Une analyse d'impacts sur les déplacements automobiles a été réalisé par nos experts à la Ville qui connaissent la situation, le portrait du secteur et le réseau routier de la ville de Québec. Cette analyse démontre une légère augmentation. À la suite de l'implantation du projet, des observations et ajustements seront possibles et pourront être faits au fur et à mesure. Aucune étude des vents n'est prévue dans ce projet.*

• **28- Résident de la rue du Tertre**

Je vous écris aujourd'hui pour vous faire part de mon incompréhension quant aux visées du promoteur Immeubles Simard. Je ne comprends pas comment ce dernier a pu obtenir un changement de zonage. En effet, il me semble que ce projet va complètement à l'encontre des politiques de la Ville ainsi que des intérêts du quartier. La politique de la Ville de Québec vise à conserver et préserver les espaces verts et le patrimoine. Dans le cas qui nous intéresse, ces espaces verts devraient être diminués et leur valeur patrimoniale serait affectée, puisque ceux-ci incluent des ormes d'Amérique, essence fragilisée par la maladie hollandaise de l'orme, que la Ville de Québec traite à grands frais depuis plusieurs décennies. Ce dévouement permet de préserver des arbres matures qui ajoutent un grand charme à notre ville et augmente notre bonheur collectif. La détruire pour construire des immeubles locatifs ne serait pas une bonne idée et contredirait la politique de la Ville. Cela m'amène à mon second point. Je ne conçois pas que ce projet se conjugue aux intérêts du quartier, lequel est composé actuellement presque uniquement de maisons unifamiliales. Il s'agit d'un environnement tranquille et stable. Construire de nouveaux bâtiments locatifs viendrait rompre cet équilibre, sans même parler de la perte de quiétude, de la multiplication des automobiles dans un secteur actuellement fort tranquille, ainsi que du chamboulement de l'équilibre de ce quartier. En effet, rehausser la hauteur permise de certains bâtiments jusqu'à 22 mètres vient modifier la volumétrie du voisinage et en modifier durablement l'équilibre. En plus de la perte d'espaces verts mentionnée plus haut, cela ne me semble pas souhaitable. Je vous enjoins donc, en tant que citoyen, à reconsidérer sérieusement l'attribution du permis de construire si Immeubles Simard ne modifie pas ses visées destructrices de la quiétude et de l'environnement.

- **29- Résidante de l'avenue de Mérici**

Ma famille et moi demeurons sur l'avenue de Mérici, rue adjacente au projet. Nous sommes grandement préoccupées par les effets néfastes du projet. En effet, les 180 logements additionnels amèneront de la circulation additionnelle sur notre rue familiale sans issue, en plus de devenir un stationnement non désiré sur la rue par les futurs habitants et visiteurs de cet immeuble et de possiblement mettre en danger la sécurité de nos enfants. Si la Ville veut attirer et maintenir des familles près du centre-ville, elle doit prendre des mesures à cet égard. La vocation d'une rue unifamiliale, telle que la nôtre, ne peut pas changer de vocation, sans mettre en péril la sécurité de nos jeunes. Par exemple, comment pourront-ils aller à l'école de façon sécuritaire, qui est située à 3 coins de rue, si aucune piste cyclable n'existe pour l'instant et qu'une quantité considérable de voitures viennent embourber davantage la partie nord de l'avenue de Mérici? La construction viendra enrailler l'espace vert, utilisé par plusieurs citoyens du quartier et abattra plusieurs arbres matures. Ce projet va à l'encontre d'un des engagements Place aux arbres 2015- 2025 de la Ville qui a fait le choix de maintenir, accroître et protéger les espaces verts de la Ville de Québec. Le caractère unifamilial de la rue, pourtant très règlementé, dû notamment à ses nombreuses maisons patrimoniales, sera dénaturé. Étrangement, la zone 14081Ha, située à même la rue de Mérici, a été modifiée pour permettre un nombre illimité de logements. Ainsi, un mur massif à plusieurs étages viendra corrompre l'harmonie d'une rue unifamiliale brisant les normes d'urbanismes de la Ville de Québec. Face à cette situation, je vous demande votre collaboration, afin d'arrêter le projet dans sa forme actuelle et ainsi préserver l'harmonie du secteur familial, les espaces verts si essentiels à la vie des citoyens et préserver l'aspect patrimonial de ce quartier. Merci de votre compréhension et de votre collaboration.

- **30- Résidante de l'avenue de Mérici**

Objection au projet 955 Grande Allée.

- **31- Une citoyenne**

- Depuis combien de temps la Ville est-elle au courant de ce projet?
- Est-ce une première phase du projet? D'autres sont-elles prévues? La Ville a-t-elle étudié la hauteur du projet en harmonisation avec celle du secteur?
- Quelle est la date prévue par le promoteur pour le début de la construction?
- Y a-t-il eu une étude sur l'affluence de la circulation dans ce secteur qu'occasionnerait ce projet, sur Belvédère et sur l'avenue de Mérici?
- Quelle serait-elle particulièrement sur l'avenue De Laune?
- Le projet prévoit-il une entrée/sortie sur cette avenue pour les véhicules pendant et après la construction?
- Les aménagements paysagers prévoient-ils la conservation d'espaces verts et la plantation d'arbres favorisant l'oxygénation et accentuant la qualité de l'air?

Réponse de la Ville

- *Le projet, comme tout projet immobilier nécessitant une modification réglementaire, est analysé par les services de la Ville avant qu'une proposition de modification réglementaire formelle soit soumise aux autorités.*
- *La répartition des hauteurs sur le site vise une meilleure intégration en minimisant l'impact sur les secteurs résidentiels existants. Ceci explique que la partie la plus haute du bâtiment se localise du côté de l'édifice à bureau voisin (Industrielle Alliance).*
- *Le projet ne modifie pas le patron de circulation actuelle, car le projet ne créera pas un nouveau lien routier. L'étude de circulation automobile effectuée est une étude de génération en tenant compte des parts modales de l'enquête origine-destination. Bien que les débits générés semblent petits, l'enquête origine-destination démontre que les parts modales du secteur en transport en*

commun et en transport actif sont élevées (47%). Avec les débits automobiles générés, il n'y a pas d'impact sur les rues locales du secteur (Belvédère, Mérici et De Laune).

- *Aucun accès n'est prévu sur l'avenue De Laune.*
- *Le projet prévoit la conservation d'arbres existants, la plantation de nouveaux et la réalisation d'aménagements paysagers.*

• **32- Résidant de l'avenue Chaumont**

Je suis contre ce développement. La Grande Allée perdra son charme.

• **33- Résidant de la Grande Allée Ouest**

Je trouve que le projet de Grande Allée est très intéressant. Il y a clairement de la place pour plus d'habitation, de plus elles seront directement sur les parcours du 11 et du 25 (et éventuellement près du tramway). J'aimerais que le quartier se densifie, cela aiderait les petits commerces proches, comme les cafés, épiceries, pharmacies, dont je suis client à l'occasion.

• **34- Un citoyen**

Merci à vous et à toutes les personnes ayant organisé la présentation d'hier sur le projet du 955, Grande Allée Ouest. On a pu y entendre plusieurs personnes inquiètes et insatisfaites. Pour ne pas nuire au déroulement, je ne suis pas intervenu, mais je tenais à vous faire part de mon opinion qui va à contresens. J'avais moi aussi des appréhensions sur le projet (dont principalement la coupe d'arbres), mais hier j'ai constaté tout le sérieux du promoteur et de l'architecte pour réaliser un projet qui s'intégrera à son environnement en minimisant les impacts. L'architecture promet d'ailleurs de s'intégrer admirablement bien au bâtiment existant qui se trouvera, à mon avis, encore davantage mis en valeur. Chapeau à l'équipe d'architectes! Je vous félicite, vous et votre nombreuse équipe de la Ville, pour la clarté et pour les informations apportées. Ce fut pour ma part éclairant et rassurant.

• **35- Un citoyen**

Afin de me permettre de formuler mes commentaires par écrit, j'aimerais savoir pourquoi vous omettez de mettre le bâtiment prévu de trois étages à l'est de celui de 4 étages de la vue de face depuis Grande Allée et l'existant? On ne verra pas de percée visuelle, mais bien le bloc de trois étages? Pourquoi mettre un arbre en pâle plutôt que le bâtiment projeté de trois étages? Dois-je comprendre que le toit du bâtiment de trois étages sera moins haut que le sol actuel et non visible de Grande Allée? Même chose de l'autre côté sur votre vue de face vous mettez un arbre alors qu'on verra plutôt la future construction de trois étages. Merci de me confirmer que le bâtiment de trois étages ne sera pas visible ou corriger les dessins qui démontreront qu'il n'y aura pas de percée telle que requise dans vos critères vus de la Grande Allée, mais plutôt des bâtiments continus quelques mètres en retrait.

Réponse de la Ville : *Le toit du bâtiment de 3 étages ne sera pas moins haut que le niveau du sol actuel.*

• **36- Une citoyenne**

Y a-t-il une seule bonne raison d'être en faveur de ce projet outre les gains financiers pour les promoteurs et l'ajout de taxes pour la Ville : perte d'un autre espace vert, destruction d'arbres presque centenaires, irrespect de la communauté environnante et des règles d'urbanisme avec un projet planifié à la cachette pendant la pandémie. Ne soyons pas étonnés de la popularité de Radio X à Québec. Quelle honte! En souhaitant que ça ne ressemble pas trop à la prison du Vieux-Sillery.

• **37- Résidant de la Grande Allée Ouest**

- Ce projet représente plusieurs craintes et questionnements pour nous qui habitons en face du projet.
- Quelles seraient les surhauteurs le plus près de Grande Allée Ouest? Si progressive, s.v.p., me schématiser leur progression.
- S.v.p., mieux définir « localiser l'accès des véhicules par la Grande Allée Ouest. Nous avons déjà un nombre excessif de véhicules très bruyants pour un zonage résidentiel.
- Concernant la diminution de la marge avant de 30 mètres à 6 mètres, pourquoi ne pas utiliser la même marge avant que les propriétés situées en face du 955, Grande Allée Ouest?
- Concernant l'augmentation de la hauteur maximale permise à 22 mètres sur 75% de la projection au sol, quelle partie du projet s'appliquerait à cette norme?
- À quelle distance de la Grande Allée Ouest seraient implantés les bâtiments de 3 et 7 étages?
- Est-ce qu'il y a une construction de prévue en face de l'immeuble déjà en place qui sera conservé?
- Les schémas présentés en pages 11 et 12 semblent contradictoires, quelle est la réalité?
- Concernant la diminution de la marge avant et l'ajout d'une marge à l'axe de 40 mètres à partir de la Grande Allée Ouest, quelle sera la marge avant réelle sur la Grande Allée Ouest et qu'elle sera la hauteur réelle des constructions projetées à l'est et à l'ouest en face de la Grande Allée Ouest?
- Vous remerciant de la diligence que vous prendrez à me répondre et à enregistrer ma désapprobation à la date cible du 26 avril 2021 indiquée sur le sommaire décisionnel, reçu le 11 mai 2021.

Réponse de la Ville

Page 7 - mentionne les critères d'aménagement à prendre en compte dans l'élaboration des projets.

Dans le cadre du projet en question, la surhauteur la plus grande sera du côté est du site, soit pour la partie du bâtiment localisée du côté de l'édifice à bureaux voisin (Industrielle Alliance).

Le critère de localisation des accès par la Grande Allée a comme objectif que les accès aux terrains se fasse par la Grande Allée. Toutefois, dans le cadre du projet présenté, aucun nouvel accès ne serait créé. Les accès existants seraient réutilisés.

Page 10 - la marge avant des propriétés en face est de 6 mètres.

La surhauteur s'appliquerait sur les parties de bâtiment à l'est (côté de l'Industrielle Alliance) et à l'ouest (côté de l'avenue De Laune).

Les nouvelles parties du bâtiment à construire seraient à plus de 35 mètres de la Grande Allée.

Page 11 - Aucune construction souterraine n'est prévue dans le parterre en face du bâtiment existant.

Page 11 et 12 - Les schémas et images ne semblent pas contradictoires et correspondent aux images présentées par l'architecte lors de la soirée d'information du 12 mai 2021.

Page 19 - la marge avant réelle sera environ 33 mètres, soit la position actuelle de la façade du bâtiment existant. La hauteur de la partie est du bâtiment serait de 21,5 mètres. La hauteur de la partie ouest serait de 12,5 mètres.

• **38- Représentant des Syndicats de copropriété 9 et 10 des Jardins Mérici**

Dans le cadre de cette consultation écrite de la Ville, nous avons choisi de n'axer nos commentaires et recommandations que sur un aspect important qui aura un impact sur notre secteur : la circulation dans le voisinage immédiat du projet pendant la réalisation des travaux. C'est d'ailleurs un des points qui avaient fait l'objet de questionnements et de recommandations dans les mémoires soumis par les sept syndicats de copropriété des Jardins Mérici lors de l'avant-projet du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le pôle urbain Belvédère (30 août 2016) et du projet qui a suivi (20 mars 2017).

Notre milieu de vie est à la fois un des secteurs d'emplois et de services importants du pôle urbain Belvédère et un secteur à forte densité résidentielle où se concentre le plus grand nombre d'unités d'habitation du territoire visé par le PPU (près de 20%).

Le résidentiel : 1150

- Les copropriétés des Jardins Mérici : 785
- Les unités de location Boardwalk : 347
- Les résidences au sud de l'avenue de Mérici : 18

Le commercial :

- Près de 400 000 pieds carrés de surface de plancher dans quatre immeubles à bureaux longeant la partie sud de la Grande Allée Ouest, d'est en ouest : les 801, 871, 925 et 955.
- L'accès au secteur pour les résidents, les travailleurs et les visiteurs ne se fait donc que par la rue des Jardins-Mérici à l'est (rue privée) et l'avenue de Mérici à l'ouest. Or, ces deux accès sont susceptibles d'être perturbés, dans un avenir rapproché, par la mise en œuvre de deux chantiers d'envergure : celui des Immeubles Simard (au 955, Grande Allée) et celui, éventuellement, de la Société immobilière Arbois (au 871, Grande Allée) qui ne sont pas de petits projets!

Le projet des Immeubles Simard (au 955) prévoit la construction de trois immeubles :

- 4 étages vers l'avenue De Laune
- 7 étages vers l'avenue de Mérici
- 3 étages dans un bâtiment isolé à l'arrière, le long de l'avenue de Mérici, pour un total d'environ 180 logements et entre 200 et 280 cases de stationnement souterrain

La Ville prétend que les modifications au PPU et la nouvelle réglementation seront en vigueur en juillet prochain. Le projet de la Société immobilière Arbois (au 871) prévoit la construction d'un immeuble pouvant atteindre 11 étages, d'environ 200 logements résidentiels, avec des espaces à bureaux au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et plus de 300 cases de stationnements intérieurs. La Société immobilière Arbois est en discussion actuellement avec la Ville afin d'obtenir les autorisations nécessaires et l'obtention de son permis pour réaliser son projet en préparation depuis plusieurs années. Si son projet respecte le PPU et la réglementation actuelle, le chantier pourrait débuter très prochainement. Si, par ailleurs, des modifications au PPU et à la réglementation en vigueur sont requises, la Ville devra retourner en consultation. Il est à souhaiter qu'on puisse se passer d'une autre consultation pour ce projet qui aura lieu dans le même secteur!

Recommandations

Compte tenu du contexte rappelé précédemment, il nous apparaît essentiel :

- Que la Ville assume pleinement son rôle de coordination de ces deux grands chantiers qui risquent, pendant un certain temps du moins, de cheminer en même temps au cours des deux ou trois prochaines années.
- Que la Ville prenne les mesures nécessaires pour qu'il y ait le moins d'entraves possibles à la circulation des résidents, des travailleurs, des utilisateurs ou visiteurs du secteur.
- Que la Ville exige de ces deux promoteurs immobiliers de se doter d'un plan précis d'exécution des travaux qui respecte ses exigences, avant même de débuter leur chantier et qu'elle s'assure de leur respect pendant toute la durée des travaux. Et ce, de façon à réduire les inconvénients, en adoptant les mesures de mitigation appropriées.
- Que la Ville revoie ou suspende son règlement permettant le stationnement sur l'avenue de Mérici, de manière à l'interdire le long de la partie nord de cette avenue jusqu'à la Grande Allée, pendant toute la durée des travaux des Immeubles Simard.
- Que la Ville s'assure que le nombre de cases de stationnement souterrain prévu à cet endroit (au 955) permette de limiter le stationnement sur cette partie de l'avenue de Mérici après la réalisation du projet.

Nous soumettons ces quelques brefs commentaires et recommandations dans un esprit constructif, comme nous l'avons fait d'ailleurs dans nos mémoires antérieurs en 2016 et 2017 lors des consultations publiques conduisant à l'adoption du PPU pour le pôle urbain Belvédère. Nous espérons que vous les prendrez en considération.

(voir également en annexe le document déposé par le citoyen)

- **39- Représentant de l'Association des étudiants et étudiantes en biologie de l'université Laval**

Conformément à son cahier de position, l'Association des étudiants et étudiantes en biologie de l'université Laval se positionne contre ce projet qui est une véritable honte pour le développement durable prôné par la Ville de Québec. À la Ville de Québec, on semble oublier que le développement durable se doit d'inclure une sphère sociale et environnementale qui est complètement inexistante dans ce projet proposant la construction de tours de 4 et 7 étages en plein quartier patrimonial. C'est sans parler de la destruction de dizaines d'arbres, majoritairement des ormes qui sont déjà secoués par la maladie hollandaise de l'orme. L'AÉÉBUL dénonce également l'attitude irrespectueuse des employés de la Ville et des conseillers municipaux lors de la séance d'information du 12 mai dernier. Il est clair que tout n'a pas été soigneusement réfléchi et qu'on cherche à bâcler la décision au profit du promoteur et des conseillers municipaux dont l'opinion semble tout autant bétonnée que ce projet. L'AÉÉBUL demeure convaincu qu'il y a moyen pour le promoteur d'obtenir un bon rendement avec ce projet, mais pas sous sa forme actuelle.

- **40- Résident de l'avenue De Laune**

Je suis citoyen de l'avenue De Laune et je m'oppose à ce projet pour de multiples raisons. J'ai vaguement l'impression que ce projet s'est fait en vitesse en l'absence de consultation publique adéquate. Surtout en période de pandémie où il nous est difficile d'émettre notre opinion. Ce quartier est un quartier de maisons résidentielles unifamiliales. Il n'y a pas lieu de passer soudainement à un immeuble de 180 logements locatifs. Ceci va à l'encontre d'une transition harmonieuse entre les zones de basse densité et les zones de haute densité. De plus ce projet s'installe dans un quartier avec des maisons patrimoniales répertoriées, une zone historique de Québec où toute rénovation est en soi compliquée pour le respect du patrimoine architectural. (De nombreux permis sont requis pour la moindre rénovation). Je ne comprends pas pourquoi on accepte ce projet moderne de construction mitigée dans un quartier patrimonial, ceci ne fait aucun sens. Je crois aussi qu'un changement de zonage n'est pas acceptable pour accommoder un projet d'immeuble comme celui qui est envisagé. Le zonage est là pour être respecté, pas pour accommoder n'importe quel projet immobilier (surtout pas celui qui est envisagé). Il s'agit ici de l'entrée même de la ville de Québec. Sur la Grande Allée qui, historiquement, a toujours fait la fierté de Québec. N'allons pas détruire ce site historique, avec une verdure magnifique pour un projet moderne sans cachet, qui ne respecte en rien la qualité architecturale dont nos ancêtres étaient capables. Il serait bien de bâtir quelque chose que tous les gens du quartier souhaitent et acceptent. Bâtir non pas pour un avantage pécuniaire, mais pour un sentiment de fierté, une architecture historique pour les futures générations. De plus l'impact sur la circulation locale sera majeur. Il s'agit d'un quartier que les gens ont choisi pour sa tranquillité et pour être loin du son des voitures. 180 voitures de plus d'un seul coup créeront une densité de circulation extrêmement désagréable pour nous tous qui avons choisi ce quartier pour sa faible densité automobile et son côté "campagne en ville". Vous avez la possibilité de faire quelque chose de bien...n'allez pas tout gâcher.

- **41- Résident de l'avenue de Mérici**

Je suis pour la densification urbaine, c'est la logique même. Mais le projet proposé est mal ficelé, et il ne respecte pas l'environnement urbain. Ses dimensions et sa trop grande proximité des rues changeront complètement la trame urbaine du secteur, nuisant à la trame urbaine et à l'élégance de l'entrée vers les

quartiers centraux, et faisant irruption dans l'intimité des familles vivant autour : c'est un quartier d'espace, et d'élégance architecturale, et ce projet n'a ni un ni l'autre. C'est un projet qui va défigurer l'un des plus beaux quartiers de notre ville.

- **42- Résidant de l'avenue De Laune**

Comme tous les résidents du secteur, nous nous opposons au projet actuel du 955, Grande Allée Est et ce pour de multiples raisons. L'implantation d'un complexe immobilier à haute densité comme celui proposé à proximité de zones d'habitations de faible densité doit se faire sous certaines conditions inexistantes dans le projet actuel. Aussi, sous plusieurs aspects, ils ne respectent pas plusieurs objectifs du PPU, soit d'attirer les familles, être représentatif du quartier, conserver les espaces verts et offrir des percées visuelles. Le concept proposé où les bâtiments sont implantés en périphérie du terrain fait en sorte que : les marges de recul sont insuffisantes par rapport à la hauteur des bâtiments, il y a peu ou pas de percée visuelle et l'espace vert qui est le plus remarquable (côté ouest) est sacrifié.

Conséquemment, le tout demeure sans harmonisation avec toutes les résidences unifamiliales avoisinantes. Sur la rue De Laune on ne peut appliquer la même marge de recul que les maisons existantes à un bâtiment des 4 étages faisant face à ces maisons. Imaginez l'arrière d'un bloc-appartements sur la rue De Laune ! Aussi, considérant l'espace vert, voire le parc actuel, nous considérons que sa qualité impose de conserver toute la section ouest du terrain et une partie de la section sud. Ceci offrirait du même coup une zone tampon entre les deux types d'habitation, soit à haute densité vs à basse densité. Nous proposons d'exploiter le centre et le côté est du terrain afin d'éviter l'effet d'enclavement et le manque de percées visuelles, tout en mettant à profit les espaces verts, à la fois pour les nouveaux résidents et les résidents actuels. Afin d'atteindre ces objectifs, il faudra peut-être réduire le nombre de logements, nombre qui nous apparaît excessif pour le secteur et qui fait en sorte de sacrifier un petit parc magnifique à l'entrée de la Ville et du Parc des Champs-de-Bataille.

- **43- Une citoyenne**

Ma question porte sur la portion sud de l'avenue de Mérici. Cette portion sert déjà de voie de dérivation pour les automobilistes de Grande Allée qui tentent d'éviter les attentes pour emprunter l'avenue De Laune ou de continuer sur la Grande Allée sans se tenir compte du panneau indiquant qu'il s'agit d'un cul-de-sac et cela les frustre et ils accélèrent dans cette portion pour regagner la file d'attente. De plus, elle sert de stationnement aux travailleurs des bureaux voisins, des visiteurs de ces mêmes bureaux ainsi que des immeubles locatifs dans les Jardins Mérici, et ce, malgré l'existence de panneaux de signalisation interdisant certaines périodes de journée durant la semaine. La Ville de Québec, en adoptant son PPU, s'est engagée à le faire harmonieusement, et cela en respectant les résidents déjà établis. De nombreuses années seront nécessaires pour changer les habitudes des Québécois qui sont des utilisateurs d'automobiles par un transport en commun et autres modalités de transport telle une piste cyclable qui les encouragera à abandonner leurs automobiles. Durant cette période de transition, l'automobile demeurera reine et causera aux résidents établis de très nombreux désagréments. Que compte faire la Ville durant cette période de transition pour protéger les résidents de la portion sud de l'avenue de Mérici? Il serait souhaitable que la Ville nous propose des solutions pour la circulation et le stationnement de cette portion de l'avenue de Mérici qui deviendra encore plus problématique. Les résidents ont des propositions à faire pour diminuer l'impact de cette densification. On présente la construction à venir comme un immeuble de luxe sur le site du 955, Grande Allée. Pour fin de comparaison, la valeur de reconstruction faite en octobre 2020 par une firme d'évaluateurs privée d'un immeuble béton des Jardins de Mérici de 130 logements et de 175 espaces de stationnement souterrain, avec des matériaux de finition de moyenne gamme (ceci ne comprend pas le terrain, ni l'aménagement paysager, ni la piscine) est de 46,8 \$M. Le projet Simard évalue le coût de son projet entre 40 \$M et possiblement un maximum de 50 \$M ; ceci inclut le coût d'achat du terrain de 7,5 \$M ainsi que

l'aménagement paysager et piscine. On construit 180 logements et on parlait initialement de 200 et peut-être 280 espaces de stationnement souterrain. J'aimerais qu'on m'explique comment le Groupe immobilier Simard compte réussir à bâtir un immeuble de luxe selon ses dires. Est-il vrai en ce qui concerne le projet Arbois 871, Grande Allée, que la sortie de cet immeuble se fera par la portion Nord de l'avenue de Mérici?

Réponse de la Ville : *Le promoteur devra déposer une « demande d'occupation de la chaussée ». Cette demande sera produite avant le début des travaux. Cela permettra à la Ville d'analyser la demande, de valider les plans de signalisation, de coordonner les chantiers à proximité, de mettre des panneaux « interdit de stationner » sur les places de stationnement, etc. De plus, le promoteur aura l'obligation de maintenir pendant les travaux une voie de circulation et le trottoir en tout temps. Finalement, durant les travaux, il sera possible de communiquer avec le 311 afin de signaler des situations ou des événements qui vous préoccupent. Concernant le projet Arbois, l'information n'est pas disponible et aucun permis de construction n'est émis à ce jour dans le cadre de ce projet.*

• **44- Résidente de l'avenue de Mérici**

Je m'oppose vivement à la réalisation de ce projet pour les raisons suivantes :

- Le gigantisme de la proposition, avec les 7 étages à certains endroits, n'est aucunement respectueux de la vocation du quartier de Mérici et de la rue De Laune, où il y a essentiellement des maisons familiales. Pourquoi 180 unités? Je suis pour la densification, mais ici, je trouve le projet démesuré, littéralement. C'est quand même l'entrée de la ville, au-delà de nos seules considérations liées à nos résidences!
- Les marges de 6 mètres avec l'avenue de Mérici sont beaucoup trop étroites et nuiront à la qualité de vie, non seulement des résidents actuels de l'avenue de Mérici, mais aussi des éventuels locataires du projet, qui se trouveront dans la rue pratiquement, avec des balcons dans nos cours. Trois étages, pour les mêmes raisons, c'est trop!
- La création d'une cour intérieure (qui sera ombragée d'ailleurs) générera un effet bunker inacceptable. Pourquoi ne pas reculer le bâtiment sur le terrain actuel et ne pas faire profiter des futurs locataires d'un terrain déjà magnifique? Pourquoi ne pas revoir ce design pour mieux servir les intérêts de tous? Trop proche de la rue, trop haut aussi. D'ailleurs, en façade de l'avenue de Mérici, un 2 étages serait plus respectueux, avec une marge de recul plus grande. Du côté de la rue De Laune, le plan proposé est vraiment beaucoup trop haut.
- Où sont les études d'impact sur la circulation automobile? Les données actuelles sont ténues. Je suis notamment préoccupée par les accès au quartier, mais aussi la circulation dans le croissant de Mérici. Les espaces de stationnement prévus sont insuffisants. Il s'agit déjà d'un problème.
- Nous sommes soumis à une servitude d'aspect par la Commission des champs de bataille (choix des matériaux, respect de la végétation notamment). Comment expliquer alors qu'un tel projet obtienne les autorisations alors qu'il en fait fi complètement, pourtant adossé à la rue De Laune? Comment se justifie ce projet au niveau de l'aménagement urbanistique, dans un plan durable?
- Finalement, nous avons l'impression d'une connivence entre les interlocuteurs de la Ville et le promoteur, puisqu'ils semblent en faire la promotion du projet (et du promoteur) alors qu'il s'agit plutôt d'une phase de consultation citoyenne. Les délais sont courts et pressants, laissant l'impression que l'agenda est déjà aligné, sans tenir réellement compte du processus de consultation. Très désagréable. Les circonstances actuelles de pandémie qui nuisent à l'engagement citoyen ne sont pas tenues en compte. Je souhaite ardemment une révision du projet, dans son ensemble. Dans sa proposition actuelle, je suis d'avis qu'il est inacceptable, irrespectueux

et surtout, manque d'une vision holistique et durable d'un secteur à valoriser (et non à scarifier) de notre ville.

- **45- Résidant de l'avenue de Mérici**

Contre ce projet de modification au zonage qui n'est pas acceptable et déposé à la sauvette. C'est un non-respect du PPU, une transition non harmonieuse de densité et une hauteur démesurée. La marge de recul proposée est inacceptable. C'est un site patrimonial incluant des maisons répertoriées. Le site concerné est enclavé et non ouvert sur le quartier et les percées visuelles inexistantes latéralement. Les constructions ne sont pas adaptées au quartier existant et il y a perte de zones vertes au profit d'une cour intérieure. Ce site est situé à l'entrée de la ville de Québec. S'il doit y avoir un projet pour densifier, la construction devrait être faite à l'intérieur, au centre du terrain sur l'asphalte et non autour du terrain comme le projet actuel. On doit conserver 30 mètres de verdure tout autour du terrain. La consultation publique est bidon et les élus qui se posent en promoteur du projet.

- **46- Résidant de la rue des Jardins- Mérici**

J'ai assisté personnellement à cette présentation et aux interventions. J'ai bien regardé le zonage actuel et les changements mineurs demandés et leurs impacts potentiels sur notre environnement, vu la situation actuelle, et en considérant ce que pourrait être d'autres projets pouvant être fait, sans changer aucunement le zonage, qui seraient bien plus dommageable pour notre quiétude et notre environnement. Pour moi, ce projet est des plus acceptables et une grande attention a été portée pour bien l'intégrer dans l'environnement pour limiter les inconvénients au voisinage. J'ai bien écouté les revendications à l'origine de cette protestation en cours. Cela ressemble vraiment au mouvement « pas dans ma cour », car on ne change rien, même si c'est permis; je ne comprends pas pour quelle raison protester ou dire que son environnement visuel va changer, où la peur non fondée est démontrée, que sa propriété va perdre de la valeur. Déjà, le zonage permet, sans modification, la construction de maisons en rangée sur une partie du terrain et la destruction potentielle de toute la haie du côté sud pour y faire des stationnements et entrées aux maisons en rangée. Ici, le promoteur n'y touche pas, privilégiant plutôt une cour intérieure de l'autre côté avec un stationnement souterrain, avec une entrée au même endroit qu'actuellement, sans en ajouter 10 ou 12 individuelles de plus comme permis. On dit qu'on va enlever des espaces verts pour les résidants locaux. C'est un terrain privé et les résidants n'ont pas accès à cet espace. Le promoteur fait son maximum pour en garder le plus possible, visibles du côté des rues, et il réussit bien quant à moi. De plus, la haie cache tout cet espace vert déjà; ça ne changera pas grand-chose. En quoi cette construction n'est pas adaptée au quartier? On veut des maisons unifamiliales plutôt? Qui va se payer des maisons à 2-4 \$M alors? Les gens qu'ils voudraient voir dans leur quartier? Cela s'intègre bien quant à moi en hauteur et transition vers le voisin Industrielle Alliance et le complexe Mérici. Prétendre que le projet est inacceptable parce que les élus le portent est vraiment n'importe quoi en plus que de s'opposer à tout. Est-il possible que les élus y voient plutôt le meilleur projet envisageable pour ce site? Un plus gros immeuble à bureaux comme déjà permis, avec destruction de la haie pour des stationnements pour des résidences en rangée comme permis, serait bien plus dommageable au final et ne serait pas contestable. Le changement majeur du zonage permis est ici, un ajout de 2 mètres seulement de hauteur du côté de l'édifice de l'Industrielle Alliance pour ajouter un étage et la vocation mixte pour des logements; cela nuit à qui vraiment au final? Avoir trop de nouveaux résidants déplaît à certains? Le bloc 6 du Mérici en a au moins 10 étages. La séance d'information n'a malheureusement pas permis de donner une voix à ceux qui l'approuvent; seulement aux contestataires. On est contre l'étalement urbain tant que ce n'est pas dans notre cour ici, mais on est dans une zone à haute densité. C'est souhaitable et ce ne sont pas ces logements de plus qui vont changer grand-chose à la circulation locale, pendant la demi-heure des heures de pointe, où probablement plusieurs résidants vont venir s'installer là pour aller travailler à pied et n'emprunteront plus la Grande Allée avec leur véhicule et

réduiront la circulation. On en a parlé de cela? Les retraités quant à eux ne sortiront pas aux heures de pointe. Ces nouveaux résidents ne circuleront pas dans les rues des résidences unifamiliales plus basses non plus. Rendu là, autant dire ouvertement que le complexe Mérici, à haute densité et hauteur, est une nuisance pour ces résidents qui contestent et devrait disparaître, car il est encore plus gros que ce projet. C'est une erreur du passé à ne pas refaire. Il pourrait y avoir des projets bien plus dommageables pour l'environnement immédiat de cette propriété. Les voisins qui contestent le projet devraient bien y songer avant de rejeter ce projet qui s'harmonise bien, quant à moi, et pour ceux qui s'opposent sans être résident du secteur, dans les commentaires de la pétition en cours, on parle de circulation augmentée (à l'inverse du trafic aux heures de pointe s'il y a), préserver un parc qui n'en est pas un, couper des arbres centenaires ou matures alors que la majorité sont sur le terrain de la Ville et conservés, construire 10 étages alors que ce n'est pas le cas, c'est beau. Je ne veux pas que cela change et bien d'autres choses qui ne concerne pas le projet. Tous ces points finalement sont mal fondés quand on prend bien connaissance du projet, ou, bien ancré dans le « on ne veut pas de changement » alors que dans les faits, ça ne changera rien à leur quotidien lointain du site. Par contre, la préoccupation des entraves à la circulation soulevée si le projet Arbois a lieu en même temps est très pertinente et préoccupante pour le Complexe Mérici qui est enclavé par ces 2 projets et devra être considérée.

- **47- Résident de la rue De Laune**

Je m'oppose à ce projet de modification, car il est moins un exercice de planification qu'un moyen de permettre à un promoteur de réaliser son projet de développement pour le site du 955, Grande Allée Ouest à son profit, mais au détriment de l'intérêt général. Voici pourquoi : une lacune des modifications proposées par la Ville vient du fait qu'elles se concentrent sur le site du 955 pour lui appliquer arbitrairement des critères (densification, mixité) du plan d'urbanisme, sans considérer l'ensemble du contexte urbanistique pertinent à ce site. Cette erreur fausse tout. En effet, le 955, Grande Allée n'est pas un immeuble isolé, mais fait partie d'un ensemble de 5 sites conçus comme sièges sociaux dès les années 40 ou 50 par l'Industrielle puis, ultérieurement, par d'autres entreprises au 955, 925, 871 et 801 Grande Allée. Ces immeubles ont des caractéristiques communes remarquables conservées jusqu'à aujourd'hui. D'abord, ces sièges sociaux prestigieux se sont établis entre les deux grands parcs que sont le Parc des Champs-de-Bataille ou Plaines d'Abraham et les Jardins du Bois-de-Coulonge. Ils sont presque contigus aux Plaines d'Abraham dont ils ne sont séparés à l'est que par le collège Mérici; à l'ouest ils sont dans le prolongement des Plaines par le lien qu'est l'avenue De Laune qui aboutit à une rue sur les Plaines et la côte Gilmour. Le couvert forestier public et privé est une des plus grandes richesses, mais non la seule, de cet ensemble unique au Québec et à Québec. Ensuite, on retrouve devant cet ensemble, au nord de la Grande Allée, une suite de résidences prestigieuses mentionnées dans le plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme souligne aussi la valeur patrimoniale et architecturale des résidences du secteur et de ces anciens sièges sociaux. Certes, la valeur est le résultat de la qualité des immeubles, de l'ampleur et de la qualité du couvert forestier fournis par les espaces verts privés et publics du secteur. Le plan d'urbanisme va jusqu'à qualifier cette partie de la Grande Allée de « parcours cérémonial » ce qui correspond strictement à la réalité. Jusqu'à aujourd'hui, ces anciens sièges sociaux ont conservé, dans les faits, une vocation unique : ils sont demeurés des immeubles à bureaux de prestige. L'usage résidentiel n'y est pas encore implanté. Nous apprenons avec tristesse que la Ville veut y favoriser cet usage qui contredit la nature et la vocation des lieux. Jusqu'au 1er janvier 2002, l'avenue De Laune était la ligne de démarcation entre les villes de Québec et Sillery. Cette avenue, de juridiction fédérale, fait partie du Parc des Champs-de-Bataille sous l'autorité de la Commission des Champs-de-Bataille. Ceci veut dire que là se situait l'entrée de prestige de la ville. Ce secteur demeure encore un motif de fierté pour l'ensemble de la ville. Aujourd'hui, le côté est du secteur se retrouve dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou (quartier

Montcalm) et le côté ouest, dans l'arrondissement Ste-Foy–Sillery–Cap-Rouge. La consultation publique de l'ensemble des intéressés sera tenue par le conseil de quartier de Montcalm. Ces éléments ne sont pas des détails, ils sont l'essence du contexte urbanistique du 955, Grande Allée. À mon avis, le projet de modification de la Ville et le projet du promoteur ne les respectent pas, les contredisent et entraînent des inconvénients pour la population résidante. Ce projet permettra vraisemblablement au promoteur de faire des profits et à la Ville d'encaisser des revenus de taxes au détriment des caractéristiques du secteur en plus de causer des inconvénients aux résidents de proximité. C'est pourquoi ce projet n'a pas d'acceptation sociale. De plus, le 955, Grande Allée a ses caractéristiques propres qui rendent ce projet encore plus mal avisé dans sa forme actuelle. Sur trois de ses côtés, l'immeuble est entouré de résidences unifamiliales exceptionnelles. Au nord sur la Grande Allée, les résidences sont qualifiées au plan d'urbanisme de patrimoniales. Au sud, Place Mérici est un quartier résidentiel de grande qualité, actuellement protégé et séparé de l'immeuble par une haie et un parc « orné » de très grands arbres remarquables, dont certains peuvent être centenaires. À l'ouest, l'avenue De Laune faisant partie de Plaines fait bénéficier les résidences d'un couvert forestier public et privé d'exception; les résidences y sont également de grande qualité. Jusqu'à l'achat récent de cette propriété par le promoteur, l'immeuble appartenait à Loto-Québec qui lui avait conservé son statut de siège social qu'il avait depuis toujours. Le promoteur veut y implanter une conciergerie de 178 logements locatifs d'une ou deux chambres. Il est utopique de croire que ces logements seront habités par des familles. Tout au plus, ça ne pourra être qu'une infime proportion. En plus d'importer sur le site un usage incompatible, le projet sera source d'inconvénients de proximité. La vocation commerciale (bureaux) actuelle du site est avantageuse pour les résidents de proximité puisque le soir et les fins de semaine, il n'y a aucun usager. Même le jour, l'usage actuel est peu intense. La densification fera en sorte que le stationnement de surface sera supprimé et remplacé par un stationnement intérieur desservant 178 logements. Les visiteurs auront tendance à stationner en bordure de rues causant congestion et ennuis. Malgré les assurances données, il est à prévoir qu'à l'élimination déjà prévue d'arbres exceptionnels, s'ajoutera, après quelques années, la perte des haies et de nombreux autres arbres également magnifiques. Elle sera, selon toute vraisemblance, beaucoup plus forte que la part anticipée. C'est un classique du développement immobilier que l'optimisme d'un promoteur ne sera pas confirmé par la réalité. Dans une entrevue télévisée, le promoteur a affirmé qu'il conserverait 65 arbres sur 80. Les arbres conservés seront d'abord ceux situés en façade. Les 15 arbres qui, selon le promoteur, seront abattus se situeront derrière et sur les côtés de l'immeuble actuel. La perte prévue et non prévue de plusieurs arbres est une atteinte inacceptable au couvert forestier caractéristique de cet environnement. Enfin, il est difficile de croire que l'excavation du sol pour implanter l'immeuble sur les côtés ouest-nord-est et le stationnement au centre du terrain n'entraînera que la perte de 15 arbres. La volumétrie du nouvel immeuble est plus qu'une préoccupation. Il sera réparti sur 3 façades. Il sera de 4 étages sur l'avenue De Laune où il remplacera les percées visuelles par un mur. Il sera de 3 étages du côté de Place Mérici où il viendra obstruer les percées visuelles vers le nord. Il sera de 7 étages et fera aussi obstacle aux percées visuelles à partir de Place Mérici. Nous constatons que les propriétaires des anciens sièges sociaux situés aux 925 et 871, Grande Allée ont laissé en espace vert une grande partie de leur terrain à l'arrière du côté sud. Pour les raisons précédemment énoncées, il devrait être exigé du promoteur qu'il laisse libre en espace vert une partie au moins égale à partir de la limite sud de sa propriété. Je m'oppose à ce projet et aux amendements projetés par la Ville pour des raisons patrimoniales, architecturales, environnementales et juridiques. Ces motifs sont à la fois d'intérêt général pour l'ensemble de citoyens et d'intérêt commun aux résidents de proximité. L'intérêt financier d'un promoteur ne peut être admis à prévaloir sur l'intérêt général.

(voir en annexe le document déposé par le citoyen)

• 48- Un citoyen

Le terrain du 955 Grande Allée Ouest visé par les promoteurs pour ce projet est situé à un endroit névralgique de la ville de Québec. En effet, il est non seulement au début d'une artère signature qu'est la Grande Allée pour la ville de Québec, mais il marque aussi l'entrée du Parc des champs de bataille nationaux. Cet endroit revêt donc un caractère historique et patrimonial indéniable. Bordé par la rue De Laune dont le prestige égale celui de la rue des Braves, le terrain est aussi entouré à l'est et au sud par des résidences unifamiliales, assujetties à la commission d'urbanisme pour tout travail autant sur les habitations elles-mêmes que sur leurs terrains. Plusieurs d'entre elles, sur la rue De Laune et l'avenue de Mérici, sont d'ailleurs officiellement répertoriées au niveau patrimonial. Le site en lui-même est donc exceptionnel. Pour un site exceptionnel, on doit avoir un projet exceptionnel qui s'inscrit dans une logique d'acceptabilité sociale, mais aussi respecte les règles actuelles et en accord avec l'environnement immédiat. Or, le projet des immeubles Simard ne répond à aucun de ces critères. Non seulement le projet ne respecte pas les éléments ci-haut mentionnés, mais il ne respecte pas non plus les critères évoqués dans le PPU Belvédère adopté il y a peine 3 ans. Tellement, qu'on doit déjà demander un amendement à ce PPU pour que le projet Simard puisse se réaliser.

En guise de rappel du PPU, voici ses principaux objectifs liés au futur projet immobilier du secteur :

1. Développer les secteurs d'emplois et de services existants. Non conforme: Le projet Simard accueillera majoritairement des personnes plus âgées selon l'aveu même de promoteur.
2. Localiser les bâtiments de plus fort gabarit aux endroits où l'intensité des activités humaines actuelles ou souhaitées est la plus forte en favorisant une transition harmonieuse avec les milieux résidentiels. Non conforme : On propose des bâtiments de 3, 4, et 7 étages à côté de maisons unifamiliales de 1 ou 2 étages avec des marges de recul réduites. Où est la transition et quand est-il de l'intensité humaine forte?
3. Mettre en valeur des axes présentant un intérêt particulier. Non conforme : Aucune mise en valeur des axes routiers environnants
4. Mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire. Non conforme : Outre le bâtiment existant classé et donc intouchable (LQ). Le projet fait fi de toutes considérations pour les maisons patrimoniales avoisinantes en plus de venir dénaturer leur caractère propre par l'érection d'une structure massive à l'apparence d'un grand mur, clairement trop haut et trop près de la rue De Laune et l'avenue de Mérici.
5. Assurer la qualité architecturale des projets. Non conforme : à la vue du projet et des investissements requis (40M \$) pour 180 unités locatives, il y a clairement lieu de se questionner sur la qualité des matériaux et du fini. Les photos parlent d'elles-mêmes. Il est donc tout à fait étonnant que lors de la séance d'information du 12 mai dernier, la Ville se soit présentée en défenseur du projet alors que cela ne respecte pas les critères établis dans son propre PPU, lequel avait fait l'objet de consultations publiques lors de son dépôt il y a peine 3 ans. J'en profite au passage pour souligner que le projet ne respecte pas non plus plusieurs critères d'aménagement de ce même PPU. Quelques exemples :
 - mettre en valeur les percées visuelles.
 - tenir compte de la végétation existante et minimiser les espaces bétonnés.

Comment le fait d'enclaver de tous les côtés, avec la volonté avouée de maximiser « l'espace » tel que mentionné lors de la séance d'information par l'architecte et « d'encercler » le terrain tel que mentionné par le fonctionnaire de la Ville en créant un « bunker », avec une cour intérieure, peut-il être en adéquation avec ce que prévoit le PPU? Se poser la question, c'est y répondre.

Pire encore, le projet ne respecte même pas le zonage actuel. Pour le réaliser, le promoteur souhaite faire modifier le zonage afin de maximiser le terrain (et donc son rendement) au détriment des règles

édictees par la Ville elle-même en lien avec ses citoyens (PPU), mais aussi par le bon sens. Ériger un bunker de 180 logements au milieu d'un site exceptionnel et patrimonial, en voulant augmenter les hauteurs et réduire les marges de recul par rapport aux rues actuelles, est carrément indécent. Occuper et enclôsonner un site d'une beauté certaine et créer une cour intérieure pour les seuls locataires de l'immeuble est aussi en contradiction avec le contrat moral entre la Ville et ses citoyens mentionné au point 2 ci-haut. En conclusion, qui peut en âme et conscience être en faveur d'un projet comme celui-là. C'est une réelle aberration qui viendra défigurer pour toujours « l'entrée » de cette grande artère qu'est la Grande Allée, de même que l'entrée du Parc des Champs-de-Bataille par l'avenue De Laune et ses cottages patrimoniaux, sans oublier l'avenue de Mérici et son paisible quartier où la circulation de 180 locataires viendra s'ajouter. On a donc un projet non conforme que je rejette d'emblée et qui devrait aussi être rejeté par la Ville. L'acceptabilité sociale est primordiale pour l'harmonie et la beauté de Québec. Plus de 500 personnes se sont déjà exprimées contre par la voie de la pétition qui circule actuellement. La Ville est-elle à l'écoute?

Est-ce qu'on prévoit aussi un report pour les instances qui suivent la consultation du 1er juin? (conseil municipal, etc.?). Pouvez-vous, s.v.p., me préciser les dates? Elles n'apparaissent plus sur le site Web.

Par ailleurs, j'aimerais obtenir la grille de décisions concernant l'acceptabilité sociale des projets qu'utilise le conseil de quartier pour émettre ses recommandations. J'imagine que cela est public? J'en aurai besoin rapidement pour pouvoir la consulter avant la consultation du 1er juin.

(voir en annexe le document déposé par le citoyen)

Réponse de la Ville : *À l'issue des différentes étapes de consultation prévues (Séance d'information publique – 955, Grande Allée Ouest : 12 mai 2021, Consultation écrite : 4 au 27 mai 2021, Demande d'opinion sur le zonage au conseil de quartier de Montcalm : 1er juin 2021), les questions des citoyens seront répondues, les commentaires seront pris en compte et des ajustements à la modification règlementaire seront apportés, au besoin. Pour le moment, il est envisagé d'adopter le Règlement R.V.Q. 2961 (modifiant le PPU) par le conseil de la ville le 21 juin 2021 et le Règlement R.C.A.1V.Q. 429 (modifiant le zonage par concordance) par le conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou le 6 juillet 2021. Ainsi, l'entrée en vigueur des modifications règlementaires pourrait se faire d'ici le 21 juillet 2021. De plus, vous trouverez en fichier joint un extrait du guide de participation pour les administrateurs des conseils de quartier. Il s'agit d'une grille d'analyse que nous présentons aux administrateurs lors des ateliers de formation sur le fonctionnement des conseils de quartier. Les administrateurs n'ont pas l'obligation d'utiliser cette grille qui est simplement un outil d'analyse leur permettant de mieux comprendre les enjeux d'un projet soumis à la consultation publique.*

- **49- Une résidante de la rue De Laune**

Ce projet est inacceptable dans le quartier. Cette nouvelle planification du PPU ne respecte rien, que cela soit par la hauteur des trois nouveaux bâtiments qui portera de l'ombre aux maisons existantes ainsi que les balcons qui surplomberont nos rues, nos maisons. Les marges de reculs non respectées qui feront l'effet d'un mur (bunker) sur l'avenue De Laune. L'entrepreneur nous fait croire à la sauvegarde des arbres; tous les arbres qui sont sur son terrain seront abattus, les seuls qui resteront ne lui appartiennent pas, car ils sont sur le terrain de la Ville ou celui du Parc des Champs-de-Bataille. Je ne comprends pas pourquoi la Ville de Québec accepte cette pauvre qualité de construction, ce site est encerclé de maisons répertoriées patrimoniales. Non à ce projet dans un quartier résidentiel, tranquille avec peu de circulation, ce projet viendra ternir de beaucoup la vie des citoyens qui y habitent. Le commencement de la Grande Allée sera complètement entaché par ce projet. Le passage qui suit se retrouve sur le site de la Ville Québec, celui-ci contredit lourdement le PPU et la densité que la Ville de Québec veut imposer à tous ses résidants : « Au milieu du 19e siècle, de riches résidants quittent aussi

les quartiers densément peuplés de la ville intra-muros pour fuir les épidémies et les risques d'incendie. La Grande Allée leur offre de l'air pur et beaucoup d'espace où construire leurs habitations de prestige. » Un autre passage remarquable sur le site de la Ville de Québec : « Cette voie royale se transforme à nouveau dans les années 1960. Plusieurs maisons cossues de style Second Empire, situées devant le parlement, sont démolies pour faire place aux édifices à bureaux du gouvernement. » Ce texte nous démontre qu'encore en 2021, il peut exister des erreurs majeures d'urbanisation qui seront répétées avec le projet du 955 Grande Allée Ouest.

- **50- Une citoyenne**

Nous tenons à vous informer que nous nous opposons au projet du 955 Grande Allée pour les raisons suivantes. Le changement de zonage pour poursuivre ce projet ne prend aucune considération de la zone tampon avec le quartier résidentiel avoisinant. Le projet impose des bâtiments trop hauts, avec des balcons qui surplombent le quartier résidentiel avoisinant, en plus d'une demande de marge de recul inacceptable qui passe de 30 mètres à 6 mètres. Il est évident, même pour une néophyte, qu'un bâtiment de 7 étages et 2 autres de 4 étages ne font pas partie d'une zone tampon entre une zone commerciale et un quartier résidentiel. Cependant les représentants de la Ville qui assistaient à la réunion semblaient tous surpris des objections des concitoyens faites lors de la dernière réunion. De plus ce projet entre nettement en contradiction avec les propres objectifs du PPU qui se veut une transition harmonieuse et respectueuse du milieu à densifier. L'étude sur la circulation a été pauvrement rendue, ne considérant pas plusieurs facteurs importants qui surviendront prochainement dans le secteur de René-Lévesque et Grande Allée. Ceci démontre une mauvaise planification à court terme de la Ville, ou simplement une négligence voulue pour passer un projet inapte à un milieu donné. Le concept architectural du projet construit en périmètre du terrain en fait un site enclavé et encerclé de bâtisses style bunker non ouvert sur le quartier. Le design des bâtiments ne respecte en rien la vocation patrimoniale du quartier avoisinant qui s'est vu imposer des règles sévères depuis plusieurs années comme site historique et entrée du parc des Plaines d'Abraham. La structure des bâtiments ne reflète aucunement ce fait. Encore une fois, la Ville semble fermer les yeux sur des règles qu'elle a elle-même imposées au quartier pour favoriser un projet qui ne s'harmonise en rien avec son milieu. Le patrimoine historique d'une ville est essentiel si elle veut conserver les caractéristiques qui la distinguent, peu importe, le quartier Limoilou, Saint-Roch ou Sillery. Nous avons vu plusieurs beaux projets bien planifiés et respectueux de leur environnement depuis plusieurs années; 955 Grande Allée ne font pas partie de ceux qui respectent son milieu et sa particularité. Quant à la conservation des arbres qui est de plus en plus convoitée dans les grandes villes et qui a la vocation de minimiser les zones chaudes, de favoriser l'oxygénation de milieu densifié et d'être l'habitat de plusieurs variétés d'oiseaux en voie de disparition dans les villes, aucune mention ou étude n'a été mentionnée autant par la Ville que le promoteur à l'exception d'un simple plan pour conserver les arbres déjà existants qui vont succomber sous la construction d'un stationnement souterrain et ces arbres vont complètement disparaître dans quelques années. Aucune étude ou plan de réorganisation pour la plantation avec des arbres et de la verdure pour contrebalancer l'imposition de masse importante d'immeubles de béton. La densification est bien sûr inévitable, mais il faut savoir respecter les règles d'une densification saine et justifiée pour la réaliser, ce qui, d'après nous, n'a pas été fait dans le cas présent 955 Grande Allée. Elle tend plutôt à favoriser des promoteurs qui profitent du fait que la petite ville de Québec est en processus de densification. Nous espérons sincèrement que ces points mentionnés ci-dessus sauront vous aider à mûrir votre décision d'adopter ce projet.

(Voir en annexe le document déposé par la citoyenne)

- **51- Une résidente de l'avenue James-Lemoine**

Je ne suis pas d'accord avec ce projet que je considère irrespectueux des droits des citoyens de préserver le paysage de ce secteur de la Grande Allée. Ce projet va défigurer en partie l'avenue

De Laune, faire disparaître plusieurs arbres matures magnifiques et des haies de cèdres, créer une augmentation de la circulation automobile dans un secteur tranquille où la rue n'a qu'une seule issue pour atteindre la Grande Allée, ravir aux citoyens de Québec l'un des rares espaces verts du centre de ville. Prononçons-nous contre ce projet et exigeons de la Ville la protection de nos paysages comme celui entourant le 955 avenue Grande Allée Ouest.

• **52 et 53- Résidants de l'avenue du Ravin**

Nous nous opposons à ce projet dans sa forme actuelle pour les raisons suivantes. Ce projet :

- Ne semble pas avoir été réfléchi dans un souci de développement d'urbanisme durable, mais semble plutôt défini par les besoins immédiats d'un entrepreneur. Le changement de zonage concernant le logement, la hauteur, etc.
- Veut être déposé rapidement sans soucis du futur paysage de la ville.
- Permet une construction de basse qualité non adaptée au quartier et sans soucis de durabilité à long terme.
- Permet le sacrifice d'arbres dans un endroit clé à l'entrée de la ville et entache l'entrée de la ville.
- Signifie une transition non harmonieuse de résidences unifamiliales à habitations à haute densité (et de petits logements ne permettant pas de (diversité et ne faisant pas place aux familles).
- Signifie une perte de zone verte au profit d'une cour intérieure qui ne bénéficie pas à la communauté.
- Causera des problèmes de circulation et stationnement dans les rues avoisinantes.
- Fait atteinte à un site patrimonial et protégé avec plusieurs maisons répertoriées et touchant aussi le Parc des champs de bataille.
- Vues les marges trop petites et la hauteur démesurée des bâtiments par rapport aux maisons avoisinantes, ce projet permet la destruction du paysage de Québec à l'entrée même de la ville, en diminuant la valeur esthétique et touristique.

• **54- Une résidente de l'avenue de Mérici**

Je suis contre le projet, car le changement au zonage est inacceptable compte tenu des hauteurs et des marges de recul proposées. La transition de résidences unifamiliales à habitations à haute densité est non harmonieuse. La construction proposée est de basse qualité et non adapté au quartier. Il y a atteinte à un site patrimonial avec plusieurs maisons répertoriées et touchant également le parc des Champs-de-Bataille. L'entrée de la ville est entachée. Il y a perte de zones vertes au profit d'une cour intérieure. Il y aurait des arbres sacrifiés. Les hauteurs proposées sont démesurées par rapport aux habitations avoisinantes qui sont de 1 ou 2 étages. Les marges de recul proposées sont trop petites et inacceptables. Les percées de vue sont inexistantes sur les rues sauf de petites ouvertures sur Grande Allée. Il y aurait d'importants problèmes éventuels de circulation et de stationnement. Les balcons surplombent les habitations.

• **55- Un résidant de l'avenue du Ravin**

Je suis contre les modifications proposées au PPU concernant le terrain situé au 955, Grande Allée Ouest. Je suis contre le projet immobilier mixte (bureaux et logements) projeté sur ce site. Le projet ne respecte pas le PPU adopté récemment, soit en 2017, après une vaste consultation. Le projet ne respecte, notamment, pas les critères d'aménagement établis dans le PPU adopté en 2017. Ces critères ne sont pas respectés à plus de 90%. Voici ces critères :

- mettre en valeur les caractéristiques paysagères de la Grande Allée Ouest (non respecté)
- localiser les surhauteurs le plus loin possible de cet axe (non respecté)

- mettre en valeur les percées visuelles (non respecté)
- tenir compte de la végétation existante lors de l'implantation de nouvelles constructions (non respecté)
- favoriser la plantation d'arbres aux abords de la Grande Allée Ouest (les arbres en bordure de la Grande Allée Ouest sont majoritairement dans l'emprise de la Ville?)
- conserver l'espace public à vocation récréative aux abords des Jardins Mérici (pas pertinent)
- localiser en priorité l'accès des véhicules par la Grande Allée Ouest (pas respecté)

Ainsi, le projet immobilier, au lieu de respecter ces critères, va à l'encontre puisqu'il abat des arbres matures, élimine des espaces de verdure et de végétation pour les remplacer par du béton et du mortier. Au surplus, il obstrue totalement les percées visuelles existantes par l'érection de véritables murs. Tout cela en façade de propriétés résidentielles de 1 ou 2 étages et à un endroit signature de la ville de Québec. Ce projet n'est pas en harmonie avec les caractéristiques du quartier et du voisinage immédiat, lequel est très majoritairement à caractère résidentiel faible densité (c.-à-d. unifamilial), et patrimoniale et historique (secteur Sillery, rue De Laune). Or, il existe depuis maintenant fort longtemps une règle de l'art des plus élémentaires, laquelle détermine que l'on ne jouxte pas de la haute densité (c.-à-d. multi familial) directement à côté de la faible densité (c.-à-d. unifamilial). Ce projet crée donc de la disparité et enlève le caractère homogène du secteur qui est, évidemment, un élément qui fait la beauté et la charme d'un secteur. Un tel projet a pour effet de détruire, à tout jamais et petit à petit, la beauté et le charme d'une ville. Il est bien connu que plus une ville est belle et plus la qualité de vie y est bonne, plus cette ville attirera des investisseurs de grande qualité. Ce projet n'a aucune acceptabilité sociale.

Voir la pétition de plus de 500 signataires ainsi que le fort mouvement d'opposition.

- **56- Une résidante de l'avenue du Ravin**

Le changement de zonage (nombre de logements, la hauteur, marges de recul, etc.) est inacceptable. Il est totalement à l'encontre du PPU du pôle Belvédère et à l'encontre du secteur à l'ouest de la rue De Laune qui a un caractère historique et patrimonial. Et la hauteur du projet est démesurée par rapport aux maisons existantes. On veut construire de la haute densité immédiatement à côté de la faible densité, sans aucune percée visuelle. On dirait un bunker semblable au mur de Fermont! L'augmentation de logements sur ce terrain va entraîner une augmentation de voitures et de la circulation. Ce secteur est déjà problématique aux heures de pointe, en partie à cause de la proximité de la côte Gilmour. Le promoteur avance qu'il va préserver la majorité des arbres. Comment préserver des arbres en creusant un stationnement souterrain de 200 cases? Il peut bien dire qu'il va en planter de nouveaux, mais ces nouveaux arbres vont profiter essentiellement à la cour intérieure projetée. Le terrain est un bel espace vert. Et les villes, normalement, cherche à les préserver pour une meilleure qualité de vie de ses citoyens. D'ailleurs la Ville de Québec veut en créer dans le quartier Saint-Sauveur. Alors pourquoi faire pousser du béton sur ce terrain? Le changement demandé ne semble viser essentiellement qu'à favoriser un promoteur voulant son adoption au plus vite pour rentabiliser son investissement qui est quand même récent (février 2021). On dirait que ce promoteur a ses entrées à la Ville et jouit de certaines faveurs. Les apparences sont peut-être trompeuses, mais ces apparences sont inacceptables socialement! En fait, tout ce projet est inacceptable. Le grand nombre de signatures de la pétition le démontre.

- **57- Une résidante de la Grande Allée Ouest**

Permettez-moi d'emblée de témoigner tout de go de mon état d'esprit à la suite de la présentation du projet de construction du promoteur au 955 Grande Allée Ouest. Je ne décolère pas. J'ai beau laisser passer le temps, je ne réussis pas à passer outre. Je serai succincte, autant que faire se peut, ne serait-ce que pour contenir ma déception. Lors de la soirée de « consultation » au cours de laquelle l'entrepreneur a présenté le projet, j'ai assisté à un simulacre de consultation citoyenne au cours de

laquelle la belle collégialité et la belle entente entre les représentants de la Ville et l'entrepreneur sautaient aux yeux. Nos interventions, pas de questions surtout, se devaient d'être courtes et ciblées. Par contre, les intervenants de la Ville, eux, avaient tout le loisir de s'étendre en long et en large, se retranchant derrière le nouvel ordre moral de la Ville : densifier, densifier, densifier, pour le seul profit des entrepreneurs.

Second objet de colère : les mensonges éhontés de la Ville qui dit respecter son propre PPU, béat devant la présentation du promoteur. C'est là que se trouve l'essentiel de mes récriminations. Dites-moi, quelle est l'urgence en la demeure? Une réelle consultation permettrait aux citoyens et payeurs de taxes de se faire entendre! Un changement de hauteur qui affectera aussi durablement l'entrée la plus prestigieuse de la ville mérite un peu mieux. Et nous, qui entretenons avec fierté nos espaces verts et nos maisons, en veillant à respecter les normes et le caractère historique de cette portion de la ville? Nous méritons, à tout le moins, le respect. Ma propriété voisine fait partie de l'arrondissement historique de Sillery. Pour chaque changement extérieur (balcon, toiture, balustrade, fenêtres...), je dois demander la permission à la Ville, attendre, refaire des papiers, m'assurer de respecter la beauté historique des lieux. Je paie un artisan pour faire entretenir une à une mes fenêtres de bois, ce qui me coûte une fortune, par respect pour le caractère patrimonial de cette partie de la ville. Et voilà qu'un promoteur attiré par l'appât d'un gain rapide viendra construire trois bâtiments de tôle à quelques mètres de chez moi? Comment ne pas être outrée de la situation? Il n'y a qu'à aller voir le récent projet dans Sillery du promoteur pour comprendre qu'en matière d'intégration au site et de respect de l'identité du quartier, il se permet de tout faire. Il faut croire que la Ville a choisi son camp : celui du profit.

Mes principales récriminations sont :

- Le promoteur se présente comme celui qui conservera les arbres, se posant en défenseur du territoire arboré. Désolée, mais c'est une obligation de sa part, alors inutile de ce côté de se présenter comme un citoyen exemplaire.
- Le changement de zonage est déplorable. L'objectif d'attirer des familles ne sera jamais atteint dans le secteur, si ce n'est en construisant des unifamiliales ou des jumelés, dans le meilleur des mondes. Par quelle tordue tournure d'esprit peut-on affirmer que des maisons seront mises en vente pour des familles, car les personnes âgées iront s'installer dans les tours de tôle du promoteur, et plus tard, mentionner que des 3 et demi ou des 4 et demi peuvent aussi attirer des familles? On croit rêver. L'affirmer, à la barbe et au su de tous, c'est nous prendre pour des imbéciles.
- Le projet avec la cour intérieure ne profitera qu'aux locataires. Tout dans ce secteur est pensé pour la beauté et le plaisir des yeux. L'artère s'appelle Grande Allée. Elle se doit de rester majestueuse et élégante.
- Le projet sera un véritable mur de part et d'autre de la rue De Laune et l'avenue de Mérici. Où sont les percées visuelles?
- Pas de problème de circulation, vraiment? Je reçois des avis tous les mois pour me demander si j'ai des stationnements à louer, car ils sont rares dans le secteur.

Pourquoi faire aussi vite? La pandémie, qui empêche tout rassemblement, vous permet de sauter des étapes et de bâcler le travail. Je m'arrête ici, bien que je pourrais témoigner encore longtemps. Je vous demande donc de surseoir à ce projet qui provoque la colère et défigurera pour toujours la plus belle artère de la ville. Car, qu'on se le dise : une fois que ce terrain aura été encerclé, les autres propriétaires voisins voudront faire de même. Un PPU, par définition, vise à protéger l'identité d'un secteur pour éviter les dérapages comme celui que la Ville s'appête à faire. Alors si j'ai bien compris, le secteur du 955 ne serait soumis à aucune règle relative aux percées visuelles dans le secteur? Et juste à côté, de telles règles s'appliqueraient? Cela vient en contradiction avec le principe de la densification moyenne, de cette

zone de transition qui permettrait d'harmoniser l'intégration de tout projet dans le voisinage. Je vous demanderais s.v.p. de me faire parvenir la documentation qui appuie cette réponse.

(Voir en annexe le document déposé par la citoyenne)

Réponse de la Ville : *Concernant les percées visuelles prévues pour le projet de modification réglementaire en titre, des critères d'aménagement sont prévus pour l'ensemble du secteur d'emplois Mérici. Parmi ces critères, il est prévu de préserver certaines percées visuelles vers le nord (à partir du site des Jardins Mérici et à partir de la Grande Allée Ouest). Ainsi, aucune percée visuelle vers le nord n'est spécifiquement prévue pour la propriété sise au 955 Grande Allée Ouest.*

- **58- Une résidante de la rue De Laune**

Every aspect of this project is unacceptable!!! There exists only one Gracious Avenue in Quebec City, Grande Allée, originally inspired from Broadway of New York. Creating a high-density area of 995 would significantly reduce the grandeur of this Historical avenue, and feeling of space, which leads to Old Quebec, - every important international city requires at least one avenue of grandeur! This project would set a precedence for creating further high-density properties with the remaining business complexes, between Holland and Bougainville. Singapore is very high-density but it has managed to create high density areas in specifically designated areas, while maintaining respect of both historical areas and grand avenues etc. Please do consult them. The corner of Avenue De Laune and Grande Allée, is an historical entrance to the City of Quebec and also references the Battle of 1759, and the beginnings of the Plains of Abraham. Since Old Quebec is a designated UNESCO Heritage site, the city is required to respect a no-change clause for a radius of 3.0 kilometres, or risk losing the UNESCO status. Maintaining open spaces and greenery is important for citizens health and wellbeing. Building on open spaces, because nothing is there, is "old school colonial mentality". Appropriate city planning should be based on the quality of life for citizens and not on lucrative property development. Several individuals have mentioned that the development investment of \$40M is not enough to build a luxury rental complex. There is no outdoor parking for visitors. A luxury tenant would not appreciate having public guests and working individuals parking in the same underground garage, due to security issues.

- **59- Une citoyenne**

Virage à gauche : Compte tenu que lors de la séance d'information du 12 mai, la Ville évoquait la possibilité de réguler la circulation si problème et qu'elle a la possibilité d'interdire les virages à gauche. Nous souhaitons savoir si lorsqu'on est sur la Grande Allée en direction vers l'ouest et qu'actuellement on peut effectuer un virage à gauche sur l'avenue de Mérici. Nous nous opposons au fait que la Ville pourrait nous retirer cette possibilité alors que notre rue est un cul-de-sac et qu'il nous faudrait alors faire un détour par le boulevard René-Lévesque où passera le tramway pour revenir sur la Grande Allée en direction est et tourner à droite sur notre avenue de Mérici. Aucune autre possibilité, car Vauquelin et du Boisé sont des rues cul-de-sac également et la rue De Laune, voisine à l'avenue de Mérici donne sur la côte Gilmour. Nous sommes très inquiets de la circulation surtout que le PPU démontrait que le pôle Belvédère constituait un secteur très sensible à la circulation et qu'une densification serait périlleuse.

- **60- Une résidante de la rue De Laune**

Je suis résidante de la rue De Laune et le projet immobilier m'affecte énormément. Le devant de ma maison donne sur le parc/cour arrière de l'ancien immeuble de Loto-Québec. Je vous confirme que l'espace vert derrière l'ancien immeuble est une véritable oasis. Ce parc est fréquenté quotidiennement par plusieurs résidents du quartier. Des gens de tous âges y viennent se promener, se rassembler, faire des pique-niques. Ce lieu est rassembleur, les familles s'y retrouvent, les enfants y jouent. Il s'agit d'un espace précieux pour de nombreux habitants du quartier. Ce projet m'apparaît précipité, fait dans

l'urgence, sans consultation préalable adéquate de l'opinion des résidants du quartier et des quartiers environnants. Je m'oppose fortement au projet pour de nombreuses raisons, en voici quelques-unes :

- je considère que le changement de zonage est inacceptable tant sur le plan de la hauteur des logements que du recul des marges
- la transition des résidences unifamiliales et des immeubles à logement proposés n'est pas harmonieuse
- le projet qui prétend offrir des espaces verts est selon moi, mensonger, car il s'agit plutôt d'un site enclavé par de gros immeubles et non accessible aux résidants du quartier
- le projet dans sa forme actuelle, augmentera de façon significative la circulation et entraînera des problèmes de stationnement
- des arbres centenaires seront abattus
- la construction proposée est de qualité médiocre en comparaison aux résidences du quartier et entraînera une dévaluation
- l'intimité des résidants des rues avoisinantes sera grandement diminuée (balcons des immeubles surplombants les maisons)

Je souhaite qu'il y ait un plus grand effort de consultation de l'opinion des résidants du quartier avant d'aller de l'avant et autoriser le projet dans sa forme actuelle.

• 61- Un citoyen

Je me souviendrai.

La vision : Il y a 60 ans les Prévoyants du Canada décidaient de planter une soixantaine d'arbres d'essences variées sur la propriété où ils avaient décidé d'aller travailler, le 955 Grande Allée Ouest. À cette époque, il n'y avait rien sur ce terrain. On ne se préoccupait pas de développement durable, de changements climatiques, de perte de biodiversité ou de protection contre les îlots de chaleur. Le savaient-ils? En semant ces graines, ces hommes et ces femmes posaient le plus beau geste d'assurance vie de leur existence, au bénéfice des générations qui auraient après eux la jouissance de cette propriété.

- L'évidence des arbres : le concept initial du projet présenté par le promoteur Immeubles Simard répond à plusieurs critères du Programme particulier d'urbanisme Belvédère de la Ville mais il est possible de faire mieux à la satisfaction de tous et, surtout, des générations futures. Par leur vision d'une certaine forme de vie urbaine, Warren Buffett et Régis Labeaume ont, avec les anciens propriétaires des Prévoyants du Canada, tracé les grandes lignes d'un projet dont l'implantation révisée préservera tous les grands arbres sans diminuer l'offre de logement proposée par le promoteur.
- La canopée redessine le projet : Le principe est simple et répond à l'une des orientations du PPU Belvédère qui vise à « Favoriser la densification résidentielle des grandes propriétés sous-utilisées et des aires de stationnement de surface situées à proximité de ces corridors, de manière à orienter les nouvelles résidences vers ceux-ci. » Les bâtiments de grande hauteur du concept initial sont repositionnés en dehors des limites de la canopée des grands arbres plantés au milieu de la cour arrière actuelle, tel qu'illustré à la page suivante. Cette solution permet de dégager une zone de transition de 30 m sur toute la largeur du terrain du côté de l'avenue De Laune et de construire un immeuble de 7 étages au lieu de 4 étages dont l'ombre portée nuira moins aux propriétés voisines que le concept initial du promoteur. Cette solution permet également de réduire le nombre d'arbres à abattre à 4 sur les 58 arbres existants sur la propriété au lieu de 18 arbres dans le concept initial. Ce sont 14 arbres qui sont conservés avec l'implantation révisée. Dans le concept initial du promoteur, la position des bâtiments de grande hauteur détachés du bâtiment

existant crée deux corridors sonores vers la cour intérieure. Avec la nouvelle implantation cette situation est évitée, tel qu'illustré dans les pages suivantes.

Recommandations :

- Au promoteur : relocaliser les bâtiments sur la propriété en tenant compte de la canopée projetée au sol des grands arbres matures et de la quiétude des résidants dans la cour sud, tel que proposé dans les illustrations suivantes.
- À la Ville : prévoir l'ajout d'un critère tenant compte de la canopée dans les grilles de spécification du règlement de zonage pour tous les usages en complément au pourcentage d'aire verte minimale dans le cadre du plan de transition climatique de la Stratégie de développement durable de la Ville.

- La fraîcheur et les transitions : la zone de transition de 30 m créée le long de l'avenue De Laune avec l'implantation révisée permet de doubler la superficie de la cour desservant le bâtiment de grande hauteur situé à l'ouest par rapport au concept initial du promoteur. Un grand arbre mature est beaucoup plus efficace qu'une aire verte de surface ou qu'un jeune arbre en croissance pour lutter contre les îlots de chaleur. Dans le concept initial du promoteur, la cour intérieure est une aire verte sans arbres aménagée sur le toit terrasse du stationnement souterrain creusé sur tout le périmètre des bâtiments projetés en surface. Cette aire verte protège les autos stationnées de la chaleur. Avec l'implantation révisée, les arbres soixantennaires de la cour principale sont conservés. Ils fourniront de la fraîcheur aux habitants des immeubles à grande hauteur, qu'ils soient chez eux ou dans la cour et empêcheront la résonance des bruits dans la cour. Le dégagement des maisons de ville situées au sud du terrain le long de la rue de Mérici dans l'implantation révisée crée une volumétrie de transition qui respecte le caractère résidentiel unifamilial isolé existant de l'autre côté de la rue de Mérici.

Recommandations :

- Au promoteur : créer une zone de transition entre le bâtiment localisé à l'ouest du projet et la limite de propriété avec l'avenue De Laune, sur toute la longueur de cette limite.
- À la Ville : Modifier le R.C.A.1V.Q.299 afin de permettre l'usage H1 et la hauteur maximale de 22m dans la zone 14057Cc et remplacer la zone de servitude d'aspect sur la propriété par une zone de transition de 30 m de largeur le long de l'avenue De Laune, entre la rue de Mérici et la Grande Allée Ouest.
- À la Ville : Modifier le R.C.A.1V.Q.299 afin de permettre un maximum de 2 bâtiments en rangée et 4 logements autorisés par rangée dans la zone 14081Ha.

- La circulation et le stationnement : L'offre abondante en stationnement est le plus redoutable compétiteur au transport collectif, même à un tramway. Or, l'offre de stationnement du concept initial est surévaluée compte tenu de la proximité du projet avec le futur tramway de Québec. La congestion quotidienne observée à la sortie du stationnement de l'Industrielle Alliance sur la rue de Mérici ne devrait pas être augmentée par cette offre surabondante dans le projet du promoteur car les futurs travailleurs de l'immeuble existant de bureaux, actuellement partiellement vacant, et les nouveaux résidants des immeubles locatifs seront à moins de 500 mètres de la future station Belvédère du tramway. Si 100 nouveaux travailleurs du 955 Grande Allée se rendaient tous demain en auto au travail, ce serait 100 véhicules qui viendraient s'ajouter matin et soir aux files d'attentes appréhendées sur Grande Allée par les résidants du secteur avec l'arrivée du tramway sur René-Lévesque. Investit-on vraiment collectivement 3 milliards de \$ dans un réseau structurant pour que des travailleurs de Québec continuent d'avoir des raisons de préférer le navettage en auto?

Recommandations :

- Au promoteur : réduire l'offre de stationnement à 220 espaces souterrains, incluant les espaces offerts par condo locatif et les espaces visiteurs et réduire l'aire de stationnement souterrain à la superficie illustrée dans ce document.
- À la Ville : prévoir une révision des minima et des « maxima » d'espaces de stationnement requis dans les grilles de spécification du règlement de zonage pour les usages autres que logement du type urbain dense dans la zone d'influence du tramway dans le cadre du plan de transition climatique de la Stratégie de développement durable de la Ville.
- La cour tranquille : Les résidants des blocs locatifs 5 et 6 de Boardwalk, dont les logements donnent du côté ouest, se plaignent du bruit de la circulation automobile provenant de Grande Allée. Dans le concept initial du promoteur, les deux bâtiments de grande hauteur sont détachés du bâtiment existant. Ce qui induit au bruit de la circulation sur Grande Allée de nuire à la quiétude de la cour intérieure projetée. Avec l'implantation révisée des bâtiments de grande hauteur contre les façades latérales du bâtiment existant, les cours d'agrément sont démultipliées autour de chaque bâtiment, la cour principale est isolée de tout bruit de circulation provenant des rues entourant le projet, tel qu'illustré à la page suivante et les arbres absorberont les bruits de la cour.
- L'ombre portée sur le voisinage : Avec le concept initial du promoteur, les deux bâtiments de grande hauteur et le bâtiment situé au sud de la propriété projettent des ombres portées sur plusieurs maisons situées au sud de la rue de Mérici et sur les jardins de plusieurs maisons de l'avenue De Laune. Dans l'implantation révisée, l'ombre portée est réduite ou nulle sur ces maisons et l'ombre portée du bâtiment de grande hauteur situé à l'ouest ne dépasse plus les limites de la propriété du côté de l'avenue De Laune, tel que mesuré dans l'illustration à la page suivante. Le modèle de l'architecte le confirmera.
- Synthèse des recommandations :
 - Au promoteur : réduire l'offre de stationnement à 220 espaces souterrains, incluant les espaces offerts par condo locatif et les espaces visiteurs et réduire l'aire de stationnement souterrain à la superficie illustrée dans ce document.
 - À la Ville : prévoir une révision des minima et des maxima d'espaces de stationnement requis dans les grilles de spécification du règlement de zonage pour les usages autres que logement du type urbain dense dans la zone d'influence du tramway dans le cadre du plan de transition climatique de la Stratégie de développement durable de la Ville.
 - À la Ville : prévoir l'analyse des aires de stationnement souterraines planifiées par les promoteurs de tout projet assujetti à l'avis de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec.
 - Au promoteur : relocaliser les bâtiments sur la propriété en tenant compte de la canopée projetée au sol des grands arbres matures et de la quiétude des résidants dans la cour sud, tel que proposé dans les illustrations jointes.
 - À la Ville : prévoir l'ajout d'un critère tenant compte de la canopée dans les grilles de spécification du règlement de zonage pour tous les usages en complément au pourcentage d'aire verte minimale dans le cadre du plan de transition climatique de la Stratégie de développement durable de la Ville.
 - Au promoteur : créer une zone de transition entre le bâtiment localisé à l'ouest du projet et la limite de propriété avec l'avenue De Laune, sur toute la longueur de cette limite.
 - À la Ville : Modifier le R.C.A.1V.Q.299 afin de permettre l'usage H1 et la hauteur maximale de 22m dans la zone 14057Cc et remplacer la zone de servitude d'aspect sur la propriété par une zone de transition de 30 m de largeur le long de l'avenue De Laune, entre l'avenue de Mérici et la Grande Allée Ouest.

- À la Ville : Modifier le R.C.A.1V.Q.299 afin de permettre un maximum de 2 bâtiments en rangée et 4 logements autorisés par rangée dans la zone 14081Ha.

(Voir en annexe le document déposé par le citoyen)

- **62- Un résidant de la rue Père-Marquette**

Je me suis senti interpellé par les discussions autour du projet du 955, Grande Allée Ouest. Même si le site n'est pas sur le territoire de mon quartier, je considère que le projet fait partie de mon milieu de vie, entre autres, comme il est à distance de marche de mon domicile. Ayant assisté à la séance d'information publique du 12 mai, je tiens à remercier et féliciter les intervenants de la Ville pour le travail effectué, les explications faites et surtout le professionnalisme lors des échanges. Je tiens à soutenir le projet de densification douce (même plutôt, "ultra-douce") qui a été présenté. Le projet présenté constitue un pas dans la bonne direction, entre autres, quant à une occupation judicieuse de nos espaces et à une plus grande mixité sociale. Le projet est un minimum par rapport à ce qui pourrait être fait. On pourrait penser à une plus grande occupation du terrain, plus de logements, des logements sociaux, des logements traversants, de l'activité commerciale. Le site du 955 est précieux. Son développement doit profiter à un maximum d'individus, en suivant les principes de développement durable de nos collectivités. J'invite les décideurs à tenir compte de l'importance du bénéfice collectif plutôt que des peurs, de l'appréhension et de l'intolérance d'une minorité face au changement et à la nouveauté.

- **63- Une citoyenne**

Projet non conforme au PPU. La Ville sous-estime les conséquences sur la circulation. Le projet tel que présenté n'est pas à la hauteur de la qualité du site. C'est un des beaux terrains de la ville.

- **64- Un résidant de la rue De Laune**

Plusieurs éléments du projet de changements de zonage et de construction proposés pour le 955 Grande Allée dérangent. Le changement en faveur d'augmenter la hauteur permise des constructions ainsi que la diminution des marges nous semblent déraisonnable en matière d'acceptabilité sociale pour les résidents du quartier. Plusieurs arbres matures près des marges seront clairement sacrifiés malgré une volonté théorique de préservation. L'intimité des voisins immédiats sera compromise en lien avec une construction en hauteur voisine. La construction de logements locatifs à haute densité dans un quartier de maison unifamiliale de haute valeur foncière ne constitue pas une transition harmonieuse ni acceptable dans le quartier. L'esprit global du PPU Belvédère n'est pas respecté par ce projet nécessitant autant de changement (de zonage, hauteur permise et changements des marges) Il s'agit d'un quartier présentement harmonieux, faisant encore partie des champs de bataille, qui s'ouvre sur les portes de la vieille ville et qui témoigne actuellement d'une volonté de préservation du patrimoine citadin qu'offre Montcalm et la vieille ville. La rue De Laune est une de plus belles rues de Québec et sa ceinture verte sur son segment proximal, en marge de la Grande Allée représente une signature unique pour la ville de Québec. Nous aimerions voir ce projet diminuer d'envergure, soit amputer 1 étage sur chacun des 3 bâtiments proposés (soit 6, 3 et 2 étages), mais surtout conserver les marges du PPU original, celles présentement existantes pour préserver la verdure au coup d'oeil du voisinage ainsi que pour les visiteurs de la ville. Nous préférons que la cour intérieure proposée dans le projet de construction résidentiel soit de plus petite taille ou abolie au profit d'une ceinture verte extérieure à la construction en respectant les marges actuelles.

- **65- Un citoyen**

Je suis en désaccord avec le projet du 955 Grande Allée Ouest. Il n'y a aucune transition de densité dans un secteur uniquement résidentiel de maisons unifamiliales. Le tout n'est nullement harmonisé avec

les propriétés avoisinantes et fera certainement baisser la valeur de nos propriétés. Il y aura des balcons qui vont surplomber les habitations avoisinantes. Projet qui amènera une immense perte d'espaces verts, dont la coupe de plusieurs arbres centenaires. Le tout sera au profit du béton ainsi que d'une cour intérieure dont nous ne pourrons profiter. Il y a un non-respect majeur du PPU alors que nous avons à le respecter comme citoyens. Nous nous inquiétons grandement du trafic qui sera généré par ce projet d'autant plus que l'étude de circulation effectuée n'a pas tenu compte de l'arrivée imminente du tramway. La Grande Allée devient rapidement congestionnée et sa capacité doit être respectée. D'un point de vue de l'esthétique à l'entrée de la ville, ce projet ne fait aucun sens avec la Capitale-Nationale et n'apporte aucun rehaussement du cachet historique qui fait de Québec une ville unique en Amérique du Nord.

• **66- Une citoyenne**

La Grande- Allée de Québec est la plus belle avenue de Québec. L'entrée de la ville ne sera plus aussi belle pour ses citoyens et les touristes avec ce projet. Ce projet n'est pas beau et n'est pas en harmonie avec l'architecture de l'immeuble des années 60 déjà existant sur ce terrain. Le changement au zonage ne devrait pas être accepté quant au logement, à la hauteur et aux marges de recul. Ce projet ne cadre pas du tout avec la rue De Laune et les quartiers unifamiliaux avoisinants. Les balcons de ces blocs vont surplomber les résidences de Place Mérici et de la rue De Laune et vont porter atteinte à la vie privée de tout le monde. Aucune transition de moyenne densité n'existe avec ce projet d'habitations à haute densité et les résidences unifamiliales des quartiers voisins. Ce projet va entraîner beaucoup plus de circulation de voitures dans ce secteur déjà achalandé avec tous les travailleurs se rendant sur la colline parlementaire et le stationnement de ces locataires et de leurs invités vont envahir les rues avoisinantes et nuire à la qualité de vie des résidents de ces quartiers. Plusieurs arbres vont être abattus afin de construire ce projet. Je ne suis pas en accord avec ce projet.

Participation sur la page web de la consultation

- 732 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite
- 178 visiteurs ont consulté la documentation disponible dont 72 a apporté des commentaires ou des questions

7. Suivi recommandé

Transmettre au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, à la Division de la gestion territoriale et au Service du greffe et archives.

Préparé par :

Mario Demeule
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

3 juin 2021