



## RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Modifications au Plan directeur  
d'aménagement et de développement  
relativement au Programme particulier  
d'urbanisme pour la colline Parlementaire,  
R.V.Q. 2436**

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
<b>Assemblée publique de consultation</b> Date : <b>14 mars 2017</b> , 19 h Lieu : Amphithéâtre Daniel-Johnson de l'édifice Marie-Guyart 675, boulevard René-Lévesque Est	Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436</i>
<b>4. PRÉSENCES</b>		
<p>Mme Suzanne Verreault, conseillère municipale du district de Limoilou et présidente du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou;</p> <p>M. François Trudel, directeur de la Division de la planification du territoire, Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement;</p> <p>M. Serge Bédard, conseiller en urbanisme, Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement;</p> <p>Mme Caroline Houde, chef d'équipe-urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou;</p> <p>Mme Marie Lagier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.</p>		
<b>5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mot de bienvenue et explication du déroulement (Mme Marie Lagier)</li> <li>2. Ouverture de l'assemblée publique de consultation et mot d'introduction (Mme Suzanne Verreault)</li> <li>3. Présentation du projet de règlement, rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme et mention du fait que les dispositions du projet de règlement ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire (M. Serge Bédard)</li> <li>4. Période de questions et commentaires du public : un sommaire des interventions est présenté à la section 8</li> <li>5. Mot de la fin (Mme Suzanne Verreault)</li> </ol>		
<b>6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION</b>		
Présentation PowerPoint  Fiches explicatives des modifications proposées (copies pour les citoyens)		
<b>7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION</b>		
<b>Participation :</b>		
Nombre de personnes présentes : 135		Nombre d'intervenants : 37

## 8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Les questions et les commentaires sont regroupés par fiche de modification réglementaire.

### 1. FICHE 1 : 80, Grande Allée Est

- Le représentant du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste fait la lecture des recommandations du conseil de quartier adoptées le 7 mars 2017. Concernant le 80, Grande Allée Est, le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande de retirer toute limite de superficie pour les commerces et de permettre tous les usages déjà autorisés.
- Un citoyen se dit favorable à la recommandation du conseil de quartier.
- Une citoyenne s'interroge sur la pertinence d'avoir une pharmacie au Saint-Patrick étant donné qu'il y a déjà plusieurs pharmacies dans les environs.

### 2. FICHE 2 : 30, Grande Allée Ouest

- La conseillère en consultations publiques fait la lecture des recommandations du conseil de quartier de Montcalm adoptées le 28 février 2017. Concernant le 30, Grande Allée Ouest, le conseil de quartier de Montcalm recommande que le rehaussement prévu au projet ne soit pas vu de la rue. Il recommande également de respecter la norme inscrite à la grille concernant les aires vertes en priorisant le maintien ou la plantation d'arbres et d'arbustes au lieu de la plantation de végétaux de type herbacé.
- Un citoyen se dit en désaccord avec la recommandation du conseil de quartier concernant la plantation d'arbres. Il considère valable ce qui est proposé par la Ville.

### 3. FICHE 3 : 437-465, Grande Allée Est

- La conseillère en consultations publiques fait la lecture d'un courriel transmis par le représentant de Gestion 437 Société en Commandite (requérant), propriétaire du 437-465, Grande Allée Est. Celui-ci souhaite le changement suivant aux modifications proposées : dans la zone 11041 Mb, une proposition de modification est faite au règlement d'urbanisme pour permettre une hauteur de 16 mètres pour une aire équivalente à 25 % de la projection au sol d'un bâtiment principal même si la hauteur maximale permise est de 13 mètres. Il souhaite que cette modification soit de 46 % de la projection au sol du bâtiment plutôt que 25 % tel que proposé. Le projet a reçu une opinion favorable de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. La proposition du requérant représente un surhaussement de 46 % de l'air au sol du bâtiment. Le désir des propriétaires est de créer trois unités d'habitation sur deux niveaux, soit le dernier étage auquel le surhaussement serait ajouté. Tout en favorisant la vocation résidentielle, cette transformation aurait une incidence positive sur le stationnement et la circulation dans la zone. Le requérant rappelle que la bâtisse a un gabarit particulier. Seulement les façades des trois maisons d'époque ont survécu à un incendie. En 1984, une nouvelle structure fut ajoutée aux façades préservées pour en faire les bureaux du Groupe Cossette Communication. Cette nouvelle bâtisse est très profonde (plus de 72 pieds par endroit) et un recyclage en habitation requière ce surhaussement en retrait de la rue pour assurer une utilisation judicieuse des lieux et permettre une pénétration de la lumière au niveau inférieur. En ce qui a trait au traitement proposé de l'agrandissement, il s'apparente à l'architecture de la construction de 1984. Il s'agit de dessins préliminaires. La Commission d'urbanisme avait émis certaines réserves sur ce traitement. Le requérant se dit réceptif à ces commentaires et mentionne qu'il trouvera une solution qui plaira à la Commission.
- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire fait la lecture des recommandations du conseil de quartier adoptées le 27 février 2017. Le conseil de quartier a émis une opinion favorable concernant la demande du requérant de faire passer l'aire de 25 % à 46 % de la projection au sol du bâtiment.

### 4. FICHE 4 : Le Montmorency, 165, Grande Allée Est

- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable aux modifications proposées par la Ville pour ce site.
- Une citoyenne demande si le bâtiment projeté pour une résidence pour personnes âgées respectera le gabarit qui avait été établi par le PPU de 2010. Elle demande combien d'étages cela représente. Réponse de la Ville : les normes qui sont dans le règlement de zonage et le PPU ne changent pas. Le gabarit autorisé équivaut à un bâtiment de 9 à 10 étages.

#### **5. FICHE 5 : Maison Mère-Mallet, 948, rue Richelieu**

- Le représentant de la Fondation Famille Jules Dallaire (requérant) mentionne qu'il a des demandes complémentaires concernant les îlots de la Maison Mère-Mallet. Il souhaite que la Ville ajoute les usages C20 (restaurant) et I2 (industrie artisanale) pour l'îlot sud. Il demande également d'ajouter les mêmes usages pour l'îlot nord que pour l'îlot sud.
- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion défavorable aux modifications proposées. Le conseil de quartier ne remet pas en question la mission de la Maison Mère-Mallet, mais il craint que le bâtiment soit reconverti s'il devait passer entre les mains d'autres propriétaires.

#### **6. FICHE 6 : Site Saint-Louis-de-Gonzague et Foyer Nazareth**

- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable aux modifications proposées pour ce site.
- La représentante du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste rappelle qu'il y avait eu une demande pour un projet de coopérative (La Contre Escarpe) sur ce site, mais que la Ville avait demandé de choisir un autre terrain. Elle demande d'intégrer dans le PPU un terrain pour le projet de coopérative, par exemple en réservant un terrain ou en demandant un pourcentage de logement social (30 %) dans le futur développement de ce site comme critère d'aménagement.
- Une citoyenne demande s'il est prévu de faire des logements avec des services communautaires ou juste des habitations. La citoyenne souhaite que le site soit réservé pour un CHSLD ou valorisé pour les aînés du secteur. Elle ne souhaite pas une nouvelle construction de luxe. Réponse de la Ville : Il n'y a pas de changements d'usages prévus. Le zonage permet déjà des logements avec services communautaires. L'usage Habitation permet les résidences pour personnes âgées. Toutefois un CHSLD ne serait pas autorisé.
- La conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants demande l'ajout du site au programme d'acquisition d'immeubles de la Ville.
- Le représentant de GM Développement, développeur immobilier, mentionne qu'il a une entente avec le CHU pour l'acquisition des bâtiments. Il mentionne qu'il souhaite conserver tous les bâtiments, en plus de les rénover et les mettre en valeur. Également, il a la volonté de préserver les arbres et de conserver une aire verte dans son projet. Il y aura un stationnement souterrain, invisible de la rue (à l'exception de quelques places pour les visiteurs). Il demande des ajouts aux modifications proposées pour ce site. Il souhaite obtenir la parité avec l'école de Saint-Louis-de-Gonzague pour ce qui est de la hauteur permise des bâtiments, soit 21 mètres pour l'ensemble du site. Également, il souhaite que soit autorisée une hauteur à 38 mètres sur 5 ou 6 % de la superficie du site, pour permettre la construction d'une tour (sans obstruction visuelle). Enfin, il souhaite que l'usage « résidence de tourisme » soit autorisé pour permettre aux touristes de visiter le Foyer Nazareth.

#### **7. FICHE 7 : Îlot Saint-Vincent-de-Paul et îlot Lépine**

- Le représentant du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable à l'ajout de ce site au programme d'acquisition d'immeubles. Toutefois, le conseil de quartier demande de limiter à 16 mètres maximum la hauteur permise pour toute construction sur le site de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul afin de respecter la trame urbaine environnante; et que tout projet de construction sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine soit soumis à la réalisation d'une étude d'impact patrimonial aux frais du propriétaire.
- Le représentant des Immeubles Jacques Robitaille (propriétaire d'une partie de l'îlot Lépine et du site de l'ancienne église Saint-Vincent-de-Paul) demande si la Ville de Québec a un projet d'utilité publique prévu pour les sites appartenant à M. Jacques Robitaille. Réponse de la Ville : il n'y a pas de projet d'utilité publique prévu pour l'instant. Le représentant du propriétaire demande de retirer les deux îlots du programme d'acquisition d'immeubles. Également, il demande de retirer les deux îlots de la carte 18 du PPU (sites vacants utilisés à des fins de stationnement), car les terrains ne sont plus utilisés à des fins de stationnement depuis 3 ans.
- La représentante du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste mentionne que son organisme est favorable à la possibilité pour la Ville d'acquérir ces îlots. Le Comité populaire a tenu une consultation concernant ce site et a obtenu 400 réponses. Trois projets ont été identifiés par les citoyens : un jardin, du logement social et un parc. Le Comité populaire demande un engagement sur l'acquisition de ces îlots, avec

l'ajout des critères suivants : qu'il y ait un pourcentage d'aire publique et d'aire verte; de ramener la limite de hauteur à 16 mètres pour respecter la trame actuelle du quartier d'environ quatre étages.

- Un autre représentant du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste fait état du contenu d'un mémoire à déposer par le conseil de quartier. Puisque les îlots étant la propriété du même promoteur immobilier, cela facilite la conception d'un plan d'ensemble mettant en valeur ce site exceptionnel. Le conseil de quartier considère que le traitement du site devrait être comparable à celui attribué à son site jumeau de l'autre côté de la tête de l'autoroute Dufferin-Montmorency, celui des Sœurs de la Charité de Québec, maintenant propriété de la Fondation Jules-Dallaire. Il ne souhaite pas, ni d'un côté ou de l'autre, d'édifices massifs écrasant le tissu urbain original. C'est pourquoi il demande d'instaurer la même hauteur maximale des deux côtés de l'autoroute, soit 16 mètres au lieu des 32 mètres prévus en 2010 pour l'îlot et Saint-Vincent-de-Paul pour des raisons patrimoniales (arrondissement historique du Vieux-Québec et statut Ville du patrimoine mondial de l'UNESCO). Il demande également une mixité des fonctions qui soit représentative du reste du quartier (résidentiel, commercial, public, communautaire, administratif), en considérant l'emplacement et la topographie particulière de ces deux sites. Toutefois, il demande de retirer la fonction Hôtellerie et Résidence touristique. Il fait des suggestions quand à l'aménagement du site : sur la côte d'Abraham, il est suggéré un basilaire avec des commerces ou des bureaux administratifs ou communautaires, surmonté de résidentiel; du côté de l'autoroute, il est suggéré une façade-écran antibruit; du côté du cap et de la vue, il est suggéré du résidentiel avec toits végétalisés et, au sol, des zones vertes conséquentes pour contribuer à lutter contre les effets sur la santé des îlots de chaleur; au centre de l'îlot, il suggère de prévoir en souterrain des espaces de stationnement. À titre d'inspiration, il fait état du projet Mountain dwelling réalisé à Copenhague.
- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a adopté une résolution demandant d'inclure au PPU, en regard des secteurs est et ouest de la tête de l'autoroute Dufferin-Montmorency, les mécanismes requis permettant d'établir une vision d'ensemble d'aménagement et de critères appropriés autant pour les îlots concernés que pour la falaise.
- La conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants mentionne qu'elle est d'accord avec les citoyens qui demandent une vision d'ensemble pour la silhouette d'entrée de la ville.

#### **8. FICHE 8 : Ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, 530 Grande Allée Est**

- Un citoyen demande si la Ville connaît les réelles implications financières de l'acquisition de l'église compte tenu de son état actuel. Réponse de la Ville : les implications financières sont des paramètres qui restent à déterminer. En l'inscrivant au PPU, la Ville se donne le pouvoir d'exproprier cet immeuble, mais cela ne veut pas dire qu'elle va le faire.
- Un citoyen demande pourquoi la Ville s'intéresse aujourd'hui au site du 530, Grande Allée Est. Réponse de la Ville : il s'agit d'une opportunité offerte par le PPU et le programme d'acquisition d'immeubles de préserver le bâtiment.
- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable à l'inscription du site au programme d'acquisition d'immeubles de la Ville, afin de préserver le bâtiment.
- Le promoteur et propriétaire du 530, Grande Allée Est (Société immobilière Lessard) souhaite le retrait de son site du programme d'acquisition d'immeubles de la Ville. Il mentionne que depuis sept ans, il a déposé plus de 9 versions différentes de plans avec plus de 5 firmes d'architectes, en collaboration avec la Ville, avec des tentatives de conservation du bâtiment. Les coûts sont importants et il n'y a pas de soutien financier de la municipalité ni du gouvernement. Il rappelle que le bâtiment est fermé au culte depuis 23 ans et que sa détérioration a commencé au-delà des sept dernières années. Le dernier projet intègre une œuvre d'art et un rappel architectural des arches de l'église, et a recueilli l'appui de 400 personnes via Facebook. Il dépose également un mémoire et des lettres d'appui de commerçants et de promoteurs. Il demande à la Ville de considérer à nouveau son projet.
- Sept citoyens se disent en faveur du projet du propriétaire actuel (Société immobilière Lessard). Les arguments évoqués sont que c'est un beau projet, qui respecte les objectifs du PPU, que sa localisation est écologique, car elle permet une faible utilisation de la voiture, que cela faciliterait le retour des familles en ville, car il est difficile de trouver des logements de 2 ou 3 chambres en ville, qu'il est temps qu'un développement se réalise sur ce site et que l'acquisition par la Ville coûterait trop cher aux contribuables.
- Huit citoyens se disent contre l'inscription du site au programme d'acquisition d'immeubles de la Ville. Les arguments évoqués sont à l'effet de laisser le propriétaire actuel réaliser son projet étant donné qu'il

n'y a pas d'autre projet en vue pour le site et que les implications financières pour la Ville seraient trop importantes étant donné l'état actuel de l'église.

- Un citoyen mentionne qu'il considère que la protection du patrimoine est importante, mais qu'il faut trouver un juste équilibre. Pour l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, il considère inquiétant que la facture des rénovations soit refilée aux futurs acheteurs.
- La conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants se dit en accord avec l'inscription du site au programme d'acquisitions d'immeubles.
- Un ingénieur pour la Société immobilière Lessard se questionne sur la notion de patrimoine et sur la valeur patrimoniale attribuée par la Ville à l'ancienne église, car celle-ci ne figure pas dans les listes de sites classés au patrimoine religieux. Il demande sur quelle étude la Ville se base pour attribuer un caractère patrimonial au bâtiment. Réponse de la Ville : la Ville se base sur l'étude de M. Noppen de 1994 et sur des analyses de la Commission d'urbanisme et de conservation. La Ville fait également son évaluation sur la base des valeurs patrimoniales sur lesquelles se fondent toutes les analyses du ministère à cet égard. Dans le cas de l'église saint-Cœur-de-Marie, la valeur communautaire et l'appropriation citoyenne de l'église sont très significatives.
- Un citoyen exprime son incompréhension concernant le fait d'inscrire le site au programme d'acquisition d'immeubles. Il souhaite que soient autorisés les usages susceptibles de générer du revenu.
- Un représentant de la Société immobilière Lessard demande si les conditions seraient les mêmes en cas de revente du projet après expropriation par la Ville. Il mentionne qu'il serait injuste qu'un futur acheteur bénéficie de normes différentes ou reçoive des subventions tandis qu'il n'y a eu aucune subvention accordée au propriétaire actuel. Réponse de la Ville : Les conditions proposées dans le PPU en termes de normes et de critères seraient les mêmes pour un futur acheteur. Pour ce qui est des subventions accordées par le ministère de la Culture, la Ville ne peut se prononcer à ce sujet.
- Une citoyenne mentionne que c'est à la Commission d'urbanisme de fixer des règles strictes et d'exiger que certains éléments soient préservés comme la façade ou des morceaux du bâtiment. Elle ne souhaite pas d'une ville qui se développe en hauteur et demande qu'il y ait un dégagement suffisant entre la rue, le trottoir et les édifices qu'elle ne souhaite pas plus hauts que 6 étages.
- Un citoyen mentionne que tous les spécialistes s'entendent pour dire que l'église Saint-Cœur-de-Marie a une grande valeur patrimoniale. Le bâtiment est déjà très détérioré par les infiltrations d'eau, le manque de chauffage, etc. Cela n'est pas uniquement la faute du propriétaire. Il y a aussi une responsabilité de la Ville qui a un règlement qui oblige les propriétaires à entretenir leurs bâtiments. Il mentionne en exemple les villes de Lévis et Coaticook qui ont des règlements plus spécifiques et exigeants.

#### **9. FICHE 9 : Maison Pollack, 1, Grande Allée Est**

- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable concernant les modifications proposées pour la Maison Pollack.
- Un citoyen se questionne sur l'utilité de modifier le PPU pour protéger la Maison Pollack. Il considère que la Ville a tous les outils pour protéger les bâtiments.
- Une citoyenne demande quel est le projet pour la Maison Pollack. Elle s'inquiète qu'il y ait un projet de développement en hauteur sur le site. Réponse de la Ville : Il n'y a pas de projet de construction actuellement. Il n'est pas prévu de changer les normes de hauteur pour la Maison Pollack. Il est proposé d'intégrer des critères de préservation et de cibler le bâtiment dans le programme d'acquisition. Tout changement de hauteur impliquerait un changement au PPU et une nouvelle consultation publique.

#### **10. FICHE 10 : 390, avenue Wilfrid-Laurier**

- La conseillère en consultations publiques fait la lecture des commentaires d'une citoyenne ne pouvant être présente. La citoyenne est membre du groupe de citoyens impliqués dans la sauvegarde du 390, Wilfrid Laurier. Elle se réjouit des actions proposées pour préserver ce bâtiment patrimonial, mais elle s'inquiète de la formulation proposée pour les critères de préservation. Elle souhaite que la protection du 390, Wilfrid Laurier se fasse en excluant toute possibilité d'agrandissement ou de modifications majeures au bâtiment. Également, elle demande que le PPU aille plus loin en interdisant tout déplacement de cette maison de son site actuel, qu'elle occupe depuis 1878, même si c'était sur le même terrain. De plus, en cas de sinistre (incendie, effondrement, etc.), elle souhaite que le PPU exige

que l'extérieur soit reconstruit exactement comme il est actuellement. Elle salue l'exigence de fouilles archéologiques sur ce terrain qui pourraient mettre à jour de belles découvertes.

- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable aux modifications proposées pour ce site.
- Un citoyen demande la protection du 390, Wilfrid Laurier pour protéger le bâtiment. Il dépose une pétition.
- Un citoyen s'inquiète de la possibilité d'agrandissement du 390, Wilfrid Laurier. Il fait référence au projet actuel sur le site du 395, Wilfrid Laurier (maison du commandant). L'agrandissement représente 5 fois le volume de la maison du commandant. Un agrandissement ne devrait pas être plus grand que le bâtiment original. Il souhaite que le bâtiment du 390, Wilfrid Laurier soit protégé et non revendu pour en faire un autre projet.

#### **11. FICHE 11 : Études d'impact patrimonial**

- La conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants se dit en faveur de la proposition de réaliser des études d'impact patrimonial.

#### **12. FICHE 12 : Dérogation mineure**

- Le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le conseil de quartier a émis une opinion favorable aux modifications proposées.

#### **13. Autres questions ou commentaires**

- Une citoyenne se dit en accord avec l'inscription des sites au programme d'acquisition des bâtiments.
- Un citoyen suggère d'étendre le pouvoir d'acquisition de la Ville à des bâtiments autres que des bâtiments historiques.
- Concernant l'inscription des 5 sites au programme d'acquisition d'immeubles, un citoyen mentionne que ce n'est sans doute pas le but premier de la Ville d'acquiescer ces sites, mais qu'il s'agit d'un outil ou d'une « épée de Damoclès » que la Ville se donne envers les promoteurs.
- La conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants se dit en faveur de la préservation du patrimoine. Elle considère le patrimoine comme un levier de développement économique, social, culturel et touristique, avec des retombées économiques. Elle est en accord avec l'inscription des sites au programme d'acquisition d'immeubles. Toutefois, elle demande qu'il y ait une vision d'ensemble pour les projets inscrits au programme. Elle demande également que la Ville encourage les concours d'architecture et de design urbain.
- Une citoyenne fait mention de la Chapelle du Bon-Pasteur qui est abandonnée depuis 2010. Il s'agit d'un bâtiment classé au niveau provincial et fédéral. Il appartient au gouvernement québécois (SQI). En arrière de la Chapelle du Bon-Pasteur, il y a des coopératives d'habitation qui sont caractéristiques du quartier et le rendent distinctif. Il s'agit du quartier le plus coopératif à l'échelle du Canada. Ce fut un projet unique lors de la création, et prévoyait la préservation de la Chapelle, des logements et deux étages de services. Elle demande de doter la Chapelle du Bon-Pasteur de spécifications identiques à celles de la maison Mallet dans le PPU. Réponse de la Ville : la demande de modification au zonage doit émaner du propriétaire du bâtiment soit la SQI.
- Un citoyen, résidant du quartier Montcalm mentionne que la Grande-Allée a perdu des commerces et des restaurants au profit de Sainte-Foy et Saint-Roch. Il trouve qu'il n'y a rien dans les modifications au PPU pour redynamiser le secteur. Il se demande ce qui pourrait être fait pour amener des gens sur la Grande-Allée en dehors des événements.
- Une citoyenne fait mention de l'importance du patrimoine vivant. Elle s'inquiète du fait que la rue Saint-Jean se désertifie et que le phénomène s'étire jusqu'au quartier Montcalm. Elle se demande pourquoi les boutiques ferment et comment faire pour redonner de la vie à ces quartiers.

## **9. ANNEXES**

**Documents déposés lors de la consultation :**

1. Recommandations du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire (27 février 2017)
2. Recommandations du conseil de quartier de Montcalm (28 février 2017)
3. Recommandations du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste (7 mars 2017)
4. Recommandations complémentaires du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire (13 mars 2017)
5. Mémoire de la Fondation Famille Jules Dallaire (14 mars 2017)
6. Mémoire du Groupe Lessard (14 mars 2017)
7. Mémoire du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste (14 mars 2017)
8. Mémoire de Mme Anne Guérette (14 mars 2017)
9. Pétition du Groupe de sauvegarde de la maison située au 390, Wilfrid Laurier (14 mars 2017)

**Documents déposés après la consultation :**

10. Lettre d'Action patrimoine (16 mars 2017)
11. Rapport d'opinion du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste (23 mars 2017)
12. Lettre du Groupe BC2 pour les Immeubles Jacques Robitaille (24 mars 2017)
13. Mémoire du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste (28 mars 2017)

## 10. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre au Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement et au greffier de la Ville pour dépôt au conseil de ville.

**Préparé par :** Marie Lagier, conseillère en consultations publiques

**Date :** 6 avril 2017



**MISE À JOUR DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME  
COLLINE PARLEMENTAIRE  
DEMANDES D'OPINION : 27 FÉVRIER 2017**

**RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER**

**Lors de l'activité de consultation, huit membres du conseil de quartier étaient présents.**

**Fiche numéro 3 : 437-465, Grande-Allée Est (Règlement de concordance et PPU)**

Lors de la présentation du dossier, il a été mentionné dans l'objet de la modification que : « *Malgré la hauteur maximale prescrite (13 mètres), permettre que 25 % de la projection au sol d'un bâtiment principal puisse atteindre 16 mètres* ». Le requérant a spécifié au micro que ce pourcentage n'était pas de 25 %, mais de 46 % et que la Commission d'urbanisme avait donné son accord à ce pourcentage. Le conseiller en urbanisme a précisé que cet aspect serait vérifié rapidement dans les jours suivants de la demande d'opinion.

Le conseiller en consultation publique a stipulé qu'exceptionnellement les membres du conseil d'administration du conseil de quartier pourront voter deux fois soit pour l'option présentée de 25 % et pour une troisième option soit celle « d'accepter la demande et de permettre que 46 % de la projection au sol d'un bâtiment principal puisse atteindre 16 mètres ».

**RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER**

- Option A : Refuser la demande : 1
- Option B : Accepter la demande avec un pourcentage de 25 % : 4
- Option C : Accepter la demande avec un pourcentage de 46 % : 7

Option C a été recommandée à la MAJORITÉ.

**Fiche numéro 4 : Le Montmorency, 165, Grande Allée Est (Règlement de concordance et PPU)**

**RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER**

- Option A : Refuser la demande : 1
- Option B : Accepter la demande telle que présentée : 6
- Abstention : 1

Option B a été recommandée à la MAJORITÉ.

**Fiche numéro 5 : Maison Mère-Mallet, 948, rue Richelieu (Règlement de concordance et PPU)**

Le conseil d'administration a adopté une troisième option devant être soumise au vote. Son libellé est le suivant :

Refuser la demande. Toutefois, le conseil de quartier ne remet pas en question la mission de la Maison Mère-Mallet, mais le résultat de cette option représente l'expression des craintes du conseil de quartier que le bâtiment soit reconverti s'il devait passer entre les mains de d'autres propriétaires.

Option A : Refuser la demande : 1

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 1

Option C : Refuser la demande. Toutefois, le conseil de quartier ne remet pas en question la mission de la Maison Mère-Mallet, mais le résultat de cette option représente l'expression des craintes du conseil de quartier que le bâtiment soit reconverti s'il devait passer entre les mains de d'autres propriétaires. : 6

Option C a été recommandée à la MAJORITÉ.

**Fiche numéro 6 : Site Saint-Louis-de-Gonzague et Foyer Nazareth (PPU)**

RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Option A : Refuser la demande : 0

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 8

Option B a été recommandée à l'UNANIMITÉ.

**Fiche numéro 8 : Ancienne église Saint-Cœur-de-Marie (PPU)**

RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Option A : Refuser la demande : 0

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 7

Abstention : 1

Option B a été recommandée à la MAJORITÉ.

**Fiche numéro 9 : Maison Pollack : 1, Grande-Allée Est (PPU)**

RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Option A : Refuser la demande : 0

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 8

Option B a été recommandée à l'UNANIMITÉ.

**Fiche numéro 10 : 390, avenue Wilfrid-Laurier (PPU)**

RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Option A : Refuser la demande : 0

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 8

Option B a été recommandée à l'UNANIMITÉ.

**Fiche numéro 11 : Études d'impact patrimonial (PPU)**

RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Option A : Refuser la demande : 0

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 8

Option B a été recommandée à l'UNANIMITÉ.

**Fiche numéro 12 : Dérogation mineure (PPU)**

RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Option A : Refuser la demande : 2

Option B : Accepter la demande telle que présentée : 5

Abstention : 1

Option B a été recommandée à la MAJORITÉ.



**MISE À JOUR DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME  
COLLINE PARLEMENTAIRE  
DEMANDES D'OPINION : 28 FÉVRIER 2017**

**RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER**

**Lors de l'activité de consultation, neuf (9) membres du conseil de quartier étaient présents.**

**Fiche numéro 2 : 30, Grande-Allée Est (Règlement de concordance et PPU)**

Aux termes des discussions, le conseil de quartier adopte une troisième option qui est soumise au vote. Le libellé est :

Le conseil de quartier recommande que le rehaussement prévu au projet ne soit pas vu de la rue et de respecter la norme inscrite à la grille concernant les aires vertes en priorisant le maintien ou la plantation d'arbres et d'arbustes au lieu de la plantation de végétaux de type herbacé.

**RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER**

Option A : Refuser la demande : 0  
Option B : Accepter la demande tel que présentée : 0  
Option C : Accepter la demande : 9

Option C a été recommandée à l'UNANIMITÉ.

**Fiche numéro 12 : Dérogation mineure (PPU)**

**RÉSULTAT DU VOTE ET RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER**

Option A : Refuser la demande : 0  
Option B : Accepter la demande telle que présentée : 9

Option B a été recommandée à l'UNANIMITÉ.



## ANNEXE 3 : Recommandations du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste (7 mars 2017)

Québec, le 10 mars 2017

**Extrait du procès-verbal de la troisième assemblée régulière de l'année 2017 du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, tenue le mardi 7 mars 2017 à 19 h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry.**

Objet : Demande d'opinion sur la modification du PPU colline Parlementaire : programme d'acquisition d'immeubles, îlot Saint-Vincent-de-Paul et îlot Lépine

### **Résolution CA-17-17**

**Concernant le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436 ».**

Attendu que le Conseil de la ville de Québec désire modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire afin d'ajouter un programme d'acquisition d'immeubles relativement, entre autres, aux sites de l'îlot Lépine et de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul ;

SUR PROPOSITION DE M. FRANCIS-OLIVIER ANGENOT, DÛMENT APPUYÉE PAR M. FABIEN ABITBOL, IL EST RÉSOLU d'émettre une recommandation favorable au projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436, quant à l'ajout d'un programme d'acquisition d'immeubles touchant l'îlot Lépine et l'îlot St-Vincent-de-Paul;

De demander au conseil de la ville de Québec de modifier le même règlement afin de limiter à seize (16) mètres maximum la hauteur permise pour toute construction sur le site de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul afin de respecter la trame urbaine environnante ;



De demander que tout projet de construction sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine soit soumis à la réalisation, aux frais du propriétaire, d'une étude d'impact patrimonial.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président,

M. Louis Dumoulin



Québec, le 10 mars 2017

**Extrait du procès-verbal de la troisième assemblée régulière de l'année 2017 du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, tenue le mardi 7 mars 2017 à 19 h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry.**

Objet : Demande d'opinion sur la modification du PPU Colline parlementaire : modification au 80 Grande Allée Est

**Résolution CA-17-18**

**Concernant le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline parlementaire, R.C.A.1 V.Q. 275 ».**

Attendu que le Conseil d'Arrondissement de la Cité-Limoilou désire modifier la réglementation d'urbanisme afin de permettre l'usage d'une pharmacie dans un local vacant au rez-de-chaussée de l'édifice Saint-Patrick, 80 Grande-Allée Est ;

SUR PROPOSITION DE M. FRANCIS-OLIVIER ANGENOT, DÛMENT APPUYÉE PAR M. LOUIS DUMOULIN, IL EST RÉSOLU d'émettre la recommandation d'enlever la limite de superficie et de permettre tous les usages autorisés, dont la pharmacie, au projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline parlementaire, R.C.A.1 V.Q.275.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président,

M. Louis Dumoulin



ANNEXE 4 : Recommandations complémentaires  
du conseil de quartier du Vieux-Québec-  
Cap-Blanc-Colline Parlementaire (13 mars  
2017)

**RÉSOLUTION  
EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL  
ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU 13 mars 2017**

Extrait du procès-verbal d'une assemblée ordinaire du conseil d'administration tenue le 13 mars 2017, à 19 h, à L'École des Ursulines, 3, ruelle des Ursulines, bâtiment du gymnase.

**Relativement aux modifications du PPU Colline parlementaire, ajout d'une disposition permettant d'établir une vue d'ensemble d'aménagement et harmonisé des secteurs est/ouest situés à la tête de l'autoroute Dufferin-Montmorency.**

ATTENDU QUE la tenue de consultation relativement à la modification du PPU Colline Parlementaire donne l'opportunité d'y apporter quelques améliorations ;

ATTENDU QUE les îlots Lépine et Saint-Vincent-de-Paul, étant propriétés du même promoteur immobilier, cela facilite la conception d'un plan d'ensemble mettant en valeur ce site exceptionnel

ATTENDU QUE dans le respect du patrimoine et de la silhouette urbaine du quartier, son traitement devrait être comparable à celui attribué à son site jumeau de l'autre côté de la tête de l'autoroute Dufferin-Montmorency, celui des Sœurs de la Charité de Québec, maintenant propriété de la fondation Jules-Dallaire.

SUR UNE PROPOSITION DE M. ALAIN SAMSON DÛMENT APPUYÉE PAR M. DOMINIC CLICHE, IL EST RÉSOLU de demander d'inclure au PPU Colline parlementaire, en regard des secteurs est et ouest de la tête de l'autoroute Dufferin-Montmorency, les mécanismes requis permettant d'établir une vision d'ensemble d'aménagement et de critères appropriés autant pour les îlots concernés que pour la falaise.

Adoptée à l'unanimité.

Alain Samson, président

**CONSULTATIONS PUBLIQUES POUR LES MODIFICATIONS  
AU PPU DE LA COLLINE PARLEMENTAIRE**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR**



QUÉBEC  
14 MARS 2017

## SOMMAIRE

---

Préambule.....	3
Mise en contexte .....	4
Localisation .....	5
Objet de la modification .....	5
Conclusion .....	8

## PRÉAMBULE

---

Le présent mémoire présenté par la Fondation Famille Jules-Dallaire est déposé dans le cadre des démarches de consultations publiques pour les modifications au Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire. Ce projet de PPU contient les six (6) orientations suivantes :

- Maintenir la mixité des fonctions urbaines (habitat diversifié et de qualité, services de proximité et fonctions administratives);
- Accroître et soutenir la fonction résidentielle (densification des sites destinés à cette fonction);
- Assurer la pérennité du patrimoine bâti et proposer une approche future reflétant la modernité;
- Consolider et densifier le tissu urbain (projets exemplaires en matière d'architecture et de développement durable);
- Parachever la bonification de l'espace public;
- Favoriser les déplacements actifs (marche et vélo) et le transport en commun.

Nous déposons ce mémoire avec la ferme conviction que notre **demande** pour des modifications au PPU de la colline Parlementaire est tout à fait alignée sur les orientations de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou. Nous sommes d'avis également que les ajustements normatifs apportés au *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme* permettront de moduler favorablement le cadre réglementaire selon les perspectives de développement de l'îlot Maison Mère-Mallet et l'îlot Nord, mais aussi d'aligner nos interventions sur la stratégie de mise en œuvre du PPU.

Précisément, notre demande concerne :

- La zone du règlement d'urbanisme : 11106Pa
- L'aire d'affectation du PPU : M\_HM\_5

## MISE EN CONTEXTE

---

En 2013, la Fondation Famille Jules-Dallaire s'est portée acquéreur de la Maison Mère-Mallet située dans le Vieux-Québec. Parallèlement, les Sœurs-de-la-Charité de Québec et la Fondation Famille Jules-Dallaire ont constitué une société en commandite afin de transiger les propriétés formant l'îlot au nord de la Maison Mère-Mallet. Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un projet de mise en valeur qui a été présenté à la Ville de Québec à différentes occasions depuis 2013. Des rencontres de travail avec les autorités administratives de la ville ont permis de revoir le projet proposé initialement par la Fondation Famille Jules-Dallaire, et par conséquent de le bonifier.

Le projet de mise en valeur faisant l'objet de cette demande de modification du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la colline Parlementaire assurera le maintien de la vocation caritative de la Maison Mère-Mallet (îlot Sud) et le redéveloppement de l'îlot Nord, également à des fins caritatives.

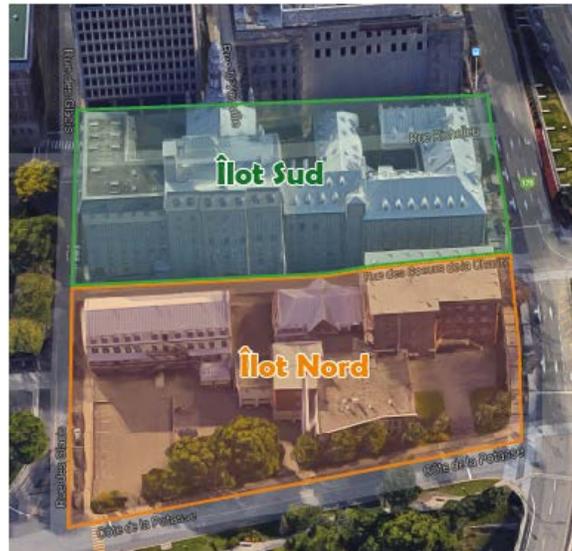
Ainsi, le projet concerne deux îlots rattachés à une seule et même vision où découlent des objectifs philanthropique et urbanistique.

## LOCALISATION

---

La zone du règlement et l'aire d'affectation du PPU visées par la présente demande de modification sont situées dans le quadrilatère formé par la rue Richelieu, la rue des Glacis, l'avenue Honoré-Mercier et la Côte de la Potasse.

Figure 1 : Secteur concerné



## OBJET DE LA MODIFICATION

---

La demande est un ajout aux usages déjà autorisés à la grille de spécifications de la zone 1106Pa et à être reconduits dans une nouvelle zone : zone 1111Pa et une aire d'affectation spécifique M\_HM\_8 à même une partie de la zone 1106Pa dont l'aire d'affectation est M\_HM\_5.

**Cette nouvelle zone comprendrait la Maison Mère-Mallet (îlot sud) et l'îlot Nord des Sœurs-de-la-Charité.**

Ainsi, la demande est de créer et y appliquer les modifications ci-dessous mentionnées.

## Îlot Sud Mère-Mallet des Sœurs-de-la-Charité

Zone actuelle : 11106Pa

Aire d'affectation actuelle : M\_HM\_5

Nous sommes d'accord avec :

- *l'Avis de modification relatif au Règlement modifiant le Règlement sur le plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire (AM-2017-0082), et avec;*
- *le projet de Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline parlementaire (R.C.A.1V.Q.275.), projet adopté, le lundi 13 février 2017, par le conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou (cf. CA1-2017-0057).*

Nous sommes favorables donc avec ce projet de modification qui maintien les usages déjà autorisés dans la zone 11106Pa en y ajoutant les groupes : H3 maison de chambres et de pension; C1 services administratifs; C2 vente et détail et services, C3 lieu de rassemblement; P1 équipement culturel et patrimonial; P5 établissement de santé sans hébergement; et P6 établissement de santé avec hébergement.

Toutefois, pour être en mesure de répondre aux objectifs philanthropiques liés à ce projet, nous demandons d'ajouter au présent projet de modification les groupes :

- ***C20 restaurant<sup>1</sup>***

*Le groupe C20 restaurant comprend les établissements dont l'activité principale est de préparer ou de servir des repas pour consommation sur place ou à l'extérieur de l'établissement. La consommation de boisson alcoolisée ne constitue qu'un accompagnement du repas.*

- ***I2 industrie artisanale<sup>2</sup>***

*Le groupe I2 industrie artisanale comprend les ateliers d'artiste de même que les établissements industriels de type artisanal, dont les produits fabriqués sur place, peuvent accessoirement être offerts en vente. (R.V.Q.1400 art. 79)*

Nous demandons aussi d'ajouter à cette zone la disposition suivante : *aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit.*

---

<sup>1</sup> Ce groupe C20 vise dans le projet de la Fondation Famille Jules-Dallaire à assurer, entre autres, les services de cantine ou de «soupe populaire».

<sup>2</sup> Ce groupe I2 vise dans le projet de la Fondation Famille Jules-Dallaire à combler, entre autres, des besoins liés à des ateliers de production artisanale.

## **Îlot Nord des Sœurs-de-la-Charité**

Zone actuelle : 11106Pa

Aire d'affectation actuelle : M\_HM\_5

Nous confirmons que les usages déjà autorisés dans la zone 11106Pa doivent être maintenus dans l'îlot Nord, entre autres ceux du groupe H1 et H2.

Toutefois, pour être en mesure de répondre à nos objectifs philanthropiques liés à ce projet, nous demandons d'ajouter au présent projet de modification les groupes : H3 maison de chambres et de pension; C1 services administratifs; C2 vente et détail et services, C3 lieu de rassemblement; C20 restaurant; P1 équipement culturel et patrimonial; P5 établissement de santé sans hébergement; et P6 établissement de santé avec hébergement; et I2 industrie artisanale.

Nous demandons aussi d'ajouter à cette zone la disposition suivante : *aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit.*

## CONCLUSION

---

Pour les Sœurs de la Charité de Québec et pour la Fondation Famille Jules-Dallaire, l'îlot Nord et l'îlot Sud Maison Mère-Mallet sont complémentaires et indissociables l'un de l'autre. La mise en valeur des îlots aura l'effet combiné de repositionner les actifs immobiliers et caritatifs de l'ensemble conventuel des Sœurs de la Charité.

Pour ce faire, une modification du Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire s'avère être nécessaire. Le présent mémoire est rédigé en ce sens.

Les Sœurs-de-la-Charité et la Fondation Famille Jules-Dallaire reconnaissent les préoccupations des autorités municipale et provinciale en ce qui a trait à la qualité exceptionnelle de l'espace urbain dans le secteur visé par le PPU de la colline Parlementaire, et de nos propriétés par conséquent. Nous reconnaissons que la place d'Youville, le périmètre fortifié, le Parc-de-l'Artillerie, les abords de la cité Parlementaire et la falaise-écran inspirent le déploiement d'aménagements et d'un mobilier urbain selon un haut niveau de prestige.

Dès lors, les Sœurs-de-la-Charité et la Fondation Famille Jules-Dallaire sont confiants que notre demande de modification au PPU de la colline Parlementaire recevra une écoute favorable par les autorités municipales, les groupes associatifs, les citoyens et citoyennes.

Les représentants de la Fondation Famille Jules-Dallaire sont disponibles pour répondre à vos interrogations dans la poursuite des consultations publiques.

**PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR  
LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME  
PARTICULIER D'URBANISME POUR LA COLLINE  
PARLEMENTAIRE (PPU)**

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA  
CONSULTATION PUBLIQUE DU 14 MARS 2017**

**GROUPE LESSARD**

## 1. Avant-propos

Le 19 septembre 2016, la Ville de Québec («Ville») faisait part de son intention de modifier le **Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire** («PPU») pour y inclure cinq sites d'intérêt, incluant l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie. À titre indicatif, le territoire visé par ce PPU inclut le secteur de la Grande-Allée, depuis la porte Saint-Louis jusqu'au Musée national des beaux-arts du Québec, en passant par l'avenue Turnbull et ce, jusqu'à l'avenue Honoré-Mercier.

Le 6 février 2017, le Comité exécutif cristallisait cette intention en déposant un projet de règlement modifiant le PPU de la colline Parlementaire<sup>1</sup> et annonçait par le fait même la tenue d'une consultation publique. Dans ce contexte, il semble opportun de faire part d'un certain nombre de préoccupations en regard de la proposition présentée et de formuler quelques recommandations.

## 2. Historique

Le Groupe Lessard détient une expertise considérable du secteur immobilier dans la grande région de Québec, ayant réalisé plusieurs projets domiciliaires d'envergure, notamment le Domaine Longwood sur la Rive-Sud de Québec.

Le 21 décembre 2010, le Groupe Lessard s'est porté acquéreur du terrain situé au 530 Grande-Allée Est, terrain sur lequel est située l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, à l'angle de la rue de l'Amérique-Française. Érigée en 1921, l'église néo-byzantine a été fermée au culte en 1997. Suite à quoi, plusieurs efforts publics et privés de conversion et de requalification ont été menés, en vain. Quant à sa caractérisation, l'immeuble n'est pas considéré comme étant patrimonial ni par le ministère de la Culture et des Communications («MCC») ni par quel qu'autre organisme spécialisé en ce domaine. Qu'il soit permis de rappeler que la *Loi sur le patrimoine culturel* octroie au ministre de la Culture et des Communications le pouvoir d'intégrer au Répertoire du patrimoine culturel du Québec tout bien patrimonial dont la mise en valeur ou la protection présente un intérêt public.

L'acquisition du terrain a été effectuée par le Groupe Lessard en vue d'y réaliser un projet d'habitation résidentielle qui garantirait notamment la conservation du cadre patrimonial de ce lieu unique, la situation géographique exceptionnelle de l'emplacement, à mi-chemin entre l'Hôtel du Parlement et le Musée national des beaux-arts du Québec et à proximité du Grand Théâtre, étant idéale pour la réalisation d'un projet novateur de développement urbain. Il est opportun de souligner que le bâtiment demeure, depuis sa fermeture au culte à la fin des années 1990, dans un état de détérioration avancé et nécessite des interventions majeures, tel que répertorié en août 1994 dans le *Rapport synthèse des lieux de culte situés sur le territoire de la ville de Québec*<sup>2</sup>. Or, aucune intervention n'a été effectuée par le Diocèse jusqu'à la vente de l'immeuble au privé en 2002. Ces problèmes ont donc contribué à générer des dégradations structurales et architecturales à l'immeuble depuis plus de 20 ans.

---

1 Règlement modifiant le règlement sur le plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire (R.V.Q. 2436)

2 Noppen, L., Morisset, L., *Rapport synthèse des lieux de culte situés sur le territoire de la ville de Québec*, août 1994, Ville de Québec (Service de l'urbanisme)

La réalisation de tout projet de développement immobilier dans le secteur du Vieux-Québec est tributaire de l'approbation de la Ville ainsi que de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec afin d'obtenir les permis et autres autorisations nécessaires. Dans cette optique, le Groupe Lessard a présenté, entre 2011 et 2016, près d'une dizaine de versions différentes du projet, souhaitant confectionner un projet s'intégrant le plus parfaitement possible au quartier des arts qu'est celui de la Grande-Allée. Pour se faire, le Groupe Lessard a fait appel à plus de cinq cabinets d'architecture. Le projet devait composer avec une particularité additionnelle, c'est à dire tenir compte de l'impossibilité de conserver l'intégralité du cadre actuel de l'immeuble en procédant à la simple conversion de l'immeuble en unités résidentielles. Considérant l'état de détérioration important du bâtiment, l'option de développer un projet à l'intérieur du cadre actuel s'avère non seulement irréalisable du point de vue financier mais techniquement impossible considérant l'âge et l'état de dégradation de la pierre, de même que les dommages causés à la structure en raison notamment de l'infiltration d'eau. À cet égard, le Groupe Lessard dispose de toutes les données permettant de parvenir à ce constat, ayant procédé aux analyses et examens appropriés en semblable matière et ayant fait appel à l'expertise de professionnels aguerris des secteurs de l'ingénierie, de l'architecture et de la construction immobilière.

Tout au long de ces années, Le Groupe Lessard a tout envisagé et proposé à la Ville de Québec plusieurs alternatives : (1) des projets préservant intégralement l'ancienne église, (2) des projets la préservant partiellement, (3) des projets envisageant la démolition complète de l'église en prévoyant une façon de rappeler l'esprit du bâtiment et le passé des lieux, (4) la reconstruction à l'identique avec les matériaux d'origine, (5) la reconstruction à l'identique à l'aide de matériaux neufs, etc. Bref, le Groupe Lessard n'a ménagé aucun effort pour trouver une vocation nouvelle au bâtiment, dans le respect des particularités patrimoniales, économiques et sociales.

L'avant-dernière version du projet développée par le Groupe Lessard en étroite collaboration avec la Ville de Québec prévoyait la démolition de l'immeuble et la reconstruction de la partie la plus significative de l'ancienne église, soit la façade, incluant le clocher de pierre ainsi que les tourelles secondaires. Plus précisément, l'esquisse du projet assurait une sauvegarde partielle de l'immeuble et comportait un stationnement souterrain ainsi qu'une centaine d'unités réparties sur dix-huit étages, à l'image de l'immeuble voisin du 500 Grande Allée Est. Cette approche comportait cependant des risques tant au niveau financier que technique. La qualité actuelle des pierres réutilisées pour le façadisme et le résultat du sciage de ces pierres afin de les fixer à une structure conforme aux normes occasionnerait certainement des bris et rendra vraisemblablement impossible la réutilisation d'une partie de ces pierres. Ultiment, le résultat final serait donc grandement influencé par ces potentielles surprises et autres impondérables de ce type. À la suite de la présentation de cet avant-dernier projet à la Ville, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec concluait à même son rapport du 21 janvier 2016 que :

*« Elle (la Commission) constate qu'après environ 20 ans d'efforts publics et privés, les perspectives de recyclage complet de ce bâtiment d'intérêt patrimonial demeurent restreintes. Elle prend acte de l'état de détérioration important du bâtiment ainsi que des coûts très élevés et sans cesse croissants qui seraient requis pour mener cette opération à terme. Dans ce contexte, à regret, elle indique qu'elle serait ouverte à autoriser la démolition partielle, comprise dans le sens où l'on procéderait, tel que cela est proposé, à la reconstruction de sa portion la plus significative, correspondant à son interface sur la Grande Allée. » [...] «Même si elle (la Commission) reste d'avis que la hauteur de la nouvelle construction devrait, en principe, tendre à respecter la hauteur de référence du bâtiment voisin (550, Grande Allée Est), la Commission indique qu'à la lumière des documents fournis et de la démonstration faite lors de l'audition, elle serait prête*

à considérer la hauteur et le gabarit proposés, si les autres facettes du projet sont développées à la satisfaction. »<sup>3</sup>

Suite à ce rapport, plusieurs échanges ont lieu entre le Groupe Lessard et la Ville mais celle-ci fait volte-face, contre toute attente, en juin 2016 en affirmant ne plus privilégier le «façadisme» dans la région de Québec, appelant le Groupe Lessard à développer une nouvelle version du projet. À titre indicatif, le façadisme est une pratique urbanistique qui consiste à ne conserver que la façade de bâtiments et à remplacer le reste, que ce soit par exemple pour des raisons d'esthétique ou pour pallier à des difficultés de nature technique.

Suite à la volonté exprimée par la Ville de privilégier l'érection d'un bâtiment neuf, le Groupe Lessard modifie le projet et confectionne alors une version remaniée de ce dernier : **Le CINQ-30**<sup>4</sup>, lequel propose d'emprunter certains éléments du langage architectural de l'ancienne église pour recréer un espace aux qualités spatiales uniques, accessible aux citoyens de Québec. La construction nouvelle rappellerait la vocation de l'église, en plus de s'intégrer parfaitement au quartier des arts qu'est la Grande Allée et de doter cette dernière d'une porte d'entrée des plus spectaculaires. Cette nouvelle version comporte 130 unités, toujours réparties sur dix-huit étages et incluant un stationnement souterrain. Il est également prévu qu'une partie du rez-de-chaussée serve d'espace d'exposition, permettant d'abriter une galerie d'art exposant les œuvres d'artistes québécois ainsi qu'un espace café-librairie.

Enfin, un espace public accessible à tous sera aménagé à l'avant de l'immeuble afin de rappeler le passé des lieux. À l'image du parvis de l'ancienne église, espace emblématique d'échange pour la communauté, le projet propose de participer à la vie de quartier par l'aménagement au pied du bâtiment de cette place publique inspirante en harmonie avec l'environnement par son caractère rassembleur et des qualités artistiques remarquables. À ce titre, la proposition inclut la réalisation d'une œuvre d'art par l'artiste de renom Nicole Taillon, soit une sculpture en bronze d'une hauteur de cinquante pieds. Cette artiste occupe une place de choix dans le Vieux-Québec, ayant notamment réalisé la plaque à l'effigie d'Abraham Martin sur les Plaines d'Abraham dans le cadre du 400<sup>e</sup> anniversaire de la fondation de Québec ainsi que la sculpture Le Grand Bienvenue située sur la rue des Jardins, devant l'Hôtel de Ville. L'ajout de cet œuvre d'art au paysage de la Grande Allée permettrait de poser un regard neuf sur ce secteur hautement touristique, en plus de constituer un repère historique et symbolique important.

### 3. Proposition de la Ville de Québec

#### 3.1 Description

Le 6 février 2017, le conseil de ville adoptait un avis de motion et déposait un projet de *Règlement modifiant le Plan direction d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire* (R.V.Q. 2436) qui prévoit notamment l'ajout de Saint-Cœur-de-Marie au Programme d'acquisition d'immeubles, lequel impose à cette dernière des critères de préservation.

---

3 Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, «Rapport sur la demande d'approbation préliminaire pour la construction d'un bâtiment principal», 21 janvier 2016

4 Le visuel et les détails du projet peuvent être consultés au <http://www.cinq30.ca>

#### 4.4 Le programme d'acquisition d'immeubles

«Pour soutenir la réalisation de ses grandes orientations, la ville envisage la possibilité de procéder à l'acquisition de certains immeubles localisés dans le territoire visé par le PPU, soit à ses propres fins ou en vue de leur aliénation ou de leur location aux fins prévues au programme particulier d'urbanisme.

«À cette fin, la Ville de Québec instaure donc un programme d'acquisition d'immeubles pour une partie de son secteur central que constitue le territoire du présent PPU.

«La Ville entend donc au besoin, acquérir de gré à gré ou par expropriation, certains immeubles pour les projets qu'elle envisage détenir et administrer, le cas échéant, de tels immeubles et exécuter les travaux d'aménagement, de restauration ou de démolition requis sur ces immeubles. »

En vertu du projet de règlement, l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie fera dorénavant partie des immeubles pouvant faire l'objet d'acquisition, au même titre que d'autres immeubles tels que la Maison Pollack et le 390 Wilfrid-Laurier.

#### 4.5 Les critères relatifs à la préservation des immeubles

##### (1) Saint-Cœur-de-Marie

[...] «outre sa valeur patrimoniale intrinsèque, cet édifice représente également un repère visuel important dans son milieu et se définit comme une composante importante qui caractérise la Grande Allée.

«Son manque d'entretien fait en sorte que ses coûts de remise en valeur augmentent de façon marquée au fil des ans. La difficulté de l'occuper avec des fonctions susceptibles de générer des revenus suffisants à son entretien est également un frein pour sa remise en valeur. L'exiguïté du site rend difficile toute opération d'agrandissement ou de construction supplémentaire dont les profits seraient susceptibles d'aider à sa restauration.

«Il est donc nécessaire de mettre en place des mesures visant à :

- «protéger le monument de toute dégradation supplémentaire et se doter d'outils permettant d'intervenir directement, au besoin, afin d'en assurer la préservation;
- «y autoriser des usages compatibles avec le milieu urbain environnant, susceptibles de générer des revenus favorisant sa remise en valeur;
- «favoriser, si possible, la réalisation de projets d'agrandissement ou de construction complémentaire dans la mesure où ceux-ci seraient cohérents avec le caractère de l'église et favoriseraient sa remise en valeur. À cet égard, la préservation de son parvis ainsi que le maintien de perspectives visuelles sur son clocher s'avèrent des éléments essentiels. »

L'avis de motion indique également que la Ville de Québec pourrait utiliser le Programme d'acquisition d'immeubles «pour les offrir en vente à des promoteurs désireux de poursuivre la mise en œuvre du PPU».

### 3.2 Enjeux

Le Groupe Lessard soumet que l'adoption des mesures suggérées, intégrant l'ancienne église-Saint-Cœur-de-Marie au PPU de la colline Parlementaire et imposant des mesures de sauvegarde contraignantes, empêcherait non seulement son propriétaire d'utiliser le terrain à des fins de développement résidentiel, mais placerait assurément et irrémédiablement la Ville dans une impasse certaine.

En ce sens, il s'avère irréalisable, aussi bien pour la Ville dans l'éventualité où celle-ci souhaiterait se porter acquéreuse de l'église, que pour tout autre promoteur, d'effectuer un projet financièrement et techniquement viable à l'intérieur du cadre projeté dans le projet de règlement.

Qui plus est, l'imposition d'un *statu quo* concernant l'église Saint-Cœur-de-Marie aurait des impacts préjudiciables sur la vitalité économique de la colline Parlementaire. Dans sa réflexion, la Ville de Québec ne doit pas faire abstraction du fait que plusieurs commerçants et restaurateurs de la Grande-Allée aient quitté l'avenue au cours des dernières années et que d'autres partagent cette intention si l'achalandage n'augmente pas. À l'heure où la Grande-Allée est à la recherche d'incitatifs visant à hausser sa fréquentation, la réalisation d'un projet domiciliaire attirerait des revenus considérables pour le quartier qui constitue une plate-forme économique majeure pour la région de Québec. De plus, la réalisation d'un projet de développement permettra de répondre à la demande d'habitation résidentielle de la communauté et des citoyens qui souhaitent s'établir dans le quartier, le tout s'inscrivant également dans l'intérêt précédemment manifesté par la Ville de privilégier la densification du secteur. À ce titre, sont jointes en annexe copie de lettres d'appui de commerçants, hôteliers et restaurateurs du secteur ainsi que des citoyens qui appuient cette initiative.

S'agissant des considérations de nature financière, il ne peut être valablement contesté que les investissements nécessaires à la réalisation d'un projet, à l'intérieur des paramètres mis de l'avant dans le projet de règlement, constituent un obstacle à la réalisation de tout projet. Aux fins de cet exercice, et en regard de l'intention de la Ville d'inclure Saint-Cœur-de-Marie dans un Programme d'acquisition d'immeubles, nous soumettons que la Ville doit prendre en considération le fait qu'un montant supérieur à 3M\$ soit nécessaire simplement pour remettre à niveau l'immeuble hautement détérioré depuis les années 1990. Quant au scénario de ne conserver que le clocher de l'édifice actuel, un investissement minimal de 8M \$ demeure nécessaire pour procéder à la reconstruction du clocher, l'état actuel des pierres ne pouvant soutenir une construction attenante. Cela étant, même en considérant une démolition et une reconstruction partielle de l'immeuble, rien ne permet de déterminer à l'avance l'état des pierres d'origine, à savoir si celles-ci seront réutilisables, l'humidité et les fluctuations de température ayant altéré leur qualité. Encore une fois, le Groupe Lessard et ses collaborateurs ont procédé à de nombreuses et minutieuses analyses permettant d'estimer les investissements nécessaires à la réalisation des changements projetés, que ces investissements soient de nature privé ou publique.

En regard de ce qui précède, le Groupe Lessard ne peut partager la position de la Ville, à savoir qu'un projet de qualité puisse être effectué à l'intérieur des critères mis de l'avant dans le projet de règlement, c'est-à-dire de développer un projet à l'intérieur même de la structure actuelle, soit la coquille de l'ancienne église. Rappelons que l'immeuble demeure dans un état de dégradation important depuis que l'église a été fermée au culte en 1997, rendant sa remise à niveau non seulement onéreuse pour toute personne souhaitant y parvenir mais également vulnérable d'un point de vue physique.

D'ailleurs, les autorités municipales ont reconnu cet état à plusieurs reprises :

- **Rapport de M.Luc Noppen « Lieux de culte situés sur le territoire de la Ville de Québec » (août 1994)**

«5.2.3. L'aide municipale aux lieux de culte cités

*Pour aider au maintien de ces bâtiments cités -en plus de l'exemption fiscale actuellement en vigueur-, la Ville de Québec devrait apporter une aide sous deux formes:*

- 1> Rendre accessible l'expertise du personnel de la Division du design urbain et du patrimoine afin d'établir des plans de conservation à long terme de ces bâtiments;*
- 2> Inscire une enveloppe budgétaire dans l'entente-cadre MCC-Ville pour octroyer une aide financière à la conservation des bâtiments cités;*

*[...]*

*Sur les murs de fondation, il y a de l'efflorescence partout à l'intérieur. Le mur ouest porte des signes d'infiltration au sous-sol. À l'intérieur, le sous-sol laisse paraître quelques traces d'infiltration d'eau. Il y a aussi des fissures sur les tablettes des fenêtres et dans le terrazzo.. Il y a des traces d'eau et d'infiltrations sur les bases de colonnes et en dessous de l'escalier principal, tout comme dans l'espace du vide sanitaire.*

*La maçonnerie requiert des soins urgents, surtout en ce qui concerne le clocher. On y observe des fissures sur le mur sud dans l'entre-toit, sur le contrefort est du côté de la Grande Allée. Les joints sont effrités et évidés. À l'intérieur du clocher on constate de l'efflorescence: les murs ne sont pas étanches, les joints sont à refaire. Il faut repenser la ventilation du clocher. Son plancher a déjà été consolidé par des pièces de bois. Le mécanisme du clocher est aussi à reconstruire.*

*Le toit est revêtu de tôle à la canadienne. On y observe plusieurs tôles percées qui sont à réparer. On note aussi des infiltrations d'eau là où un solin joint le toit de la nef au clocher. L'entre-toit n'est pas assez ventilé. La toiture du clocher coule du côté nord-ouest.*

*Les fenêtres, en bois, sont dans un état passable. Il y aurait lieu de les nettoyer et de les repeindre pour assurer leur survie. Les portes en bois sont en bon état; il y a quelques caissons à réparer et les seuils sont trop usés.*

*Le clocher est un peu étranger au caractère exemplaire de bâtiment; son rôle consiste en quelque sorte à identifier la fonction culturelle. Mis à part le fait que ce clocher pittoresque fait jaser les passants il n'est pas indispensable au monument qu'il menace par son coût d'entretien et de rénovation.»*

- **Rapport de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (21 janvier 2016)**

*« Elle (la Commission) constate qu'après environ 20 ans d'efforts publics et privés, les perspectives de recyclage complet de ce bâtiment d'intérêt patrimonial demeurent restreintes. Elle prend acte de l'état de détérioration important du bâtiment ainsi que des coûts très élevés et sans cesse croissants qui seraient requis pour mener cette opération à terme. »*

- **Projet de Règlement modifiant le Plan direction d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire (R.V.Q. 2436) (6 février 2017)**

*« [S]es coûts de remise en valeur augmentent de façon marquée au fil des ans. La difficulté de l'occuper avec des fonctions susceptibles de générer des revenus suffisants à son entretien est également un frein pour sa remise en valeur. L'exiguïté du site rend difficile toute opération d'agrandissement ou de construction supplémentaire dont les profits seraient susceptibles d'aider à sa restauration. »*

Enfin, et s'agissant de l'argument selon lequel l'ancienne église-Saint-Cœur-de-Marie constituerait un repère patrimonial, le Groupe Lessard ne peut que se surprendre et être en parfait désaccord. En premier lieu, le MCC s'est penché à plusieurs reprises sur la question et n'a jamais jugé bon de procéder au classement de cette église néo-byzantine comme immeuble patrimonial, le tout en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*. En second lieu, les autorités municipales n'ont jamais démontré leur intérêt de soutenir le Groupe Lessard dans la restauration ou la sauvegarde de l'ancienne église. À l'inverse, la Ville a annoncé le 20 septembre 2016, un investissement de 15 M\$ pour protéger sept églises de Québec à valeur patrimoniale exceptionnelle, encore une fois sans aucune référence à Saint-Cœur-de-Marie<sup>5</sup>. Finalement, il avait été recommandé en 1994 à la Ville de citer ce lieu de culte comme monument, ce qui n'a jamais été fait. En ce sens, l'unique valeur pittoresque du clocher ne peut justifier l'appellation patrimoniale d'un ancien lieu de culte.

## **Bénéfices à l'alternative présentée par le Groupe Lessard**

Le Groupe Lessard soumet que son projet est d'une qualité indéniable, intégrant les éléments du paysage architectural pour créer un espace aux qualités uniques et accessible aux gens de Québec, et qu'il permettrait non seulement la mise en valeur du quartier des arts, mais participerait au développement économique de l'un des principaux axes de développement de la Ville de Québec qu'est la Grande Allée. À l'inverse, le projet de PPU actuel ne permet ni de garantir la préservation du patrimoine avec les moyens nécessaires, ni le développement social, économique et architecturale de la Grande Allée, par la Ville ou un autre promoteur.

Le Groupe Lessard demeure pleinement disposé à réaliser, avec la collaboration de la Ville de Québec, un projet résidentiel novateur présentant les avantages que sont la bonification d'un environnement bénéficiant d'une valeur historique, patrimoniale et culturelle élevée, le tout n'impliquant l'injection d'aucun denier public dans la sauvegarde d'un bâtiment hautement détérioré.

À cet égard, et au sujet de la démolition de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, rappelons que la conseillère et responsable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Québec, Madame

---

<sup>5</sup> Gaudreau. V., «La Ville alloue 15 M\$ pour restaurer sept églises», Le Soleil, 20 septembre 2016, <http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/societe/201609/20/01-5022341-la-ville-alloue-15-m-pour-restaurer-sept-eglises.php>. Note : Les sept églises visées sont Notre-Dame-de-Québec, l'église Saint-Jean-Baptiste, l'église Saint-Roch, l'église de Saint-Sauveur, l'église Saint-Charles-Borromée de Charlesbourg, l'église de la Nativité de Notre-Dame de Beauport et la cathédrale anglicane Holy Trinity.

Julie Lemieux, confirmait le 5 mai 2016 que « *Le défi, c'est de remplacer une icône du patrimoine, quand ce n'est plus possible de la conserver, par quelque chose d'extraordinaire, qui va vraiment plaire et marquer le paysage de belle façon* ». C'est précisément ce qui est proposé par le Groupe Lessard et même plus!

## Conclusion

Le Groupe Lessard est d'avis que la Ville de Québec, dans sa réflexion concernant l'imposition de critères de préservation touchant l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, doit impérativement tenir compte de l'état matériel de l'immeuble. En ce sens, il s'avère irréalisable, aussi bien pour la Ville, dans l'éventualité où celle-ci souhaitait se porter acquéreuse de l'immeuble par le biais du Programme d'acquisition d'immeubles, ou pour tout autre promoteur, en l'absence d'une subvention ou aide financière, d'effectuer un projet techniquement et financièrement viable à l'intérieur du cadre projeté. Faire fi de cette réalité aurait non seulement comme conséquence de priver le Groupe Lessard d'utiliser le terrain aux fins projetées mais aurait inévitablement comme effet de placer la Ville dans une impasse certaine en s'exposant à une explosion des coûts liés à la remise en état de l'immeuble.

S'agissant plus particulièrement du Programme d'acquisition d'immeubles, et après tous les efforts menés jusqu'à ce jour pour développer, toujours de bonne foi et en collaboration avec la Ville de Québec et avec une équipe de professionnels chevronnés, un projet de haute qualité s'intégrant au paysage et à l'architecture du Vieux-Québec, le Groupe Lessard ne peut que s'inquiéter de cette intention des autorités municipales d'acquérir l'immeuble pour le revendre par la suite à un autre promoteur immobilier. En effet, Le Groupe Lessard est convaincu qu'aucun promoteur le moins contentieux ne pourra offrir à la population de Québec un projet d'une aussi grande qualité sans démolir, ne serait-ce que partiellement, le bâtiment existant et sans obtenir de substantielles subventions publiques.

Conséquemment, nous invitons la Ville à reconsidérer sa décision à la lumière des échanges intervenus depuis les sept dernières années en vue de permettre le développement d'un projet exceptionnel s'intégrant parfaitement au secteur du quartier des arts, rappelant le passé des lieux, répondant aux meilleures exigences en matière de construction urbaine et permettant de dynamiser l'artère de la Grande-Allée et de contribuer à son développement.

En terminant, nous offrons à la Ville de Québec notre entière collaboration afin de réaliser ce projet porteur, ce dernier ne pouvant subsister à la proposition déposée le 6 février dernier.



Louis Lessard

# Mémoire

Présenté dans le cadre de la consultation publique sur les modifications apportées au projet particulier d'urbanisme (PPU) de la colline Parlementaire

14 mars 2017



**Une force dans le quartier...**  
Depuis plus de 30 ans!

**Comité populaire Saint-Jean-Baptiste**  
780 rue Sainte-Claire, Québec, G1R  
5B9 Tél.: 418-522-0454 |  
comite.populaire@videotron.ca |  
www.compop.net

## **1. Présentation**

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est un organisme de défense collective des droits actif depuis maintenant près de 40 ans dans le quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec. Le Comité s'intéresse depuis sa fondation aux enjeux d'aménagement urbain.

En effet, l'organisme est issu de la résistance des résidents et les résidentes de la rue Saint-Gabriel qui voyaient leur milieu de vie menacé de démolition pour faire place à une autoroute. Les citoyens et les citoyennes ont mis un frein aux projets de « modernisation » de la Ville de Québec en y opposant la rénovation de leurs vieilles maisons grâce à des coopératives d'habitation à échelle humaine, l'aménagement de parcs et des ressources communautaires. L'action du Comité s'est rapidement étendue à l'ensemble du quartier après ces premières victoires dans le « haut » du faubourg. C'est, entre autres, à cette action que l'on doit la majorité des logements sociaux du quartier (de la coopérative Saint-Gabriel à la coopérative l'Escalier en passant par la présence de Lauberivière dans l'ancien presbytère), de nombreux parcs (du parc Scott au parc-école), plusieurs services de proximité (de l'Intermarché au comptoir postal) et bon nombre de ressources communautaires (du Vestiaire du Faubourg au Centre-Famille Haute-Ville). Le Comité populaire a toujours été là pour défendre le caractère résidentiel et populaire du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Encore aujourd'hui, le Comité populaire reste fidèle à sa mission première : défendre les droits sociaux, économiques, politiques et culturels des résidents et des résidentes du quartier Saint-Jean-Baptiste.

## **2. Saint-Jean-Baptiste : des défis particuliers**

### **2.1 Une trame particulière au quartier**

Tout d'abord, il nous paraît important de remettre de l'avant le cachet historique du quartier qui lui donne son côté unique, authentique et chaleureux. Par la suite, nous estimons qu'une attention particulière doit être accordée à la préservation et à l'extension de la trame urbaine résidentielle dans les orientations prises au niveau du zonage. Par trame urbaine résidentielle, nous entendons la morphologie propre au quartier Saint-Jean-Baptiste, caractérisée par un lotissement fragmenté, la mitoyenneté et la transparence des logements avec façades sur rue et cour arrière et des immeubles de trois ou quatre étages où prédomine la fonction résidentielle.

### **2.2 Transport, environnement et vie communautaire – d'importants défis**

La présence massive d'espaces à bureaux dans le secteur de la colline Parlementaire entraîne des problèmes de congestion automobile, tout particulièrement aux heures de pointe dans l'axe de l'avenue Honoré-Mercier et du boulevard René- Lévesque. Ce phénomène a des conséquences négatives sur la qualité de vie des résidents et des résidentes de Saint-Jean-Baptiste. La circulation de transit est un problème majeur dans le quartier, tout particulièrement sur la rue d'Aiguillon et St-Olivier. L'omniprésence de la voiture a bien sûr des conséquences au niveau environnemental, mais aussi sur le plan de la sécurité pour les enfants, les piétons et les cyclistes. Dans ce sens, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste rappelle que l'implantation d'un tramway serait bénéfique pour l'aménagement urbain. La

haute densité le faubourg Saint-Jean-Baptiste est un milieu urbain fait sur mesure pour le tramway. Sans cette mesure d'atténuation, l'ajout de nouvelles tours à bureaux, l'implantation d'hôtels ou d'édifices administratifs aux limites ou à l'intérieur du faubourg Saint-Jean ne contribuera pas à améliorer la qualité de vie des résidents et des résidentes, bien au contraire. Cela entraînera une augmentation significative de la circulation automobile et des problèmes qui y sont rattachés (pollution, transit, stationnement, bruit, etc.). Voilà pourquoi nous nous opposons à une « densification » des fonctions administratives, hôtelières et commerciales.

Par ailleurs, les espaces verts, les places publiques et les lieux de loisirs communautaires sont peu nombreux dans le quartier. Pour se réunir, les citoyens et les citoyennes doivent régulièrement sortir des limites de Saint-Jean-Baptiste, ce qui ne favorise pas la participation populaire aux activités publiques. Quant aux parcs, ils sont souvent exigus ou présentent peu d'intérêt pour les résidents et les résidentes, tout particulièrement les familles. Rappelons aussi que le quartier Saint-Jean-Baptiste est le quartier avec l'indice de canopée le plus faible dans la Ville de Québec.

### **2.3 Une fonction résidentielle au cœur des préoccupations**

Même si le Comité populaire reconnaît l'importance d'une mixité des fonctions sur plusieurs des terrains visés, l'une des préoccupations portées par ce dernier demeure la fonction résidentielle.

Saint-Jean-Baptiste change, c'est évident, mais il change en même temps et au même rythme que Québec. En fait, le quartier semble garder, à peu de choses près, la même position sociale et économique qu'il a toujours eue par rapport au reste de la ville. En gros, le faubourg demeure un quartier de locataires un peu plus pauvres que la moyenne et qui paient des loyers un peu trop cher qui sont parfois dans des conditions d'insalubrité et possiblement dangereuses pour la santé des occupants et occupantes.

Selon les données du Dossier noir produit par le FRAPRU, qui utilise les chiffres de l'Enquête nationale auprès des ménages menée par Statistique Canada, le revenu médian des ménages du quartier est inférieur de près de 2 000 \$ à celui du reste de la ville. Loin de se rétrécir, l'écart se creuse depuis 10 ans. En parallèle, les loyers ont augmenté un peu moins vite dans le quartier qu'ailleurs à Québec, ce qui fait que le loyer médian du reste de la ville nous a rattrapé. Seul signe statistique clair d'embourgeoisement : le pourcentage de locataires continue de baisser (on est passé de 84 % à 75 % en dix ans).

Dans le quartier comme ailleurs, la croissance économique a eu un impact sur les problèmes de logement. Toutefois, cela ne veut pas dire que les problèmes ont disparu, loin de là.

Forcément, comme les locataires du quartier sont plus pauvres que la moyenne mais qu'ils et elles paient le même loyer que les autres, les problèmes de logement sont plus aigus dans le quartier que dans le reste de la ville. Un exemple parmi d'autres : le pourcentage de ménages consacrant plus de 50 % de leur revenu en loyer dans Saint-Jean-Baptiste est de 21 % alors qu'il est de 16 % dans le reste de la ville. Techniquement, il y a 1 865 ménages dans le quartier qui ont ce que le gouvernement fédéral appelle « un besoin impérieux de logement » (c'est-à-dire qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au loyer).

En procédant à une analyse plus fine des données, on découvre, malheureusement sans surprise, que les problèmes de logement touchent plus durement les femmes que les hommes. Il faut dire que le revenu médian des femmes locataires dans le quartier est inférieur de 4 187 \$ à celui des hommes locataires, mais que leur loyer médian est plus élevé de 44 \$ par mois. Paradoxalement, comme les locataires du quartier sont plus pauvres que la moyenne, les écarts de revenu entre les hommes et les femmes tendent à y être moins importants qu'ailleurs (cet écart de revenu est de 7 600\$ dans le reste de la ville).

De tous les types de ménages, ce sont les personnes seules qui ont le plus de problèmes de logement dans le quartier (45 % d'entre elles paient trop cher). Un plus grand pourcentage de familles monoparentales a aussi des problèmes de logement (36 % paient trop cher). Enfin, les jeunes et les personnes âgées semblent avoir des conditions particulièrement difficiles (51 % des moins de 24 ans et 70 % des plus de 75 ans paient trop cher).

Ces chiffres nous montrent que, si la situation s'est légèrement améliorée dans le quartier, elle demeure critique pour de trop nombreux ménages. Bien qu'il y ait 100 ménages de moins qu'il y a cinq ans qui consacrent 80 % de leurs revenus à se loger, il faut quand même faire quelque chose pour les 425 autres dont c'est encore le cas.

## **2.4 Patrimoine**

Au cours des dernières années, plusieurs sites patrimoniaux ont fait l'objet d'attaques en règle par des promoteurs immobiliers. Peu à peu, ce sont des pans de l'histoire de notre ville qui partent en poussière. Le quartier Saint-Jean-Baptiste n'a pas été épargné : on n'a qu'à penser au bâtiment de la Congrégation des Franciscaines missionnaires de Marie et à l'ancien Patro Saint-Vincent-de-Paul dont il ne reste plus rien pour témoigner de sa présence au cœur de notre communauté. En lieu et place, le propriétaire des lieux détruit illégalement le patrimoine historique dans le but d'ériger un hôtel et de faire du profit. Et il serait dommage de voir les mêmes erreurs se répéter avec des sites d'intérêts tels que Saint-Louis-de-Gonzague et le Foyer Nazareth.

## **3. Les modifications souhaitées - Nos commentaires**

### **3.1 Îlot Saint-Vincent de Paul et îlot Lépine**

Le Comité populaire dans les derniers mois a tenu une consultation populaire sur le terrain de l'ancien Patro. C'est sans surprise que la consultation populaire, lancée en mars dernier par le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste, a révélé une tendance très claire. En effet, sur plus de 380 réponses reçues en quatre mois, ce sont 91% des personnes qui ont signifié être en désaccord avec un projet d'hôtel sur le terrain de l'ancien Patro Saint-Vincent-de-Paul, situé sur la Côte d'Abraham, à la limite de Saint-Jean-Baptiste.

Il ne s'agissait cependant que de l'une des questions posées. On y retrouvait aussi plusieurs propositions quant à la vocation de ce terrain qui, rappelons-le, est laissé à l'abandon depuis 1997. Ainsi, les propositions de parc et d'espace vert, de logement social et de jardin communautaire ont reçu l'approbation d'une grande majorité des personnes répondantes. D'autres options ont aussi obtenu un bon écho : notons simplement l'idée d'un centre de la petite enfance (CPE).

Pour le Comité populaire, cette proposition d'aménagement va dans le sens des grandes orientations alimentant le PPU de la colline Parlementaire puisqu'elle participe à maintenir la mixité des fonctions, qu'elle soutient la fonction résidentielle et qu'elle bonifie l'espace public. Le Comité populaire souhaite aussi rappeler son désir de voir la Ville prendre un virage vert de manière plus intensive tel que stipulé dans l'objectif 3.2.4 du PPU déjà adopté : *Privilégier pour tous les nouveaux projets à construire, l'intégration de techniques de construction et d'entretien contribuant à réduire la consommation énergétique et l'impact sur l'environnement.*

Pour nous, il demeure clair que l'implantation d'un nouvel hôtel sur ce site ne répondrait à aucun des besoins exprimés par les répondants et répondantes de notre consultation. Bien que nous saluons l'idée d'un programme permettant à la Ville de se porter acquéreur de ce site, de gré à gré ou par expropriation, en vue de le détenir et de l'administrer ou de l'offrir en vente à des promoteurs désireux de poursuivre la mise en œuvre du PPU dans des délais impartis, nous souhaitons tout de même attirer l'attention de la Ville sur la vocation communautaire qu'a toujours eu ce site. Ce site doit pouvoir comporter un pourcentage d'aire verte et d'aire publique pour le bien-être de la population. C'est pourquoi nous croyons que l'expropriation la plus rapide possible du promoteur actuel pour redonner ce site aux résidents et résidentes serait la voie à privilégier.

Notons également que le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste croit en l'importance de la trame urbaine et dans ce sens, propose de ramener la hauteur maximale de l'îlot Saint-Vincent à 16 mètres.

### **3.2 Saint-Louis de Gonzague et Foyer Nazareth**

En ce qui a trait aux sites de Saint-Louis-de-Gonzague et du Foyer Nazareth, ces derniers seraient appelés à être valorisés et consacrés à des fonctions résidentielles. La proposition est à l'effet d'intégrer cette zone au PPU en lui donnant l'aire d'affectation M\_RI\_1, pour ce territoire auquel il attribue les groupes d'usages exclusivement prescrits que sont H1 habitation, H2 habitation avec services communautaires, C30 stationnement et poste de taxi (entièrement intérieur) et R1 parc. Le Comité populaire trouve d'emblée que cette vocation principalement résidentielle et incluant un espace vert répond à plusieurs préoccupations portées par ses membres.

Déjà, les critères d'aménagement annoncés pour ces sites indiquent notamment l'intention de la Ville de favoriser la « *préservation, la mise en valeur et le recyclage à des fins résidentielles, la préservation des perspectives visuelles sur les murs de fortifications et leurs dégagements ainsi que la préservation de la partie la plus importante possible du couvert végétal existant.* » C'est dans ce sens que le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste rappelle que les critères relatifs à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et à l'intégration au paysage urbain devraient permettre de trouver des solutions à différents irritants tels que la circulation de transit, la place du piéton et du cycliste et le manque d'espaces verts ainsi que de lieux communautaires.

En effet, ces mêmes critères pourraient prévoir pour ces nouveaux sites une concordance entre le développement et le paysage des sites. La Ville doit prendre des mesures pour s'assurer d'un verdissement adapté à nos quartiers. Une fois de plus, le Comité souhaite aussi rappeler que l'administration doit prendre un virage vert de manière plus intensive tel que stipulé dans l'objectif 3.2.4 du PPU déjà adopté : *Privilégier pour tous les nouveaux projets à construire, l'intégration de techniques de construction et d'entretien contribuant à réduire la consommation énergétique et l'impact sur l'environnement.*

De plus, il faut privilégier des usages collectifs et utiles pour la communauté (comme le logement social ou un centre de loisirs communautaires) au lieu de s'en remettre automatiquement au secteur privé, comme c'est malheureusement trop souvent le cas.

### **Le projet de coopérative La Contrescarpe : une solution oubliée**

Fin février 2014, la coopérative d'habitation La Contrescarpe a commencé à prendre forme de la rencontre de deux groupes. Un groupe de locataires du Vieux-Québec qui souhaitait fonder une nouvelle coopérative en haute-ville s'est joint aux membres de la coopérative d'habitation La face cachée, un projet soutenu par le Comité populaire qui a dû être abandonné à la suite du référendum de février 2012 sur l'îlot Irving.

Comme les terrains sont très rares dans Saint-Jean-Baptiste, le Comité populaire a accepté d'un commun accord avec les locataires qu'il accompagne d'élargir la recherche de terrains pour implanter une coopérative d'habitation aux autres quartiers de la haute-ville. La coop a alors jeté son dévolu sur les terrains de l'ancienne école Saint-Louis-de-Gonzague et du Foyer Nazareth, dans le Vieux-Québec. **Ces terrains, que l'État québécois avait achetés en prévision de l'agrandissement de l'Hôtel-Dieu, sont dorénavant disponibles. Comme ce sont des terrains publics, nous les revendiquons à 100 % pour des projets d'utilité sociale en intégrant à la coopérative d'habitation un CPE et d'autres projets communautaires.**

L'implantation d'une nouvelle coopérative d'habitation dans le Vieux-Québec serait bénéfique pour le quartier. La diversité de l'offre de logement est sérieusement mise-à-mal et si plusieurs locataires à faible et modeste revenu s'accrochent encore, notamment dans les maisons de chambre, ils sont malheureusement de plus en plus rares dans le quartier. Il faudrait davantage d'appartements à prix abordable pour retenir et implanter des familles. Notons que la mixité sociale est au cœur même de la formule coopérative. Ainsi, s'il y a bel et bien des loyers subventionnés, au moins la moitié des locataires de coop est composée de ménages de classe moyenne payant un loyer au prix du marché.

### **Des démarches infructueuses et un silence-radio de la Ville**

Lors d'une rencontre avec Mesdames Lemieux et Gilbert en début d'année 2015, ces dernières nous avaient fortement suggéré d'aller explorer l'îlot Charlevoix pour ce projet de coopérative. S'asseyant avec Action-Habitation, la Contrescarpe a donc officiellement déposé un projet pour cet îlot tel que suggéré. Depuis, et ce, malgré différentes tentatives de recontacter Madame Lemieux pour un rendez-vous, nous n'avons jamais eu de nouvelles.

Selon nous, la Ville de Québec doit réserver aux projets d'habitation sociale tous les terrains publics destinés à un développement résidentiel. Nous demandons à l'administration de faire

un pas dans la bonne direction et de réserver les terrains des sites de Saint-Louis-de-Gonzague et Foyer Nazareth à cette réserve et ainsi, de permettre la réalisation du projet La Contrescarpe. Rappelons d'ailleurs que Mme Julie Lemieux affirmait en 2013 au Soleil que la Ville souhaitait « profiter de l'occasion pour augmenter de 400 à 500 le nombre de nouveaux résidents permanents ». Notre projet cadre donc tout à fait dans le sens de ce désir.

Dans le cas, où la Ville irait toute de même vers le secteur privé, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste invite la ville à imposer un pourcentage significatif de logements sociaux (minimum 30%) pour ces terrains.

## Annexe 1

Proposition d'aménagement alternatif pour le terrain de l'ancien Patro Saint-Vincent de Paul  
Illustration : Marc Boutin.

*Ce projet inclut toujours la façade de l'église qui a aujourd'hui disparue, mais donne un aperçu de ce qui pourrait être envisagé.*



Ce dessin date de l'époque où la façade de l'église Saint-Vincent-de-Paul étaient encore debout et de l'époque où l'entrée du Diamant de Robert Lepage était située sous les bretelles de l'autoroute. Il précède aussi l'enquête qu'a réalisé le Comité populaire auprès des citoyens sur leur vision d'avenir de ce terrain.

Le projet présenté ici couvre deux îlots : l'îlot Lépine (à l'ouest de l'escalier) et l'espace autrefois occupé par le Patro Saint-Vincent-de-Paul (à l'est).

Il respecte en bonne partie la volonté qu'a le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste de respecter la trame urbaine résidentielle propre au Faubourg Saint-Jean.

MODIFICATION AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)  
POUR LA COLLINE PARLEMENTAIRE ET AU RÈGLEMENT  
D'ARRONDISSEMENT EN CONCORDANCE

MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR ANNE GUÉRETTE  
CHEF DE L'OPPOSITION OFFICIELLE DE LA VILLE DE QUÉBEC  
CONSEILLÈRE MUNICIPALE DU DISTRICT ÉLECTORAL DU CAP-AUX-DIAMANTS

**« La mise en valeur du potentiel culturel et patrimonial »**

Assemblée publique de consultation sur le projet de modifications au Plan directeur  
d'aménagement et de développement relativement au programme particulier  
d'urbanisme pour la colline Parlementaire

Québec, 14 mars 2017

## **INTRODUCTION**

---

La Ville de Québec est actuellement en processus de consultation publique sur des modifications au plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire.

Le dépôt de ce mémoire par Démocratie Québec s'inscrit en suivi à notre vision du développement urbain qui nous a amené à effectuer de nombreuses interventions dans les dernières années visant à assurer une densification harmonieuse ainsi que la conservation et la mise en valeur des richesses patrimoniales de ce secteur stratégique.

Depuis 10 ans, la Ville de Québec a tenu plusieurs consultations, adopté des politiques et des plans d'action, réalisé des études et formé des comités sur les enjeux liés au patrimoine. La dernière consultation en titre portait sur la *Vision 2017-2027 du patrimoine de la Ville de Québec*, en septembre dernier. 26 mémoires ont été déposés provenant de différents organismes.

La pression exercée par les promoteurs immobiliers continue de s'intensifier. Le manque de soutien financier et l'inexistence de balises et de vision claire de la part de la Ville de Québec inquiètent les citoyens, décontenancent les propriétaires.

Nous devons passer de la parole aux actes pour éviter que les patrimoines de la Colline continuent de se dégrader et qu'on passe enfin à l'étape de leur valorisation au profit de l'embellissement du secteur et de son attractivité.

## **LES ENJEUX**

---

Outre quelques changements mineurs en lien avec des questions d'usage ou de hauteurs de bâtiments souhaités par certains propriétaires, l'enjeu majeur de cette révision du PPU de la Colline est sans équivoque le patrimoine bâti.

Dans sa mouture 2017 du PPU, la Ville propose d'intégrer deux nouveaux outils d'aide à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

- 1. Les études d'impact patrimonial**
- 2. Le programme d'acquisition**

Et en complémentarité, un 3<sup>e</sup> enjeu s'ajoute :

- 3. La révision du rôle et du mandat de la Commission d'urbanisme**

Dans le cadre de ce mémoire, nous souhaitons amender et bonifier les propositions du PPU par des actions concrètes en vue de contribuer positivement à la sauvegarde de ces bâtiments, à leur caractère distinctif, considérés comme notre identité culturelle et collective.

## RECOMMANDATIONS

---

### 1.

En ce qui concerne les **études d'impact patrimonial**, Démocratie Québec se positionne en soutien à cette avancée et à l'idée que la Ville puisse elle-même demander la réalisation de telles études. Par contre, nous recommandons que la Ville donne davantage de détails à savoir quel sera le processus de réalisation de ces études. Est-ce que d'autres intervenants pourront en faire la demande, en l'occurrence les conseils de quartier, les conseils d'arrondissement ou les élus? Mains détails manquent aux objectifs de ces dernières.

### 2.

En ce qui concerne le **programme d'acquisition à des fins publiques**, nous appuyons l'acquisition des 5 sites patrimoniaux suggérés; l'église St-Cœur-de-Marie, la maison Pollack, la petite maison blanche, l'Îlot St-Vincent-de-Paul et l'Îlot Lépine. En plus, nous réclamons qu'une 6e aire, le site **Saint-Louis-de-Gonzague**, s'ajoute au programme.

Quant à la stratégie d'acquisition, nous souhaitons connaître tous les détails liés à son élaboration; les critères, les budgets associés aux acquisitions ainsi que les enjeux liés à la préservation des bâtiments à long terme. Une vision claire est fortement attendue.

### 3.

La révision du **rôle et du mandat de la Commission d'urbanisme** revêt une grande importance. Considérant que le territoire assujéti à la Commission a été étendu à plusieurs secteurs de la ville et qu'elle est appelée à jouer un rôle de plus en plus actif, il est opportun de revoir cet outil de planification. On doit y permettre l'accès aux citoyens, lever le huis-clos et démocratiser les décisions qui en découlent, car celles-ci s'appliquent directement au patrimoine bâti.

## TERRAINS À ACQUÉRIR

---

Pour réussir ce plan d'acquisition, Démocratie Québec suggèrent ces actions concrètes pour les deux terrains et le bâtiment nommés :

- Acquérir les terrains et le site Saint-Louis-de-Gonzague;
- Consulter la population sur leur vision (les critères de développement et les besoins collectifs);
- Appliquer le zonage s'y rattachant;
- Lancer un concours d'architecture et de design urbain;
- Vendre en tout ou en partie pour un développement futur.



Site Saint-Louis-de-Gonzague



Îlot St-Vincent-de-Paul et l'Îlot Lépine

## **BÂTIMENTS PATRIMONIAUX À ACQUÉRIR**

---

Les bâtiments patrimoniaux cités ci-joint commandent plutôt les actions suivantes à poursuivre :

- Acquérir les bâtiments;
- Consulter sur les besoins collectifs et les critères de développement ainsi que les pistes de zonage s'y rattachant (usages et hauteurs des bâtiments);
- Faire des appels de propositions de projets de développement et de financement;
- Procéder à la vente pour des projets futurs de développement.



**Saint-Cœur-de-Marie**



**Maison Pollack**



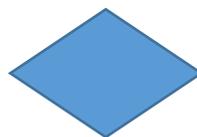
**390, avenue Wilfried-Laurier**

Ce retour pour obtenir de nouvelles modifications au PPU est l'occasion pour la Ville de démontrer enfin que Québec croit au potentiel de son patrimoine, lui qui a toujours été au cœur de notre identité et de notre effervescence économique, sociale, culturelle et touristique. Nous sommes d'avis que la Ville de Québec doit saisir l'opportunité que représentent ces propriétés uniques. Ne manque qu'une réelle volonté politique pour qu'on s'investisse ensemble, toute la collectivité, dans un grand chantier de valorisation du patrimoine du secteur de la colline parlementaire, lui qui s'est déjà tellement fragilisé avec les années.

Il est primordial que la Ville se donne une vision cohérente et que la gestion à la pièce cesse. La Ville doit procéder dans les meilleurs délais à la mise en œuvre des acquisitions proposées au PPU, incluant le bâtiment Saint-Louis-de-Gonzague.

La population doit être informée au fur et à mesure des étapes entreprises, de façon transparente, quant au plan d'action concret que la Ville désire mettre en place pour protéger ce potentiel patrimonial.

Il est temps de passer de la parole aux actes!



ANNEXE 9 : Pétition du Groupe de sauvegarde de la maison  
située au 390, Wilfrid Laurier (14 mars 2017)

**Groupe de sauvegarde de la maison située au 390 Wilfrid Laurier, Québec**

Québec le 24 août 2016

Nous sommes les résidents (propriétaire, copropriétaires et locataires) de la partie de l'avenue Wilfrid Laurier située entre l'avenue Galipeault et l'avenue Taché.

Nous nous opposons à la démolition ou à tout déplacement (même sur le même lot) de la maison située au 390 Wilfrid Laurier. Nous sommes d'avis que cette maison construite vers 1879 et dont la valeur patrimoniale est supérieure doit rester à son emplacement actuel qu'elle occupe depuis 137 ans. Le contraire serait de mépriser notre patrimoine bâti.

Par la présente, nous mandatons Mesdames Diane Côté et/ou Josée Bourdon à titre de portes-parole pour faire des démarches auprès des instances municipales, provinciales et fédérales dans le but d'empêcher cette démolition ou tout éventuel déplacement.

Mesdames Côté et Bourdon ne seront pas rémunérées et toutes les dépenses qui pourraient être engendrées par elles dans le processus actuel seront à leurs frais.

Nom	No civique	Statut	Signature
-----	------------	--------	-----------

Ormande Lefebvre	384 Wilfrid Laurier		
Frédéric Tétu	384 Wilfrid-Laurier #1		
Marc Gervais	384 Wilfrid-Laurier #3		
.....			
.....			
.....			

**Groupe de sauvegarde de la maison située au 390 Wilfrid Laurier, Québec**

Québec le 24 août 2016

Nous sommes les résidents (propriétaire, copropriétaires et locataires) de la partie de l'avenue Wilfrid Laurier située entre l'avenue Galipeault et l'avenue Taché.

Nous nous opposons à la démolition ou à tout déplacement (même sur le même lot) de la maison située au 390 Wilfrid Laurier. Nous sommes d'avis que cette maison construite vers 1879 et dont la valeur patrimoniale est supérieure doit rester à son emplacement actuel qu'elle occupe depuis 137 ans. Le contraire serait de mépriser notre patrimoine bâti.

Par la présente, nous mandatons Mesdames Diane Côté et/ou Josée Bourdon à titre de portes-parole pour faire des démarches auprès des instances municipales, provinciales et fédérales dans le but d'empêcher cette démolition ou tout éventuel déplacement.

Mesdames Côté et Bourdon ne seront pas rémunérées et toutes les dépenses qui pourraient être engendrées par elles dans le processus actuel seront à leurs frais.

Nom	No civique	Statut	Signature
CÔTE-DIANE	(295)	copropriétaire	Diane Côté
Josée Bourdon	(175)	Propriétaire	Josée Bourdon
François Deschamps	(255B)	locataire	François Deschamps
LINDA LAVOIE	(255B)	locataire	Linda Lavoie
Luc Tremblay	(315)	copropriétaire	Luc Tremblay
CHARLES DOULOT	(315)	copropriétaire	Charles Doulot
DANIEL CÔTÉ	(345)	locataire	Daniel Côté
Marie-Eve Paquet	(345)	locataire	Marie-Eve Paquet
Redouane MERABLI	(355)	copropriétaire	Redouane Merabli
MARCEL LETOURNEUR	(315)	copropriétaire	Marcel Letourneur
MARCEL TREMBLAY	(225)	copropriétaire	Marcel Tremblay

Groupe de sauvegarde de la maison située au 390 Wilfrid Laurier, Québec

Nom	No civique	Statut	Signature
DIANE HUOT	225	co-propriétaire	Diane Huot
CLAIRE HERBERT	(135)	propriétaire	Claire Herbert
M. L. Jolin	105	propriétaire	M. L. Jolin
MARTIN CAULLET	125	propriétaire	Martin Caullet
LUC BÉDARD	155	propriétaire	Luc Bédard
ALAIN PERRON		locataire	Alain Perron
JACINTHE FORTIN	115	propriétaire	Jacinte Fortin
Michel Mongeau	115	propriétaire	Michel Mongeau
DENIS POQUEL / ANGELE FORTIN	(345)	PROPRIO	Denis Poquel / Angèle Fortin
RÉAL DELLET	(307)	propriétaire	Réal Dellet
Steve Sutherland	(275)	propriétaire	Steve Sutherland
Dicole Tibaudon	(295)	Copropriétaire	Dicole Tibaudon
Agnes Gosselin	(255)	propriétaire	Agnes Gosselin
GILLES GAUMOND	(325)	propriétaire	Gilles Gaumond
Michèle Carignan	(325)		Michèle Carignan

## ANNEXE 10 : Lettre d'Action patrimoine (16 mars 2017)

16 mars 2017

Madame Julie Lemieux  
Responsable de la culture, du patrimoine et de l'aménagement du territoire  
Ville de Québec  
2, rue des Jardins  
C. P. 700, succ. Haute-Ville  
Québec (Québec) G1R 4S9

**Modifications au PPU de la colline Parlementaire**

Mme Lemieux,  
Membres du comité responsable du PPU de la colline Parlementaire,

Action patrimoine a pris connaissance des modifications que souhaite apporter la Ville de Québec au Plan particulier d'urbanisme (PPU) de la colline Parlementaire. Ces modifications incluent un programme d'acquisition par la ville de la maison Pollack, du 390 de l'avenue Laurier et de l'église Saint-Cœur-de-Marie, trois bâtiments dont nous suivons attentivement l'évolution depuis plusieurs années.

Nous considérons que ce programme d'acquisition représente une excellente initiative de la municipalité qui vise à assurer la qualité du cadre bâti. L'octroi de ces nouveaux outils confirme la responsabilité collective qui incombe aux propriétaires d'édifice patrimoniaux. Cette proposition est une des premières de la sorte au Québec, nous espérons d'ailleurs que cette approche inspirera d'autres municipalités à agir en ce sens.

Particulièrement dans le cas de la maison Pollack et de l'église Saint-Coeur-de-Marie, l'utilisation d'un tel outil nous apparaît essentielle pour mettre fin à une longue période de dégradation. Ces édifices, situés dans un endroit stratégique et emblématique, se doivent de contribuer au rayonnement de la ville.

Concernant l'église Saint-Coeur-de-Marie, nous croyons que cette dernière mérite de faire l'objet d'un projet de conversion qui se démarquera par sa grande qualité architecturale. Pour ce faire, les professionnels impliqués se doivent de maîtriser les enjeux que nécessite une intervention sensible au bâti existant. Nous ne pouvons passer sous silence nos réserves quant

aux propositions qui utilisent le façadisme comme un supposé moyen de préservation du patrimoine. Tel que le prévoient les critères du PPU, son style architectural unique à Québec devrait être préservé et mis en valeur par un nouvel usage compatible et respectueux des qualités et caractéristiques du bâtiment. Le succès de la Maison de la littérature et du Monastère des Augustines sont deux exemples de requalification du patrimoine religieux qui confirment les nombreuses retombées positives qui s'ensuivent.

Ainsi, la Ville de Québec peut compter sur le soutien d'Action patrimoine dans ses démarches. Nous sommes convaincus que ces modifications s'inscrivent dans une vaste démarche en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine bâti.

Veillez recevoir, madame, l'expression de mes sentiments distingués.



Louise Mercier  
Présidente

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Numéro de dossier : A1GT2017-014

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet												
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 7 mars 2017 à 19h00 au Centre Frédéric-Back, 780 avenue De Salaberry, salle de répétition.	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 275  <b>Spécifiquement la modification à la zone 13033MB, aire d'affection M_GA_13 du PPU, dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. (Le Saint-Patrick au 80 Grande Allée Est)</b>												
<b>4. Présences</b>														
<p><b>Membres avec droit de vote</b> : M. Fabien Abitbol, M. Francis-Olivier Angenot, Mme Claudia Audet, M. Jean-Nicolas Bouchard, M. Louis Dumoulin, M. Michel Hallé, Mme Karine Hardy, Mme Natalia Koroleva, Mme Véronique Samson.</p> <p><b>Membres sans droit de vote</b> : Mme Anne Guérette, conseillère du district</p> <p><b>Personnes-ressources</b> : M. Serge Bédard, Conseiller en urbanisme, PCATE.</p> <p><b>Animation et préparation du rapport</b> : M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne</p>														
<b>5. Informations présentées</b>														
<ul style="list-style-type: none"> <li>En quoi consiste un programme particulier d'urbanisme (PPU) ;</li> <li>La mission et le territoire visé par le PPU colline Parlementaire. Notamment que le PPU est caractérisé par la mixité des usages, et qu'il cible les bâtiments gouvernementaux du quartier en excluant le faubourg ;</li> <li>La plupart des modifications sont des amendements au zonage, dont Le Saint-Patrick au 80 Grande Allée Est (coin Salaberry) pour y permettre l'usage « pharmacie » sur 700 m<sup>2</sup> ;</li> <li>Le 80 Grande Allée Est peut actuellement accueillir une liste de commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> (librairie, cordonnerie, quincaillerie), mais la modification propose de retirer ces usages vu la difficulté de louer le local ;</li> <li>L'espace commercial n'est pas adapté pour y aménager des logements et n'offre pas un accès direct à la rue ;</li> <li>Une autre modification pour tout le PPU est de permettre les demandes de dérogations mineures. Ces demandes portent sur des détails d'implantation ou de construction (comme les marges de recul), mais ne concernent pas les usages et la densité.</li> </ul>														
<b>6. Recommandation spécifique du mandaté</b>														
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande <u>d'enlever la limite de superficie de 100 m<sup>2</sup></u> et de <u>permettre tous les usages déjà autorisés, dont la pharmacie</u> , au projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1 V.Q.275. <b>Annexe 1</b>														
<b>7. Options soumises au vote</b>		<b>8. Description des options</b>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Options</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	A	0	B	0	C	9	Abstention	0	Total	9	<p><b>Option A</b> : Statu quo, soit de recommander au conseil d'arrondissement de rejeter la demande.</p> <p><b>Option B</b> : Accepter la demande, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le règlement de modification du règlement.</p> <p><b>Option C</b> : Recommander d'enlever la limite de superficie de 100 m<sup>2</sup> et de permettre tous les usages déjà autorisés, dont la pharmacie.</p>	
Options	Nombre de votes													
A	0													
B	0													
C	9													
Abstention	0													
Total	9													

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste**

**Numéro de dossier : PC2017-001**

1. Événement, date et lieu	7. Origine	8. Objet												
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 7 mars 2017 à 19h00 au Centre Frédéric-Back, 780 avenue De Salaberry, salle de répétition.	Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline parlementaire R.V.Q. 2436  <b>Spécifiquement l'ajout d'un programme d'acquisition visant cinq propriétés, dont l'îlot Lépine et de l'îlot de la Saint-Vincent-de-Paul dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.</b>												
<b>9. Présences</b>														
<p><b>Membres avec droit de vote :</b> M. Fabien Abitbol, M. Francis-Olivier Angenot, Mme Claudia Audet, M. Jean-Nicolas Bouchard, M. Louis Dumoulin, M. Michel Hallé, Mme Karine Hardy, Mme Natalia Koroleva, Mme Véronique Samson.</p> <p><b>Membres sans droit de vote :</b> Mme Anne Guérette, conseillère du district</p> <p><b>Personnes-ressources :</b> M. Serge Bédard, Conseiller en urbanisme, PCATE.</p> <p><b>Animation et préparation du rapport :</b> M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne</p>														
<b>10. Informations présentées</b>														
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La LAU permet aux municipalités d'exproprier des sites à des fins privées dans un PPU, mais les sites doivent être clairement identifiés. Pour le PPU colline Parlementaire, cinq (5) sites sont visés ;</li> <li>• L'expropriation n'est pas garantie, c'est un instrument supplémentaire pour favoriser la réalisation de projets sur des sites ;</li> <li>• Deux sites sont dans Saint-Jean-Baptiste sur la Côte d'Abraham : L'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine ;</li> <li>• Les usages prévus (liste incomplète) : logement, hôtellerie, rassemblement public, restaurant et bar au rez-de-chaussée, établissements de santé sans hébergement ;</li> <li>• La hauteur minimale est de 9 mètres et la hauteur maximale, de 32 mètres ;</li> <li>• L'occupation minimale au sol est de 35%, aucune occupation maximale n'est prescrite ;</li> <li>• Les deux sites sont soumis à la commission d'urbanisme ;</li> <li>• Autre modification, la Ville peut demander la réalisation d'études d'impacts patrimoniaux pour les projets susceptibles d'affecter l'arrondissement historique ;</li> <li>• La demande d'étude patrimoniale est à la discrétion de la ville et peut concerner un projet hors de l'arrondissement historique.</li> </ul>														
<b>11. Recommandation spécifique du mandaté</b>														
<p>Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste <u>recommande favorablement l'ajout d'un programme d'acquisition d'immeubles touchant l'îlot Lépine et l'îlot Saint-Vincent-de-Paul</u> tel que prévu au Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436. De plus, le conseil de quartier recommande de modifier les règlements afin de <u>limiter à seize (16) mètres maximum la hauteur permise pour toute construction sur le site de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul</u> afin de respecter la trame urbaine environnante ; et que tout projet de construction sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine soit <u>soumis à la réalisation d'une étude d'impact patrimonial</u> aux frais du propriétaire. <b>Annexe 2</b></p>														
<b>7. Options soumises au vote</b>		<b>8. Description des options</b>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Options</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	A	0	B	0	C	9	Abstention	0	Total	9	<p><b>Option A :</b> Statu quo, soit de recommander au conseil d'arrondissement de rejeter la demande.</p> <p><b>Option B :</b> Accepter la demande, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le règlement de modification du règlement.</p> <p><b>Option C :</b> Accepter d'inclure les deux sites au programme d'acquisition, mais de limiter à 16 mètres la hauteur maximale et d'exiger une étude d'impact patrimonial aux frais du promoteur.</p>	
Options	Nombre de votes													
A	0													
B	0													
C	9													
Abstention	0													
Total	9													

**9. Questions et commentaires du public**

**Nombre de personnes présentes : 13**

**Nombre d'intervenants : 4**

**Questions du public :**

- **Une citoyenne demande si les études patrimoniales sont obligatoires.**

Réponse de monsieur Bédard : les études patrimoniales sont faites à la discrétion de la Ville. Que ce soit par la commission d'urbanisme, l'administration, ou le conseil.

- **Une citoyenne demande s'il y a des critères précis pour exiger une étude patrimoniale.**

Réponse de monsieur Bédard : Pas vraiment, c'est discrétionnaire, tel que mentionné plus tôt.

- **Un citoyen demande s'il est possible de déposer un mémoire pour la consultation publique.**

Réponse de monsieur Bédard : Il est possible de déposer des mémoires lors de la consultation publique LAU du 14 mars.

- **Un citoyen demande si l'ajout du pouvoir d'acquisition à des fins privées exclut le pouvoir d'exproprier à des fins publiques à l'intérieur du PPU.**

Réponse de monsieur Bédard : Pas du tout, la Ville peut encore exproprier à des fins publiques.

- **Une citoyenne demande en quoi l'acquisition par la ville de la maison Pollack ou l'église Saint-Cœur-de-Marie venait la protéger.**

Réponse de monsieur Bédard : C'est hors du quartier, mais des critères de conservations sont prévus.

- **Une citoyenne demande quel commerce se trouvait au 80 Grande Allée Est avant son abandon.**

Réponse des administrateurs du conseil de quartier : Une salle de gym commerciale.

**Commentaires du public :**

- **Une citoyenne souligne la présence de deux pharmacies à proximité du 80 Grande Allée Est. Il y a déjà eu trois pharmacies par le passé, mais une a dû fermer. Les citoyens du quartier risquent encore de perdre une de leurs pharmacies.**

**10. Questions et commentaires du mandaté**

**Questions des administrateurs du conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste :**

- **Un administrateur demande qui paie pour l'étude patrimoniale.**

Réponse de monsieur Bédard : la demande d'étude patrimoniale se fait à la demande de la Ville et elle peut exiger ou non que le propriétaire paie pour l'étude. La Ville peut aussi la réaliser.

- **Une administratrice demande pourquoi il faut changer le PPU pour autoriser la pharmacie et non simplement faire un amendement au zonage.**

Réponse de monsieur Bédard : Le PPU prime sur le règlement d'arrondissement, il faut donc modifier le PPU et changer en concordance le règlement de zonage de l'arrondissement.

- **Une administratrice demande pourquoi avoir proposé le retrait des autres usages (au 80 Grande Allée Est). Si la pharmacie échoue, il faudra retourner en changement de zonage ?**

Réponse de monsieur Bédard : C'est devant la difficulté de morceler et louer le local après l'installation de la pharmacie. L'idée est de retirer des usages qui ne se réaliseront pas.

- **Une administratrice demande s'il y avait une norme relative aux grands logements pour l'îlot Saint-Vincent-de-Paul.**

Réponse de monsieur Bédard : Il n'y a pas de norme de grands logements, car l'hôtellerie et les résidences pour personnes âgées y sont autorisées.

- **Un administrateur demande pourquoi ne pas avoir inclus d'autres sites sous-développés (l'îlot Saint-Augustin, le stationnement derrière le Delta) au programme d'acquisition du PPU.**

Réponse de monsieur Bédard : Il n'y a pas eu de demande d'amendement au zonage, il y a déjà des projets conformes à la réglementation. Je ne peux pas répondre pour ces autres sites que je ne connais pas. Monsieur Leclerc ajoute que les modifications, comme au 80 Grande Allée Est, sont à la demande des propriétaires.

- **Un administrateur demande comment la Ville réalise sa vision du PPU, par exemple la convivialité de la Côte d'Abraham, ou la valorisation des déplacements actifs.**

Réponse de monsieur Bédard : Le PPU a déjà une vision qui n'est pas changée par le projet de modification. Sa mise en œuvre revient au conseil de ville.

- **Un administrateur demande des détails sur l'îlot Lépine.**

Réponse de monsieur Bédard : Les usages sont sensiblement les mêmes que l'îlot Saint-Vincent-de-Paul, mais la hauteur maximale est de 16 mètres. Madame Guérette rappelle que le conseil de quartier peut faire une recommandation relative à la hauteur des bâtiments.

**Commentaires des administrateurs du conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste :**

- Un administrateur mentionne la grande variété d'usages effectués par une pharmacie (vente de livres, comptoir de nettoyeur, comptoir postal, etc.). Il préconise de garder les usages initiaux en plus de la pharmacie.
- Des administrateurs proposent de laisser un plus large choix d'usages (commerces) dans ce local difficile à louer et de ne plus les limiter à 100 m<sup>2</sup>.
- Un administrateur se dit que le 80 Grande Allée Est n'est pas approprié pour l'usage quincaillerie, car c'est également une résidence pour personnes âgées.
- Face aux questionnements quant à une quincaillerie au 80 Grande Allée Est, des administrateurs soulignent que « la loi du marché » va exclure l'implantation d'usages inappropriés dans ce bâtiment.
- Un administrateur souligne que le projet Europa n'est pas un exemple d'architecture verte dans le quartier.
- Un administrateur cite des extraits du PPU de 2010 et souhaite que ces critères de 2010 soient appliqués lorsqu'un projet sera déposé.
  - Le PPU de 2010 préconise à l'îlot Lépine la construction de bâtiments en continuité de l'alignement des façades de la Côte d'Abraham et dont le gabarit et les styles architecturaux s'harmoniseront avec ceux des bâtiments voisins.
  - Ces nouveaux bâtiments devront offrir une architecture intéressante du côté nord et une belle vue aux occupants (donc du logement) sur la Basse-Ville de Québec et les Laurentides.
  - L'îlot Saint-Vincent-de-Paul devrait avoir un bâtiment de grande qualité architecturale qui marquera la porte d'entrée vers la colline Parlementaire.
  - Proposé d'y aménager une aire de promenade le long de la Côte Sainte-Geneviève et que le futur bâtiment participe à son animation.

**11. Suivis recommandés**

Transmettre au conseil d'arrondissement (première page - dossier A1GT2017-014) et conseil municipal (deuxième page - dossier PC2017-001) respectivement.

**Approuvé par**

**Préparé par**



Louis Dumoulin  
Président  
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste



Daniel Leclerc  
Conseiller en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne

23 mars 2017

23 mars 2017

## ANNEXE 1

Québec, le 10 mars 2017

**Extrait du procès-verbal de la troisième assemblée régulière de l'année 2017 du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, tenue le mardi 7 mars 2017 à 19 h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry.**

Objet : Demande d'opinion sur la modification du PPU Colline parlementaire : modification au 80 Grande Allée Est

### **Résolution CA-17-18**

**Concernant le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline parlementaire, R.C.A.1 V.Q. 275 ».**

Attendu que le Conseil d'Arrondissement de la Cité-Limoilou désire modifier la réglementation d'urbanisme afin de permettre l'usage d'une pharmacie dans un local vacant au rez-de-chaussée de l'édifice Saint-Patrick, 80 Grande Allée Est ;

SUR PROPOSITION DE M. FRANCIS-OLIVIER ANGENOT, DÛMENT APPUYÉE PAR M. LOUIS DUMOULIN, IL EST RÉ-SOLU d'émettre la recommandation d'enlever la limite de superficie et de permettre tous les usages autorisés, dont la pharmacie, au projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1 V.Q.275.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président,



M. Louis Dumoulin

## ANNEXE 2

Québec, le 10 mars 2017

**Extrait du procès-verbal de la troisième assemblée régulière de l'année 2017 du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, tenue le mardi 7 mars 2017 à 19 h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry.**

Objet : Demande d'opinion sur la modification du PPU colline Parlementaire : programme d'acquisition d'immeubles, îlot Saint-Vincent-de-Paul et îlot Lépine

### **Résolution CA-17-17**

**Concernant le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436 ».**

Attendu que le Conseil de la ville de Québec désire modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire afin d'ajouter un programme d'acquisition d'immeubles relativement, entre autres, aux sites de l'îlot Lépine et de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul ;

SUR PROPOSITION DE M. FRANCIS-OLIVIER ANGENOT, DÛMENT APPUYÉE PAR M. FABIEN ABITBOL, IL EST RÉ-SOLU d'émettre une recommandation favorable au projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436, quant à l'ajout d'un programme d'acquisition d'immeubles touchant l'îlot Lépine et l'îlot Saint-Vincent-de-Paul;

De demander au conseil de la ville de Québec de modifier le même règlement afin de limiter à seize (16) mètres maximum la hauteur permise pour toute construction sur le site de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul afin de respecter la trame urbaine environnante ;

De demander que tout projet de construction sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine soit soumis à la réalisation, aux frais du propriétaire, d'une étude d'impact patrimonial.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président,



M. Louis Dumoulin



Québec, le 24 mars 2017

Monsieur François Trudel  
Directeur – Division de la planification du territoire  
Ville de Québec  
295, boulevard Charest Est  
Québec (Québec)  
G1K 3G8

**Objet : Demandes de modification au PPU Colline parlementaire de la Ville de Québec**

---

Monsieur,

Suite à la consultation publique tenue le 14 mars dernier sur le Programme particulier d'urbanisme de la Colline parlementaire de la Ville de Québec, nous vous transmettons ici par écrit les demandes formulées de vive voix lors de la période de questions et commentaires du public.

Groupe BC2 est dûment mandaté par Immeubles Jacques Robitaille pour l'accompagner dans la conduite de ces représentations.

Les demandes explicitées ici sont adressées à l'égard du Règlement R.V.Q. 2436.

Premièrement, nous demandons le retrait de l'Îlot St-Vincent-de-Paul et de l'Îlot Lépine de la liste des immeubles pouvant faire l'objet d'acquisition par la Ville de Québec dans le cadre du programme présenté à l'article 4.4. Conséquemment, l'Îlot St-Vincent-de-Paul et l'Îlot Lépine devraient aussi être retirées de la carte 29 illustrant les immeubles assujettis à ce programme. Immeubles Jacques Robitaille est présentement en pourparlers avec les autorités municipales pour la planification d'un projet immobilier sur une partie de ces immeubles et une demande de permis a été déposée en bonne et due forme à la Ville de Québec. La volonté du promoteur est de réaliser son projet conforme au cadre réglementaire en vigueur dans les plus brefs délais. Seules des problématiques d'ordre technique liées à des aménagements publics sur la Côte d'Abraham sont à résoudre pour permettre la suite du processus.

Deuxièmement, nous demandons le retrait de l'Îlot St-Vincent-de-Paul et de l'Îlot Lépine de la carte 18 illustrant les lots vacants majoritairement utilisés à des fins de stationnement. Cette question a été traitée en cour dans une cause opposant la Ville de Québec à Immeubles Jacques Robitaille. En vertu du jugement lié à cette cause, le stationnement n'est plus autorisé sur ces immeubles et Immeubles Jacques Robitaille n'en opère plus depuis presque trois ans maintenant. Il faudrait donc assurer la « concordance » du PPU Colline parlementaire avec la décision rendue par la cour.

Par ailleurs, nous tenons à vous souligner nos préoccupations quant aux demandes formulées par les trois conseils de quartier pour diminuer la hauteur prescrite et applicable sur les propriétés d'Immeubles Jacques Robitaille dans le cadre normatif du PPU Colline parlementaire. Puisque le Règlement R.V.Q. 2436 ne propose pas de modifications au PPU Colline parlementaire à ce sujet, nous estimons qu'il n'est pas opportun de donner suite à ces demandes.

Nous espérons que vous saurez porter une oreille attentive à ces demandes.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillaume Neveu', with a long horizontal flourish extending to the right.

Guillaume Neveu, urbaniste  
Directeur principal Québec  
Groupe BC2

c.c. Monsieur Jacques Robitaille, Immeubles Jacques Robitaille



## ANNEXE 13 : Mémoire du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste (28 mars 2017)

### **Mémoire du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste sur le PPU de la Colline parlementaire présenté le 14 mars 2016**

La vision d'aménagement du programme particulier d'urbanisme de la Colline parlementaire reconnaît la spécificité territoriale de la colline Parlementaire en tant que siège de l'administration publique, lieu d'animation urbaine à portée nationale, centre d'affaires majeur de la Capitale-Nationale et milieu de vie pour la population résidante.

À partir des six grandes orientations découlant de cette vision, le PPU Colline parlementaire établit une planification détaillée du sol, des hauteurs précises de bâtiments ainsi que d'autres normes d'urbanisme, à être transcrites dans la réglementation de zonage.

Ces orientations peuvent se résumer comme suit:

- 1. Maintenir la mixité des fonctions urbaines (habitat diversifié et de qualité, services de proximité et fonctions administratives);
- 2. Accroître et soutenir la fonction résidentielle (densification des sites destinés à cette fonction);
- 3. Assurer la pérennité du patrimoine bâti et paysager ainsi que proposer une approche future reflétant la modernité;
- 4. Consolider et densifier le tissu urbain (projets exemplaires en matière d'architecture contribuant à minimiser l'empreinte écologique);
- 5. Parachever la bonification de l'espace public par des aménagements reflétant le prestige de la ville de Québec;
- 6. Favoriser les déplacements actifs (marche et vélo) et le transport en commun.



Ces orientations sont toujours d'actualité. Toutefois nous croyons dans la nécessité d'instaurer et appliquer des normes d'urbanisme concernant la lutte contre l'îlot de chaleur couvrant le centre-ville de Québec (Haute et Basse-ville), le contrôle des vents lié à la topographie ainsi qu'au design des bâtiments et enfin le respect de la silhouette urbaine. Nous pensons, entre autres, au réaménagement des stationnements de surface, à la déminéralisation, au verdissement des murs et des toitures les plus basses d'un ensemble immobilier.

Cependant, nous devons reconnaître que si les orientations sont encore d'actualité, leur traduction en objectifs spécifiques ou en règle d'urbanisme laisse à désirer pour l'îlot Saint-Vincent-de-Paul. Les îlots Lépine et Saint-Vincent-de-Paul, étant propriétés du même promoteur immobilier, cela facilite la conception d'un plan d'ensemble mettant en valeur ce site exceptionnel. Dans le respect du patrimoine et de la silhouette urbaine du quartier, son traitement devrait être comparable à celui attribué à son site jumeau de l'autre côté de la tête de l'autoroute Dufferin-Montmorency, celui des Sœurs de la Charité de Québec, maintenant propriété de la fondation Jules-Dallaire. Nous ne voyons pas, ni d'un côté ou de l'autre, d'édifices massifs écrasant le tissu urbain original. Donc, nous demandons d'instaurer la même hauteur maximale des deux côtés de l'autoroute, soit 16 mètres au lieu des 32 mètres prévus en 2010 pour l'îlot et Saint-Vincent-de-Paul pour les mêmes raisons patrimoniales (arrondissement historique du Vieux-Québec et statut Ville du patrimoine mondial de l'UNESCO).

Nous y demandons aussi une mixité des fonctions liées à une mixité socio-économique, représentatives du reste du quartier (résidentiel, commercial, public, communautaire, administratif), en considérant l'emplacement et la topographie particulière de ces deux sites.

Nous demandons aussi de retirer la fonction Hôtellerie et Résidence touristique.

Il faudra adapter ce plan de réaménagement des îlots Lépine et Saint-Vincent-de-Paul à leurs différentes interfaces urbaines: sur la côte d'Abraham, un basilaire commerces/administratif/communautaire surmonté de résidentiel; du côté de l'autoroute, une façade-écran antibruit; et enfin, du côté du cap et de la vue, du résidentiel avec toits végétalisés et, au sol, des zones vertes conséquentes pour contribuer à lutter contre les effets sur la santé des îlots de chaleur; au centre de l'îlot,



prévoir en souterrain des espaces de stationnement. Nous suggérons de vous référer, pour inspiration, au projet Mountain dwelling à Copenhague réalisé par le Bjarke Ingels Group (BIG architects).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Louis Dumoulin'.

Louis Dumoulin, président  
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste



Québec, le 24 mars 2017

**Extrait du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 21 mars 2017 au centre Lucien-Borne, 100 chemin Sainte-Foy.**

*Ratification de la présentation de M. Louis Dumoulin dans le cadre de la consultation publique sur la modification au PPU colline parlementaire.*

Résolution CA-17-21

Concernant la présentation de M. Louis Dumoulin dans le cadre de la consultation publique sur la modification au PPU Colline parlementaire.

SUR PROPOSITION DE M. LOUIS DUMOULIN DÛMENT APPUYÉE PAR Mme NATALIA KOROLEVA, IL EST RÉSOLU de ratifier la présentation de M. Louis Dumoulin faite le 14 mars 2017 dans le cadre de la consultation publique sur la modification au PPU Colline parlementaire telle que jointe en annexe à la présente résolution.

**La proposition est adoptée à l'unanimité.**

Le président,

M. Louis Dumoulin