

530, Grande Allée Est - Retrait des usages stationnement et poste de taxi (site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11036Mc aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 477

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

12 décembre 2022, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville, 2, rue des Jardins (salle de réception) et en ligne par visioconférence (webinaire Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil, présentation des intervenants et déroulement.
2. Rappel du cheminement d'une modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec.
3. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique.
4. Mention que la documentation présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources.
6. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire.

Description du projet et principales modifications

La présente modification vise à retirer le groupe d'usages C30 stationnement et poste de taxi dans la zone 11036Mc située à l'angle de la rue de l'Amérique-Française et de la Grande Allée Est et constituant le site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, aujourd'hui démolie.

Une modification au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire est requise ainsi qu'au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme en concordance.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - 530, Grande Allée Est - Retrait des usages stationnement et poste de taxi \(site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie\) \(quebec.qc.ca\)](#)

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants et membre du comité exécutif

Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M^{me} Amélie Morissette-Desjardins, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. François Trudel, directeur, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

57 personnes (26 en salle et 31 en ligne)

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une citoyenne présente en ligne mentionne habiter à moins de 100 m du terrain en question, et indique qu'étant donné la circulation automobile déjà trop importante, elle est en faveur de ce changement.
- **Intervention 2** : Une citoyenne présente en ligne demande si la Ville aurait modifié le zonage si le promoteur n'avait pas présenté son projet de stationnement.

Réponse de la Ville : *Comme dévoilé par le promoteur (propriétaire du terrain), il y a eu une demande de permis pour la construction d'un édifice ayant comme usage unique le stationnement commercial. À la lumière de ce projet, nous avons réalisé que le zonage ne reflétait pas les orientations de planification. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) a été adopté en 2010. À l'époque, il y avait une église ainsi que des usages qui étaient autorisés, dont le C30. Le C30 permet de louer des cases de stationnement à des fins commerciales. Tous les autres usages continuent à s'appliquer ainsi que les normes de stationnement. Par exemple, s'il y a un projet résidentiel, les normes de stationnement continuent à s'appliquer et il y aura des cases de stationnement. Ce n'est pas une prohibition du stationnement. C'est l'usage stationnement comme usage principal qui serait retiré de la grille. Cet usage était effectivement permis dans cette zone ainsi que dans d'autres zones. Par la suite, le terrain est devenu vacant (à la suite de la démolition de l'église). Nous avons constaté que cet usage était permis en site propre, ce qui est contraire aux grandes orientations du PPU qui sont d'accroître la fonction résidentielle en privilégiant les projets qui ont une composante résidentielle et en favorisant les sites destinés à cette fonction. Il est également inscrit à la page 25 du PPU de prioriser les projets à dominante résidentielle sur les terrains vacants. On ne change aucune autre disposition. Il s'agit de s'assurer que les orientations du PPU sont respectées dans cette zone.*

- **Intervention 3 :** Le co-propriétaire du terrain, M. Loïk Lessard, demande si cela est monnaie courante pour la Ville de faire ce type de modification à la suite d'une demande de permis et pourquoi ne pas avoir mentionné la demande de permis dans la mise en contexte.

Réponse de la Ville : *Il s'agit effectivement d'un geste que la Ville peut poser, soit celui d'utiliser un avis d'intention comme outil, le temps de réfléchir au zonage. Pour ce qui est du dévoilement de la demande de permis, celle-ci n'est pas publique et cela appartient au demandeur de la dévoiler. Nous confirmons que nous avons reçu la demande de permis et nous l'avons analysée. Nous constatons que l'usage C30 en usage unique sur le site ne correspond pas aux orientations du PPU, donc nous utilisons un outil qui est légal, qui s'appelle un avis d'intention, qui a pour effet de suspendre l'émission du permis.*

- **Intervention 4 :** Un citoyen qui se présente comme entrepreneur ayant des immeubles à Limoilou et un peu partout, mentionne qu'il achète des immeubles et que son coût d'achat est basé sur le nombre de logements qu'il va pouvoir construire. Il est préoccupé par les répercussions de la présente modification et en particulier de la procédure utilisée par la Ville. S'il achète un immeuble pour lequel le zonage permet 16 logements, il craint d'apprendre par la suite que le PPU ne permet pas 16 logements et de perdre l'argent investi pour l'achat de son immeuble. Il craint de perdre ses droits. Il demande comment il peut savoir si son zonage ne sera plus permis (comment savoir si un avis d'intention sera utilisé pour modifier le zonage).

Réponse de la Ville : *Le PPU s'inscrit dans une prévisibilité. Les objectifs y sont inscrits et nous sommes actuellement dans la poursuite des objectifs du PPU. Il existe certaines balises pour modifier le zonage. L'avis d'intention est un outil qui permet aux*

municipalités dans le cadre de certains projets de pouvoir modifier la réglementation lorsqu'elle n'est plus en adéquation avec les objectifs qui sont dans les outils de planification, ce qui est le cas ici (avec le PPU). Pour ce qui est de l'exemple évoqué d'un immeuble dont le zonage permettrait 16 logements, cela ne s'applique pas, car il faut comprendre que tous les autres usages sur le site demeurent permis. On rappelle qu'il existe un PPU pour ce site. Celui-ci est public et disponible sur le site Internet et a fait l'objet de consultations publiques.

- **Intervention 5** : Un citoyen présent en ligne se questionne sur le patrimoine bâti. Il demande si cela signifie que ce ne sera pas n'importe quelle sorte de bâtiment qui sera érigé sur le site.

***Réponse de la Ville** : Le bâtiment qui était existant avant 2019 était en effet une église patrimoniale. Il y avait des normes qui encadraient ce type de bâtiment à l'époque. Depuis sa démolition, il y a eu plusieurs changements législatifs concernant l'encadrement des démolitions ainsi que sur l'entretien et l'occupation des bâtiments patrimoniaux. La Ville a adopté un règlement concernant l'entretien et l'occupation des bâtiments patrimoniaux qui exige des normes minimales pour entretenir et occuper un bâtiment patrimonial, comme de maintenir une température minimale de dix degrés Celsius en tout temps et d'avoir un taux d'humidité inférieur à 65 % en période hivernale. De plus, la Ville procède actuellement à une révision des règles pour encadrer la démolition. L'information est disponible sur le site Internet et des consultations publiques sont en cours. Pour ce qui est du site, comme le site est vacant (à la suite de la démolition de l'église en 2019), il n'y a pas de patrimoine bâti à préserver, mais rien n'empêche la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec d'édicter des normes d'intégration architecturale pour le nouveau bâtiment qui pourrait être érigé sur le site. Une des orientations du PPU est d'avoir des projets exemplaires en matière d'architecture et de développement durable et d'assurer la pérennité du patrimoine bâti.*

- **Intervention 6** : Un citoyen présent en ligne mentionne qu'il est contre le stationnement de surface. Il considère insensé de faire cela sur une artère qui est la porte d'entrée du Vieux-Québec. Démolir un tel joyau (église Saint-Cœur-de-Marie) pour faire un tel projet est absurde. Il demande si la Commission d'urbanisme priorise toujours la reconstruction à l'identique de l'interface sur la Grande Allée telle qu'elle le préconisait lors de la démolition (selon ce qu'il a vu sur des documents publics lors de l'entente à l'amiable lors de la démolition). Est-ce que cette recommandation sera bel et bien tenue?

***Réponse de la Ville** : La présente modification porte sur l'usage C30. Le projet de règlement ne prévoit aucune disposition concernant les attributs architecturaux de la zone. Cela serait à déterminer dans le cadre d'un autre projet.*

- **Intervention 7** : Un citoyen résidant de la ville de Québec (hors du secteur) et se présentant comme avocat représentant des commerçants et propriétaires immobiliers du secteur mentionne que plusieurs de ses clients l'informent qu'il y a une nécessité de stationnement dans le secteur. Il demande pourquoi la Ville ne présente pas le

projet proposé par la Société immobilière Lessard et demande pourquoi modifier la réglementation à la dernière minute alors que cela change complètement la donne.

Réponse de la Ville : *Nonobstant le projet, la modification porte sur l'usage stationnement comme usage unique du site, ce qui va à l'encontre des objectifs du PPU qui sont d'avoir du développement résidentiel. La modification réglementaire ne touche pas aux aspects d'implantation du bâtiment, mais concerne uniquement l'usage. Quant aux besoins de stationnement exprimés pour le secteur, la Ville se donne toutes les possibilités de continuer d'analyser l'offre, la demande, les besoins et d'intégrer une offre de stationnement à l'intérieur d'un projet sur ce site ou sur d'autres sites. Des normes de stationnement pourraient s'appliquer sur les usages du bâtiment ou ailleurs. D'ailleurs, la Ville n'a pas retiré l'usage C30 d'autres secteurs, donc la préoccupation sur le stationnement pourra être analysée ultérieurement.*

- **Intervention 8 :** Un citoyen, propriétaire immobilier de Québec, mentionne qu'il a vu le projet proposé par le promoteur et qu'il l'a trouvé extraordinaire. Il a vu ce type de stationnement étagé à Place Sainte-Foy. Il trouve que ce qui est proposé est vingt fois mieux. Les citoyens et les commerçants ont besoin de stationnements. Il considère discriminatoire de retirer l'usage C30 au propriétaire du terrain étant donné que cet usage est permis ailleurs. Il se questionne sur le ratio de cases de stationnement par unité de logement exigé par la Ville dans les immeubles qu'il pense être insuffisant, car à certains endroits, il manque de stationnements. Il pense que ce projet pourrait résoudre et combler le manque de stationnements pour les unités de logement autour. Si la Ville dit qu'elle n'est pas contre les voitures, ce serait un bon moyen de le prouver.

Réponse de la Ville : *L'exemple du stationnement étagé à Place Sainte-Foy est un contre-exemple, car il s'agit d'un usage stationnement qui est complémentaire à un autre usage existant qui est l'usage commercial et non d'un stationnement en site propre. C'est la totalité de l'utilisation du site en unique stationnement qui est problématique, alors que les objectifs de la Ville pour les terrains vacants sont de ramener du résidentiel. La Ville est ouverte à discuter de tous projets qui vont dans le sens de ses orientations sur les usages. La position de la Ville est sans égard aux qualités architecturales du projet actuel. C'est l'usage unique de stationnement qui est problématique. Rien n'empêcherait dans tout autre projet de pouvoir offrir des cases de stationnement, mais la composante pour ce terrain est du développement résidentiel. On retrouve l'usage C30 sur d'autres sites, mais il s'agit de sites où il y a déjà des constructions principales. Nous sommes à vérifier s'il y a d'autres terrains qui auraient pu devenir vacants depuis 2010 pour lesquels l'usage C30 devrait aussi être retiré.*

- **Intervention 9 :** Une citoyenne présente en ligne mentionne que la demande de permis en question a été faite puisque le terrain autorisait le stationnement. Elle se questionne sur ce pied de nez et demande si la Ville compte dédommager le promoteur.
- **Intervention 10 :** Une citoyenne présente en ligne, demande si la Ville est favorable à un projet résidentiel, pourquoi avoir refusé tant de propositions de projets immobiliers

par le promoteur. Le promoteur se retourne clairement vers les usages restants après avoir soumis plusieurs projets rejetés.

Réponse de la Ville : *Il y a une notion de confidentialité pour tous les projets qui sont évoqués. Pour tout promoteur qui travaille avec la Ville et qui soumet des projets, tant qu'un permis n'est pas délivré, les projets demeurent confidentiels, et ce, pour tout ce qui entoure la demande de permis, les analyses et les demandes de modifications réglementaires. Donc on ne peut pas se prononcer publiquement sur ces projets, car il y a une notion de confidentialité. La Ville est ouverte à poursuivre les discussions sur les bases d'un projet résidentiel.*

- **Intervention 11 :** Une citoyenne qui se présente comme l'architecte qui accompagne la famille Lessard dans le développement du projet souhaite préciser en réponse à un commentaire précédent que le stationnement de surface n'est pas autorisé sur ce terrain. Dans le but de rassurer les citoyens, elle mentionne que l'usage C30 sur ce terrain permet uniquement de faire un stationnement intérieur. Elle considère que le projet qui est proposé permettrait d'aider à faire disparaître les stationnements de surface qui sont actuellement sur des terrains vacants en venant répondre à un besoin de stationnement, mais dans un bâtiment.
- **Intervention 12 :** Un citoyen qui se présente comme collaborateur du Groupe Lessard mentionne que l'on revient à la case départ et qu'on ne serait pas ici aujourd'hui, si la Ville avait donné raison à M. Lessard concernant l'état de l'église pour laquelle il considérait qu'il n'y avait plus rien à faire. L'avenir lui a donné raison et il a été obligé de présenter un autre projet. Il ressent un malaise concernant le choix de retirer l'usage stationnement. Ce type de stationnement existe ailleurs dans le monde dans d'autres grandes villes. C'est une question de goût et de choix de politiques publiques. Étant donné que le promoteur s'est donné du mal à développer un projet qui avait du bon sens et qui a été refusé et a travaillé sur un autre projet, il se questionne sur ce que la Ville veut pour ce terrain. Il se questionne sur ce qui motive la Ville à changer les règles. Il exprime son mécontentement sur la façon dont le dossier a été géré.

Réponse de la Ville : *Les orientations émises dans le PPU sont claires. On est en concordance avec ces orientations. La conseillère municipale mentionne que depuis son élection, il n'y a pas eu de projet de M. Lessard refusé et la Ville souhaite travailler avec le promoteur, ainsi qu'avec la population.*

- **Intervention 13 :** Une citoyenne présente en ligne s'exprime en tant que présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur. Elle souhaite féliciter la Ville de procéder à ces changements d'usage et de mettre à jour les outils d'urbanisme pour les adapter aux changements. Elle est favorable à la présente modification, mais aurait aimé que la Ville procède de la même façon pour empêcher l'émission du permis du projet de station-service à l'intersection de la rue Anna et du boulevard Charest Ouest en 2021.
- **Intervention 14 :** Une citoyenne présente en ligne mentionne que le promoteur a proposé neuf projets différents en construction résidentielle. Pourquoi les avoir tous refusés?

Réponse de la Ville : *La conseillère municipale mentionne que depuis son arrivée, elle considère qu'il n'y a pas eu de projet refusé concernant ce site à sa connaissance. Elle réitère son souhait de travailler avec le promoteur, avec l'équipe des projets majeurs de la Ville, mais aussi avec la population. Elle mentionne que depuis son arrivée en poste, il y a plusieurs projets majeurs qui lui ont été présentés pour d'autres sites. Au-delà des consultations prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est souhaité qu'il y ait des séances d'information ou de consultation en amont. Plusieurs projets ont ainsi pu être bonifiés, dans le respect, la concertation et la collaboration.*

- **Intervention 15 :** Un citoyen qui se présente comme un citoyen de Québec mentionne que le terrain est privé et appartient à un promoteur. S'il y a actuellement un projet de stationnement intérieur, c'est parce qu'il y a un besoin. Il donne en exemple les nombreux événements qui se déroulent dans le vieux Québec, comme le Festival d'été ou le Carnaval et pour lesquels on a besoin de stationnement. Il considère plus beau d'avoir un bâtiment qui cache les autos plutôt que d'avoir les autos stationnées sur la Grande Allée. C'est aussi moins dangereux selon lui.
- **Intervention 16 :** Un commerçant qui est présent sur la Grande Allée depuis 20 ans mentionne qu'il ne connaît pas le promoteur, mais considère qu'il y a un besoin de stationnement. L'offre de stationnement dans les rues a diminué et il y a un besoin de stationnement l'été en particulier. Aux commerçants restaurateurs opérant en vertu de l'usage C20 – restaurant, qui n'ont pas d'espaces de stationnement à même leur immeuble, la Ville demande de contribuer au fonds de stationnement. Il demande si la Ville a investi dernièrement dans des projets de stationnement à partir du fonds de stationnement et si oui, où sont situées les cases de stationnement.

Réponse de la Ville : *La présente modification n'est pas un geste qui fait suite à une évaluation de l'ensemble des conditions de stationnement du secteur. Il s'agit d'un geste pour un terrain bien particulier, qui est vacant. Selon les orientations du PPU, les terrains vacants sont à dominante résidentielle. La modification réglementaire ne porte que sur ce site. La préoccupation concernant le stationnement est discutée avec l'association des commerçants de la Grande Allée et la Ville travaille à des pistes d'amélioration.*

- **Intervention 17 :** Un citoyen présent en ligne s'exprime au nom des jeunes pour la mobilité durable. Il salue la modification proposée par la Ville. La construction d'un stationnement est un incitatif à l'utilisation de l'automobile et en particulier de l'auto-solo. Dans la perspective de la Vision de la mobilité active de la Ville, il est souhaitable de favoriser les déplacements à vélo ou à pied. De plus, dans la perspective de piétonner une partie du centre-ville de Québec, cela favorisera la mobilité active de ne pas permettre le stationnement à cet endroit. Il mentionne également que c'est malheureux d'avoir perdu un monument avec une valeur culturelle importante ainsi qu'une valeur patrimoniale. Cela serait l'occasion pour la Ville de corriger l'erreur du passé et de permettre aux citoyens et au conseil de quartier de définir quels sont les besoins collectifs nécessaires que l'on pourrait inclure sur ce site. Il y a une opportunité d'avoir une mixité d'usages et une vision commune partagée entre les

citoyens et tous les partenaires qui seront autour de la table pour développer ce projet. Cela doit aussi être axé sur le développement durable comme inscrit dans les objectifs du PPU. Il y a aussi l'opportunité d'avoir plus de tourisme durable et plus d'achat local pour le bien-être de la collectivité.

- **Intervention 18** : Une citoyenne présente en ligne souhaite que les orientations du PPU soient respectées. En tant que citoyenne, elle considère qu'il est normal que la Ville se tienne debout.
- **Intervention 19** : Une citoyenne s'exprime à titre d'ancienne résidante du secteur (elle a habité dans le passé une coopérative de l'ancien couvent des sœurs du bon pasteur situé à proximité) et actuelle présidente d'un OBNL qui tente de trouver une vocation pour la chapelle du bon pasteur (également située à proximité du site). Elle signale qu'elle est aussi une ancienne conseillère municipale. Étant donné le découpage des quartiers, les coopératives du bon pasteur se retrouvent dans le quartier voisin alors il y a sans doute peu de gens présents ce soir en provenance de ce secteur bien que le site soit très proche. Elle ne pense pas que les résidants du secteur aimeraient retrouver une activité sur ce site qui est uniquement du stationnement. Cela a sans doute sa raison d'être pour des commerçants, mais cela ajouterait une pression sur le quartier qui est déjà très sollicité par les nombreux événements autour et par la colline Parlementaire elle-même (fonction publique). Elle considère qu'il faudrait faire appel à un compromis pour un projet bien intégré dans le quartier et que le propriétaire du terrain pourrait avoir une belle collaboration et arriver à une solution intéressante pour lui et l'ensemble du quartier. Maintenant que l'église est disparue, il faut la remplacer par quelque chose de pertinent et d'adéquat qui répond aux nouvelles perspectives qu'offre le quartier étant donné qu'il s'agit d'un site exceptionnel.
- **Intervention 20** : Un citoyen qui travaille dans l'immobilier exprime son malaise que la discussion porte sur un terrain appartenant à quelqu'un comme si ce n'était pas le sien. Il ne comprend pas que le projet du propriétaire du terrain puisse être bloqué. Il ne pense pas qu'il se déplacerait en transport en commun avec sa famille pour venir en ville. Il craint que les investisseurs s'en aillent ailleurs. Il ne comprend pas que le propriétaire puisse se faire imposer un zonage. Il voit cela comme un mariage forcé allant même jusqu'à comparer le changement de zonage à un « viol ».

Réponse de la Ville : L'analogie utilisée est jugée inappropriée et démesurée.

L'ensemble des dispositions présentées sont conformes à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme dans l'exercice de ce qu'une municipalité peut faire. La consultation publique de ce soir où les gens s'expriment est d'ailleurs prévue à cette Loi.

L'ensemble des dispositions d'avis d'intention ainsi que l'adoption d'un projet de règlement pour modifier les règles de zonage sont tout à fait en concordance avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Concernant le stationnement pour ce terrain, qui fait l'objet de la présente modification (contrairement à l'offre de stationnement pour l'ensemble du secteur qui n'est pas l'objet de la discussion ce soir), on rappelle que les orientations qui sont dans le document de planification (PPU) qui a été adopté par la Ville et qui est public prévoient une dominante résidentielle pour les terrains vacants. La modification porte sur le retrait de l'usage C30, mais on rappelle qu'il

existe plusieurs normes prévues au PPU qui encadrent la hauteur des bâtiments, leur intégration architecturale, les aires vertes, etc. Pour le site en question, le PPU prévoit une hauteur de 8 à 9 étages.

- **Intervention 21** : Une citoyenne présente en ligne mentionne qu'on serait porté à croire qu'après 9-10 projets soumis à la Ville, le promoteur saurait exactement quoi soumettre comme projet pour avoir l'approbation et la « collaboration » de la Ville et enfin réaliser un projet. Mais ce n'est toujours pas le cas. Est-ce de la mauvaise foi? À quel point la Ville veut réaliser un projet sur ce site vacant avec ce promoteur? Cela coûte cher aux citoyens et au promoteur. C'est assez.
- **Intervention 22** : Un citoyen présent en ligne se présente comme un homme d'affaires de l'Estrie qui doit se rendre à Québec quelques fois par mois depuis plusieurs années. Il mentionne que comme il est de plus en plus difficile de stationner dans le secteur de la Grande Allée, ses associés et lui vont de moins en moins dans les établissements du secteur. Le manque de stationnement nuit à vos commerçants. Vous devriez bien réfléchir à votre décision, car elle a un impact direct sur l'achalandage des commerçants de la Grande Allée.
- **Intervention 23** : Un citoyen se présente comme avocat et résidant de la ville de Québec. Il est propriétaire de plusieurs immeubles dans le secteur de la Grande Allée. Il mentionne que la demande de permis pour le projet de stationnement a été déposée à la Ville le 17 octobre 2022, donc entre 2019 et 2022, avant le 4 novembre 2022, qui est la date où la Ville a adopté son avis d'intention. Le permis de démolition a été délivré le 21 juin 2019. Il se questionne sur la période de temps de 3 ans et demi, qui s'est écoulée entre juin 2019 et novembre 2022, avant que la Ville ne réalise qu'il y avait un problème au niveau des usages, et que cela a été constaté à la suite de la demande de permis déposée par M. Lessard. Il souligne également que le PPU a été modifié en juin 2018 pour y inscrire la préservation de l'église. Il mentionne que l'orientation de la Ville pour le site en 2018 concernait la conservation de l'église alors il ne comprend pas pourquoi la Ville revient en arrière avec des orientations de 2010.

Réponse de la Ville : *Concernant l'usage C30 qui est présent sur d'autres terrains ailleurs dans le PPU, il y a déjà un autre édifice qui exerce un autre usage principal donc c'est courant d'avoir l'usage C30. Lorsque le terrain est devenu vacant (avec la démolition de l'église), l'ensemble de ce qui était en lien avec ce site était toujours un projet avec une dominante résidentielle qui pouvait avoir une composante C30. Or, ce qui a été déposé, est un projet uniquement de stationnement, ce qui ne concorde pas. On ne porte pas de regard sur l'usage stationnement qui aurait pu être présent. L'intérêt sur ce site est d'avoir une composante qui est résidentielle. Qu'il y ait un usage C30 était tout à fait compatible pour d'autres endroits qui ont déjà un autre usage comme usage principal. Avant le 17 octobre, nous n'avions pas été confrontés à un projet uniquement de stationnement. Concernant les orientations évoquées du PPU, elles concernent les terrains vacants et non les églises (donc elles sont applicables au terrain visé par la modification puisqu'il n'y a plus d'église dessus et qu'il s'agit d'un terrain vacant).*

- **Intervention 24** : Un commerçant de la Grande Allée, propriétaire du Grand Café depuis 1998, s'exprime au sujet du manque de stationnement sur Grande Allée. C'est problématique pour sa clientèle qui ne se déplace pas nécessairement en transport en commun. C'est également problématique pour son personnel (chef, serveur, etc.), qui préfère aller travailler en banlieue pour avoir du stationnement. Ce n'est pas un problème d'affichage, car les gens savent où sont les stationnements et il y a quand même une bonne distance depuis le stationnement du complexe G. On a un besoin de stationnement plus près. Il y a aussi une inquiétude de perdre du stationnement avec le tramway. Les propriétaires d'immeubles de condos ne souhaitent pas que leurs stationnements soient accessibles à tout le monde.

***Réponse de la Ville** : Des discussions sont en cours avec l'Association des commerçants de la Grande Allée et avec le Bureau de projet du tramway pour trouver des solutions.*

- **Intervention 25** : Un citoyen présent en ligne mentionne que l'on pourrait conserver ces 9 étages de stationnement et y construire du résidentiel au-dessus avec un zonage qui permet une hauteur appropriée pour justifier du résidentiel à un coût concurrentiel.
- **Intervention 26** : Le propriétaire du terrain, M. Louis Lessard, souhaite rectifier l'information concernant la valeur patrimoniale du site. Il ne s'agit pas d'un site patrimonial, ni d'un site de culte, ni d'une église protégée. Il n'y a pas eu d'argent investi de la Ville pour ce site depuis qu'il est propriétaire. Il suggère d'arrêter de l'appeler le site de l'ancienne église Saint-Cœur-de-Marie, et de plutôt l'appeler par son adresse, soit le 530, Grande Allée. Il mentionne qu'il a fait une demande de permis claire et précise qui répond à toutes les exigences selon lui. Cela a été fait avec une architecte qui a travaillé fort pour intégrer la construction à l'histoire du site, à la rendre intelligente, belle et intégrée et qu'elle réponde à des normes vertes, avec une toiture verte comme on voit à Boston ou à Chicago. Il est mécontent que l'on ne puisse pas présenter des images de son projet, car cela enlève la possibilité aux gens de l'apprécier. Il considère cela comme un manque de transparence et déplore le fait de se faire retirer l'usage C30 sans avoir été prévenu à l'avance par la Ville. Il souhaite que la Ville lui donne son permis de construction.

***Réponse de la Ville** : La consultation porte sur la modification de la réglementation d'urbanisme (retrait de l'usage C30) et non sur le projet de M. Lessard.*

- **Intervention 27** : Un citoyen qui s'exprime au nom du Comité des citoyens du Vieux-Québec mentionne qu'il est en faveur de la modification proposée par la Ville. La modification ne vise pas à interdire le stationnement, elle vise à interdire l'usage unique de stationnement sur ce site. Le stationnement sera toujours permis sur le site, mais avec un projet immobilier. Quand on parle des besoins dans le secteur, il y a aussi des besoins de logements pour attirer de nouveaux résidents dans le quartier. C'est aussi important et cela correspond aux exigences du PPU d'avoir de nouveaux résidents dans le secteur. Il approuve la modification réglementaire en sachant qu'il y

a aussi d'autres usages qui sont permis et qui répondent eux aussi à des besoins dans le secteur.

- **Intervention 28** : Un citoyen présent en ligne mentionne qu'il est entrepreneur en construction et a travaillé sur des projets sur la Grande Allée. Il mentionne qu'on a construit un projet de 60 logements au 333, Grande Allée, avec 20 cases de petits stationnements. Il se demande où vont stationner les locataires. On comprend qu'il a une préoccupation concernant le stationnement.
- **Intervention 29** : Une citoyenne présente en ligne souhaite savoir sur quels éléments la Ville basera sa prise de décision à la suite de cette rencontre.

***Réponse de la Ville** : En plus de la consultation publique de ce soir, le conseil de quartier donnera son opinion sur la modification réglementaire. Cela sera un intransigent de plus qui sera analysé par les urbanistes, puis soumis à la décision des élus du conseil de ville et du conseil d'arrondissement.*

- **Intervention 30** : Un citoyen présent en ligne mentionne qu'il est un résident du quartier qui habite derrière le terrain en question. Il appuie entièrement le projet de règlement de la Ville de Québec. Il y a plusieurs stationnements tout près : le Tardif, celui de l'Amérique française, celui derrière l'Ozone, le complexe G, le Centre des congrès, le Château Laurier, etc. Nous n'avons pas besoin d'un stationnement de plus, ni d'un édifice de 16 étages. Enfin, la Ville de Québec mérite mieux que les promoteurs immobiliers que nous avons entendus ainsi que leurs avocats.
- **Intervention 31** : Un citoyen présent en ligne mentionne qu'il est contre le retrait de l'usage C30 sur cette propriété qui est stratégiquement positionnée. Ce projet viendra combler un manque flagrant de stationnements dans le secteur.
- **Intervention 32** : Un citoyen, propriétaire d'un immeuble sur Grande Allée depuis le milieu des années 1980, mentionne que le stationnement a toujours été un problème dans le secteur. Pendant les grands événements, cela devient chaotique. On parle de stationnements existants comme le complexe G ou le Château Laurier, mais ceux-ci sont difficilement accessibles pendant les événements. Le centre-ville est alimenté par les touristes de l'extérieur. Les touristes en provenance de Boston ou de New York ne viendront pas en tramway ou en bus. Ils ont besoin de places pour stationner leurs autos. Il se questionne sur les ratios et normes de cases de stationnement demandées par la Ville pour les nouveaux immeubles.

***Réponse de la Ville** : Il y a des ratios de stationnement inscrits dans le règlement d'urbanisme en fonction des usages. Pour l'usage résidentiel, le ratio est d'un minimum de 0,5 case par logement. Cela peut être plus. Pour les usages commerciaux, les ratios sont plus complexes, car ils sont calculés en fonction des superficies des commerces.*

- **Intervention 33** : Un citoyen commerçant et entrepreneur dans la ville demande ce qui serait advenu si le promoteur avait présenté son projet pendant qu'il y avait encore l'église, sachant qu'elle serait démolie pour la sécurité du public. Est-ce qu'il y aurait eu un retrait du zonage C30 d'emblée ou est-ce qu'il y aurait eu un refus du projet? Il

se questionne sur la méthode employée par la Ville. Il est aussi préoccupé par le manque de stationnement dans le secteur.

Réponse de la Ville : *La question est hypothétique et il n'est pas possible de répondre à une situation du passé qui n'est pas survenue. L'avis d'intention permet à la Ville de réfléchir au zonage, de procéder à des analyses, à des discussions sur certaines orientations, et par la suite de revenir avec possiblement d'autres modifications de zonage. Les besoins en stationnement tels qu'exprimés feront l'objet d'autres discussions et analyses notamment avec les commerçants. Ce qui est clair dans les orientations, c'est que l'on souhaite un projet résidentiel sur les terrains vacants dans le PPU. Le geste qui est posé vise à avoir un projet avec une composante résidentielle tout en considérant les besoins en stationnement à l'intérieur de ce projet ou d'autres projets. Cela n'est pas en opposition. Avec la présente modification, on vient seulement spécifier que l'on ne souhaite pas de stationnement en usage unique pour ce site.*

- **Intervention 34 :** Un citoyen résidant de Québec se dit préoccupé par la procédure. Il demande si cette procédure a été appliquée souvent au cours des dernières années après qu'une demande de permis ait été déposée et payée. Il se questionne sur le fait que cette procédure soit appliquée dans une société de droits et s'inquiète des conséquences que cela peut avoir sur notre réputation comme Ville (nous ne vivons pas sous un régime dictatorial).

Réponse de la Ville : *C'est arrivé à quelques reprises qu'il y ait des avis d'intention sur des projets. C'est un outil qui est utilisé de façon courante en aménagement. L'ensemble des dispositions prises par la Ville font partie du droit et sont tout à fait légales. Il y a une prévisibilité qui est à l'intérieur du PPU et nous sommes ouverts à discuter d'un projet à caractère résidentiel avec le promoteur.*

- **Intervention 35 :** Une citoyenne résidante de Québec demande si les gens décident de déposer un projet résidentiel quel qu'il soit, est-ce qu'ils vont avoir accès à un nombre de cases de stationnement raisonnable? Par exemple, si elle a un condo et qu'il n'y a pas de case de stationnement ou seulement une demi-case, elle ne pourra pas l'habiter ni le vendre. Avec un handicap physique, se déplacer à pied ou à vélo n'est pas envisageable. Elle souhaite avoir un stationnement pour son véhicule adapté.

Réponse de la Ville : *Vos besoins seraient compatibles avec un projet mixte ou résidentiel.*

- **Intervention 36 :** Un citoyen, résidant du quartier, mentionne, concernant la question du stationnement, qu'il y en a tout de même plusieurs à proximité du site. Il mentionne plusieurs stationnements du secteur ainsi que leur distance par rapport au site : le stationnement du Concorde à une quinzaine de pieds de l'autre côté de la Grande Allée; le stationnement de l'édifice la Laurentienne à vingt pieds; le stationnement George V près du parlement à près de 375 pieds; le stationnement SPAQ de la place d'Youville; le stationnement du musée des plaines d'Abraham en arrière du manège militaire à 400 pieds; le stationnement de l'hôtel de ville sur la côte de la Fabrique; le

stationnement Indigo des Halles du petit Cartier à 510 pieds; le stationnement Indigo du Saint-Patrick à 300 pieds; le stationnement de Place Québec à 600-700 pieds; le stationnement près du Château Frontenac sur la rue Saint-Louis; le stationnement de la rue Saint-Jean, du Périscope, du Grand Théâtre, de l'édifice H, de l'église Saint-Dominique, etc. Il souhaite partager sa conception philosophique. Malgré son grand âge, il s'inquiète de ce que l'on va léguer aux jeunes. Dans son village d'origine en Gaspésie en 1955, il a pris conscience de la pollution des hommes sans conscience irresponsables et ignorants qui contribuent à détruire l'environnement. Il a vu des gens jeter leur auto au bout du quai ou dans des rivières, ou bruler des pneus pour le plaisir ou pour des manifestations. Ces méfaits étaient parfois faits par des personnes occupant des fonctions importantes. Il est préoccupé par la suprématie de l'automobile en tous lieux sans égard à la vie biologique et humaine. Il souhaiterait plutôt voir un parc sur ce site avec des fleurs et des arbres pour remplacer ceux qui seront coupés pour le tramway.

- **Intervention 37** : Une citoyenne présente en ligne se demande s'il y aurait du favoritisme pour les projets dans la ville de Québec.
- **Intervention 38** : Un citoyen, membre du conseil d'administration des condos de l'Amérique-Française, a transmis ses commentaires par courriel et souhaite qu'ils soient partagés à tous. Il tient à confirmer son accord total sur le retrait des usages « stationnement et poste de taxi » pour les raisons suivantes : le plan de la Ville de Québec visant à favoriser et à encourager l'usage de son réseau de transport en commun particulièrement dans le secteur du Vieux-Québec et de la proximité de ce site avec ce secteur; le fait que le plan de développement du futur tramway prévoit la station Cartier qui sera située à moins de 400 mètres de ce site; la vocation de notre secteur est résidentielle et vise à offrir à ses nombreux résidents des services de proximité adaptés à leurs besoins; la démolition de l'ancienne église a été une erreur sur le plan de l'harmonie architecturale et patrimoniale du secteur; de ce fait, son développement doit s'inscrire dans un même plan d'intégration architecturale. Un stationnement de plusieurs étages perpétue cette erreur en raison d'une vocation commerciale ne répondant aucunement aux besoins des résidents du secteur en plus de « jurer » sur le plan de l'harmonie architecturale; l'accueil d'autant d'automobiles dans un secteur aussi restreint, va à l'encontre des objectifs de développement durable et de protection de l'environnement, objectifs dont l'administration municipale fait la promotion auprès de ses citoyens et de ses entrepreneurs.
- **Intervention 39** : Une citoyenne qui se présente comme avocate et résidente de la ville de Québec mentionne qu'à une question posée précédemment, il a été répondu que le ratio de case de stationnement est d'un minimum de 0,5 case par logement dans le cas d'un projet résidentiel. Elle souhaite savoir si ces cases seraient disponibles à la location du grand public advenant un projet résidentiel. Elle s'inquiète qu'un éventuel projet résidentiel ne puisse pas répondre à la problématique de stationnement du secteur puisque les cases ne pourront pas être louées à l'extérieur étant donné le retrait de l'usage C30.

Réponse de la Ville : *Le ratio est d'un minimum de 0,5 case et d'un maximum de 2 cases par logement, pour les usages résidentiels H1. Ce sont des cases qui sont destinées aux condos ou aux logements du projet résidentiel. Les stationnements qui seront autorisés seront pour desservir les usages du bâtiment qui serait construit.*

Questions et commentaires du public (2^e tour de parole)

- **Intervention 40 :** Le co-proprétaire du terrain, M. Loïk Lessard, met en doute la volonté de la Ville de collaborer étant donné les 10 projets déposés.
- **Intervention 41 :** Un citoyen présent en ligne remercie la Ville pour la réponse à sa question. Alors, il serait satisfait si la Ville retirait la possibilité d'un tel usage (stationnement et poste de taxi). Sachez qu'il y a une demi-douzaine de locaux de stationnement commercial à moins de 300 mètres. Il dit accepter que les promoteurs et les commerçants cherchent à bonifier l'offre de stationnement en proximité. Mais ne faut-il pas aussi avoir une vision de l'avenir avec moins de voitures? Et les visiteurs venant de loin? Ils ont le moyen d'avoir un hébergement avec stationnement. Et le tramway et les bus sont là pour tous, à mobilité réduite ou normale. Il dit avoir un condo tout près sans stationnement intérieur et il n'a jamais eu d'empêchement à trouver une place pour sa voiture.
- **Intervention 42 :** Une citoyenne présente en ligne met en doute l'ouverture de la Ville à tous projets résidentiels. Qu'en est-il des 10 plans résidentiels déposés par le promoteur? Pourquoi les avez-vous tous refusés (même ceux qui conservaient en partie l'église)?
- **Intervention 43 :** La présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur, intervenant en ligne, mentionne qu'elle est pour la modification. En comparaison, le lot de la station-service située dans son quartier était moins stratégique et « fancy » pour qu'on lui accorde l'attention nécessaire et le projet a été autorisé avant les élections de 2021.
- **Intervention 43 :** Une citoyenne présente en ligne mentionne que la Ville aurait dû changer la réglementation en 2010 lors de l'adoption du PPU.

Précision de la Ville : *La question ne se posait pas puisqu'il y avait une église bâtie sur le lot en 2010.*

Nombre d'interventions

43 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

14 décembre 2022

Rédigé par

M^{me} Marie Lagier, Service de l'interaction citoyenne