



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. 2687

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Assemblée publique de consultation Date : 22 octobre 2018 , 19 h 30 Lieu : Salle de réception Hôtel de ville 2, rue des jardins	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. 2687</i>
4. PRÉSENCES		
<ul style="list-style-type: none"> Mme Geneviève Hamelin, conseillère municipale du district de Maizerets-Lairet, présidente du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou, présidente du conseil municipal; Mme Caroline Houde, chef d'équipe-urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou; M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne. M. Jean Rousseau, conseiller municipal du district du Cap-aux-Diamants 		
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
<ol style="list-style-type: none"> Mot de bienvenue (Mme Geneviève Hamelin) Explication du déroulement (M. Daniel Leclerc) Ouverture de l'assemblée publique de consultation (M. Daniel Leclerc et Mme Geneviève Hamelin) 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 (Mme Caroline Houde) Période de questions et commentaires du public, dont les interventions planifiées du président du conseil de quartier et de Jean Campeau. Les interventions sont résumées à la section 8 du rapport. Mot de la fin et levée de l'assemblée de consultation (M. Daniel Leclerc et Mme Geneviève Hamelin) 		
6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION		
<ul style="list-style-type: none"> Présentation PowerPoint (à l'écran) Fiches explicatives des modifications proposées (copies pour les citoyens) Sommaires décisionnels (consultation sur place) 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION		
Participation :		
Nombre de personnes présentes : 36		Nombre d'intervenants : 13

8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Les questions et les commentaires sont regroupés par site et par intervenant.

1. Site Saint-Louis-de-Gonzague et Foyer Nazareth

- Jean Campeau, copropriétaire de GM Développement, est d'avis que madame Houde a très bien présenté le projet. Il ajoute que le projet prévoit encore 10% de logements abordables.
- Alain Samson, président du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire, rapporte que le 9 octobre dernier, le conseil de quartier a émis une opinion favorable aux modifications proposées pour le site Saint-Louis-de-Gonzague à la condition d'y prévoir 10% de logements communautaires. Il souligne que M. Campeau vient justement de le réaffirmer et que pour certains administrateurs la recommandation est perçue comme un « minimum de 10% de logements communautaires ». Monsieur Samson mentionne que le projet Saint-Louis-de-Gonzague a fait l'objet d'une longue et belle démarche avec le promoteur et les résidents du secteur vers l'acceptabilité sociale. *[Le rapport de la demande d'opinion est en annexe].*
- Un citoyen du Vieux-Québec, ayant participé aux démarches entourant le site Saint-Louis-de-Gonzague, considère l'aménagement global du site comme méritoire, mais les surhauteurs n'ont pas leur place dans le secteur. Il se demande en quoi un édifice de 11 étages vient rehausser la qualité d'ensemble du Vieux-Québec. Les surhauteurs dans la portion ouest sont en contradiction avec les édifices patrimoniaux à proximité. Le citoyen poursuit son intervention en se disant en faveur de la densification d'une ville, mais il faut accorder plus d'attention aux transitions entre les nouveaux projets et le cadre bâti existant tant en volumétrie qu'en style architectural. Il ne faut pas répéter les erreurs des années 1950 et 1960. Un édifice de 11 étages à cet endroit serait une erreur du 21^e siècle. Il ajoute que les modifications de spot zoning dénaturent le PPU. Il termine en demandant pourquoi le conseil de quartier a approuvé ce projet, mais pas celui du 333 Grande Allée Est. *[L'intervention préparée par le citoyen, « Le paysage histoire du Vieux-Québec mis à risque », est en annexe].*
- Une citoyenne, ancienne conseillère municipale, a travaillé sur ce projet entre 2013 et 2017 pour en faire un développement à échelle humaine avec de la mixité sociale. Elle avait une vision pour cet îlot, un des derniers lots où il aurait été possible d'avoir des familles de toutes les classes sociales dans le Vieux-Québec. Il y a des travailleurs à petits salaires dans le quartier qui ne peuvent plus y vivre. Le projet présenté est « monstrueux » et dans le même genre d'architecture que les tours de la Banque Nationale ou de la Banque royale des années 1970. Le Vieux-Québec mérite mieux: quelque chose à échelle humaine. Elle est déçue que le ministère de la Culture ait accepté un tel projet et exprime le souhait que la nouvelle députée de Québec-Solidaire aborde ce sujet à l'Assemblée nationale. Elle souhaite autre chose sur ce site exceptionnel.
- Une résidente des condominiums des Glacis, considérant que le projet est sur le point d'être adopté, invite les promoteurs à tenir les petites promesses qu'ils ont faites dans le cadre des consultations préalables (stationnement, les revêtements, etc.). Elle concède qu'avec l'agrandissement du Capitole, le projet cadre avec le milieu, même si c'est décevant. **Daniel Leclerc reformule** en parlant du respect des engagements du promoteur qui ne sont pas visés par le projet de modification du règlement.
- Un citoyen trouve qu'un tel projet est une aberration. Il y a de l'abus avec les surhauteurs comme le Phare. Il rappelle qu'il y a de beaux projets à Québec sans changer les règlements : les condominiums Krieghoff sur Cartier, les appartements George V et le Château Laurier.
- Une porte-parole pour le comité populaire Saint-Jean-Baptiste rappelle que son organisme a accompagné depuis 2013 le projet de logement social la Contrescarpe qui avait des vues sur l'îlot Saint-Louis-de-Gonzague. Elle ajoute que l'expression « logement abordable » ne veut rien dire. Pour le fédéral, c'est un loyer à un coût de 80% à 90% du loyer moyen pour l'ensemble de l'agglomération. Cette approche ne permet pas nécessairement d'en faire un projet de mixité sociale. Elle termine en rappelant qu'il y a des requérants qui souhaitent y réaliser du logement social.
- Un citoyen est inquiet de l'achalandage et des véhicules dans le secteur avec ce projet et celui sur McWilliam. Mais sa principale préoccupation est la mixité sociale alors que l'on ne construit que des condos dans le Vieux-Québec. Il est curieux de savoir le coût des futurs logements abordables, car les travailleurs du Vieux-Québec n'ont pas tous de grands salaires. Il est déçu d'avoir entendu le maire déclarer qu'il ne veut pas de logement social dans le Vieux-Québec, alors que la Ville de Québec a l'obligation et des budgets pour en faire. **Madame Geneviève Hamelin ajoute** que toutes les formes de logements sociaux sont financées par la Société québécoise de l'habitation, la SCHL, et la Ville de Québec. La Ville ne peut pas en bâtir seule. Elle le fait avec ses partenaires en fonction des critères en

vigueur. Le gouvernement accorde un nombre de logements sociaux à développer à la Ville à titre de mandataire. La Ville obtient toujours plus de logements que la valeur de base, par exemple, de 400 à 500 unités sur un total de 2000 à 2500 unités pour la province. La somme est de 170 000 \$ par unité et il n'est pas toujours possible d'en faire à ce prix dans un arrondissement historique. L'îlot Irving prévoyait du logement social, mais il a été battu par référendum. **Le citoyen ajoute** qu'avec de la volonté politique, on trouve l'argent nécessaire. Il invite madame Hamelin à faire pression pour que GM Développement réalise du logement social.

2. Site 333 Grande Allée Est

- Le représentant du promoteur n'a pas souhaité prendre la parole.
- Alain Samson, président du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire, rapporte que le 9 octobre dernier, le conseil de quartier a émis une opinion défavorable aux modifications proposées pour le site du 333 Grande Allée Est. Autrement dit, le conseil de quartier recommande de ne pas donner suite à ce volet du projet de modification. Pour résumer, ce projet n'a pas d'acceptabilité sociale, notamment en raison de ses dimensions, et le conseil a un malaise à modifier un PPU pour un promoteur après avoir cherché des consensus. *[Le rapport de la demande d'opinion est en annexe].*
- Un citoyen souhaite aborder la question de la petite maison blanche au 390, avenue Wilfrid-Laurier. Il se demande si le plan à l'écran est à l'échelle, car la petite maison est à l'arrière du lot et ne fait qu'un étage et demi. Déjà l'an dernier, la petite maison a servi de bureau de construction pour un chantier à proximité et il a dû intervenir dans les médias pour la protéger. Il demande quelles sont les protections prévues pour cette maison. **Réponse de Caroline Houde**, des mesures de protection ont été prévues au PPU en 2017 pour cette maison, l'église Saint-Cœur de Marie et la maison Pollack. Il y a des critères de préservation prévus pour ces bâtiments et il y a également un programme d'acquisition d'immeuble qui a été adopté. Il n'y a cependant pas d'aire de protection ni de protection au provincial.
- Un citoyen vient déposer une pétition de résidents de l'avenue Wilfrid-Laurier en lien avec le projet au 333 Grande Allée Est. La pétition avait déjà été déposée le 9 octobre au conseil de quartier. Les arguments de cette pétition se basent sur le PPU. En page 17, le PPU considère la Grande Allée entre Bougainville et le parlement comme un espace cérémonial. À la page 27, le PPU dit souhaiter renforcer le parcours historique de la Grande Allée. En page 17, il est écrit que toute intervention dans le paysage immédiat de la colline Parlementaire pourrait avoir un impact sur la valeur d'ensemble attribué au Vieux-Québec. La page 25 mentionne qu'il faut consolider la fonction administrative de la colline Parlementaire. Le citoyen se dit triste d'entendre qu'un bâtiment si récent soit déjà dépassé. Le citoyen exprime aussi des craintes relativement une vocation hôtelière (ou Airbnb). Les gens viennent dans le Vieux-Québec pour avoir une expérience européenne, pas pour voir des « boîtes carrées ». On gère par exception et dérogation alors qu'on se donnait une vision de 20 ans avec le PPU. Selon lui, « Il faut laisser le temps au temps ». Les condos de la « maison du général » ne sont pas tous vendus et certains sont loués sur Airbnb. Ce n'est pas de la vraie densification et ça ne fait pas plus de résidents dans le Vieux-Québec. Le citoyen poursuit en soulignant des incohérences entre les documents déposés, par exemple, l'expression « l'emprise au sol restera sensiblement... » ne le rassure pas. Il craint que le document ait été écrit pour y glisser des changements qui n'ont pas été rendus publics. **Caroline Houde répond** qu'on dit sensiblement, car le bâtiment sera construit sur les fondations existantes. *[La pétition est en annexe].*
- Le citoyen commence son intervention en se disant déçu de devoir être aux aguets et de surveiller « ce que la Ville tente de passer ». Il s'oppose fermement à l'augmentation des hauteurs et du gabarit, alors que l'actuel bâtiment est bien intégré avec la Grande Allée. Le PPU devait proposer une vision d'avenir, mais la Ville gère à la pièce avec les promoteurs. Il s'inquiète pour les bâtiments à proximité du projet. Les citoyens sont méfiants. Par exemple, le projet des immeubles Bilodeau qui augmente de 8 à 12 étages. Il y a déjà eu des luttes au sujet de l'îlot Irving sur Saint-Jean et l'îlot Esso sur Cartier (le citoyen en profite pour remercier Anne Guérette, ancienne conseillère du district). Avant le PPU, il était possible d'avoir un référendum; maintenant, on a des consultations, mais les élus ont le dernier mot comme pour le Phare. **Réponse de Caroline Houde**, le projet de l'immeuble Bilodeau est conforme à la réglementation en vigueur. Il n'y a pas eu de modification ni d'exception. *[Le citoyen a déposé une lettre qui est en annexe].*
- Une citoyenne de la basse-ville, dont le père qui réside à proximité du 333 Grande Allée Est, se demande s'il ne s'agit pas d'un précédent dangereux qui mènerait à la disparition de la petite maison blanche et de la maison orange sur l'avenue Wilfrid-Laurier. Elle se demande quel sera l'impact de ce projet sur le paysage et la valeur patrimoniale d'ensemble de la tour Martello.

- Un citoyen rappelle qu'un PPU peut être modifié, mais qu'il faut une adhésion des citoyens. Ce n'est cependant pas le cas pour le 333 Grande Allée Est. Il comprend la crainte des gens concernant la petite maison blanche ou la maison orange qui pourraient être visées par de futurs projets. Une fois le projet autorisé, comment refuserez-vous les futurs projets ? Le promoteur est en droit de faire des demandes et de vouloir faire des profits. Il faut cependant que les gens l'acceptent.
- Un citoyen demande de quelle manière le stationnement (souterrain) sera accessible, car l'accès ne compte qu'une voie pour une voiture. Il se demande si le promoteur ne prévoyait pas faire un accès par l'arrière avec la petite maison blanche.

3. Autres questions ou commentaires

- Lors de son intervention en début de consultation, le représentant du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire mentionne que le 9 octobre dernier il y avait deux projets, deux démarches et deux résultats différents. L'absence de consultation ou d'information en amont pour le projet sur Grande Allée Est a nui à son acceptabilité sociale.
- Un citoyen veut exprimer son opposition aux deux projets et il est surpris des hauteurs demandées. Il évoque les trois derniers référendums de l'îlot Esso, l'îlot Irving et la maison Bethanie où des projets conformes ou diminués se sont réalisés et semblent rentables. Il est également surpris de l'agrandissement du Capitole qui se réalise sans modification réglementaire.
- Un citoyen rappelle que le PPU voulait donner des orientations générales auxquelles les citoyens pouvaient s'attendre. Quant aux logements modiques, c'est pour ainsi dire impossible dans le quartier et ce ne sont pas les surhauteurs et des condos qui aideront. La maison du commandant a obtenu des changements, mais ce n'est ni un succès architectural ni commercial. Il y a encore des unités à vendre. Le politique devrait donc ralentir avant de modifier les règlements. Il invite le maire à ralentir et à faire attention à toujours en vouloir plus (touristes, densité, étages).
- Un citoyen dit que le politique a tendance à s'allier facilement aux promoteurs. Par le passé, un maire de Québec a été identifié comme l'artisan du béton. Il serait triste que la période de l'Équipe Labeaume soit identifiée à la coaction avec les promoteurs et les surhauteurs. Il considère qu'il y a deux poids deux mesures à la Ville avec une application rigoureuse des règlements pour les petits projets et une ouverture pour les promoteurs. Il invite les élus à prévoir plus de logements sociaux dans le quartier. **Daniel Leclerc ajoute** qu'une vision de l'habitation sera bientôt élaborée.

9. ANNEXES

Documents déposés lors de la consultation :

1. Rapport de consultation et recommandations du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline Parlementaire
2. Pétition au sujet du 333 Grande Allée Est comptant 21 signataires de l'avenue Wilfrid-Laurier
3. Lettre de Michel Brochu, résidant de l'avenue Wilfrid-Laurier
4. Copie de l'allocution de Serge Viaux, architecte et urbaniste émérite

10. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre au service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, et au greffier de la Ville pour dépôt au conseil de ville.

Préparé par : Daniel Leclerc,
conseiller en consultations publiques

Date : 1 novembre 2018

MATIÈRES RELEVANT DE LA COMPÉTENCE DU CONSEIL DE LA VILLE

À titre de maire de Québec, je désigne madame Geneviève Hamelin, conseillère municipale, présidente du conseil municipal et présidente de l'arrondissement de La Cité-Limoilou, pour tenir à ma place l'assemblée publique de consultation qui se tiendra le lundi 22 octobre 2018 relativement au PPU de la Colline parlementaire, et ce, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Fait à Québec, ce 22 octobre 2018



Régis Labeaume
Maire de Québec

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>(2018-10-09)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>École des Ursulines Bâtiment du gymnase 3, ruelle des Ursulines, 19 h</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Approbation d'un 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.IV.Q. 341.</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Messieurs Gilles Gaumond, Gilles Piché et Alain Samson ainsi que Mesdames Farrah Bérubé, Renée Lamoureux, Francine Rivard et Alexandra Sabina</p> <p>Membre sans droit de vote : M. Jean Rousseau, conseiller municipal.</p> <p>Personne-ressource : M^{me} Caroline Houde, urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p>5. Information présentée</p> <p>Présentation du projet de modification par Caroline Houde, urbaniste. La fiche d'information sur le projet de modification a été remise au public et aux membres du conseil de quartier.</p> <p>Monsieur Samson, président du conseil de quartier, rappelle qu'il y a eu des consultations publiques en amont sur le projet de Saint-Louis-de-Gonzague par le promoteur et que la population a pu influencer le projet. Il n'y a pas eu de telles démarches pour le projet au 333, Grande Allée Est.</p> <p>Monsieur Rousseau, conseiller municipal du district, rappelle que ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire et revient rapidement sur chaque projet.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p><u>Au sujet du projet « Saint-Louis-de-Gonzague », le conseil de quartier recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver ce volet du projet de modification 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 à la condition d'y prévoir 10% de logements communautaires.</u></p> <p><u>Au sujet du projet « 333, Grande Allée Est », le conseil de quartier recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas donner suite à ce volet du projet de modification. Autrement dit de refuser la demande relative au 333, Grande Allée Est.</u></p>														
<p>7. Options soumises au vote / Saint-Louis-de-Gonzague</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	2	3.	5	Abstention	0	Total	7	<p>8. Description des options / Saint-Louis-de-Gonzague</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statu quo, recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas donner suite au projet de modification. 2. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification 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 3. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou <u>d'approuver ce volet du projet de modification</u> 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 <u>à la condition d'y prévoir 10% de logements communautaires.</u> 	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	2													
3.	5													
Abstention	0													
Total	7													
<p>9. Options soumises au vote / 333, Grande Allée Est</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	7	2.	0	Abstention	0	Total	7	<p>10. Description des options / 333, Grande Allée Est</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statu quo, recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de <u>ne pas donner suite (à ce volet) au projet de modification.</u> 2. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification 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 			
Option	Nombre de votes													
1.	7													
2.	0													
Abstention	0													
Total	7													

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 26

Nombre de personnes qui sont intervenues : 11

Le conseil de quartier convient de traiter du volet Saint-Louis-de-Gonzague en premier, puis celui du 333, Grande Allée Est.

Commentaires et questions posés au sujet de Saint-Louis-de-Gonzague

- Un citoyen trouve le projet très bien, mais il se dit déçu pour les 200 futurs résidents qui n'auront pas droit au stationnement sur rue (vignette). **Caroline Houde répond** qu'il y a d'autres bâtiments où les résidents n'ont pas droit aux vignettes de stationnement. Ces bâtiments sont « autosuffisants » en matière de stationnement en prévoyant une case ou plus par logement. **Jean Rousseau ajoute** qu'il y a déjà plus de vignettes émises que de cases de stationnement sur les rues dans la zone 8 et qu'il ne faut pas y ajouter une pression inutile.
- Un citoyen veut souligner son opposition catégorique aux augmentations des hauteurs proposées par le projet. Ces hauteurs viennent écraser les bâtiments historiques de 2, 3 ou 4 étages du secteur. Les proportions du projet sont inappropriées et viennent modifier la typologie des bâtiments du Vieux-Québec. Selon les illustrations, ce bâtiment aurait pu être construit ailleurs et il n'a pas sa place dans le Vieux-Québec. Il regrette que le PPU et le zonage ne soient pas respectés et qu'ils soient modifiés à la demande de promoteurs. Il ajoute qu'un tel projet ne passerait pas le test d'un référendum et il évoque le risque de perdre la reconnaissance de l'UNESCO. **Monsieur Samson ajoute** que l'inclusion de l'îlot Saint-Louis-de-Gonzague au PPU permettrait aussi d'ajouter certaines conditions et protections.
- Une citoyenne mentionne que ça fait plusieurs fois qu'elle entend parler de ce projet. Elle demande à quel moment le projet sera définitif et s'il y aura des modifications « sous la couverture » par la suite. **Caroline Houde répond** qu'il y a une consultation publique le 22 octobre sur deux projets de règlements et que le règlement R.V.Q. 2687 pourrait être en vigueur d'ici la fin de l'année, s'il n'y a pas de modifications nécessaires.
- Un citoyen est d'avis qu'un tel projet n'est pas au bon endroit. « Ce n'est pas Sainte-Foy, c'est le Vieux-Québec. » Il faut éviter de telles erreurs quand elles se présentent. Il craint lui aussi pour la reconnaissance du Vieux-Québec par l'UNESCO.
- Un citoyen s'inquiète de l'effet d'entraînement des surhauteurs sur les futurs projets dans le secteur. **Caroline Houde mentionne** le site voisin des sœurs de la Charité. Elle souligne qu'une étude patrimoniale a été réalisée.

Commentaires et questions posés au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un citoyen considère qu'il est difficile de prévoir les effets de ce projet, car la description n'est que technique. En résumé, il comprend qu'un bâtiment d'une trentaine d'années sera détruit pour en construire un nouveau plus grand à l'arrière. Le problème est que la petite maison du 390, avenue Wilfrid-Laurier est juste derrière, contre la ligne de lot. Le citoyen a fait des pressions médiatiques par le passé pour sauvegarder cette petite maison et restaurer sa façade. « Qu'est-ce que va arriver à cette petite maison-là? ». Il faut que cette petite maison soit protégée intégralement. L'église Saint-Cœur-de-Marie et la maison Pollack sont des exemples de bâtiments dont les promoteurs les laissent se détériorer pour pouvoir les détruire. **Caroline Houde ajoute** que le PPU de 2017 mentionne la préservation de cette petite maison. Le citoyen termine en disant : « S'il y a des rats dans une maison, on ne détruit pas la maison, on chasse les rats. »
- Un citoyen demande qui est le promoteur du projet. **Caroline Houde** ne se souvient pas du nom du promoteur, mais précise qu'il n'est pas de la région. Le propriétaire actuel est toujours l'Industrielle Alliance. L'identité du promoteur sera mentionnée le 22 octobre et il devrait être présent pour répondre aux questions. Le citoyen ajoute qu'il déposera une pétition et un mémoire le 22 octobre au nom des résidents de l'avenue Wilfrid-Laurier. Il trouve décevant d'avoir des règlements et des PPU et de les voir « grugés » au cas par cas. « Après avoir accepté 25 mètres pour un, comment allez-vous le refuser au voisin, puis au suivant? » Le promoteur peut bien le demander, mais les citoyens (et les élus) n'ont pas à l'accepter alors qu'on a une vision. Il espère que la consultation n'est pas un simple « exercice de gazouillage », mais il ne se dit pas très optimiste. **[La pétition comptant 18 signataires de l'avenue Wilfrid-Laurier (en date du 9 octobre 2018) est en annexe du rapport.]**
- Un citoyen dit que permettre huit étages à cet endroit crée un précédent très inquiétant. Tous les bâtiments de l'avenue Wilfrid-Laurier pourraient être adossés à de tels bâtiments.
- Un citoyen demande quel est le problème avec le site ou le PPU pour justifier une modification à cet endroit. **Caroline Houde répond** qu'un promoteur en a fait la demande. La planification de ce projet est moins avancée que pour celui de Saint-Louis-de-Gonzague. Il est donc encore en évolution et ce n'est pas une version finale. La Ville est déjà sensible aux préoccupations concernant la petite maison et la tour Martello. Le bâtiment serait « en fin de vie économique » pour l'Industrielle Alliance et serait plus difficile à louer comme espace à bureau.
- Un citoyen souligne qu'il faut envisager les autres solutions possibles pour ce bâtiment avant de changer un PPU. À son avis, rien ne justifie d'ouvrir le PPU pour un tel projet. **Caroline Houde répond** que les PPU de Québec ont des règles très précises, qui les forcent à modifier le PPU à l'occasion. Par exemple, l'an dernier il a fallu modifier le PPU pour autoriser deux mètres de plus à un bâtiment.
- Un citoyen souligne l'esthétisme de la Grande Allée avec ses arbres et les plaines d'Abraham, mais qu'il y a une brisure à la hauteur de l'avenue Cartier avec la Maison Pollack, puis l'église Saint-Cœur-de-Marie. Le citoyen comprend qu'un promoteur cherche à faire un profit, mais il ne faut pas autoriser une « grosse verrue ». Est-ce que les profits doivent passer avant la fierté et les valeurs d'un quartier? Il demande quel est l'engagement de la Ville pour la beauté du milieu en permettant de tels projets tout en laissant Saint-Cœur-de-Marie et la maison Pollack se détériorer.
- Un citoyen mentionne des extraits du PPU de la colline Parlementaire comme quoi la Grande Allée est un espace cérémonial et un parcours historique. Le PPU mentionne également que toute intervention sur le paysage pourrait affecter la valeur qu'on attribue au Vieux-Québec. Il y est également question de consolider la vocation administrative de la colline Parlementaire, alors que ce projet prévoit des logements.
-

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

Suite des commentaires et questions posés au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un citoyen est d'avis que les projets de densification ne sont pas accompagnés d'harmonisation avec le milieu bâti existant. L'intégration architecturale sur la Grande Allée semble avoir été prévue, mais le « bloc » à l'arrière pose des problèmes pour l'avenue Wilfrid-Laurier et la petite maison blanche. Les mêmes problèmes se sont présentés dans Sillery avec d'immenses bâtiments à côté d'un quartier de petites maisons. Il y a encore beaucoup de travail à faire en matière de design.
- Un citoyen revient sur l'effet d'entraînement d'un nouveau bâtiment en hauteur pour en justifier d'autres. Les promoteurs ont bien compris qu'il suffit de laisser détériorer les bâtiments patrimoniaux pour pouvoir les démolir et réaliser leurs plans. Pourquoi Québec n'a-t-elle pas un règlement aussi serein que Lévis? **Jean Rousseau mentionne** que la Ville dit ne pas souhaiter devenir gestionnaire de bâtiments en mauvais état, malgré son pouvoir d'expropriation. Le citoyen s'interroge aussi sur ce qui adviendra du petit hôtel au coin. **Caroline Houde ajoute** que le petit hôtel pourra continuer ses opérations, mais ça sera le seul hôtelier autorisé.

10. Questions et commentaires du mandaté

Le conseil de quartier convient de traiter du volet Saint-Louis-de-Gonzague en premier, puis celui du 333, Grande Allée Est.

Commentaires et questions posés au sujet de Saint-Louis-de-Gonzague

- Les administrateurs échangent sur l'achalandage et la circulation générés par le projet, un administrateur souligne les 200 nouveaux logements et 200 nouvelles voitures. Une administratrice rappelle qu'il y a eu une analyse qui considérait que la circulation générée par l'école et les bureaux était comparable à celle du projet. (des doutes sont exprimés)
- Un administrateur insiste sur les corridors de vents générés par les bâtiments en hauteur.
- Une administratrice questionne le style architectural du projet, semblable à celui proposé à l'îlot Charlevoix, qui s'apparente plus au style vu à Sainte-Foy. Elle partage aussi les craintes exprimées par les citoyens à propos de l'effet d'entraînement avec l'augmentation des hauteurs. « À quoi sert le plan (PPU) si on le modifie à la pièce ? ». Elle voudrait savoir quelle sera la proportion de grands logements, condos et locations à long terme. Elle dit : « On veut 500 résidents permanents, pas du Airbnb ». **Caroline Houde confirme** que les deux projets ne prévoient pas et n'autoriseront pas la location à court terme (Airbnb). La Ville n'a pas de droit de réglementer en fonction du type de propriété (location, condo, coopérative) et la norme des grands logements pour ce secteur est de 40% pour 2 chambres et 10% pour 3 chambres.
- Un administrateur rappelle qu'en juin il était question de 10% de logements abordables. Ce point n'est cependant pas mentionné dans le projet de règlement. **Caroline Houde répond** que ce type de condition ne peut pas être inclus au règlement, mais que ça faisait partie de la proposition du promoteur.
- Un administrateur poursuit avec des explications sur le droit de propriété et les pouvoirs de la municipalité en citant l'exemple de la Tour des Canadiens à Montréal (condos achetés par des étrangers). Il ajoute qu'il est d'accord avec le projet proposé dont la hauteur, car il faut mettre en valeur les bâtiments avant qu'ils ne se dégradent. Il donne comme exemples l'église Saint-Cœur-de-Marie et la Maison Pollack.
- Une administratrice se demande à voix haute si le gouvernement du Québec pourrait acheter le site pour en faire des coopératives, ce qui assurerait la présence de résidents. Elle se demande également de combien d'étages le projet pourrait être diminué.
- Une autre administratrice dit que c'est un mixte intéressant d'architecture qu'il y ait un parc public et que la vue soit dégagée pour les condos des glacis.
- Un administrateur veut porter l'attention sur les logements communautaires et se demande comment imposer un 10%. **Caroline Houde répond** que c'est en négociation et que le promoteur doit trouver un groupe de ressources techniques, mais le coût du site décourage les groupes de ressources techniques. Monsieur Samson, appuyé par monsieur Piché, propose une 3^e option pour le vote en mentionnant le 10% de logements abordables comme une condition. Un autre administrateur qualifie cette proposition de vœux pieux.

Commentaires et questions posés au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un administrateur demande pourquoi la diapositive mentionne l'interdiction de la location de chambres à court terme, mais ne mentionne pas la location de logements à court terme. **Caroline Houde précise** que les gîtes ne sont pas autorisés, ni l'hôtellerie ni le Airbnb.
- Un administrateur déclare son intention de voter contre le projet, car le caractère des lieux serait perdu. Alors que dans les années 90, on a conservé les dimensions et les matériaux du secteur. Le projet ne respecte pas la continuité de la Grande Allée et il poursuit en parlant du gabarit de toutes les maisons à proximité (maison Saint-Laurent, maison blanche, maison caramel).
- Une administratrice se demande pourquoi construire aussi haut et si c'est uniquement pour dégager des surplus?
- Une administratrice dit que ça fait beaucoup de projets présentés en consultation au cours des dernières années. Dans quinze ans, où en sera le quartier comparé à la vision du PPU. D'où le souhait de développer une vision de développement pour ne plus travailler en « réaction ». Le zonage serait un support à la vision et non un filtre au développement.
- Une administratrice souligne que le projet est « moche » et que l'arrière du bâtiment ne se marie pas avec ce qui se trouve derrière. À son avis, le changement au PPU n'a pas été justifié et les promoteurs devraient être plus soucieux du patrimoine dans les projets qu'ils déposent.

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

Suite des commentaires et questions posés par le mandaté au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un administrateur trouve qu'il y a un manque d'audace architectural et mentionne se retrouver encore avec des « boîtes carrées ». **Un administrateur ajoute** que la commission d'urbanisme peut être très imprévisible quant aux projets qu'elle approuve. **Caroline Houde dit** que la commission n'a pas encore rendu sa décision sur ce projet qui est encore en évolution.
- Un administrateur est d'avis que densifier avec des condos n'encourage pas la mixité sociale.
- Le président souhaite que le refus du conseil de quartier envoie le message aux promoteurs de déposer des « projets présentables » en consultation. Il est également déçu de l'absence du promoteur. **Caroline Houde dit** que le propriétaire est absent, car à cette étape-ci elle avait toute l'information pour répondre aux questions. Le promoteur sera présent le 22 octobre et le projet est conditionnel à un développement résidentiel.

11. Suivis recommandés

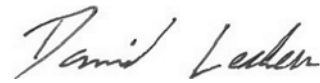
Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assemblée publique de consultation du 22 octobre 2018. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Alain Samson
Président
Conseil de quartier Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire
2018-10-19

Préparé par



Daniel Leclerc pour Denis Bergeron
Conseiller aux consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne
2018-10-19

LE PAYSAGE HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC MIS À RISQUE

Je suis intervenu à deux reprises au cours des derniers mois aux consultations du Conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline Parlementaire pour manifester mon opposition à la modification du Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire et aux normes de zonage de la zone 11013PA (zone de l'ancienne école Saint-Louis-de-Gonzague) comprise dans le Site historique du Vieux-Québec.

Non pas que je sois en désaccord avec le changement de vocation de ce site afin de le consacrer à une vocation résidentielle, au contraire. Le Vieux-Québec a besoin de nouveaux résidents et le recyclage de cette ancienne école et certains des agrandissements prévus rencontrent cet objectif. J'appuierai toujours les projets qui favoriseront le renforcement de la vocation résidentielle du secteur, étant moi-même un résident du Vieux-Québec depuis plus de 21 ans.

Mon objection porte surtout sur la modification des hauteurs permises (11 étages ou 35 mètres sur la partie ouest du site). Cette modification va créer une disproportion nettement disgracieuse avec les immeubles historiques présents sur le site ou à sa périphérie (Centre Nazareth et bâtiments des Sœurs de la Charité à l'ouest). Implanter en bordure de la falaise nord un immeuble hors gabarit qui aura l'air d'émerger de manière incongrue par rapport au paysage historique actuel du Vieux-Québec est une aberration. D'autant plus que l'architecture résolument contemporaine de la partie supérieure de l'immeuble offre un contraste dérangeant avec la typologie et le caractère des bâtiments anciens du Vieux-Québec.

Dans mes interventions, j'ai fait remarquer que de prolonger à l'horizontale les hauteurs permises de la zone adjacente située au sud (zone du Diamant et du Capitole) dans une zone en forte pente descendante vers le nord, accentue ces distorsions et constitue une erreur majeure de design urbain. À mon avis, il aurait plutôt fallu créer un dégradé dans ces hauteurs de manière à constituer des terrasses, ce qui pourrait d'ailleurs être un atout pour les logements des étages supérieurs (véritables penthouses). Il n'y a qu'à regarder les images de synthèse présentées par le développeur pour se rendre compte du caractère monolithique et massif de cet immeuble incapable de trouver sa juste place dans ce décor historique.

Avec ce projet, on affecte négativement le paysage historique du Vieux-Québec, notion d'ailleurs de plus en plus valorisée dans les environnements historiques protégés, particulièrement ceux qui sont inscrits au Patrimoine mondial, comme je le souligne abondamment dans mon récent ouvrage *«Québec à la rencontre des villes du patrimoine mondial»*. Cette même inquiétude surgit lorsqu'on pense au futur hôtel d'une dizaine d'étages que construira le Capitole presque accolé sur les fortifications. Un bâtiment actuellement en construction dont les images n'ont d'ailleurs jamais été rendues publiques. Et tout ceci, au moment où la démolition de quelque six étages de la tour de l'Hôtel-Dieu semble faire consensus, justement pour harmoniser et rétablir ce paysage historique.

Soigner les transitions

Depuis quelques années, on applique une politique de densification du tissu urbain que j'appuie en principe fortement. Mais, dans les environnements déjà construits, et particulièrement ceux qui ont un caractère historique, on ne soigne pas correctement les transitions entre les immeubles anciens et nouveaux, de sorte qu'on crée des distorsions inacceptables qui soulèvent l'opposition des résidents. Je suis souvent intervenu publiquement à cet égard et les mauvais exemples pullulent : les îlots Irving et Esso (première mouture heureusement corrigée par la suite), la tour de 18 étages dans Limoilou, une construction de plusieurs étages formant un mur tout le long d'un quartier ancien de faible densité dans Sillery, et d'autres encore. Il en est de même pour le projet Saint-Louis-de-Gonzague, et celui du 333 Grande-Allée, qui malgré de bons efforts d'intégration architecturale sur la Grande-Allée elle-même, propose un bloc monolithique de ^{SIXT} huit étages en arrière, en confrontation directe avec les bâtiments de l'avenue Laurier et de la place Monseigneur-Taché.

Dans tout environnement ancien, la densification doit se faire de manière douce et respectueuse de la typologie architecturale de ces quartiers. La ville de Québec a connu des périodes difficiles dans les années cinquante et soixante et il serait malencontreux qu'on répète cette vieille histoire. Depuis cinquante ans je me suis acharné à corriger ou à dénoncer ce genre d'interventions qui contredisent et détériorent la personnalité et l'identité des quartiers anciens. Encore aujourd'hui, je ne peux me taire. Surtout que dans les deux cas à l'étude, on utilise encore l'astuce de la modification d'un PPU pour éliminer le risque d'un référendum. Pire encore, on intègre cette zone du Vieux-Québec au PPU de la colline Parlementaire comme on l'a fait pour celle du Diamant. Va-t-on ainsi morceau par morceau modifier la typologie construite du Vieux-Québec?

Serge Viau O.Q.

Architecte et urbaniste émérite

2018-10-22

Opposition à la modification demandée au PPU concernant le 333 Grande-Allée Est

Québec le 2 octobre 2018

Nous sommes des résidents (propriétaires, copropriétaires et locataires) de la partie de l'avenue Wilfrid-Laurier située entre l'avenue Galipeau et l'avenue Taché.

Nous sommes **contre** toute modification du PPU de la Colline Parlementaire pour l'édifice situé au 333 Grande-Allée Est dont le projet « comportera de 6 à 8 étages, soit une hauteur similaire à l'immeuble voisin occupé par le ministère de la Culture et des Communications. »

Dans le PPU datant de **2010**, ce site n'a pas été désigné comme zone potentielle de consolidation (carte 20).

D'autres sites de consolidation identifiés à cette époque sont toujours disponibles alors pourquoi en ajouter un autre?

La zone dont pour laquelle vous demandez un changement n'est pas désignée comme zone résidentielle au PPU (carte 21).

Bien que la ville de Québec ait comme objectif augmenter de 500 résidents permanents la zone concernée, cet objectif est probablement dépassé avec la construction de la copropriété l'Étoile en 2012 (260 unités dans la phase 1 donc plus de 500 résidents), plus la phase 2, les condos de la Maison du Commandant et l'ajout d'environ 400 résidents au 155 Grande-Allée l'an prochain.

Nous sommes aussi d'avis que la dénivellation de la Grande-Allée est telle que même un ajout de 6 étages dépasserait la hauteur de l'édifice du Ministère des Affaires Culturelles.

La hauteur maximale actuellement prescrite au PPU est de 13 mètres (carte 22 du PPU) et nous sommes d'avis que cette hauteur maximale doit être respectée.

La zone de stationnement (Zone 9) est tellement saturée que l'ajout de permis de stationnement supplémentaires dans cette zone serait inapproprié

se trouve soudainement une vocation résidentielle, à moins que leur objectif soit de revendre le projet ou l'immeuble.

No civique	Nom	Signature
295	DIANE COTE	Diane Cote
175	JOSE BOUARDON	Jose Bouardon
225	DIANE HUOT	Diane Huot
225	MARCEL TREMBLAY	Marcel Tremblay
215	MARIE-FR. SUTHERLAND	Marie-Fr. Sutherland
235	Nicole Thibaudan	Nicole Thibaudan
315	MARC LETELLIER	Marc Letellier
185	CAROLINE LAPIE	Caroline Lapie
327	Louis Pricourt	Louis Pricourt
135	COTNAM Claire	Claire Cotnam
125	Isabelle Baron	Isabelle Baron
255	Hugues Gosselin	Hugues Gosselin
115	Alexa Bernier-Sylvestre ⁰²	Alexa Bernier-Sylvestre
105	mimi L. Jolin	mimi L. Jolin
315	Charles Pouliot	Charles Pouliot

22 octobre 2018

À qui de droit
Consultation Publique lundi 22 Octobre 2018
Hotel de Ville de Québec
2 rue des Jardins

Sujet: Modifications au PPU pour la colline Parlementaire
R.C.A. 1V.Q. 341 et R.V.Q. 2687
« le 333 Grande Allée Est ».

Messieurs, mesdames,

Je tiens par la présente à vous manifester ma ferme opposition à la demande de modification des hauteurs et du gabarit présentement en vigueur du site en titre. En effet, la demande de modification vient sérieusement briser l'harmonie actuelle qu'on y retrouve. Le bâtiment actuel tant par son architecture que par son gabarit respecte très bien le milieu de la Grande Allée Est. Sur le site de la Ville de Québec, à la question « *Qu'est-ce qu'un PPU?* » on dit que c'est un outil de planification du territoire mis à la disposition des municipalités...Il permet d'orienter le développement futur d'un secteur stratégique de la ville en y présentant une vision d'avenir.

Permettez-moi alors de vous poser la question, « où est-ce qu'on s'en va »? On ne fait que gérer et décider à la pièce! Aujourd'hui, on demande une modification pour le 333 Grand Allée Est! Qu'arrivera-t-il alors du 385 Grand Allée Est (voisin immédiat à l'est)? Ce bâtiment ne sera plus en harmonie avec les nouveaux bâtiments! Et pourquoi la ville ne parle-t-elle pas du 380 Wilfrid Laurier (propriété immédiate derrière le 333 Grande Allée) dans sa planification? Car ce bâtiment en décrépitude mériterait qu'on s'y attarde!

Mais non, on traite les demandes au gré du vent, à la pièce, à la demande des promoteurs! Ils utilisent tous les subterfuges possibles pour atteindre leurs objectifs. Les citoyens sont plus que jamais méfiants car on est constamment floué! À titre d'exemple, le tout récent projet des Immeubles Bilodeau à l'ouest du Ministère des Affaires Sociales, on parlait au tout début de 8 étages! L'an dernier à une réunion de mars 2017, un représentant de la ville de Québec répondait à une question d'un citoyen à propos de ce projet que le maximum d'étages permis était de 9 ou 10! Et bien aujourd'hui, c'est 12 étages! D'où sort cette dérogation? Bref le projet est plus gros que le projet initial.

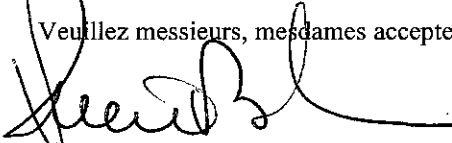
On s'est battu bec et ongles avec l'îlot Irving (rue St Jean) et l'îlot Esso (René Lévesque / Cartier), merci Mme Anne Guérette! pour minimiser, réduire les hauteurs à leur hauteur présente! Ça ne prend pas un sens de l'observation bien développé pour réaliser qu'on avait raison! Mais évidemment, c'était moins rentable pour le promoteur! Devons-nous sacrifier notre environnement, notre espace de vie au profit de ces promoteurs? Avant l'apparition des PPU, nous avions les référendums pour se battre! Terminé, maintenant on peut se faire entendre par des consultations mais nos élus ont le dernier mot! On l'a bien vu avec le « *méga projet du phare* » à Ste Foy; ce projet est loin de faire l'unanimité. Mais l'administration Labeaume en a décidé autrement. Un point c'est tout. Et voilà qui tombe à point, M François Bourque du journal Le Soleil publie ce matin le 22, un article intéressant à l'effet que la ville projette d'utiliser un article de loi en sa faveur pour décider unilatéralement du sort du « Phare » sans passer par le PPU. Voilà la façon de nous clouer le bec une fois pour toute !

Permettez-moi aussi de souligner la saturation des vignettes de stationnement no 9 de notre secteur. Ajoutez à la situation présente l'arrivée des nouveaux logements des Immeubles Bilodeau!

Je vous répète donc mon opposition à la demande de modification pour le 333 Grand Allée Est et espère plutôt une approche globale, telle qu'un PPU le suggère, non pour satisfaire un projet d'un promoteur pour des profits mais plutôt d'améliorer la qualité de vie et visuelle du secteur, en y imposant des règles précises et immuables.

En espérant que nos élus auront une oreille attentive à notre opposition et respecteront les buts premiers du PPU de La Colline Parlementaire (lire 71 pages) et non pas vous mettre au service d'un promoteur,

Veillez messieurs, mesdames accepter l'expression de mes sentiments les meilleurs



Pierre Brochu,
175 Wilfrid Laurier
Québec, Qc
G1R 2K8

Pièce jointe : « Les PPU bons pour 20 ans ? », Le Soleil 22 octobre 2018, Actualités page 7.

