

RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Tenue en dehors d'une séance du conseil

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Consultation écrite LAU Tenue entre le 12 et le 26 février 2021 inclusivement.	Adoption du projet de <i>Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch, R.V.Q. 2936</i>	Modification du PPU de l'entrée de ville du quartier Saint-Roch dans le secteur de la Pointe-aux-Lièvres.
4. PRÉSENCES		
Conseillère municipale concernée : Madame Marie-Josée Savard, vice-présidente du comité exécutif et responsable de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine	Personne-ressource : Madame Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme à la Division des projets majeurs et mise en valeur du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement	
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
En raison de l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec, en date du 7 mai 2020 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation prévue par les articles 125 et 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.		
6. INFORMATIONS PRÉSENTÉES SUR LA PLATEFORME DE PARTICIPATION PUBLIQUE DE LA VILLE DE QUÉBEC		
<ul style="list-style-type: none"> • Présentation des modifications • Fiche synthèse du projet de Règlement R.V.Q. 2936 et R.C.A1V.Q. 421 • Sommaire décisionnel du projet de Règlement R.V.Q. 2936 et R.C.A1V.Q. 421 • Informations disponibles sur la page web : https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/ppu-entree-ville-st-roch-rvq-2936 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION		
<p>Sommaire des interventions lors de la séance d'information publique en ligne tenue le 11 février 2021 (23 personnes ont assisté à la séance et 9 personnes sont intervenues pour poser des questions ou émettre des commentaires) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Une citoyenne demande en quoi consistent les numéros en noir qui ne sont pas détaillés dans les diapositives.</i> <i>Réponse de la Ville :</i> Une légende des différents numéros utilisés est disponible à la fin de la présentation : classification des usages et usages associés (diapositive 23), et dispositions particulières (diapositive 24). • <i>Un citoyen écrit « Êtes-vous conscient que l'écoquartier est en train de devenir l'équivalent d'un vaste complexe de stationnement de concessionnaires automobiles? En quoi les quelques changements de détails aux normes urbanistiques vont-ils réussir à gérer cet important problème pour les résidents? »</i> <i>Réponse de la Ville :</i> Présentement, le ratio de stationnement maximal est de deux cases de stationnement par unité d'habitation. Peut-être que l'auteur de la question fait référence à des travailleurs du secteur qui se stationnent dans la rue. Il y en a peut-être plus en ce moment en raison des chantiers de construction en cours. C'est appelé à diminuer une fois les bâtiments construits. La Ville fera également un réaménagement des rues une fois les grands chantiers terminés. De plus, le futur pôle de transport structurant à proximité viendra également offrir des alternatives aux automobiles. • <i>Commentaire d'une citoyenne au sujet des voitures stationnées dans les rues : Les véhicules sont en partie des usagers pour le parc à chien.</i> <i>Réponse de la Ville :</i> D'autres parcs canins seront bientôt annoncés et aménagés. Conséquemment il y aura moins de pression d'usagers de l'extérieur du quartier au parc canin de la Pointe-aux-Lièvres. • <i>Une citoyenne demande « Pourquoi désirez-vous baisser la hauteur maximale des bâtiments? Je pense qu'il y a des avantages et inconvénients. Du côté des inconvénients, je pense à la baisse de densité et que ce serait moins attrayant pour les commerces de proximité. »</i> <i>Réponse de la Ville :</i> Il y a plusieurs aspects, notamment l'ensoleillement et la capacité géotechnique du sol. C'est-à-dire que la hauteur de la nappe phréatique limite la construction en sous-sol pour les stationnements. On a donc cherché à identifier un ratio pour le stationnement possible en sous-sol et le nombre de logements en surface. La tour Origine a quant à elle moins de cases de stationnement que le ratio proposé. 		

- *Un citoyen demande « L'abaissement de la hauteur des bâtiments tient compte de considérations esthétiques, d'aménagement ou de considérations géotechniques ou les deux? »*
Réponse de la Ville : C'est tout ça, l'ensoleillement, la forme urbaine, et la capacité du sol, qui ont mené à une norme de 4 à 6 étages.
- *Une citoyenne du Domaine des berges demande pour l'aire M_PL5 / Zone 12007Mb si les hauteurs proposées viendront ombrager le Domaine des berges. La limite de 34 mètres semble trop élevée, pourquoi pas une limite de 25 mètres qui correspond mieux au quartier.*
Réponse de la Ville : Les bâtiments du Domaine des berges semblent assez éloignés pour ne pas être gênés pour l'ensoleillement. Les présentes modifications visent déjà à réduire les hauteurs de 60 mètres à 34 mètres.
- *La même citoyenne demande quels seront les effets du vent sur les bâtiments avoisinants.*
Réponse de la Ville : C'est une question plus complexe, car ça prend des spécialistes pour analyser cette question, une étude de vent pourrait être exigée, si un bâtiment en hauteur est prévu à cet emplacement.
- *Une citoyenne demande : « Vous avez dit que l'écoquartier se déploierait par phase. Que voulez-vous dire? On verra des projets se développer dans le secteur M_PL2 avant les autres? »*
Réponse de la Ville : L'écoquartier se divise en quatre phases. La phase 1 est déjà en construction. La phase 2 correspond à l'aire M_PL2 / Zone 12013Ma, la phase 3 correspond à l'aire M_PL3 / Zone 12005Hc, et la phase 4 à l'aire M_PL5 / Zone 12007Mb. La Ville a acquis puis vendu les terrains de la phase 2 et des projets seront bientôt annoncés une fois les permis octroyés.
- *Un citoyen demande : « Est-ce que l'aménagement d'un toit vert est calculé dans le pourcentage d'aire verte? »*
Réponse de la Ville : Une toiture verte peut compter jusqu'au quart de l'aire verte minimale requise. Autrement dit, au moins les trois quarts de l'aire verte minimale doivent être au niveau du sol. Bien entendu, rien n'empêche d'aménager une plus grande aire verte ou un plus grand toit vert.
- *Un citoyen demande : « Est-ce que vous pensez que des propriétaires de terrains pourraient s'opposer à ces modifications ? »*
Réponse de la Ville : C'est leur droit, ils peuvent participer à la consultation.
- *Une citoyenne demande : « Quelles sont les normes que vous imposez déjà ou voulez imposer aux promoteurs en termes de construction durable et écologique? »*
Réponse de la Ville : C'est une grande question. Puisque la Ville vend ses terrains, la Ville soumet aux promoteurs des critères et objectifs de développement durable souhaités. Avant d'aller de l'avant avec la vente d'un terrain, la Ville s'assure du respect des objectifs.
- *Une citoyenne demande : « Si les phases 2 et 3 sont conçues en fonction de la transformation de l'autoroute Laurentienne en boulevard urbain? » Une autre citoyenne ajoute qu'il faudrait déjà penser aux façades des bâtiments vers l'autoroute et possible boulevard urbain.*
Réponse de la Ville : Oui et non, car on n'a pas l'échéancier du gouvernement à ce sujet. On ne stoppe pas le développement, mais on invite les promoteurs à en tenir compte.

Visites sur la plateforme en ligne :

- 122 visiteurs uniques
- 32 visiteurs ont consulté des documents
- 3 commentaires ont été déposés

Commentaires déposés en ligne : 3

- *Puisque la Ville a l'intention de faire de l'Écoquartier Pointe-aux-Lièvres un milieu de vie moderne et durable, est-ce qu'elle a l'intention d'intégrer dans ses règlements d'urbanisme l'obligation que les futures constructions aient un local commercial. Actuellement, la proximité des commerces est un frein au transport actif pour les résidents, et l'incitatif à l'utilisation de la voiture demeure. Un tel local pourrait devenir une épicerie/dépanneur pour au minimum combler les besoins plus urgents des résidents.*
Réponse de la Ville : Merci pour votre commentaire, il correspond à la vision de l'écoquartier. J'en profite pour préciser que les usages commerciaux sont autorisés au zonage dans les modifications proposées à l'écoquartier.
Zone 12013Ma (M_PL2) l'usage commercial est autorisé, mais pas obligatoire.
Zones 12005Hc et 12007Mb (M_PL3 et M_PL5), l'usage commercial est obligatoire au rez-de-chaussée pour un projet d'habitations avec services communautaires.
Je dois cependant apporter une nuance. L'occupation des locaux commerciaux n'est pas garantie. Autrement dit, des locaux commerciaux peuvent être prévus dans un bâtiment de la zone 12007Mb sans trouver de commerce intéressé à les occuper.

- *Je comprends que toutes les parcelles encore disponibles peuvent accueillir des habitations. Cependant, compte tenu de la présence limitée de commerce de proximité / service dans le quartier, est-il possible de conditionner la vente d'une ou plusieurs parcelles au développement de bâtiments à vocation commerciale (commerce de détail, bar-café...)?*

Réponse de la Ville : Merci pour votre suggestion.

- *Un représentant pour la propriété au 124, rue de la Pointe-Aux-Lièvres a déposé un mémoire (**Annexe 2**) faisant valoir que l'aire M_PL5 devrait prévoir une hauteur maximale de 45 mètres. Voici sa conclusion :*

CONCLUSION

Comme nous l'avons soutenu, il n'existe actuellement aucune étude géotechnique sur le lot 3 177 499 et l'étude géotechnique préliminaire réalisée sur le lot 1 479 347 laisse croire qu'il serait possible de construire un immeuble de 45 mètres. La diminution de la hauteur de 60 à 34 mètres est, selon nous, trop importante et ne représente pas la réelle capacité portante du sol. La modification proposée par la ville représente une rupture importante avec la vision du secteur élaborée dans le PPU d'entrée de ville du quartier Saint-Roch. Finalement, les coûts reliés à la décontamination du sol font en sorte qu'il n'est pas rentable d'y construire un bâtiment d'une hauteur maximale de 34 mètres. En conséquence,

Considérant que : l'édifice Condos Origine dans l'aire d'affectation M_PL1 possède déjà une hauteur de 40 mètres;

Considérant que : la réelle capacité portante du sol permettrait la construction d'un immeuble de 15 étages équivalent à plus ou moins 45 mètres de hauteur;

Considérant que : l'emplacement est situé à proximité du futur pôle d'échanges Saint-Roch;

Considérant que : l'emplacement est situé à l'une des principales portes d'entrée du centre-ville de Québec et qu'il est important de doter celle-ci d'une signature architecturale;

Considérant qu'il : est souhaitable pour la Ville de Québec de maximiser l'utilisation du sol et des infrastructures dans un secteur aussi névralgique.

Il est demandé à la ville de Québec de bonifier sa proposition et d'autoriser dans l'aire d'affectation M_PL5 des constructions d'une hauteur de 45 mètres. La bonification de la hauteur autorisée pourrait être conditionnelle au dépôt d'une étude structurale. L'étude aurait comme principal objectif de déterminer les systèmes de fondations les plus adaptés au site ainsi que le nombre d'étages qu'il est possibles d'y construire. Sur la base des recommandations des ingénieurs, la Ville de Québec pourrait autoriser la construction d'un immeuble avec un nombre d'étages correspondant à la réelle capacité portante du sol. Cette stratégie plus conciliante a déjà été utilisée par la Ville de Gatineau (PPU du noyau urbain de Buckingham) et la Ville de Vaudreuil-Dorion (PPU Harwood). Ainsi, la Ville serait en mesure de se rapprocher davantage de la vision d'aménagement

Échange téléphonique : 0

Échanges de courriels : 2

- *J'ai pris connaissance des documents et je suis en faveur des modifications proposées; elles me semblent clairement alignées avec la vision de l'écoquartier. Par contre, il y a deux sujets qui me semblent être manquants afin d'atteindre l'objectif « de favoriser un cadre et un milieu de vie agréables et exemplaires pour une population diversifiée » :*

Baliser l'accessibilité des habitations. Je suis de près les nouveaux développements autour de chez moi à la Pointe-aux-Lièvres, et je me demande vraiment quel type de clientèle est visée. On parle de : prix faramineux pour de la location ; d'aucune option pour devenir propriétaire ; très peu de logements pour les familles.

S'assurer de l'établissement de commerces de proximité. Rien ne semble être fait pour qu'on s'assure que la Pointe-aux-Lièvres soit desservie par au moins un commerce de proximité. Pour ce que ça vaut je sais qu'il y a une très grande demande pour ce type de commerce par les résidents de ma copropriété

Réponse de la Ville : Considérant le revenu annuel moyen des familles (couple avec enfant) dans l'agglomération de Québec est de 132 150 \$, Un loyer de 1 800 \$/mois n'est pas inabordable pour une famille selon les paramètres de Statistique Canada. Un loyer neuf de 1 800 \$/mois ne semble pas être au-dessus de la moyenne des immeubles comparables en 2021.

Les municipalités québécoises, via leur réglementation d'urbanisme, n'ont aucun pouvoir habilitant leur permettant de régir la tenure des logements (locatifs vs condominiums par exemple). Cependant, la Ville de Québec offre le programme Accès Famille qui est une aide financière d'accession à la propriété offerte à des familles admissibles sous forme de prêt sans intérêt, ce doit être des propriétés neuves. La Ville impose aussi un nombre minimal de grands logements.

La Ville encourage les promoteurs immobiliers à intégrer des espaces commerciaux au rez-de-chaussée de leurs projets d'habitation dans l'écoquartier. La Ville n'a cependant pas les pouvoirs habilitants pour les forcer à le faire. Le pôle du réseau structurant, la nouvelle passerelle et les nouveaux immeubles contribueront à avoir une masse critique de client pour l'ouverture de commerces.

- *Développement de la Pointe-aux-Lièvres : est-ce que la hauteur des immeubles donnant sur la rue ne devait pas être de quatre étages maximum? Tandis que celle des immeubles vers le boulevard Laurentien pouvait être supérieure.*

Réponse de la Ville : Le concept de développement élaboré en 2013-2015 par la Ville visait à obtenir une diversité de constructions variant majoritairement (mais non exclusivement) de bâtiments de 4 à 6 étages. C'est la réglementation d'urbanisme qui fixe les balises normatives que doivent respecter les nouvelles

constructions. Par contre, pour le territoire de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres, c'est la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui a compétence et qui contrôle l'implantation et l'architecture des constructions, l'aménagement des terrains et les travaux qui y sont reliés, à l'exclusion des travaux réalisés à l'intérieur d'un bâtiment. Les projets immobiliers doivent donc être conformes à la réglementation d'urbanisme mais aussi, répondre à des objectifs. Ainsi, aucun permis de construction ne peut être délivré sans l'approbation préalable de la Commission.

Les modifications proposées en 2021 (PPU / Zonage) ont justement comme objectif de réduire les hauteurs minimale et maximale de construction, prescrites afin de favoriser des formes de bâtiment plus élaborées, qui comportent des avancées et des retraits, permettant de créer des constructions de formes plus dynamiques et d'éviter un effet de masse trop imposant en front des rues.

Lors de la promotion de l'immeuble Origine, le schéma indiquait des immeubles de quatre étages le long de la rue de la Pointe-aux-Lièvres et de six étages derrière ceux-ci vers Laurentien. Le projet de condo locatif Viridi comporte six étages. Est-ce normal?

Réponse de la Ville : Le projet Écocondos Origine est un projet immobilier privé. Il y a eu plusieurs images privées et publiques qui ont circulé depuis 2010 pour le redéveloppement du secteur de la Pointe-aux-Lièvres. Le concept a évolué, surtout entre 2013-2015. Le projet immobilier Le Viridi est conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur qui a été adopté en 2013. Bien que le zonage autorise actuellement une hauteur minimale de 13 m (4 étages) et une hauteur maximale de 34 m (9 à 11 étages), le projet le Viridi atteint seulement une hauteur de 21 m (7 étages). Ce projet répond aux objectifs et critères de la Ville.

Recommandation du conseil de quartier de Saint-Roch (demande d'opinion du 25 février 2021)

À l'unanimité, le conseil de quartier de Saint-Roch recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12005Hc, 12007Mb et 12013Ma aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 421 avec les modifications suivantes :

- Prévoir à toutes les zones un taux de grands logements de 3 chambres et plus;
- Limiter la hauteur de la zone 12007Mb (aire M_PL5) à 6 étages (21 m);
- Limiter l'usage C10 dans la zone 12007Mb (aire M_PL5).

De plus, le conseil de quartier de Saint-Roch invite la Ville à faire l'analyse de ses recommandations de 2005 et 2006 (Annexe 1), de considérer ce qui est pertinent aux modifications normatives en cours ou dans le processus de vente de terrains, puis de faire une rétroaction au conseil de quartier par la suite.

Comme il s'agit d'un programme particulier d'urbanisme, ces recommandations sont valides pour le projet de règlement R.V.Q. 2936.

8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Public / Groupes d'intérêt :

14 citoyens et 1 organisme (CQSR)

Sommaire des interventions :

9. SUIVI RECOMMANDÉ

Le projet de règlement sera soumis à un prochain conseil municipal pour son adoption.

Préparé par : Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

Date : 1 mars 2021

Annexe 1

Extrait des recommandations du conseil de quartier de Saint-Roch en 2005 et 2006 au sujet de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres.

2005

Mixité des modes de tenures

- copropriété, locatif, social et communautaire
- clientèle à revenus variés
- abordabilité : logements sociaux, communautaires, accession à la propriété

Mixité des ménages

- familles, personnes seules, personnes âgées
- application de la norme des grands logements
- importance de la création de logements familiaux, notamment pour assurer la survie des écoles de quartier

Mixité des fonctions : approfondir le concept

Viser une véritable vie de quartier, véritable communauté

Source : Ville de Québec, No dossier AT2004-413, 2005.05.04

2006

Zonage :

- Habitation forte densité
- 3 à 6 étages
- Pourcentage de grands logements exigés

Logement accessible :

- Partie importante de logements abordables
- Formes : coopératives, OBNL, HLM, locatif privé
- Accès universel

Mixité des fonctions :

- Familles
- Ateliers d'artistes
- Services communautaires

Source : Ville de Québec, No dossier AT2005-032, 2006.02.09

Le 25 février 2021, au moment de la demande d'opinion, les administrateurs actuels du conseil de quartier de Saint-Roch ont pu prendre connaissance des recommandations. Les sources n'ont cependant pas été présentées.

Le 26 février 2021

Mme Sonia Tremblay, urb.
Ville de Québec - Arrondissement de La Cité-Limoilou
Édifice Joseph-Ernest-Grégoire
399, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 8E2

OBJET : Avis sur la modification du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch 2021 (R.V.Q. 2936 et R.C.A1V.Q. 421)
N/Dossier : 47482101

Madame,

BC2 Groupe Conseil a été mandaté par l'entreprise 9322 7296 Québec Inc, propriétaire du lot 3 177 499, pour produire un avis professionnel sur la modification du PPU cité en objet de la présente. Cet avis s'inscrit dans la démarche consultative entamée à l'hiver 2021 par la Ville de Québec dans le cadre des modifications qu'elle souhaite apporter au Programme particulier d'urbanisme (PPU) d'entrée de ville du quartier Saint-Roch.

LE CONTEXTE

La propriété de notre client est située au 124, rue de la Pointe-Aux-Lièvres. Celle-ci est délimitée par l'autoroute Laurentienne, la rue de la Croix-Rouge, la rue de la Pointe-aux-Lièvre ainsi que par le lot 1 479 347, appartenant à la Ville de Québec. Elle est située à l'une des principales portes d'entrée du centre-ville de Québec et a l'avantage d'être limitrophe au futur pôle d'échanges Saint-Roch du réseau structurant de transport.

La propriété est comprise à l'intérieur de l'aire d'affectation détaillée M_PL5 du PPU et dans la zone 12007Mb identifiée au plan de zonage du R.V.Q. 2730. Toutes deux sont constituées des lots 3 177 499 et 1 479 347 soit, celui de notre client et celui de Ville de Québec.

Certaines discussions et échanges ont déjà eu lieu avec la Ville de Québec concernant l'acquisition par notre client et du lot 1 479 347. Un projet de construction a déjà été développé sur le site regroupant les deux terrains.

Notre client dispose d'une étude géotechnique préliminaire réalisée en 2013 sur le lot 1 479 347 par le Groupe S4 inc (ref. : Q026979-A1).

Annexe 2

L'actuelle grille de spécification de la zone 12007Mb prévoit une hauteur maximale de 60 mètres pour le bâtiment principal.

OBJET DE LA MODIFICATION

Dans le cadre de la présente modification au PPU d'entrée de ville du quartier Saint-Roch, la Ville propose pour l'aire d'affectation M_PL5, de diminuer la hauteur maximale de 60 à 34 m et de n'autoriser aucun surhaussement.

La Ville mentionne dans la fiche de modification réglementaire PA2021-003, que « *ces modifications découlent de l'évolution des connaissances géotechniques du milieu et des expériences de constructions et aménagements réalisés à ce jour* ».

AVIS ET COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE MODIFICATION

À la suite de la séance d'information en ligne du 11 février 2021, nous souhaiterions apporter quelques éléments de réflexion additionnels.

- Les conclusions de l'étude géotechnique préliminaire ont permis l'élaboration de différents scénarios pour la construction d'un immeuble sur les lots 1 479 347 et 3 177 499. Selon les ingénieurs au dossier, en fonction de la nature des sols en place, l'immeuble pourrait comporter jusqu'à 15 étages soit, l'équivalent d'environ 45 mètres de hauteur. Par ailleurs, il n'existe actuellement aucune étude géotechnique pour le lot 3 177 499 permettant d'affirmer que la capacité portante du sol n'est pas propice à la construction d'un édifice d'une hauteur supérieure à 34 m. Les informations préliminaires dont nous disposons laissent plutôt présager qu'il est possible de construire jusqu'à 45 mètres, à l'instar du lot voisin.
- Par sa localisation, le secteur revêt une importance névralgique. Il constitue l'une des principales portes d'entrée du centre-ville de Québec. De plus, il a l'avantage d'être situé à un jet de pierre du futur pôle d'échanges Saint-Roch. Tel que prévu dans le document d'origine du PPU, l'aire d'influence autour du pôle d'échanges doit prévoir une certaine densité du cadre bâti, avec des bâtiments au gabarit plus important. La demande de notre client cadre parfaitement avec l'orientation 3.2.2. du PPU qui consiste à ; « *Consolider et densifier le tissu urbain par l'apport de nouveaux projets sur les terrains vacants et l'amélioration du cadre bâti existant* ».
- Nous croyons qu'il est important que la Ville de Québec maintienne sa vision, telle qu'élaborée dans le PPU. En effet, cette dernière soutenait qu'il était souhaitable de procéder à une densification plus soutenue du centre-ville en bordure des grandes artères, comme à l'entrée du secteur de la Pointe-aux-Lièvres, à l'intersection sud-ouest des rues de la Croix-Rouge et de la Pointe-aux-Lièvres, afin de créer un repère visuel et une signature à l'entrée du centre-ville. De plus, le PPU mentionne que « *La Ville*

Annexe 2

accueillera favorablement les projets plus denses dans la mesure où ils contribuent à l'ajout de logements supplémentaires et où ils contribuent à l'amélioration du paysage urbain du quartier.»¹

Par ailleurs, la très grande proximité du pôle d'échanges Saint-Roch et les principes sous-jacents à l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres nous incitent à croire que les normes touchant le nombre minimal de case de stationnement pourraient aussi être revues à la baisse. L'emplacement stratégique du site fait en sorte qu'il est tout à fait possible d'y avoir un style de vie urbain, écoresponsable et sans voiture.

- Un dernier élément d'information nous conduit à penser qu'il serait préférable d'augmenter le gabarit des bâtiments à une hauteur supérieure à 34 mètres. En effet, les informations dont nous disposons indiquent qu'à l'instar de pratiquement l'ensemble des terrains de la Pointe-aux-Lièvres, le lot 1 479 347 et potentiellement le lot 3 177 499, possèderaient des sols contaminés. Les coûts associés à la décontamination des sols sont prohibitifs. Jumelé à un faible gabarit de 34 mètres, il n'est plus économiquement rentable de redévelopper ce site. En conséquence, pour être en mesure d'absorber les coûts reliés à la décontamination, il est nécessaire d'augmenter le nombre d'étages des bâtiments.

CONCLUSION

Comme nous l'avons soutenu, il n'existe actuellement aucune étude géotechnique sur le lot 3 177 499 et l'étude géotechnique préliminaire réalisée sur le lot 1 479 347 laisse croire qu'il serait possible de construire un immeuble de 45 mètres. La diminution de la hauteur de 60 à 34 mètres est, selon nous, trop importante et ne représente pas la réelle capacité portante du sol. La modification proposée par la ville représente une rupture importante avec la vision du secteur élaborée dans le PPU d'entrée de ville du quartier Saint-Roch. Finalement, les coûts reliés à la décontamination du sol font en sorte qu'il n'est pas rentable d'y construire un bâtiment d'une hauteur maximale de 34 mètres. En conséquence,

Considérant que : l'édifice Condos Origine dans l'aire d'affectation M_PL1 possède déjà une hauteur de 40 mètres;

Considérant que : la réelle capacité portante du sol permettrait la construction d'un immeuble de 15 étages équivalent à plus ou moins 45 mètres de hauteur;

Considérant que : l'emplacement est situé à proximité du futur pôle d'échanges Saint-Roch;

Considérant que : l'emplacement est situé à l'une des principales portes d'entrée du centre-ville de Québec et qu'il est important de doter celle-ci d'une signature architecturale;

Considérant qu'il : est souhaitable pour la Ville de Québec de maximiser l'utilisation du sol et des infrastructures dans un secteur aussi névralgique.

¹ Programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch, Ville de Québec, 2013, p.36.

Annexe 2

Il est demandé à la ville de Québec de bonifier sa proposition et d'autoriser dans l'aire d'affectation M_PL5 des constructions d'une hauteur de 45 mètres.

La bonification de la hauteur autorisée pourrait être conditionnelle au dépôt d'une étude structurale. L'étude aurait comme principal objectif de déterminer les systèmes de fondations les plus adaptés au site ainsi que le nombre d'étages qu'il est possibles d'y construire. Sur la base des recommandations des ingénieurs, la Ville de Québec pourrait autoriser la construction d'un immeuble avec un nombre d'étages correspondant à la réelle capacité portante du sol. Cette stratégie plus conciliante a déjà été utilisée par la Ville de Gatineau (PPU du noyau urbain de Buckingham) et la Ville de Vaudreuil-Dorion (PPU Harwood).

Ainsi, la Ville serait en mesure de se rapprocher davantage de la vision d'aménagement qu'elle avait préalablement élaborée dans le PPU d'entrée de ville du quartier Saint-Roch.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente,



Louis-Mathieu Fréchette, urbaniste
Directeur de l'urbanisme | Bureau de Québec

LMF/jb
p.j. procuration

Annexe 2

Québec, le 25 février 2021

À qui de droit
Édifice Joseph-Ernest-Grégoire
399, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 8E2

Objet : Procuration
Lot : 3 177 499, 124 rue de la Pointe-Aux-Lièvres

À qui de droit,

Par la présente, l'entreprise 9322 7296 Québec Inc par le biais de son représentant, M. Michel Brûlé, autorise le Groupe BC2 à entamer les démarches auprès du service d'urbanisme de la Ville de Québec concernant un projet résidentiel et commercial, sis au 124 rue de la Pointe-Aux-Lièvres à l'adresse 124 rue de la Pointe-Aux-Lièvres (3 177 499).

Espérant le tout conforme, nous vous prions d'accepter, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

 **Michel Brûlé**
Signé le 2021-02-25 15:45:13 EST

Michel Brûlé, Président
9322 7296 Québec Inc