



Deuxième assemblée ordinaire du Conseil de quartier Montcalm
Le mardi 25 février 2024, 19h,
Loisirs Montcalm 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle Fraser

Présences :

Membres avec droit de vote :

M. Jonathan Tedeschi	Coprésident (2026)
M. Émile Chartier-Thibault	Coprésident (2025)
Mme Hélène Paradis	Secrétaire (2025)
Mme Laurence Desrosiers	Administratrice (2026)
M. Alexandre Turgeon	Administrateur (coopté)
M. Mathis Gagnon	Administrateur (coopté)

Absences:

Mme Muriel Gennatas	Administratrice (2026)
M. Bruno Thériault	Trésorier (2025)
Mme Sandrine Camus	Administratrice (2026)

Membres sans droit de vote :

Mme Catherine Vallières-Roland	Conseillère municipale, District Montcalm- Saint-Sacrement
Mme Mélissa Coulombe-Leduc	Conseillère municipale, District Cap-aux-Diamants
Mme Hélène St-Pierre.	Conseillère en consultations publiques
M. Olivier Doré Bouchard	Conseiller en développement économique , Ville de Québec
Mme Vanessa Dionne	Conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, Ville de Québec
M. Emmanuel Bel	Conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale, Ville de Québec
François Légaré	Directeur de la section de la gestion des programmes, Ville de Québec (prévention et qualité du milieu, Ville de Québec)
Mme Karine Simard	Vice-présidente chez Immeubles Simard
Mme Sandrine Toulouse Joyal	Architecte, chez PMA (Pierre, Martin & Associés Architectes)

68 personnes assistent à la consultation et 24 personnes assistent à l'assemblée du conseil de quartier.

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée.
2. Consultation tenue par la Ville :

Projet résidentiel mixte (bureaux et logements) au 955, Grande Allée Ouest

Consultation

- Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.V.Q. 3413
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc et 14081Ha aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 533

3. Demande d'opinion

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc et 14081Ha aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 533

4. Lecture et adoption de l'ordre du jour.
5. Suivis et adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 28 janvier 2025.
6. Période des comités de travail du conseil d'administration.
 - a. Comité Transport
 - b. Comité Cadre bâti et Environnement
 - c. Comité Communication et Relations avec les citoyens
7. Suivi des résolutions et des autres dossiers.
8. Période d'échanges réservée à la conseillère municipale.
9. Questions et commentaires des citoyens.
10. Trésorerie
 - Budget, état des revenus et dépenses

11. Fonctionnement du conseil d'administration.

Consultations publiques ou séances d'information publique à venir.

12. Correspondance

13. Divers

14. Levée de l'assemblée.

Procès-verbal

1. Ouverture de l'assemblée à 19 h 01.

2. Consultation tenue par la Ville :

Projet résidentiel mixte (bureaux et logements) au 955, Grande Allée Ouest

Mme Hélène St-Pierre guide la séance de consultation publique.

Mme Vallières-Roland souhaite la bienvenue.

Autour d'une soixantaine de personnes (68) y assistent.

Consultation

- **Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.V.Q. 3413**
- **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc et 14081Ha aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 533**

Un projet de construction résidentiel d'environ 150 logements sur le terrain situé au **955, Grande Allée Ouest**, à l'arrière du bâtiment existant connu comme « l'édifice Loto-Québec », fait l'objet d'un changement de zonage.

Face à la crise du logement et constatant un taux d'inoccupation de 0,9 %, la Ville s'est donné une cible de 80 000 logements d'ici 2040. Pour faire évoluer les outils de planification, la Ville désire prendre en compte l'opinion des citoyens quant à la construction de projets domiciliaires. La dernière version du projet résidentiel mixte est présentée ce soir.

Une mise en contexte, les règlements qui font l'objet de la consultation et les détails du nouveau projet mixte sont présentés.

L'entreprise responsable du projet est une entreprise familiale. La requérante présente des projets réalisés dans la ville de Québec. La mise en valeur du terrain est un enjeu important pour la firme. Dans le projet mixte visé par la consultation publique, cent-quarante-cinq logements seront disponibles (*studios, 31/2, 41/2 et 51/2*). L'espace sera partagé avec un édifice à bureaux.

Questions et commentaires du public :

- Le patrimoine bâti sera respecté et la sculpture sera conservée.
- Le projet comportera 15% de logements abordables.
- Un citoyen demande de prévoir un corridor piéton le long de la haie du côté de la rue Mérici sud pour faciliter les déplacements.
- L'objectif de créer 80 000 logements d'ici 2040 vient des chiffres de l'Institut de la statistique du Québec. Cette étude a déterminé l'attractivité croissante de la ville de Québec et prévoit une forte croissance démographique de l'ordre de 29,9%.
- Certains citoyens s'inquiètent des nombreux changements de zonage des PPU. Ils ne veulent pas que les règles gérant le zonage ouvrent la porte à toutes sortes de projets, au détriment des habitations actuelles et de l'harmonisation du quartier.

La conseillère rappelle que la Ville établit un cadre normatif et que les orientations choisies par les instances décisionnelles répondent à des critères de revitalisation.

Cette inquiétude sera soulevée à quelques reprises au cours de la consultation.

- Une citoyenne souligne la dichotomie entre la préservation d'espaces verts d'un côté et le développement urbain de l'autre.

- Des citoyens se prononcent en faveur du projet. Ils partagent que l'ajout de logements, par l'apport de revenus supplémentaires sous forme de taxes foncières, apporteront plus de services à l'ensemble des citoyens. Ils soulignent aussi l'arrivée de nouvelles familles et la dynamisation des commerces locaux.

- On s'inquiète de la hauteur du projet immobilier (4 étages) qui ne tient pas compte du dénivelé du terrain et de l'harmonisation avec les propriétés existantes. Une hauteur de 10 m serait suffisante.

- On propose de bâtir davantage pour donner accès à la propriété et d'écarter certains projets de location.

M. François Légaré mentionne que la Ville n'a pas son mot à dire sur la vocation des projets résidentiels (logement vs propriété).

- On souligne le côté signature et patrimonial du terrain visé par le projet avec son accès aux Plaines d'Abraham.

La conservation patrimoniale et celle de la végétation restent importantes pour les instances de la Ville.

- La marge de recul sur la rue De L'Aulne est de 12 m.

- La climatisation sera placée sur le toit. On considère la géothermie.

- Les citoyens aimeraient connaître les proportions des balcons.

- Les clôtures de chantier placées pour délimiter la zone de construction de la nouvelle garderie semblent permanentes et sont bétonnées. Bravo pour le retrait des cabanons.

- Une citoyenne s'inquiète d'une augmentation de la circulation avec le retour au travail en présentiel chez Industrielle Alliance. La présence de deux garderies pose un enjeu de sécurité, à considérer en amont, afin d'apporter des modifications en conséquence.

- M. Turgeon, administrateur du conseil de quartier Montcalm, partage une préoccupation. Les PPU sont des instruments d'urbanisme qui ne sont pas toujours parfaits. Il sera nécessaire, à court terme, de revoir les règles d'urbanisme pour qu'elles deviennent durables. Le projet est plus intéressant que celui présenté en 2021, mais une meilleure proposition serait souhaitée.

Les réponses apparaissant en bleu correspondent aux précisions apportées par les requérants ou les conseillères.

Fin de l'assemblée de consultation publique de la Ville de Québec.

3. Demande d'opinion

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc et 14081Ha aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 533

Mme Coulombe-Leduc rappelle que l'ajout d'habitations est nécessaire dans les quartiers centraux. Beaucoup de compromis seront nécessaires dans le choix de préserver des milieux humides et des terrains patrimoniaux. Plusieurs de ces sites permettent le développement urbain. Le projet présenté ce soir comporte des améliorations. Les PPU sont des outils utilisés à la Ville ; ils permettent une planification et ils évoluent en fonction du contexte. Avec les projets de transports structurants, il faudra prévoir une densification des quartiers.

Mme Vallières-Roland souligne que des projets comme celui présenté dans le cadre de cette consultation publique ne font pas toujours l'unanimité. Les échanges sereins sont souhaités. L'objectif de l'exercice est de répondre aux besoins de la population, besoins qui sont nombreux. La Ville souhaite que les citoyens soient logés convenablement. Les quartiers ont besoin de différents types d'habitations. Un atelier d'échanges, tenu précédemment, a permis aux citoyens de s'exprimer. L'ajout de cet atelier a permis l'amélioration du projet en tenant compte de certains des commentaires des citoyens.

Position du Conseil de quartier Montcalm

Option C

En suivant les principes directeurs que sont un milieu de vie inclusif renforçant le dynamisme et la cohésion sociale; une mobilité active et sécuritaire; la protection de l'environnement assurant un milieu de vie durable et sain; la diversification des types d'habitation favorisant une mixité sociale et une valorisation du patrimoine, **le Conseil de quartier Montcalm se prononce en faveur:**

- De la fusion des zones;
- Du changement des usages autorisés par le zonage;
- De la modification de la hauteur permise;

- Du retrait de 2 mètres au-delà du 3^e étage pour dégager la vue sur la rue Mérici Sud.

Le Conseil de quartier Montcalm a des bémols sur:

- Le nombre de stationnements souterrains, qui semble élevé dans la mesure où on souhaite encourager le transport actif et en commun;
- Les marges. Le Conseil de quartier souligne que les marges préservées autour des édifices sont trop importantes. Cet espace est perdu pour la densification puisqu'il ne pourra être développé dans un deuxième temps pour du logement. Le Conseil de quartier souhaite souligner le fait que densifier au centre-ville est beaucoup moins coûteux pour l'environnement que tout étalement urbain. Bien que le projet du promoteur doive s'implanter selon les spécifications édictées par la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ), la Ville n'a pas à établir le zonage en fonction des décisions de la CUCQ ou de projets spécifiques, mais bien en fonction des meilleures pratiques en urbanisme et surtout, pour permettre à d'autres projets d'être proposés dans les prochaines décennies.

Le Conseil de quartier Montcalm recommande:

- D'ajouter un trottoir sur l'avenue Mérici Sud afin de faciliter les déplacements à pied dans le quartier, d'autant plus que des garderies sont prévues sur le terrain.

4. Lecture et adoption de l'ordre du jour.

5. Suivis et adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 28 janvier 2025.

Deux modifications :

- *Projet Lumière sur l'art* : remplacer l'année « 2023 » par « *selon l'entente se terminant en mai 2024* ». Enlever la section: « *malheureusement...écart budgétaire* ».
- Spécifier que la hausse de taxes est restée sous le taux d'inflation depuis quatre ans.

L'adoption du procès-verbal du 28 janvier tel que modifié est PROPOSÉE PAR Laurence Desrosiers ET DUMENT APPUYÉE PAR Émile Chartier-Thibault.

6. Période des comités de travail du conseil d'administration.

a. Comité Transport

b. Comité Cadre bâti et Environnement

c. Comité Communication et Relations avec les citoyens

Ce point ne sera pas traité en raison de l'heure tardive de l'assemblée. Il sera reporté au prochain conseil d'administration.

Le vice-président souligne toutefois que le Conseil est toujours à la recherche de bénévoles pour s'engager au sein des comités en action. Merci de partager votre intérêt via la page Facebook du Conseil.

7. Suivi des résolutions et des autres dossiers

Ce point ne sera pas traité en raison de l'heure tardive de l'assemblée. Il sera reporté au prochain conseil d'administration

8. Période d'échanges réservée à la conseillère municipale

- Il y a grève des employés manuels à la Ville de Québec; plusieurs services sont affectés. Les conséquences de cette grève se font moins sentir dans La Cité-Limoilou. Par exemple, le déneigement et la collecte des matières résiduelles étant donnés à contrat, ces derniers services ne sont pas affectés par la grève. On sentira davantage les inconvénients de la grève dans les loisirs (patinoires). Sur le site de la Ville, les citoyens pourront cliquer sur le bandeau rouge qui apparaît et être dirigés vers une page d'information mise à jour au fur et à mesure que le conflit évolue. Les résidents peuvent aussi faire le **311**.
- Le paiement est possible directement à la borne de stationnement et la langue de communication peut être choisie.
- L'immeuble sis au 197 Chemin Ste-Foy, Quartier Cartier, n'empiète pas sur le terrain public et respecte les normes de zonage.
- Les aires vertes comprennent des zones de fleurs, de la verdure, mais pas toujours plusieurs arbres. On tient compte de l'espace disponible.

9. Période de questions et commentaires du public

- On aimerait connaître la date de la présentation des plans pour l'arrêt d'autobus sur la rue Brown.

Catherine Vallières-Roland répond que la présentation ne pourra pas avoir lieu avant la fin de l'hiver, car il manque trop d'information. L'échéancier de l'entrepreneur n'est pas connu; les travaux auront du retard. La conseillère préfère avoir des infos complètes plutôt que partielles. La Ville ne souhaitait pas réaliser les travaux pendant l'année scolaire en raison de la proximité de l'école. Un scénario idéal de présentation serait en mai. L'AGA du Conseil aura été tenue avec, peut-être, la venue de nouveaux administrateurs ; cela évitera de dédoubler le partage d'information.

La conseillère rappelle que cette rencontre sera une séance d'information, non de consultation. Les groupes en accessibilité universelle et les aînés ont été consultés.

M. MacKey partage que les aveugles ne sont pas du tout satisfaits .

On tient à souligner que les plans peuvent être amenés à changer en fonction de l'entrepreneur et de ses décisions. L'entrepreneur prend connaissance des plans, peut identifier des contraintes et apporter de petits changements.

Le Conseil reste sensible face à cet enjeu. Le temps manque, mais le Conseil y reviendra sous forme de résolution.

- Dans le cadre de l'activité *Fleurs en Folie*, il faudra prévoir une livraison de terre et de semences à l'école Anne-Hébert, le 17 ou le 18 mars. La Fête des semences et de l'agriculture urbaine se tiendra les 1 et 2 mars à l'Université Laval. L'achat de semences y sera possible.

Laurence Desrosiers fera un suivi.

- Le problème soulevé autour des parcomètres visait davantage le manque d'information et l'absence de panneaux indicateurs vers les bornes de paiement.

- On demande au Conseil d'adopter une résolution touchant la *Commission d'urbanisme*, l'enjoignant à partager des décisions **motivées** et transparentes sous forme d'un résumé.

Il est possible, sur le site de la Ville, d'avoir accès aux procès-verbaux de la *Commission d'urbanisme* où se retrouvent les décisions prises, sans l'argumentaire et le justificatif. À noter que les avis sur des demandes de permis sont privés et appartiennent aux requérants.

- Une signalisation concernant l'installation d'un panneau de « *traverse générale* » est demandée pour remplacer le panneau « *traverse d'étudiant* ». Comme cette demande avait déjà été traitée, on suggère de faire suivre les requêtes du 311 aux conseillères municipales.
- Un citoyen rappelle que le zonage affecte la valeur immobilière des propriétés. Il peut favoriser, dans certains cas, la spéculation foncière et entraîner des effets néfastes.

10. Trésorerie

- Budget, état des revenus et dépenses ;

Ce point ne sera pas traité en raison de l'heure tardive de l'assemblée. Il sera reporté au prochain conseil d'administration

11. Fonctionnement du conseil d'administration.

Consultations publiques ou séances d'information publique à venir.

12. Correspondance

13. Divers

14. Levée de l'assemblée à 22h01.