

## RECONVERSION DE L'ANCIENNE ÉCOLE DES SAINTS-MARTYRS-CANADIENS

Analyse objective et synthèse personnelle à propos de l'avenir du 860-880, rue Père-Marquette en vue de la consultation publique d'octobre 2015 par la Ville de Québec.

### Document présenté à(aux):

Administrateurs du Conseil de quartier de Montcalm.  
Citoyens du quartier Montcalm et Saint-Sacrement.  
M. Yvon Bussières, conseiller municipal du district électoral de Montcalm - Saint-Sacrement.  
Mme Anne Guérette, conseillère municipale du district électoral du Cap-aux-Diamants.

### Document préparé par:

Marc-Antoine Viel, B.Sc.Arch, candidat à la double maîtrise en architecture (M.Arch) et en sciences du design urbain (M.Sc.-Design urbain) à l'Université Laval & administrateur du Conseil de quartier de Montcalm.

### Version PRÉ-ADOPTION

Québec, 27 septembre 2015.



L'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens, localisée au 860-880 rue Père-Marquette à Québec.  
Source: VIEL, M-A. (2015)

## Table des matières

Contexte du document.....	3
Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens.....	4
Transformation du secteur Belvédère.....	7
Étude de requalification et potentiel de densification du secteur Belvédère.....	8
Pourquoi accepter/refuser une reconversion?.....	11
Recommandations.....	13
Synthèse.....	15

## Contexte du document

Apporter de nouvelles informations afin de participer au débat.

Nouvellement administrateur du Conseil de quartier de Montcalm et membre du Comité de travail « Cadre bâti », il me fait plaisir de contribuer au développement de ce secteur de la ville, de mettre à profit mes acquis académiques et professionnels et de nourrir collectivement notre compréhension de la transformation de la ville.

Depuis qu'une nouvelle consultation publique au sujet du projet de reconversion de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens dans le secteur Belvédère a été annoncée pour l'automne 2015, je trouvais souhaitable de **comprendre le contexte du projet, d'apporter de nouvelles informations et de formuler des recommandations**. Ce document ce veut être complémentaire à la rencontre d'informations prévue avec la Ville de Québec et **visé à développer une réflexion en amont**.

Tout d'abord, vous trouverez à la page suivante un résumé des jalons historiques du projet de reconversion. Cette ligne du temps permet de saisir le contexte du projet et de s'appropriier le dossier pour les nouveaux administrateurs du CQ qui devront éventuellement se prononcer lors de la consultation publique. Par la suite, une étude de requalification a été réalisée en 2012 par l'agence d'architectes et d'urbanistes Groupe A/Annexe U, mais son contenu n'a pas été diffusé. Une compréhension personnelle des grandes orientations de la vision a été développée à partir des informations disponibles sur le site Internet des consultants. Également, une synthèse des arguments en faveur et en défaveur d'un changement d'usage au bâti a été réalisée.

Finalement, des recommandations concluent le document en considérant les précédents éléments et la position relative du bâtiment à l'échelle des quartiers Montcalm - Saint-Sacrement.

**Église des Saints-Martyrs-Canadiens**  
(Construite au début des années 1930)

**Quebec High School**  
(École secondaire anglophone ouverte en 1941)

**Bâtiment ciblé par la consultation**  
(Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens)



L'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens à l'intérieur du secteur Belvédère.  
Source: BING MAPS (2009) < <http://www.bing.com/maps/> >, (5 août 2015)

# Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens

Processus de transformation et jalons historique d'une nouvelle vocation.

## 1931 : Ouverture de l'école

La construction de l'école des Saints-Martyrs-Canadiens s'inscrit à l'intérieur d'une volonté de la commission scolaire de Québec d'offrir deux écoles, une de garçons et une de filles, à l'intérieur des limites de la paroisse. « La réponse favorable de la Congrégation Notre-Dame et des Frères Maristes permit de choisir le site d'une construction jumelée, sur la rue Père-Marquette, et de dresser des plans qui accommoderaient les deux communautés. »<sup>2</sup>

PHASE : ÈRE ÉDIFICATION

PHASE : TRANSFORMATION I

## 2004: Opposition citoyenne

« Le conseil de quartier est en faveur de la construction résidentielle, mais il souhaiterait que la vocation communautaire de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens (...) soit préservée. »<sup>6,1</sup>

« Les citoyens du quartier (Montcalm et) Saint-Sacrement (...) ont rejeté à 64,6 %, hier, le projet du Groupe Norplex de transformer l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens en 98 condos et 24 logements sociaux. »<sup>6,2</sup>

## 2008: Annonce de La Cour des Braves

« Le Groupe Norplex a annoncé aujourd'hui la création prochaine, en plein cœur du quartier Montcalm, du projet de construction résidentielle "La Cour des Braves (un complexe de 72 condominiums)" sur le terrain de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens. »<sup>8</sup>

## 2009 : Début de La Cour des Braves

Début de la construction du projet résidentiel "La Cour des Braves", « un complexe doté de 68 condominiums au concept architectural contemporain et respectueux du bâti environnant localisé dans la cour et le stationnement de l'ancienne école. »<sup>9</sup>

## 2014: Consultation publique I

Tenue le 23 septembre, l'objet de la consultation était de se positionner face à une modification du règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission et une demande d'occupation sur le lot 4 285 872 par des usages des groupes H1 (Habitation) et CI (services administratifs).

« À l'unanimité, il est recommandé au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser l'usage habitation H1, mais d'accepter l'usage CI services administratifs pour une superficie maximale de 550 mètres carrés, tel que précisé aux projets de règlement RCAIVQ 191-192. »<sup>10</sup>

PHASE : TRANSFORMATION 2 & TRANSFORMATION 3 (en cours)

1930

1950

1970

2000

## 1957 : Retrait des Frères

La rentrée des élèves de 1955 est moins importante que par les années antérieures. Les Frères se retirent de l'école des Saints-Martyrs en juin 1957 après 28 ans de service.<sup>3</sup>

## 1928 : Fondation de la paroisse

« Une deuxième paroisse est fondée en août 1928 en réponse à une pétition des paroissiens du secteur de l'avenue Belvédère. La paroisse des Saints-Martyrs-Canadiens regroupe 250 familles. »<sup>1</sup>

2005

## 2003 : Accord pour transformation

« La Ville de Québec donne son accord à la transformation du Centre Saints-Martyrs-Canadiens, une ancienne école située dans le quartier Montcalm ayant également abrité le COFI, en un complexe résidentiel de 88 logements de haut de gamme. Trois conditions sont imposées au promoteur Norplex : la présence d'une garderie dans l'édifice principal, un passage piétonnier entre Belvédère et l'avenue de Lévis, ainsi que la cession d'une partie du terrain afin d'y réaliser un projet de logements sociaux. »<sup>5</sup>

## 2001 : Acquisition du bâtiment

Le Groupe Norplex fait l'acquisition de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens. Le bâtiment fera l'objet de rénovation au cours des prochaines années et sera loué principalement pour des usages institutionnels.<sup>4</sup>

2010

## 2007 : Opposition citoyenne

« La commission d'urbanisme de la Ville de Québec s'est montrée favorable aux principes généraux du nouveau projet de 68 unités d'habitation que nous proposons, au lieu des 115 qu'il comprenait antérieurement, explique l'homme d'affaires Yves Doyon. Le conseil de quartier s'y oppose et nous demande maintenant de présenter un plan de construction, un dossier qui commande temps, argent et énergie, comme cela a été le cas, pour un autre promoteur, dans le dossier de la maison Gomin. »<sup>7</sup>

2015

## 2015: Consultation publique 2

Le Conseil de quartier de Montcalm tiendra sous peu une seconde consultation publique au sujet d'une demande de dérogation au zonage de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens.

« Le requérant souhaite conserver les usages communautaires au sous-sol et au rez-de-chaussée mais il souhaite aussi que la réglementation soit modifiée afin de permettre l'usage habitation aux étages 2, 3 et 4 à cet endroit afin de recycler le bâtiment actuel et ce, en raison de la difficulté à louer les espaces disponibles. Une possibilité d'environ 30 unités d'habitation est envisagée par le requérant. »<sup>11</sup>

La transformation de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens est un enjeu pour le Conseil de quartier de Montcalm depuis 2004.

Source: VIEL, M-A. (2015)

<sup>1</sup> [http://www.ville.quebec.qc.ca/culture\\_patrimoine/docs/publications/histoire\\_de\\_raconter\\_montcalm.pdf](http://www.ville.quebec.qc.ca/culture_patrimoine/docs/publications/histoire_de_raconter_montcalm.pdf)

<sup>2,3</sup> <http://freresmaristes.qc.ca/bulletins/13-Bulletin%20des%20archives%20FMS%20Vol%202%201.pdf>

<sup>4</sup> [http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie\\_democratique/participation\\_citoyenne/conseils\\_quartier/montcalm/visualiserashx?id=1278](http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie_democratique/participation_citoyenne/conseils_quartier/montcalm/visualiserashx?id=1278)

<sup>5</sup> [http://ici.radio-canada.ca/regions/Quebec/Radio/Extraits/Liste\\_21\\_12\\_03.shtml](http://ici.radio-canada.ca/regions/Quebec/Radio/Extraits/Liste_21_12_03.shtml)

<sup>6</sup> LE SOLEIL (2004) Projet de référendum sur les condos de Saints-Martyrs, Isabelle Mathieu & <http://www.quebecurbain.qc.ca/2004/06/21/les-citoyens-disent-non-a-des-condos-dans-saint-sacrement-un-centre-pour-deficients-intellectuels-pourrait-y-voir-le-jour/>

<sup>7</sup> <http://www.quebecurbain.qc.ca/2007/11/2/06/pre%2ADmier-pro%2ADjet-de-cons%2ADtruc%2ADtion-re%2ADsi%2ADden%2ADtel%2ADle-sur-l'em%2ADpla%2ADce%2ADment-de-l'an%2ADcien%2ADne-eco%2ADle-des-%2ADsaints/>

<sup>8</sup> <http://argent.canoe.ca/nouvelles/actualites/investissement-de-15-m-quebec-29102008>

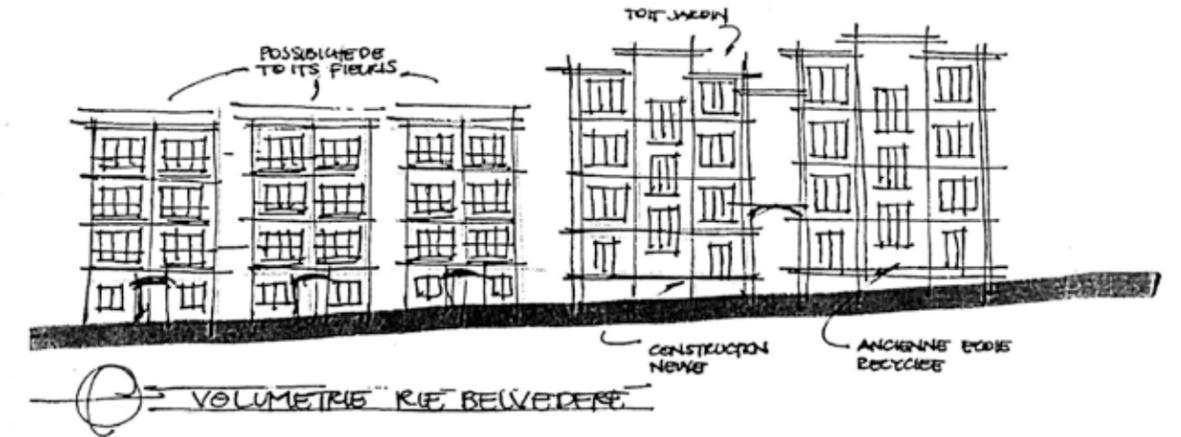
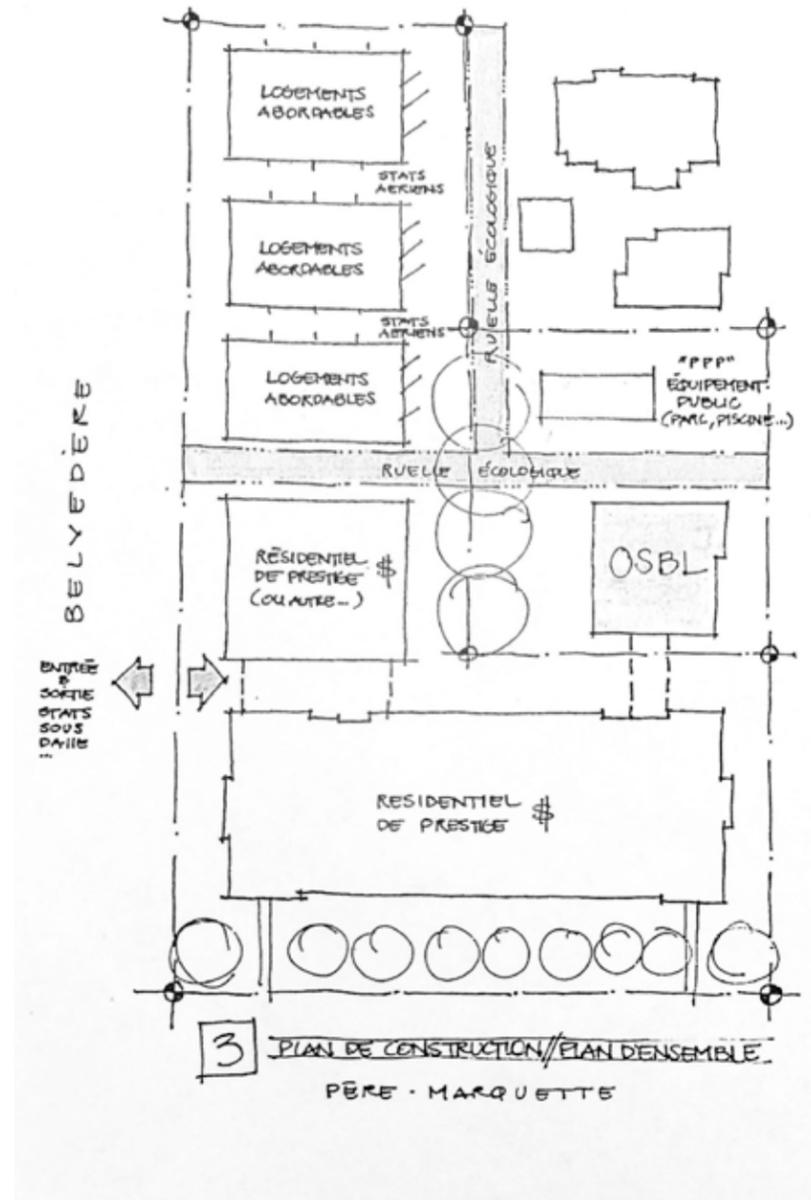
<sup>9</sup> <http://www.lequebecexpress.com/Communauté/2008-10-29/article-1185373/Des-condos-dans-la-cour-de-lecole-des-Saints-Martyrs-Canadiens/>

<sup>10</sup> [http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie\\_democratique/participation\\_citoyenne/conseils\\_quartier/montcalm/visualiserashx?id=1278](http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie_democratique/participation_citoyenne/conseils_quartier/montcalm/visualiserashx?id=1278)

<sup>11</sup> VILLE DE QUÉBEC (2015) Sommaire décisionnel de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou du 23 avril 2015, Fiche d'analyse.

## Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens

Proposition du conseil de quartier de Montcalm en 2004 dans le cadre du projet de transformation du Centre Saints-Martyrs-Canadiens.



Proposition pour un projet de reconversion de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens, de l'immeuble et de sa cour extérieure.  
Source: Conseil de quartier de Montcalm (2004)

## Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens

Extrait du sommaire décisionnel du Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou, en date du 25 mai 2015.

### Exposé de la situation:

« Le requérant est propriétaire de l'immeuble sis au 860-880, rue Père-Marquette dans le quartier Montcalm depuis 2001. Il s'agit de l'ancienne école de la Commission scolaire de la capitale soit l'école Saints-Martyrs. Cet immeuble est **actuellement et principalement occupé par des usages du groupe public et des usages du groupe services administratifs.** (...) Une permission d'occupation a été octroyée en février 2015 afin de régulariser certains usages en place et non conformes au moment de la demande, soit l'ajout de l'**usage CI – services administratifs pour un maximum de superficie de 550 m<sup>2</sup>.** »<sup>12</sup>

### Recommandations:

« La Division de la gestion du territoire **recommande d'acquiescer à la demande de modification.** L'usage habitation est déjà présent dans les zones adjacentes. Cet usage est donc compatible avec l'environnement dans lequel se trouve cet immeuble. De plus, cet usage a un degré d'incidence moindre que les usages actuellement permis dans la zone. À titre informatif, les usages « Habitation » ont un degré d'incidence de 1, les usages Publics ont un degré d'incidence de 6 et CI a un degré d'incidence de 5. Le chiffre 1 est de moindre incidence. Pour sa part, le plan directeur du quartier Montcalm favorise aussi la diversité résidentielle du quartier ainsi que la diversité des types d'habitation. Le projet ne contrevient donc à aucun objectif du plan directeur de quartier Montcalm.

La Division de la gestion du territoire **propose de maintenir à l'usage habitation la notion de grands logements** qui permet de maintenir une certaine proportion de logements pouvant accueillir des familles, ce qui correspond au souhait de favoriser la venue des familles dans les quartiers centraux. »<sup>13</sup>

<sup>12</sup> VILLE DE QUÉBEC (2015) Fiche d'analyse de modification au règlement R.C.A.I.V.Q.4, Numéro: A1GT2015-077, Québec: Arrondissement de La Cité-Limoilou, (7 mai 2015), p. 1-2.

<sup>13</sup> VILLE DE QUÉBEC (2015) Rôle d'évaluation foncière Municipalité de Québec en vigueur pour les exercices financiers 2013, 2014 et 2015 < [http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes\\_evaluation/evaluation\\_fonciere/role/index.aspx?dfile=108007](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes_evaluation/evaluation_fonciere/role/index.aspx?dfile=108007) >, (24 août 2015).

<sup>14</sup> VILLE DE QUÉBEC (2014) Rapport d'une assemblée publique de consultation, < [http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie\\_democratique/participation\\_citoyenne/conseils\\_quartier/montcalm/Visualiser.ashx?id=1278](http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie_democratique/participation_citoyenne/conseils_quartier/montcalm/Visualiser.ashx?id=1278) >, p. 3.

« Le requérant souhaite conserver les **usages communautaires au sous-sol et au rez-de-chaussée** mais il souhaite aussi que la réglementation soit modifiée afin de permettre l'**usage habitation aux étages 2, 3 et 4** à cet endroit (...). Une possibilité d'**environ 30 unités d'habitation** est envisagée par le requérant. »<sup>14</sup>



L'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens, localisée au 860-880 rue Père-Marquette à Québec.  
Source: VIEL, M.-A. (2015)

**4600 m<sup>2</sup>** (50 000 pi<sup>2</sup>) de superficie.<sup>15</sup>  
Coût des locaux (en 2014) = **12 \$/pi<sup>2</sup>**.<sup>16</sup>

**50% d'occupation** par le CLSC et le Centre hospitalier Robert-Giffard  
**25% d'occupation** par une école privée.  
**25% d'occupation** par une école de danse et des OBNL.

**\*SITUATION EN 2014**

## Transformation du secteur Belvédère

Une partie de Montcalm - Saint-Sacrement susceptible d'accueillir de nouveaux résidents.

**2001** : Vente de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens et fermeture du YMCA.

**2009** : Construction du projet résidentiel "La Cour des Braves".

**2010** : Vente du Domaine Saint-Dominique.

« Faut de relève, les Soeurs dominicaines de la Trinité se voient contraintes de vendre le Domaine Saint-Dominique. (...) Le domaine situé au 1045, boulevard René-Lévesque abrite depuis 1956 une résidence pour personnes âgées. La vente à l'entreprise Gilbert investissement a été finalisée en septembre. »<sup>17</sup>

**2011** : Construction des projets résidentiels "Maréchal-Joffre" et "Cardinal-Rouleau".

« Décus, choqués, révoltés, indignés, plus d'une quarantaine de résidents de l'avenue Cardinal-Rouleau et des environs ont manifesté leur mécontentement face au projet immobilier du Groupe Platinum sis au 820, Cardinal-Rouleau, lors de la rencontre du conseil de quartier Saint-Sacrement, le 1er septembre. Plusieurs se sentent floués de ne pas avoir pu dire leur mot sur ce développement immobilier à cause d'un règlement de zonage trop permissif. »<sup>18</sup>

**2012** : Étude de requalification.

Réalisée par l'agence Groupe A/Annexe U, l'étude « propose une vision de ce que deviendra le secteur de l'avenue Belvédère qui est actuellement un lieu de transit et de transfert important dans la Ville de Québec. Cette étude réalisée pour la Ville de Québec privilégiait une approche participative. »<sup>19</sup>

**2014** : Projet résidentiel du Domaine Saint-Dominique.

« Le promoteur souhaite bâtir 200 unités résidentielles dans trois édifices en hauteur. Deux édifices de huit étages seraient érigés entre le CHSLD existant et les bureaux du diocèse de Québec, à l'ouest. Mais c'est le troisième bâtiment de deux à quatre étages qui dérange les copropriétaires de la rue du Boisé, puisqu'il se retrouverait à 11 mètres des limites de leur terrain et non loin de leur piscine publique. »<sup>20</sup>

**2014** : Projet résidentiel Arbois.

« Son projet consiste à bâtir deux tours, respectivement de 14 à 15 et de 12 à 13 étages, en plus d'un troisième bâtiment de 5 à 6 étages. Il voudrait y vendre ou y louer des condos et des logements selon une formule qui n'est pas encore arrêtée. (...) Arbois doit demander une modification de zonage pour permettre la construction d'un édifice multirésidentiel en hauteur. »<sup>21</sup>

**2015** : Transfert de fidèles à l'Église des Saints-Martyrs-Canadiens.

« Les quelque 200 paroissiens qui la fréquentaient (l'église Saint-Jean-Baptiste de Québec) ont été transférés à l'église des Saints-Martyrs-Canadiens dans le quartier Montcalm. »<sup>22</sup>

<sup>17</sup> <http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/societe/201012/21/01-4354570-le-domaine-st-dominique-vendu-sans-amertume.php>

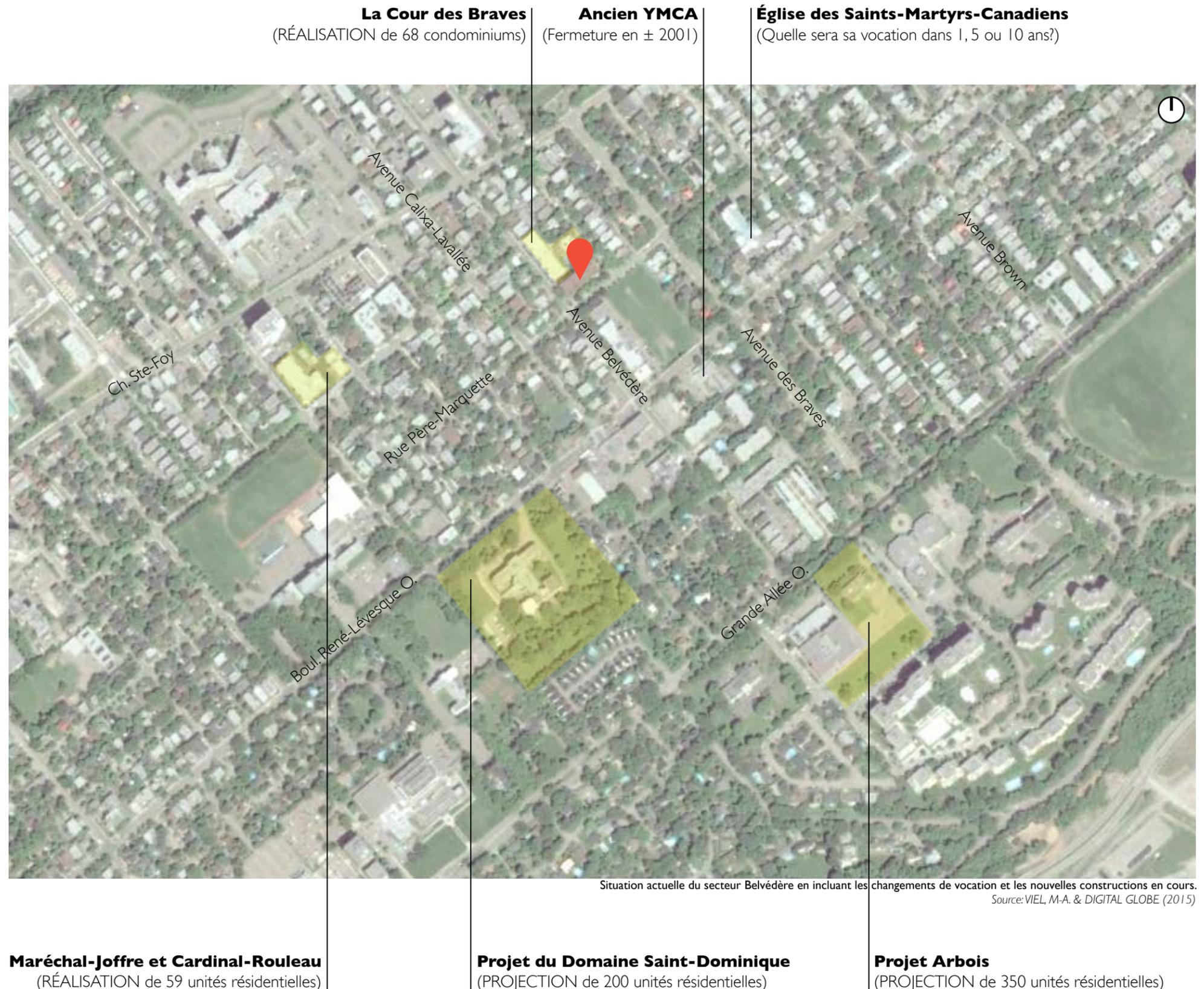
<sup>18</sup> <http://www.quebecurbain.qc.ca/2010/09/04/projet-au-820-cardinal-rouleau-les-citoyens-se-sentent-floues/>

<sup>19</sup> <http://www.groupea.qc.ca/projet/etude-de-requalification-et-potential-de-densification-du-secteur-belvedere-rene-levesque/>

<sup>20</sup> <http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/la-capitale/201403/03/01-4744317-domaines-de-sillery-un-autre-projet-devant-les-tribunaux.php>

<sup>21</sup> <http://www.lapresse.ca/le-soleil/affaires/actualite-economique/201408/26/01-4794571-projet-de-condos-conteste-pres-des-jardins-merci.php>

<sup>22</sup> <http://www.ledevoir.com/societe/ethique-et-religion/439229/titre-patrimoine-religieux-des-geants-en-quete-de-vocation>



## Étude de requalification et potentiel de densification du secteur Belvédère/René-Lévesque

Synthèse personnelle de l'étude de requalification développée par Groupe A/Annexe U.

La Ville de Québec n'a pas publié le contenu de ce rapport réalisé par la firme d'architectes et urbanistes Groupe A/Annexe U malgré la demande des élus et du Conseil de quartier de Montcalm<sup>23</sup>. Dans l'idée de dégager une vision plus définie du développement futur de ce secteur, cette brève synthèse de l'étude a été menée uniquement à l'aide des documents disponibles sur le site Internet de l'agence mandatée et de déductions personnelles reposant sur la compréhension des intentions d'aménagement. L'objectif est de renouveler et/ou consolider la réflexion des administrateurs du CQ, citoyens et élus municipaux, afin de se prononcer de nouveau lors de la consultation publique du projet de reconversion de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens, annoncée pour l'automne 2015.

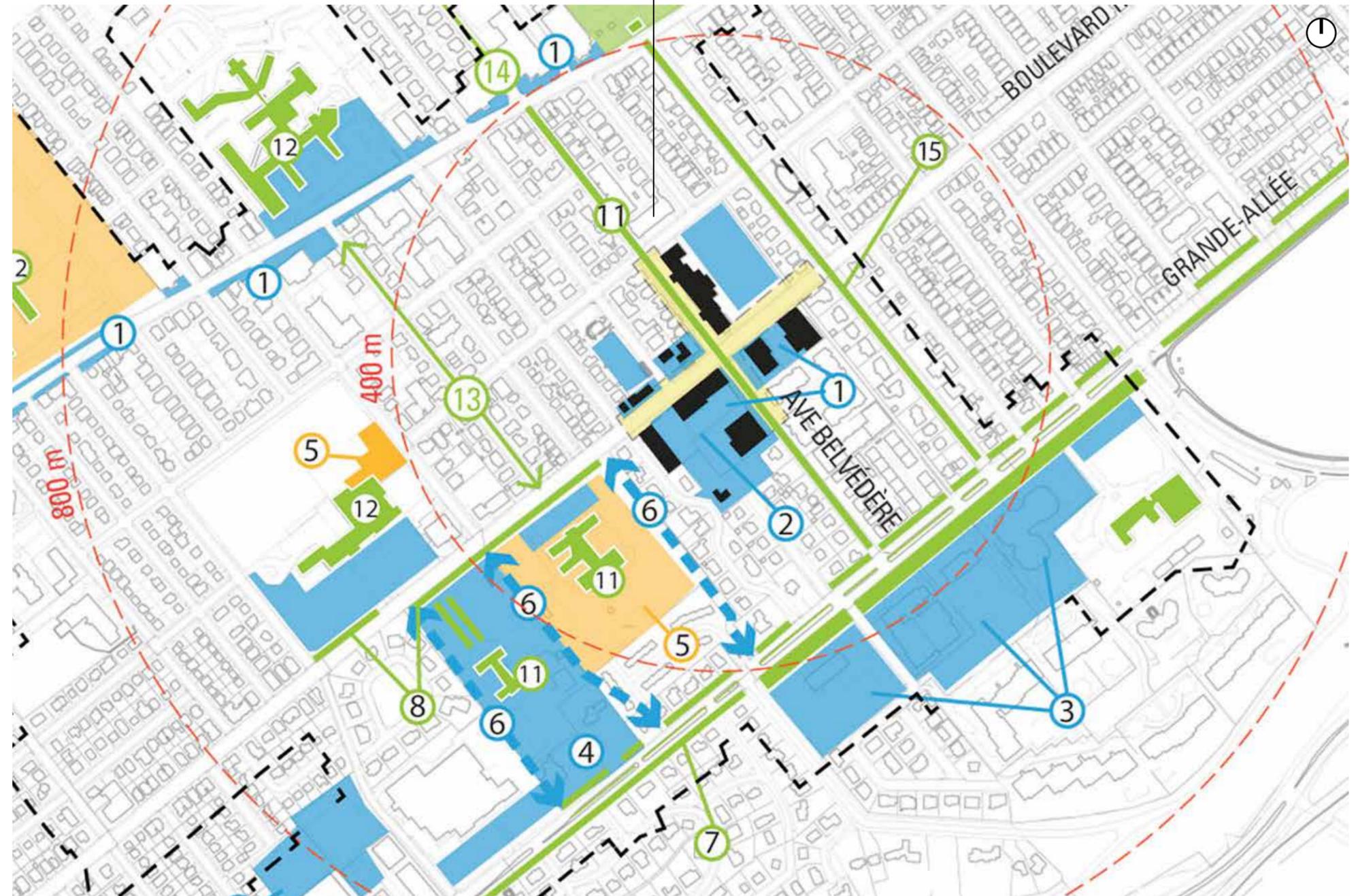
### Description de l'étude.

« Déposée en 2012, cette étude propose une vision de ce que deviendra le secteur de l'avenue Belvédère qui est actuellement un lieu de transit et de transfert important dans la Ville de Québec. Ce projet propose l'élaboration d'une vision globale pour le développement durable du secteur tout en mettant l'accent sur l'espace collectif, les voies de circulations, la mobilité et les ambiances paysagères. L'étude propose des stratégies de densification, de conservation et de mise en valeur dans le but d'intervenir de manière ciblée sur le territoire et d'en conserver son caractère. »<sup>24</sup>

<sup>23</sup> CONSEIL DE QUARTIER DE MONTCALM (2014) Vision Montcalm: Rapport sur la vision d'avenir du quartier Montcalm, Québec: Conseil de quartier de Montcalm, p. 11.

<sup>24</sup> GROUPE A/ANNEXE U (2015) Étude de requalification et potentiel de densification du secteur Belvédère, < <http://www.groupea.qc.ca/projet/etude-de-requalification-et-potentiel-de-densification-du-secteur-belvedere-rene-levesque/> >, (5 août 2015).

**Bâtiment ciblé par la consultation**  
(Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens)



Synthèse des stratégies de la vision développée pour le secteur Belvédère.

Source: GROUPE A/ANNEXE U (2015) Étude de requalification et potentiel de densification du secteur Belvédère, < <http://www.groupea.qc.ca/projet/etude-de-requalification-et-potentiel-de-densification-du-secteur-belvedere-rene-levesque/> >, (5 août 2015)

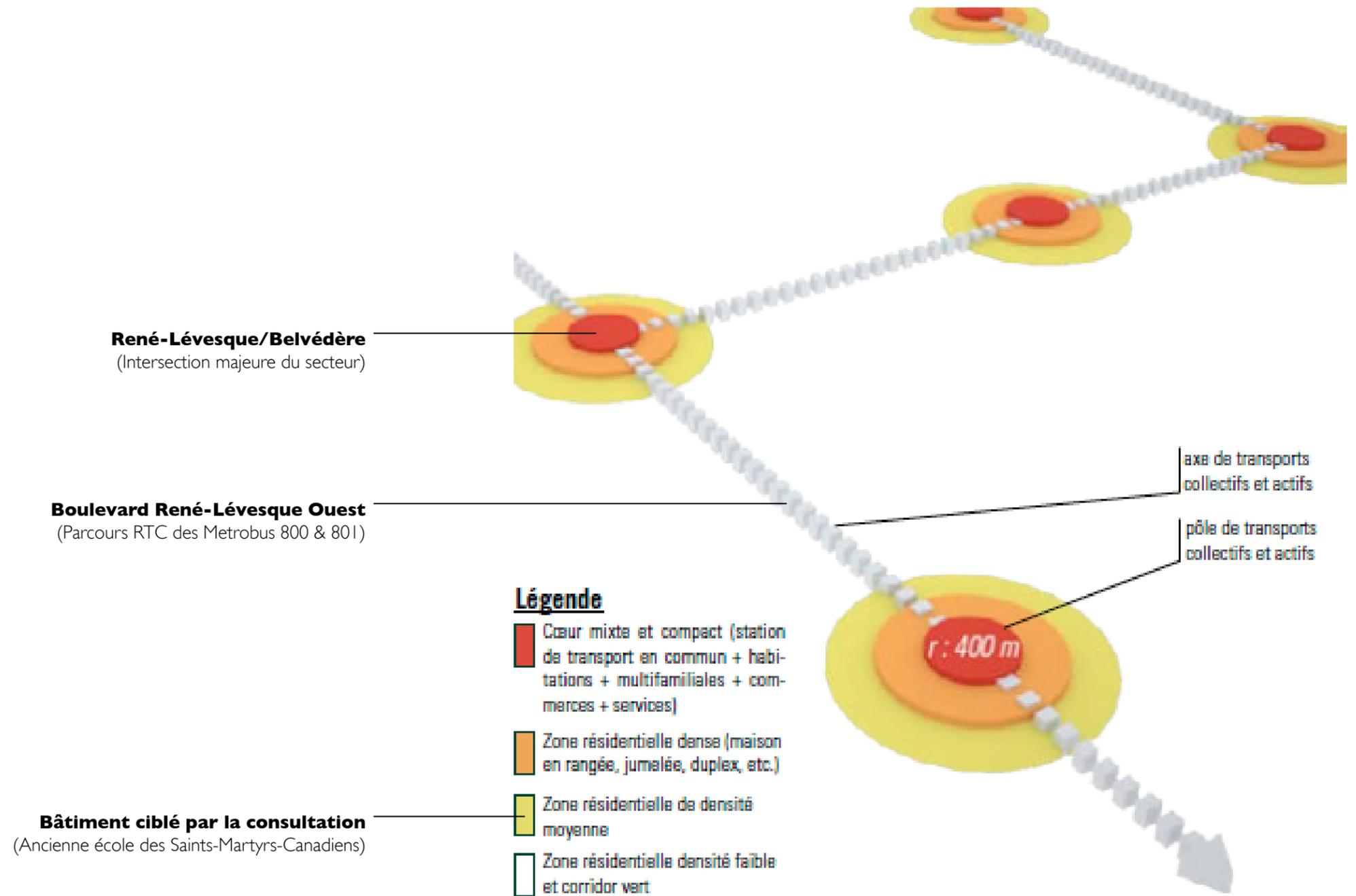
**Un développement axé sur le transport en commun.**

Le principe d'aménagement mis de l'avant à l'intérieur de l'étude, nommé le T.O.D. (Transit-Oriented Development), est **orienté sur le développement d'une ville en lien avec le réseau de transport en commun**. Mise en oeuvre plus particulièrement en Amérique du Nord, le but de cette approche urbanistique « est d'offrir aux résidents et travailleurs qui fréquentent les secteurs la possibilité d'utiliser des modes de transports autres que l'automobile pour pourvoir à leurs besoins de déplacements ».<sup>25</sup>

Les secteurs ciblées par ce type d'aménagement, qu'ils soient nouveaux ou existants, **favorisent une densification du bâti selon une échelle de densité autour d'un noyau mixte et compact**, accueillant la station de transport en commun, les commerces et services en plus d'une offre variée d'habitation.

Des rayons d'influences de 400 m et de 800 m, l'équivalent d'une distance à franchir à pieds d'environ 5 et 10 min, dictent les zones de densité autour du pôle de transport. Ce dernier a été identifié par l'équipe de consultants comme **l'intersection du boul. René-Lévesque avec l'avenue Belvédère**. L'axe du boul. René-Lévesque agit comme axe de transports collectifs et actifs alors que l'axe de l'avenue Belvédère est identifié comme parcours fondateur du secteur, dont l'usage est principalement résidentiel.

<sup>25</sup> VIVRE EN VILLE (2013) Transit-oriented development (TOD), < <http://collectivitesviables.org/articles/transit-oriented-development-tod/> >, (5 août 2015).



Structure fonctionnelle d'un T.O.D. (Transit-Oriented Development).

Source: ANNEXE U (2012) Mieux intervenir dans les territoires de la grande région de Québec, Guide en design urbain et en aménagement des paysages. Québec: Groupe A/Annexe U, p. 52

### L'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens dans la vision globale.

Suivant le principe de développement énoncé précédemment, le bâtiment dont la consultation publique fait l'objet est **situé à l'intérieur d'une zone de densité moyenne, à usage résidentiel uniquement**. La localisation à privilégier pour les commerces (bureaux, épicerie, etc) et les fonctions d'animation urbaine (parcs, terminus, café) est à l'intersection du boul. René-Lévesque et de l'avenue Belvédère. La situation actuelle révèle que ce secteur de la ville représente un «creux» géographique en terme d'offre commerciale. Suivant ce constat, la localisation des prochains commerces et services sera priorisée à l'intersection.

Il est possible d'avancer que les **zones en BLEU** correspondent à des terrains à (re)développer. Certains accueillent actuellement du bâti, d'autres sont des terrains vacants liés aux surfaces de stationnement ou vertes des concessions religieuses par exemple. **Le développement de ces zones permettrait de consolider le bâti le long des parcours structurants**(Grande Allée, René-Lévesque, Ste-Foy) tout en appuyant la vision de créer un noyau mixte et compact à l'intersection de René-Lévesque/ Belvédère.

**L'axe VERT** numéroté 11, soit l'avenue Belvédère, est probablement en lien avec un thème relié au patrimoine à l'intérieur de l'étude. Son tracé remonte à 1640 alors qu'elle devient la première voie de connexion nord-sud, entre le chemin Sainte-Foy et le chemin Saint-Louis<sup>26</sup>. Une **mise en valeur du caractère identitaire et/ou des traces du passé** de ce parcours ancien est souvent soulevée à l'intérieur de ce type d'étude. Le parcours de l'avenue des Braves possède la même identification. Notons toutefois que l'avenue Belvédère est majoritairement résidentielle aujourd'hui. Bref, cette école possède une fonction communautaire liée à l'histoire, **mais le rôle du noyau paroissial des Saints-Martyrs-Canadiens est peut-être aujourd'hui moins significatif qu'au moment de son édification**, car les parcours publics se sont hiérarchisés autrement.

<sup>26</sup> VILLE DE QUÉBEC & CONSEIL DE QUARTIER DE MONTCALM (2014) Histoire de raconter, le quartier Montcalm, Québec: Deschamps impression, p.5.

**Avenue Belvédère**  
(Ancien parcours fondateur du secteur tracé en 1640)

**Pôle de transport**  
(Coeur mixte et compact)

**Zones en bleu**  
(Potentiel de (re)développement)



Synthèse des stratégies de la vision développée pour le secteur Belvédère.

Source: GROUPE A/ANNEXE U (2015) Étude de requalification et potentiel de densification du secteur Belvédère, < <http://www.groupea.qc.ca/projet/etude-de-requalification-et-potentiel-de-densification-du-secteur-belvedere-rene-levesque/> >, (5 août 2015)

## Pourquoi accepter une reconversion?

Argumentation d'acteurs et de citoyens lors de la consultation du 23 septembre 2014.

### Réfection de l'enveloppe à venir.

Puisque le bâtiment date des années 30, des investissements importants devront être faits sur l'enveloppe. L'autorisation de la fonction habitation offrirait de nouvelles possibilités au propriétaire advenant la perte des locataires institutionnels, une présence permettant notamment d'offrir des locaux aux OBNL à prix abordables.<sup>33</sup>

### Effets minimes sur le stationnement et la circulation.

« En matière de stationnement, les futurs résidents du bâtiment pourront utiliser les (65) cases de stationnement (souterrains) réservées aux personnes qui y travaillent. Au plan de la circulation, l'usage résidentiel devrait générer moins de circulation qu'avec les usages actuels (...). »<sup>34</sup>

### Offrir des logements à prix abordables.

« Un intervenant, architecte, qui occupe un bureau dans l'immeuble, appuie la demande de modification en soulignant que la qualité intrinsèque du bâtiment (hauteur des plafonds et luminosité) permettrait d'y réaliser un projet résidentiel intéressant et, possiblement, d'offrir des unités résidentielles plus petites à des coûts abordables. »<sup>35</sup>

### Accepter une mixité de fonctions.

« Toutefois, ces intervenants ne sont pas opposés à ce qu'une partie de l'immeuble serve à la fonction habitation. Afin d'atteindre cet objectif et d'éviter que l'ensemble de l'immeuble ne soit transformé en immeuble résidentiel, ils proposent que la réglementation encadre la fonction habitation en précisant les étages où celle-ci serait permise, par exemple les deux derniers étages du bâtiment. (...) la solution trouvée ne doit pas non plus être désavantageuse au propriétaire de l'immeuble. »<sup>36</sup>

Locataires de **55 ans et +**.  
**Ascenseur** et **12 stationnements** int./ext.<sup>37</sup>

**3400 m<sup>2</sup>** (37 000 pi<sup>2</sup>) de superficie.<sup>38</sup>  
**40 logements** de 1-2 chambres.<sup>39</sup>



Résidence Henri-Martin de la SOMHAC, située au 1158 avenue Bourlamaque, aménagée en 1984 à l'intérieur de l'ancienne école Saint-Dominique.  
Source: VIEL, M-A. (2015)

<sup>33-36</sup> VILLE DE QUÉBEC (2014) Rapport d'une assemblée publique de consultation, < [http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie\\_democratique/participation\\_citoyenne/conseils\\_quartier/montcalm/Visualiser.aspx?id=1278](http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie_democratique/participation_citoyenne/conseils_quartier/montcalm/Visualiser.aspx?id=1278) >, p. 2-3.

<sup>37-39</sup> OMHQ (2015) Résidence Henri-Martin, < <http://www.omhq.qc.ca/profil-de-l-organisation/somhac/parc-immobilier/la-cite-limoilou/214/residence-henri-martin> >, (24 août 2015).

<sup>38</sup> VILLE DE QUÉBEC (2015) Rôle d'évaluation foncière Municipalité de Québec en vigueur pour les exercices financiers 2013,2014 et 2015 < [http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes\\_evaluation/evaluation\\_fonciere/role/index.aspx?dfid=113008](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes_evaluation/evaluation_fonciere/role/index.aspx?dfid=113008) >, (24 août 2015).

## Pourquoi refuser une reconversion?

Argumentation d'acteurs et de citoyens lors de la consultation du 23 septembre 2014.

### Conserver une vocation communautaire dans le secteur.

« Par ailleurs, deux intervenants, l'un résidant dans le secteur et l'autre utilisateur de services offerts par des organismes situés dans le bâtiment, considèrent essentiel de maintenir la vocation sociocommunautaire de l'immeuble. Celle-ci contribue à la vitalité du quartier dans ce secteur. »<sup>27</sup>

### Répondre à une demande de locaux communautaires.

« En ce qui a trait au besoin en locaux, un autre membre observe qu'il existe une demande non satisfaite pour des locaux communautaires ou de loisirs dans le secteur. Il cite en exemple le CPE Sophie qui a besoin de 5 200 pieds carrés et qu'il est fréquent que des organismes communiquent avec les centres de loisirs à la recherche de locaux. Sur ce dernier aspect, un autre membre ajoute que le Centre culture et environnement Frédéric-Back est déjà occupé au maximum de sa capacité et que le centre reçoit régulièrement de nouvelles demandes pour des locaux. »<sup>28</sup>

### Renforcer la vie de quartier.

« Une vie de quartier ne s'articule toutefois pas qu'autour de commerces. Il y a quelques années, le secteur a vu disparaître le YMCA. Une lourde perte à mon avis. Les bâtiments pouvant accueillir des activités sociales et communautaires se faisant rares dans le secteur, le conseil de quartier de Montcalm a été avisé de refuser la demande de conversion de l'ancienne école Saint-Martyrs en habitations. »<sup>29</sup>

**32 organismes** culturels et environnementaux.  
**100 employés** à temps plein.  
**4 millions \$** la valeur du projet de reconversion.<sup>30</sup>

**3700 m<sup>2</sup>** (40 000 pi<sup>2</sup>) de superficie et un agrandissement de 560 m<sup>2</sup>.<sup>31</sup>



Centre culture et environnement Frédéric Back, situé au 870, avenue De Salaberry. L'organisme y a aménagé en 2008 à l'intérieur ancienne école, le Leonard High School. Source: VIEL, M-A. (2015)

<sup>27,28</sup> VILLE DE QUÉBEC (2014) Rapport d'une assemblée publique de consultation, < [http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie\\_democratique/participation\\_citoyenne/conseils\\_quartier/montcalm/Visualiserashx?id=1278](http://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/vie_democratique/participation_citoyenne/conseils_quartier/montcalm/Visualiserashx?id=1278) >, p. 3.

<sup>29</sup> BERNIER-HÉROUX, Louis (10 octobre 2014) < <http://blogue.monmontcalm.com/2014/a-quand-la-requalification-du-secteur-belvedere/> >, (17 août 2015).

<sup>30,32</sup> MOREAULT, Eric (2008) Inauguration du Centre Frédéric Back: l'union de la culture et de l'environnement, <http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/environnement/200810/30/01-34572-inauguration-du-centre-frederic-back-lunion-de-la-culture-et-de-lenvironnement.php> >, (24 août 2015).

« Ce qui est d'ailleurs sa première qualité, selon M. Turgeon : **son emplacement**. Plus de "90 % des employés viennent à pied, à vélo ou en transport en commun" Ses artisans le considèrent comme un modèle de bâtiment vert, durable, novateur et viable. »<sup>32</sup>

## Recommandations

Définir le nouveau rôle du bâtiment à l'intérieur de la transformation du secteur Belvédère.

### 1) Contribuer à la venue de nouveaux résidents.

Il est nécessaire d'encourager le développement de projets résidentiels en milieu urbain afin de produire une densité suffisante pouvant soutenir un système de transport en commun efficient, une activité commerciale rentable et des services communautaires viables. Une reconversion totale du bâtiment en habitation permettra peut-être d'inclure des logements abordables alors qu'une reconversion partielle visera probablement des prix de location/vente plus élevés afin de rentabiliser le projet et de diminuer le risque financier lié à la location d'espace administratif.

### 2) Accepter une mixité fonctionnelle.

Une mixité de fonction à l'intérieur du bâtiment, réglementée de façon convenable pour les usagers, permettra au bâtiment d'entreprendre un changement de vocation pour la troisième fois depuis son édification<sup>40</sup>. Le rôle d'un bâti spécialisé (école, église, hôpital, etc) tend à évoluer selon les années et sa position relative dans la ville, qui change aussi. Une diversification des fonctions (habitation et services administratifs/communautaires) contribuera à l'offre résidentielle du secteur Belvédère en plus de conserver des espaces à bureaux pour organismes ou autres.

### 3) Projeter l'avenir de l'église des Saints-Martyrs-Canadiens.

L'usage des lieux de culte est voué Les églises sont des édifices spécialisés, comme les écoles d'ailleurs, mais leur structure spatiale est organique plutôt que sérielle (répétition de composantes) rendant leur transformation plus complexe. Un programme communautaire, culturel ou sportif est plus susceptible d'être accueilli à l'intérieur de cette typologie de bâti. « Pour qu'un projet de requalification réussisse, les églises doivent redevenir ce qu'elles ont toujours été dans le voisinage : un événement architectural et un lieu communautaire (Noppen, 2006). »<sup>41</sup> Est-ce que l'église pourrait accueillir des espaces de travail, d'organismes communautaires et de services?

<sup>40</sup> VIEL, M.-A. (2015) Reconversion de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens, Ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens: Processus de transformation et jalons historique d'une nouvelle vocation, p. 4.

<sup>41</sup> LIZOTTE, E. (2014) Les parvis sont ouverts: L'église et le parvis au cœur de la conception de places publiques structurantes de la requalification des noyaux paroissiaux de Québec, Québec: École d'architecture de l'Université Laval, p. 2.

**Église des Saints-Martyrs-Canadiens**  
(Quelle sera sa vocation dans 1, 5 ou 10 ans?)

**RTC**  
(Metrobus 800 & 801)

**Potentiel de requalification**  
(Habitations+Commerces+Services+RTC)

**Bâtiment ciblé par la consultation**  
(Quel doit-être son prochain rôle?)



La position urbaine de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens à l'intérieur du secteur Belvédère et de ses transformations à venir.  
Source: VIEL, M.-A. & BING MAPS (2009)

## Recommandations

Définir le nouveau rôle du bâtiment en considérant sa position urbaine sur le Plateau-Montcalm.

### 4) Consolider l'offre existante de loisirs dans le Plateau-Montcalm.

L'ajout de nouveaux résidents sur le Plateau-Montcalm accroîtra assurément la clientèle des centres existants, Loisirs Montcalm et Loisirs Saint-Sacrement, respectivement situés à 15 et 12 minutes à pieds (1-1,2 km) de l'intersection Belvédère/René-Lévesque. Un trajet dont la durée est réduite à quelques minutes en empruntant la voie cyclable ou le transport en commun. Ces nouveaux utilisateurs généreront des revenus supplémentaires contribuant à la bonification des installations existantes.

### 5) Accepter que le rôle et la position urbaine du bâti aient évolué.

Les édifices spécialisés, comme les écoles, ont la possibilité de changer de rôle en étroite adhésion au processus de transformation de la ville <sup>42</sup>. L'évolution du secteur Belvédère a modifié la hiérarchisation des parcours et du tissu bâti. Même si l'avenue Belvédère est le parcours fondateur du secteur en 1640, c'est aujourd'hui le boul. René-Lévesque qui accueille les commerces et les services. Finalement, la rue Père-Marquette n'a plus l'importance d'autrefois, rendant l'école et l'église dans une position excentrique plutôt que centrale à l'échelle du quartier.

### 6) Considérer l'étude de requalification menée en 2012.

Suivant le concept mis de l'avant par Groupe A/Annexe U, les commerces et les services devront se situer dans le coeur mixte et compact afin de favoriser l'usage des transports en commun et l'accès à une multitude de services en un court rayon de marche. Cette vision appuie le *Plan de mobilité durable* adopté en 2011 par la Ville de Québec favorisant « la concentration d'activités le long de quelques axes denses et mixtes » <sup>43</sup> dont le blvd René-Lévesque fait partie en haute-ville.

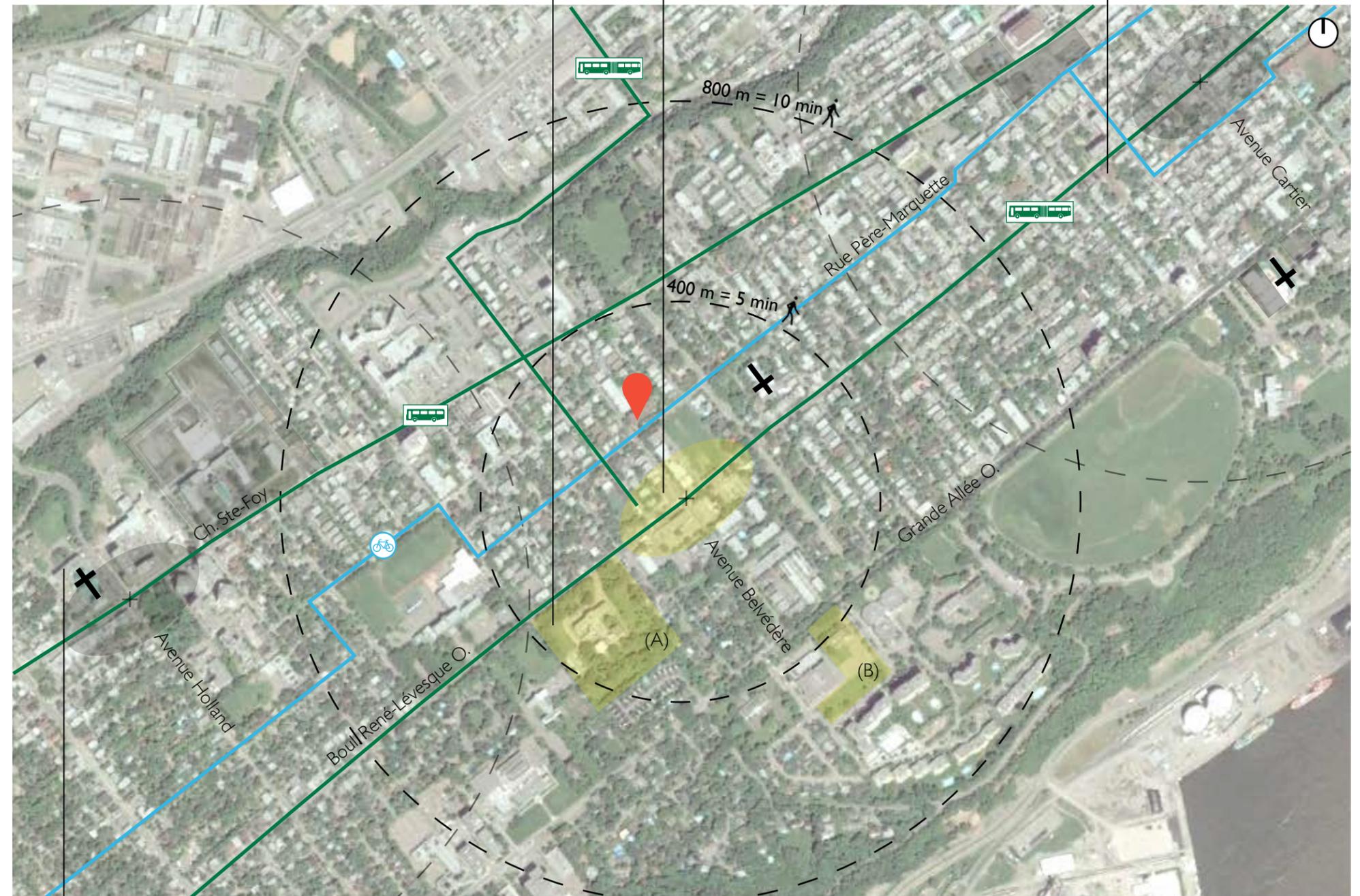
<sup>42</sup> CANIGGIA, G. & MAFFEI, G.L. (1979) Composition architecturale et typologie du bâti, Vol. 1: Lecture du bâti de base, Traduit de l'italien par Pierre Larochelle, p.2

<sup>43</sup> VILLE DE QUÉBEC (2011) Plan de mobilité durable, Section 5.3.1 Développer un système de transport collectif attrayant et performant: Une organisation du transport en commun qui tient compte de la structure urbaine actuelle et à venir, p. 55.

**Projets résidentiels projetés**  
(Domaine Saint-Dominique (A) et Arbois(B))

**Coeur mixte et compact**  
(Habitations+Commerces+Services+RTC)

**Loisirs Montcalm**  
(Services, activités, cours, etc)



La position urbaine de l'ancienne école des Saints-Martyrs-Canadiens à l'intérieur du Plateau-Montcalm et de ses transformations à venir.  
Source: VIEL, M.-A. & BING MAPS (2009)

**Loisirs Saint-Sacrement**  
(Services, activités, cours, etc)

1930

2001

2015

## Synthèse

Changement de vocation, diversification des fonctions et options possibles pour le nouveau rôle de l'immeuble situé au 860-880, rue Père-Marquette.



USAGE INITIAL  
École secondaire (p. 4, 16)



CHANGEMENTS DE VOCATION  
Locaux administratifs, communautaires & institutionnels (p. 4)



OPTION 1: **100% HABITATION** (p. 11)

- (+)
- Contribuer à la venue de nouveaux résidents dans le secteur Belvédère. (p. 13)
  - Favoriser la concentration d'activités/services le long des axes denses/mixtes. (p. 9, 14)
  - Consolider l'offre existante de loisirs dans le Plateau-Montcalm. (p. 14)
  - Anticiper le changement de vocation futur de l'église des Saints-Martyrs. (p. 13)

- (-)
- Perte immédiate de 100% des espaces locatifs de l'immeuble.
  - Ne pas répondre à la demande grandissante d'espaces locatifs en haute-ville.



OPTION 2: **100% COMMUNAUTAIRE** (p. 12)

- (+)
- Maintenir la vocation sociocommunautaire de l'immeuble. (p. 12)
  - Répondre à une demande grandissante de locaux en haute-ville. (p. 12)
  - Renforcer la vie de quartier par la présence d'espaces communautaires/travail. (p. 12)

- (-)
- Freiner l'établissement de nouveaux résidents donc, la vitalité économique du secteur.
  - Freiner les objectifs de la requalification de l'intersection Belvédère/René-Lévesque en conservant une grande quantité d'espaces locatifs à l'intérieur de l'immeuble.
  - Ne pas accepter que la vocation d'un immeuble puisse évoluer. (p. 14)



OPTION 3: **40% COMMUNAUTAIRE & 60% HABITATION\*** (p. 6)

- (+)
- Contribuer à la venue de nouveaux résidents dans le secteur Belvédère. (p. 13)
  - Favoriser la concentration d'activités/services le long des axes denses/mixtes. (p. 9, 14)
  - Accepter une mixité fonctionnelle. (p. 4, 5, 13)
  - Soutenir les objectifs d'aménagement du Schéma d'aménagement, CUQ no. 207<sup>44</sup>:  
(Créer une structure urbaine forte + Permettre l'existence/amélioration de conditions favorables au dévelop. économique.)
  - Renforcer la vie de quartier par la présence d'espaces communautaires/travail. (p. 12)

- (-)
- Perte immédiate de 60% des espaces locatifs de l'immeuble.
  - Possibilité de cohabitation conflictuelle entre les différents usages.

OBJET DE LA CONSULTATION  
(Juin 2004)

VOLONTE CITOYENNE + CQ  
(Septembre 2014)

OBJET DE LA CONSULTATION  
(Octobre 2015)

<sup>44</sup> VILLE DE QUÉBEC (2015) Avis préliminaire de conformité au Règlement sur le Schéma d'aménagement, CUQ no 207 et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990, Numéro: A1GT2015-077, Québec: Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire, (25 mars 2015), p. 1.

\* Calcul approximatif des % d'usages:  
- Bâtiment (4 étages+sous-sol) = 5 étages  
- Usage COMMUNAUTAIRE (Sous-sol+rdc) = 2 étages / 5 étages = 40%  
- Usage HABITATION (étage 2, 3 et 4) = 3 étages / 5 étages = 60%

© Marc-Antoine Viel. Septembre 2015



L'école des Saints-Martyrs-Canadiens au moment de son ouverture dans les années 1930.  
Source: FRÈRES MARISTES (2011), *École des Saints-Martyrs Canadiens (Québec, Quartier Montcalm)*, Bulletin des archives FMS-Volume 2 #1, Septembre 2001, <<http://freresmaristes.qc.ca/bulletins/13-Bulletin%20des%20archives%20FMS%20Vol%202%20.1.pdf>>, (17 août 2015)