
Première assemblée spéciale du conseil d'administration du conseil de quartier de Montcalm, tenue le mardi 1 juin 2021 à 19 h, par visioconférence.

PRÉSENCES :

Membres avec droit de vote :

M ^{me} Noémie Manseau	Présidente (2022)
M. Thomas Vernes	Trésorier (2022)
M ^{me} Lyne Brunelle	Administratrice (2022)
M. David Marcoux	Administrateur (2023)
M. Jean-Pierre Bédard	Administrateur coopté (2022)
M. Étienne Morneau	Administrateur coopté (2022)

Membres sans droit de vote :

M. Yvon Bussièrès	Conseiller municipal, district Montcalm-Saint-Sacrement
M. Jean Rousseau	Conseiller municipal, district Cap-aux-Diamants

ABSENCES :

M ^{me} Anne-Sophie Leclerc	Vice-présidente (2023)
M. Jonathan Tedeschi	Secrétaire (2022)
M. Vincent Rochette	Administrateur (2023)

AUTRES PRÉSENCES :

M. Marie Lagier	Chef d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
M ^{me} Cristina Bucica	Conseillère en consultations publiques
M ^{me} Amélie Morissette-Desjardins	Conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
M. Olivier Doré Bouchard	Conseiller en développement économique
M. Emmanuel Bel	Conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
M ^{me} Carolyne Larouche	Directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
M. François Légaré	Directeur de section, Division de la foresterie urbaine et horticulture
M ^{me} Geneviève Hamelin	Présidente de l'arrondissement de La Cité-Limoilou
M ^{me} Émilie Villeneuve	Membre du comité exécutif et conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery
M. Pierre Martin	Architecte, Pierre Martin & Associés Architectes
M. Marc Simard	Président, Immeubles Simard
M ^{me} Jocelyne Séguin	Secrétaire de rédaction (en différé)

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, environ 50 personnes assistent à l'assemblée.

Ordre du jour

21-AS1-01	Ouverture de l'assemblée	19 h
21-AS1-02	Lecture et adoption de l'ordre du jour	19 h 05
21-AS1-03	Demande d'opinion - Modifications au Règlement	19 h 10
	3.1 Explications du dossier	
	3.2 Période de questions et commentaires du public	
	3.3 Période de questions et commentaires du conseil d'administration	
	3.4 Recommandation du conseil de quartier	
21-AS1-04	Levée de l'assemblée	21 h

Procès-verbal

21-AS1-01 **Ouverture de l'assemblée**

M^{me} Noémie Manseau ouvre la réunion qui a quorum à 19 h. Elle présente les administrateurs et administratrices du conseil de quartier puis elle cède la parole à M^{me} Lagier qui agira en tant qu'animatrice de la rencontre en remplacement de M. Denis Bergeron, conseiller en consultations publiques attiré au conseil de quartier, qui est absent ce soir.

M^{me} Lagier présente toutes les personnes qui représenteront la Ville ou le promoteur lors de la soirée ainsi que M^{me} Bucica qui l'assistera à l'animation. Elle explique ensuite les procédures de la rencontre en mode virtuel.

21-AS1-02 **Lecture et adoption de l'ordre du jour**

Le point 3.2 *Période de questions et commentaires du public* est ajouté à l'ordre du jour et les autres points sont décalés.

SUR PROPOSITION DE M. Jean-Pierre Bédard, DUMENT APPUYÉE PAR M^{me} Lyne Brunelle, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour tel que modifié. ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

21-AS1-03 **Demande d'opinion - 955 Grande Allée Ouest**

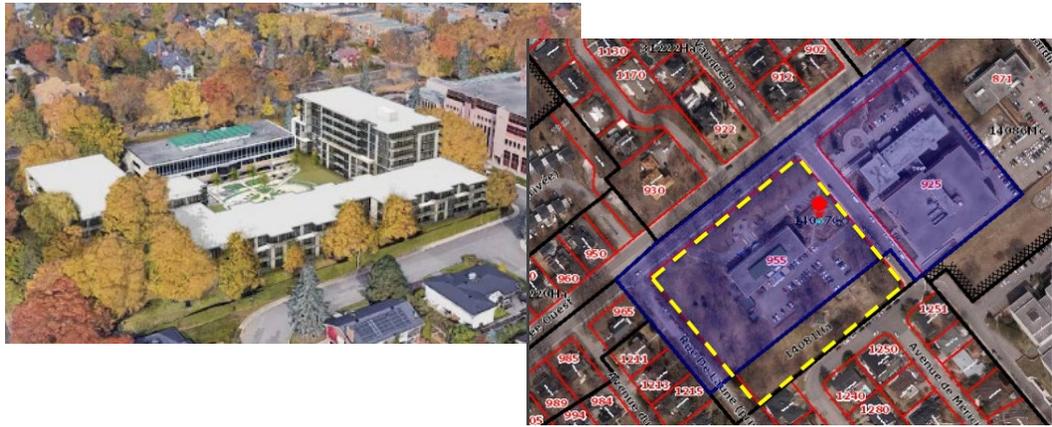
Modifications au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc, 14081Ha et 16043Mb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A. 1V.Q. 429 (entre autres pour le [955 Grande Allée Ouest](#), quartier Montcalm, district Montcalm-Saint-Sacrement)

3.1 Explications du dossier

La [présentation des modifications réglementaires](#) est faite par les représentants de la Ville de Québec.

M^{me} Morissette-Desjardins explique les principes ayant présidé au plan particulier d'urbanisme Pôle urbain Belvédère (PPU) en apportant des précisions relativement au secteur d'emplois Mérici. Les modifications réglementaires proposées sont ensuite présentées par M. Bel.

Un projet immobilier mixte (bureaux et résidences) est projeté par les Immeubles Simard au 955, Grande Allée Ouest.



Le bâtiment existant de Loto-Québec, témoin du patrimoine architectural moderne, serait conservé et un nouveau complexe résidentiel de 3 à 7 étages comptant 178 logements et 180 cases de stationnement souterrain serait construit sur son périmètre.

Pour ce faire, la zone commerciale actuelle 14057Cc doit être scindée et une nouvelle zone mixte 14092Mc doit être créée avec les caractéristiques suivantes:

- Ajout du groupe d'usage H1 Logement ;
- Ajustement de la hauteur maximale permise (surhauteur) à 22 m sur 75 % de la projection au sol d'une construction au lieu du 20 m actuel ;
- Ajustement de la marge à l'axe au nord à 40 m à partir de Grande Allée Ouest au lieu d'une marge avant de 30 m à partir de la ligne de lot ;
- Ajustement de la marge avant à 6 m au lieu de 30 m sur les avenues de Laune à l'ouest et de Mérici à l'est.

La deuxième zone de la propriété, 14081Ha, adjacente à la précédente doit quant à elle être modifiée de la manière suivante :

- Retrait du nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé ;
- Retrait des bâtiments jumelés ou en rangée ;
- Ajustement de la marge avant à 6 m au lieu de 5 m sur l'avenue de Mérici.

Ces modifications demeurent conformes aux orientations du PPU et ne peuvent faire l'objet d'un processus référendaire. Le projet demeure sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

Le représentant du promoteur, M. Martin, poursuit avec une [présentation détaillée](#) des bâtiments projetés et de leurs impacts sur le couvert végétal, l'ensoleillement et le voisinage.

M^{me} Lagier précise que le rapport préliminaire de la consultation écrite qui a eu lieu en ligne du 7 au 27 mai a été transmis ce matin aux membres du

conseil d'administration, de même que les documents produits par des particuliers ou des organismes.

En résumé, 66 commentaires ont été formulés. Ils portaient sur les impacts du projet sur la circulation routière, le stationnement et la sécurité aux abords du site pendant et après les travaux, sur le bruit, sur l'intégration et la hauteur des bâtiments, sur les marges, sur la perte d'ensoleillement et d'intimité pour le voisinage ainsi que sur la perte d'arbres et d'espaces verts.

3.2 Période de questions et commentaires du public

M^{me} Lagier explique le fonctionnement de la période de questions et commentaires à l'intention du public. Un premier temps de parole de 2 à 3 minutes est accordé à chaque intervenant puis un deuxième temps sera accordé si nécessaire.

Les intervenants émettent des commentaires sur la taille et le positionnement des bâtiments, les principes de construction mis de l'avant, les règles contraignantes du PPU, la sortie du stationnement et la plateforme des bacs à ordures.

Quelques citoyens représentant les 560 signataires de la [pétition](#) qui se prononcent contre les modifications réglementaires soulignent les enjeux du projet et son manque d'acceptabilité sociale et rappellent les grandes étapes du développement des sièges sociaux corporatifs sur Grande Allée Ouest. Jusqu'à la fusion des municipalités en 2002, ce secteur de Grande Allée revêtait un caractère cérémoniel et prestigieux qui constituait la porte d'entrée de la Ville de Québec. À leur avis, le projet actuel n'est pas acceptable parce qu'il ne respecte pas ce caractère patrimonial et qu'il dénature les lieux. Ils déplorent également la façon de procéder de la Ville ainsi que les délais accordés trop courts et trop tardifs. Ils questionnent l'urgence d'adopter les modifications réglementaires alors que beaucoup de préoccupations et de questionnements citoyens n'ont pas reçu de réponse. Ils demandent de surseoir aux modifications et de tenir une assemblée consultative en présentiel pour une question d'équité procédurale.

D'autres personnes émettent des commentaires, verbalement ou par écrit, concernant le gabarit des bâtiments, la circulation des véhicules sur l'avenue de Mérici, les vues hivernales. Certains estiment que le budget d'investissement est insuffisant pour générer une construction de qualité et d'autres font valoir que le nouveau conseil de quartier n'a pas eu le temps de s'approprier le dossier et qu'il devrait surseoir à sa décision.

3.2 Période de questions et commentaires du conseil d'administration

M^{me} Lagier invite le conseiller du district de Montcalm-Saint-Sacrement, M. Bussièrès, à préciser les enjeux du projet.

M. Bussièrès mentionne que les enjeux ont bien été exprimés d'entrée de jeu. Ils concernent l'ajout d'un usage résidentiel dans un secteur réservé jusque-là à un usage commercial à bureaux, le retrait des marges de grand parterre sur les façades latérales de la propriété, les variations de 3 à 7 étages dans la hauteur du bâtiment et la diminution des aires vertes de 76 à 61%.

M. Bussièrès rappelle que PPU Pôle urbain Belvédère a fait l'objet d'une adoption unanime en 2017 et que la densification du secteur d'emploi de Mérici en faisait partie. Peut-être aurait-on dû préserver le caractère patrimonial, corporatif et prestigieux de Grande Allée, mais cela n'a pas été fait mis à part la préservation des grands parterres. Il souligne que la rencontre est enrichissante, mais que l'on doit s'en tenir aux modifications proposées au zonage.

M. Bédard revient sur les délais très courts pour prendre connaissance du dossier et sur l'élection très récente du conseil d'administration. Il précise que le rôle du conseil est de se prononcer sur les modifications réglementaires proposées au PPU et non sur le projet architectural lui-même qui sera soumis à la Commission d'urbanisme (CUCQ).

Il mentionne que les membres du conseil se sont réunis hier pour évaluer le projet à l'aide de la grille d'acceptabilité sociale qui a été mise au point par le comité Cadre Bâti et que certains membres ne connaissaient pas encore.

Il rappelle que le PPU prévoit une densification de ce secteur, mais que le zonage n'avait pas encore été modifié en conséquence. Concernant la hauteur des bâtiments, il mentionne que plusieurs font plus de 30 mètres à proximité comme l'immeuble Darbois (34 m) et les immeubles Mérici (53 m).

M. Vernes et M^{me} Manseau demandent des précisions sur le calcul du 75% d'emprise au sol pour déterminer la surface de surhauteur admissible.

M. Rousseau intervient pour dire que le projet actuel est un projet majeur qui a de bons côtés, mais que, compte tenu des objections soulevées et de la complexité du projet, il serait opportun de demander davantage d'informations.

M. Bédard demande des précisions sur la circulation compte-tenu que Loto-Québec disposait déjà de 70 cases de stationnement et que le projet en prévoit 110 de plus. Ce qui ressort de l'analyse effectuée par la Ville selon M^{me} Larouche, c'est que 25 véhicules de plus circuleront aux heures de pointe. Au besoin, des mesures de mitigation pourraient être mises en place.

Concernant la norme des grands logements, M. Bel explique que le secteur n'a été pas été ciblé pour l'appliquer.

On revient sur le sujet des marges. M. Bel explique que la marge en façade reste à peu de choses près la même tandis que les marges latérales et arrière de la propriété sont ramenées à 6 mètres.

M^{me} Manseau demande s'il y aura des vignettes de stationnement comme dans d'autres secteurs. Le stationnement est interdit de 10 h à 10 h 30 le matin et de 14 h 30 à 15 h 00 l'après-midi du lundi au vendredi ce qui interdit le stationnement de longue durée dans le secteur signale M^{me} Larouche. L'offre de stationnement pourrait éventuellement être revue en fonction des besoins.

M. Morneau demande si le public et les résidents pourront encore avoir accès au terrain. M. Simard mentionne que de larges parties du terrain demeureront en verdure, mais qu'elles ne seront pas accessibles étant situées sur une propriété privée. Une citoyenne fait remarquer que ce n'est pas un enjeu

puisqu'il y a des parcs à proximité. Par contre, elle ne conçoit pas qu'on réduise les marges latérales de 30 à 6 m.

Concernant la marge de 15 m laissée par le projet du côté de l'avenue de Laune, M. Bel explique que le règlement précise la marge minimale, mais que la Commission d'urbanisme peut exiger une marge plus importante si la configuration des lieux s'y prête.

3.3 Recommandation du conseil de quartier

M^{me} Lagier rappelle que le poids de la décision quant à l'acceptation ou non des modifications proposées n'appartient pas au conseil de quartier, mais au conseil d'arrondissement.

Elle demande si les membres du conseil sont prêts à voter sur les trois options en jeu : A, le statu quo, B, l'acceptation et C, toute autre option.

Avec l'accord de M^{me} Manseau et faisant suite à la rencontre préparatoire, M. Bédard explique que le conseil propose une option C qui serait d'accepter les modifications réglementaires à l'exception de la surhauteur qui devrait demeurer à 20 m et non être portée à 22 m.

M. Bédard explique que la recommandation ne s'applique pas sur le projet architectural lui-même, mais sur le zonage et que le conseil est favorable à la densification et à l'usage résidentiel de ce secteur. Le projet peut être bonifié et plusieurs étapes restent à franchir avant qu'il ne voie le jour, notamment auprès de la Commission d'urbanisme (CUCQ).

Les six membres présents et votants du conseil d'administration se prononcent sur l'option C.

Le rapport de la demande d'opinion sera disponible prochainement sur le [site de participation citoyenne consacrée au projet](#) ainsi que sur la page [Web du conseil de quartier](#).

M. Bussièrès remercie le conseil d'administration et la population pour leur participation à ce dossier.

M^{me} Manseau rassure les personnes présentes que la décision n'a pas été prise d'avance et que le conseil a bien pris note des opinions exprimées.

21-AS1-04 Levée de l'assemblée

SUR PROPOSITION DE M. Thomas Vernes, DUMENT APPUYÉE PAR M. Jean-Pierre Bédard, IL EST RÉSOLU de lever l'assemblée à 22 h 25. ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

La prochaine assemblée régulière du conseil aura lieu le mardi 22 juin 2021.

M^{me} Noémie Manseau

Présidente