

**Consultation publique du 21 janvier 2009 sur le projet de règlement de l'Arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, RA1VQ 146**

**RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER**

En juin dernier, l'Arrondissement de La Cité présentait au conseil de quartier les modifications contenues à l'avant-projet de règlement de l'Arrondissement de La Cité sur l'urbanisme (R.A.1.V.Q. 146), spécifiquement celles relatives au quartier Montcalm. L'essentiel des propositions traduisait les recommandations formulées par le conseil de quartier au cours de consultations publiques sur la mise à jour du zonage du quartier, en 2004. Par ailleurs, le 11 novembre dernier le conseil de quartier tenait une consultation publique sur le développement de l'ancien terrain Esso. Les modifications à la réglementation de zonage pour le développement futur de ce site sont inscrites au projet de règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement. Plus de cinquante personnes ont participé à cette consultation. À la suite de toutes ces discussions et de l'adoption des projets de règlement R.V.Q. 1400 et R.A.1.V.Q. 146 par le conseil municipal et le conseil d'arrondissement les 17 et 18 novembre 2008, le **conseil d'administration du Conseil de quartier de Montcalm** a adopté le 13 janvier 2008 des propositions de modifications au règlement sur l'urbanisme de l'Arrondissement de La Cité.

**1- Père Marquette/des Érables zones actuelles 277 HP et 226 HP nouvelle zone 14 030**

**Zonage proposé :** Pour la nouvelle zone 14 030, habitation 1 logement et +; projet d'ensemble; parc; hauteur de 9 m

Considérant la recommandation formulée par le conseil de quartier pour ces zones lors d'une précédente consultation, c'est-à-dire habitation de 1 à 4 logements et une hauteur maximale de 9 mètres;

Considérant les différentes dispositions prévues à la réglementation de zonage pour assurer l'encadrement du développement d'un projet;

**Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité** d'adopter le zonage proposé (habitation 1 logement et +; projet d'ensemble; parc; hauteur de 9 m) dans la mesure où le nombre de logements est encadré par la hauteur et les marges.

## **2- Château Saint-Louis 204 H, maisons Krieghoff et Stuart 259H, de la maison Stuart à l'avenue De Salaberry 258 H, nouvelle zone 14 060**

**Zonage proposé :** Pour la nouvelle zone 14 060, habitation 1 logement et +; projet d'ensemble; habitation protégée; équipement culturel et patrimonial; équipement religieux; parc; hauteur de 9 m

Considérant que la zone 259 correspond aux bâtiments historiques Krieghoff et Stuart, classés par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine;

Considérant que le conseil n'est pas convaincu que la protection accompagnant ce classement a nécessairement un effet en cas de perte totale de l'immeuble à la suite d'un incendie ou d'un autre événement fortuit;

Considérant que la proposition de zonage que le Conseil de quartier de Montcalm a formulée, dans le cadre des consultations publiques de 2004, traduit une prudence additionnelle quant au gabarit d'un éventuel bâtiment de remplacement à l'un ou l'autre de ces immeubles historiques; c'est-à-dire dans la zone 259, habitation 1 logement, hauteur 7m;

**Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'adopter les propositions formulées par le conseil de quartier en 2004 :**

- ne pas unifier les zones 204, 259 et 258;
- pour la zone 204 (château Saint-Louis), autoriser 1 à 37 logements et + et une hauteur maximale de 9 mètres;
- pour la zone 259 (maisons Krieghoff et Stuart), autoriser l'habitation d'un logement et une hauteur de 7 mètres;
- pour la zone 258 (de la maison Stuart à l'avenue De Salaberry), autoriser l'habitation 1 à 4 logements en rangée et une hauteur de 9 mètres.

## **3- Terrain Esso intersection Cartier/René-Lévesque**

**Zonage proposé :** Création de la zone 14069 spécifique au terrain Esso; services administratifs au dessus du rez-de-chaussée; restaurants autorisés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage avec superficie maximale de 100m<sup>2</sup> et contingenté à 1; hôtellerie; industrie de haute technologie au dessus du rez-de-chaussée; habitation; commerces de détail; équipements culturel et patrimonial; établissement de santé sans hébergement; industrie artisanale; pourcentage d'occupation au sol de 75%; hauteur de 17m.

Considérant que le terrain de l'ancienne station-service Esso, situé au coin de l'avenue Cartier et du boulevard René-Lévesque, est un site exceptionnel qui est devenu un lieu emblématique du secteur de cette avenue marchande, voire du quartier;

Considérant les commentaires recueillis au cours des consultations informelles menées en 2006 et en 2008, de même que lors de la consultation publique de l'automne 2008, mettant en relief une forte volonté populaire de maintenir en ce lieu un espace public;

Considérant que le conseil de quartier a, dès août 2005, informé la Ville de sa position quant à la vocation future de ce terrain, à savoir que l'ensemble du site devienne un espace public, zoné et aménagé en ce sens, ce qui implique donc que la Ville de Québec s'en porte

acquéreur, en premier lieu. De plus, compte tenu de l'intérêt manifesté par les résidentes et résidents du quartier à l'égard de l'avenir de leur milieu de vie, il était alors proposé que le projet fasse l'objet d'une véritable « charrette » ouverte à la population. Cette démarche pourrait même être accompagnée d'un « concours d'idées » afin de d'identifier tous les éléments à considérer dans les concepts et les aménagements qui pourraient être réalisés à cet endroit. Parmi les préoccupations soulevées alors :

- Réalisation d'une placette publique avec potentiel d'animation ;
- Plantation d'arbres ;
- Aménagement pour les transports collectifs et alternatifs (abribus, vélos...) ;
- Construction d'un petit bâtiment de support (sanitaires, info, services ...) ;

Considérant que les options présentées par la Ville les 21 octobre et 11 novembre derniers limitent les choix possibles de développement du site à la vente du terrain à des intérêts privés pour des fins de construction, dans le cadre d'un processus ordinaire d'appel d'offres, sans que les conditions soient réunies pour garantir la réalisation d'un projet de très grande qualité;

Considérant les réactions à la consultation organisée par le conseil de quartier le 11 novembre dernier sur les différentes options de zonage proposées par la Ville;

Considérant que le projet devrait avoir une valeur ajoutée significative par rapport aux services existants dans ce secteur du quartier et qu'il devrait traduire les préoccupations de la population concernée. Le projet devrait également avoir des retombées pour l'ensemble de la communauté, soit un apport important à la qualité de vie des résidents, tout en attirant l'attention sur ce secteur déjà très achalandé;

#### **Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité**

- de procéder autrement que par un appel d'offres pour la réalisation d'un projet d'exception sur ce terrain, tant du point de vue architectural que du point de vue de ses usages. Ce pourrait être, par exemple, en démarchant et éventuellement en s'associant à des partenaires pour le développement d'un projet à caractère culturel, dont le Conseil de quartier de Montcalm, prêt à participer à une telle démarche, en poursuivant la réflexion sur les avenues possibles, en contribuant à mobiliser les citoyens dans ce sens ou encore en collaborant à l'organisation d'un concours d'architecture.
- en attendant la réalisation du projet de développement, de maintenir ce terrain dans la zone actuelle de l'avenue Cartier, avec le zonage prévu pour cette zone;
- de ne pas créer la zone 14069 spécifique au terrain de l'ancienne station-service Esso;
- de mettre en place, en collaboration avec le conseil de quartier, les moyens nécessaires qui permettront la réalisation d'un projet exceptionnel sur ce site.

#### **4- Secteur chemin Sainte-Foy, entre les avenues Cartier et des Érables, zone 14066 Mb**

**Zonage proposé :** Mixte (commercial au rez-de-chaussée, habitation à l'étage)

Considérant qu'en novembre 2007, le conseil de quartier a formulé une recommandation concernant le zonage d'une partie du chemin Sainte-Foy (voir ci-après);

Considérant qu'une analyse sommaire des possibilités de développement de certains terrains situés entre cette artère et le rue Dumont met en évidence le fait que plusieurs bâtiments pourraient alors avoir à la fois un rez-de-chaussée donnant sur le côté nord (chemin Sainte-Foy) et un autre donnant sur le côté sud (Dumont). Alors que, si l'on tenait compte de la dénivellation il s'agirait plutôt d'un rez-de-chaussée (commercial) au nord et de l'équivalent d'un 1<sup>er</sup> étage au sud (résidentiel);

Considérant que cette dernière interprétation apparaît préférable en matière de consolidation de tissus urbain du quartier;

**Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité** que le nouveau zonage de la zone 14066 confirme que l'usage commercial se limite au rez-de-chaussée donnant sur le chemin Sainte-Foy et non celui du côté sud, donnant sur Dumont.

#### **5- Loisirs Montcalm, zone 14047 Hb**

**Zonage proposé :** 1 à 8 logements, parc, hauteur 10 mètres, projet d'ensemble

Considérant le rôle crucial occupé par les Loisirs Montcalm Inc. dans le quartier Montcalm dans l'offre de services récréatifs et communautaires aux résidents du quartier;

Considérant que l'utilisation faite par Les Loisirs Montcalm Inc. de leur immeuble ne repose que sur des droits acquis;

Considérant l'impossibilité de garantir la continuité des activités en cas d'aliénation de l'immeuble possédé par Les Loisirs Montcalm Inc.;

Considérant l'importance de conserver une offre de loisirs à prix abordable et de services visant à soutenir les familles, l'action bénévole et l'action communautaire dans le quartier;

Considérant l'importance de maintenir un centre permettant à la population du quartier de s'épanouir aux plans physique, culturel et social;

**Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité** de créer une zone spécifique correspondant au lot 1 304 910 de la circonscription foncière de Québec occupé par Les Loisirs Montcalm Inc. permettant uniquement de poursuivre les activités actuelles du centre, soit un lieu de rassemblement et un équipement culturel et patrimonial.

#### **6. Bassin Louise : zone 11093**

**Zonage proposé :** La Ville reporte le zonage actuel dans le nouveau règlement de zonage de l'Arrondissement de La Cité (RA1VQ 146) qui comprend notamment dans la zone 11093 les usages suivants : services administratifs; vente au détail et services; lieux de rassemblement; établissement hôtelier; résidence de tourisme; restaurants; bars; équipements culturel et patrimonial; parc; hauteur de 20 mètres.

Considérant le projet d'ouvrir une partie du bassin Louise au public afin de donner accès au fleuve en ville à la population ainsi qu'au visiteurs et touristes;

Considérant que les conseils de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire, de Saint-Jean-Baptiste, de Saint-Sauveur, de Saint-Roch, du Vieux-Limoilou ont déjà voté en faveur de cette proposition de changement de zonage et que le

projet de plage publique au bassin Louise jouit de l'appui de nombreux organismes et personnalités politiques des trois niveaux de gouvernements;

Considérant que le zonage en tête du bassin Louise est contraire aux orientations du PDAD et qu'il empêchera la population d'accéder un jour à ce plan d'eau en réglementant en faveur de l'hôtellerie en rive;

Considérant que le bien commun exige que l'avenir du bassin Louise fasse l'objet d'un vaste débat public où la population aurait accès à toute l'information disponible pour ensuite être en mesure de donner son avis;

#### **Le Conseil de quartier de Montcalm :**

- Demande aux élu(e)s que dans le cadre de l'harmonisation en cours des règlements d'urbanisme, le zonage en tête du bassin redevienne un espace vert tel que la Ville s'y est engagée lors de l'assemblée du conseil municipal du 25 mai 1992 et tel que le stipule le PDAD adopté en séance du Conseil municipal le 20 juin 2005;
- Demande aux élu(e)s d'organiser un vaste débat public comportant trois étapes distinctes:
  - 1) La première mettra à la disposition de la population toute l'information relative au bassin Louise, notamment historique, sociale, économique et culturelle;
  - 2) La deuxième verra à consulter la population sur les principes d'aménagement fondamentaux, c'est-à-dire la vocation souhaitable du plan d'eau au 21<sup>e</sup> siècle;
  - 3) La troisième recevra des suggestions concrètes d'aménagement. Tout l'exercice devra s'effectuer préalablement à toute décision des autorités quant à des scénarios ou des propositions quelconques de réaménagement de ce plan d'eau public.

---

Paul Arsenault  
Président

---

Gabriel Chassé  
Secrétaire