

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>(2018-10-09)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>École des Ursulines Bâtiment du gymnase 3, ruelle des Ursulines, 19 h</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Approbation d'un projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire R.C.A.IV.Q. 341.</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Messieurs Gilles Gaumond, Gilles Piché et Alain Samson ainsi que Mesdames Farrah Bérubé, Renée Lamoureux, Francine Rivard et Alexandra Sabina</p> <p>Membre sans droit de vote : M. Jean Rousseau, conseiller municipal.</p> <p>Personne-ressource : M^{me} Caroline Houde, urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p>5. Information présentée</p> <p>Présentation du projet de modification par Caroline Houde, urbaniste. La fiche d'information sur le projet de modification a été remise au public et aux membres du conseil de quartier.</p> <p>Monsieur Samson, président du conseil de quartier, rappelle qu'il y a eu des consultations publiques en amont sur le projet de Saint-Louis-de-Gonzague par le promoteur et que la population a pu influencer le projet. Il n'y a pas eu de telles démarches pour le projet au 333, Grande Allée Est.</p> <p>Monsieur Rousseau, conseiller municipal du district, rappelle que ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire et revient rapidement sur chaque projet.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p><u>Au sujet du projet « Saint-Louis-de-Gonzague », le conseil de quartier recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver ce volet du projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire à la condition d'y prévoir 10% de logements communautaires.</u></p> <p><u>Au sujet du projet « 333, Grande Allée Est », le conseil de quartier recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas donner suite à ce volet du projet de modification. Autrement dit de refuser la demande relative au 333, Grande Allée Est.</u></p>														
<p>7. Options soumises au vote / Saint-Louis-de-Gonzague</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	2	3.	5	Abstention	0	Total	7	<p>8. Description des options / <u>Saint-Louis-de-Gonzague</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statu quo, recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas donner suite au projet de modification. 2. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire 3. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou <u>d'approuver ce volet du projet de modification</u> intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire <u>à la condition d'y prévoir 10% de logements communautaires.</u> 	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	2													
3.	5													
Abstention	0													
Total	7													
<p>9. Options soumises au vote / <u>333, Grande Allée Est</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	7	2.	0	Abstention	0	Total	7	<p>10. Description des options / <u>333, Grande Allée Est</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statu quo, recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de <u>ne pas donner suite (à ce volet) au projet de modification.</u> 2. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire 			
Option	Nombre de votes													
1.	7													
2.	0													
Abstention	0													
Total	7													

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 26

Nombre de personnes qui sont intervenues : 11

Le conseil de quartier convient de traiter du volet Saint-Louis-de-Gonzague en premier, puis celui du 333, Grande Allée Est.

Commentaires et questions posés au sujet de Saint-Louis-de-Gonzague

- Un citoyen trouve le projet très bien, mais il se dit déçu pour les 200 futurs résidents qui n'auront pas droit au stationnement sur rue (vignette). **Caroline Houde répond** qu'il y a d'autres bâtiments où les résidents n'ont pas droit aux vignettes de stationnement. Ces bâtiments sont « autosuffisants » en matière de stationnement en prévoyant une case ou plus par logement. **Jean Rousseau ajoute** qu'il y a déjà plus de vignettes émises que de cases de stationnement sur les rues dans la zone 8 et qu'il ne faut pas y ajouter une pression inutile.
- Un citoyen veut souligner son opposition catégorique aux augmentations des hauteurs proposées par le projet. Ces hauteurs viennent écraser les bâtiments historiques de 2, 3 ou 4 étages du secteur. Les proportions du projet sont inappropriées et viennent modifier la typologie des bâtiments du Vieux-Québec. Selon les illustrations, ce bâtiment aurait pu être construit ailleurs et il n'a pas sa place dans le Vieux-Québec. Il regrette que le PPU et le zonage ne soient pas respectés et qu'ils soient modifiés à la demande de promoteurs. Il ajoute qu'un tel projet ne passerait pas le test d'un référendum et il évoque le risque de perdre la reconnaissance de l'UNESCO. **Monsieur Samson ajoute** que l'inclusion de l'îlot Saint-Louis-de-Gonzague au PPU permettrait aussi d'ajouter certaines conditions et protections.
- Une citoyenne mentionne que ça fait plusieurs fois qu'elle entend parler de ce projet. Elle demande à quel moment le projet sera définitif et s'il y aura des modifications « sous la couverture » par la suite. **Caroline Houde répond** qu'il y a une consultation publique le 22 octobre sur deux projets de règlements et que le règlement R.V.Q. 2687 pourrait être en vigueur d'ici la fin de l'année, s'il n'y a pas de modifications nécessaires.
- Un citoyen est d'avis qu'un tel projet n'est pas au bon endroit. « Ce n'est pas Sainte-Foy, c'est le Vieux-Québec. » Il faut éviter de telles erreurs quand elles se présentent. Il craint lui aussi pour la reconnaissance du Vieux-Québec par l'UNESCO.
- Un citoyen s'inquiète de l'effet d'entraînement des surhauteurs sur les futurs projets dans le secteur. **Caroline Houde mentionne** le site voisin des sœurs de la Charité. Elle souligne qu'une étude patrimoniale a été réalisée.

Commentaires et questions posés au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un citoyen considère qu'il est difficile de prévoir les effets de ce projet, car la description n'est que technique. En résumé, il comprend qu'un bâtiment d'une trentaine d'années sera détruit pour en construire un nouveau plus grand à l'arrière. Le problème est que la petite maison du 390, avenue Wilfrid-Laurier est juste derrière, contre la ligne de lot. Le citoyen a fait des pressions médiatiques par le passé pour sauvegarder cette petite maison et restaurer sa façade. « Qu'est-ce que va arriver à cette petite maison-là? ». Il faut que cette petite maison soit protégée intégralement. L'église Saint-Cœur-de-Marie et la maison Pollack sont des exemples de bâtiments dont les promoteurs les laissent se détériorer pour pouvoir les détruire. **Caroline Houde ajoute** que le PPU de 2017 mentionne la préservation de cette petite maison. Le citoyen termine en disant : « S'il y a des rats dans une maison, on ne détruit pas la maison, on chasse les rats. »
- Un citoyen demande qui est le promoteur du projet. **Caroline Houde** ne se souvient pas du nom du promoteur, mais précise qu'il n'est pas de la région. Le propriétaire actuel est toujours l'Industrielle Alliance. L'identité du promoteur sera mentionnée le 22 octobre et il devrait être présent pour répondre aux questions. Le citoyen ajoute qu'il déposera une pétition et un mémoire le 22 octobre au nom des résidents de l'avenue Wilfrid-Laurier. Il trouve décevant d'avoir des règlements et des PPU et de les voir « grugés » au cas par cas. « Après avoir accepté 25 mètres pour un, comment allez-vous le refuser au voisin, puis au suivant? » Le promoteur peut bien le demander, mais les citoyens (et les élus) n'ont pas à l'accepter alors qu'on a une vision. Il espère que la consultation n'est pas un simple « exercice de gazouillage », mais il ne se dit pas très optimiste. **[La pétition comptant 18 signataires de l'avenue Wilfrid-Laurier (en date du 9 octobre 2018) est en annexe du rapport.]**
- Un citoyen dit que permettre huit étages à cet endroit crée un précédent très inquiétant. Tous les bâtiments de l'avenue Wilfrid-Laurier pourraient être adossés à de tels bâtiments.
- Un citoyen demande quel est le problème avec le site ou le PPU pour justifier une modification à cet endroit. **Caroline Houde répond** qu'un promoteur en a fait la demande. La planification de ce projet est moins avancée que pour celui de Saint-Louis-de-Gonzague. Il est donc encore en évolution et ce n'est pas une version finale. La Ville est déjà sensible aux préoccupations concernant la petite maison et la tour Martello. Le bâtiment serait « en fin de vie économique » pour l'Industrielle Alliance et serait plus difficile à louer comme espace à bureau.
- Un citoyen souligne qu'il faut envisager les autres solutions possibles pour ce bâtiment avant de changer un PPU. À son avis, rien ne justifie d'ouvrir le PPU pour un tel projet. **Caroline Houde répond** que les PPU de Québec ont des règles très précises, qui les forcent à modifier le PPU à l'occasion. Par exemple, l'an dernier il a fallu modifier le PPU pour autoriser deux mètres de plus à un bâtiment.
- Un citoyen souligne l'esthétisme de la Grande Allée avec ses arbres et les plaines d'Abraham, mais qu'il y a une brisure à la hauteur de l'avenue Cartier avec la Maison Pollack, puis l'église Saint-Cœur-de-Marie. Le citoyen comprend qu'un promoteur cherche à faire un profit, mais il ne faut pas autoriser une « grosse verrue ». Est-ce que les profits doivent passer avant la fierté et les valeurs d'un quartier? Il demande quel est l'engagement de la Ville pour la beauté du milieu en permettant de tels projets tout en laissant Saint-Cœur-de-Marie et la maison Pollack se détériorer.
- Un citoyen mentionne des extraits du PPU de la colline Parlementaire comme quoi la Grande Allée est un espace cérémonial et un parcours historique. Le PPU mentionne également que toute intervention sur le paysage pourrait affecter la valeur qu'on attribue au Vieux-Québec. Il y est également question de consolider la vocation administrative de la colline Parlementaire, alors que ce projet prévoit des logements.
-

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

Suite des commentaires et questions posés au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un citoyen est d'avis que les projets de densification ne sont pas accompagnés d'harmonisation avec le milieu bâti existant. L'intégration architecturale sur la Grande Allée semble avoir été prévue, mais le « bloc » à l'arrière pose des problèmes pour l'avenue Wilfrid-Laurier et la petite maison blanche. Les mêmes problèmes se sont présentés dans Sillery avec d'immenses bâtiments à côté d'un quartier de petites maisons. Il y a encore beaucoup de travail à faire en matière de design.
- Un citoyen revient sur l'effet d'entraînement d'un nouveau bâtiment en hauteur pour en justifier d'autres. Les promoteurs ont bien compris qu'il suffit de laisser détériorer les bâtiments patrimoniaux pour pouvoir les démolir et réaliser leurs plans. Pourquoi Québec n'a-t-elle pas un règlement aussi serein que Lévis? **Jean Rousseau mentionne** que la Ville dit ne pas souhaiter devenir gestionnaire de bâtiments en mauvais état, malgré son pouvoir d'expropriation. Le citoyen s'interroge aussi sur ce qui adviendra du petit hôtel au coin. **Caroline Houde ajoute** que le petit hôtel pourra continuer ses opérations, mais ça sera le seul hôtelier autorisé.

10. Questions et commentaires du mandaté

Le conseil de quartier convient de traiter du volet Saint-Louis-de-Gonzague en premier, puis celui du 333, Grande Allée Est.

Commentaires et questions posés au sujet de Saint-Louis-de-Gonzague

- Les administrateurs échangent sur l'achalandage et la circulation générés par le projet, un administrateur souligne les 200 nouveaux logements et 200 nouvelles voitures. Une administratrice rappelle qu'il y a eu une analyse qui considérait que la circulation générée par l'école et les bureaux était comparable à celle du projet. (des doutes sont exprimés)
- Un administrateur insiste sur les corridors de vents générés par les bâtiments en hauteur.
- Une administratrice questionne le style architectural du projet, semblable à celui proposé à l'îlot Charlevoix, qui s'apparente plus au style vu à Sainte-Foy. Elle partage aussi les craintes exprimées par les citoyens à propos de l'effet d'entraînement avec l'augmentation des hauteurs. « À quoi sert le plan (PPU) si on le modifie à la pièce ? ». Elle voudrait savoir quelle sera la proportion de grands logements, condos et locations à long terme. Elle dit : « On veut 500 résidents permanents, pas du Airbnb ». **Caroline Houde confirme** que les deux projets ne prévoient pas et n'autoriseront pas la location à court terme (Airbnb). La Ville n'a pas de droit de réglementer en fonction du type de propriété (location, condo, coopérative) et la norme des grands logements pour ce secteur est de 40% pour 2 chambres et 10% pour 3 chambres.
- Un administrateur rappelle qu'en juin il était question de 10% de logements abordables. Ce point n'est cependant pas mentionné dans le projet de règlement. **Caroline Houde répond** que ce type de condition ne peut pas être inclus au règlement, mais que ça faisait partie de la proposition du promoteur.
- Un administrateur poursuit avec des explications sur le droit de propriété et les pouvoirs de la municipalité en citant l'exemple de la Tour des Canadiens à Montréal (condos achetés par des étrangers). Il ajoute qu'il est d'accord avec le projet proposé dont la hauteur, car il faut mettre en valeur les bâtiments avant qu'ils ne se dégradent. Il donne comme exemples l'église Saint-Cœur-de-Marie et la Maison Pollack.
- Une administratrice se demande à voix haute si le gouvernement du Québec pourrait acheter le site pour en faire des coopératives, ce qui assurerait la présence de résidents. Elle se demande également de combien d'étages le projet pourrait être diminué.
- Une autre administratrice dit que c'est un mixte intéressant d'architecture qu'il y ait un parc public et que la vue soit dégagée pour les condos des glacis.
- Un administrateur veut porter l'attention sur les logements communautaires et se demande comment imposer un 10%. **Caroline Houde répond** que c'est en négociation et que le promoteur doit trouver un groupe de ressources techniques, mais le coût du site décourage les groupes de ressources techniques. Monsieur Samson, appuyé par monsieur Piché, propose une 3^e option pour le vote en mentionnant le 10% de logements abordables comme une condition. Un autre administrateur qualifie cette proposition de vœux pieux.

Commentaires et questions posés au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un administrateur demande pourquoi la diapositive mentionne l'interdiction de la location de chambres à court terme, mais ne mentionne pas la location de logements à court terme. **Caroline Houde précise** que les gîtes ne sont pas autorisés, ni l'hôtellerie ni le Airbnb.
- Un administrateur déclare son intention de voter contre le projet, car le caractère des lieux serait perdu. Alors que dans les années 90, on a conservé les dimensions et les matériaux du secteur. Le projet ne respecte pas la continuité de la Grande Allée et il poursuit en parlant du gabarit de toutes les maisons à proximité (maison Saint-Laurent, maison blanche, maison caramel).
- Une administratrice se demande pourquoi construire aussi haut et si c'est uniquement pour dégager des surplus?
- Une administratrice dit que ça fait beaucoup de projets présentés en consultation au cours des dernières années. Dans quinze ans, où en sera le quartier comparé à la vision du PPU. D'où le souhait de développer une vision de développement pour ne plus travailler en « réaction ». Le zonage serait un support à la vision et non un filtre au développement.
- Une administratrice souligne que le projet est « moche » et que l'arrière du bâtiment ne se marie pas avec ce qui se trouve derrière. À son avis, le changement au PPU n'a pas été justifié et les promoteurs devraient être plus soucieux du patrimoine dans les projets qu'ils déposent.

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. A1GT2018-060

Suite des commentaires et questions posés par le mandaté au sujet du 333, Grande Allée Est

- Un administrateur trouve qu'il y a un manque d'audace architectural et mentionne se retrouver encore avec des « boîtes carrées ». **Un administrateur ajoute** que la commission d'urbanisme peut être très imprévisible quant aux projets qu'elle approuve. **Caroline Houde dit** que la commission n'a pas encore rendu sa décision sur ce projet qui est encore en évolution.
- Un administrateur est d'avis que densifier avec des condos n'encourage pas la mixité sociale.
- Le président souhaite que le refus du conseil de quartier envoie le message aux promoteurs de déposer des « projets présentables » en consultation. Il est également déçu de l'absence du promoteur. **Caroline Houde dit** que le propriétaire est absent, car à cette étape-ci elle avait toute l'information pour répondre aux questions. Le promoteur sera présent le 22 octobre et le projet est conditionnel à un développement résidentiel.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assemblée publique de consultation du 22 octobre 2018. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Alain Samson
Président
Conseil de quartier Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire
2018-10-19

Préparé par



Daniel Leclerc pour Denis Bergeron
Conseiller aux consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne
2018-10-19