

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

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 (955, Grande Allée Ouest, quartier de Montcalm, district électoral Montcalm-Saint-Sacrement).

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm

Date et heure

Le 25 février 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Loisirs Montcalm - 265, boulevard René-Lévesque Ouest (salle Fraser)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des deux projets de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources.
5. Mention voulant qu'aucun des projets de modification à la réglementation d'urbanisme n'est susceptible d'approbation référendaire.
6. Période de questions et commentaires du public.
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
8. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Le projet concerne les zones 14081Ha et 14057Cc situées approximativement au sud de la Grande Allée Ouest, à l'ouest de la rue des Jardins-Mérici, au nord de l'avenue de Mérici et à l'est de la rue De Laune.

Description du projet

Un projet immobilier mixte (bureaux et logements) répondant aux critères de design et de développement du secteur est proposé. Le bâtiment existant, situé au 955, Grande-Allée Ouest, serait conservé et un nouveau bâtiment résidentiel de plus ou moins 150 logements sur trois à six étages serait construit.

Il prévoit de remplacer la majorité des surfaces actuellement asphaltées par des espaces verts. Des efforts importants seront déployés pour préserver les arbres actuels et la couverture végétale existante.

Un stationnement souterrain servant de lien intérieur entre les deux bâtiments est aussi prévu. La nouvelle mouture du projet prévoit également des marges plus importantes avec l'avenue de Mérici pour plus d'intimité.

Le site en question est judicieusement situé, à proximité du centre-ville et à proximité des principaux parcours de métrobus (800, 801 et 802).

L'emplacement du projet se trouve sur le territoire du [Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère](#) et est assujéti à la [Commission d'urbanisme et de conservation de Québec](#).

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin, notamment :

- De revoir les limites des zones concernées de sorte que les usages résidentiels soient autorisés sur le site;
- D'augmenter les hauteurs maximales autorisées (passant de 10 m à 13 m);
- De revoir les normes d'implantation (marges);
- De revoir les normes de stationnement de sorte que 90 % des cases soient souterraines.

D'autres modifications sont également proposées.

Nouvelle mouture du projet

Cette nouvelle mouture fait suite à des [activités de participation publique organisées par la Ville au printemps 2021](#) et au printemps 2024. Suivant les préoccupations et commentaires des citoyens, le projet a été modifié.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à la lutte contre la crise du logement, conformément au [Plan de mise en œuvre accélérée \(PDF : 1 Mo\)](#) (2023-2026) de la [Vision de l'habitation](#) de la Ville de Québec.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=682>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Jonathan Tedeschi
- Émilie Chartier-Thibault
- Hélène Paradis
- Laurence Desrosiers
- Alexandre Turgeon
- Mathis Gagnon

Membres du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district du Cap-aux-Diamants
- Catherine Vallière-Roland, conseillère municipale, district Montcalm–Saint-Sacrement

Personnes-ressources

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la Gestion territoriale
- Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- François Légaré, directeur, Section de la gestion des programmes, Service de la prévention et qualité du milieu
- Cedric Gélinas-Trudel, Ingénieur, Service du transport et de la mobilité intelligente

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Karine Simard, vice-présidente, Immeubles Simard
- Sandrine Toulouse Joyal, architecte, PMA

Animation de la rencontre

- Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessous, 68 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les règlements R.V.Q. 3413 et R.C.A.1V.Q. 533.

- 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 (955, Grande Allée Ouest, quartier de Montcalm, district électoral Montcalm-Saint-Sacrement)

Toutefois, le conseil de quartier souhaite souligner 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.

Par ailleurs, le conseil de quartier de Montcalm a des bémols concernant :

- 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.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	6	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public et des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Un résidant de l'avenue Belvédère pose plusieurs questions concernant le respect du patrimoine bâti, la protection de la sculpture qui se trouve devant le terrain, le nombre de logements abordables et la fusion des zones.
Réponse de la Ville : *La zone derrière est agrandie pour n'en faire qu'une seule. Une seule zone et des normes spécifiques sont prévues pour l'ensemble du site visé. Dans le projet, les logements sont prévus sur l'avenue Mérici.*
Réponse du requérant : *Le bâtiment existant est préservé et l'aménagement autour sera mis en valeur. La statue sera également conservée. Il y a aura uniquement des logements, dont 15 % sont destinés à des logements abordables.*
- **Intervention 2 :** Un résident souligne tout d'abord que c'est un beau projet. Certes, il déplore l'absence d'un lien piétonnier au sud de l'avenue Mérici et De Laune. Ainsi, le résidant propose d'aménager un lien piétonnier sur le terrain en suivant la haie qui se trouve sur l'avenue Mérici Sud jusqu'à la rue De Laune, notamment pour favoriser les déplacements des personnes âgées.
Réponse du requérant : *Le terrain est privé et il est également prévu de préserver l'intimité des futurs locataires.*
- **Intervention 3 :** Une personne membre de la Coalition Dorchester émet des interrogations concernant le besoin de 80 000 logements d'ici 2040, la transparence des consultations et l'absence de logements abordables. Elle soulève également des inquiétudes sur les modifications des [Plans particuliers d'urbanisme](#) (PPU) qui ont lieu depuis les dernières années pour contourner les [processus d'approbation référendaire](#).
Réponse de la Ville : *Les données s'appuient sur les données de l'Institut de la statistique de Québec (ISQ) et sont basées sur l'attractivité de la Ville de Québec. À titre d'exemple, en octobre dernier, selon les perspectives de croissance au Québec, la ville de Québec est la région administratrice qui connaîtra la plus forte croissance démographique, soit de 29,9 % représentant environ 227 900 personnes d'ici 2051. Cela a donc amené les équipes de la Ville à viser des cibles de 80 000 logements d'ici 2040. Il faut d'ailleurs noter que ses chiffres restent conservateurs par rapport aux analyses de l'ISQ.*
En ce qui a trait aux modifications des PPU, les PPU prévoient un cadre normatif. Lorsque le contexte change ou lorsqu'il y a des projets qui représentent des opportunités pour répondre à des objectifs spécifiques, dont celui de la [Vision de l'habitation](#), il est opportun de les modifier. De plus, pour ce projet, le site a été identifié comme un terrain à redévelopper et à requalifier. Ce projet respecte notamment les critères de design, les marges en bordure de Grande Allée Ouest ainsi que la mise en valeur du patrimoine bâti.
Réponse du requérant : *En effet, nous pouvons vous confirmer que le contexte actuel, c'est du jamais vu. Nous avons observé une forte demande depuis trois ans pour tous nos projets résidentiels. Les logements sont loués à 100 %, et cela, à plus de 6 mois*

d'avance. À titre indicatif, pour une location d'un logement à Sillery, il y a eu 150 demandes en une journée seulement.

- **Intervention 4 :** Une nouvelle propriétaire de l'avenue Mérici affirme être déçue que le PPU soit modifié. Bien qu'il y ait eu des améliorations apportées au projet, elle juge qu'il ne respecte toujours pas l'environnement des résidents du secteur. La résidente insiste sur la préservation de l'espace vert actuel.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de vos commentaires.*

- **Intervention 5 :** Un résident du Louis-Bourg soutient que dans le quartier, il y a plusieurs immeubles qui ont plus de 6 étages et cela ne représente pas un enjeu. Cela a amené des résidents dans le secteur et le transport en commun. Il ajoute également qu'il est nécessaire que les règlements doivent être mis à jour régulièrement afin de favoriser la densification. Le citoyen confirme son appui au projet.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de vos commentaires.*

- **Intervention 6 :** Un résident du quartier exige que le PPU soit respecté, plus particulièrement pour ce qui est de la hauteur. Il ajoute également que les résidents du secteur souhaitent que ce projet soit harmonisé et bien intégré au quartier résidentiel. Dans cette perspective, le citoyen s'oppose à la construction de logements à des fins de location et souhaite que la Ville priorise les propriétés sur ces terrains dans ses réflexions futures.

Réponse de la Ville : *La Ville n'a pas de contrôle sur la façon dont seront occupés les logements (location vs propriété).*

- **Intervention 7 :** Un résident de l'avenue du Ravin exprime de fortes inquiétudes sur le projet, car il se fera sur une des plus belles propriétés végétalisées et dans un environnement patrimonial de la ville. Il s'interroge également sur la modification au PPU et sur la démarche de participation publique, notamment du fait que l'adoption du projet de règlement a eu lieu avant l'assemblée de consultation.

Réponse de la Ville : *Le processus est encadré. L'assemblée de consultation a lieu après l'adoption du projet de règlement. Il y a également une projection des étapes à venir. De plus, en vertu de la [Politique de participation publique](#), la consultation écrite de sept jours est une mesure additionnelle et optionnelle à la consultation publique.*

Pour ce qui est du PPU de 2017, le site a été identifié pour un site administratif, pour permettre des bureaux. Depuis la pandémie, la demande pour les bureaux a considérablement diminué. Dans cette optique, il y a eu des conversions de bureaux en résidentiels. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de modifier le PPU afin de permettre du résidentiel sur le site. Il importe également de noter que le projet est assujéti à la [Commission d'urbanisme et de conservation de Québec \(CUCQ\)](#) pour sa valeur patrimoniale supérieure du bâtiment existant. C'est pour cette raison qu'il y a eu plusieurs modifications et analyses depuis 2021 afin de trouver la meilleure version du projet. La conservation des arbres a aussi fait l'objet d'une analyse de la CUCQ.

- **Intervention 8 :** Un résidant de l'avenue Mérici soulève qu'il y a 15 maisons d'un étage répertoriées comme patrimoniale. À cet égard, il est préoccupé par la hauteur de quatre étages, même s'il est en retrait, aura un impact visuel pour les maisons à un étage. Bien que le nombre d'étages demeure insatisfaisant, le résidant apprécie néanmoins les changements qui ont été apportés au projet, dont les marges de recul.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

- **Intervention 9 :** Une résidante souligne que l'avenue Mérici comporte plusieurs problématiques liées à la circulation en raison du cul-de-sac. Il faut ainsi prévoir son aménagement avant que les garderies soient en service. La hauteur de 4 étages et la dénivellation représentent également un enjeu, car le bâtiment est imposant par rapport aux résidences à proximité. Outre cela, elle propose l'utilisation de la géothermie plutôt que de mettre la climatisation au-dessus des toits qui sera bruyante pour le voisinage. En somme, elle mentionne qu'il est important que le projet soit bien intégré à son milieu.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

- **Intervention 10 :** Un résidant de la rue Bougainville évoque être en faveur au projet. Cela permettra, en autres, de favoriser le commerce de proximité et de permettre aux jeunes familles de s'installer dans le quartier.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

- **Intervention 11 :** Une résidante de la rue De Laune s'inquiète des marges, particulièrement concernant la proportion de 30 mètres et la distance des balcons.

Réponse du requérant : *Le 30 mètres est calculé à partir de la ligne du lot.*

- **Intervention 12 :** Un résidant de la Grande Allée Ouest mentionne qu'il y a eu de belles améliorations par rapport à ce qui a été présenté l'an dernier. Il exprime toutefois des inquiétudes quant aux modifications des PPU pour des projets majeurs.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

- **Intervention 13 :** Un administrateur du conseil de quartier rapporte que le PPU est un instrument urbanistique qui est loin d'être parfait et les règlements ne sont pas durables. Il y a donc une nécessité de revoir ses règlements. De plus, il mentionne que le projet de 2021 ne souffrait pas d'un manque d'accessibilité sociale, mais bien d'un manque de volonté politique. Bien que l'administrateur affirme que c'est un meilleur projet, d'un point de vue architectural et de protection des arbres, il n'est toutefois pas persuadé que le projet répond d'un point de vue de l'intérêt public et du PPU qui autorise l'utilisation du sol des propriétés sous-utilisées. En conclusion, l'administrateur dénonce que les avis de la CUCQ ne sont pas basés sur des objectifs d'urbanisme durables.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au conseil municipal, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

Le 26 mars 2025

Rédigé par

Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Emile Chartier-Bilodeau, Jonathan Tedeschi co-présidents du conseil de quartier de Montcalm