

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

Consultation écrite

Période

26 février au 4 mars 2025, inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

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 et principales modifications

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

Conseillère municipale

- Catherine Vallières-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

Responsable de la consultation écrite

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

Participation du public sur la page web du projet

- 134 personnes ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
- 36 personnes ont consulté la documentation disponible et 32 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires du public

(Afin de préserver le sens de ce que les personnes participantes souhaitent exprimer, les commentaires suivants sont reproduits tels que soumis.)

Note : Il est à noter qu'un document synthèse de la Ville intitulé : **Projet résidentiel mixte (bureaux et logements) au 955, Grande Allée Ouest** répertorie plusieurs réponses liées à des enjeux soulevés dans les interventions écrites. **Veillez consulter l'annexe F.**

Citoyen/citoyenne 1 : Voici mes commentaires sur chacun de point ci-contre : 1. De revoir les limites des zones concernées de sorte que les usages résidentiels soient autorisés sur le site; En période de pénurie de logement, autoriser la construction de logement dans un emplacement de choix de la ville est définitivement souhaitable. De façon général, être plus permissif sur les usages résidentiels pour tout emplacement institutionnel ou commerciale offrirait plus d'opportunité d'affaire pour les commerces de proximité et service aux citoyens. 2. D'augmenter les hauteurs maximales autorisées

(passant de 10 m à 13 m); Le projet proposé est haut vers les immeubles commerciaux/institutionnels et a une hauteur plus à l'échelle humaine du côté des maisons unifamiliales. L'implantation et l'échelle du bâti est réfléchi, dosé et sensible au contexte. Le 13m reste substantiellement plus petit que Les Jardins de Mérici. 3. De revoir les normes d'implantation (marges); Les marges m'apparaissent désuètes et s'applique bien seulement à un usage institutionnel, pour offrir une prestance monumentale au bâtiment. D'accord pour une série de siège sociaux de compagnies d'assurance, mais avec le télétravail et ces grands immeubles vides, considéré des normes adaptées aux bâtis d'usage résidentiel et permettre la conversion de ces immeubles m'apparaît grandement favorable. 4. De revoir les normes de stationnement de sorte que 90 % des cases soient souterraines. Ne devrait pas déjà être la norme applicable pour tout site accueillant un usage institutionnel ou multi-résidentiel sur tous les axes centraux du centre-ville? Pour quels raison ce n'est pas exigé pour tout nouveau projet ?

Citoyen/citoyenne 2 : S'agit-il de location ou de condos à vendre? Je ne vois pas cette information. Je préfère location car ce serait disponible à plus de personnes qui n'ont pas la capacité d'acheter des condos comme au complexe Mérici. Il me semble que du côté de la rue De Laune on aurait pu augmenter les étages à 6 pour que les résidents puissent profiter d'une vue sur le fleuve. Il est bien de garder une marge assez grande pour ne pas nuire aux résidents de la rue Mérici. Enfin, il me semble qu'en 2025 la Ville devrait exiger une toiture avec au moins une partie végétale. Merci

Citoyen/citoyenne 3 : -limiter à 3 étages la section qui donne sur la rue Mérici sud - augmenter la marge avant le long de Mérici sud -augmenter à 5 étages la section longeant la rue De Laune -diminuer la marge avant de la section est sur l'avenue de Mérici - favoriser les modalités pour limiter les inconvénients de bruits ex: géothermie pour climatisation/chauffage -préserver la haie de cèdres Les modifications suggérées devraient répondre aux besoins des divers intervenants et minimiser les impacts négatifs que le plan proposé pouvait générer aux résidents de l'avenue Mérici

Citoyen/citoyenne 4 : Dépôt du document intitulé : *Projet 955 Grande-Allée Est, Commentaires (voir Annexe A).*

Citoyen/citoyenne 5 : Mon mari et moi formulons ces commentaires après mure réflexion. Nous demandons des ajustements mais nos suggestions tiennent compte également de la volonté de la ville d'augmenter le nombre de logements. Nos suggestions, entre autres, permettraient d'augmenter d'un étage la partie donnant sur la rue de l'Aune afin de préserver des espaces locatifs. Que les parties de l'immeuble soient plus élevées sur Grande Allée nous agrée, puisque de toute façon d'autres immeubles sont déjà élevés comme celui de l'Industrielle Alliance sis sur Grande Allée. Nous souhaitons que vous teniez compte que la Ville n'a rien fait depuis des années et que nous endurons déjà des irritants dûs au 1251 de Mérici: cette propriété a érigé des fondations qui sont restées inachevées depuis très longtemps, etc. Le grand trou ne semble préoccuper personne, alors on peut dire que cela nous inquiète sur la capacité de la ville à faire respecter sa réglementation. Malgré l'intervention de voisins, la ville n'a pas bougé sur cette propriété

en décrépitude, ce qui ne nous rassure aucunement sur la prise en charge par la ville de futurs irritants. Le comité d'urbanisme semble n'avoir aucune préoccupation à ce sujet. Voici nos demandes: 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. Positionner un étage additionnel sur la partie donnant sur la rue de l'Aune. La marge est beaucoup plus grande de ce côté alors que ce sont nous (le 1240 et le voisinage immédiat qui sont impactés). Le renforcement de l'immeuble sur ce côté de la rue de l'Aune pourrait être retranché pour augmenter la surface habitable. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. Les marges donnant sur l'Industrielle Alliance peuvent être minimales considérant que c'est industriel déjà (6 mètres conviendraient). Également les marges du côté de l'Aune peuvent être réduites, ces résidents sont moins impactés et pour l'instant jouissent des plus grandes marges. Ils ont assuré avec un juriste une voix plus forte que la nôtre alors que nous résidents de l'avenue de Mérici avons tous les impacts. Certains résidents de la rue De Laune et du Ravin ne voient même pas le site de leur résidence alors que nous serons à grande proximité du projet. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages (prévues à 4 étages) et repositionner l'aile Est pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. Nous sommes très impactés plus que les autres. La préservation de grands arbres n'est pas la priorité absolue compte tenu que leur durée de vie achèvera alors que l'érection d'un immeuble à étages sera pérenne pour masquer le paysage et pour priver d'ensoleillement. Donc nous privilégions la réduction des étages de 1 du côté Sud (3 étages plutôt que 4 prévus dans le projet) et une marge de retrait plus grande même si on ne peut assurer la préservation de certains arbres. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. Sommairement, du côté des résidences les plus impactées comme le 1240, nous souhaitons une baisse d'un étage donc 2 et un 3^e en retrait, ET du côté de la rue de l'Aune augmentation d'un étage pour plus de logements et abandon du petit retrait sur cette façade pour donner plus d'espaces locatifs ET du côté de l'Industrielle réduire à 5 étages la portion donnant sur Mérici tout en pouvant augmenter la portion donnant sur Grande-Allée. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici qui est sans trottoir pour le moment. On y circule le soir dans la rue pendant que les grands camions déneigeurs circulent à une vitesse pas toujours sécuritaire. 7. Nous sommes d'avis comme le promoteur que le projet devrait pouvoir construire des balcons "entièrement vitrés" plutôt que des barreaux comme ceux du Solstice. Ce serait plus esthétique, un plus grand rapport avec la nature (pas de barrière visuelle), et moins de risques de se détériorer (rouille) dans le futur. Même de loin la première chose que l'on voit du Solstice ce sont les barreaux.... Comme vous voyez notre proposition permettrait de maintenir le nombre de loyers souhaités par le promoteur et la ville, tout en minimisant les impacts sur les résidences les plus impactées. Un projet avec l'acceptabilité sociale serait génial.

Citoyen/citoyenne 6 : Je salue les efforts manifestés par le promoteur pour améliorer le projet et le rendre plus acceptable aux résidents du quartier et plus en accord avec la qualité de l'environnement. Je me rallie aux recommandations suivantes, parce que je crois qu'elles sont respectueuses des préoccupations du promoteur, soit d'avoir suffisamment d'unités pour rentabiliser le projet, ainsi que de celles de la ville,

particulièrement le désir de densifier les quartiers centraux, objectif auquel je souscris. Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous demandons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 4. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 5. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. En contrepartie, je n'aurais aucune objection à ce que soit augmentée la hauteur de l'aile Est, qui serait en équilibre avec celle du Solstice. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées, Marc-André Roy, heureux résident du si beau quartier Montcalm, et amoureux de la plus belle ville d'Amérique du nord (ayant vécu trois années aux USA, et ayant pas mal parcouru ce pays (c'était avant Trump, je réclame l'immunité!!!), cette opinion est tout de même fondée sur des observations approfondies, qui pourraient cependant avoir été teintées d'un soupçon infinitésimal de chauvinisme, j'en conviens)

Citoyen/citoyenne 7 : Nous sommes d'accord avec l'opinion concerté de nos voisins du Quartier Mérici. Nous serons tous directement impactés Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous demandons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages et repositionner l'aile Est pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici.

Citoyen/citoyenne 8 : Le respect de PPU c'est le respect de consultations récentes où souvent, les citoyens ont déjà fait des compromis. C'est le cas à l'Îlot Dorchester. Il faut des logements sociaux (des vrais) et un accès à la propriété. Les immeubles de logements locatifs ne sont pas la meilleure option surtout quand leur architecture médiocre gâche le patrimoine et les percées visuelles qui en font parties. Il ne faut pas construire plus haut, il faut construire plus intelligemment. La citoyenne dépose un article de type éditorial du journal Le droit de parole.

Citoyen/citoyenne 9 : Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous demandons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages et repositionner l'aile Est pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation

future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Citoyen/citoyenne 10 : Cela semble être un projet d'envergure qui ne laisse pas beaucoup de terrain vert et qui ne considère pas la perte de valeur des propriétés avoisinante, le trafic qui augmentera et les problématiques de stationnement. Il semble dommage que les PPU ne soient pas respectés et que la Ville accepte de faire des changements. Il aurait été plus étique pour tout le monde de demander au Promoteur de respecter le Zonage et le PPU.

Citoyen/citoyenne 11 : Bonjour, j'ai assisté à la rencontre de consultation sur le projet tenue le 25 février dernier. Je demeure dans le secteur d'implantation du projet et je circule fréquemment sur les voies adjacentes du projet, soit principalement Grande-Allée et De Laune. Je comprends bien les enjeux du projet de construction de la Famille Simard et voici les observations ou commentaires que j'aimerais formuler en regard du projet: 1. Je comprends mal l'unification des lots concernés par le projet, surtout pour la bande adjacente à l'avenue De Mérici. La fusion du lotissement permet désormais une vocation commerciale dans l'avenir... De même le retrait du 4eme étage (2 m.) sur la partie sud (adjacente à l'Avenue De Mérici) est vraiment minimal... dans la réalité, ce retrait ne sera aucunement perceptible par les occupants et résidents de l'Avenue De Mérici. Le retrait, pour être perceptible devrait être d'au minimum 2 fois la hauteur du 4eme étage. 2. Concernant la partie Ouest (rue De Laune), je considère la marge de recul acceptable, considérant que la rue De Laune est une voie importante de circulation vers les Plaines et la Cote Gilmour. Ces derniers espaces nous proposent des aménagements plutôt boisés et avec des dégagements très généreux pour tout ce qui est adjacent aux aires de circulation. Je suis d'avis que la façade formant un mur de quatre étages du côté de De Laune n'est pas en parfait harmonie avec l'environnement et avec le caractère de la rue De Laune. Pourquoi ne pas pratiquer un retrait d'au moins 6 m. Pour le 4eme étage, ce qui aurait un effet plus harmonieux avec l'architecture d'ensemble du bâtiment tout en dressant un mur moins agressif du côté De Laune. 3. Les aménagements de la cour de la garderie ne sont vraiment pas à la hauteur de l'environnement où elle est implantée.... Clôture, cabanons, maintien général de la cour tout doit être revu. Aucun des résidents avoisinant les lieux pourrait avoir un comportement semblable. Je pense que la qualité globale d'aménagement de cette cour doit faire l'objet d'une revue sous supervision. Pourquoi ne pas soumettre les aménagements de cette cour à un concours d'intégration au même titre que le concours publié aujourd'hui par la ville de Québec: " Concours d'art public pour la nouvelle installation du CPE Le Petit Baluchon"

Citoyen/citoyenne 12 : Objet : Consultation publique – Projet immobilier locatif au 955, Grande Allée Ouest Madame, Monsieur, Dans le cadre de la consultation publique sur le projet immobilier locatif au 955, Grande Allée Ouest, je souhaite soumettre les commentaires et interrogations suivants concernant l'impact du projet sur l'environnement bâti, la qualité de vie des résidents du secteur et l'intégration du développement dans le quartier.

1) Réduction de la hauteur sur l'ensemble de la façade Sud (avenue de Mérici) Afin d'assurer une meilleure intégration architecturale et urbaine, il est souhaitable de limiter la hauteur de toute la façade Sud du projet (avenue de Mérici, de l'Est à l'Ouest) à 2 étages, avec un éventuel 3^e étage en retrait de 2 mètres. Cette configuration est essentielle pour respecter l'harmonie avec le quartier avoisinant, qui est principalement composé de maisons unifamiliales de plain-pied.

- Respect des objectifs du Programme particulier d'urbanisme (PPU) : La transition entre le projet et le secteur résidentiel doit être graduelle afin d'éviter une rupture architecturale trop marquée.
- Préservation du patrimoine : La majorité des maisons du secteur (15 sur 19) sont répertoriées sur le site du patrimoine bâti de la Ville de Québec. Il est primordial de préserver le caractère historique du secteur.
- Réduction de l'impact visuel : La pente descendante de l'avenue de Mérici amplifie l'effet de hauteur du bâtiment. Le 4^e étage en retrait proposé par le promoteur ne réduit en rien l'impact visuel du projet tel que perçu depuis les résidences voisines, rendant l'ensemble disproportionné et massif.
- Préservation de l'ensoleillement : Un étage de moins aurait un effet bénéfique sur l'ensoleillement des propriétés existantes, limitant les ombrages excessifs causés par la nouvelle construction.

2) Marges de recul insuffisantes au Sud (avenue de Mérici) La nouvelle marge de recul de 12 mètres au Sud (avenue de Mérici) représente une avancée positive en matière d'intégration. Toutefois, une marge de 15 mètres serait beaucoup plus optimale afin d'assurer une meilleure transition avec le cadre bâti existant.

- Une marge plus importante côté Sud serait cohérente avec la marge de 30 mètres prévue du côté de l'avenue de Laune.
- Les résidences de l'avenue de Laune bénéficient déjà de marges avant plus éloignées de la rue que celles de l'avenue de Mérici (plus du double).
- De plus, un espace supplémentaire d'environ 10 mètres appartenant à la Commission des Champs de Bataille s'ajoute à la marge de 30 mètres du côté de l'avenue de Laune, renforçant l'argument en faveur d'une marge plus généreuse au Sud du projet.

3) Rééquilibrage des hauteurs et repositionnement de l'aile Est pour assurer une meilleure cohérence La section de 6 étages, initialement prévue à l'extrême Est du site (face à Industrielle Alliance), a été déplacée vers l'Ouest, depuis la mouture 2024, ce qui a un impact négatif direct sur les résidences de l'avenue de Mérici.

- Il est souhaitable de redéplacer cette section vers l'Est et de réduire sa hauteur à 5 étages maximum;
- La section à 3 étages maximum au Sud (avenue de Mérici) doit débiter vis-à-vis la limite Ouest de la propriété située au 1250, av. de Mérici.
- Pour équilibrer l'ensemble du projet, il conviendrait d'augmenter la hauteur de l'aile Ouest (avenue de Laune) à 5 étages.
- Ainsi, la configuration optimale serait la suivante : o Aile Est (avenue de Mérici Est) : 5 étages maximum o Aile Ouest (avenue de Laune) : 5 étages maximum o Aile Sud (avenue de Mérici Sud sur toute la longueur de la façade) : 2 étages + 3^e étage en retrait
- Les sections à 5 étages devront débiter à un minimum de 15 mètres de recul de la façade Sud, de sorte à dégager complètement l'ensemble de la façade Sud à 3 étages.
- Ce rééquilibrage permettrait une meilleure cohérence

architecturale et éviterait un déséquilibre volumétrique qui pénalise les résidences de l'avenue de Mérici. • Le projet doit être mieux intégré à son environnement immédiat en minimisant son emprise sur les résidences situées au Sud-Ouest. 4) Maintien des deux zones distinctes d'usage La propriété actuelle comprend deux zones d'usage distinctes qui doivent être maintenues afin de garantir un cadre résidentiel pérenne : • Zone Nord (Grande-Allée) : Les usages C1, P3 et R1 peuvent être conservés, avec l'ajout de l'usage H1 (hébergement résidentiel). • Zone Sud (portion à construire) : Cette partie doit exclure les usages commerciaux (C1 et P3) et être exclusivement dédiée à l'usage H1. • Justification : Comme le projet est à vocation locative et que le promoteur prévoit en conserver la propriété, il est essentiel de préserver la vocation résidentielle pour éviter une conversion future en immeubles commerciaux ou à usage mixte. Seul le zonage peut garantir cette préservation. 5) Gestion des nuisances sonores et climatisation L'enjeu de la climatisation a été peu abordé alors qu'il s'agit d'un problème récurrent dans des projets similaires, comme celui du Solstice à proximité. • Installation de 150 unités de climatisation sur le toit : Cet aménagement pourrait engendrer un bruit excessif pour le voisinage. • Solutions : La Ville devrait exiger : o Des écrans d'intimité sonore et visuelle afin de minimiser l'impact sur les résidents avoisinants. o L'étude d'une solution de géothermie pour réduire le nombre de climatiseurs individuels et limiter la pollution sonore. 6) Sécurité et circulation sur l'avenue de Mérici L'avenue de Mérici est un cul-de-sac sans seconde issue, ce qui pose des défis majeurs en matière de sécurité, tant pendant le chantier qu'à terme, notamment avec l'ajout d'une deuxième garderie au 925 Grande Allée O. et le retour au travail progressif (fin du télé-travail) des employés du 925, par le fait même. • Sécurité des enfants et piétons : L'absence de trottoirs et la circulation accrue due aux nouveaux logements augmentent les risques d'accidents, en particulier pour les jeunes enfants des garderies locales. • Stationnement : Le stationnement souterrain prévu ne couvrira que les résidents et locataires commerciaux. Or, l'afflux de visiteurs pourrait saturer le stationnement sur rue, entraînant des nuisances pour les résidents actuels. o Proposition : Mettre en place une nouvelle réglementation de stationnement sur rue avec vignette réservée aux propriétaires des 19 résidences de l'avenue de Mérici (1240 à 1289), excluant ainsi les futurs locataires du 955 Grande Allée. Conclusion Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous demandons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages, avec un recul de 15 mètres de la façade Sud pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents.

Organisme 1 : Dépôt du document intitulé : *Avis du CRE-Capitale-Nationale sur les marges - zonage du 955, Grande-Allée (voir annexe B).*

Citoyen/citoyenne 13 : Dépôt du document intitulé : *Pour le maintien du PPU et de son zonage actuel (voir Annexe C).*

Citoyen/citoyenne 14 : Ce terrain est parmi les derniers espaces verts urbains à protéger. De plus les bâtiments proposés sont sans âme et sans Grande valeur architecturale. Ils vont vieillir rapidement et mal. La grande allée mérite mieux. Et la ville aussi comme lieu historique et touristique. Vous devez penser global et voir à long terme ce qui est mieux pour la ville sur 100 ans. Oubliez les taxes et le besoin de construire à tout prix. Merci.

Citoyen/citoyenne 15 : Les représentants de la ville n'ont pas fait la démonstration qu'il y a une pénurie de loyers de 3 pièces et demie à 3000\$ par mois dans le secteur pour justifier le massacre de ce beau terrain. Le promoteur nous dit qu'il y aura des loyers abordables mais la ville n'a aucun moyen de contrôle sur ce point. Mais comme les carottes sont cuites et qu'on enfonce le projet dans la gorge des gens, je propose de hausser le nombre d'étages du côté de la rue Mérici Est et de diminuer le nombre d'étages sur les autres côtés. Je propose aussi d'augmenter la marge de recul proposée du côté de la rue de Laune. Ceci contribuera à préserver la végétation, l'intimité et le caractère bucolique de ce côté du terrain. La rue de Laune est quand même un accès aux Plaines.

Citoyen/citoyenne 16 (commentaire déposé par deux personnes) : Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous demandons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages et repositionner l'aile Est pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Citoyen/citoyenne 17 : Nous demandons depuis le début des discussions (2021) que le PPU existant soit respecté en termes de hauteur et de marge de recul pour l'avenue de Laune. Nous sommes conscients des enjeux de logements au Québec et c'est pourquoi nous nous rangeons derrière l'idée de permettre le locatif. Toutefois, cela ne devrait pas être au prix de dévisager le caractère patrimonial de l'avenue que les marges de recul et la hauteur du PPU existant permettent de préserver. Il en va de même pour « l'enclos » en clôture de construction installé à la hâte sans tenir compte de la réalité environnante et des impacts visuels dénaturant et dégradant l'entrée des plaines d'Abraham : un site historique. Nous demandons à ce qu'il soit déplacé ou

retiré. Il est d'ailleurs assez surprenant que cela ait été permis par la ville et son urbanisme alors même que les maisons voisines ne peuvent rien aménager sans un processus officiel. Ainsi, nous redemandons spécifiquement : 1- Que les marges de recul sur l'avenue De Laune incluse dans le PPU soient respectées pour l'immeuble. 2- Les balcons doivent être localisés conformément afin de préserver les marges de recul au lot en les incluant 3- Que le nombre d'étages sur l'avenue De Laune ne dépassent pas trois étages et donc de retirer un étage pour respecter les règles (Il serait possible d'imaginer d'augmenter le nombre d'étages sur l'avenue Mérici du côté Est, l'allée qui est déjà devant des bureaux. 4- Les photos projetées du promoteur sont toujours représentées avec des feuilles qui sont pleines de verdure dans les arbres durant 3 mois. L'effet BLOC appartement sera nuisible bien plus qu'on pense à l'entrée de ville, sur l'avenue De Laune. Des conifères en hauteur devraient donc être plantés pour atténuer l'effet. 5- Que l'interdiction de la circulation des camions soit maintenue sur l'avenue de Laune pour en préserver le cachet et les désagréments causés par la construction.

Citoyen/citoyenne 18 : La Ville de Québec est la plus belle ville du Canada. Le patrimoine ancien de ses bâtiments la rend exceptionnel. Ce projet immobilier est situé à l'entrée de notre ville et borde les plus belles avenues de Québec soit la Grande- Allée et la rue de Laune. Ce projet au 955, Grande- Allée ouest ne respecte pas le PPU de la ville. Le PPU de la ville devrait être maintenu et le projet immobilier devrait respecter ce PPU.

Citoyen/citoyenne 19 : Dépôt du document intitulé : *955 Grande Allée Ouest (voir Annexe D)*.

Citoyen/citoyenne 20 : 955 Grande Allée Ouest Nous croyons que la ville de Québec fait actuellement une erreur historique en construisant le long de L'avenue de Laune. C'est le genre d'erreur irrécupérable que le maire Lamontagne a commise à la fin des années soixante en autorisant la construction des édifices G, H et J et en permettant la destruction de maisons historiques sur la Grande Allée. Même si ce projet est à notre avis mal avisé, nous constatons que la ville est bien décidée à construire et notre intervention vise donc à minimiser les impacts négatifs, à protéger l'entrée du Parc des Champs de Bataille, l'avenue de Laune et la qualité de vie des citoyens de la ville de Québec et de ceux qui vivent dans l'environnement immédiat. Nous proposons que le projet soit modifié de la façon suivante : 1. En éliminant le bâtiment dans l'axe Nord-Sud du côté Ouest qui longe l'avenue de Laune. 2. En réduisant de 4 à 3 étages le bâtiment résiduel côté Sud. Ceci serait beaucoup moins invasif pour les résidents du quadrilatère de la rue Mérici composé de résidences unifamiliales. 3. En contrepartie de ces concessions de la part du promoteur, nous croyons que la ville de Québec pourrait lui accorder d'augmenter la hauteur de l'édifice de 6 étages côté EST à 8 étages. Puisque ce building est N-E par rapport à la rue de Mérici et qu'il est déjà massif, l'impact supplémentaire serait moins dommageable que les 4 étages au SUD et, évidemment, l'édifice sur l'avenue de Laune. De plus, les résidents des édifices qui seraient maintenant en forme de L feraient face au NORD dans un cas et face à l'OUEST dans le cas du 8 étages. Ils bénéficieraient du soleil de l'OUEST et certains résidents du soleil du SUD-OUEST. Avec cette nouvelle hauteur,

certaines résidents bénéficieraient peut-être d'une vue sur le fleuve. Les signataires de cette opinion n'ont rien à gagner personnellement dans ce débat. Nous demeurons complètement au fond de l'avenue du Ravin sur le bord du cap et nous ne sommes pas touchés directement par cette construction. Nous sommes simplement préoccupés par le patrimoine de notre ville et la qualité de vie de nos concitoyens. Nous connaissons les réalisations immobilières de monsieur Simard et nous respectons ses qualités de constructeur. Nous ne nous sommes jamais opposés à un projet immobilier avant aujourd'hui. Nous espérons que les représentants de la ville de Québec interviendront à la dernière heure pour protéger l'avenue de Laune et nous espérons que la famille Simard, qui aime sûrement sa ville autant que nous, collaborera à faire un projet rentable tout en protégeant un site remarquable. Lorsqu'on détruit un emblème on ne peut jamais le récupérer.

Citoyen/citoyenne 21 : Je reprends ci-après une série de requêtes présentées par plusieurs résidents de l'avenue de Mérici et visant à mieux intégrer ce projet dans son environnement immédiat qui sera de surcroît le plus impactée par ce projet. Je me questionne fortement sur les considérations du service d'Urbanisme présent en compte pour l'évolution du projet vers la dernière mouture qui nous a été présentée la semaine dernière. En effet, on dirait que par rapport au projet de 2021, les impacts du projet ont été diminués à l'ouest, à l'est et au nord mais augmenté au sud du côté de l'avenue de Mérici qui est la plus affectée autant par la période de construction que le projet lui-même: 1- Pourquoi augmenté la marge de recul du côté ouest où elle étant déjà la plus grande; 2. Pourquoi éloigner les ailes Est et Ouest de la Grande-Allée alors qu'une intégration architecturale harmonieuse ne sera pas plus choquante à l'œil que les bâtiments de l'Industrielle Alliance et de l'Eclipse; 3. Pourquoi diminuer le nombre d'étage de l'aile Est et augmenter la marge de recul alors que le voisin immédiat est un édifice à bureau à moitié vide dont les employés sont normalement payés pour regarder leurs écrans d'ordinateur et non par la fenêtre; 4. Pourquoi augmenter le nombre d'étage de 3 à 4 du côté sud (avenue de Mérici) qui est déjà le secteur le plus près du projet et qui sera le plus affecté. Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous demandons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait et ce sur toute la largeur de cet axe. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages quitte à les rapprocher de la Grande-Allée et repositionner l'aile Est selon la marge de recul de la version antérieure du projet pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. La portion sud des ailes Ouest et Est seront construites en palier (escalier) afin de passer de 3 à 5 étages de façon à limiter les impacts sur l'avenue de Mérici. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Une pétition a déjà été présentée sur ce point et nous voudrions que la Ville y donne suite avant le début du projet afin que la donne soit claire pour les futurs locataires du projet. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents.

Citoyen/citoyenne 22 : Bonjour, Nous sommes résidents de l'avenue de Mérici. Nous avons choisi ce îlot de tranquillité pour fonder notre famille et sommes parents de deux petites filles de 2 et 4 ans. Nous sommes attachés au quartier Montcalm pour sa proximité aux plaines, sa verdure, et son esprit de voisinage qui sont idéals pour élever une famille. Depuis la présentation initiale du projet au 955 Grande-Allée Ouest, nous suivons de près son évolution. Nous accueillons favorablement le développement de logement et encore plus favorablement de logements accessibles pour de jeunes familles. Notre préoccupation #1 dans le cadre de ce projet demeure la sécurité pour nos enfants avant et après les travaux, et de conserver l'accessibilité du quartier aux jeunes familles. Voici nos suggestions pour viser un projet équilibré et en respect du quartier actuel. 1. Limiter la hauteur côté Sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Équilibrer les ailes Ouest et Est à 5 étages et repositionner l'aile Est pour minimiser l'impact sur l'avenue de Mérici. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. 7. Mettre en place un plan d'action et de circulation pendant les travaux pour s'assurer que les camions 10 roues et autre ne circulent pas dans le rond-point de l'avenue Mérici pour sortir du chantier. Ceci est crucial pour la sécurité de nos enfants, déjà que la circulation dans le rond-point est souvent très (trop) rapide par les automobilistes, la signalisation et les limites de vitesse ne sont pas respectées. Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre commentaire.

Citoyen/citoyenne 23 : Je tiens absolument à ce que le mémoire soit présenté sans modification dans son intégralité. Je déplore infiniment la distance que cette équipe de gestion a su créer avec les citoyens. Dépôt du document intitulé : *Rejet de la modification et maintien du PPU actuel-Position des résidents du secteur Mérici/Du Laune/Du Ravin dans le cadre de la consultation publique pour le projet de développement du 955 Grande Allée Ouest (voir Annexe E).*

Citoyen/citoyenne 24 : Bonjour, je vous remercie de vos présences aux récentes rencontres, de vos présentations, ainsi que de votre écoute des citoyens dans ce projet. Tel qu'exprimé lors de la rencontre du 25 février, je suis nouvelle dans le secteur et je me retrouve grandement affectée par le projet du 955 Grande-Allée. Consciente des besoins de la ville en nouveaux logements, et tout de même fière de voir grandir ce quartier que j'aime tant, je me dois de souligner quelques points importants pour le développement de celui-ci. 1- D'abord, je suis très attristée par l'aval qui a été accordé à la transformation de magnifiques espaces verts, matures et complexes, pour créer de nouveaux logements alors qu'il y a tellement de surfaces bétonnées et asphaltées abandonnées dans les alentours. La Grande-Allée compte plusieurs endroits actuellement sous utilisés qui gagneraient à être transformés en nouveaux logements. (ex 1091 Grande Allée) 2- La verdure qui restera sur l'espace du 955 Grande Allée est cruciale pour diminuer les impacts négatifs de ce projet sur les citoyens. Si on se fie aux plans actuels, je ne considère pas que les Immeubles Simard font preuve de créativité et d'ambition pour

verdir. L'entretien de la haie de cèdres, des arbres et du terrain de l'immeuble laisse actuellement grandement à désirer. Je comprends des discussions entendues récemment, qu'ils se disent en attente d'un projet final, mais leur attitude actuelle laisse croire que l'entretien de la verdure du site n'est pas une priorité. Est ce que la Ville pourrait demander un engagement écrit de la part de l'équipe Simard afin de garantir un entretien adéquat des arbres, des haies et des buissons à défaut de quoi un remplacement serait exigé? Ceci est primordial pour amoindrir les effets de la construction du nouvel immeuble sur les voisins immédiats, et pour toute personne jouissant du secteur.

3- L'évaluation actuelle de la circulation avec le nouveau projet me semble non crédible. Il est très difficile de croire que l'ajout d'un immeuble de 145 nouveaux logements, et de 261 cases (que je présume désigne des stationnements) aura un effet nul sur la circulation sur l'avenue de Mérici comme l'a mentionné Mme Simard lors de la dernière rencontre. Si il est vrai, tel que Mme Simard l'a mentionné, que les gens de la Haute Ville circulent surtout en transport en commun, en vélo ou à pied, pourquoi prévoir presque 2 stationnements par logement? Serait-il possible de refaire une analyse et une réflexion sur les enjeux de circulation en sachant que les édifices environnants ne tournent plus (ou ne tourneront plus dans un avenir rapproché) au ralenti, que les citoyens des complexes des Jardins Mérici rajeunissent et que le quartier se densifie de plus en plus. Ceci me semble essentiel pour prévoir une meilleure gestion des entrées et sorties du quartier, pouvoir prévoir des espaces pour la livraison et les déménagements sans empiéter sur les espaces actuels et surtout ne pas nuire aux allées et venues des citoyens qui habitent le quartier. Ceci pour le bien être et la sécurité du quartier qui abrite garderies, enfants locaux et personnes âgées qui maintiennent la forme avec des marches quotidiennes. Aussi, comme vous le savez, le stationnement sur l'avenue de Mérici est déjà problématique lors d'événements. Un projet de changement dans les règlements de stationnement a été soumis en 2024 par les citoyens du quartier et une écoute attentive de la part de la Ville fut ressentie. Un changement de règlement sera assurément nécessaire avant de procéder au projet.

4- Pour terminer, je me rallie à mes voisins pour demander à la Ville de d'exiger quelques modifications supplémentaires au projet soit : A. Limiter la hauteur côté sud à 2 étages + un 3^e étage en retrait. B. Ajuster la marge de recul au sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. C-Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Merci de votre écoute et de la considération pour les citoyens du quartier dans ce dossier.

Citoyen/citoyenne 25 : 1. Limiter la hauteur de la section côté Sud à 3 étages (sur Avenue Merici) 2. Ajuster la marge avant cote Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur(sur Avenue de Mérici) 3. Équilibrer les sections Ouest et Est avec un nombre de 5 étages pour chacune de ces sections. 4. Diminuer la marge avant de la section Est pour minimiser l'impact sur l'Avenue de Mérici. 5. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Instaurer des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'Avenue de Mérici. Voici des modifications et suggestions pour la

dernière mouture du projet au 955 qui permettraient aux différents groupes concernés d'en arriver à un projet de qualité qui saura s'intégrer harmonieusement. Merci de l'attention que vous porterez à ces commentaires.

Citoyen/citoyenne 26 : À qui de droit, Inutile de dire que les 7 jours laissés entre la «consultation» et la date butoir du dépôt des mémoires ne permet pas vraiment l'élaboration d'un mémoire. Constamment en mode réaction, depuis 2021, à être aux aguets d'une nouvelle concernant le projet, ça use son homme! David contre Goliath! Je suis voisine du projet, mais c'est essentiellement à titre d'amoureuse du patrimoine que je vous écris. L'administration Marchand s'apprête à commettre une des pires erreurs possibles en cédant devant les diktats qu'elle s'est elle-même imposés. Dans les années 1960, au nom du progrès, le paysage urbain de la colline parlementaire a été transfiguré à jamais avec l'expropriation de familles et la démolition de l'héritage victorien de la ville, défigurant la ville et rompant définitivement la chaîne historique permettant de remonter, tout au long de la rue St-Louis et jusqu'au boul Laurier, du régime français à l'époque moderne. Au nom du progrès, l'équilibre fragile de la trame urbaine a été morcelé, sectionné, bafoué. Inutile de dire que l'erreur est aujourd'hui flagrante, telle une balafre au visage de la ville. Or aujourd'hui, du haut de la rectitude morale de «celui qui sait», le maire Marchand s'apprête à commettre l'irréparable. Dans 10 ans, 30 ans, 50 ans, nous retiendrons que le maire et ses sbires ont choisi de sacrifier les plus beaux terrains de Québec, la porte d'entrée dans la ville, pour construire trop rapidement, sans avoir réellement analysé les besoins en logement. Biffer le PPU en le remaniant sans cesse au fur et à mesure des demandes de promoteurs, ce n'est PAS faire de la saine et bonne gestion. Oui, la demande en logement est grande avec le faible taux d'occupation actuel, j'en conviens. Mais un seul après-midi de téléphones aux Boardwalk et Solstices de ce monde vous aurait permis de constater que c'est de logements abordables que nous avons besoin en ville, pas de 4 et demi à 3000\$. En cédant aveuglément aux projets des promoteurs, la ville contribue à ghettoïser les secteurs centraux, que seuls pourront se payer les mieux nantis. Pire encore: l'absence de vision de votre administration contribue à l'enrichissement d'un seul, le promoteur, au lieu de penser au réel bien commun. Comprenez bien: une fois ce terrain privatisé entièrement construit et loué, JAMAIS plus il ne reviendra sur le marché. Pour travailler dans ce domaine, je sais que pour beaucoup, l'accès à la propriété est un des seuls moyens de réussir à s'assurer un patrimoine financier. Avec des projets comme celui-ci, la ville se donne bonne conscience en construisant des logements, mais contribue à l'appauvrissement des contribuables, encore une fois, au profit d'un seul, m. Simard. J'en aurais encore tellement à dire! Que ce projet-ci, une fois entamé, sera le premier d'une longue série de projets qui transfigureront à jamais le beau visage de Québec. Des immeubles trop gros, irrespectueux de la beauté des lieux historique et de l'âme des quartiers, voilà votre signature. En à peine 4 ans, vous en aurez fait, du dommage! «Québec forte et fière» n'aura été qu'un slogan de campagne. Je termine en vous demandant de respecter le PPU. C'est le minimum. Depuis 2021, la ville a brillamment démontrée être du côté de M. Simard, acquiesçant systématiquement à ses demandes, faisant fi de l'opposition citoyenne, tirant les ficelles de la consultation citoyenne et des médias à son avantage (les 2/3 sont d'accord avec le projet? Vraiment, ça sort d'où?). Il est temps de travailler à la crise du logement en la

prenant de front et en incluant les citoyens dans les solutions, PAS les PROMOTEURS. L'objectif d'un promoteur reste et sera toujours de faire de l'argent. La beauté? L'espace? La possibilité pour une génération d'accéder à la propriété? Le cadet de ses soucis. En incluant les citoyens, en réfléchissant et en s'inspirant de ce qui s'est fait ailleurs, on peut faire mieux et développer de nouveaux types de copropriétés, de coopératives ou de maisons. Et ça? Ça prend du temps, de la réflexion et une bonne dose d'humilité. Respectez le PPU, respectez l'histoire, respectez notre intelligence et le bien commun.

Citoyen/citoyenne 27 : Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous proposons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 3 étages. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Limiter la hauteur côté Est à 5 étages, éventuellement compensé par une augmentation du côté Ouest à 5 étages. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). Surtout la climatisation prévue au-dessus du 6ième étage au côté Sud-Est affectera les résidents de l'avenue de Mérici côté Sud-Est. Un placement plus au Nord est à préférer. 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents.

Citoyen/citoyenne 28 : Je supporte les conclusions des inscrites dans l'intervention du Citoyen/citoyenne 25 (voir interventions inscrites au rapport).

Citoyen/citoyenne 29 : Pour assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement et répondre aux préoccupations des résidents, nous proposons que les ajustements suivants soient pris en compte : 1. Limiter la hauteur côté Sud à 3 étages. 2. Ajuster la marge de recul au Sud à 15 mètres pour une meilleure cohérence avec le secteur. 3. Limiter la hauteur côté Est à 5 étages, éventuellement compensé par une augmentation du côté Ouest à 5 étages. 4. Préserver la séparation des usages (résidentiel uniquement au Sud) pour éviter une transformation future du projet. 5. Exiger des mesures d'atténuation des nuisances sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit). Surtout la climatisation prévue au-dessus du 6ième étage au côté Sud-Est affectera les résidents de l'avenue de Mérici côté Sud-Est. Un placement plus au Nord est à préférer. 6. Améliorer la sécurité et la réglementation du stationnement sur l'avenue de Mérici. Nous comptons sur la Ville de Québec pour entendre ces préoccupations et assurer un développement respectueux du cadre de vie des résidents.

Citoyen/citoyenne 30 : La densification va causer davantage de trafic sur l'avenue Vauquelin qui est déjà très passante. Les gens circulent très rapidement. Souvent, les automobilistes ne se rendent pas compte qu'il s'agit d'une rue en cul de sac et accélèrent pour se retourner lorsqu'ils le réalisent. Il est déjà compliqué pour nous de circuler dans notre rue car l'intersection regroupe déjà les condos Mérici et la Grande Allée

Citoyen/citoyenne 31 : Pour une intégration harmonieuse et le maintien de la qualité de vie du quartier de l'avenue Mérici, je recommande: -augmenter la marge de recul du côté sud (le long de l'avenue Mérici) à 15m -réduire la hauteur du bâtiment du côté sud à 2 ou 3 étages (étage supérieur en retrait), afin de réduire l'effet « d'écrasement » sur les maisons du quartier -assurer une certaine symétrie des ailes Est et Ouest en planifiant deux ailes de 5 étages (cela réduirait l'impact de l'aile Est sur le quartier de l'avenue Mérici) -prévoir des mesures d'atténuation des bruits de climatisation du bâtiment -exclure toute utilisation commerciale de l'aile Sud -réglementer le stationnement sur l'avenue de Mérici (enjeux d'achalandage et de sécurité, documentés lors des grands événements: on ne veut pas avoir ces problèmes quotidiennement, lorsque des visiteurs viendront)

Citoyen/citoyenne 32 : Je souhaite le respect du PPU actuel et souhaite la réduction de la hauteur des bâtiments envisagés du côté de l'avenue de Mérici et celui du côté de la rue de Laune.

Questions et commentaires additionnels

Intervention supplémentaire de Citoyen/citoyenne 25 : Je sais que la consultation publique est terminée mais j'aimerais sur une base personnelle vous communiquer quelques arguments pour permettre de progresser dans ce projet du 955. Vous constaterez en prenant connaissance des commentaires émis dans la consultation publique écrite de 2025 que l'ensemble des résidents de l'Avenue de Mérici se sont mis d'accord sur une proposition commune. Cette proposition donne un projet plus équilibré tant du point de vue des conséquences inévitables sur les deux avenues adjacentes et plus esthétique dans son ensemble. La Ville de Québec continue d'augmenter son nombre de logements de façon significative et conserve le caractère majestueux de Grande-Allée par des marges à l'axe importantes tant sur la partie Nord du 955 que sur toute la partie Ouest où on retrouve un beau boisé (qui donne sur L'Avenue De Laune). Le groupe immobilier Simard ira de l'avant avec un projet rentable, bonifié dans sa conception et plus progressiste dans sa réalisation. Le groupe de résidents de l'Avenue De Laune se retrouvera à une distance importante de la section Ouest de l'immeuble (marge avant d'au moins 40 mètre) avec un boisé déjà mature qui atténuera la hauteur de la construction. Quant aux résidents de l'Avenue de Mérici, définitivement les plus touchés par ce projet du 955, les modifications suggérées par ce groupe dans la consultation écrite se veulent rationnelles, objectives et réalistes en plus de démontrer leur collaboration. Mme Vallières-Roland nous comptons sur vous pour assurer que la vision des résidents de l'Avenue de Mérici soit très sérieusement envisagée et pourquoi pas s'avère le choix définitif.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de

l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

27 mars 2025

Rédigé par

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

Annexes

Annexe A

Projet 955 Grande-Allée Est

Commentaires

Avant de commenter le scénario du projet présenté le 25 février dernier, nous tenons à exposer certaines généralités soutenant les fondements de notre pensée.

- Nous soutenons depuis 2021 le respect des règlements de zonage en ce qui a trait aux hauteurs et aux marges de recul, et ce, surtout le long du côté sud et ouest du quadrilatère.
- Les raisons de la ville de modifier constamment les PPU et d'offrir des dérogations aux prometteurs ne sont pas pertinentes puisque les PPU de 2017 visaient justement une densification et donc une augmentation des logements.
- La pénurie de logement touche les logements abordables, ce qui ne sera pas le cas ici. Ces demandes de dérogation ne sont motivées que par le profit. Le phénomène n'est pas nouveau.
- Mais admettons que les PPU doivent évoluer (i.e. permettre de plus grand bâtiment), pourquoi ce sont les prometteurs qui initient et proposent ces changements ? Pourquoi la ville est en réaction à ces projets et que les changements au PPU sont le résultat d'une démarche de négociation avec les prometteurs, la ville et les citoyens ? Pourquoi ne pas réviser les PPU avant qu'il y ait des projets ?
- Par contre nous comprenons le besoin ici d'une dérogation quant à la vocation de l'immeuble du commercial vers le résidentiel.
- Nous revendiquons la sauvegarde du parc le long de la rue De Laune, parc qui fait d'ailleurs partie de la mixité du projet.
- Nous pensons que le concept à trois côtés crée un trop grand effet de cloisonnement sans percée visuelle

AINSI nous commentons:

- Les hauteurs de 10 m. du règlement ne sont pas respectées. Le léger décroché de 2 mètres du 4^e étage le long de Mérici n'atténue à peu près pas l'effet. Nous pensons toujours que 3 étages devraient être le maximum.
- La marge de recul de la rue De Laune a été amputée de 4 mètres par rapport au scénario de 2024. C'est encore une perte pour les espaces verts et le parc.
- La vocation Parc se voit pratiquement absente du projet. L'aménagement d'une cour pour les CPE affecte grandement la nature du parc qui se voit coupée en deux sections. De plus les installations créent une tache visuelle considérant le type de clôture, les

jouets éparpillés, le ou les cabanons et un immense abri Tempo . Vous aurez remarqué qu'aucun abri de ce type est utilisé dans le environs. Nous pensons qu'un espace extérieur plus près des locaux des CPE serait préférable pour tout le monde.

- Les représentations du projet avec la couverture des arbres apparaissent bien belles, mais il n'y a pas de feuille dans les arbres 6 mois par année.

PLUTÔT nous proposerions dans une recherche de compromis :

- Une augmentation de la hauteur de la section Est permettant d'abaisser les sections sud et ouest à 3 étages.
- Une réduction de la longueur de la section ouest pour permettre l'aménagement d'une vraie cour pour les CPE près du bâtiment existant. Le parc restant ainsi toujours accessible aux enfants. Cela offrirait une percée visuelle et accès de la cour intérieure du projet vers le Parc.
- La préservation de marges minimales qui tiennent compte des balcons.
- L'ajout de petits et de grands conifères afin de compenser pour les 6 mois sans feuilles.

ENFIN et surtout que contrairement à ce qui se fait depuis l'acquisition de ce terrain par la famille Simard, que soit pris en compte le caractère spécial de ce terrain, qu'on l'entretienne à l'image du voisinage et qu'on l'aménage en prenant soin qu'il continue d'offrir la qualité visuelle attendue vu le caractère patrimonial de l'édifice et du couvert végétal.

Suzanne Ouellet
Guy Bertrand
1211 De Laune

Maison construite en 1941 par l'architecte Adrien Dufresne* et répertoriée patrimoniale.

* <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=9892&type=pge>
<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/patrimoine/bati/thesaurus.aspx?tid=2228848>
https://en.wikipedia.org/wiki/Adrien_Dufresne

Annexe B

Québec, 4 mars 2025

Madame Mélissa Coulombe-Leduc
Madame Catherine Vallière-Rolland
Conseillères municipales et membres du comité exécutif
Ville de Québec

Objet : avis du CRE-Capitale sur les règles de zonage du 955, Grande-Allée

Mesdames,

En lien avec les consultations de la semaine dernière concernant le 955, Grande-Allée, je souhaite exprimer au nom du Conseil régional de l'environnement – Capitale-Nationale (CRE-Capitale) notre souhait de voir un peu plus loin que le projet des Immeubles Simard avant d'aller de l'avant avec l'adoption des modifications aux zonages, essentiellement concernant les marges à adopter au zonage.

Selon le CRE-Capitale, les propositions de modifications ne font que se coller à l'avis de la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec (CUCQ). Or, si la CUCQ a le contrôle sur les conditions d'émission du permis pour le projet à l'étude des Immeubles Simard, les règles de zonage n'ont pas à se coller sur l'avis de la CUCQ, notamment concernant les marges. L'adoption des marges proposées lors des consultations publiques rendrait difficile la réalisation d'autres projets sur le site du 955, Grande-Allée.

Les marges prévues au zonage devraient selon le CRE-Capitale être plus souples afin de pouvoir favoriser une meilleure optimisation du terrain et **'augmenter l'occupation du sol des propriétés qui sont sous-utilisées et qui présentent de grands espaces vacants'** comme prévu à l'orientation 5 du PPU. Des marges de 11m sur chaque rue sont déjà en soi des marges considérables qui permettraient entre autres de préserver les arbres d'alignement.

L'avis de la CUCQ sur le projet des Immeubles Simard vise à s'assurer que le bâtiment présent sur le site soit visible au maximum à partir de Grande-Allée. Or, bien que le bâtiment présente un intérêt architectural certain, rien n'empêche que la vue sur cet édifice soit beaucoup plus restreinte, voire seulement à partir d'une cour intérieure. Les avis sur de nouveaux projets de la CUCQ dans quelques années peuvent être appelés à changer sur cette question pour trois raisons : 1- les membres de la CUCQ sont appelés à changer d'ici l'élaboration d'éventuels nouveaux projets pour le site; 2- les règles de la CUCQ peuvent être appelées à changer (cela serait fort souhaitable); 3- il est à espérer que les valeurs et préoccupations dignes d'un urbanisme durable vont prendre le dessus dans les décisions

de la CUCQ plutôt que des considérations trop souvent axées uniquement sur la conservation de vue paysagère qui date d'une époque où l'implantation des bâtiments reflétait les modes urbanistiques de banlieue (bâtiment du 955, Grande-Allée) ou de campagne (anciens bâtiments sur le site de la Cité verte).

Pour ces motifs, nous recommandons aux élus, comme le Conseil de quartier Montcalm qui suggère des marges moins importantes sans donner de chiffre, d'établir à 11m sur chaque rue les marges du terrain du 955, Grande-Allée. Cela n'aura aucun effet sur le projet des Immeubles Simard aux cours des prochaines années, mais rendra possible de nouveaux projets dans le futur, compatibles avec l'orientation 5 du PPU.

Merci à l'avance pour la considération que vous porterez à notre avis,



Alexandre Turgeon
Directeur général, M. ATDR, B. Urb.

Annexe C

Pour le maintien du PPU et de son zonage actuel

Densification

D'entrée de jeu, j'aimerais mentionner que je ne suis pas contre la densification et pour l'étalement.

Cependant, je suis contre la densification érigée en dogme. En d'autres termes, je suis contre la densification aveugle, tous azimuts, sans égards aux principes d'urbanisme de base, au patrimoine, au voisinage, à la qualité de la végétation existante, ainsi qu'aux désirs des citoyens, lesquels sont, tout de même, les mandats de cette administration.

Il peut y avoir lieu à la densification lorsque celle-ci a pour effet d'embellir, d'améliorer une propriété. On peut, notamment, penser aux propriétés qui sont en perdition, aux ilots de chaleur, tels les stationnements asphaltés, les anciennes églises en ruine, les anciennes stations-services désaffectées, etc. Dans le cas contraire, il faut s'abstenir absolument.

Densification vs le 955, Grande-Allée Ouest

Évidemment, ici, nous avons tout le contraire du type de propriétés énumérées plus haut, lesquelles s'avèrent propices à être embellies par une densification intelligente, respectueuse de leur environnement et que l'on peut végétaliser.

En l'occurrence, nous avons, au 955 Grande Allée Ouest, une propriété signature, magnifique, respectueuse de son environnement, très bien végétalisée, patrimoniale, et au surplus, la porte d'entrée des Plaines d'Abraham par la Grande-Allée Ouest.

Il est impossible que la densification de cette propriété la rende plus belle. Au contraire, le projet immobilier envisagé va la défigurer à tout jamais, et contribuer à faire de la ville touristique qu'est Québec, une ville moins belle et moins intéressante petit à petit.

Acceptabilité du projet par le voisinage

L'acceptabilité du projet immobilier, par le voisinage, n'a pas été démontré. Il faut se rappeler qu'en 2021, une pétition de plus de 700 citoyens, avait été déposée à la ville, laquelle pétition demandait le maintien du PPU. Devant ces faits, la précédente administration a renoncé, au printemps 2021, à aller de l'avant avec le projet du promoteur.

En mars 2024, les citoyens résidant dans l'environnement immédiat, et qui sont plus directement impactés par le projet immobilier, reçoivent un carton d'invitation pour un « atelier d'échanges » (sic), à se tenir le 18 mars 2024.

Lors de cette soirée, il est, entre autres, constaté que plusieurs personnes ne faisant pas partie du périmètre de distribution des cartons d'invitation, puisque n'étant pas directement impactées par le projet, sont présentes dans la salle. Ces intrus viennent d'ailleurs dans la ville, et il apparaît, qu'ils sont favorables à la densification du 955 Grande-Allée Ouest. Que faisaient-ils là?

Il ressort aussi que durant la période de 3 ans, de mise en pause (2021 à 2024), le promoteur a eu le loisir de bonifier son projet.

Lors de cette soirée du 18 mars 2024, on y observe que les représentants de la ville ont organisé une plénière, laquelle est très orientée et dirigée par ceux-ci, et ce, créant une grande frustration chez les citoyens impactés.

Lors du compte-rendu de la plénière, certains citoyens ont mentionné, avec raison, que le projet avait été amélioré.

De là, les représentants de la ville ont conclu, à tort, que :

« Lors du dernier atelier d'échanges, nous avons pu constater que les 2/3 des participants considéraient que le projet avait été amélioré de façon significative par rapport à la version de 2021 ».

Il s'agit ici d'un passage d'un courriel que m'expédiait, le 6 février 2025, la conseillère Mme Catherine Vallières-Rolland.

J'ai vu et entendu des gens admettre cette évidence, concernant l'amélioration du projet. Mais je n'ai pas vu, ni entendu, des gens, et surtout pas 2/3 des participants, se dire favorables à la réalisation du projet et être d'accord pour modifier le PPU.

Comment cela a-t-il été comptabilisé?

Qui a interprété que l'amélioration du projet était significative?

Je m'inscris en faux contre cette interprétation, déduction et perception des gens de la ville. Dire que le projet s'est amélioré ne signifie pas que les gens sont favorables à la modification du PPU et du zonage. C'est une corrélation qui ne tient pas. Or je présume que cette corrélation erronée est à la base de l'adoption du projet de règlement pour modifier ce PPU.

Il m'apparaît que cette assemblée du 18 mars 2024 n'avait pas la légitimité pour conclure qu'il y a une acceptabilité du voisinage pour un projet immobilier au 955 Grande-Allée Ouest, requérant une modification au PPU et au zonage.

Ayant été avocat en droit immobilier pendant plus de 40 ans, je suis assez familier avec les règles de base en matière d'urbanisme.

Je suis aussi assez aguerri relativement aux règles de justice naturelle, lesquelles peuvent certes s'appliquer par la ville dans le processus d'étude de modification d'un PPU et de zonage :

- 1) Soit le droit d'être entendu
- 2) Avec impartialité

Je considère que ces deux règles ont été bafouées dans l'étude de ce projet.

Mon opinion est à l'effet qu'il y a eu des simulacres de consultation effectuées dans l'optique qu'il y ait un projet de densification immobilière sur la propriété du 955 Grande-Allée Ouest.

Je ne crois pas que la Ville de Québec soit rendue, à un point tel, qu'il faille sacrifier à tout jamais l'une de ses plus belles propriétés.

Il n'y aura pas de possibilité de remettre en état original le terrain après la construction mais il existera toujours l'occasion de permettre le développement de ce terrain ultérieurement si nécessaire.

Une ville se fait avec ses citoyens, pas en leur passant, de force, des projets dans la gorge.

Merci pour l'attention portée à la présente

Michel Leclerc
(418) 564-2068
4 mars 2025

Annexe D

Nous croyons que la ville de Québec fait actuellement une erreur historique en construisant le long de L'avenue de Laune. C'est le genre d'erreur irrécupérable que le maire Lamontagne a commise à la fin des années soixante en autorisant la construction des édifices G, H et J et en permettant la destruction de maisons historiques sur la Grande Allée.

Même si ce projet est à notre avis mal avisé, nous constatons que la ville est bien décidée à construire et notre intervention vise donc à minimiser les impacts négatifs, à protéger l'entrée du Parc des Champs de Bataille, l'avenue de Laune et la qualité de vie des citoyens de la ville de Québec et de ceux qui vivent dans l'environnement immédiat.

Nous proposons que le projet soit modifié de la façon suivante :

1. En éliminant le bâtiment dans l'axe Nord-Sud du côté Ouest qui longe l'avenue de Laune.
2. En réduisant de 4 à 3 étages le bâtiment résiduel côté Sud. Ceci serait beaucoup moins invasif pour les résidents du quadrilatère de la rue Mérici composé de résidences unifamiliales.
3. En contrepartie de ces concessions de la part du promoteur, nous croyons que la ville de Québec pourrait lui accorder d'augmenter la hauteur de l'édifice de 6 étages côté EST à 8 étages.

Puisque ce building est N-E par rapport à la rue de Mérici et qu'il est déjà massif, l'impact supplémentaire serait moins dommageable que les 4 étages au SUD et, évidemment, l'édifice sur l'avenue de Laune.

De plus, les résidents des édifices qui seraient maintenant en forme de **L** feraient face au NORD dans un cas et face à l'OUEST dans le cas du 8 étages. Ils bénéficieraient du soleil de l'OUEST et certains résidents du soleil du SUD-OUEST.

Avec cette nouvelle hauteur, certains résidents bénéficieraient peut-être d'une vue sur le fleuve.

Les signataires de cette opinion n'ont rien à gagner personnellement dans ce débat. Nous demeurons complètement au fond de l'avenue du Ravin sur le bord du cap et nous ne sommes pas touchés directement par cette construction. Nous sommes simplement préoccupés par le patrimoine de notre ville et la qualité de vie de nos concitoyens.

Nous connaissons les réalisations immobilières de monsieur Simard et nous respectons ses qualités de constructeur. Nous ne nous sommes jamais opposés à un projet immobilier avant aujourd'hui.

Nous espérons que les représentants de la ville de Québec interviendront à la dernière heure pour protéger l'avenue de Laune et nous espérons que la famille Simard, qui aime sûrement sa ville autant que nous, collaborera à faire un projet rentable tout en protégeant un site remarquable.

Lorsqu'on détruit un emblème on ne peut jamais le récupérer.

Lucie Morisset

Marc B Lachance

1242 avenue du Ravin

Québec, G1S 3K4

Annexe E

REJET DE LA MODIFICATION ET MAINTIEN DU PPU ACTUEL

Position des résidents du secteur Mérici/Du Laune/Du Ravin dans le cadre de la consultation publique pour le projet de développement du 955 Grande Allée Ouest

Dans le cadre de la consultation portant sur le projet de développement du 955 Grande Allée Ouest, les citoyens résidant aux abords de cette propriété ont clairement indiqué aux représentants de la Ville de Québec que le relèvement de la hauteur de construction de 10 à 13 mètres au PPU porte atteinte de façon importante à l'intégrité du quartier résidentiel composé des rues Mérici, De Laune et Du Ravin.

Cette position a été unanimement présentée lors de la séance de consultation publique du 25 février tenue au Centre des loisirs Montcalm. Avec justesse, les citoyens se sont objectés à la juxtaposition d'un bâtiment de quatre (4) étages vis-à-vis les bungalows et les cottages. En limitant cette hauteur à 10 mètres, le PPU actuel assure une intégration plus respectueuse de la nature résidentielle du quartier.

Nous vous mentionnions que le projet tel que présenté n'offre aucune percée visuelle, créant un effet de mur aveugle d'une hauteur excessive au regard des propriétaires des résidences existantes. De plus, la pente du terrain vers le fleuve vient accentuer cet effet visuel.

Aussi, nous apprenions, après une intervention fort pertinente d'une résidente du secteur, que des équipements seraient installés en surplomb des étages projetées (climatisation, etc.). Cette information n'était pas présentée sur les supports techniques de la présentation.

Conséquemment et en toute cohérence avec la position exprimée des citoyens, nous demandons que la hauteur permise au pourtour du 955 Grande Allée Ouest soit maintenue à 10 mètres. Par ailleurs, en tout respect pour les contingences économiques liées au développement du site, nous ne nous opposerions pas à un relèvement de la hauteur maximal sur une surface délimitée, notamment le long de la rue Mérici Est, permettant ainsi le remplacement des unités de logement soustraits en périphérie.

Par ailleurs, nous déplorons l'attitude des conseillères municipales présentes, murées dans leurs certitudes au regard des prévisions farfelues de développement de la Ville de Québec. Tous ceux qui travaillent de près ou de loin avec des prévisions statistiques savent pertinemment qu'au-delà de deux ou trois ans, la qualité prévisionnelle des données est fortement réduite sinon inexistante. Nous déplorons également le déroulement de la séance, où il a fallu insister lourdement pour confirmer un élément aussi simple que le nombre d'étages des édifices projetés.

La séance de consultation porte sur l'intégration du présent projet dans un quartier résidentiel existant, et non pas sur un futur lointain et improbable. Cette rhétorique engendre l'impossibilité d'un débat éclairé en matière d'aménagement urbain, toute discussion étant ramenée à la mise en marché de logements, locatifs pour la grande majorité. Une vision unidimensionnelle du développement de la Ville.

Dans le cadre d'un quartier à haute valeur patrimoniale, cette vision est susceptible de causer des dommages irréparables. Il semble que ce soit déjà le cas pour l'ensemble du secteur ouest de la Grande Allée.

Ce discours entendu ad nauseam, fausse l'objet de la consultation et constitue un aveuglement volontaire de la part des fonctionnaires et des responsables politiques de la Ville à l'égard des préoccupations légitimes des résidents.

Annexe F

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

Puisque plusieurs questions récurrentes concernant les thèmes ci-dessous ont été posées lors de la consultation écrite concernant les modifications réglementaires proposées afin d'autoriser le projet résidentiel mixte situé au 955, Grande Allée Ouest, la Ville rend disponible un document synthèse répertoriant plusieurs réponses susceptibles d'intéresser les personnes résidentes concernées.

Thématique	Réponse de la Ville
Répartition des hauteurs	La répartition des hauteurs a évolué avec les différentes versions du projet qui ont fait l'objet d'exercices d'activités de participation publique. Une certaine superficie de plancher habitable doit être considérée pour qu'un projet puisse être réalisable de même que l'offre en aires d'agrément de qualité pour les futurs résidents. Les hauteurs proposées tiennent compte de plusieurs facteurs, incluant, notamment, les orientations de la CUCQ visant à dégager la nouvelle partie du bâtiment de l'édifice existant ainsi que la demande de protection des arbres existants (tant du côté de l'avenue de Mérici que de l'avenue de Laune, et de la haie). Les préoccupations formulées de la part des citoyens du secteur, notamment ceux résidant sur la rue de Laune et l'avenue de Mérici, font également partie des éléments considérés dans cette conciliation. Aussi, les hauteurs en vigueur étaient adaptées pour un édifice institutionnel comme un grand édifice de bureaux (75 % de la projection au sol pouvant atteindre 20 m ou 6 à 7 étages), d'où la proposition d'avoir un édifice résidentiel majoritairement de 4 étages (proportion de surhauteurs à 20 m réduite à 30 %). La hauteur la plus élevée du bâtiment projeté est située près du bâtiment voisin, lequel a une hauteur similaire, soit du côté de Mérici Est. Augmenter davantage la hauteur à cet endroit pour compenser une réduction d'une autre section amènerait par ailleurs des contraintes additionnelles, particulièrement avec les normes applicables aux bâtiments de grande hauteur, en vertu du Code du bâtiment.

	Du côté de Mérici Sud, la marge de recul a été augmentée à 11 m afin de reculer davantage la façade et de maximiser la préservation des arbres et de la haie. De plus, un recul du 4^e étage en façade a été préconisé pour tenir compte des gabarits plus petits présents sur cette rue.
Marges de recul	Les différentes marges ont été proposées afin d'offrir un plus grand dégagement des propriétés au sud et à l'ouest du projet, de même que des arbres à conserver, incluant la haie de cèdres au sud et à l'est. Ces dégagements s'ajoutent à ceux exigés par la CUCQ au nord afin de dégager le bâtiment existant et de protéger la mise en valeur du parterre sur Grande Allée, comme édicté par le PPU. Le tout rend l'espace développable relativement restreint. Il faut aussi tenir compte du fait que des dégagements sont nécessaires entre les sections du bâtiment.
Clôture du CPE Passepoil	L'aménagement de la clôture est conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur, de même qu'aux critères de la CUCQ. À cet effet, cette dernière a émis comme condition que des plantations devront être ajoutées afin d'en dissimuler la visibilité. Comme mentionné lors de l'assemblée de consultation, ces plantations seront effectuées par le promoteur au printemps. À noter que cet aspect n'est pas concerné par les modifications réglementaires en cours.
Modifications du PPU	Un PPU est un outil de planification du développement d'un secteur-clé de la ville. Il est toutefois impossible de tout prévoir dans ce type de planification, notamment l'arrivée d'une crise de l'habitation ainsi qu'une redéfinition du travail de bureau. Lorsqu'un nouveau projet porteur est proposé, même si ce dernier ne faisait pas partie de la planification initiale, il mérite qu'on y porte attention. On parle ici d'un projet qui contribuera, ultimement, au développement du quartier ainsi qu'à son dynamisme. Ainsi, la Ville doit demeurer agile face à de telles occasions de développement. De plus, bien qu'il y ait une modification des normes applicables, il faut souligner que le PPU identifie le site visé comme étant un terrain à densifier et à redévelopper.

	D'ailleurs, le projet proposé s'inscrit dans le respect des critères de design pour le redéveloppement et la requalification préconisés par le PPU.
Limites des zones – Conserver un zonage exclusivement résidentiel en bordure de Mérici	Les seuls usages autres que résidentiels prévus dans la zone 14081Mc sont ceux des groupes <i>C1 Services administratifs</i> ou <i>P3 Établissement d'éducation et de formation</i>, soit des usages qu'on associe à du travail de bureau. Le projet présenté ne prévoit toutefois que des usages résidentiels du côté de la rue de Mérici. Les autres usages seraient exercés uniquement dans l'édifice à bureaux existant et il demeure extrêmement improbable que le nouveau bâtiment soit modifié en cours de route pour accueillir des usages administratifs, considérant le contexte actuel de demande en superficie de bureaux.
Mesures d'atténuation des contraintes sonores (climatisation, géothermie, écrans antibruit)	Les éléments mécaniques seront localisés au toit de l'édifice, derrière un écran visuel, lequel atténue les bruits émis par ces appareils. Ils devront par ailleurs être non visibles de la voie publique. La CUCQ a par ailleurs des critères spécifiques applicables pour exiger de dissimuler ces appareils, critères auxquels le projet est assujéti. Il est déjà prévu que le projet inclut également un système de géothermie.
Circulation et stationnement sur l'avenue de Mérici	Les études de circulation réalisées par la firme WSP à la demande du promoteur concluent que l'impact du projet sur la circulation sera minime. Les contre-vérifications effectuées par les équipes de la Ville présentent des conclusions identiques. Le projet immobilier connecte avec la Grande Allée Ouest qui est un axe conçu pour recevoir des débits importants de circulation. L'une des fonctions des artères comme Grande Allée Ouest est de raccorder le réseau routier municipal au réseau autoroutier et de permettre des déplacements sur de longues distances sur le territoire. Des ajustements à la signalisation et l'utilisation de vignettes pour le stationnement sur rue pourraient par ailleurs être analysés ultérieurement, si requis.
Quantité d'espaces verts projetée	Le projet propose une grande proportion d'espaces verts, bien plus que ce qui est exigé par la norme. Il propose 68 % d'aire verte alors que la norme minimale est de 20 %.

	Rappelons qu'une grande partie du développement du site se fait en remplacement du stationnement de surface existant à l'arrière du bâtiment et que seulement 6 arbres seront abattus alors que 71 seront conservés. De plus, les normes en vigueur exigent la présence à terme d'un minimum de 65 arbres sur le terrain privé.
Valeur des propriétés voisines	Bien qu'il demeure difficile d'isoler l'impact d'un seul élément, comme la construction du bâtiment à l'étude, sur la valeur des propriétés avoisinantes, les études et exemples récents indiquent que l'implantation de nouveaux projets de densification n'a généralement pas d'impact négatif, et tend plutôt à avoir un impact positif.
Exigence de toiture végétale	L'ajout de toitures vertes est généralement recommandé dans les secteurs où il est particulièrement difficile d'ajouter des portions d'aire verte au sol. Étant donné que le projet propose déjà beaucoup d'espaces verts (68 %), bien plus que ce qui est exigé par la norme minimale (20 %), il n'est pas jugé nécessaire d'en exiger, d'autant plus que le projet prévoit une toiture blanche, ce qui contribue à la diminution des îlots de chaleur.
Mode de propriété et abordabilité des logements	Il s'agit d'unités disponibles à la location. Le projet prévoit 15 % de logements abordables (22 unités) selon les critères de la Société canadienne d'hypothèque et de logements. À noter que ces aspects demeurent à la discrétion du promoteur et la Ville ne peut les réglementer.
Patrimoine	Le site visé comporte un bâtiment à valeur patrimoniale et il est sous la juridiction de la CUCQ. La mission de cette dernière est de s'assurer de la bonne intégration du projet dans le milieu, en fonction notamment de sa relation avec le bâtiment existant. D'ailleurs, le projet a été présenté à plusieurs reprises à la CUCQ et elle s'est montrée favorable sur les grandes lignes du projet (implantation, volumétrie, gabarit, architecture), mais des modifications relativement mineures pourraient encore être demandées dans les prochaines étapes du processus.
Balcons – Matérialité et projection	Des balcons vitrés sont déjà prévus dans le projet, et leur projection à l'extérieur de l'enveloppe principale du

	bâtiment a été grandement réduite, afin d'en diminuer l'impact.
Stationnement souterrain – Exigence applicable à l'ensemble du territoire de la Ville	L'exigence d'aménager des stationnements en souterrain doit tenir compte de plusieurs facteurs, dont la capacité des lots à recevoir de tels aménagements. En effet, une aire souterraine de stationnement requiert un espace suffisant pour aménager une rampe d'accès, des allées et des cases conformes à la réglementation en vigueur. Ainsi, l'obligation d'aménager un stationnement souterrain est généralement prescrite pour des zones ayant des lots suffisamment grands pour accueillir une telle installation, comme c'est le cas avec le terrain visé par la modification réglementaire. Il faut aussi considérer que ce type d'aménagement a un coût qui se répercute sur celui des logements. La construction d'un stationnement représente un investissement supplémentaire qui se situe entre 10 k\$ et 65 k\$ par case. Plusieurs variables influencent le coût par case, comme la nature du sol, la nécessité d'effectuer du dynamitage ou non, le nombre d'étages requis, etc.