

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

---

### **Activité de participation publique**

#### **Atelier d'échanges**

##### **Date et heure**

18 mars 2024, à 19 h

##### **Lieu**

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

### **Participation**

#### **Animation de la rencontre**

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations, Service des relations citoyennes et des communications

#### **Animation des sous-groupes**

- M<sup>me</sup> Cristina Buccica, conseillère en consultations, Service des relations citoyennes et des communications
- M<sup>me</sup> Hélène Rioux, conseillère en consultations, Service des relations citoyennes et des communications

#### **Conseillères municipales**

- M<sup>me</sup> Catherine Vallière-Rolland, conseillère municipale du district de Montcalm – Saint-Sacrement, membre du comité exécutif
- M<sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche, conseillère municipale du district Saint-Louis-Sillery, membre du comité exécutif

#### **Personnes-ressources de la Ville de Québec**

- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)
- M<sup>me</sup> Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)
- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale (GT)
- M. Tommy Bernier, conseiller en communication, Relation citoyenne et communication

### **Représentant.e.s du promoteur**

- M<sup>me</sup> Karine Simard, (titre à confirmer)
- M<sup>me</sup> Sandrine Toulouse-Joyal, Firme PMA Architectes
- M. Pierre-Luc Grenon, Firme WSP

### **Nombre de participants**

95 participants

### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants ;
2. Présentation du contexte règlementaire ;
3. Présentation du projet par les représentants du promoteur ;
4. Retour sur les modifications règlementaires requises si le projet allait de l'avant ;
5. Période de questions de clarification uniquement (relativement à la présentation) ;
6. Échanges en sous-groupes ;
7. Plénière de présentation des faits saillants.

### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal

---

## **Mise en contexte**

### **Secteur concerné**

Quartier de Montcalm et pôle urbain Belvédère

### **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 d'environ 140 logements sur 4 à 6 étages serait construit.

Le projet prévoit également un CPE d'une soixantaine de places afin de répondre aux besoins des familles.

Il prévoit de végétaliser le site en remplaçant de grandes surfaces asphaltées par des espaces verts. Des efforts importants seront déployés pour préserver les arbres actuels et la couverture végétale existante.

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](#).

### **Nouvelle mouture du projet**

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

### **Contexte actuel**

Pour faire face à la crise du logement, la Ville de Québec s'est dotée d'un [Plan de mise en œuvre accélérée \(PDF : 1 Mo\)](#) (2023-2026) de sa [Vision de l'habitation](#) afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles sur son territoire. Ce plan comporte 20 actions structurantes qui auront un impact à court terme et dont les effets se feront sentir jusqu'en 2040.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible.

### **Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

[Participation citoyenne - Projet résidentiel mixte \(bureaux et logements\) au 955, Grande Allée Ouest \(quebec.qc.ca\)](#)

---

### **Objectif de l'atelier d'échanges**

- Présenter la nouvelle mouture du projet aux citoyens;
- Expliquer les modifications réglementaires éventuelles nécessaires au projet;
- Entendre les réactions et commentaires sur cette nouvelle mouture du projet;
- Recueillir les préoccupations des citoyens et répondre à leurs questions.

### **Communication**

Plusieurs moyens de communication ont été déployés pour inviter les citoyens à cette activité.

- 945 invitations porte-à-porte ont été acheminées dans les zones contiguës et concernées (distribution 4 mars)
- Page Web disponible : [Participation citoyenne - Projet résidentiel mixte \(bureaux et logements\) au 955, Grande Allée Ouest \(quebec.qc.ca\)](#)
- Transmission d'un courriel aux administrateurs et abonnés à la liste de diffusion du conseil de quartier de Montcalm.

---

## Déroulement de la période d'échanges

Les participants étaient répartis en 13 équipes d'environ 8 personnes. Chaque équipe disposait d'un canevas de prise de notes pour recueillir leurs réactions quant à :

- Leurs réactions globales sur le projet présenté;
- Les suggestions d'éléments à améliorer (pourquoi et comment);
- Les points forts du projet.

Chaque équipe a nommé un représentant responsable de partager les réactions de son équipe à l'ensemble de l'assemblée lors de la plénière.

## SYNTHÈSE DES RÉACTIONS

Cette synthèse est tirée des notes des canevas de notes. Les réactions sont présentées par ordre de fréquence (de la plus fréquemment citée à la moins fréquemment citée<sup>1</sup>).

### Question 1 — Quelles sont vos réactions par rapport au projet présenté?

- 8 tables ont mentionné que le projet présenté est **significativement amélioré** comparativement à la présentation de 2021;
- On a mentionné à 5 reprises que le projet **ne respecte pas le Plan particulier d'urbanisme (PPU)**;
- 4 tables se sont dit préoccupées par **qualité des matériaux/qualité architecturale**;
- Les citoyens de 3 tables se sont dit sceptiques quant à la **préservation des arbres** : plusieurs doutent de la survie des arbres malgré les mesures qui seront prises (protection/transplantation). Un citoyen s'inquiète que les arbres soient arrivés à la fin de leur stade de vie et qu'ils doivent bientôt être remplacés.
- L'augmentation de la **circulation** et son impact sur la sécurité des déplacements actifs (vélos et piétons) et sur le stationnement dans la rue ont été mentionnés à 3 reprises;
  - Les **impacts du chantier** sur la circulation, la sécurité des déplacements actifs, la propreté des rues; (x3)
  - La **baisse de la luminosité** pour les habitations situées du côté nord de Grande-Allée (x2)

---

<sup>1</sup> Les occurrences de citation ne sont pas à considérer en nombre de citoyens, car l'atelier était constitué de tables de plusieurs citoyens.

Préoccupations moins courantes (1 mention) :

- La création de **couloirs de vent**;
- Préoccupation relative au **bruit** engendré par les climatiseurs ainsi que la configuration de la cour intérieure (qui pourrait créer de l'écho);
- Préoccupation quant l'impact de cette construction sur la **valeur foncière** des maison unifamiliales du secteur;
- Le projet ne permet pas de répondre de répondre à la **crise du logement** dans le secteur;
- Augmentation du **ruissellement** et de la **sècheresse** causée par la réduction des espaces perméables et la pente.

## Question 2 — Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés? - suggestions

- Les citoyens de 7 tables souhaitent que la hauteur du bâtiment soit revue à la baisse afin de correspondre aux hauteurs prescrites dans le **PPU**. Un bâtiment trop haut ne permettra pas une bonne intégration dans le secteur. Pour certains cela nuira aux résidences unifamiliales situées rue de Laune et dans l'avenue de Mérici. Une telle hauteur créera un couloir de vent et nuira à la luminosité des résidences situées du côté nord de la Grande-Allée. On souhaite la réalisation d'une étude pour évaluer les impacts de vent.  
On propose de limiter la hauteur à la hauteur de la cime des arbres pour améliorer son intégration. Des citoyens proposent de revenir à 3 étages en façade sud et à 7 en façade est. On souhaite également que le nombre de logements soit réduit.
- Les citoyens de 6 tables ont mentionné la **qualité architecturale et l'aspect esthétique** du bâtiment. Il souhaite qu'on privilégie des matériaux de qualité.
- Les citoyens de 5 tables souhaitent que les **marges soient augmentées** soit pour préserver les résidences adjacentes (avenue de Mérici), soit pour préserver la végétation présente sur le terrain. Plusieurs suggèrent de construire le bâtiment au centre du terrain afin d'avoir une **marge égale** sur tous les côtés de bâtiment (de 15 ou de 30 mètres).
- Les citoyens de 4 tables se sont dits préoccupés du **stationnement**, à la fois en termes de **disponibilité** et de **sécurité**. Cette situation est accentuée lors de grands événements qui amènent un flux important de visiteurs dans le secteur (Festival d'été par exemple) (x4) :
  - Prévoir des espaces de stationnements gratuits pour les visiteurs
  - Faire de la section résidentielle de l'avenue de Mérici une zone de stationnement avec vignette

- Interdire le stationnement dans l'avenue de Mérici
- Prévoir des mesures afin d'éviter le stationnement permanent dans les rues
- Augmenter l'offre de service de transport en commun (bus 11 et 25 notamment)
- Les citoyens de 4 tables se sont dit préoccupés de **l'augmentation de la circulation** et de ses impacts sur la **sécurité des déplacements actifs** dans le contexte où le secteur compte de plus en plus d'enfants:
  - Prévoir des mesures de sécurisation des piétons et des cyclistes dans le contexte d'augmentation de la circulation;
  - Revoir/bonifier l'étude d'impact sur la circulation jugée insuffisante;
  - Prévoir des mesures de mitigation des impacts sur la circulation pour la période de travaux.

Suggestions moins courantes (1x) :

- Réaliser une **étude de simulation des vents**, pour identifier des couloirs de vents potentiels;
- Prévoir des **bornes pour la recharge** des véhicules électriques dans les stationnements;
- Ajouter des **logements sociaux**;
- Prévoir des espaces pour de **l'autopartage**;
- Planter des **arbres matures** en remplacement des arbres qui devront être coupés;
- Implanter une **haie** de 6 à 8 pieds le long de l'avenue de Laune;
- **Encastrer les perrons** (comme au bâtiment le Solstice) pour éviter qu'ils n'empiètent sur les marges;
- Inverser l'orientation du bâtiment de sorte que l'ouverture du U vers le sud pour réduire le **ruissellement de l'eau** en période de précipitation et la **sécheresse** causée par la réduction des espaces perméables du côté sud et la pente;
- Prévoir un **jardin communautaire** sur les toits plats;
- Déplacer le **parc vers l'ouest**;
- Ajouter du **meublement urbain** dans les espaces verts pour favoriser l'appropriation/l'utilisation des espaces (bancs, tables, etc.);
- Permettre **l'accès public** aux espaces verts;
- **Élargir la percée visuelle** de 8 mètres pour dégager le bâtiment patrimonial existant;
- Respecter le **zonage** pour permettre l'ajout de logement au sous-sol des maisons unifamiliales, par exemple et faciliter la lutte à pénurie de logements;
- Utiliser la **géothermie** plutôt que des climatiseurs pour éviter de nouvelles sources de bruit;

- Veiller à la **bonne intégration de la cour intérieure**;
- Augmenter le nombre **d'espaces de stationnements souterrains**.

### Question 3 — Quels sont les points forts du projet présenté?

- Le souci de **préservation de la végétation** a été largement remarqué (10 tables). Les citoyens apprécient que 90 % des arbres soient conservés (72 sur 80) et que des mesures de protection et de la transplantsions soient prévues. Ils sont également très satisfaits que la haie puisse demeurer intacte. Dans le même ordre d'idée, ils apprécient la grande surface végétalisée du projet. (x10)
- Cinq tables ont dit apprécier la **mixité sociale** (groupes d'âge) visée/annoncée pour le projet et l'intégration d'un CPE.
- Quatre tables ont souligné **l'intégration architecturale** du projet. Ils considèrent le projet cohérent, du point de vue architectural, aux bâtiments voisins. Pour certains d'entre eux, la bonne intégration est associée aux marges de recul et à l'emplacement du bâtiment en arrière-lot.
- La construction en **arrière-lot** est saluée par 4 tables, de même que les marges de recul, à l'exception de celle en façade sud. La marge de 30 mètres est particulièrement appréciée.
- Trois tables apprécient la **réduction des hauteurs**.

Points forts mentionnés à 1 table :

- On apprécie que le projet offre, aux habitants du quartier de Montcalm qui souhaitent vendre leur maison, une **option de se reloger dans le quartier**.
- Le projet représente une opportunité de **densification** jugée intéressante.
- La **simulation solaire** a été très appréciée.
- On apprécie le fait que projet soit **réfléchi, et amélioré, depuis 2011**.

---

### Prochaines étapes

Si le projet va de l'avant, une consultation publique sera tenue sur les modifications réglementaires requises pour permettre sa réalisation. Il y aurait éventuellement une demande d'opinion (recommandation) au conseil de quartier de Montcalm. Les citoyens recevront, au moment opportun des invitations porte-à-porte.

## Réalisation du rapport

### Date

10 juin 2024

### Réalisé par :

Céline Schaldembrand, conseillère en communications et Marie Lagier, cheffe d'équipe–consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications