

## **Modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy (février 2024)**

Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3250 (zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (zones à compétence d'arrondissement)

Déposé au conseil municipal et au conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge

19 avril 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisée;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

## **Description du projet**

Plusieurs modifications sont proposées pour le programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy. Certaines normes doivent être modifiées relativement, entre autres, aux usages et à leur localisation, aux hauteurs maximales des bâtiments principaux, aux pourcentages minimaux d'aire verte et aux stationnements. Des limites d'aires d'affectation/de zones devront aussi être modifiées.

Les détails des modifications proposées se trouvent dans les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires, disponibles [sur la page du projet](#).

### **Principales modifications réglementaires - quartier de Saint-Louis**

#### *Projet résidentiel au 963, rue Mainguy et modifications à deux lots voisins*

Il est souhaité de construire un immeuble de 66 logements locatifs sur le site de l'ancienne épicerie Métro située au 963, rue Mainguy. Ce terrain est localisé dans une zone de transition des densités et des gabarits identifiée au PPU, avec des reculs du bâtiment prévus par rapport aux secteurs de plus faible densité. Un [atelier d'échanges a été organisé le 21 septembre 2023](#) pour le projet du 963, Mainguy. Il est proposé, entre autres, de :

- Regrouper le lot du 963, Mainguy avec la zone/aire d'affectations voisine, qui inclut le 945 et 951, rue Mainguy ainsi que le 2846, Gabriel-le-Prévost
- Fixer le nombre maximal de logements à 66
- Fixer la hauteur maximale à 6 étages et 18 m
- Obliger l'aménagement en retrait du 6<sup>e</sup> étage
- Exiger un minimum de 10 % de grands logements

#### *Projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest*

Il est souhaité de construire un immeuble commercial et résidentiel de 350 logements et 7 étages (en plus des surhauteurs) sur un site qui correspond au 3078, chemin Saint-Louis et au 3100, rue De La Forest. Le projet qui vise la sobriété carbone a fait l'objet d'un [atelier d'échanges en novembre 2022](#). Les principales modifications réglementaires visent à :

- Créer une nouvelle zone/aire d'affectations
- Augmenter la hauteur maximale à 7 étages

- Rendre conditionnel l'aménagement de surhauteurs (atteinte de certains critères environnementaux)
- Autoriser les usages résidentiels (habitation avec services communautaires)
- Autoriser l'hébergement touristique
- Établir le pourcentage d'aire verte à 20 %
- Obliger l'aménagement de 90 % des stationnements en souterrain

*Projet d'une nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale au 3077, chemin Saint-Louis*

Le nouveau complexe OroSphère, offrant des soins de chirurgie buccale et maxillo-faciale, serait implanté sur le site visé. Le projet prévoit intégrer et restaurer la maison O'Gallagher qui présente une valeur patrimoniale supérieure. Il est proposé, entre autres, de :

- Augmenter la hauteur maximale à 22 m (5 à 6 étages)
- Autoriser les établissements de santé avec hébergement
- Autoriser les établissements de santé sans hébergement à tous les étages
- Autoriser l'usage d'établissement de formation à tous les étages

*Projet résidentiel au 1000, route de l'Église (Le Philippe, 2<sup>e</sup> phase)*

Il est proposé de construire un édifice résidentiel d'environ 150 logements, qui constituerait la deuxième phase du projet Le Philippe. La première phase est déjà construite. Il est souhaité de :

- Conserver la hauteur maximale de 40 m en permettant 3 étages en surhauteur sur une partie du bâtiment
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 25 %
- Modifier les règles de gestion du stationnement afin de permettre une forme de stationnement partagé

***Principales modifications réglementaires - quartier de la Cité-Universitaire***

*Agrandissement d'une maison de chambres au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois*

Un propriétaire de maison de chambres demande la permission d'ajouter des chambres afin de combler la forte demande pour ce type d'habitation. Pour y parvenir, il faut :

- Retirer le nombre maximal de chambres par bâtiment pour cette zone/aire d'affectations
- Maintenir le maximum de deux maisons de chambre dans l'aire d'affectations (trois zones)

*Permettre aux différents types de commerces déjà autorisés de se localiser à tous les étages des centres commerciaux du pôle Laurier*

Afin d'améliorer la dynamique du secteur, il est proposé de ne plus contrôler l'emplacement des différents commerces à l'intérieur des centres commerciaux. Il serait donc requis de :

- Permettre les établissements de santé sans hébergement (cliniques dentaires, optométristes, etc.) à tous les étages des centres commerciaux du pôle Laurier

#### *Principales modifications réglementaires - quartier de Sillery*

Établissement d'une clinique chiropratique au 2475, boulevard Laurier

Le propriétaire de l'édifice commercial sur le site visé demande la permission de modifier la réglementation d'urbanisme afin de rendre possible l'aménagement d'une clinique de chiropractie dans l'édifice. Pour que le projet se réalise, il faut :

- Ajouter l'usage établissement de santé sans hébergement aux usages déjà autorisés dans la zone/aire d'affectations

## **Démarche de participation publique**

### **Étapes**

- Participation active : atelier d'échanges en amont
  - Projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest : 24 novembre 2022, en ligne.
  - Projet résidentiel au 963, rue Mainguy : 21 septembre 2023, en ligne.
- Consultations publiques sur les projets de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) :
  - 8 février 2024, 19 h, à l'Édifice Andrée-Boucher, 1130, route de l'Église
  - 14 février 2024, 19 h, au centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Rochebelle
- Demandes d'opinion aux conseils de quartier sur les règlements de concordance :
  - Conseil de quartier de Sillery : 13 février 2024, au Centre communautaire Noël-Brûlart, 1229, avenue du Chanoine-Morel.
  - Conseil de quartier de Saint-Louis : 14 février 2024, au Centre de glaces Intact Assurance
  - Conseil de quartier de la Cité-Universitaire : 22 février 2024, au Centre de loisirs Saint-Thomas d'Aquin, 895, avenue Myrand.
- Consultation écrite : du 9 au 22 février 2024 (14 jours) : en ligne

**Rapports des différentes étapes de participation publique (voir les documents [en annexe](#))**

**BLOC 0 – Participation active (cliquez ici)**

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges pour le projet résidentiel et commercial au 3100, De La Forest
- Compte-rendu de l'atelier d'échanges pour le projet résidentiel au 963, rue Mainguy

**BLOC 1 – Assemblées publiques de consultation (cliquez ici)**

- Rapport de la 1<sup>re</sup> consultation publique sur le projet de modification réglementaire
- Rapport de la 2<sup>e</sup> consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

**BLOC 2 – Demandes d'opinion (cliquez ici)**

- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier de Sillery sur les règlements de concordance
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier de Saint-Louis sur les règlements de concordance
- **Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier de la Cité-Universitaire**

**BLOC 3 – Consultation par écrit (cliquez ici)**

- Rapport de la consultation écrite (14 jours), incluant les mémoires déposés.

**Rétroaction**

Deux projets ont fait l'objet de mesures de participation active en amont des demandes de modifications réglementaires.

- Des modifications ont été apportées au projet du 3100, rue De La Forest pour donner suite à l'atelier d'échanges du 24 novembre.
- Des modifications ont été apportées au projet du 963, rue Mainguy (le Saint-Denys) pour donner suite aux commentaires émis lors de l'atelier d'échange du 21 septembre 2023.

Ces modifications sont détaillées à **l'annexe 2 - Rétroaction (cliquez ici)**

- Fiche de rétroaction de la participation active – projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest
- Fiche de rétroaction de la participation active – projet résidentiel au 963, rue Mainguy

À la suite des consultations publiques, demandes d'opinion et consultation écrite de 14 jours, des modifications ont été apportées aux projets de règlement :

*Pour le projet résidentiel au 963, rue Mainguy*

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement pour donner suite à la consultation publique. Des modifications avaient été apportées après l'atelier d'échanges. Ces modifications sont détaillées dans la fiche qui se trouve dans le bloc 4.

*Pour le projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest*

Des modifications avaient été apportées au projet initial pour donner suite à l'atelier d'échanges. Les détails se trouvent dans le bloc 4. À la suite de la consultation publique, des modifications ont été apportées pour répondre aux préoccupations soulevées par le public et le conseil de quartier quant à la compatibilité de l'usage touristique avec un usage résidentiel, dans un contexte de pénurie de logements. La modification suivante a été apportée au projet de règlement.

- L'usage C10 (établissement touristique général) a été retiré des modifications réglementaires demandées

Plusieurs préoccupations ont été émises quant aux conditions d'exercice de la mobilité active dans le secteur. Ces aspects ne font pas partie du projet de règlement. Cependant, la Ville entend les préoccupations du public et du conseil de quartier de Saint-Louis. Des interventions pour améliorer la mobilité pour l'ensemble des modes de transport dans le secteur sont présentement évalués par la Ville de Québec et ses partenaires impliqués dans la mobilité du secteur (RTC, MTMD).

*Projet d'une nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale au 3077, chemin Saint-Louis*

Pour répondre aux préoccupations émises par le conseil de quartier de Saint-Louis, le projet de règlement a été modifié de la façon suivante :

- Toute partie d'un bâtiment excédant le 4<sup>e</sup> étage devra être aménagée en retrait, à trois mètres de l'alignement d'un mur longeant une rue.

*Projet résidentiel au 1000, route de l'Église (Le Philippe, 2<sup>e</sup> phase)*

- Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

*Pour le projet d'ajout de chambres à une maison de chambres au 2798, ch. des Quatre-Bourgeois*

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

Cependant, la Ville a communiqué avec la requérante pour lui faire part de ses préoccupations qui ont été émises lors des assemblées publiques et de la demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire.

*Permettre tous les types de commerces à tous les étages des centres commerciaux, pôle Laurier*

- Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

*Établissement d'une clinique chiropratique au 2475, boulevard Laurier*

- Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

## Annexe 1 : Rapports des différentes étapes



## **BLOC 0 : Participation active (ateliers d'échanges)**

## **BLOC 0**

**Activités de participation active tenues en amont  
du processus réglementaire**

# **ATELIER PARTICIPATIF**

## **PROJET RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL**

### **3100, RUE DE LA FOREST**

**Activité en amont du processus de modification réglementaire**

---

#### **Activité de participation active**

Atelier d'échanges en ligne pour présenter le projet et échanger avec les personnes intéressées. Une invitation a été acheminée aux citoyens qui demeurent dans les zones voisines du projet.

#### **Date et heure**

Le jeudi, 24 novembre 2022, à 19 h

#### **Lieu**

En ligne, par visioconférence ( Zoom)

#### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du projet;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir le cas échéant;
5. Atelier d'échanges (5 questions);
6. Plénière;
7. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte-rendu.

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

Du Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

## Projet

### Secteur concerné

Les lots concernés sont situés dans la zone 33222Mc (3078, chemin Saint-Louis et 3100, rue de la Forest) dans le quartier Saint-Louis, de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain est présentement occupé par une petite place commerciale de 10 locaux et un garage.

### Objectif de la rencontre

Présenter en amont le projet et permettre aux personnes intéressées d'exprimer leurs commentaires et préoccupations.

### Contexte réglementaire

Les modifications qui seraient requises pour la réalisation du projet sont :

- L'augmentation du nombre d'étages à 7 étages / 23 mètres;
- Permettre des parties en surhauteur jusqu'à 15 étages / 48 mètres;
- Ajouter les groupes d'usages H2 Habitation avec services communautaires, C10 Établissement d'hébergement touristique général;
- Autoriser un nombre de cases de stationnement minimum de 0,9 case / logement

### Les objectifs de la rencontre :

- Échanger avec les personnes résidentes à proximité du projet résidentiel;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires en lien avec le projet;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir le cas échéant.

### Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=433>

---

## Participation

### Personnes représentant le promoteur :

- M. Nicolas Constantin, président du groupe Statera (promoteur)
- M<sup>me</sup> Caroline Guérard, architecte chez Régis Côté et associés
- M. Jad Salem, architecte chez Salem Architecture

### Personnel de la Ville

- M. Sadhana Carey Doneys, conseiller en développement économique, Division des projets majeurs et de la mise en valeur du territoire, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

- M. William Grou, chef d'équipe - Développement et aménagement du territoire, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport, Service du Transport et mobilité intelligente

### **Conseillère municipale**

- M<sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche, conseillère municipale, district électoral de Saint-Louis–Sillery

### **Animation de la rencontre**

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

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

- M<sup>me</sup> Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M. Mohamed-Ali Hélioui, conseiller en développement organisationnel, Service de l'interaction citoyenne
- M<sup>me</sup> Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Nombre de personnes participantes**

66 personnes étaient connectées à la visioconférence, incluant les personnes représentant la Ville et celles représentant le promoteur.

## **Ordre du jour**

- 18 h 30 Accueil des intervenants et intervenantes
- 19 h 00 Ouverture par l'animateur et informations techniques
- 19 h 05 Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la rencontre
- 19 h 10 Présentation du projet résidentiel par les personnes représentant le promoteur
- 19 h 30 Présentation du contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique
- 19 h 40 Présentation de la Stratégie de développement durable de la Ville de Québec
- 19 h 50 Consignes et atelier d'échanges
- 20 h 35 Plénière
- 20 h 55 Fin de l'activité

Voici les 5 questions posées aux participants qui ont pu échanger en sous-groupes :

1. Que pensez-vous du projet?
2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?
3. Quels sont les points forts du projet présenté?
4. Que pensez-vous de la proposition en termes d'aire verte et de carboneutralité?

5. Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant (distance des habitations voisines, conservation d'arbres, trafic, ensoleillement, etc.)?

## Synthèse des échanges

### Question 1 : Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté?

#### Appréciation générale

- Grande amélioration comparativement à ce qu'on y trouve actuellement;
- Site qui a besoin d'être rafraîchi;
- Ça va améliorer le coup d'œil lors de l'entrée dans la ville;
- Beau projet, beau concept, belle architecture;
- On souhaite voir la réalisation du projet, on ne souhaite pas le même sort que le projet « Le Phare »;
- C'est un projet qui répond aux besoins du secteur;
- La Ville de Québec doit faire une réflexion globale sur les projets à la tête des ponts;
- Pour la qualité de vie dans le secteur, les délais du chantier et les délais des travaux du tramway sont à considérer;
- On souhaite que l'ordonnancement des phases du projet soit optimisé de sorte que les commerces actuels qui sont maintenus dans le projet restent actifs;
- Les éléments « œuvre d'art » et « pop-up » sont bien accueillis et bien appréciés.

#### Hauteur du projet

- Irritant partagé par bon nombre de participants;
- 15 étages c'est beaucoup trop par rapport à ce qu'on retrouve aux alentours;
- Plusieurs craintes exprimées en lien avec le gabarit;
- Il faudrait s'ajuster aux gabarits environnants (OMHQ, 6-7-8 étages);
- Crainte que si on permet 15 étages sur ce site, ça ouvre la porte à plusieurs 15 étages dans le secteur;
- Appel à respecter les hauteurs prévues dans le PPU;
- Crainte de perte de la valeur des propriétés voisines.

#### Commerces de proximité

- On apprécie qu'on maintienne et qu'on développe des services de proximité.
- Déception de perdre le garage
- L'intégration d'une épicerie est importante, mais comment s'assurer que ce sera vraiment le cas? Est-ce que ça peut être inclus dans le règlement?

#### Circulation, stationnement et vélo

- Crainte envers la hausse de la circulation automobile dans le secteur;

- En acceptant ce nombre d'étages, il y aura beaucoup de logements ajoutés, donc plus de voitures en circulation dans le secteur;
- On se demande comment va se gérer la circulation sur le site compte tenu des différentes inquiétudes par rapport à l'emplacement des stationnements;
- Inquiétude par rapport à l'augmentation des déplacements dans le secteur par les différents usages (restaurants, clients de l'hôtel, etc.) L'entrée et la sortie se feront-elles sur le chemin Saint-Louis?
- La place faite au vélo et à la mobilité active est appréciée.

#### Carboneutralité

- Doutes par rapport à l'aspect carboneutre;
- Le carboneutre, c'est un bel objectif;
- La façon de le calculer n'est pas claire;
- Comment s'assurer que le promoteur y soit obligé;
- Avec ce projet, on tient compte du développement durable.

## **2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?**

#### Hauteur

- Réduire la hauteur des bâtiments pour les gens qui demeurent à proximité;
- Réduire la hauteur, ce qui aura pour effet de réduire le nombre de véhicules additionnels dans le secteur;
- Diminuer les hauteurs, revoir les gabarits, mettre un zonage de 6 étages;
- Détailler plus pour ce qui est des impacts sur le voisinage;
- Faire une étude d'évaluation sur les vents.

#### Circulation, stationnement et vélo

- Faire une étude de circulation;
- S'assurer de la fluidité de la circulation;
- Crainte que les visiteurs stationnent dans les rues avoisinantes;
- Crainte que les arbres projetés le long du chemin Saint-Louis ne survivent pas compte tenu du peu d'espace vert où ils seront plantés. On espère que ce ne seront pas des arbres « jetables », c'est-à-dire d'arbres de petit gabarit qui ne survivront pas;
- Améliorer l'aspect vélo;
- Prévoir plus d'espaces pour les vélos, les protéger des intempéries et du vol;
- Prévoir des bornes de recharge pour vélo électrique;
- Rendre le chemin Saint-Louis plus accueillant pour les cyclistes.

#### Aires vertes

- Améliorer la place et l'ampleur du verdissement;
- C'est très bétonné malgré tout, prévoir plus de verdure;

- Prévoir la récupération de l'eau de pluie;
- Prévoir des jardins communautaires et des murs végétaux.

#### Usages

- S'assurer d'inclure une épicerie
- Mieux définir la cible du projet en matière de logement abordable (le nombre de logements visé et leur coût);
- L'usage « hôtellerie » suscite des questionnements et certains participants sont d'avis qu'il devrait être enlevé du projet.

### **3. Quels sont les points forts du projet présenté?**

#### Usages et aménagements

- Le fait qu'on préserve les commerces de proximité;
- La mixité d'usage, la combinaison de différents services (habitation, commercial, hôtellerie);
- La mixité des usages, qui va de surcroît contribuer à conserver les commerces de proximité;
- Le retour de l'épicerie est très apprécié;
- L'aspect locatif et non condo du projet;
- La volonté de mettre du logement abordable;
- Le fait que ça ne soit pas trop luxueux;
- Idée de la place publique;
- L'œuvre d'art qui va amener de la couleur;
- La place prévue pour les poussettes.

#### Environnement

- Tout le côté vert du projet.

#### Transport

- Aspect transport actif (vélo);
- La contribution à la densification et l'impact potentiel que pourraient avoir le projet sur l'offre de transport en commun dans le secteur.

### **4. Que pensez-vous de la proposition en termes d'aire verte et de la carboneutralité?**

- Ce serait un privilège que ce type de projet se réalise dans le quartier Saint-Louis;
- Pour certains, la proposition très intéressante;
- Pour d'autres, la proposition verdure pourrait être améliorée;



- Questionnement par rapport au coût des loyers. Est-ce que l'utilisation de matériaux particuliers fera en sorte que le coût sera plus élevé que la moyenne?
- Questionnement par rapport aux coûts en électricité de ce type de logements
- Plusieurs participants auraient aimé en savoir davantage à propos de la carboneutralité (suggestion : prévoir une rencontre pour en discuter plus longtemps et approfondir certaines questions);
- La carboneutralité est une belle intention, mais est-ce que ça va vraiment se faire et comment c'est calculé exactement?

**5. Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant (distance des habitations voisines, conservation d'arbres, trafic, ensoleillement, etc.)?**

Visuellement

- Un participant aurait aimé voir les différentes perspectives, les différents points de vue
- Se marierait très bien à ce qu'on retrouve dans le secteur;
- Ce n'est pas un projet fermé d'un point de vue architectural;
- En harmonie avec le tissu urbain, qui comporte déjà des hôtels à proximité;
- Plusieurs sont d'avis qu'un étage ou deux de plus que ce qui est actuellement permis aurait été acceptable, mais pas 15;
- Oui, ça va dynamiser le secteur, le site actuel laisse à désirer.

Circulation, transport et stationnement

- Questionnement par rapport à l'augmentation de la circulation dans le secteur;
- Préoccupation pour le stationnement. Y aura-t-il un nombre de places suffisant pour les résidents et leurs visiteurs, ainsi que pour les visiteurs de l'hôtel et des restaurants?
- Il faut tenir compte du fait qu'il y a déjà d'autres projets dans le secteur qui vont avoir un impact sur la circulation. Conséquemment, il faut diminuer le nombre d'étages de ce projet.

Logement abordable

- Questionnement sur les logements abordables. Abordables à quel point?

Carboneutralité

- Le concept de carboneutralité va intéresser les gens et va attirer des visiteurs et des touristes dans le secteur.

---

## Rédaction du rapport

### Date

Le 30 novembre 2022

**Rédigé par** M<sup>m</sup>e Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

# Nouveau projet résidentiel au 963, rue Mainguy

---

## Activité de participation publique

### **Atelier d'échanges en amont**

#### **Date et heure**

Jeudi 21 septembre 2023, à 19 h

#### **Lieu**

Rencontre par visioconférence (Zoom)

#### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – Zoom;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
6. Atelier d'échanges à l'aide de trois questions;
7. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers);
8. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance a été enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et pour diffusion [sur la page du projet](#).

## **Participation**

### **Membre du conseil municipal**

- David Weiser, conseiller municipal du district du Plateau

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

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Sadhana Carrier-Doneys, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)
- Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente

### **Personnes représentant le promoteur**

- Benoît Raymond, président, ACERO
- Sabrina Aubé, directrice développement immobilier, ACERO
- François Robitaille, architecte associé, CCM2
- Maude Chouinard, architecte, CCM2

### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

### **Animation de sous-groupes :**

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

### **Participation**

- 36 personnes étaient connectées à la rencontre
- 

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Quartier de Saint-Louis, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain visé est situé au 963, rue Mainguy, dans la zone 33233Hb. Le site est occupé par un bâtiment vacant (ancienne épicerie).

Le site identifié se trouve sur le territoire du [Programme particulier d'urbanisme \(PPU\) pour le plateau centre de Sainte-Foy](#).

Le projet proposé consiste en un immeuble résidentiel d'environ 8 étages.

Le terrain est actuellement occupé par un bâtiment vacant qui serait démoli pour permettre la construction d'un immeuble d'habitation d'environ huit étages (dont les trois derniers se trouveraient en retrait de la façade). Le requérant souhaiterait également préserver et planter des arbres sur le site.

### **Objectif de la rencontre**

L'atelier d'échanges en amont vise à permettre au public d'échanger avec les personnes-ressources de la Ville et les représentants du promoteur avant que le projet soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire soit déposée.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=571>

---

## Questions et précisions sur le contenu des présentations

**QUESTION 1 :** Une personne souhaite plus de précisions sur la façon dont on calcule le nombre d'étages.

*La Ville répond que le nombre d'étages est calculé à partir du rez-de-chaussée, de sorte que le rez-de-chaussée compte dans le nombre total d'étages.*

**QUESTION 2 :** Une citoyenne demande si les changements au PPU s'appliqueraient seulement sur le lot en question ou dans tout le secteur Saint-Denys.

*La Ville rappelle que le projet n'est pas rendu à l'étape de la modification réglementaire, donc il n'est pas encore question de modifications au PPU. Dans le contexte, si le promoteur souhaite continuer ses démarches, il demanderait une modification pour son lot.*

**QUESTION 3 :** Un citoyen souhaite des précisions sur les marges avant et latérales. Il demande si les marges prévues risquent éventuellement d'inclure un trottoir qui viendrait rogner les espaces verts présentés.

*Le promoteur spécifie que ce sont seulement les marges souterraines qui seraient fixées à 0 mètre. La modification demandée pour les marges concerne uniquement la partie souterraine.*

*Quant aux marges avant relatives au bâtiment principal, en surface, au niveau de la rue, elles seraient de 6 mètres. Précisons que la marge avant de 6 mètres est calculée à partir du bâtiment jusqu'à la ligne de lot. Elle n'inclut pas l'emprise de la Ville qui totalise 12,2 mètres, ce qui comprends 1,8 mètres hors chaussée. Si la Ville décidait d'aménager un trottoir sur son emprise, il resterait encore 6 mètres pour le verdissement.*

*La Ville confirme que la réglementation actuelle prévoit une marge avant de 6 mètres pour le bâtiment. Pour l'instant, la Ville analyse l'opportunité ou non d'aménager un trottoir à cet endroit, en fonction du développement du secteur. La largeur standard d'un trottoir est de 1,75 mètre. L'analyse comporte aussi une décision par rapport au meilleur emplacement de ce trottoir : dans l'emprise, dans la rue, ou en mode hybride (une partie dans la rue, une partie dans l'emprise).*

**QUESTION 4 :** Un citoyen s'informe du coût de la location des 10 % de logements qui seront considérés comme étant abordables.

*Le promoteur rapporte que la SCHL établit le loyer à 1057 \$ pour un logement d'une chambre à coucher.*

**QUESTION 5 :** Un citoyen demande quels sont les critères qui permettent à la Ville d'établir que ce projet peut être présenté au public en atelier d'échanges. Il souhaite savoir si l'idée d'aménager un parc a été envisagée.

*La Ville rappelle que le projet présenté est dans sa phase conceptuelle et qu'il n'est toujours pas accepté. Avant toute chose, la Ville souhaite présenter le projet aux citoyens pour entendre leurs commentaires afin de prendre une décision éclairée.*

*La Ville reste flexible lorsque des projets sont déposés et répondent à certains objectifs de développement économique pour des quartiers ou répondent à des besoins de logements dans*

*un contexte de pénurie. Pour le projet en question, le site est actuellement vacant depuis plusieurs années et le projet permettrait de le mettre en valeur.*

*Rappelons que le projet n'ira pas nécessairement de l'avant tel que déposé.*

*En ce qui concerne le parc, la possibilité d'aménager un parc n'avait pas été considérée puisque le lot appartient à un promoteur privé.*

**QUESTION 6 :** Un résidant voisin du projet sur la rue Pouliot demande quelle distance séparera le projet de sa propriété. Il souhaite savoir si des balcons seront aménagés de ce côté.

*Le promoteur spécifie qu'une marge de 5 mètres est prévue. Les maisons de ville sont prévues sur les rues Pouliot et Gabriel-Le Prévost. Des balcons seront aménagés sur tous les côtés du bâtiment. Le promoteur rappelle que du côté de la rue Pouliot, ce sont 5 étages qui sont prévus et non 8 étages.*

**QUESTION 7 :** Une citoyenne se réjouit de la volonté de préserver certains arbres, mais reste inquiète de leur survie pendant les travaux. Elle s'informe sur la nature des mesures qui seront prises pour les protéger.

*Le promoteur rappelle qu'il a l'habitude de travailler pour protéger les arbres et cite en exemple le projet du « Jack » à Limoilou. Aucune excavation n'a lieu à moins de 3 mètres du tronc des arbres présents. La canopée est protégée par une protection physique. Le tronc est entouré d'une protection en bois. Le promoteur collabore avec le département de la Division de la foresterie urbaine et de l'horticulture de la Ville qui s'assure que des mesures adéquates sont mises en place et que les normes de protection sont respectées.*

## **Synthèse des échanges**

Les questions suivantes ont été posées dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté?

### **1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?**

#### **Appréciation générale**

Les personnes participantes réagissent défavorablement au projet présenté en émettant des commentaires portant sur le nombre d'étages, le nombre de logements, la nécessité de respecter les normes du PPU, l'impact négatif du projet sur l'ambiance du quartier, la disponibilité des stationnements et les enjeux de circulation existants.

Elles sont d'avis que le cadre du PPU devrait être respecté. Elles considèrent que même si le design de l'immeuble est intéressant, le projet n'est pas en phase avec le type d'habitation du quartier, composé d'habitations unifamiliales et d'immeubles de petit gabarit.

Quelques personnes reconnaissent le besoin de logement et se disent en accord avec la nécessité de densifier les quartiers. Elles sont d'avis que la construction d'un bâtiment conforme densifierait le quartier quand même, tout en restant à dimension humaine.

La proposition en termes de design, de verdissement et d'espace pour les vélos est appréciée, mais n'est pas suffisante pour que les participants adhèrent au projet.

### **Hauteur, gabarit et nombre de logements**

- Le nombre d'étages est trop élevé. Il s'agit du double de ce qui est permis dans la réglementation. Pour les personnes participantes, le projet dans sa forme actuelle est inacceptable.
- Le nombre de logements est perçu comme trop élevé.
- Appel à respecter la hauteur en vigueur dans la réglementation (4 étages).

### **Programme particulier d'urbanisme (PPU) et réglementation d'urbanisme**

- Plusieurs personnes manifestent leur incompréhension, indignation et opposition envers la possible modification du PPU.
- Elles ont le sentiment que le PPU comportait déjà plusieurs concessions de la part des citoyens.
- Quelques personnes appellent à une révision globale du PPU pour le secteur. Selon ces dernières, si la Ville souhaite densifier, elle devrait réviser le PPU au lieu d'y apporter des modifications par projet.
- Une personne affirme qu'elle aurait toléré une ouverture du PPU pour un projet de coopérative d'habitation, un projet plus abordable, plus respectueux du cadre bâti environnant, qui comporte une proposition audacieuse en termes de verdissement.
- Il subsiste une crainte qu'une modification à la réglementation d'urbanisme sur ce lot crée un précédent et encourage d'autres demandes du même type à proximité.

### **Prix des logements et clientèle cible**

- Les logements dits « abordables » ne sont pas considérés comme réellement abordables.
- Les gens craignent que les logements non « abordables » soient très chers et contribuent à l'embourgeoisement du quartier.
- Le projet n'est pas vu comme adéquat pour loger des familles : les logements visés pour être abordables sont de petits logements, les logements de trois chambres et les maisons de ville seront « très chères », le projet n'offre pas d'espaces gazonnés.

### **Devenir du quartier**

- Le quartier est composé de résidences unifamiliales ou de petit gabarit. Le gabarit du projet est jugé imposant et s'intégrant mal dans ce type de cadre bâti.
- Appel pour du développement à dimension humaine.
- Crainte que la volonté soit d'éliminer les petites maisons pour implanter de gros bâtiments.
- Il y a déjà plusieurs gros projets en cours pour le quartier.

### **Enjeux de circulation, de sécurité routière et de déneigement**

- Le projet viendrait intensifier les problèmes de circulation existants (vitesse excessive, volume de circulation, enjeux de sécurité piétonne, circulation de transit);

- Impact négatif sur la sécurité des piétons, notamment de jeunes familles et des enfants;
- Aggravation du manque de disponibilité de stationnement sur rue : le nombre de stationnements semble insuffisant pour le nombre de ménages attendus et leurs visiteurs.
- D'autres personnes considèrent que le nombre d'espaces de stationnement prévu est trop nombreux, ce qui amènera de nombreuses voitures supplémentaires dans le quartier.
- Inquiétude portant sur l'enlèvement de la neige.

### **Verdissement et canopée**

- Effort de préservation des arbres apprécié.

### **Qualité de vie**

- Doute envers l'étude d'ensoleillement présentée.
- Crainte de perdre de l'ensoleillement.
- Perte de visibilité en hauteur.
- Impacts négatifs sur la quiétude du quartier et son ambiance.
- Impact du projet sur les canalisations déjà surchargées.
- Nuisances liées à la période de construction.

## **2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?**

### **Hauteur, gabarit, nombre de logements**

- Densifier le quartier avec un projet conforme à la réglementation en vigueur (4 étages) : « Limoilou est composé de bâtiments de 3 étages, et c'est dense ».
- Diminuer le nombre de logements.
- Proposer un projet à taille humaine.

### **PPU**

- Respecter les normes inscrites au PPU et à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

### **Prix des logements et clientèle cible**

- Axer le projet sur la famille en offrant des espaces verts gazonnés et de grands logements.
- Offrir des logements abordables.

### **Verdissement**

- Éviter de couper des arbres.
- Améliorer la proposition en termes de verdissement.

### **Enjeux de circulation et de sécurité routière**

- Ajouter des trottoirs.



### **3. Quels sont les points forts du projet présenté?**

*Toutes les suggestions ont été inscrites même si elles étaient mentionnées dans un seul groupe.*

- Le bâtiment est beau et le design intéressant.
- Préservation de certains arbres.
- Les maisons de ville.
- Occuper un terrain vacant.

---

#### **Réalisation du rapport**

##### **Date**

22 septembre 2023

##### **Réalisé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

# **BLOC 1**

## **Assemblées publiques de consultation**

## **Modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy - 2023**

Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q 3250 (zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (zones à compétence d'arrondissement)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation**

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

Jeudi, 8 février 2024, à 19 h

##### **Lieu**

- En salle : Édifice Andrée-Boucher, 1130, route de l'Église - salle du conseil (RC-19)
- En ligne : webinaire Zoom

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources de la Ville;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources;
5. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 14 jours qui suivent;
6. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal pour le R.V.Q. 3230 (PDAD/PPU) et R.V.Q. 3250 (concordance)

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery-Cap-Rouge pour le R.C.A.3V.Q. 340 (concordance)

---

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Territoire du PPU du plateau centre de Sainte-Foy – plusieurs zones/aires d'affectations

### **Description des projets et principales modifications**

Plusieurs modifications sont proposées pour le PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Certaines normes doivent être modifiées relativement, entre autres, aux usages et à leur localisation, aux hauteurs maximales des bâtiments principaux, aux pourcentages minimaux d'aire verte et aux stationnements. Des limites d'aires d'affectation/de zones devront aussi être modifiées.

Les détails des modifications proposées se trouvent dans les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires sur la page du projet.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4>

---

## **Participation**

### **Membres du conseil municipal**

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable des dossiers d'urbanisme
- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district de Saint-Louis—Sillery et membre du comité exécutif
- David Weiser, conseiller du district du Plateau et membre du comité exécutif

### **Personnes-ressources**

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- Annie Boisvert, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Sadhana Carrier-Doneys, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Diane Collin, conseillère en urbanisme et cheffe d'équipe, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport,

### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (en salle)
- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)

### **Participation**

41 personnes en salle

47 personnes en ligne

---

## **Faits saillants de l'assemblée de consultation**

### ***Commentaires globaux sur le PPU :***

- De plus nombreux logements abordables devraient être inclus dans les projets résidentiels.
- Préoccupations en lien avec l'impact des projets résidentiels sur les conditions de stationnement et de circulation automobile (congestion anticipée, augmentation des infractions).
- Préoccupations en lien avec l'impact des projets résidentiels sur les conditions d'exercice de la mobilité active (nécessité de trottoirs, enjeux de sécurité).
- Préférence pour le respect des hauteurs prévues au PPU.

### ***Nouveau projet résidentiel au 963, Mainguy (le Saint-Denys)***

- Absence de logements abordables.
- Hauteurs et nombre de logements – appel à respecter les hauteurs prévues au PPU.
- Ensoleillement.
- Sécurité piétonne (absence de trottoirs).

### ***Projet de la phase II du Philippe***

- Inquiétudes liées au vent.
- Sécurité de la traverse piétonne sur l'avenue Roland-Beaudin.

### ***Nouveau projet résidentiel au 3100, de la Forest***

- Impact sur les conditions de circulation.

### ***Autres projets***

- Aucun enjeu soulevé en lien avec les modifications réglementaires en lien avec le projet de clinique chiropratique, celui de la localisation verticale des usages dans le pôle Laurier et la maison de chambres.
-

## Questions et commentaires du public

### Commentaires généraux sur le PPU

- **Intervention 1** : Un résidant de la rue Fournier déplore que des promoteurs achètent des terrains résidentiels et les laissent ensuite à l'abandon, jusqu'à ce que la Ville les accomode et les laisse développer des projets à leur guise. Selon lui, ce développement se fait au détriment de la qualité de vie des résidants du secteur. Il dépose un document à l'appui de son propos. Il est d'avis que toutes les nouvelles constructions devraient prévoir une entrée de circulation ou un espace utilitaire/de débarcadère pour permettre de déposer des personnes ou faire des réparations sans empiéter sur la rue. Il regrette que les constructions récentes ne prévoient pas ce type d'espace, de sorte que les taxis et les camions de construction se retrouvent dans la rue.

**Réponse de la Ville** : La Ville prend note de votre commentaire.

- **Intervention 11** : Un résidant de la rue Mainguy s'interroge sur le processus réglementaire. Il se positionne en faveur de la densification, mais se dit en désaccord avec les pratiques de la Ville. À cet égard, il cite l'article 1 de la LAU qui affirme que l'objet de la loi est de favoriser un aménagement réfléchi et durable du territoire. Il déplore que le PPU soit modifié après 12 ans et il suppose qu'il le sera encore. Il avance que la Ville n'a pas de vision d'ensemble ou de projet réfléchi et durable pour le quartier. Il analyse que la Ville modifie le PPU à la pièce, en fonction des demandes de promoteurs. Il évalue que la loi est adaptée à leurs demandes. Il rappelle que la loi prévoit un processus d'approbation référendaire pour les modifications au zonage. Selon lui, la Ville a fait le choix de modifier le règlement du PPU pour contourner le processus d'approbation référendaire qui aurait été requis si le zonage avait été modifié. Il croit qu'il s'agit d'un manque de respect envers les citoyens et leur qualité de vie.

**Réponse de la Ville** : La Ville rappelle que le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une annexe du plan d'urbanisme, le plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Lorsqu'une modification réglementaire vise le territoire d'un PPU, c'est le règlement du plan d'urbanisme (PDAD) qu'il faut modifier. Pour les modifications au PDAD, il n'y a pas de processus d'approbation référendaire. Le zonage est modifié, mais en concordance stricte avec les modifications au plan d'urbanisme. Ce n'est pas un choix que fait la Ville pour contourner le processus référendaire. C'est un processus propre à toutes les modifications de PPU, et non un choix spécifique à la présente modification du PPU pour le plateau centre de Sainte-Foy.

La Ville souligne que le PPU du plateau centre de Sainte-Foy est l'un des plus vieux PPU. Ainsi, il doit être adapté à l'évolution rapide du contexte dans le secteur – l'arrivée potentielle d'un réseau de transport structurant, les besoins liés à la crise de logement.

**Réponse des membres du conseil municipal** : La Ville entend les préoccupations par rapport à l'ouverture du PPU pour ces 6 projets précis. Un [processus est en cours](#) en ce moment pour changer cette façon de faire, dont la consultation aura lieu le

19 février. Ce processus vise à discuter des critères à mettre en place pour autoriser des surhauteurs. Ainsi, elles seraient conditionnelles à des critères qui améliorent le projet et le secteur – espaces verts accessibles à tous, commerces de proximité, logement social, CPE. La liste de ces critères sera soumise à consultation le 19 février. Par conséquent, l'expérience d'ouvrir le PPU pour plusieurs projets à la fois risque de changer et de reposer sur une méthode qui permet plus de prévisibilité; les sites qui peuvent faire l'objet de surhauteurs et les critères qui permettent les surhauteurs seraient identifiés à l'avance.

Par ailleurs, les élu-e-s souhaitent revenir sur l'affirmation du citoyen comme quoi la Ville viendrait répondre aux demandes et besoins des promoteurs immobiliers. En fait, il est prévu de répondre aux besoins de la Ville pour loger des citoyens alors qu'on traverse une crise du logement, notamment en mettant en œuvre le plan accéléré d'habitation. Il est prévu de répondre également à des besoins en termes de canopée. Les projets présentés proposent des pourcentages plus élevés d'aire verte, jusqu'à 20 % d'aire verte, qui améliorent certains sites visés.

- **Intervention 22** : Une résidante de la rue Le Noblet déplore qu'il n'y ait aucune assurance en matière d'aménagement logement abordable alors que près de 400 logements seront construits. Elle s'informe sur les pouvoirs que possède la Ville pour encourager ou contraindre l'aménagement de logements abordables.

**Réponse des membres du conseil municipal** : La Ville ne dispose pas de leviers réglementaires pour obliger un promoteur à inclure du logement social ou abordable. Le sujet fait souvent partie des discussions et négociations avec les promoteurs. La Ville ne compte pas suivre l'exemple de Montréal avec son règlement 20-20-20 qui oblige l'aménagement de 20 % de logements de différents types puisque l'analyse démontre que les résultats ne sont pas concluants. La Ville travaille sur d'autres scénarios pour pouvoir encourager le développement d'unités sociales et abordables.

**Réponse du promoteur** : Dans la phase I du Philippe, 19 logements abordables ont été aménagés, ce qui représente 15 % des logements. Pour la phase II, le promoteur vise 25 logements abordables.

- **Intervention 26** : Une personne en ligne déplore que le district du plateau, avec ses 18 000 habitants, soit le plus peuplé de tous les districts électoraux, mais comporte seulement 580 logements sociaux et abordables. Elle comprend la nécessité de densifier, mais est d'avis qu'il est nécessaire de prévoir de plus nombreux logements sociaux et abordables.

**Réponse de la Ville** : La Ville prend note du commentaire.

### **Nouveau projet résidentiel au 963, Mainguy (le Saint-Denys)**

- **Intervention 2** : Un résidant du secteur Saint-Denys rappelle que les gens du secteur ne sont pas opposés à la densification, mais sont en faveur d'une densification harmonieuse. Il estime qu'elles ont bien accueilli la construction de 1 600 logements dans leur secteur, dont deux projets de logements sociaux et abordables et un troisième à venir sur la rue Landry. Il expose les raisons qui l'amènent à s'opposer au projet. Premièrement, il estime que la gradation des

hauteurs n'est pas harmonieuse. Celle-ci ne doit pas être analysée à partir de la route de l'Église, où les immeubles sont plus hauts, mais plutôt à partir du quartier résidentiel de basse densité. Le projet se trouvera à côté d'habitations de 2 ou 3 étages et de maison unifamiliales. Si on analyse le projet sous cet angle, la gradation des hauteurs n'est pas harmonieuse. Ensuite, il présente les inconvénients qu'il associe au gabarit de l'immeuble : effet d'écrasement, perte d'ensoleillement, corridor de vent. Il rappelle que l'immeuble sera construit dans une petite rue sans trottoirs. Ensuite, il demande pourquoi l'immeuble est prévu dans le quartier de basse densité plutôt que sur l'un des nombreux terrains disponibles, notamment sur les grandes artères.

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note de votre commentaire.*

- **Intervention 3 :** Un propriétaire d'un lot voisin aimerait estimer l'espace entre les deux bâtiments. Il se dit inquiet puisque sa propriété est sise très près de sa ligne de lot. Il partage sa préoccupation concernant la servitude d'Hydro-Québec qui traverse les terrains. Il se demande si elle devra passer en sous-terrain chez lui pour alimenter le nouvel immeuble. Il demande si la Ville reviendra sur l'exigence d'aménager des stationnements souterrains, ce qui lui permettrait d'ajouter un logement à son immeuble, en échange des désagréments liés au futur bâtiment. Il déplore que son lot soit dans l'ancienne zone et qu'il ne puisse pas aménager un logement supplémentaire.

**Réponse de la Ville :** *La Ville calcule que l'immeuble du Saint-Denys se trouvera à 5 mètres de la ligne de lot, et une norme additionnelle prévoit que le sixième étage soit reculé de trois mètres supplémentaires. En ce qui concerne la demande d'ajout de logements ou d'exemption de stationnement, la demande devrait être plutôt adressée directement à la division de la gestion territoriale.*

- **Intervention 4 et 5 (en ligne) :** Deux personnes ont posé des questions sur les exigences liées aux logements abordables. Un représentant d'un organisme du secteur demande si la Ville compte tester des mesures d'inclusion obligatoire de logements sociaux, comme envisagé dans le plan de mise en œuvre accéléré de sa vision de l'habitation.

**Réponse de la Ville :** *La Ville n'exige pas de logements sociaux et abordables pour le site du 963, Mainguy.*

- **Intervention 6 (en ligne) :** L'intervenant rapporte que dans la présentation, il est écrit que le nombre d'étages autorisé est de 6 étages alors que, selon son analyse, le zonage en permet 4. Il ajoute que le projet ne semble pas destiné à des familles de classe moyenne. Il préférerait un projet de 4 étages avec des prix décents.

**Réponse de la Ville :** *Le 963 est dans une zone (33233Hb) effectivement limitée à 4 étages. Ainsi, l'intervenant a raison de dire que sur le lot, dans la configuration actuelle des zones, la réglementation en vigueur permet 4 étages. Cependant, il est proposé d'inclure le lot dans une zone voisine (33237Hc) où la hauteur permise est de 6 étages. En incluant le lot dans cette zone, la réglementation en vigueur est de 6 étages.*



- **Intervention 7 (en ligne)** : L'intervenant demande les raisons qui font que le promoteur ne peut pas respecter les hauteurs prévues au PPU.

**Réponse de la Ville** : *La Ville permet plus de densité sur ce territoire en raison de l'évolution du territoire et des besoins en matière de logement. Par ailleurs, il y a des contraintes sur ce site qui sont apparues à la suite de l'adoption du PPU. La mise à niveau des infrastructures souterraines engendre des coûts supplémentaires pour le promoteur, ce qui amène à reconsidérer les densités prévues, pour assurer la viabilité économique des projets.*

**Réponse du promoteur** : *Le promoteur confirme qu'il doit investir 600 000 \$ pour refaire les infrastructures souterraines, en plus des installations d'Hydro-Québec, ce qui fait qu'il est impossible de développer le terrain sans y prévoir un nombre plus important d'unités.*

- **Intervention 8** : La résidante de la rue le Noblet demande qui est responsable de payer pour la mise à jour des infrastructures. Elle rappelle que le PPU est un exemple de démarche sérieuse et rigoureuse de participation publique importante, malgré ses 11 ans. Elle cite François Picard [ancien conseiller municipal, NDLR] qui affirmait que le PPU guiderait les actions de la Ville pour les 20 prochaines années. Elle se dit satisfaite de voir que la Ville croit encore aux objectifs du PPU et au principe de modulation des hauteurs. Cependant, elle rappelle que la modulation des hauteurs a été déterminée à l'époque, et fixée à 4 étages pour des raisons bien précises : dans une optique de vue d'ensemble et dans le but de réduire les impacts des hauteurs sur le quartier. Elle déplore que la Ville ne souscrive plus à cette approche. Elle remarque que d'autres terrains pourraient accueillir le projet du Saint-Denys, qui se réalise au détriment d'un potentiel projet conforme de 32 logements et 4 étages, qui s'insérerait mieux dans la trame urbaine et qui répond à ce qui avait été accepté. Elle rappelle qu'il y a un nouveau Wow qui sera construit. Elle conclut en rappelant que si le taux d'inoccupation est de moins de 0.5 % pour les logements dans Sainte-Foy, il est de 3 % pour les loyers de 1500 \$ et plus. Selon elle, le projet de la rue Mainguy ne permettra pas de créer des logements abordables, mais va augmenter l'offre de logement dans une fourchette de prix supérieure.

**Réponse de la Ville** : *La Ville explique qu'a priori, la responsabilité des infrastructures relève du promoteur. Il est possible que la Ville et le promoteur discutent d'un éventuel partage de cette responsabilité.*

- **Intervention 9** : Le résidant du secteur Saint-Denys déplore que la population soit obligée de se mobiliser à chaque fois qu'un promoteur dépose un nouveau projet, alors que la décision est déjà prise du côté de la Ville. Il est d'avis que les quatre étages prévus au zonage sont suffisants. Il affirme que, malgré le retrait du dernier étage, il perdra l'ensoleillement.

**Réponse de la Ville** : *Des études d'ensoleillement ont été réalisées par le promoteur et à l'interne. Le projet est situé sur la portion nord-est du site. Ces études montrent que l'ombrage est surtout projeté dans les rues (Mainguy, Gabriel-Le-Prévost et Pouliot), de sorte que l'impact sur l'ensoleillement des propriétés privées est minime.*

*Par ailleurs, la Commission d'urbanisme doit approuver le projet et pourrait ajouter des exigences.*

*Les consultations servent à entendre les préoccupations du public sur les modifications proposées au zonage. Trois élus du comité exécutif sont sur place ce soir pour entendre les préoccupations légitimes exprimées par le public. Par ailleurs, il reste d'autres étapes pour entendre d'autres commentaires, notamment la consultation écrite de 14 jours. Ces commentaires sont colligés et pris en compte. Le dialogue avec les promoteurs se poursuit. Les décisions se trouvent dans le rapport de la démarche de participation publique qui fait état aussi des commentaires qui ont induit les modifications.*

- **Intervention 10** : Une citoyenne demande si la Ville peut obliger les promoteurs à aménager des stationnements pour vélo et des stationnements souterrains, afin de limiter l'impact des nouveaux projets sur les changements climatiques et répondre à la stratégie de mobilité durable.

***Réponse de la Ville** : Le promoteur propose dans son projet un espace au rez-de-chaussée pour l'entretien et le rangement de vélos.*

*(deuxième ronde)*

- **Intervention 21** : Une résidante d'un immeuble voisin du projet déplore la perte d'ensoleillement. Elle rappelle qu'elle a participé à une consultation pour [l'autorisation temporaire de stationnement](#) sur ce terrain où tout le monde était opposé à cette autorisation temporaire, et que l'autorisation a quand même été donnée pour deux ans. En principe, l'autorisation visait le stationnement de voitures, mais la résidante rapporte la présence de machinerie sur le site. Au surplus, elle se demande où se stationneront les travailleurs pour la construction du Saint-Denys. Elle anticipe des fermetures de rues, des entraves, et une surutilisation du stationnement sur rue par des véhicules liés à la construction.

***Réponse de la Ville** : La Ville prend note des commentaires sur l'ensoleillement. Pour l'autorisation temporaire, devant les commentaires défavorables au projet, la décision a été prise de réduire l'autorisation temporaire à 1 an à partir du dépôt de la demande (jusqu'au 31 août 2024). La Ville rappelle que le public peut composer le 311 pour rapporter des nuisances observées.*

*Pour le stationnement des futurs travailleurs, la Ville peut intervenir de manière prioritaire sur des enjeux qui lui sont rapportés en lien avec le stationnement sur rue. La Ville peut mettre des panneaux orange temporaires pour gérer différemment les autorisations de stationnement.*

### **Nouveau projet résidentiel au 1000, route de l'Église (le « Philippe »)**

- **Intervention 12** : Un résidant du secteur Saint-Denis émet une préoccupation par rapport au corridor de vent qui serait créé par la construction du projet. Ce vent aurait des impacts négatifs sur les déplacements des piétons sur cet axe de déplacement stratégique pour les résidants du secteur qui souhaitent accéder au marché public ou au centre de glace. Il s'informe des raisons qui motivent la Ville à autoriser un projet si près de l'avenue.

**Réponse de la Ville :** La Ville convient que le secteur se trouve dans l'axe des vents dominants. Cependant, elle rappelle qu'il y a des éléments dans la conception de bâtiments qui peuvent venir freiner l'élan des vents. Dans le projet de phase II, auprès de la future rue, une portion du bâtiment sera plus avancée de sorte que les vents seront cassés par la partie la plus basse. Par ailleurs, si sur les photos les deux bâtiments semblent collés, il y a de l'espace entre les deux phases. Par ailleurs, la CUCQ va se pencher sur le projet et elle peut ajouter des critères ou demander des études de vent si elle juge que la conception du bâtiment pourrait augmenter les risques de vents. La Ville attire l'attention sur le bâtiment du QG dans le secteur qui comporte aussi une partie plus basse pour éviter les rafales de vent.

Quant à l'autorisation de construire à proximité de la rue, la Ville rappelle que les images présentées sont fournies à titre indicatif pour permettre de localiser et visualiser les projets, mais aucune demande de permis n'est encore déposée.

- **Intervention 13 :** Un résidant du secteur qui est aussi utilisateur du Centre de glaces souhaite plus de précision sur le stationnement. Il demande si l'élimination des barrières physiques de stationnement signifie que les aires de stationnement sont fusionnées. Il croit que cette fusion augmentera la minéralisation du secteur, dans un contexte où on souhaiterait plus d'aires vertes. Au surplus, il s'informe sur les normes concernant le stationnement souterrain.

Le résidant souhaite savoir si le verdissement sera en bord de rue.

**Réponse de la Ville :** La Ville rappelle que le site était initialement entièrement occupé un stationnement minéralisé. Le projet permet de retirer du stationnement de surface et de réduire sensiblement les espaces minéralisés, ce qui constitue une amélioration du site malgré les droits acquis. La Ville va arriver à une mise aux normes des stationnements et à l'inclusion d'îlots verts. La Ville profite de la demande d'étages supplémentaires pour demander de bonifier l'aire verte. L'absence de guérite permet d'optimiser l'utilisation du stationnement en pour éviter de faire des cases supplémentaires en les séparant.

La Ville exigerait un minimum de 70 % de cases souterrains et 90 % de cases intérieures. L'aire déjà aménagée bénéficie de droits acquis. Mais pour le présent projet, il n'y a aucun ajout, c'est de la réduction.

Le verdissement se fera effectivement en bord de rue.

- **Intervention 14 :** Un résidant du QG souligne que la traverse de la rue Roland-Beaudin vers le marché public de Sainte-Foy est dangereuse et ce, malgré une grande densité dans le secteur qui génère beaucoup de déplacements actifs. Il s'informe sur les plans de la Ville pour améliorer cette traverse.

Le résidant félicite la Ville pour les modifications au PPU. Il est conscient que la réalité d'il y a 20 ans a évolué et que des changements sont par conséquent requis.

**Réponse de la Ville :** Une vision globale de l'aménagement et d'amélioration du secteur se fait peu à peu. Un PPU, c'est l'occasion de mettre en place de nouvelles actions d'aménagement. Plusieurs options d'aménagement sont prévues dans la mise en œuvre du PPU, notamment pour améliorer les conditions de circulation pour les déplacements actifs.

*Pour ce qui est de cette traverse précise, la mise en place d'une traverse piétonne temporaire avait été évaluée en attendant les aménagements finaux du transport structurant. Cependant, dans ce cas précis, plusieurs normes de sécurité portant sur la mise en place de passages piétons ne seraient pas respectées et rendraient cette traverse dangereuse. Il pourrait également y avoir un faux sentiment de sécurité. Pour l'instant, la Ville suggère d'utiliser l'intersection Roland-Beaudin et route de l'Église où des feux de circulation sont aménagés.*

- **Intervention 15** : Un résidant du secteur Saint-Denys demande des précisions en lien avec l'avenir de l'édifice Joseph-Moreau, qui devait être démoli pour le tramway. Il croit que la démolition d'un immeuble patrimonial pour faire place à un édifice plus haut n'est pas dans la lignée du développement durable.

**Réponse de la Ville** : *Le projet a été prévu dans un contexte où cet édifice devait être démoli. L'édifice sera démoli, puis le site sera fusionné avec le site actuel du 1000, route de l'Église pour permettre la réalisation de la phase II.*

### Nouveau projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest

- **Intervention 16** : Un résidant de la rue de Valmont ayant participé au comité de rédaction pour la création du PPU aimerait que la superficie occupée par les surhauteurs soit mieux illustrée dans la présentation. Il explique que la simple donnée de superficie occupée en mètres carrés ne permet pas au simple citoyen de bien visualiser la surhauteur. Il souhaite également savoir si la verdure sur le toit de l'immeuble est comptée dans le calcul de l'aire verte pour tous les projets, à l'instar du projet sur la rue De La Forest.

Il se dit satisfait de la diminution de la hauteur depuis l'atelier d'échanges. Il croit que la localisation du projet est pertinente et permet l'insertion d'un édifice de hauteur importante. Il craint toutefois que l'arrivée de 350 nouveaux ménages aggrave les enjeux existants de congestion.

Il conclut appuyant l'idée de déplacer la maison O'Gallagher dans le cadre du projet Orosphère, ce qui permet aux maisons à l'intersection de la rue Valmont et du chemin Saint-Louis d'être un peu isolés du futur bâtiment.

**Réponse de la Ville** : *De façon générale, il est permis d'aménager 25 % de l'aire verte en toiture. L'aire verte est généralement aménagée au sol, mais une petite partie peut-être aménagée en toiture. Dans le cas du projet sur la rue De La Forest, une toiture intensive permettra la plantation d'arbres et d'arbustes.*

*Concernant les commentaires portant sur l'intensification potentielle de la circulation automobile dans le secteur, la Ville est consciente des enjeux existants à la tête des ponts. La Ville travaille à trouver des solutions afin d'améliorer les conditions de circulation pour l'ensemble des modes de déplacements (à pied, à vélo, en voiture). Le projet permet aussi une mixité d'usages (commercial, résidentiel) qui permet d'étaler les déplacements dans le temps, ainsi que des commerces de proximité pour encourager les déplacements actifs.*

- **Intervention 17** : Un représentant d'organisme communautaire demande des précisions sur l'ajout de l'usage C10.

***Réponse du promoteur** : Le promoteur explique que dans la version initiale du projet, il avait l'intention d'aménager un hôtel. Pour donner suite à l'atelier d'échanges de novembre 2022, le projet a été modifié. Il prévoit uniquement du logement locatif et le projet d'hôtellerie a été abandonné.*

***Réponse de la Ville** : L'hébergement touristique collaboratif n'est pas inclus au zonage C10.*

- **Intervention 18** : Une citoyenne s'informe sur la présence ou non de logements abordables dans le projet.

***Réponse du promoteur** : Le promoteur spécifie qu'il a l'intention de prévoir des unités abordables, mais ne peut le confirmer. Le projet est axé sur le développement durable, donc, il vise la sobriété carbone et inclut des aspects écoénergétiques. Il souhaite utiliser plus de bois.*

- **Intervention 23** : Un résidant de la rue Valmont rappelle que les problématiques de circulation et de stationnement ont été maintes fois nommées, sans que des changements ne soient apportés. Il craint que ces enjeux soient aggravés par l'arrivée de 350 ménages.

***Réponse de la Ville** : Les intentions de la Ville pour améliorer les conditions de circulation ont été abordées à une intervention précédente (intervention 16). Si les résidents observent des problématiques en lien avec le stationnement, il peut composer le 311. Le service des transports et de la mobilité intelligente va les analyser.*

- **Intervention 24** : Une personne se dit en accord avec l'intervention 1. Le projet devrait inclure une zone de débarcadère pour les usagers et une zone pour éviter que le matériel lié à des travaux de réparation ou d'entretien ne soit en bordure des rues achalandées. Par ailleurs, l'aire verte devrait être obligatoirement calculée au sol et ne pas inclure la végétation des toitures, accessibles seulement aux personnes qui habitent des *penthouses*.

- **Intervention 25** : La personne rapporte que le chemin Saint-Louis n'est pas un endroit sécuritaire pour la circulation à vélo : voie étroite, sinueuse, et comptant des passages fréquents d'autobus et de voitures. Il demande si la Ville a des projets pour améliorer la sécurité à vélo et prévoir un corridor pour accéder au centre-ville de façon sécuritaire, parce que l'état actuel des choses fait en sorte que les déplacements se feront principalement en voiture ou en bus.

***Réponse de la Ville** : La Ville est consciente des enjeux actuels et travaille des projets majeurs dans le secteur afin d'améliorer les connectivités des réseaux piétons et cyclables.*

***Réponse des membres du conseil municipal** : La Ville rappelle l'annonce de cette semaine concernant l'aménagement de 150 km de voies cyclables et le secteur Saint-Louis en bénéficiera. En attendant, les cyclistes peuvent utiliser le corridor Marie-Victorin pour lequel des consultations se sont tenues. La conseillère rappelle que la Ville travaille avec les promoteurs pour s'assurer que la mobilité soit prise en considération dans les projets – par exemple des espaces pour ranger les vélos, des*

*supports à vélo, qui peuvent être aménagés à même les stationnements souterrains. Le projet de stations ÀVélo du RTC se développe de plus en plus et grandit en concordance avec le réseau cyclable de la Ville. La Ville dispose donc d'un coffre à outils pour améliorer les conditions de circulation pour la mobilité active.*

### Nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale - clinique OroSphère

- **Intervention 27** : Un citoyen se demande si le projet de clinique est la meilleure insertion dans le quartier, avec ses 6 étages et son aménagement à proximité des résidences.

### Permettre aux différents types de commerces déjà autorisés de se localiser à tous les étages des centres commerciaux du pôle Laurier

- Aucun commentaire

### Maison de chambres au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois

- **Intervention 19** : Une citoyenne souligne le manque de stationnement actuel pour les chambreurs, les enjeux de déneigement à l'intersection Chanoine-Scott et Quatre-Bourgeois. Elle note que la circulation est dangereuse et que des accidents surviennent. Elle demande des précisions sur le projet de maison de chambres.

***Réponse de la Ville** : La Ville spécifie qu'il n'y a pas encore de projet déposé. Lorsqu'il y aura un projet, celui-ci devra être conforme en matière de nombre de cases de stationnement.*

- **Intervention 20** : La résidante de Sillery demande des précisions sur ce que la Ville entend par « clientèle particulière ».

***Réponse de la Ville** : Les maisons de chambres sont destinées à une clientèle étudiante ou à des personnes seules qui doivent se reloger rapidement à la suite d'une situation difficile. C'est dans ce sens-là qu'a été utilisé le terme « clientèle particulière » à la diapositive 67 de la présentation.*

### Clinique chiropratique au 2475, boulevard Laurier

- Aucune intervention

---

## Nombre d'interventions

27 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge au conseil municipal, et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge

---

## Réalisation du rapport

### Date

20 février 2024

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## **Modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy - 2023**

Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q 3250 (zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (zones à compétence d'arrondissement)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation**

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

Mercredi, 14 février 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurance, 999 avenue de Robebelle, salle 121

En ligne, sur la plate-forme Zoom

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources de la Ville;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources;
5. Rappel de la tenue d'une consultation écrite de 14 jours;
6. Période de questions et commentaires du public.



**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal pour le R.V.Q. 3230 (PDAD et PPU) et R.V.Q. 3250 (concordance)  
Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou pour le R.C.A.3V.Q. 340 (concordance)

---

## Projet

### Secteur concerné

Territoire du PPU du plateau centre de Sainte-Foy – plusieurs zones

### Description des projets et principales modifications

Plusieurs modifications sont proposées pour le PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Les modifications à la réglementation d'urbanisme concernent 6 projets.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district de Saint-Louis—Sillery et membre du comité exécutif
- David Weiser, conseiller du district du Plateau et membre du comité exécutif
- Anne Corriveau, conseillère du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

### Personnes-ressources

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- Annie Boisvert, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Sadhana Carrier-Donneys, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Diane Collin, conseillère en urbanisme et cheffe d'équipe, Planification de l'aménagement et de l'environnement

### Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation

En salle : 29 personnes, dont 8 membres du conseil de quartier et 4 personnes représentant les promoteurs de différents projets

En ligne : 10 personnes, dont 2 personnes représentant les promoteurs

---

## Faits saillants de l'assemblée de consultation

### **Nouveau projet résidentiel au 963, Mainguy (le Saint-Denys) (7 commentaires)**

- Nécessite de prévoir des logements abordables.
- Réduire les hauteurs, respecter le zonage en vigueur.

### **Nouveau projet résidentiel au 3100, de la Forest (4 commentaires)**

- Retirer l'usage C10 et crainte que le bâtiment puisse servir à de la location court terme ou de l'hébergement touristique de type Airbnb.
- Crainte que le projet n'aggrave les conditions de circulation et les enjeux liés aux conditions d'exercice de la mobilité active.

### **Projet résidentiel au 1000, route de l'Église (le Philippe) (4 commentaires)**

- Aucun fait saillant.

### **Complexe Orosphère**

- Aucun commentaire ni fait saillant.

### **Autres projets**

- Aucun commentaire.

---

## Questions et commentaires du public

### **Projet résidentiel au 963, Mainguy (le Saint-Denys)**

- **Intervention 1** : Dans la présentation, on parle de 80 000 logements. Est-ce que l'ensemble de ces logements vont être traités par ce PPU?

**Réponse de la Ville** : Non.

- **(Suite Intervention 1)** : Combien de logements sont prévus dans ce PPU? À mon avis, ce PPU va donner l'occasion aux promoteurs d'acquérir des terrains pour lesquels ils finiront par obtenir des modifications de réglementation en leur faveur. Un projet de modification de PPU devrait présenter des éléments qui visent la protection du zonage existant dans le quartier résidentiel.

Quand un promoteur achète des terrains qui sont à usage résidentiel dans un zonage particulier, il devrait avoir deux ans pour l'aménager et pour le construire en fonction du zonage. Passé ce délai sans construction, le promoteur devrait le céder à la Ville ou avoir une pénalité de 15 ans sans obtenir une modification de zonage.

**Réponse de la Ville** : En fait, l'objectif de 80 000 logements d'ici 2040 concerne le territoire de la Ville en entier et non seulement le territoire du PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Les besoins en termes de logements sont immenses et vont grandir.

La modification actuelle du PPU présente un potentiel de 400 à 450 unités résidentielles. Il s'agit d'un potentiel parce qu'il faut savoir que le nombre d'unités peut fluctuer entre la conception et la construction.

- **Intervention 2** : Est-ce que les deux arbres matures sur le terrain seront sécurisés et vont être protégés?

*Réponse de la Ville : Il est prévu de protéger les deux arbres.*

- **Intervention 3** : Je suggère d'inclure les aménagements de rues lorsqu'on nous présente des projets, notamment pour préciser le nombre d'arbres à planter et annoncer si des trottoirs, des saillies ou des pistes cyclables sont prévues.

Ces précisions d'aménagement nous aident vraiment à mieux visualiser ces projets-là. Ça permettrait de mieux accueillir les changements qui nous sont proposés parce qu'actuellement, on nous parle uniquement d'étages. Ainsi, on perçoit l'accroissement du vent, le manque d'ensoleillement, sans voir les bénéfices pour les citoyens.

Aussi, je voudrais savoir à quel moment la Commission d'urbanisme va intervenir dans le projet qui nous a été soumis.

Par ailleurs, c'est un projet de 66 logements, mais sans logements abordables. Ça ne favorisera pas les gens qui ont besoin de logements abordables.

Je demande à la ville de se doter d'une réglementation pour encourager d'inclure le logement abordable. Parce qu'actuellement, il n'y a rien qui incite l'inclusion de logement abordable.

*Réponse de la Ville : La Ville mentionne que le PPU est un outil de planification dans lequel il y a une vision globale d'aménagement. Tout n'est pas présenté dans le fin détail ce soir.*

*On a des axes principaux. On a des axes cyclables, prioritaires aussi, qui sont confirmés par du travail au niveau du plan directeur des réseaux cyclables. On a aussi des axes prioritaires à réaménager.*

*Par exemple, le réaménagement de la route de l'Église était une intervention qui découlait de la mise en œuvre du PPU notamment, et ça se poursuit.*

*Notez que les images de la présentation ont été soumises par les promoteurs. À l'étape de la modification réglementaire, ce dernier n'est pas encore rendu dans le fin détail de son projet.*

*À la suite de la consultation, la Ville et le promoteur vont discuter des trottoirs et de l'aménagement. Les plans finaux seront soumis à la commission d'urbanisme également, qui va apporter ses commentaires. Ainsi, le projet final pourra être évolué et pourrait être amélioré par rapport au visuel présenté en consultation.*

*Pour ce qui est de la circulation, la Ville travaille actuellement à des solutions qui tiendront compte du développement futur de l'ensemble du quartier Saint-Denys.*

*L'objectif est d'intégrer dans les projets de développement des trottoirs et des pistes cyclables, tout en réduisant les coûts le plus possible.*

- **Intervention 4** : Il est essentiel d'inclure au moins 20 % de logements abordables dans ce projet.

- **Intervention 5** : Demande pour expliquer le processus de consultation au niveau municipal et l'octroi de permis pour le promoteur. S'agit-il d'une négociation entre le promoteur et la Ville?

***Réponse de la Ville** : Il ne s'agit pas d'une négociation. Comme tout citoyen désirant rénover sa maison ou en bâtir une nouvelle, le promoteur dépose une demande de permis. Cette demande va faire l'objet d'une analyse par les services municipaux en vertu des règles applicables. Si le projet n'est pas conforme, un processus de modification réglementaire s'enclenche.*

*À la fin, tout le dossier est transmis à la commission d'urbanisme qui se prononcera sur les critères d'architecture, d'aménagement paysager.*

*Par exemple, en ce qui concerne les critères pour les grands logements, ils pourront s'appliquer une fois le règlement adopté par le conseil municipal.*

- **Intervention 6** : Le promoteur a laissé entendre qu'il a des coûts de 800 000 \$ à assumer pour les infrastructures municipales en plus, de coûts pour la connexion électrique. Est-ce que c'est bien le promoteur qui assume ces frais?

***Réponse de la Ville** : Pour le partage des coûts, un règlement est en cours de mise en place par la Ville. Dans le cadre des PPU, tout projet présenté par un promoteur fera l'objet d'une évaluation des besoins, s'il est estimé qu'il y aura des travaux de mise à niveau qui sont bien nécessaires par le projet, dans ce cas, oui, on peut forcer le promoteur à mettre à niveau les infrastructures.*

**(Suite intervention 6)** : Je comprends que pour un promoteur, 800 000 \$ c'est beaucoup d'argent. Et peut-être que si la Ville contribuait, ça pourrait l'aider à rentabiliser son projet, lui permettant de réduire la hauteur de l'immeuble. Compte tenu des besoins de logements, si la Ville et Hydro-Québec contribuaient financièrement, ça aiderait à faire une densification à échelle plus humaine sans que les promoteurs soient obligés de demander plus haut afin de rentabiliser leurs projets.

- **Intervention 7** : Selon les données obtenues par une demande d'accès à l'information, le district électoral du plateau comporte 18 000 logements selon le recensement de 2021, ce qui en fait le district avec le plus grand nombre de logements des 21 districts de la ville. On y dénombrait seulement 520 logements publics, communautaires ou sociaux, ce qui le place au 12<sup>e</sup> rang sur 21 districts pour le nombre de logements sociaux et abordables.

Depuis 2021, uniquement dans le quadrilatère de la route L'Église, avenue Roland-Beaudin, chemin des Quatre-Bourgeois, environ 870 logements ont été construits ou sont en construction actuellement. Le Wow, le Flo, le Gabriel, le District, le Philippe, l'Albédo et le Domaine Quatre-Bourgeois.

Ces données nous mènent aux conclusions suivantes : le district du Plateau comporte le plus grand nombre de logements de tous les districts et depuis 2021, il y a eu une augmentation significative du nombre de logements.

C'est la pénurie de logements sociaux et abordables qui est mise en évidence lorsqu'on regarde ces statistiques. La densification par l'ajout de logements est souhaitée et acceptable, mais devrait se faire dans les limites du PPU et des réglementations actuelles, et surtout, dans le respect de l'opinion des citoyens.

Depuis les 8 derniers mois, la Ville a tenu deux séances pour deux projets visant à augmenter le nombre de logements. Le 3080, rue De La Forest : agrandissement d'un édifice de 24 à 55 logements, sans ajout d'étages, et la rue Landry, création de 48 logements sociaux et abordables, en respectant les normes de quatre étages.

La Ville a donc fait preuve qu'elle est capable de densifier, sans augmenter le nombre d'étages et en respectant l'environnement bâti. En conclusion, le conseil de quartier de Saint-Louis a transmis une résolution à la ville en décembre 2023 pour demander le respect du nombre d'étages.

Alors, en concordance avec leur opinion, je crois que la Ville devrait revoir son plan.

### ***Nouveau projet résidentiel au 3100 Forest et clinique OroSphère***

- **Intervention 1** : Les documents sur la page du projet indique que l'hébergement touristique serait autorisé au 3100 rue De La Forest. Il y a déjà quelques hôtels dans le secteur. Par ailleurs, la Ville dit vouloir du logement abordable et augmenter le nombre de logements.

Est-ce que la permission pour de l'hébergement touristique signifie que des logements pourraient être loués sur Airbnb, et réduire l'accès à des logements permanents?

La Ville devrait pouvoir bâtir des immeubles à logement qu'ils soient abordables ou pas abordables.

On sait aujourd'hui qu'un 4 1/2 coûte 2 000 \$ à 2500 \$ par mois. On peut parler de Montréal, ça s'en vient à Québec assez vite. Est-ce que le règlement que je viens de voir va autoriser la construction d'un hôtel jusqu'à 150 chambres?

**Réponse de la Ville** : *Le projet initiale soumis par le promoteur comportait la demande d'ajouter le groupe C10 pour faire une partie hôtelière. Puisqu'il y a des hôtels proximité, on trouvait logique de l'ajouter dans la zone. Le projet d'hôtellerie a été abandonné.*

*Pour ce qui est du AirBnB, on observe davantage le phénomène dans les logements où les gens sont propriétaires de leur unité, soit en condos.*

**(Suite intervention 1)** : Là, on parle de changement de règlement pour construire de l'hôtel. Parce qu'il y en avait avant, il y avait des motels qui ont été rasés, et les terrains ont été vacants pendant longtemps.

Maintenant, est-ce qu'on construit des logements? Est-ce qu'on construit un peu un mix comme l'ancien Phare, hôtel, logement, bureau et tout? Mais c'est parce que là je regarde, pour moi ce n'est pas clair qu'on peut permettre 150 chambres.

Mais c'est quoi votre vision?

**Réponse de la Ville :** *C'est en lien avec la localisation, on est à l'entrée de la ville de Québec, c'est un secteur pertinent pour des hôtels et c'est un site qui fait du sens.*

*Pour ce qui est de la volonté du promoteur d'intégrer de l'hôtel dans son projet, c'était effectivement dans son projet initial. Depuis, le promoteur a annoncé que son projet ne comporte plus d'hôtel, c'est un projet 100 % résidentiel.*

**Réponse promoteur :** *Dans la première itération du projet, on avait comme ambition de faire une partie hôtelière.*

*Pour donner suite aux commentaires entendus lors de l'atelier de novembre 2022, on a retiré la portion hôtelière. Puis, le message est assez clair à la Ville : on est en pénurie de logements. Nous, dans ce contexte-là, ça fait du sens d'enlever la portion hôtelière. Le projet, en ce moment, il est à 100 % logement locatif.*

- **Intervention 2 :** J'ai deux questions. Je voulais savoir quelles zones couvrait l'étude de circulation qui a été faite? Quelles zones sont impactées par les deux projets?

Quand j'analyse le secteur, j'inclus aussi le projet Orosphère. Pour moi, les impacts des deux projets s'additionnent au point de vue de la circulation routière.

Deuxième question. Tantôt, on disait qu'il y avait des améliorations qui étaient proposées à la suite de l'étude.

Je trouve que secteur est vraiment congestionné depuis des années déjà, et là, je ne comprends pas qu'on s'apprête à ajouter des centaines de voitures. Qu'est-ce qui est proposé par rapport aux impacts potentiels?

**Réponse de la Ville :** *Au niveau de l'étude de circulation, la zone qui était principalement couverte comprenait le chemin Saint-Louis, l'avenue des Hôtels ainsi que la tête des ponts.*

*Actuellement, la Ville est consciente des enjeux dans le secteur. Plusieurs projets qui sont en préparation pour intervenir dans le secteur.*

*Ces projets permettront d'améliorer la circulation automobile et la mobilité pour les cyclistes et les piétons. Plusieurs infrastructures seront ajoutées entre l'avenue des hôtels et la rue Valmont, dans le courant de ces projets-là.*

**(Suite intervention 2) :** Comment on peut faire une étude de circulation en se bornant à la rue des Hôtels jusqu'à la rue Valmont, d'un coin de rue à l'autre à peu près, alors que l'impact de la circulation sera sur tout le tronçon, y compris le chemin Saint-Louis. Ça se répercute au minimum jusqu'à la route de l'Église.

Quand il y a des embouteillages sur le chemin Saint-Louis, il y a un débordement qui se fait dans le quartier sud ou dans le quartier nord selon la direction. Donc, ce n'est pas là, on est en train de faire un petit peu de la micro-gestion de la circulation.

Et là, vous dites qu'il y a des projets pour intervenir sur la circulation sur le tronçon du chemin Saint-Louis/ avenue des Hôtels. Quel genre de projets?

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, on n'est pas en mesure de pouvoir annoncer dans les détails les interventions qui sont planifiées.*

- **Intervention 3** : Je voudrais qu'on me démêle un peu par rapport aux surhauteurs, et la différence avec les étages en retrait.

Quelquefois, on parle de retrait par rapport à des constructions pour avoir moins d'impact et d'autre part, on parle de surhauteur.

Alors, je voudrais comprendre notamment la surhauteur du 13<sup>e</sup> étage qu'on s'apprête actuellement à donner au promoteur. Ce que je comprends, ce n'est pas lui qui l'a demandé, c'est la Ville qui lui offre. Est-ce que le promoteur du 13<sup>e</sup> étage a fait ou non une demande de surhauteur pour réaliser son projet?

C'est dans le cadre de la nouvelle réglementation sur laquelle on s'apprête à aller en consultation, le 19 février.

***Réponse de la Ville** : La surhauteur représente une portion de bâtiment qui est mise sur le dessus de ce qu'on appelle le basilaire, donc la partie qui est la plus basse du bâtiment. Et on l'autorise souvent avec une hauteur maximale, avec une superficie maximale, mais elle peut être positionnée à différents endroits sur le bâtiment.*

*C'est là où des retraits peuvent devenir utiles. Avec les retraits, on peut s'assurer qu'il y ait une distance entre certaines façades et la surhauteur en question ou encore les étages supérieurs d'un bâtiment.*

*L'approche des surhauteurs, c'est une approche de gestion des bâtiments de plus grande hauteur qui est définie par la Ville de Québec.*

*Évidemment, on voit le territoire se densifier, on voit des bâtiments montant un peu plus. Ce qu'on a voulu imaginer à la base, c'est de trouver des façons de maintenir des composantes à l'échelle humaine sur rue.*

*Dans ce projet, le passant qui passe sur rue, ce qu'il va voir en premier lieu, c'est un bâtiment à 7 étages qui ressemble beaucoup à ce qu'on a ailleurs. La modification réglementaire vise à autoriser un basilaire de 7 étages.*

*Après ça, si on a besoin de plus de hauteur, on s'assure d'avoir des bâtiments plus élancés, avec une projection moins importante au sol. Ça apporte des gains au point de vue microclimatique, au niveau de la perception du paysage urbain.*

*Dans le cas du projet De La Forest, ce n'est pas la Ville qui a offert la surhauteur, c'est le promoteur qui l'a demandé. Ça faisait déjà partie de son projet initial. Pour donner suite à l'atelier d'échanges, le projet a été réduit à un total de 13 étages. Ce soir, on introduit la possibilité de demander des surhauteurs. La surhauteur va être contrôlée par un outil de plan de construction.*

*Avec le nouveau règlement, la permission d'aménager des surhauteurs va être conditionnelle à l'atteinte de certains objectifs. Ici, le promoteur veut intégrer des mesures environnementales et viser la sobriété carbone. Le plan de construction assure que les critères de performance environnementale sont atteints avant de délivrer un permis de construction.*

- **Intervention 4** : Quand vous parlez d'usage d'habitation logement et de l'usage touristique, entre les deux c'est comme s'il y a un 3<sup>e</sup> usage qu'on voit de plus en plus.

Ce n'est pas du AirBNB, mais des promoteurs qui offrent des logements meublés pour des locations court terme.

Est-ce que c'est considéré comme faisant partie de l'usage logement, ce volet touristique ou locatif à long terme? Dans quelle catégorie ce type de logement-là est considéré?

**Réponse de la Ville :** *Si on détaille la spécification H1, qu'est-ce que ça implique? En fait, la distinction, c'est qu'on est propriétaire et c'est là où on habite, où dans notre rapport d'impôt, on indique qu'on habite à cette adresse.*

*Dans ce cas, on peut louer à court terme sur une période maximale de 90 jours, notre maison, notre logement, notre condo. C'est de la location non commerciale. Les gens peuvent le faire. Ça va prendre un certificat d'autorisation et le règlement devrait être adopté bientôt.*

*Le type commercial, c'est qu'on n'habite pas là, on achète un condo, par exemple, on le loue. Ça, c'est de l'habitation commerciale. C'est un autre usage à la grille de spécifications.*

### **Nouveau projet résidentiel au 1000, route de l'Église (le « Philippe »)**

- **Intervention 1 :** Je trouve indécent qu'un promoteur utilise des espaces publics (la rue) lors de la construction, sans offrir de contrepartie financière à la Ville. Les citoyens qui subissent tous les détours et autres contraintes. Une voie de circulation et le trottoir sont bloqués depuis deux ans à cause du projet à l'intersection de la route de l'Église et des Quatre-Bourgeois.

Je pense que les promoteurs devraient avoir l'obligation de prévoir les espaces nécessaires pour leur machinerie. Ça devrait faire partie des règles du PPU et constituer un critère pour se voir délivrer un permis de construction. Sinon, le promoteur devrait payer à la Ville.

Deuxième remarque, c'est l'aménagement des marges pour l'accès aux édifices. Au 990, route de l'Église, il n'y a aucune façon d'accéder à la porte en voiture. Le stationnement est exécrable et les gens empiètent sur la rue pour stationner

Au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages se trouvent des cliniques médicales et il n'a été prévu aucun espace de stationnement ou de débarcadère, pour des personnes en fauteuil roulant ou des personnes âgées.

**Réponse de la Ville :** *Pour ce qui est des occupations de longue durée sur la chaussée, un nouveau règlement du service du transport et de la mobilité intelligente sera bientôt en vigueur pour rendre payantes ces occupations par les promoteurs.*

- **Intervention 2 :** C'est concernant l'architecture du voisin du Philippe. Malgré le fait que ce bâtiment ne soit pas terminé, il semble que son architecture n'est pas tellement intégrée au cadre bâti.

Le point suivant, ce sont les trois principales modifications qui sont présentées.

Je perçois que ce sont les promoteurs qui font évoluer le PPU, que les changements de zonage sont liés aux projets des promoteurs. Je souhaite que la Ville fasse un



PPU version 2.0 et qu'elle nous présente ses objectifs pour accroître le nombre de logements et les sites visés.

Ainsi, les citoyens pourraient s'exprimer un peu sur le futur, sur leur qualité de vie en fonction de l'évolution d'aménagement. Je m'attendrais à ce que la Ville prenne l'ensemble des problèmes, des objectifs, puis considère les avis des citoyens pour présenter un nouveau PPU où on va prendre connaissance des zones dans le district du plateau où des possibilités de surhauteur seront introduites.

**Réponse de la Ville :** *Le 19 février prochain se tiendra une consultation pour écrire les bases d'un nouveau règlement en lien avec toute la densification dans les quartiers. Il est prévu de discuter des critères souhaités comme condition pour octroyer plus de hauteur, avec le public.*

*Présentement, on n'a pas de levier à la Ville de Québec pour obliger, d'une certaine façon, les promoteurs à inclure du logement abordable ou social.*

*Il nous faut une nouvelle réglementation à la Ville qui va pouvoir nous permettre d'introduire ces critères-là.*

*Les critères visent à s'assurer que la densification et le développement résidentiel rendu nécessaire par la pénurie de logement viennent améliorer les milieux de vie.*

- **Intervention 3 :** Comme pour le Saint-Denys, il est nécessaire d'inclure des logements abordables dans les projets. Pour toutes les modifications PPU, il devrait y avoir un pourcentage d'inclusion de logements abordables.

**Intervention 4 :** J'ai deux questions. La première, comment est-ce que l'utilisation partagée du stationnement sera gérée? La deuxième question, est-ce que l'aire verte de 10 % pour le Philippe est respectée ou non?

**Réponse de la Ville :** *Pour ce qui est de la gestion du stationnement, on souhaite permettre une utilisation mutualisée en retirant l'obligation d'avoir une guérite pour séparer les stationnements résidentiels de ceux qui servent à d'autres fonctions. Les heures d'utilisation diffèrent entre les usagers d'habitation et ceux des bureaux. Cela permettra de diminuer le stationnement en surface.*

*Ainsi, on arrive à une meilleure offre de stationnement en termes de coûts parce que stationner à l'extérieur coûte moins cher que stationner à l'intérieur. On va maximiser l'usage des stationnements en limitant la surface.*

*Par ailleurs, comme la demande portait sur des hauteurs plus importantes, on a convenu que cette demande devait s'accompagner de bonifications, donc plus de verdissement, d'où l'aire verte à 25 %.*

**Localisation verticale dans les centres d'achat et agrandissement d'une maison de chambre au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois et clinique chiropratique au 2475, boul. Laurier.**

Aucun commentaire.

### **Commentaire supplémentaire**

- **Intervention 2** : Personnellement, je trouve qu'une surhauteur projette le même type d'ombre qu'une hauteur. Donc, des résidences pourraient être impactées par l'ombre d'une surhauteur.

Deuxièmement, alors que la Ville fournit des efforts pour éliminer les îlots de chaleur, le projet du Philippe 1 est un cube 14 étages tout noir, qui attend une deuxième phase. Ça fait tout un îlot de chaleur lorsqu'on passe à côté. Durant le mois de juillet, par exemple, c'est notable.

***Réponse de la Ville** : Il s'agit du bâtiment Le Philippe phase 1, c'est parce qu'il manque des composantes. Il y a du délai à cause des difficultés en lien avec l'obtention des matériaux et autres contraintes. Une fois que les composantes seront installées le bâtiment ne sera pas noir.*

---

## **Nombre d'interventions**

16 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge au conseil municipal, et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

5 mars 2024

### **Rédigé par**

Mohammed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel, Service des relations citoyennes et des communications

## **BLOC 2**

### **Demandes d'opinion**

## **Modifications au zonage en concordance avec le Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy**

---

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 31004Mb, (clinique chiropratique au 2475, boulevard Laurier) aux fins de sa concordance au PPU du plateau centre de Sainte-Foy (R.C.A.3V.Q. 340).

---

### **Activité de participation publique**

#### **Demande d'opinion au conseil de quartier**

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

Le mardi 13 février 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 107  
1229, avenue du Chanoine-Morel

##### **Déroulement de l'activité**

Séance du conseil de quartier de Sillery et demande d'opinion sur le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31004Mb, 32043Hc, 32501Hc, 33206Hc, 33233Hb et 33237Hc aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340.

1. Ouverture de la séance du conseil de quartier et adoption de l'ordre du jour
2. Présentation des modifications réglementaires
3. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
4. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier de Sillery :

- 2475, boulevard Laurier



### Description du projet et principales modifications

#### Établissement d'une clinique chiropratique au 2475, boulevard Laurier

Le propriétaire de l'édifice commercial sur le site visé demande de modifier la réglementation d'urbanisme afin de rendre possible l'aménagement d'une clinique de chiropractie dans l'édifice. Pour que le projet se réalise, il faut :

- Ajouter le groupe d'usages P5 établissement de santé sans hébergement aux usages déjà autorisés dans la zone 31004Mb /aire d'affectations M\_L10

### Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4>

## **Participation**

### **Conseillère municipale :**

- Mme Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif et conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery

### **Personnes-ressources**

- Mme Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion du territoire

### **Animation de la rencontre**

- M<sup>me</sup> Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

- M. Hugues Beaudoin, président
- M. Julien Roy, vice-président
- M. Luc Trépanier, secrétaire
- Mme Mary Shee, trésorière
- Mme Janet Drury
- Mme Anna Cividino
- M. Patrice Louison
- M. Guy Bilodeau
- M. Pierre Gagnon

### **Nombre de participants**

14 personnes, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 5 citoyens

---

### Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande unanimement au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'adopter** le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 31004Mb, (clinique chiropratique au 2475, boulevard Laurier), aux fins de sa concordance au PPU du plateau centre de Sainte-Foy (R.C.A.3V.Q. 340).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
<b>A.</b>	<b>9</b>	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>B.</b>	<b>0</b>	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>C.</b>	<b>0</b>	<b>Accepter la demande, avec propositions de modifications</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières (refus de deux modifications).
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

Les administrateurs du conseil de quartier sont en faveur de la modification proposée. Ils n'ont aucune objection à ce qu'un tel usage soit autorisé dans cette zone, surtout qu'il est déjà permis dans la zone adjacente.

Les questions portent principalement sur les sujets suivants :

- Les raisons qui expliquent le fait que l'usage établissement de santé sans hébergement est permis dans les zones adjacentes, mais pas dans la zone visée (31004Mb).
- Le choix de maintenir une zone spécifique plutôt qu'intégrer le bâtiment dans la zone adjacente.
- Les normes de stationnement en vigueur pour cet immeuble.

*Réponse de la Ville* : on mentionne que de légères différences existent entre la zone visée et les autres zones, par exemple l'usage résidentiel y est permis, ce qui est jugé compatible avec le secteur résidentiel adjacent. Lors de l'émission du permis, le promoteur devra se conformer aux normes de stationnement en vigueur.

Commentaires :

- Le stationnement de l'immeuble est actuellement constitué d'une grande surface d'asphaltée, on suggère au propriétaire d'évaluer la possibilité d'ajouter de verdissement.
- On souligne la qualité architecturale du bâtiment situé au 2475, boulevard Laurier et on incite le propriétaire, présent dans la salle, à bien le conserver.
- Les membres souhaitent également s'exprimer sur le projet situé au 3100, rue De La Forest, dans le quartier voisin, Saint-Louis. On craint surtout l'augmentation de la circulation sur le chemin Saint-Louis (qui peut avoir un impact sur le quartier de Sillery aussi) ainsi que le fait de permettre dans les usages 150 unités de location touristique dans le contexte d'une crise du logement.

*Réponse de la Ville* : on invite les personnes présentes à participer à la séance de consultation du 14 février ainsi qu'à la consultation écrite en ligne pour faire part de ces préoccupations.

---

## Réalisation du rapport

### Date

16 février 2024

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par

M. Hugues Beaudoin, président du conseil de quartier de Sillery



## **Modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy - 2024 (règlements de concordance)**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q 3250 (zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (zones à compétence d'arrondissement)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis**

##### **Date et heure (ou période)**

14 février 2024, à 20 h 50

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Robebelle (salle 121)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
6. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
7. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil municipal et conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

---

## Projet

### Secteur concerné

Territoire du PPU du plateau centre de Sainte-Foy – plusieurs zones

### Description des projets et principales modifications

Plusieurs modifications sont proposées pour le PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Certaines normes doivent être modifiées relativement, entre autres, aux usages et à leur localisation, aux hauteurs maximales des bâtiments principaux, aux pourcentages minimaux d'aire verte et aux stationnements. Des limites d'aires d'affectation/de zones devront aussi être modifiées.

Les détails des modifications proposées se trouvent dans les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires sur la page du projet.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4>

---

## Participation

### Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Marie-Hélène Felt, présidente
- Nadia Aubin-Horth, secrétaire
- Arnaud Desbiens, trésorier
- Martin Boucher
- René Boudreault
- Célia Forget
- Amélie Laliberté
- Elsa Moreau

### Membres du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery
- Anne Corriveau, conseillère du district de Pointe-de-Sainte-Foy
- David Weiser, conseiller du district du Plateau

### Personnes-ressources

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Annie Boisvert, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Sadhana Carrier-Doneys, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

- Diane Collin, conseillère en urbanisme et cheffe d'équipe, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport, Transports et mobilité intelligente

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

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

#### **Participation**

En salle : 29 personnes, dont 8 membres du CQ du conseil de quartier et 4 personnes représentant les promoteurs de différents projets.

En ligne : 10 personnes, dont 2 personnes représentant les promoteurs

---

### **Sommaire des recommandations**

Le conseil de quartier de Saint-Louis a émis ses recommandations sur les règlements de concordance en se prononçant sur chacun des projets qui touchent le quartier Saint-Louis. Les détails des recommandations émises et du vote se trouvent plus loin dans le rapport.

#### **Grille d'analyse du conseil de quartier**

Le conseil de quartier de Saint-Louis a utilisé une grille d'analyse afin de d'évaluer chacun des projets. Le conseil de quartier s'est basé sur ces critères :

- Priorité au développement de logements et aux services de proximité;
- Réduire la dépendance à l'automobile : nombre de cases de stationnement et accès au transport actif et collectif ainsi qu'aux services de proximité;
- Mixité sociale : présence de grands logements et de logements sociaux et abordables;
- Développement à échelle humaine : cadre bâti (gabarit et angle d'éloignement) et accès à de la nature de proximité.

#### **Modifications liées au règlement de concordance R.C.A.3V.Q 340**

**Projet résidentiel au 963, rue Mainguy** : recommandation favorable unanime, mais la Ville est appelée à prendre certaines préoccupations en considération :

- La nécessité d'améliorer les conditions de mobilité active dans le secteur Saint-Denys, notamment l'absence de trottoirs;
- Préférence pour un plus grand nombre de grands logements;
- Nécessité de rendre accessibles des services de proximité (épicerie).

**Maison de chambres au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois** : recommandation favorable unanime

### **Modifications liées au règlement de concordance R.V.Q 3250**

**Projet résidentiel au 1000, route de l'Église (le Philippe, phase II)** : recommandation favorable unanime, mais la Ville est appelée à prendre certaines préoccupations en considération dont :

- Améliorer les conditions de sécurité de la mobilité active sur l'avenue Roland-Beaudin.

**Projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest** : recommandation défavorable à majorité. Principales préoccupations :

- Nécessité de retirer l'usage C10;
- Gabarit imposant et hauteur importante du projet par rapport au secteur;
- Le projet encourage la dépendance à la voiture à cause d'un ratio important de stationnement, de l'éloignement des axes majeurs de transports collectifs et de la proximité d'une autoroute;
- Le chemin Saint-Louis n'est pas une artère conviviale pour les déplacements actifs et il est impossible d'y aménager des voies réservées pour les autobus;
- Un plan de mobilité durable avec des mesures concrètes devrait être proposé.

**Projet d'une nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale au 3077, rue De La Forest** : recommandation conditionnelle unanime.

- La condition est d'aménager les étages supérieurs en retrait de la façade.

### **Recommandations du conseil de quartier concernant le projet de règlement R.C.A.3V.Q 340**

Le conseil de quartier de Saint-Louis a émis ses recommandations sur les modifications réglementaires en se prononçant sur chacun des projets qui touchent le quartier Saint-Louis. Les recommandations émises se trouvent plus loin.

Globalement, le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme aux fins de sa concordance avec le PPU, R.C.A.3V.Q. 340*. Cependant, plusieurs préoccupations sont émises, notamment avec la sécurité de la mobilité active dans le secteur Saint-Denys. Les instances décisionnelles sont invitées à en prendre note.

#### **Projet résidentiel au 963, rue Mainguy (R.C.A.3V.Q 340)**

Bien qu'une troisième option de vote (option C) ait été proposée (demande d'augmenter le pourcentage de grands logements et de proposer des logements qui comportent plus de chambres à coucher) :

À l'unanimité, le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter les modifications réglementaires du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme aux fins de sa concordance, R.C.A.3V.Q. 340* en lien avec le projet résidentiel au 963, Mainguy.

Le conseil de quartier souhaite que soient transmises ses préoccupations concernant :

- La nécessité d'améliorer les conditions de mobilité active dans le secteur Saint-Denys, notamment l'absence de trottoirs;
- Le nombre limité de grands logements;
- La nécessité de rendre accessibles des services de proximité (en particulier une épicerie).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, à la condition d'exiger un pourcentage plus élevé de grands logements et de prévoir des logements avec plus de 3 chambres à coucher
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

Questions et commentaires du conseil de quartier :

- Le conseil de quartier a entendu plusieurs inquiétudes du public lors des différentes assemblées et souhaite que ces préoccupations soient prises en considération par le Ville.

- Plusieurs commentaires et demandes de précision sur les grands logements : nombre, localisation, obligation d'aménager 50 % des grands logements au rez-de-chaussée. Une administratrice estime que des logements de 2 cc et 3 cc ne sont pas vraiment de grands logements.

**Réponse de la Ville :** *Il est prévu d'obliger l'aménagement d'un minimum 10 % de grands logements, donc 7 grands logements dont la moitié doit être au rez-de-chaussée. Ces logements sont destinés aux familles, qui préfèrent avoir un accès direct à l'extérieur au rez-de-chaussée. Les plans finaux ne sont pas réalisés, mais les maisons de ville sont prévues du côté de la rue Pouliot. L'entrée du bâtiment se trouvera sur la rue Mainguy. La Ville exige que la moitié des grands logements soient des 4 ½ et que l'autre moitié soient des 5 ½. C'est une modification qui a été apportée à la suite de l'atelier d'échanges.*

*Par ailleurs, la norme pour les grands logements porte sur des logements de 2 et 3 chambres à coucher et plus. Il n'est pas possible d'ajouter l'obligation d'aménager des logements de 4 ou 5 chambres à coucher. La demande en logement est plus importante pour des logements de type 3 et demi.*

*Trois membres du CA estiment que de plus nombreux grands logements devraient être exigés.*

**Réponse de la Ville :** *L'exigence de 10 % permet d'aménager un nombre adéquat de logements au rez-de-chaussée. Aucune norme de grands logements n'est actuellement exigée sur le territoire du PPU. La Ville vient les introduire. Par ailleurs, dans les projets qui sont développés, le ratio de petit logement est beaucoup plus élevé que dans ce projet.*

- Mobilité :

Commentaire positif sur le rangement à vélo.

Les enjeux de sécurité routière connus dans le secteur Saint-Denys devraient être pris en considération avant d'ajouter de nouveaux ménages. La Ville devrait intervenir sur l'absence de trottoirs.

- Hauteurs et gabarit : demande de précision sur les hauteurs.

**Réponse de la Ville :** *18 mètres pour 6 étages, 15 mètres pour la partie à 5 étages.*

Rappel que plusieurs commentaires émis en assemblée publique portaient sur la hauteur trop importante du bâtiment.

Une administratrice présente un schéma pour illustrer que la différence minime entre les 18 mètres du bâtiment projeté et le zonage qui autorise 16 mètres. Selon elle, le bâtiment n'est pas si haut et respecte l'esprit du PPU et du développement à échelle humaine. Selon elle, le retrait du 6<sup>e</sup> étage diminue beaucoup l'effet de hauteur et devrait rassurer les citoyens.

- Angles d'éloignement : est-ce que ces angles s'appliquent au projet?

**Réponse de la Ville** : Lorsque le PPU a été réfléchi à l'origine, un angle d'éloignement était utilisé pour les hauteurs plus importantes (8 à 12 étages) sur la route de l'Église. C'est utilisé pour des hauteurs importantes et à partir du centre de la rue. Pour le projet en question, il y a un recul de 6 mètres du 6e étage sur la rue Pouliot et un recul de 3 mètres à partir du mur arrière du bâtiment. Même s'il n'y a pas d'angles d'éloignement, il y a quand même des mesures qui viennent apporter un recul par rapport au secteur de basse densité.

- Marges : demande de précisions sur les marges avant, arrière et latérales.

Les marges avant sont de 6 mètres, la marge latérale est de 5 mètres et la marge arrière est de 9 mètres.

- Loyers : demande d'information sur les coûts pour évaluer si le projet propose un produit haut de gamme.

**Réponse de la Ville** : Les loyers sont inconnus pour l'instant.

### **Agrandissement d'une maison de chambre au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois (R.C.A.3V.Q 340)**

À l'unanimité, le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter les modifications réglementaires du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme aux fins de sa concordance, R.C.A.3V.Q. 340* en lien avec le projet d'agrandissement d'une maison de chambre au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b>
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

## Recommandations du conseil de quartier concernant le projet de règlement R.V.Q 3250

Le conseil de quartier de Saint-Louis a émis des recommandations portant sur les modifications réglementaires pour chacun des projets qui touchent le quartier Saint-Louis. Les détails des recommandations émises se trouvent plus loin. Plusieurs préoccupations et réserves sont émises, notamment en ce qui concerne le projet au 3100, rue de la Forest.

Globalement, le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil municipal d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme aux fins de sa concordance avec le PPU, R.V.Q 3250* sauf en ce qui concerne les modifications réglementaires proposées pour le projet résidentiel et commercial prévu au 3100, rue de la Forest. Les détails de la recommandation défavorable du conseil de quartier se trouvent plus loin. Les réserves portent sur le gabarit du projet et sa localisation qui encourage le recours à l'automobile par sa proximité avec l'autoroute et son éloignement des réseaux structurants de transports en commun.

### Projet résidentiel au 1000, route de l'Église – le Philippe, phase II (R.V.Q. 3250)

À l'unanimité, le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil municipal d'adopter les modifications réglementaires proposées pour le projet au 1000, route de l'Église. Le conseil de quartier émet toutefois des préoccupations concernant la sécurité des personnes à pied et à vélo sur l'avenue Roland-Beaudin, qui devrait faire l'objet d'un réaménagement complet.

- Améliorer les conditions de sécurité de la mobilité active sur l'avenue Roland-Beaudin. Le conseil de quartier a émis plusieurs recommandations sur le sujet, notamment en ce qui concerne l'implantation d'une traverse piétonne en face du Marché. Plusieurs personnes traverseront cette artère pour accéder au tramway.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
B.	8	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil de la Ville d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil de la Ville de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
D.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b>
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	



Questions et commentaires du conseil de quartier :

- Surhauteurs : la surhauteur représente quelle proportion du bâtiment?

**Réponse de la Ville** : La surhauteur couvre la majorité de la surface de la phase II, mais des proportions de la surhauteur sont plus basses sur une portion du bâtiment.

**Réponse du promoteur** : 27,5 % de l'empreinte au sol des bâtiments des phases I et II.

- Minimums de stationnement : Est-ce que l'exigence de 0,75 case par logement pourrait être réduite étant donné la proximité avec le futur tramway.

**Réponse de la Ville** : Le bâtiment se trouve dans le secteur urbain dense, qui exige 0,5 case de stationnement par logement. Des modifications avaient été apportées pour appliquer des normes de centre-ville dans ce secteur.

- Précisions sur les stationnements et droit acquis

90 % du stationnement doit être aménagé à l'intérieur. L'espace de stationnement qui reste en surface pourra être partagé. Dans ce secteur, la réglementation exige que 70 % des cases de stationnement soient souterraines dans ce secteur.

- Aire verte : est-elle entièrement prévue au sol?

**Réponse de la Ville** : Dans cette zone, il est autorisé d'aménager le quart de son aire verte sur une toiture. Cette norme n'a pas été modifiée. La Ville a plutôt augmenté l'exigence d'aire verte à 25 % (plutôt que 15 %) pour améliorer le verdissement de cet espace minéralisé.

### **Projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest (R.V.Q. 3250)**

L'article 100 du règlement de fonctionnement des conseils de quartier donnant à la présidence un vote prépondérant en cas d'égalité des voix :

À majorité, le conseil de quartier recommande au conseil municipal de ne pas adopter les modifications réglementaires proposées pour le projet du 3100, rue De La Forest.

Une troisième option, ayant obtenu la moitié des voix, offrait une recommandation favorable, mais conditionnelle au retrait du groupe d'usage C10 et d'une diminution du ratio de stationnement. D'autres membres du CA jugent que ces conditions ne sont pas suffisantes pour rendre le projet acceptable.

Le conseil de quartier souhaite que soient notées ses préoccupations en lien avec la localisation du projet. Le conseil de quartier analyse que la proximité des autoroutes, le ratio de stationnement élevé et la faible desserte du transport en commun encouragent le recours à l'automobile, dans un contexte où des enjeux de sécurité des transports actifs ont déjà été identifiés.

- Craintes envers le maintien de l'usage C10;
- Gabarit imposant et hauteur importante du projet par rapport au secteur et compte tenu de la largeur des rues;

- Le projet encourage la dépendance à la voiture à cause de l'éloignement des axes majeurs de transports collectifs et de la proximité d'une autoroute;
- Le chemin Saint-Louis n'est pas une artère conviviale pour les déplacements actifs et il est impossible d'y aménager une piste cyclable sécuritaire;
- Il est impossible d'aménager des voies réservées au transport en commun.

Un plan de mobilité durable avec des mesures concrètes devrait être proposé.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	4 *	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Retrait des usages du groupe C10 et diminution du ratio de stationnement
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

\* vote prépondérant de la présidence

Questions et commentaires du conseil de quartier

- Usage C10 : Pourquoi garder le zonage C10 dans ce cas? C'est la plus grande préoccupation de l'administratrice, notamment parce que le Airbnb serait permis.

**Réponse de la Ville** : Le choix du promoteur de ne pas aller de l'avant avec le projet d'hôtel est assez récent. À l'origine, le site avait été visé comme cohérent et stratégique pour l'hôtellerie, comme il est à l'entrée de Ville. Il serait possible pour une personne de louer son logement en Airbnb, mais c'est moins courant pour des locataires.

- Nombre et taille des logements : demande de précision concernant le nombre et la taille des logements si les 150 unités d'hôtellerie ne sont pas réalisées.

**Réponse du promoteur** : Dans la première version du projet en novembre 2022, il y avait 320 logements et 80 chambres d'hôtel dans le même projet. Aujourd'hui, c'est plutôt un total de 350 logements. Les espaces de l'hôtel ont été reconvertis en

*logements. Il y a aussi eu des ajustements volumétriques à la suite de l'atelier. Aujourd'hui, le projet soumis ne comporte plus d'hôtel mais 350 logements.*

*Pour la taille des logements, les études de marché démontrent que les besoins sont plus en matière de 3 ½. Le gabarit du projet permet de proposer des typologies diverses, allant du studio au 5 ½.*

- Le gabarit, les hauteurs et les marges :

Commentaires à l'égard que les 7 étages du projet sont sensiblement plus haut en mètres que les 6 étages du projet le Saint-Denys. Est-ce que la Ville a mesuré l'angle depuis le milieu de la rue? Le bâtiment semble très près de la rue et il est très haut. De plus grandes marges devraient être exigées. Le projet semble haut par rapport aux bâtiments environnants – est-ce qu'on peut confirmer la présence d'une zone contigüe qui autorise des hauteurs à 26 mètres.

**Réponse de la Ville :** *L'immeuble sera doté d'un rez-de-chaussée commercial, ce qui prend des étages qui sont plus hauts en mètres. Certaines technologies appliquées exigent des entre-plafonds. En ce qui concerne la marge, une dérogation avait été demandée pour réduire la marge à l'axe, mais cela a été refusé. Le projet devra se conformer à la marge de 18 mètres à partir de l'axe du chemin Saint-Louis. La zone où se trouve l'OMHQ permet 8 étages et il n'y a pas de maximum en mètres.*

**Réponse du promoteur :** *Le projet vise à répondre à plusieurs normes environnementales, et les hauteurs en mètres sont augmentées à cause de la structure en bois et des espaces pour les tuyaux pour les échanges thermiques et la façon de climatiser le bâtiment. Le projet a plusieurs techniques de construction assez complexes pour répondre aux normes visées. Les surhauteurs seront très en retrait du chemin Saint-Louis pour améliorer l'expérience des piétons.*

Question sur le processus pour intégrer les surhauteurs : le projet doit intégrer des mesures environnementales ou des commerces de proximité. Comme il y a déjà des commerces, est-ce que les surhauteurs seront autorisées automatiquement?

**Réponse de la Ville :** *Des critères vont être intégrés à la réglementation d'urbanisme. Ces critères seront précisés lors de la [consultation du 19 février](#). Chaque projet sera évalué en fonction de ces critères, et le projet sera soumis à une consultation publique.*

Question sur la taille des surhauteurs.

**Réponse de la Ville :** *La hauteur maximale d'une surhauteur possible est établie à 13 étages au PPU. Le projet devra faire l'objet d'un plan de construction pour être accepté.*

**Réponse du promoteur/architecte :** *47 mètres pour le bâtiment au complet.*

- Condition de circulation sur le chemin Saint-Louis et normes de stationnement :

Préoccupations envers l'augmentation de la circulation automobile, l'aggravation des problèmes de congestion et le ratio trop élevé de stationnement. Un projet écoresponsable et qui veut être carboneutre devrait prévoir moins de stationnements pour décourager la possession d'une ou plusieurs automobiles. La mobilité active et collective est un aspect incontournable du développement durable.

**Réponse de la Ville :** *La Ville est en validation sur le territoire à l'étude. La zone qui a fait l'objet d'une étude de circulation inclut les sorties d'autoroute. L'étude prend en considération les projets en cours et les conditions actuelles de circulation.*

*Par ailleurs, le ratio actuel est à 1,25 case de stationnement par logement, mais lors du plan de construction, le projet pourra être évalué en fonction de certains critères de développement durable. Le promoteur souhaite présenter un ratio inférieur qui sera évalué au plan de construction.*

- Question sur le ratio visé pour le stationnement commercial.

**Réponse de la Ville :** *Cet aspect sera précisé lors du plan de construction.*

- Prix des logements et inclusion de logements abordables : Une administratrice estime que des logements abordables devraient être prévus pour prendre en considération les dimensions sociales du développement durable et non seulement l'aspect environnemental. La mixité sociale est un aspect du développement durable.

**Réponse du promoteur :** *Pour ce projet, le promoteur a voulu prioriser l'aspect carboneutre et efficacité énergétique, ce qui est un grand défi en soi. Le promoteur ne peut pas garantir le nombre d'unités à ce stade-ci, mais il souhaiterait inclure des logements abordables. Le nombre et la forme de ceux-ci restent à préciser. En ce qui concerne l'aspect social, il est prévu d'accueillir de petites entreprises de proximité et de les aider à se développer, parce que les services de proximité sont importants. Le promoteur souhaite que le projet puisse contribuer au dynamisme du secteur.*

**Réponse de la Ville :** *La Ville entend les préoccupations du conseil de quartier pour le logement abordable dans tous les projets, et rappelle que le Philippe I comporte 19 logements abordables et 25 logements abordables sont planifiés dans la phase II.*

Questions sur l'intention de la Ville de mettre en place une politique d'inclusion de logements sociaux et abordables.

**Réponse des membres du conseil municipal :** *La Ville ne dispose pas de leviers pour imposer un seuil de logement abordable. La Ville a envie de développer des stratégies pour faciliter le développement de logements sociaux et abordables. La soirée du 19 février pourra servir à évaluer ce type de critère. Par ailleurs, la Ville recherche une façon différente de faire que le règlement 20-20-20 à Montréal, puisqu'il a été observé que cela ne se traduisait pas par une construction accrue de logements. Les promoteurs faisaient le choix de payer la contribution au lieu de développer des unités.*

- **Mobilité durable** : l'aspect carboneutre du projet est intéressant, mais sa localisation n'est pas optimale. Ce projet devrait être placé plus près d'un axe structurant de transport en commun où circulent des Métrobus. Le chemin Saint-Louis ne pourra jamais devenir cet axe structurant. En revanche, le projet est situé près de l'autoroute, ce qui encourage l'utilisation de la voiture. Le CQ n'a pas eu accès à l'étude de circulation. Il souhaiterait qu'un plan de mobilité durable et des mesures précises soient annoncés. La taille des trottoirs ne semble pas suffisante.
- Absence d'accès à des espaces verts ou un parc dans le secteur

**Projet d'une nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale au 3077, chemin Saint-Louis (R.V.Q. 3250)**

À l'unanimité, le conseil de quartier recommande au conseil municipal d'adopter les modifications réglementaires en lien avec le projet, conditionnellement à l'obligation d'aménager des étages supérieurs en retrait de la façade.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	8	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Retrait des étages supérieurs
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

Questions et commentaires du conseil de quartier :

- **Normes qui s'appliquent pour le stationnement** :

**Réponse de la Ville** : pour l'instant, ce sont les normes générales qui s'appliquent. Pour les espaces commerciaux, c'est un nombre  $x$  au pied carré et le projet n'est pas rendu dans ce niveau de détail. Aucune demande de réduction ou augmentation du minimum n'a été déposée.

- Questions sur le besoin de développer ce type de clinique à cet endroit et sur les raisons qui amènent le promoteur à déménager.

**Réponse du promoteur :** *La clinique ne propose pas des services esthétiques, mais des soins de chirurgie buccale et maxillo-faciale médicalement requis et non couverts par l'assurance-maladie. Des soins hospitaliers publics de chirurgie de la mâchoire sont aussi offerts. La clinique viendrait combler un manque de disponibilité pour des salles d'opération et d'hospitalisation courte durée, qui pour l'instant, compétitionnent des espaces à l'hôpital pour des chirurgies cardiaques. La clinique viendrait décharger le centre hospitalier.*

*La clinique est en croissance est les espaces actuels ne suffisent plus. Le déménagement permettrait de rapatrier dans la clinique des chirurgies qui se font à l'hôpital en ce moment.*

- Questions sur les projets en lien avec la pharmacie et la garderie pour évaluer si le public y aura accès.

Le promoteur souhaite avoir un service de pharmacie sur place pour les aider avec la médication des patients. Pour l'ouverture au grand public, ça reste à déterminer si le projet de pharmacie sera sur place ou au 3100, De La Forest. La superficie prévue pour la garderie permettrait d'accueillir plusieurs enfants en plus des enfants du quartier des employés du bâtiment.

La Ville : les modifications proposées au zonage enlèvent l'obligation d'aménager une garderie à un étage précis.

- Maison patrimoniale : qui va payer pour la déplacer?

**Réponse de la Ville :** *des discussions sont en cours.*

---

## Nombre d'interventions

33 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge ainsi qu'au conseil municipal.

---

## Réalisation du rapport

### Date

23 février 2024

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par :

Marie-Hélène Felt, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis

## **Modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy - 2024 (règlements de concordance)**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q 3250 (pour les zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (pour les zones à compétence arrondissement)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Demande d'opinion au conseil de quartier**

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

Le jeudi 22 février 2024, à 19 h 35

##### **Lieu**

Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin, salle RC-02  
895, avenue Myrand

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
6. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
7. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge



## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge – quartier de La Cité-Universitaire

### Description des projets et principales modifications

Des modifications sont proposées pour le PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Deux projets de modification sont proposés pour le quartier de La Cité-Universitaire. Le premier projet vise à autoriser les différents types de commerces à tous les niveaux dans les 3 centres commerciaux. De façon plus précise, il consiste à retirer la localisation verticale de certains usages commerciaux et à restreindre uniformément les usages résidentiels uniquement aux étages supérieurs pour les 3 centres commerciaux du pôle Laurier. L'objectif de ce projet vise à favoriser le maintien de la dynamique commerciale dans les centres commerciaux situés au 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier.

Un deuxième projet de modification est proposé, soit celui de retirer le nombre maximal de chambres dans l'aire d'affectation R\_SD7 qui comprend 3 zones dont 2 sont situés dans le quartier de La Cité-Universitaire. Les propriétaires d'une maison de chambres située au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois souhaitent ajouter des chambres supplémentaires au bâtiment dont la limite maximale de 15 chambres est atteinte. L'objectif est de répondre à une demande pour une clientèle particulière, et ce, en cohérence avec la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025.

Les détails des modifications proposées se trouvent dans les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires sur la page du projet.

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

[Participation citoyenne - Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/participation-citoyenne-programme-particulier-durbanisme-pour-le-plateau-centre-de-sainte-foy)

---

## Participation

### Conseillers municipaux :

- M. David Weiser, conseiller municipal, membre du comité exécutif, district électoral du Plateau
- M<sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif et conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery

### Personnes-ressources

- M<sup>me</sup> Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion du territoire

### **Animation de la rencontre**

- M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

- M. Bernard Paré, trésorier
- M<sup>me</sup> Amélie-Elsa Ferland-Raymond, vice-présidente
- M. Charles Madet
- M<sup>me</sup> Kauryne Nolla
- M<sup>me</sup> Rita Giguère
- M. Pierre Martin

### **Nombre de participants**

6 administrateurs du conseil de quartier, aucun citoyen

---

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier de La Cité-Universitaire : 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier.

### **Description du projet et principales modifications**

Uniformiser la localisation des groupes d'usages Habitation au-dessus du 2<sup>e</sup> étage des centres commerciaux : localisation verticale de certains usages au 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier.

L'objectif est de favoriser le maintien de la dynamique commerciale dans les centres commerciaux, d'assouplir les exigences liées à la localisation verticale de certains usages et de restreindre uniformément les usages résidentiels uniquement aux étages supérieurs des bâtiments.

- Autoriser les différents types de commerces à tous les niveaux dans les 3 centres commerciaux.
- Uniformiser la localisation des groupes d'usages Habitation au-dessus du 2<sup>e</sup> étage.

### **Documentation disponible sur la plateforme de participation publique**

[Participation citoyenne - Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/participation-citoyenne)

## Modifications liées au règlement de concordance R.V.Q 3250

**Localisation verticale de certains usages au 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier (pôle commercial Laurier) : recommandation favorable à la majorité des administrateurs du conseil de quartier.**

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
<b>A.</b>	<b>5</b>	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>B.</b>	<b>1</b>	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>C.</b>	<b>0</b>	<b>Accepter la demande, avec propositions de modifications</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières.
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- On demande une précision quant à la localisation des groupes d'usage Habitation qui sont autorisés et visés au-dessus des commerces pour les trois centres commerciaux.

**Réponse de la Ville :** *Il est souhaité autoriser le groupe d'usage H1 et H2 au-dessus du deuxième étage comme c'est actuellement le cas pour d'autres zones.*

- On dit comprendre que le zonage n'est pas touché par la modification au PPU et que dans l'éventualité où un centre commercial voulait modifier la hauteur du bâtiment, le respect de la réglementation en vigueur prévaudrait.

**Réponse de la Ville :** *Il est confirmé que la réglementation de la hauteur des bâtiments doit être respectée.*

- On souligne que le PPU permet une bonne latitude à la Ville, mais il enlève toutefois un bras de levier aux citoyens qui souhaitent influencer la Ville.

**Réponse de la Ville :** *Le PPU Plateau centre est l'un des plus vieux PPU et la révision de celui-ci s'avère nécessaire, notamment pour faire face aux défis de la crise du logement. Par ailleurs, la Ville est intéressée à entendre les citoyens en vue d'apporter des modifications requises aux PPU et pour le zonage.*

- Le projet de modification proposé vise-t-il à autoriser l'usage Habitation comme dans le cas du centre commercial de Place Fleur de Lys?

**Réponse de la Ville :** *Les usages ne sont pas modifiés et actuellement, l'usage Habitation est déjà autorisé. La modification qui est proposée est plutôt au niveau de la localisation des usages.*

- Est-ce que des restaurants pourront être autorisés sur d'autres étages dans les bâtiments commerciaux?

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, les restaurants sont autorisés sur les autres étages. Toutefois, dans le cas d'une clinique dentaire, celle-ci n'est actuellement pas autorisée sur tous les étages (2<sup>e</sup> étage et plus).*

- Est-ce qu'un bar pourrait se retrouver aménagé au même étage où l'usage Habitation est déjà autorisé?

**Réponse de la Ville :** *Généralement, les promoteurs s'assurent de l'absence de conflits entre les différents usages mais un bar pourrait se retrouver à côté d'un logement. En conclusion, un tel conflit ne serait pas un choix judicieux même si le PPU autorise une mixité d'usages.*

- En lien avec les statistiques sur le logement, on demande d'où proviennent-elles?

**Réponse de la Ville :** *Les données sont fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL).*

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier de La Cité-Universitaire : zones 32043Hc, 32501Hc. Site : 2798, chemin des Quatre-Bourgeois.

### Description du projet et principales modifications

Ajout de chambres dans une maison de chambres existante dont le nombre maximal de 15 chambres est atteint. L'objectif est de répondre à une demande pour une clientèle particulière. Le projet est en cohérence avec la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025. Par ailleurs, il est également proposé de retirer la possibilité d'exercer dans un bâtiment jumelé ou une maison en rangée.

### Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

[Participation citoyenne - Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](https://participation.citoyenne.quebec.qc.ca/Programme-particulier-d-urbanisme-pour-le-plateau-centre-de-Sainte-Foy)

### Modifications liées au règlement de concordance R.C.A.3V.Q 340

**Maison de chambres au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois** : 3 personnes sur 6, membres du conseil d'administration, se disent favorables à la modification telle que présentée. Également, 1 personne sur 5, membre du conseil d'administration, se montre en désaccord avec la modification et souhaite le statu quo. Pour conclure, 2 personnes sur 6, membres du conseil d'administration, souhaitent une modification réglementaire, mais demandent à la Ville d'assurer une surveillance accrue et une vigilance sur les éléments suivants :

- au niveau du respect d'exigences liées à la salubrité et à la sécurité des maisons de chambres;
- lors d'inspections avant le début des travaux, mais aussi à la fin des travaux dans l'objectif d'assurer en tout temps, le respect et la conformité des aménagements pour les occupants des chambres;
- rendre accessible aux résidants des maisons de chambres, l'information concernant les exigences que doivent appliquer les propriétaires des maisons de chambres ainsi que sur la qualité des services exigés aux propriétaires de ces bâtiments.
- on invite la Ville à prendre connaissance de la résolution du conseil de quartier du 10 janvier 2024 concernant la présence de maisons de chambres dans le quartier de la Cité Universitaire.

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande :

- Trois administrateurs recommandent sans condition, au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux fins de sa concordance avec le PPU, R.C.A.3V.Q.340*. Un administrateur n'est pas favorable à la modification réglementaire proposée et deux sont favorables, mais sous certaines conditions.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	3	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	1	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	2	<b>Accepter la demande, avec propositions de modifications</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières.
Abstention	0	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- On demande des précisions concernant l'aire d'affectation R\_SD7.

**Réponse de la Ville :** *actuellement, le nombre de maisons de chambres autorisé est de 2. Par ailleurs, on précise qu'il est proposé de retirer la possibilité d'exercer dans un bâtiment jumelé ou une maison en rangée. En conclusion, le nombre maximal de maisons de chambres est déjà atteint dans l'aire d'affectation R\_SD7.*

- L'aire d'affectation R\_SD7 ne serait plus limitée à deux maisons de chambres, est-ce exact?

**Réponse de la Ville :** *Le nombre contingenté à deux maisons de chambres demeurerait à l'exception qu'il n'y aurait plus de nombre maximal de chambres par maison de chambres.*

- Est-il vrai de conclure que les propriétaires de la maison de chambres concernée pourront construire un étage de plus au bâtiment?

**Réponse de la Ville :** *L'ajout d'un étage supplémentaire serait permis si toutes les normes actuellement en vigueur sont respectées.*

- On dit comprendre que l'aire d'affectation R\_SD7 fait partie intégrante du PPU et qu'il faut modifier les trois zones.

- On demande si les maisons de chambres ont un propriétaire occupant.

**Réponse de la Ville :** *De façon générale, non.*

- On craint pour la qualité des chambres qui sont mises en location sur le marché. Par ailleurs, il n'est pas souhaité qu'elles se transforment pour la location Airbnb.

- **Réponse de la Ville :** *L'hébergement touristique C10 n'est pas autorisé. Et pour augmenter le nombre de chambres dans un bâtiment, les propriétaires devront déposer une demande de permis qui sera analysée par la Ville. Par ailleurs, les travaux doivent être conformes à la réglementation.*

- Est-ce qu'il existe une variation au niveau du nombre maximal autorisé pour les maisons de chambres et ce, en fonction des secteurs de la Ville?

**Réponse de la Ville :** *Il y a une variation et cela dépend du secteur concerné.*

- On trouve préoccupant le fait de retirer le nombre maximum de chambres autorisées compte tenu du fait que certaines maisons de chambres sont mal entretenues et aménagées.

**Réponse de la Ville :** *Au niveau de la réglementation, l'exigence maximale est de 16 mètres de hauteur et de 4 étages. Le gabarit est géré avec la grille de spécifications. Également, d'autres exigences peuvent servir de contrainte lors des demandes de permis des propriétaires, notamment, en ce qui concerne le nombre de cases de stationnement qui peuvent s'avérer limitatives. En conclusion, aménager des chambres supplémentaires ou procéder à des agrandissements n'est pas toujours simple pour les propriétaires de maisons de chambres.*

- Pourquoi choisir de retirer le nombre maximal de chambres plutôt que le nombre de bâtiments autorisés dans une zone? Il y a une crainte que les propriétaires actuels soient tentés de réduire les dimensions réelles des chambres aux dépens de la qualité de vie des locataires.

**Réponse de la Ville :** *Le choix est basé sur le fait qu'actuellement, il n'y a pas de demande de permis en lien avec la propriété du 2798, chemin des Quatre-Bourgeois. Par ailleurs, le nombre maximum de chambres souhaité n'est pas encore connu. Enfin, c'est ce qui explique le choix de retirer le nombre de chambres exigé. Également, lors d'une demande de permis, tout est analysé en fonction du code du bâtiment et de la réglementation municipale. Le propriétaire devra donc se conformer aux normes de stationnement en vigueur.*

- Il est suggéré qu'à partir du moment où un propriétaire de maison de chambres dépose une demande de permis, il est important de s'assurer de la conformité des lieux et des services offerts aux locataires dans l'état actuel.
- Il faut un meilleur encadrement des maisons de chambres pour limiter les abus que pourraient faire certains propriétaires.
- On remarque que certains étudiants universitaires sont appelés à quitter leur résidence du campus durant la période des vacances, et ce, au profit de l'hébergement touristique. On craint une problématique identique pour les maisons de chambres.

**Réponse de la Ville :** *La Ville n'a pas juridiction sur le campus.*

- L'encadrement des maisons de chambres est une condition importante et les normes de sécurité doivent être davantage connues et respectées afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des résidents.

**Réponse de la Ville :** *La Ville applique actuellement des normes quant à la réglementation des maisons de chambres.*

---

## Réalisation du rapport

### Date

6 mars 2024

### Rédigé par

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

### Approuvé par

Mme Amélie-Elsa Ferland-Raymond, vice-présidente du conseil de quartier de La Cité-Universitaire



## **BLOC 3**

### **Consultation écrite**

## **Modifications réglementaires concernant plusieurs zones/aires d'affectations relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy**

Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3250 (zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (zones à compétence d'arrondissement)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 9 au 22 février 2024

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

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

Conseil municipal pour le R.V.Q. 3230 (PDAD/PPU) et R.V.Q. 3250 (concordance) et conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge pour le R.C.A.3V.Q. 340 (concordance)

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Territoire du PPU du plateau centre de Sainte-Foy — plusieurs zones/aires d'affectations.

#### **Description des projets et principales modifications**

Plusieurs modifications sont proposées pour le PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Certaines normes doivent être modifiées relativement aux usages et à leur localisation, aux hauteurs maximales des bâtiments principaux, aux pourcentages minimaux d'aire verte et aux stationnements. Des limites d'aires d'affectations/de zones devront aussi être modifiées.

Le détail des modifications proposées se trouve dans les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires sur la page du projet.

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4)

---

## Participation

### Membres du conseil municipal :

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable des dossiers d'urbanisme
- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery
- David Weiser, conseiller du district électoral du Plateau.

### Personnes-ressources :

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- Annie Boisvert, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Sadhana Carrier-Doneys, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Diane Collin, conseillère en urbanisme et cheffe d'équipe, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Guillaume Rail, technicien à la circulation et au transport

### Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation sur la page Web du projet

31 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions (une même personne a déposé trois commentaires).

---

## Faits saillants

### Commentaires globaux sur le PPU (17 commentaires)

- Si certains commentaires sont favorables à la densification et à l'augmentation du nombre d'étages permis, plusieurs appellent à respecter des hauteurs prévues au PPU;
- Pour plusieurs, l'intégration d'unités de logement social et abordable augmenterait l'acceptabilité du développement résidentiel;
- L'amélioration des conditions de sécurité et des conditions d'exercice de la mobilité

active autour des nouveaux projets favoriserait l'acceptabilité des projets résidentiels.

### **Projet résidentiel au 963, Mainguy (5 commentaires)**

- Commentaires portant sur la hauteur jugée trop importante et sur le gabarit imposant, ainsi que les effets : perte d'ensoleillement et d'intimité, rupture avec le gabarit des bâtiments du quartier résidentiel.
- Appel à respecter les hauteurs prévues au PPU ou à déplacer le projet sur un terrain où le zonage permet six étages.
- Craintes de nuisances liées à la construction (bruit, poussière, circulation, occupation des stationnements sur rue).

### **Projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest (10 commentaires)**

- Appel à améliorer les conditions de sécurité et les conditions d'exercice de la mobilité active puisque le public craint une aggravation des enjeux actuels par l'arrivée de nouveaux ménages motorisés.
- Appel à améliorer la desserte en transport en commun pour réduire la dépendance à l'automobile. L'augmentation anticipée de la circulation contribuerait à aggraver les enjeux connus en matière de sécurité de la mobilité active, surtout en ce qui concerne le projet du 3100, rue De La Forest.
- Appel à retirer l'usage C10, étant donné l'abandon du projet d'hôtellerie par le promoteur.

### **Projet résidentiel au 1000, route de l'Église (3 commentaires), localisation verticale au pôle Laurier (1 commentaire), projet de clinique maxillo-faciale au 3077, chemin Saint-Louis (2 commentaires) retrait du nombre maximum de chambres autorisé au 2798 (0 commentaire)**

- Aucun fait saillant

## **Questions et commentaires**

Note : les questions et commentaires ont été édités à des fins de concision et de lisibilité. Les commentaires entre guillemets ont été retranscrits tels quels.

### **Commentaires globaux sur les modifications proposées au PPU :**

**Intervention 1** : Un résident de la rue Courchesne se dit en accord avec la position du conseil de quartier quant à la nécessité de respecter les hauteurs prévues au PPU. Cependant, il offre son appui aux projets prévus au 1000 de l'Église et de la rue

Mainguy. Il considère que le projet du 963, Mainguy s'intègre assez bien dans la nouvelle trame de ce quartier.

Il est d'avis que les promoteurs proposent d'emblée des projets plus hauts que souhaité, sachant qu'ils devront réduire leur projet à la suite des consultations publiques. Il croit que cela donne lieu à une surenchère de hauteur. Le résident estime que ces hauteurs ont des effets néfastes sur le milieu de vie : vitesse de circulation, problèmes de stationnement, effet des vents et projection d'ombre au sol.

Selon lui, la Ville doit veiller à ce que les projets soumis s'intègrent bien dans les quartiers et respectent l'esprit du PPU.

**Réponse de la Ville** : Merci pour votre intervention. La Ville prend note de ces commentaires.

**Intervention 2** : Un résident de la rue Gabriel-Vallée soumet le commentaire suivant : « Je suis opposé à changer le PPU à Sainte-Foy. La hauteur prévue des édifices n'a pas à être changée pour plaire aux promoteurs. Le bien-être des citoyens doit primer ».

**Réponse de la Ville** : La Ville prend note de votre commentaire. Elle tient à préciser que la modification des hauteurs permise répond à plusieurs des objectifs de la Ville pour répondre à la crise du logement et assurer un développement harmonieux dans le secteur.

La Ville a récemment déployé un vaste Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles dans le respect des milieux bâtis. De plus, il s'agit d'une localisation intéressante pour densifier et la desserte en transport en commun du secteur est parmi les meilleures de la ville.

Il est normal de devoir le modifier périodiquement un PPU et des changements peuvent être apportés tout en restant cohérent avec la Vision et les orientations du PPU.

**Intervention 4** : Le comité logement d'aide de Québec-Ouest dépose un mémoire plaidant pour un développement accru de logements sociaux et le retrait de l'usage C10 pour le projet du 3100, rue De La Forest. Le mémoire se trouve à l'annexe A.

**Réponse de la Ville** : Merci pour le dépôt de votre mémoire. La Ville prend note des commentaires qui y sont émis.

**Intervention 5** : Une personne se dit en accord total avec les modifications proposées au PPU. Elle croit que la ville de Québec doit se densifier afin d'accomplir ses objectifs

en matière de développement durable, de qualité de vie, et de transport collectif. Sainte-Foy lui semble l'endroit tout indiqué pour cette densification.

**Réponse de la Ville :** La Ville prend note de votre commentaire.

**Intervention 6 :** Un résident de la rue Colonel-Mathieu est d'avis que tous les projets immobiliers devraient avoir l'option d'ajouter plus d'étages que prévu dans la réglementation.

Les artères principales, comme le boulevard Laurier, devraient proposer des projets qui atteignent, voire dépassent, 15 étages. Le résident nomme plusieurs avantages de la densification (réduire l'étalement urbain, augmenter les revenus fiscaux de la Ville, amélioration des déplacements actifs).

Il demande pourquoi la Ville n'autorise pas 20 étages pour le projet du 3100 rue De La Forest, et 25 étages pour le pôle Laurier.

Il se dit en faveur du projet de clinique au 3077 chemin Saint-Louis et trouve qu'il s'agit d'une excellente idée de projet afin de conserver cette maison historique.

Il estime que l'emplacement du 1000, route de l'Église est excellent pour cette nouvelle construction qui permet de densifier le secteur.

**Réponse de la Ville :** La Ville souhaite effectivement densifier certains secteurs. Toutefois, elle doit s'intégrer de manière harmonieuse dans les quartiers existants et susciter un certain niveau d'adhésion.

Pour qui est du projet de la rue De La Forest, la proximité d'un quartier de basse densité limite les hauteurs qui peuvent être proposées. Par ailleurs lors de l'atelier de participation active en amont, plusieurs commentaires portant sur les hauteurs ont entraîné une réduction des hauteurs prévues au projet initial.

Le boulevard Laurier concentre les hauteurs les plus importantes. En rives nord et sud du boulevard, le gabarit maître est de l'ordre de 12 étages, mais des hauteurs plus importantes sont permises aux carrefours Lavigerie, de l'Église, Jean-DeQuen/Bernardin-Morin et Robert Bourassa, pouvant aller de 17 à 23 étages. De plus, ces surhauteurs sont aussi permises à différents endroits dans les sites des centres commerciaux.

**Intervention 7 :** Un résident du quartier Pointe-de-Sainte-Foy se positionne contre la densification et affirme que les citoyens doivent être écoutés.

**Réponse de la Ville :** Merci pour votre intervention. La Ville en prend note. Notez que plusieurs activités de participation publique ont été organisées dans le cadre de ces modifications afin de permettre aux personnes intéressées d'émettre des commentaires et de poser des questions, notamment à l'occasion d'ateliers d'échanges organisés en amont des demandes de modifications réglementaires pour les projets du 963, rue Mainguy et du 3100, rue De La Forest.

Deux assemblées publiques de consultation ont été tenues. Au surplus, les trois conseils de quartier visés ont pu émettre des recommandations sur les modifications réglementaires proposées.

Concernant la densification, la Ville tient à préciser que la modification des hauteurs permise répond à plusieurs des objectifs de la Ville pour contrer la crise du logement et assurer un développement harmonieux dans le secteur. La Ville a récemment déployé un vaste Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles dans le respect des milieux bâtis. De plus, il s'agit d'une localisation intéressante pour densifier, et la desserte en transport en commun du secteur est parmi les meilleures de la ville.

**Interventions 10, 12 et 13 :** Trois personnes du quartier de Sillery se positionnent en faveur des modifications proposées. Elles ajoutent des propositions pour rendre les projets plus profitables pour tous :

- Inclure des proportions minimales de logements sociaux et de grands logements pour les familles;
- Prévoir des mesures pour favoriser la mobilité active et l'accès au transport en commun à proximité des nouveaux projets (stationnements pour vélos, cases de stationnement réservées à l'autopartage, transport en commun à haute fréquence et station à Vélo à proximité)

L'un d'eux émet aussi des commentaires portant sur le projet au 3100, rue De La Forest, il estime que l'usage C10 ne devrait pas être permis, que la Ville devrait veiller à conserver les cheminements piétons et cyclables pendant la durée des travaux, et conserver et bonifier les cheminements piétons et cyclables sur le chemin Saint-Louis après les travaux.

**Réponse de la Ville aux interventions : 10, 12 et 13 :** Merci pour votre intervention. La Ville prend note de vos commentaires.

Pour l'instant, la Ville continue d'accompagner ses partenaires pour mettre en chantier des projets de logements sociaux, notamment dans le quartier Saint-Louis. Nous pouvons souligner le projet l'Albedo, voisin du marché public. La Ville souligne que le promoteur du projet au 1000, route de l'Église est en recherche active afin de valider la possibilité d'intégrer un certain nombre de logements abordables au projet. Déjà 19 logements abordables ont été construits dans la phase 1.

En ce qui concerne les préférences pour la mobilité, la Ville est consciente des enjeux de transport dans le secteur et nos équipes travaillent constamment sur des solutions. Des mesures liées à la diversification des modes de transport dans tous les axes, en fonction du secteur, sont envisagées afin de rendre plus fluides, confortables et sécuritaires les

déplacements, que ce soit pour l'automobiliste, l'utilisateur des transports en commun, le piéton ou le cycliste.

Des mesures liées à la diversification des modes de transport sur le chemin Saint-Louis seront annoncées le moment venu afin de rendre plus fluides, confortables et sécuritaires les déplacements, que ce soit pour l'automobiliste, l'utilisateur des transports en commun, le piéton ou le cycliste.

**Intervention 16** : Un résident de la rue Landry est d'avis la Ville devrait répondre à la crise du logement en augmentant le nombre d'étages permis.

Il considère que la transition est abrupte entre les hauteurs permises sur la route de l'Église (10 étages) et celles permises dans le quartier résidentiel (4 étages). Ainsi, la Ville devrait permettre plus de hauteurs dans le quartier résidentiel afin de rendre la transition plus graduelle. Il demande si la Ville envisage corriger ce qu'il perçoit comme une anomalie.

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie pour votre commentaire.

Le PPU pour le plateau centre de Sainte-Foy prévoit effectivement une gradation des hauteurs depuis les axes principaux vers les milieux de plus faible densité, mais le secteur Saint-Denys demeure en évolution et différents projets y prennent place graduellement.

Certaines modifications sont donc apportées au PPU afin de refléter cette évolution et d'assurer une intégration adéquate des projets dans leur milieu, tout en restant cohérentes avec la Vision et les orientations définies.

**Intervention 19** : Une résidente commente : « La hauteur des bâtiments permise lors du dernier PPU ne devrait pas être modifiée ».

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie de votre commentaire et prend note de vos préoccupations.

Les territoires visés par des PPU de même que les enjeux rencontrés par la Ville sont en constante évolution. Il n'est pas possible de prévoir tous les projets en amont. Lorsqu'un projet se présente, s'il respecte les paramètres généraux de la Vision d'aménagement, il peut arriver que la Ville considère opportun de proposer une modification de la réglementation.



**Intervention 20** : Un résident de la rue Fournier ayant assisté à la consultation sur [l'ajout de critères qualitatifs pour favoriser la densification tout en améliorant la qualité des milieux dans certains secteurs ciblés](#) demande des précisions sur les zones qui pourront faire l'objet d'un accroissement de la hauteur des immeubles et/ou du nombre de logements au-delà des limites identifiées au programme particulier d'urbanisme (PPU). Il souhaite connaître les dates et les modalités de la démarche pour le secteur du plateau centre de Sainte-Foy.

**Réponse de la Ville** : Une analyse des zones susceptibles d'accueillir des projets qui pourraient être soumis à l'approbation d'un plan de construction sera réalisée par la Ville dans les prochains mois. À la suite de cette analyse, une modification au PPU pourrait être apportée afin d'identifier les zones en question à la réglementation. Ce processus de modification devra se faire conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en prévoyant des activités de consultation publique. De plus, avec sa Politique de participation publique, la Ville peut tenir des activités de consultation complémentaires à celles prescrites par la Loi (comme des ateliers d'échanges, des consultations écrites, des soirées d'information, etc.).

**Intervention 28** – Une résidante du quartier de la Cité-Universitaire souligne que le district électoral du Plateau comporte un très petit nombre de logements sociaux et communautaires malgré un très grand nombre total de logements.

Elle déplore que l'accroissement marqué du nombre de logements ne se traduise pas par une augmentation proportionnelle du nombre de logements sociaux. Elle ajoute que « les modifications au PPU et aux règlements d'urbanisme, principalement pour les projets Mainguy et route de l'Église, n'ont aucun impact sur la qualité de vie, la sécurité ou la quiétude des citoyens résidant dans ces secteurs; et n'auront aucun impact sur la pénurie de logements sociaux et abordables et résultent également en un embourgeoisement du quartier ».

La priorité pour les futurs développements immobiliers devrait être la construction de logements sociaux, qui respectent également les normes du PPU, comme le projet présenté au 1052, rue Landry. Elle cite en exemple le projet du 3080, rue De La Forest, où des logements ont été ajoutés sans augmentation du nombre d'étages. Elle ajoute qu'il devrait être obligatoire pour tous les promoteurs de respecter le nombre d'étages prévus au PPU afin de prévoir des gabarits qui s'intègrent mieux à la trame existante des quartiers.

**Réponse de la Ville** : La Ville autorise certains projets puisque nous vivons une crise du logement. Il est important d'augmenter l'offre de logements à des endroits stratégiques pour augmenter les taux d'occupation en habitation, et réduire la pression du marché sur les prix et les loyers.

La Ville a récemment déployé un vaste Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles. Les nouvelles constructions participent à accroître l'abordabilité sur le marché. L'ajout de nouvelles unités, même si elles s'adressent à une clientèle plus fortunée, libère des unités existantes qui sont plus abordables dans le même quartier.

**Intervention 30** – Un résident de la rue Fournier recommande à la Ville de se doter d'un règlement pour obliger les promoteurs à inclure 20 % de logements sociaux et abordables dans tous les projets.

**Réponse de la Ville aux interventions 28 et 30** : La Ville vous remercie de vos commentaires et prend note de vos préoccupations.

Pour l'instant, la Ville continue d'accompagner ses partenaires pour mettre en chantier des projets de logements sociaux, notamment dans le quartier Saint-Louis. Nous pouvons souligner le projet l'Albedo, voisin du marché public.

La Ville souligne également que le promoteur du projet au 1000, route de l'Église est en recherche active afin de valider la possibilité d'intégrer un certain nombre de logements abordables au projet. Déjà 19 logements abordables ont été construits dans la phase 1.

**Intervention 31** —Un résident de la rue Montreux est d'avis que des aménagements devraient être mis en place pour atténuer les impacts sonores et visuels des ponts et des autoroutes. Il estime qu'il est possible d'éliminer ces barrières physiques qui limitent les déplacements des personnes. Il propose la construction d'un tunnel autoroutier sur lequel un parc urbain pourrait être aménagé, ce qui permettrait de créer un lien cycliste et piéton entre les quartiers Sainte-Ursule et Saint-Louis-de-France.

Selon lui, la densification devrait répondre aux principes du *transit oriented development (TOD)*. Ainsi, il appelle à améliorer la desserte de transports en commun afin de réduire la dépendance à l'automobile. Il demande s'il est prévu de transformer le parcours 25 en un Métrobus 825 sur le chemin Saint-Louis et sur l'avenue des Hôtels.

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie de votre commentaire et prend note de vos suggestions en ce qui concerne l'aménagement de parcs et d'espaces verts.

Vos commentaires concernant la desserte en transport en commun seront transmis aux instances responsables.

### **Projet résidentiel au 963, rue Mainguy**

**Intervention 9** : Un résident voisin du projet trouve inacceptable que le PPU actuel ne soit pas respecté. Il déplore que le projet soit 50 % plus haut que la hauteur maximale

fixée à quatre étages. Le projet de six étages affectera sa qualité de vie et l'ensoleillement de son appartement.

**Réponse de la Ville** : Merci pour votre intervention. La Ville prend note de vos commentaires.

**Intervention 17** : Une résidente d'une rue adjacente est en désaccord avec la construction d'un édifice à logements de six étages alors que le zonage n'en permet que quatre. Elle craint une perte importante d'ensoleillement; Elle anticipe des inconvénients liés la construction (bruit, saleté, problème de circulation et manque de disponibilité du stationnement sur rue.)

Elle s'informe de la durée du chantier et du plan prévu pour le stationnement des véhicules des travailleurs, puisque le lot visé a servi de stationnement temporaire pour un autre projet. Elle craint que les rues soient envahies. Elle s'informe des mesures qui seront prises pour protéger les arbres sur le site, et émet des commentaires sur le manque d'éclairage dans les rues environnantes.

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie pour vos commentaires et vos questions. Voici quelques réponses que nous pouvons fournir pour l'instant :

Des études d'ensoleillement ont été réalisées par le promoteur et par la Ville. Le projet est situé sur la portion nord-est du site. Ces études montrent que l'ombrage est surtout projeté dans les rues Mainguy, Gabriel-Le-Prévost et Pouliot, de sorte que l'impact sur l'ensoleillement des propriétés privées est minime. Par ailleurs, la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ) doit approuver le projet et pourrait ajouter des exigences.

En ce qui concerne la durée prévue de la construction, aucune demande de permis n'est encore déposée. Le projet doit d'abord être soumis à l'approbation de la CUCQ avant d'aller de l'avant. Si le projet va de l'avant tel quel prévu, selon les informations dont nous disposons, le promoteur vise le début de l'année 2025 pour entreprendre la construction. Pour des chantiers de ce type, la construction pourrait durer un an.

Pour le stationnement des futurs travailleurs, la Ville peut intervenir de manière prioritaire lorsque des enjeux lui sont rapportés en lien avec le stationnement sur rue dans le cadre de travaux. Lorsqu'une analyse effectuée par nos équipes confirme les problématiques, la Ville peut faire installer des panneaux de stationnement temporaires pour moduler le stationnement sur rue pendant une période donnée.

Pour la protection des arbres, la Ville souligne que le promoteur collabore avec la Division de la foresterie urbaine et de l'horticulture de la Ville. L'équipe responsable s'assure que des mesures adéquates sont mises en place et que les normes de protection sont respectées. Le promoteur devra respecter les règles de plantations

d'arbres sur son terrain pour obtenir son permis, et il propose par ailleurs de protéger deux arbres matures sur son site.

Le site sera intégré au territoire sous la juridiction de la CUCQ qui porte une attention importante au verdissement dans ce type de projet.

**Intervention 18** : Un résident de la rue Dosquet estime que tous les promoteurs devraient déposer des projets conformes au PPU. Selon lui, ce règlement est le résultat de plusieurs années de travail rigoureux en vue de concevoir un développement urbain à long terme qui soit profitable tant à la ville de Québec qu'à ses citoyens.

Il est d'avis que la Ville devrait diriger les promoteurs vers des espaces disponibles qui permettrait la réalisation de leurs projets dans le respect des PPU et des règles en vigueur.

**Intervention 28** : Une résidente du quartier de la Cité-Universitaire estime que les projets du 963, rue Mainguy et du 1000, route de l'Église constituent une densification agressive.

Ces projets n'apportent aucune contribution à la pénurie de logements sociaux et abordables, et n'ont pas d'impacts positifs sur la qualité de vie des quartiers.

Le Saint-Denys propose six étages dans un secteur où se trouvent surtout des bâtiments de deux et trois étages. Le promoteur devrait respecter le PPU et proposer une volumétrie harmonieuse avec les habitations des rues avoisinantes (Mainguy, Gabriel-Le-Prévost et Pouliot). Des terrains vacants où des hauteurs plus élevées sont permises devraient être utilisés.

Elle trouve douteuse la modification des limites de zones pour inclure le lot du 963, rue Mainguy dans une zone voisine où le nombre d'étages permis est plus élevé. Elle estime que la Ville accepte les demandes de modification au PPU pour répondre aux besoins de profit des promoteurs et engranger plus de revenus. Elle demande pourquoi la Ville n'oriente pas ses efforts de densification vers des terrains sur la route de l'Église.

Elle s'informe des études de circulation et des études d'impact sur le stationnement et la sécurité piétonne aux abords du futur chantier. Elle craint les nuisances liées à la période de construction et demande ce que la Ville prévoit pour rassurer les personnes qui résident dans le secteur. Elle déplore qu'on ait laissé le site être utilisé comme stationnement temporaire.

**Réponse de la Ville** : En ce qui concerne le gabarit du projet, les deux étages supplémentaires se traduisent par une augmentation de deux mètres par rapport à la hauteur actuellement autorisée avant le changement de zone.

Le retrait du dernier étage par rapport aux façades contribue à ce que le projet proposé s'approche d'autant plus du gabarit initialement prévu à la réglementation.

D'autre part, la modification réglementaire est l'occasion retirer la possibilité d'une surhauteur pouvant atteindre 30 mètres dans la zone 33237Hc, et ainsi, rééquilibrer la transition entre les bâtiments de fort gabarit sur la route de l'Église et les bâtiments plus petits sur les rues locales.

En ce qui concerne les craintes exprimées en regard des impacts de la construction, le règlement sur les nuisances édicte plusieurs normes en lien avec les nuisances pour les constructions. Le public est invité à contacter le 311 lorsque des nuisances sont observées ou lorsque le règlement n'est pas observé.

Des mesures d'atténuation liées à la circulation sont actuellement en réflexion pour le secteur. Nous sommes au courant des enjeux en lien avec le transport et nos équipes travaillent sur des solutions qui tiendront compte du développement futur, notamment par l'ajout de trottoirs et de pistes cyclables. En attendant des solutions permanentes, des mesures temporaires sont également réfléchies.

En ce qui concerne les stationnements pour les futurs travailleurs de la construction, pour toute demande d'occupation de la chaussée, des analyses sont effectuées afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers de la route ainsi que de respecter les normes du ministère du Transport et de la Mobilité durable.

**Intervention 32** : Un résident de la rue Mainguy appelle à Ville à être vigilante quant à la couleur du revêtement des bâtiments, puisque les couleurs sombres contribuent à la création d'îlots de chaleur. Il estime que l'espace dans les marges est insuffisant pour planter des arbres à grand déploiement.

Il ajoute que les règles qui encadrent le stationnement dans le secteur encouragent l'utilisation intensive du stationnement sur rue par des personnes qui ne résident pas dans le secteur. Il appelle la Ville à resserrer les règles puisque les voitures des deux côtés de la rue étroite affectent la visibilité et l'espace de circulation. Il propose que la durée permise en journée soit réduite à 90 minutes, et que les règles s'appliquent jusqu'à 22 h.

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie pour votre intervention concernant le revêtement extérieur. Sachez que le projet est soumis à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ) qui pourrait ajouter des exigences en matière de verdissement, d'ensoleillement ou d'architecture.

Nous prenons note de vos préoccupations en matière de stationnement. Vos recommandations seront prises en considération. Elles contribueront à alimenter nos réflexions concernant le stationnement dans le secteur.

**Projet résidentiel au 1000, route de l'Église (le Philippe, phase II) :**

**Intervention 3 :** Le résident de la rue Mainguy rappelle que les hauteurs prévues dans le PPU prévoyaient initialement de limiter à six étages les hauteurs sur la route de l'Église afin de protéger l'ensoleillement du quartier. Il déplore que ces hauteurs ne soient pas respectées.

La phase I du Philippe projette de l'ombre sur sa résidence. Par conséquent, il anticipe que les surhauteurs prévues dans la phase II génèrent encore plus d'ombre. Il souhaite que soient respectées les hauteurs prévues et demande si le promoteur peut réaliser son projet sans aménager de surhauteurs.

**Réponse de la Ville :** La Ville prend note de ce commentaire. Elle précise que la demande du promoteur porte sur la permission de créer un plus grand nombre de logements. Chaque demande est évaluée au mérite en tenant compte du contexte d'intégration du projet dans son milieu.

Dans le cas présent, les analyses ont démontré la pertinence d'autoriser une pointe de hauteur près d'une intersection importante, à proximité de nombreux services et éventuellement, d'une station du projet de tramway lorsque la démarche reprendra.

Par le fait même, la création de plus de logements s'inscrit dans les efforts de la Ville d'accélérer la création de logements. La Ville tient à préciser que la modification des hauteurs permise fait écho à plusieurs des objectifs pour répondre à la crise du logement et assurer un développement harmonieux dans le secteur.

La Ville a récemment déployé un vaste Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles dans le respect des milieux bâtis. De plus, il s'agit d'une localisation intéressante pour densifier et la desserte en transport en commun du secteur est parmi les meilleures de la ville. Il est normal de devoir modifier périodiquement un PPU. Des changements peuvent être apportés tout en restant cohérent avec la Vision et les orientations du PPU.

Finalement, les projets du secteur sont soumis à CUCQ qui traite de l'intégration des projets en tenant compte, notamment, des effets sur les vents et l'ensoleillement. Si elle le juge nécessaire, elle peut demander au promoteur de livrer des études en ce sens afin de l'aider dans sa prise de décision.

**Intervention 15 :** Un résident du secteur Saint-Denys craint que la phase II du Philippe accentue les effets néfastes du vent sur les déplacements actifs, particulièrement sur l'avenue Roland-Beaudin. Il demande si une étude des effets du vent sera réalisée.

**Réponse de la Ville** : La Ville convient que le secteur se trouve dans l'axe des vents dominants. Cependant, elle rappelle qu'il y a des éléments dans la conception des bâtiments qui peuvent venir freiner l'élan des vents. Dans les secteurs où l'on permet des bâtiments de haute stature, et là où la CUCQ a juridiction, comme celui-ci, on dispose de critères pour juger de l'impact microclimatique (vents) et sur l'ensoleillement des bâtiments.

Si la CUCQ juge que la conception du bâtiment pourrait augmenter les risques de vents, elle pourra demander que des études soient réalisées, et exiger si nécessaire l'inclusion de mesures pour atténuer l'impact ou freiner la course des vents.

**Intervention 21** : Un résident du secteur Saint-Denys déplore que la finition du Philippe I ne soit pas terminée. Il craint que cette situation devienne permanente et que la phase II se conclue par une absence de finition extérieure.

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie de votre commentaire et prend note de vos préoccupations.

Le projet devra respecter les conditions d'émission du permis qui comprend les bandes de finition architecturales blanches qui font partie de la composition des garde-corps des balcons.

### **Projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest**

**Intervention 11** : Un résident du chemin Saint-Louis souhaite que le secteur fasse l'objet d'une analyse pour favoriser les transports actifs et collectifs, car ce secteur est conçu pour le transport automobile. Selon lui, le projet aggraverait les enjeux existants. Des interventions sont nécessaires pour permettre aux différents modes de transport de cohabiter de façon sécuritaire.

**Intervention 14** — Mémoire du président du conseil de quartier de Sillery, portant sur la nécessité d'améliorer les conditions de mobilité active dans le secteur et sur la nécessité de clarifier la définition d'aire verte, placé à **l'annexe B**.

**Intervention 23** — Mémoire du conseil de quartier de Saint-Louis portant sur les aspects du projet qui encouragent la dépendance à l'auto et qui font en sorte que la localisation n'est pas adéquate, placé à **l'annexe C**.

**Intervention 24** — Commentaire de la Table Vélo des conseils de quartier, portant sur les impacts des nouveaux ménages motorisés sur la sécurité des cyclistes. Le commentaire se trouve à l'**annexe D**.

**Intervention 27** — Mémoire d'une membre du conseil de quartier de Sillery, à l'annexe F, qui demande le retrait de l'usage C10, l'amélioration des conditions de mobilité active et émet des commentaires sur les îlots de chaleur.

**Intervention 29** : Une résidente du chemin Saint-Louis se dit en accord avec le souhait du promoteur de réduire l'empreinte carbone du bâtiment, mais estime que la circulation sur le chemin Saint-Louis devrait être améliorée, que le projet se réalise ou pas. Elle ajoute qu'il manque de services de proximité dans le secteur.

**Réponse de la Ville aux interventions 11, 14, 23, 24, 27 et 29** : La Ville prend note des préférences que vous avez émises en matière de mobilité.

La Ville est consciente des enjeux de transport et de mobilité dans le secteur du 3100, De La Forest et nos équipes travaillent activement sur des solutions.

Des mesures liées à la diversification des modes de transport sur le chemin Saint-Louis seront annoncées le moment venu afin de rendre plus fluides, confortables et sécuritaires les déplacements, que ce soit pour l'automobiliste, l'usager des transports en commun, le piéton ou le cycliste.

Une stratégie est en cours d'élaboration afin de bonifier l'aménagement du chemin Saint-Louis entre le carrefour de l'avenue des Hôtels et la rue de Valmont, et ce, pour tous les modes de déplacement.

**Intervention 22** : Un résident de la rue de l'Anse se positionne en faveur du projet, qu'il considère novateur et ancré dans les principes du développement durable. Il croit que le projet viendra répondre au besoin de revitalisation du secteur et au manque de logements.

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie pour votre commentaire et en prend note.

**Intervention 25** : « Enfin un projet structurant et moderne pour les habitants du quartier Saint-Louis et Saint-Ursule. Nous aimons demeurer dans le quartier pour faire des courses, et le volet commercial de ce projet est très intéressant. Ajouter des logements dans le quartier permet aussi d'accueillir plus de gens pour éviter l'étalement urbain. »

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie pour votre commentaire et en prend note.

**Intervention 26** : « Je suis en faveur du projet sur rue de Laforest. C'est un projet intéressant pour le secteur qui a besoin de revitalisation. »

**Réponse de la Ville** : La Ville vous remercie pour votre commentaire et en prend note.



**Intervention 33 :** Un résident de la rue Courcelles s'oppose aux modifications réglementaires nécessaires à la réalisation du projet du 3100, rue De la Forest, notamment à cause de l'impact des projets sur la circulation et sur les conditions d'exercice de la mobilité active.

Il croit qu'avec des ajustements, le projet pourrait contribuer à offrir des logements, mais dans l'état actuel des choses, il s'oppose aux modifications réglementaires. Selon lui, la circulation routière sera considérablement augmentée par l'arrivée de 500 nouvelles voitures du projet résidentiel, des commerces de proximité et des nouveaux services de la future clinique Orosphère.

Le résidant analyse que cela aggravera la circulation de transit dans les rues résidentielles, alourdira l'afflux de circulation et affectera la disponibilité du stationnement sur rue.

Par ailleurs, il voudrait avoir l'assurance que des mesures efficaces pour améliorer la fluidité de la circulation seront mises en place avant la mise en place des deux projets sur le chemin Saint-Louis puisqu'il a l'impression que la Ville attend que les problèmes surviennent avant de s'y attaquer.

Il émet des doutes sur la volonté du promoteur d'encourager les transports actifs et collectifs. Il estime que des mesures plus robustes que quelques espaces d'autopartage et un support à vélo devraient être proposées. Un ratio de stationnement de 0,5 case de stationnement par logement devrait être exigé.

**Réponse de la Ville :** La Ville vous remercie pour vos commentaires. Nous prenons vos préoccupations en note.

Nous sommes conscients des enjeux avec le transport dans le secteur et nos équipes travaillent activement sur des solutions. Des mesures liées à la fluidité de la circulation sur le chemin Saint-Louis seront annoncées le moment venu afin de rendre plus fluides, confortables et sécuritaires les déplacements, que ce soit pour l'automobiliste, l'utilisateur des transports en commun, le piéton ou le cycliste.

Puisque le projet est encore en conception, le ratio exact de stationnement n'est pas encore connu, mais le promoteur nous communique qu'il vise un ratio en deçà de 1 stationnement par logement pour la partie résidentielle du bâtiment. Un tel ratio devrait inciter davantage les résidants à utiliser d'autres modes de transport que l'automobile, tel que l'autobus et le vélo.

Sachez par ailleurs que la mixité d'usage du projet permettra de limiter les déplacements, par exemple en proposant des commerces de proximité sur place (une épicerie et une pharmacie au rez-de-chaussée).

### **Projet de clinique maxillo-faciale**

**Intervention 8 :** Le promoteur du projet de clinique de chirurgie maxillo-faciale dépose un document au soutien de sa demande pour une hauteur supérieure à celle présentée dans le projet de modification.

Selon lui, il est nécessaire d'ajouter un sixième étage au projet, ce qui rendrait insuffisante la hauteur maximale autorisée de 22 mètres. Le promoteur soutient que la hauteur maximale requise pour la réalisation de son projet est de six étages et 25 m (au lieu de cinq étages et 22 m). Il demande un changement du projet de règlement en conséquence. Le plan au soutien de sa demande se trouve à **l'annexe E**.

**Réponse de la Ville** : La Ville prend note de votre demande. La demande sera analysée.

**Intervention 14 – Mémoire (à l'annexe B)** du président du conseil de quartier de Sillery, émettant des doutes sur la possibilité d'intégrer la maison patrimoniale au projet de construction.

### **Retrait du nombre maximal de chambres permis au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois**

Aucun commentaire

---

### **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

---

### **Réalisation du rapport**

**Date**

29 février 2024

**Rédigé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne



2120, rue Boivin, local 111-B  
Québec, QC, G1V 1N7 | 418.651.0979  
[info@claqo.org](mailto:info@claqo.org) | [www.claqo.org](http://www.claqo.org)

## **Une occasion de faire de la lutte à la gentrification et du développement du logement social une priorité**

Mémoire du Comité logement d'aide de Québec Ouest présenté dans le cadre des démarches de participation publique sur les modifications proposées au PPU du plateau centre de Sainte-Foy

Février 2024

## Présentation du CLAQO

Fondé en 2000 à l'initiative d'un groupe de femmes, le Comité logement d'aide de Québec Ouest (CLAQO) est un organisme communautaire de défense collective des droits des locataires, desservant principalement l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Nous avons pour principale mission de faire reconnaître le logement comme un droit fondamental pour toutes et tous, sans distinction de revenu, de statut social, d'origine ethnique, de sexe, d'identité, de genre, d'orientation sexuelle, de statut migratoire, de condition physique ou mentale, etc. Plus concrètement, le CLAQO vise à informer les locataires du secteur ouest de la ville de Québec – principalement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, Saint-Augustin, de l'Ancienne-Lorette et de Val-Bélair – de leurs droits en matière de logement locatif, à militer pour le respect et l'amélioration de ces droits et à promouvoir le développement du logement social.

Le CLAQO cherche à accomplir sa mission au moyen de différentes activités. Ces activités se situent dans trois principaux champs d'action : l'éducation populaire autonome, la mobilisation sociale et la représentation politique non partisane.

### A- Les locataires du secteur ouest de la ville de Québec

Les données récentes les plus fiables sur la situation des locataires sont d'emblée à contextualiser. Le recensement de 2021 a été réalisé en pleine pandémie, alors que les revenus des ménages les moins nantis étaient gonflés par les prestations d'urgence, que les crises actuelles du logement n'étaient encore qu'à leurs balbutiements et au début du ralentissement dans le développement de nouveaux logements sociaux<sup>1</sup>. Cela dit, elles permettent tout de même de tracer un portrait de la situation socio-économique des locataires en particulier en les croisant avec les plus récentes données de l'enquête annuelle sur le logement locatif réalisé par Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) publié au début de chaque année.

#### Les locataires

---

<sup>1</sup> Depuis le premier budget du gouvernement caquiste en 2019-2022, seulement 500 nouvelles unités ont été programmées dans le programme AccèsLogis, le seul dédié uniquement à la construction de logement social. Dans la période 2020-2022, seulement 593 nouveaux logements sociaux ont sorti de terre en moyenne par année. À titre de comparaison, entre 2014 et 2019, 2400 unités étaient programmées par année et, en moyenne, 1693 unités ont été, en moyenne, construites par année. Ces données sont tirées du mémoire du Frapru déposé en commission pré-budgétaire 2023-2024 : *Faire de la crise du logement vécue par les locataires une priorité budgétaire*. [En ligne], page consultée le 22 septembre 2023

Contrairement à l'idée reçue voulant que l'ancienne ville de Sainte-Foy soit une banlieue pavillonnaire, un paradis de petits propriétaires de bungalow, les données du recensement de 2021 montrent plutôt le visage locataire du secteur. En 2021, c'est 45,9% des ménages de l'arrondissement – c'est-à-dire 23 890 ménages – qui étaient locataires. Ce pourcentage grimpe à 58% – 17 590 ménages – si on retire du lot les quartiers Cap-Rouge et de l'Aéroport<sup>2</sup>.

Si leurs revenus ont été gonflés par les prestations pandémiques, les locataires avaient toujours des revenus annuels systématiquement plus bas que ceux des propriétaires. À Sainte-Foy—Sillery, le revenu médian des premiers se situait à 50 000\$ et celui des seconds à 108 000\$<sup>3</sup>.

Conséquemment, sur les 17 590 ménages locataires de Sainte-Foy—Sillery<sup>4</sup>, 29,7 % consacraient plus de 30 %<sup>5</sup> de leur revenu pour se loger. Pire, 10 % des ménages locataires consacraient plus de la moitié de leur revenu pour se loger, et parmi eux, 820 sont dans une situation extrême, leur loyer représentant 80 % ou plus de leur revenu<sup>6</sup>.

Dans une enquête réalisée à l'été/automne 2023 auprès des locataires de Sainte-Foy, on apprenait que 24% des locataires répondant-e-s ont dû repousser un paiement essentiel afin de payer leur loyer. 88% des répondant-e-s se sont également dit inquiet-e-s ou très inquiet-e-s face aux hausses de loyers et à la gentrification.

### Les loyers explosent

Nous vivons actuellement une crise du logement au moins comparable, ou même plus profonde, à celle du début des années 2000. La pénurie de logements, le désengagement de l'État dans le développement de logement social, l'inflation des coûts de construction, l'augmentation relative du nombre de locataires et l'absence de contrôle public, réel, universel et obligatoire des loyers ont fait en sorte que les loyers du secteur ont explosé dans les dernières années.

Entre 2022 et 2023, à Sainte-Foy—Sillery, le loyer moyen a augmenté de 5.1%, passant de 1017\$ à 1069 \$ (alors que l'année précédente ils avaient déjà augmenté de 7,2%!). La situation est encore plus critique pour les logements inoccupés et disponibles à la location dont le loyer moyen, pour l'ensemble de la région de Québec<sup>7</sup>, se situe à 1247\$. Si le taux

---

<sup>2</sup> FRAPRU, *Dossier noir 2023, logement et pauvreté*.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Comme nous écrivions tout juste, c'est à Sainte-Foy—Sillery que se concentre la majorité des locataires du secteur : 73,6%.

<sup>5</sup> La Société canadienne d'hypothèque et de logement considère qu'un ménage se retrouve en besoin impérieux de logement s'il dépasse le seuil de contribution de 30% de ses revenus bruts à son logement.

<sup>6</sup> FRAPRU, *Ibid.*

<sup>7</sup> Les données ne sont pas disponibles uniquement pour le secteur.

d'inoccupation est particulièrement famélique à Sainte-Foy-Sillery (0,5%), on peut penser qu'il est encore plus bas pour les logements dont le loyer est moins de 1000\$ (comme c'est le cas dans l'ensemble de la Région métropolitaine de recensement)<sup>8</sup>.

Par ailleurs, notre arrondissement, notamment avec le développement du projet de transport collectif structurant, devient un lieu ciblé par les développeurs de tout acabit pour y construire des logements de luxe qui ne répondent pas aux besoins des ménages. Pour nous, trois des projets visés par les modifications au PPU – le 963, rue Mainguy, le 3100, rue De La Forest et le 1000, route de l'Église – ne répondent pas aux besoins des locataires du secteur.

- ❖ Le promoteur du 1000, route de l'Église annonce des logements dont le loyer débute à 1445\$/mois pour un logement d'une chambre, alors que le loyer mensuel moyen à Sainte-Foy pour ce genre de logement est de 967\$.
- ❖ Le promoteur du projet au 963, rue Mainguy annonce que 10% des logements offerts seront « abordables », en utilisant les barèmes plutôt plastiques, pour ne pas dire carrément foireux, de la SCHL. En effet, le promoteur considère qu'un logement d'une chambre (donc un 2 ½ ou 3 ½) offert à 1057\$ est abordable. Non seulement, mais la proportion de ce type de logement (10%) est beaucoup trop basse pour vraiment répondre aux besoins des locataires et lutter contre la gentrification du secteur.
- ❖ Finalement, bien que le promoteur du projet situé au 3100, De La Forest prévoit également proposer des logements « abordables », nous n'avons pas pu avoir de détails sur leur proportion ou leur loyer. Nous sommes toutefois en droit de nous inquiéter, le promoteur utilisant la même définition de la SCHL.

Globalement, une offre suffisante de logements sociaux pourrait pallier la situation des loyers, elle est toutefois famélique dans l'arrondissement. Seulement autour de 4,5% des logements de l'arrondissement sont des unités de logements sociaux, soit une proportion nettement en dessous de la moyenne provinciale d'un peu moins de 10%<sup>9</sup>.

## **B- Recommandations pour la Ville de Québec**

### **a. Logements sociaux**

À terme, le CLAQO croit que la solution en matière de logement passe par la mise sur pied d'un chantier massif de développement de logement social. Les problèmes que vivent les locataires reposent en effet sur deux piliers : 1- le rapport entre les revenus et la capacité de payer des locataires ; 2- les intérêts opposés des locataires et des propriétaires. Le logement

---

<sup>8</sup> SCHL, *Rapport sur le marché locatif : RMR de Québec*, 2023, [En ligne], page consultée le 6 février 2024.

<sup>9</sup> Données tirées de la FECHAQC, de l'OMHQ et du FRAPRU. Cela inclut l'ensemble des programmes de la OMHQ (AccèsLogis, 55ans et +, Logement abordable Québec).

social pallie ces deux problèmes en s'assurant, d'un côté, de respecter la capacité de payer des locataires et, de l'autre, en offrant le logement pour que les locataires puissent combler leurs besoins de base. En un mot, le logement social assure le droit au logement alors que le marché privé considère le logement comme une marchandise au service du profit.

Nous croyons ainsi que ce n'est qu'en ouvrant un chantier massif et ambitieux de développement de logement social qu'on va régler durablement la crise.

### *Inclusion obligatoire de logements sociaux*

Toutefois, le CLAQO est conscient qu'une partie de la crise actuelle du logement est nourrie par une pénurie de logements, et principalement de logements réellement abordables. On reconnaît une opportunité dans les trois projets, celle annoncée par leur promoteur respectif, d'augmenter l'offre brute de logements. Or, comme nous l'avons déjà dit, cette offre ne répond pas aux besoins des locataires, notamment des locataires à faibles et modestes revenus. **La ville de Québec devrait prendre l'opportunité de ces projets et des propositions de modification au PPU pour obliger les promoteurs cherchant ces dérogations à planifier une inclusion obligatoire d'au moins 20% de logements sociaux**, c'est-à-dire des logements dont le propriétaire est à but non lucratif. Cette proportion est déjà reconnue dans la ville de Montréal et elle est, selon nous, le minimum, dans l'arrondissement, pour augmenter la proportion totale de logement sociaux. Une proportion plus basse n'aurait que peu d'effet sur la composition de l'offre totale de logements locatifs.

La ville de Québec a déjà annoncé, par l'entremise de Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de sa Vision de l'habitation<sup>10</sup>, vouloir réfléchir à la possibilité d'une politique d'inclusion obligatoire de logements sociaux; elle pourrait se servir de ces trois projets comme d'un projet pilote permettant, du même coup, de mieux répondre aux besoins des locataires.

### *Intégration du zonage C10 au 3100 rue De La Forest*

Le promoteur du projet La Forest cherche également à modifier le zonage pour permettre le zonage C10 autorisant l'usage hébergement touristique sur le site.

Au CLAQO, nous n'arrivons seulement à trouver qu'une seule raison qui expliquerait pourquoi un promoteur qui dit vouloir développer du « logement abordable » cherche activement à faire autoriser l'affectation d'hébergement touristique : permettre la location à court terme dans les logements qu'il va construire.

---

<sup>10</sup> Ville de Québec, *Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026*, 2023, [En ligne], <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/docs/vision-habitation-2023-2026.pdf>, page consultée le 6 février 2024

Le promoteur a lui-même répondu que l'objectif de cette modification était, à l'origine du projet, d'intégrer un hôtel, mais que cette dimension avait été abandonnée. Or, si la modification du zonage est acceptée, il n'y aura aucun règlement qui empêcherait les futurs propriétaires de l'immeuble de changer l'affectation de celui-ci pour en faire un hôtel de type « Airbnb », de demander un permis d'exploitation d'un établissement touristique à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et finalement d'expulser les locataires.

Comme nous l'avons déjà mentionné, il y a en ce moment une pénurie critique de logements - et à plus forte raison de logements abordables - dans l'arrondissement et plus largement dans la ville. Déjà que les modifications ne prévoient actuellement pas de garanties sur l'abordabilité réelle des logements qui seront développés dans l'un ou l'autre des projets, l'ouverture à la transformation des logements en établissement touristique ne règlera rien à la pénurie et n'apportera pas grand-chose à un secteur qui en inclut déjà beaucoup.

Comme le promoteur n'a pas de projet d'établissement touristique pour le 3100, rue De La Forest, **la ville de Québec devrait abandonner la modification du zonage qui intégrerait l'usage C10 sur le site du 3100, rue De La Forest.**



## ANNEXE B

### Mémoire du président du conseil de quartier de Sillery

En tant que citoyen et président du conseil de quartier de Sillery, je me dois d'être critique et inquiet des modifications au PPU et des projets de ce secteur la Forest. Notez que, même si le conseil de quartier de Sillery n'a pas adopté de résolution sur ce projet, il est un promoteur du transport actif et de la préservation du patrimoine.

#### Le transport actif

En premier lieu, le chemin Saint-Louis, dans le secteur Laforest, est la seule voie cyclable qui permet d'atteindre le sud-ouest de la ville, les bureaux de Revenu Québec et la route 138 pour les gens de notre quartier. Les alternatives sont d'utiliser Hochelaga, 4 bourgeois ou encore le versant nord. Ces alternatives sont éloignées en distance et en altitude et très inhospitalières pour les cyclistes qui circulent au sud du boul. Laurier. L'axe J des corridors Vélo cité pourra difficilement passer autre part. Sur les plans de la ville, l'axe J est prévu pour desservir les gens du quartier Sillery. Il importe de s'assurer que la traversée des voies d'accès aux ponts soit préservée et améliorée.

Il faut aussi noter que la route verte, autoroute provinciale des voyages à Vélo passe exactement à cet endroit.

Il faut se rappeler qu'il y a depuis quelques années de nombreux chantiers dans ce secteur. Les personnes à pépines et à camions font la vie très dure aux piétons et cycliste, notons:

- La réfection de l'accès au pont et le camionnage lourd sur le chemin Saint-Louis et la rue des Hôtels, côté sud.
- La fermeture de l'axe aquarium/promenade de Champlain par le chantier sur la rue de l'anse (ville de Québec, Cie Lafontaine)
- La dégradation (boue et résidus de construction) et la fermeture de la piste cyclable par les promoteurs du 3044 chemin Saint-Louis. Cette piste fût depuis 2 ans difficilement praticable et dangereuse.
- La fermeture au transport actif du pont enjambant l'accès au pont Pierre Laporte à quelques reprises. Il faut noter qu'on laisse toujours passer les autos,

Le secteur des ponts où se situe ce projet est extrêmement inhospitalier pour le transport actif. Tout projet devrait nécessairement prévoir un apaisement de la circulation ou un passage dédié au-dessus des routes d'accès aux ponts. L'augmentation de la densité aura un impact certain sur la circulation automobile qui est déjà très dense à cet endroit.

Le blocage temporaire ou permanent, ainsi que l'augmentation de la circulation de cette portion du chemin Saint-Louis pourrait avoir des impacts sur:

- La réputation et l'attrait touristique de la ville (route verte)
- Le développement du réseau Vélo Cité à l'ouest des ponts
- La sécurité des usagers actifs de la route

Jusqu'à présent, dans ce secteur, il me semble que la Ville et le MTQ se sont comportés de façon irrespectueuse. Tout changement au PPU doit nécessairement donner une place sécuritaire au transport actif. Les travailleurs, entrepreneurs, chargés de projets, promoteurs et ingénieurs devraient être sensibilisés sur ces enjeux.



### Le patrimoine

La Maison O'Gallagher sise au 3077 chemin St-Louis présente une valeur patrimoniale supérieure. Il est difficile de comprendre comment il sera possible d'intégrer et de restaurer cette résidence dans ce projet, d'autant qu'il sera permis d'y construire un édifice de 6 à 7 étages. Le promoteur devra faire preuve de respect et d'imagination. En espérant qu'il n'invoque pas la désuétude et les coûts élevés pour démolir/oblitérer le bâtiment patrimonial.

### 20% de zone verte

On remarque que les modifications réglementaires de la ville font référence à une "zone verte". Notre expérience démontre que cette appellation est probablement trompeuse. En effet, la définition qui nous a été présentée lors de consultations publiques n'oblige pas ces espaces puissent permettre la présence et/ou la croissance des végétaux et encore moins des arbres. Je suggère à la ville de clarifier son règlement sur ce sujet.

## ANNEXE C

### Commentaires du conseil de quartier St-Louis

Commentaires du conseil de quartier St-Louis concernant le projet Laforest pour lequel la majorité des membres du CQ ont voté contre la demande de modification et pour lequel les membres qui ont voté en faveur le faisaient en incluant des conditions.

1- Les objectifs du PPU ne sont pas atteints Bien que ce soit sur papier un excellent projet de densification avec beaucoup d'éléments de développement durable et un effort sur l'aspect architectural, ce projet est au mauvais endroit pour une telle densité : peu de services de proximité (pas d'épicerie), service minimal pour le transport en commun, très peu d'aménagements possibles sur le chemin Saint-Louis (amélioration du transport actif ou voies réservées), manque d'espace vert accessible dans ce secteur... Nous craignons que ce projet, par son emplacement même, induira automatiquement une dépendance à l'automobile. C'est une chose de dire que le trafic routier pourra être absorbé, s'en est une autre de ne pas créer de zones dépendantes à la voiture supplémentaires. Les fortes densités ne devraient être permises qu'aux endroits bien desservis en commerces de proximité et le long des axes majeurs (structurants) de transport en commun. À défaut de quoi, les gens seront contraints d'utiliser la voiture. Le PPU ne prévoyait pas une forte densification dans ce secteur est ce n'est pas pour rien. L'esprit du PPU ne semble pas respecté avec ce projet: grande densité loin des axes structurants et non-respect des angles d'éloignement sur l'axe principal, tel que vu sur la route de l'Église. En effet, avec 26m de hauteur pour le basilaire et près de 50m (!) au total avec les surhauteurs, le projet prévu est très haut et on peut craindre un effet "écrasant" étant donné l'étroitesse des rues attenantes (contrairement au boulevard Laurier ou à la route de l'Église). Le promoteur parle de développement durable, mais le développement durable c'est plus qu'un bâtiment écologique. Il faut aussi considérer la mobilité, ainsi qu'une dimension sociale, que nous abordons dans les prochains points.

2- Un plan de mobilité durable pour le secteur au complet est nécessaire avant de permettre un projet d'une telle envergure La Ville de Québec doit établir un plan de mobilité durable pour l'ensemble du secteur avant de permettre ce projet. L'étude de circulation et les améliorations planifiées n'ont pas été partagées par la Ville dans le cadre de la consultation. Or, l'information semble pertinente à connaître afin de pouvoir faire une recommandation éclairée. Il est impossible pour les membres du CQ d'évaluer si le projet permettra la mobilité durable avec les informations fournies. Actuellement, le chemin Saint-Louis est saturé quasi tous les soirs en raison de la congestion pour aller sur les ponts. La situation ne pourra qu'empirer avec la venue de centaines de nouveaux résidents, si ceux-ci doivent utiliser l'automobile. Pour permettre ce projet en minimisant son impact sur les conditions routières dans le quartier, il faut un réseau structurant de transport en commun qui soit en place et il faut un réseau de mobilité active sur une longue distance, planifié pour l'ensemble du quartier car en ce moment, les impacts du trafic automobile de transit dans le quartier St-Louis se font sentir jusqu'à la rue Jean-De-Quen plusieurs soirs par semaine, ainsi que dans les rues résidentielles du quartier. Cela engendre des enjeux de sécurité routière pour les piétons et les cyclistes, et en particulier les écoliers. Le chemin Saint-Louis, entre la route de l'Église et l'avenue Lavigerie, est en effet considéré comme un corridor scolaire secondaire pour les élèves de l'École Saint-Louis-de-France. Les heures de

congestion du matin et du soir coïncident aussi avec les déplacements domicile-école et école-domicile des élèves. Or, il n'y a qu'un trottoir du côté sud du chemin Saint-Louis, et les rares passages piétons ne sont ni visibles, ni respectés par les automobilistes. La sécurité des cyclistes qui empruntent la bande cyclable du chemin Saint-Louis est précaire avec le trafic actuel et ce sera encore plus grave si le projet La Forest se concrétise sans plan de mobilité structurant pour tout le secteur. Il est illusoire de croire que les gens ne prendront plus le chemin St-Louis à vélo car celui-ci est le seul axe direct vers l'ouest, vers l'est et vers le pont de Québec dans cette partie de la ville. Nous nous inquiétons sérieusement de la sécurité des riverains qui voudront se déplacer à pied et à vélo et de la connexion avec l'ouest et l'est à cette hauteur (à l'heure actuelle, le prochain lien ouest-est se trouve sur Hochelaga, à plus d'un kilomètre au nord).

3-Des balises claires doivent être instaurées concernant les minimums de stationnement. Ceci est essentiel pour éviter l'ajout massif de véhicules dans ce secteur déjà très touché par la congestion et la pollution. Nous demandons de modifier le minimum de stationnement à la baisse avant de permettre le projet, car en ce moment il est à 1,25 cases par habitation, et il faudrait viser 0,75 ou moins. Pour un projet de 350 logements tel que proposé actuellement, 1,25 cases par logement correspond à un potentiel de 435 voitures de plus dans le secteur alors que de permettre 0,75 cases par logement, c'est tout de même 260 voitures de plus dans le secteur. 4- Le projet doit répondre aux besoins de logements des résidents présents et futurs du secteur. Comme le promoteur n'a plus de projet d'établissement touristique pour le 3100, rue De La Forest, la ville de Québec doit abandonner la modification du zonage qui intégrerait l'usage C10 sur le site. En effet, l'usage C10 ouvre la porte à la location à court terme de type Air BnB, ce qui ne règlera en rien le problème de pénurie de logements pour les citoyens de Québec. Le secteur de Sainte-Foy accuse un retard important en termes de logement social. Selon le Comité logement d'aide de Québec ouest (CLAQO), seulement autour de 4,5% des logements de l'arrondissement sont des unités de logements sociaux, contre une moyenne provinciale d'un peu moins de 10%. L'aspect d'abordabilité et de logement social devrait donc systématiquement être pris en compte dans l'évaluation des projets de logement à Sainte-Foy, et en particulier des gros projets comme le projet La Forest.

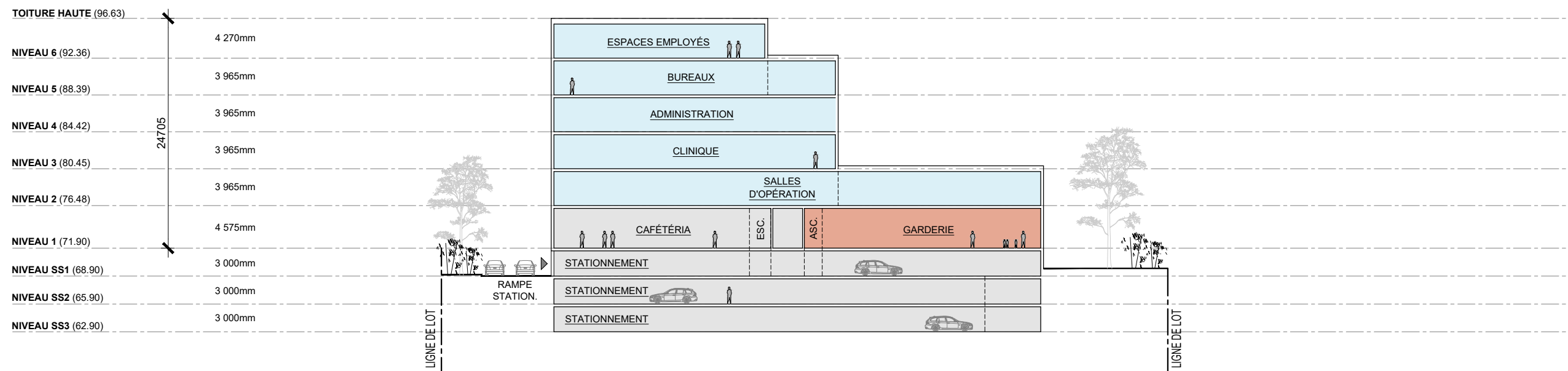
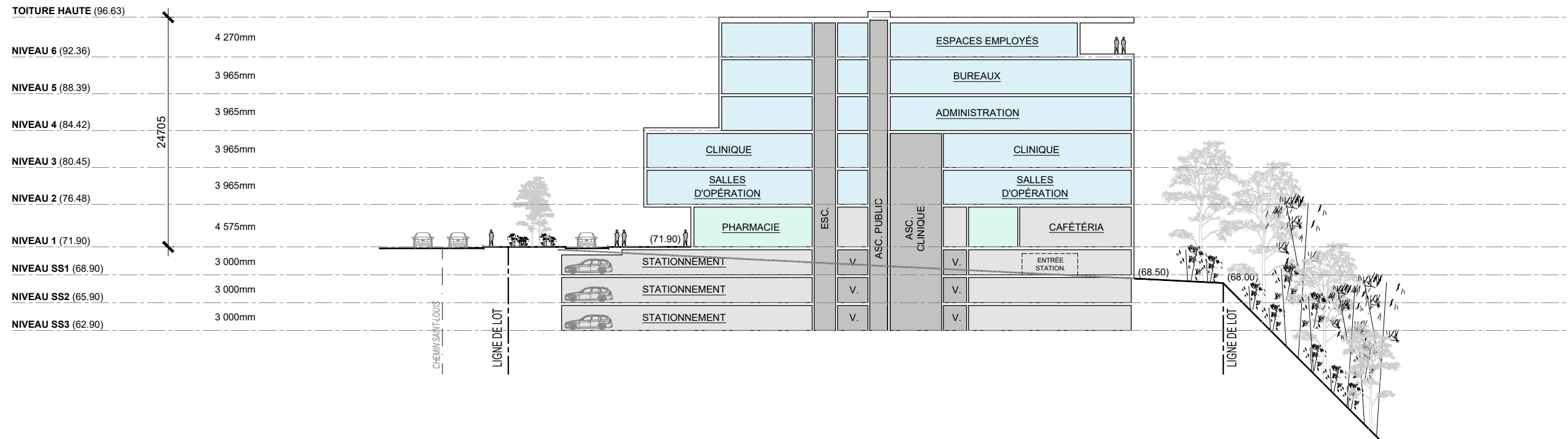
## Annexe D

### Commentaire de la Table de concertation vélo – projet du 3100, Rue De La Forest

La Table de concertation vélo des conseils de quartier émet le commentaire suivant concernant le projet Laforest sur le chemin St-Louis. La table se prononce sur les impacts sur les citoyens qui se déplacent à vélo et non sur les caractéristiques spécifiques du projet (surhauteur, éloignement de la rue, etc)

1. Les membres de la TCV sont d'avis qu'un plan de mobilité durable pour le secteur au complet est nécessaire avant de permettre un projet d'une telle envergure. La congestion déjà présente sur le chemin Saint-Louis à l'approche des ponts est déjà un facteur de risque pour les cyclistes dans ce secteur. Le projet Laforest amènera 350 logements (une bonne chose dans l'absolu, nous devons le souligner) dans un secteur où la capacité de se déplacer par la mobilité active ou les transports en commun est à son plus bas. L'ajout de nouveaux résidents contraints de se déplacer en voiture sera littéralement une catastrophe pour la mobilité active (sans compter que les seuls autobus qui circulent à basse fréquence sur ce chemin seront pris dans la congestion, un cercle vicieux qui n'amènera pas de nouveaux usagers et pousseront peut-être même des usagers actuels du RTC vers la voiture solo). Nous demandons donc en amont un réseau de mobilité active planifié pour connecter ce quartier et rendre sécuritaire les déplacements sur le chemin St-Louis à vélo. Le futur axe Marie-Victorin ne pourra combler le besoin de sécurité car la portion entre l'avenue des Hotels et Lavigerie devra se faire sur le chemin St-Louis pour aller rejoindre les ponts et le secteur ouest de notre quartier (et vers l'est le matin). L'autre lien ouest-est se trouve sur Hochelaga, à plus d'un kilomètre au nord. Nous avons besoin d'une bande cyclable qui est protégée par des bollards aux intersections et qui est digne de ce nom (largeur aux normes minimales).
2. Nous proposons aussi d'encourager les déplacements autres qu'en voiture afin de diminuer le nombre de citoyens circulant en véhicule, ce qui peut améliorer la sécurité des gens se déplaçant par la mobilité active : -S'assurer d'un minimum de stationnements à vélo sécurisés par unité de logement -S'assurer d'un minimum de cases de stationnement réservées à l'autopartage -S'assurer que les nouveaux résidents seront desservis par un service de transport en commun à haute fréquence à moins de 400 m de l'immeuble -Prévoir l'implantation de station à Vélo à moins de 400 m de l'immeuble

3. Finalement, il est essentiel de conserver les cheminements piétons et cyclables pendant la durée des travaux. Ce ne fût pas le cas durant les rénovations aux terrasses St-Louis et ce fût un impact majeur pour les déplacements utilitaires à vélo. En cas d'impossibilité d'avoir des corridors dédiés vu l'emprise limitée sur St-Louis, une rue partagée temporaire avec des mesures de ralentissement de la circulation pourrait être mise en place. -Prévoir conserver et bonifier les cheminements piétons et cyclables sur le chemin St-Louis après les travaux puisqu'ils sont le seul lien actif du secteur pour lier l'est et l'ouest des ponts et en particulier Sillery avec la gare de train de Ste-Foy.



**BOURGEOIS /  
LECHASSEUR  
ARCHITECTES**

535 BOULEVARD LANGELIER, QUÉBEC QC G1K 5P7 / BOURGEOISLECHASSEUR.COM  
/ 418 914.0590 / INFO@BOURGEOISLECHASSEUR.COM

DROITS D'AUTEUR. LES ARCHITECTES "BOURGEOIS LECHASSEUR ARCHITECTES" SE RÉSERVENT LE DROIT D'AUTEUR SUR TOUS LES DESSINS, DEVIS ET DOCUMENTS RELATIFS. IL EST DÉFENDU DE REPRODUIRE EN TOUT OU EN PARTIE CES DESSINS, DEVIS ET DOCUMENTS.

Coupes schématiques  
1:500

2024.02.13

Modifications du Plan particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy  
Commentaires écrites, février 2024

Rédigé par Janet Drury, urbaniste retraitée  
Administratrice au conseil de quartier de Sillery

Projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest.



En tant que résident de Sillery et administratrice au conseil de quartier de Sillery, je suis préoccupée par des modifications proposées au Plan particulier d'urbanisme (PPU) visant à permettre un projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest.

Ce projet prévoit environ 350 logements et six locaux commerciaux au rez-de-chaussée visant à accueillir une pharmacie, des restaurants ainsi qu'une épicerie. Le bâtiment aura 7 étages, avec sur hauteurs à 13 étages, alors que le zonage actuel permet un maximum de 4 étages.

Préoccupations :

- Augmentation de la circulation sur le chemin Saint-Louis, circulation de transit dans le voisinage

Le chemin Saint-Louis est la seule rue au sud de boulevard Laurier qui permet de traverser les quartiers résidentiels du plateau centre de Sainte-Foy et de Sillery en ligne droite. Elle est très congestionnée, matin et soir, entre-autres à cause du transport des enfants aux écoles privés, dont plusieurs arrivent de Lévis. De plus, depuis l'entrée en vigueur du Plan particulier d'urbanisme de Sillery et ses environs en 2016, plusieurs centaines de condos ont été construits du côté sud du chemin Saint-Louis (Domaine Benmore, Sous-les-Bois, Domaine de Sillery) Beaucoup d'autres sont à venir, notamment au Domaine Benmore, et au Montmartre. Ces projets sont éloignés du réseau du transport en commun, alors les résidents se déplacent souvent sur le chemin Saint-Louis en auto. Par ailleurs, le chemin Saint-Louis est une route de camionnage, ce qui contribue à la congestion et à la circulation de transit.

Dans le cadre des séances d'information et de consultation sur le projet de tramway au printemps 2023, la Ville nous a indiqué qu'un pourcentage important de la circulation actuelle et projetée serait redirigée du boulevard René-Lévesque Ouest vers les rues parallèles, notamment vers le boulevard Laurier et le chemin Saint-Louis, ainsi que vers les rues perpendiculaires au boulevard Laurier, par exemple, aux avenues Charles-Huot, Jean De-Quen, des Gouverneurs et Holland. La Ville nous a indiqué que le niveau de congestion sur le chemin Saint-Louis était tributaire du trafic dans le secteur à l'entrée des ponts.

Le sommaire décisionnel expliquant les modifications au PPU souligne qu'en 2022 :

« Des enjeux ont déjà été soulevés par la population dans ce secteur et une étude de circulation devra être finalisée en fonction de l'évolution du projet et du potentiel de développement futur du secteur. Des mesures pourront être proposées, au besoin, à court et à long terme. »

Cette question a été posée de nouveau lors de la consultation en 2023. La Ville n'avait toujours aucune information sur l'impact de ce projet sur la circulation ou le stationnement à part de dire qu'elle prévoit une augmentation de la marche et du vélo.

- Mobilité active (vélo, transport en commun, marche)

Advenant la réalisation du projet de tramway, il n'y aura pas de station du tramway facilement accessible à pied, puisque le projet est situé en bas d'un côté important et à 1,4 km du futur pôle de Sainte-Foy. De plus, le dessert du secteur par le transport en commun (trajets # 11, # 25, # 76) est très limité.

Ainsi, le projet aurait pour effet d'augmenter de façon significative la circulation automobile et la congestion routière causée, non seulement par les résidents des 350 logements, mais également

par les clients des commerces, dont une épicerie. La nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale directement en face, va empirer la situation.

Le chemin Saint-Louis est un lien important pour les cyclistes, car il leur permet de circuler entre Cap-Rouge au sud-ouest et le boulevard Laurier et vers d'autres liens cyclables au nord-est et en direction du Vieux-Québec. Bien que la Ville prévoie rediriger les cyclistes à l'avenir vers l'axe Marie-Victorin, il va falloir qu'ils empruntent le chemin Saint-Louis dans le secteur des ponts et du projet au 3100, rue De La Forest avant d'y accéder à partir de l'avenue Lavigerie.

Recommandations :

Le secteur des ponts, où se situe ce projet, est extrêmement inhospitalier pour le transport actif. Tout projet devrait nécessairement prévoir un apaisement de la circulation ou un passage dédié au-dessus des routes d'accès aux ponts.

La densification de ce secteur nécessite un plan intégré de mobilité active.

- Ajout de l'usage C10 : Établissement d'hébergement touristique général avec un maximum de 150 unités

La présentation du projet par le promoteur en 2022 prévoyait 317 logements mixtes, 76 chambres d'hôtel 137 cases de stationnement commercial, 296 cases résidentiel et 71 cases hôtel. Lors de la consultation, le promoteur a indiqué qu'il ne souhaite plus d'inclure un hôtel dans le projet.

Recommandation :

Retirer l'usage C10 afin d'inclure un maximum de logements dans le projet.

- Remplacement d'un îlot de chaleur par 20 % d'aires vertes

L'ajout de toitures végétalisées, de quelques arbres et d'espaces verts ainsi que des façades de couleurs blancs pourraient permettre de réduire l'impact de cet îlot de chaleur. Toutefois, l'ajout d'un bâtiment de 13 étages sur le site, d'une place publique imperméabilisé et des trottoirs auront l'effet contraire. Il n'est pas évident que l'effet combiné de ces mesures seront suffisantes pour remplacer l'îlot de chaleur et risquent même de l'augmenter.

Recommandation :

La Ville devrait faire la démonstration que les mesures prévues auront réellement pour effet de remplacer cet îlot de chaleur. Sinon, elle devrait exiger des mesures supplémentaires.

## Annexe 2 : Rétroaction

## FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT DU PLATEAU

QUARTIER SAINT-LOUIS

ZONE VISÉE : 33233HB

LOT : 6 473 928

RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

N° DOSSIER : 2307-2289

VERSION DU 2023-10-23

### DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le terrain visé par la demande est localisé au 963, rue Mainguy, dans le quartier Saint-Louis. Un bâtiment vacant occupe actuellement le site.

Le projet vise la démolition du bâtiment existant, pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de huit étages et d'une hauteur de 24 mètres, comprenant environ 79 logements ainsi que 50 cases de stationnement souterraines. Ce stationnement souterrain serait situé à zéro mètre de la ligne avant de lot.

### MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier de participation active a été tenu le 21 septembre 2023 par visioconférence. Le promoteur a présenté le projet aux citoyens. Une mise en contexte du zonage en vigueur et des modifications nécessaires à la réalisation de ce projet ont également été présentées par la Ville.

Une synthèse des échanges se trouve consignée dans le « Rapport – Activité de participation publique » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne.

Plusieurs préoccupations ont été exprimées relativement au gabarit, à la hauteur, ainsi qu'à la densité du bâtiment projeté : le projet est jugé imposant, trop élevé et s'intégrant mal dans ce type de cadre bâti, crainte de perdre de l'ensoleillement, impacts négatifs sur la quiétude du quartier et son ambiance.

Pour répondre à ces préoccupations, une équipe spécialisée en design urbain a été mandatée pour analyser les possibilités de densification du site, en respectant l'objectif de transition des gabarits, tout en permettant une insertion harmonieuse dans le milieu bâti existant. À l'issue de cet exercice, les recommandations suivantes ont été identifiées :

- Gérer les transitions par une plus grande hauteur sur la rue Mainguy et un plus grand retrait sur la rue Pouliot.
- Conserver les arbres matures d'intérêt.
- Ne pas dépasser une hauteur maximale de six étages.

Également, des craintes ont été exprimées relativement aux impacts que pourrait avoir le projet sur la circulation et le stationnement dans le secteur. À cet effet, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) est informé du dossier et analysera l'impact précis du projet si une demande de modification est enregistrée. Des enjeux ont déjà été soulevés par la population dans ce secteur et une étude de circulation est présentement en cours de réalisation. Au besoin, des mesures pourront être proposées à court et à long terme.

Il est important de considérer que la circulation et le stationnement sont des environnements toujours en évolution. Dans le cadre de la stratégie de sécurité routière 2020-2024, le STMI a effectué et continue d'effectuer des opérations de sensibilisation à la vitesse à l'aide d'afficheurs de vitesse. De plus, le Service travaille en étroite collaboration avec le Bureau de la sécurité routière afin de pouvoir cibler les bonnes interventions aux bons endroits.

Aussi, quelques personnes appellent à une révision globale du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur. En réponse à cette proposition et parallèlement à la présente démarche, la Ville entend débiter une réflexion globale sur les densités et les gabarits dans le secteur Saint-Denys, en lien avec les outils de planification comme le plan de mise en œuvre accélérée (2023-2026) de la Vision de l'habitation et le Schéma d'aménagement et de développement révisé.

Finalement, pour répondre à certaines préoccupations citoyennes et améliorer l'intégration du projet dans le secteur, plusieurs ajustements au projet sont proposés par le promoteur.

### MODIFICATIONS AU PROJET

- La hauteur du bâtiment projeté sera diminuée à 18 mètres et 6 étages.
- Le nombre de logements sera réduit à 66.
- Le nombre minimal de cases de stationnement requis sera respecté.

D'autres précisions sont apportées pour répondre à certaines préoccupations :

- Aménagement de six maisons de ville prévu au rez-de-chaussée.
- Plantation supplémentaire d'arbres en cour avant sur la propriété privée.

## FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT DE SAINT-LOUIS–SILLERY

QUARTIER DE SAINT-LOUIS

ZONES VISÉES : 33222Mc

LOTS : 1 665 416 ET 1 665 411

RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

N° DOSSIER 2209-859

VERSION DU 2023-10-23

### DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Les lots concernés sont situés dans la zone 33222Mc (3078, chemin Saint-Louis et 3100, rue De La Forest) dans le quartier de Saint-Louis, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain est présentement occupé par une petite place commerciale de dix locaux et un garage de réparation automobile.

Le projet présenté aux citoyens visait la démolition des bâtiments existants pour permettre la construction d'un seul bâtiment mixte de sept étages avec des surhauteurs jusqu'à 15 étages (de 23 à 48 mètres). Un rez-de-chaussée commercial de sept locaux pourrait accueillir, entre autres, une pharmacie, une épicerie et des restaurants. Les étages seraient occupés par environ 300 logements et une partie hôtelière (environ 75 chambres). L'ajout des groupes d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* et *C10 Établissement d'hébergement touristique général* est également demandé. Finalement, l'aménagement des cases de stationnement serait en souterrain et leur nombre serait inférieur au nombre minimal requis pour les logements (0,9 case par logement).

### MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier de participation active a été tenu le 24 novembre 2022 par visioconférence (Zoom). Le promoteur et ses architectes ont présenté le projet aux citoyens. Une mise en contexte du zonage en vigueur et des modifications nécessaires à la réalisation de ce projet ont également été présentées par la Ville.

Une synthèse des échanges se trouve consignée dans le compte-rendu de l'atelier rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Le projet a fait l'objet d'appréciations positives relativement aux services de proximité qui seraient préservés, la mixité des usages, la qualité du projet comprenant une place publique, ainsi que le côté environnemental du projet. Plusieurs observations et préoccupations ont également été soulevées de la part des citoyens. Les principales sont les suivantes :

- *Hauteur* : considérations relatives à la hauteur proposée, puisqu'elle est plus élevée que les bâtiments existants dans le secteur.
- *Aspects environnementaux* : doutes sur l'application de cet objectif.
- *Circulation et stationnement* : craintes sur la fluidité de la circulation et utilisation accrue du stationnement sur rue.

Pour répondre à ces préoccupations, le promoteur a modifié son projet sur certains éléments et la Ville propose des moyens d'action :

- *Hauteur et aspect environnementaux* : pour répondre aux préoccupations sur la hauteur, il est proposé de limiter à sept étages le nombre maximal d'étages dans la zone. De plus, une surhauteur à 13 étages ne serait possible que si le projet atteignait certains objectifs visant une sobriété carbone et autres bonifications recherchées au PPU. Cette bonification de la hauteur serait encadrée par un règlement de plan de construction, qui devra suivre un processus réglementaire distinct.
- *Aspects environnementaux* : le promoteur s'engage à obtenir la certification BCZ-Design (bâtiment carbone zéro). De plus, l'outil réglementaire de « plan de construction » permettra d'encadrer la rencontre des objectifs verts du projet.
- *Circulation* : des enjeux ont déjà été soulevés par la population dans ce secteur et une étude de circulation devra être finalisée en fonction de l'évolution du projet et du potentiel de développement futur du secteur. Des mesures pourront être proposées, au besoin, à court et à plus long terme.