

## **Ajout de critères qualitatifs pour favoriser la densification tout en améliorant la qualité des milieux dans certains secteurs ciblés**

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier pouvant être autorisé dans un secteur admissible identifié dans le plan d'urbanisme, R.V.Q. 3247

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation publique**

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

19 février 2024, à 18 h 30

##### **Lieu**

Club social Victoria  
170, rue du Cardinal-Maurice-Roy

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
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 des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par les personnes-ressources;
7. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec

### Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite se doter d'une nouvelle réglementation favorable à la création de logements. Cette dernière vise à permettre la bonification de la hauteur de certains projets situés dans des secteurs stratégiques de la ville. Les territoires concernés sont ceux assujettis à un plan particulier d'urbanisme (PPU), dont le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne et le plateau centre de Sainte-Foy.

Ce nouveau cadre réglementaire permettra de baliser la densification de façon à s'assurer que les projets aient des retombées positives sur leur milieu d'insertion. Les projets admissibles comprendront, par exemple, des logements pouvant répondre aux besoins des familles, des espaces verts accessibles à tous, des liens de déplacements actifs, des services profitant à la communauté et d'autres composantes permettant d'améliorer la qualité de vie globale du secteur, conformément à la [Stratégie de développement durable de la Ville](#).

Rappelons que l'augmentation du nombre de logements permis dans des secteurs à fort potentiel s'inscrit dans le premier objectif du [Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation](#), lequel cible la création de 80 000 nouveaux logements sur le territoire de la ville d'ici 2040.

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

[Participation citoyenne - Ajout de critères qualitatifs pour favoriser la densification tout en améliorant la qualité des milieux dans certains secteurs ciblés](#)

---

## Participation

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

### Personnes-ressources

- M<sup>me</sup> Diane Collin, cheffe d'équipe – projets majeurs et mise en valeur du territoire, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)
- M<sup>me</sup> Caroline Tremblay, conseillère en urbanisme, PAE
- M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M<sup>me</sup> Audrey Perreault, conseillère en communications, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)
- M. Tommy Bernier, conseiller en communications, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Marie Lagier, cheffe d'équipe en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)

### **Nombre de participants**

153 participants (48 en salle et 105 en ligne)

---

## **Questions et commentaires du public**

### **Questions et commentaires exprimés ou lus verbalement durant la séance**

- **Citoyen 1 - Dominique M., résidant de Limoilou :**

**Commentaire :** Le citoyen craint qu'en contournant le PPU la Ville encourage la spéculation. Il pense que les efforts de densification devraient se concentrer dans la petite couronne car cela y permettrait ensuite une meilleure desserte du transport en commun. Il considère que le critère relatif à l'installation de commerces n'est pas pertinent parce qu'il peut y avoir du roulement et qu'un type de commerce qui aurait permis une évaluation positive du projet par la Ville pourrait fermer rapidement/ultérieurement.

***Réponse de la Ville :** La Ville rappelle que le PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne, par exemple, prévoyait initialement des hauteurs plus importantes et que celles-ci ont été abaissées à la suite des commentaires des citoyens reçus lors de consultations. Le règlement permettra, s'il doit y avoir des surhauteurs, de les annoncer à l'avance, ce qui est déjà déterminé dans le PPU. Les surhauteurs ne seront autorisées que si la Ville a évalué qu'il y a vraiment un gain significatif pour le milieu. Elle précise que si ailleurs à l'intérieur d'un territoire de PPU, on voulait faire la même chose, ce serait d'abord évalué en amont puis des consultations auraient lieu avant son adoption.*

- **Citoyen 2 - Charles-Olivier, résidant du quartier Saint-Sauveur et organisateur communautaire au comité logement d'aide de Québec ouest situé à Sainte-Foy :**

**Commentaire :** Le citoyen considère que les critères d'évaluation sont vagues et que cela pourrait engendrer beaucoup de variabilité dans l'évaluation des projets. Il suggère d'intégrer les exemples présentés au règlement. Il fait remarquer que la notion de "logement abordable" est parfois utilisée pour qualifier des logements dont le loyer n'est pas abordable.

***Réponse de la Ville :** Le plan de construction, avec son approche plus qualitative, permet de garantir des aspects que l'approche normative ne permet pas de garantir. L'approche normative rend les critères qui ne sont pas rencontrés éliminatoires et pourrait ainsi mener à l'évaluation négative de projets qui, pourtant, répondent adéquatement aux besoins du milieu. Par exemple, avec une approche normative, un projet qui n'aurait pas de toit vert pourrait être refusé même s'il offre de grands appartements et un stationnement souterrain (permettant de réduire les surfaces perméables) dans un secteur très minéralisé où l'on trouve peu de logements répondant aux besoins des familles. Par ailleurs, chaque projet pour lequel une demande de surhauteur sera faite, et après*

*l'évaluation des critères de bonification, sera soumis à l'appréciation des citoyens lors d'une nouvelle consultation.*

**Question 1 :** Le citoyen demande si le projet de règlement s'inscrit dans le Plan de mise en œuvre accéléré de la vision de l'habitation.

**Question 2 :** Dans le cadre du Plan, la Ville prévoit une réflexion pour favoriser l'inclusion de logements dans les projets privés de développement. À ce titre, il suggère que la Ville s'inspire de ce qui se fait à Montréal (l'approche du 20-20-20) bien qu'il ne considère pas l'approche parfaite.

**Question 3 :** Il demande si d'autres annonces ou mesures relatives au Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation sont prévues.

**Réponses de la Ville :** *Ce projet de modification réglementaire s'inscrit effectivement dans le Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation. Ce Plan vise à développer autrement, à se donner de la prévisibilité, tant sur les critères d'évaluation selon lesquels on peut juger qu'un projet est bon pour la communauté que sur les sites qui peuvent faire l'objet de cette densification.*

*L'inclusion de logements sociaux fait partie des éléments qui seront évalués positivement dans le cadre de l'évaluation des projets qui feront l'objet de demande de densification, toutefois, nous sommes encore en réflexion pour trouver d'autres moyens. L'approche 20-20-20 à Montréal n'a pas montré beaucoup de résultats donc on le prend en considération.*

*Oui, d'autres mesures sont prévues, d'ailleurs la consultation qui suit [sur l'hébergement touristique] correspond à la mesure 15 du Plan qui vise à protéger des unités d'habitation du marché spéculatif et de l'hébergement touristique illégal. Il y a 21 actions, donc d'autres suivront. Le Plan vise 80 000 unités d'habitation supplémentaires d'ici 2040. Il ne s'agit pas de 80 000 nouvelles constructions, cela inclut des reconversions ou la protection d'unités d'habitation.*

- **Citoyen 3 - Paul M. :**

**Commentaire :** Considérant que le règlement s'applique à l'ensemble de la ville, le citoyen s'inquiète des hauteurs qui pourraient être permises dans le secteur de Sainte-Foy, notamment après que la Ville a autorisé le projet du Phare avec 65 étages alors que le zonage limitait le nombre d'étages maximum à 29.

Il est aussi préoccupé par le critère de cohabitation harmonieuse avec le voisinage. Il cite l'exemple du projet Le Vitrail, dans le quartier Montcalm, pour lequel la Ville a modifié très localement le règlement de zonage pour permettre l'ajout d'étages au bâtiment Le Vitrail situé en arrière des deux bâtiments patrimoniaux. Le citoyen mentionne que le projet Le Vitrail prive des habitations situées dans la rue des Franciscains d'ensoleillement et que de ce point de vue il n'y pas de cohabitation harmonieuse.

Il fait remarquer que ce projet de règlement, en permettant le changement de zonage pour un projet spécifique, entre en contradiction avec l'approche selon laquelle la Ville souhaite éviter le *spot-zoning* et qui aurait justifié le changement de zonage préalable à la construction du projet Cartier rive gauche ainsi qu'au projet situé là où se trouvait l'ancien garage Bérubé.

**Question 1 :** Le citoyen demande si le règlement ne concerne que le nombre d'étages ou s'il pourrait aussi concerner la superficie au sol.

**Question 2 :** Également, il est préoccupé par les effets sur les couloirs de vent qui pourrait être occasionnés par l'ajout d'étages et souhaite savoir si c'est un élément qui sera pris en considération.

**Commentaire :** Il mentionne que plusieurs critères sont très flous et que ceux-ci laissent place à l'arbitraire et au favoritisme. Il considère que cela revient à donner carte blanche. Il cite le projet du Vitrail dans Montcalm qui, selon lui, coupe tout l'ensoleillement au bâtiment voisin et que le projet a été accepté malgré les réticences du conseil de quartier. Il demande que les critères soient beaucoup mieux définis afin de s'assurer que les nouveaux projets n'occasionnent pas de nuisances au voisinage.

**Réponses de la Ville :** La Ville rappelle que du règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (RVQ 1400) découlent tous les autres règlements par arrondissement. Donc on retrouve beaucoup d'éléments du Règlement RVQ 1400 dans les règlements d'arrondissement. C'est pourquoi, les modifications au chapitre sur les Plans de construction du règlement 1400 (l'ajout des critères) seront aussi intégrés aux règlements d'arrondissement. Toutefois, tous les territoires ne sont pas assujettis. Actuellement, seuls quelques secteurs du PPU Wilfrid-Hamel ont été assujettis. Un processus est aussi en cours pour le site du projet La Forest-Québec dans le secteur du PPU de Sainte-Foy, mais il n'y a, pour l'instant, pas d'autres secteurs de la ville assujettis. La Ville réalisera d'autres consultations pour identifier des secteurs dans les PPU qui pourraient être assujettis à ce règlement. De même, lorsque la Ville recevra un projet pour chacun des sites assujettis, elle réalisera des consultations. Le règlement permettra, dans les secteurs assujettis, des surhauteurs à condition que le projet réponde à des besoins du milieu (évalués en fonction des critères présentés).

- **Citoyenne 4 – Hélène L., résidante et membre du conseil de quartier de Vanier :**

**Question 1 :** Pour être accepté, un projet doit-il cocher toutes les cases vertes lors de l'évaluation, ou est-ce que seulement une case verte pourrait suffire?

**Réponse de la Ville :** Il n'est pas nécessaire que le projet coche tous les critères en vert pour être accepté. Un projet qui répondrait bien aux besoins du milieu mais dont certains critères seraient moins bien remplis pourraient quand même être accepté (par exemple un projet qui présenterait beaucoup de logements pour les familles, avec des logements au rez-de-chaussée, etc. mais qui nécessiterait la coupe d'arbres pourrait être accepté).

**Question 2 :** Y-a-t-il une note de passage minimale?

**Réponse de la Ville :** Non, il n'y a pas de chiffres considérant que les critères sont d'ordre qualitatif. Lorsqu'un projet est refusé, la Ville fait des recommandations et le promoteur peut en tenir compte pour améliorer son projet et le soumettre de nouveau à évaluation.

- **Citoyenne 5 – Nicole L., présidente du conseil de quartier de Vanier**

**Commentaire 1 :** La citoyenne considère que le temps alloué à la séance est trop court considérant l'impact potentiel du règlement sur le milieu de vie des secteurs concernés. Elle fait référence à l'article 7 du Règlement sur la participation publique de la Ville, lit la définition de « mesure de participation active » et conclut que la séance en cours n'y correspond pas. La citoyenne mentionne qu'un temps de parole de 30 à 45 minutes ne permet pas de prétendre à une mesure de participation. Elle ajoute que les citoyens du secteur de Vanier se sentent peu écoutés par la Ville et que ce n'est pas équitable considérant que ce projet cible spécifiquement le quartier de Vanier actuellement.

**Commentaire 2 :** Elle aurait aimé que cette consultation se tienne dans le cadre d'une séance du conseil de quartier ou de l'arrondissement des Rivières. Elle précise que certains des critères présentés sont issus du mémoire sur le PPU Hamel-Laurentien présenté par les membres du conseil de quartier 2022.

**Commentaire 3 :** La citoyenne suggère à la Ville de considérer le terrain d'Hydro-Québec situé au nord de la rue Soumande ou, celui du boulevard Hamel situé aux pieds des pistes de l'aéroport (actuellement zoné industriel) pour y développer de nouveaux logements.

**Question 1 :** Elle demande si les critères d'évaluation pourraient servir à évaluer des projets ailleurs dans la ville.

***Réponses de la Ville :** Si un projet, dans votre quartier, requiert de modifier le zonage parce qu'on augmente les gabarits ou le nombre de logements de plus de 40 % ou qu'on modifie les classes d'usages principales, dans ce cas, on réalise un atelier d'échanges en amont de la consultation locale tenue par le conseil de quartier.*

*Ce soir, il s'agit d'une consultation sur le règlement-cadre. Les modifications au règlement-cadre ne sont pas assujetties à l'article 7 de la Politique de participation publique. La consultation de ce soir se fait en vertu de la LAU (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec). On la fait en mode hybride (en personne et en virtuel) pour rejoindre un maximum de personnes.*

*Le contenu de la séance est disponible en ligne et les citoyens peuvent également transmettre des commentaires par écrit.*

*Cette consultation ne se tient pas spécifiquement dans le quartier de Vanier parce que le Règlement dont elle fait l'objet concerne l'ensemble de la Ville. Actuellement, il n'y a pas de projet prévu dans le quartier, mais lorsqu'il y en aura, le Ville reviendra vers le conseil de quartier et le Règlement pour permettre ce projet passera alors devant le conseil d'arrondissement.*

*Nous prendrons le temps d'échanger avec vous relativement à la friche d'Hydro-Québec.*

- **Citoyenne 6 – Madame B., résidente du quartier de Montcalm**

**Commentaire :** La citoyenne se dit heureuse de ce Règlement qui permettra d'encadrer les façons de densifier de sorte à maintenir la qualité de vie des résidents.

- **Citoyen 7 – Raynald D., résidant du quartier de Sainte-Foy**

**Commentaire :** Le citoyen compare le Règlement au système d'indulgence mis en place par l'Église en 1476 et permettant de se soustraire aux règles. Il fait référence aux projets prévus au PPU du Plateau centre de Sainte-Foy. Il considère que des infrastructures vertes (comme un toit vert) ne devraient pas permettre de déroger aux règles d'urbanisme.

- **Citoyen 8 – Alexandre T., résidant de Montcalm**

**Commentaire :** Le citoyen apprécie cette approche qui s'apparente à celle de *bonus zoning* car elle n'accorde pas gratuitement la densité aux promoteurs et privilégie une approche de négociation plutôt qu'une approche d'évaluation (c'est ce qui est observé dans les villes qui pratiquent cette approche, comme à Vancouver). À son avis, l'autorisation de bâtir des bâtiments de 30 étages sur le boulevard Laurier est insensée et l'approche préconisée permettra de mieux valoriser et rentabiliser l'investissement réalisé par le promoteur.

Il se questionne sur l'opérationnalisation du critère d'évaluation 2 (celui portant sur la compatibilité de la densité, de la volumétrie, de la hauteur, et de l'implantation du bâtiment dans le milieu environnant). Il ajoute que certains critères constituent, dans d'autres municipalités, des normes minimales (par exemple, certaines villes, voire certains pays [l'Allemagne] exigent des toits verts pour toutes les nouvelles constructions depuis de nombreuses années).

Il apprécie particulièrement le 9<sup>e</sup> critère (les composantes du bâtiment présentent des avantages pour la communauté) qui pour lui amènera une vraie plus-value pour la communauté (bibliothèque, garderie).

Il conclut en mentionnant qu'en général les hauteurs prévues au zonage sont insuffisantes. Toutefois, il précise qu'autoriser une hauteur de 30 étages dans le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy, est insensée et n'a pas été bien évaluée.

Il considère que l'approche de *bonus zoning* doit mener à une révision des règles de zonage et des hauteurs de base permises. Dans le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy il faudrait revenir en-deçà des règles précédentes de 13 étages pour, ensuite, négocier et accorder des contreparties. À son avis, la vision de boulevard urbain pour le boulevard Laurier ne pourra pas se concrétiser en permettant de telles hauteurs.

- **Citoyenne 9 – Émilie R., représentante du Collectif Ex-Placé DPJ**

**Question :** Relativement au critère de logements sociaux, la citoyenne demande si un délai pendant lequel le promoteur est tenu de maintenir le critère est prévu. Et, si le bâtiment était vendu, est-ce que les logements sociaux pourraient être transformés en logements standards.

**Réponse de la Ville :** *Les critères concernent des logements abordables et non des logements sociaux. Il existe des programmes gouvernementaux qui visent l'appui de projets pour des logements abordables et qui prescrivent une durée minimale garantie du maintien du seuil d'abordabilité. C'est dans le cadre de ces programmes que seront réalisés ces projets.*

### **Questions et commentaires transmis par écrit durant la séance**

- **Citoyenne 10 - Nadia A.-H. :**

**Question :** Comment détermine-t-on qu'un projet est acceptable si on ne se donne pas des balises claires applicables à tous les projets? Considérant que toutes les bonifications ne se comparent pas ou n'ont pas la même valeur pour la communauté (par exemple, ajouter des Communauto ou créer un parc accessible à même le terrain du projet), prévoyez-vous d'autres consultations pour qu'on ait l'occasion de se prononcer?

***Réponse de la Ville :** L'évaluation d'un projet se déroulera de la même manière que s'il y avait une modification standard au zonage. Le projet sera d'abord évalué par la Ville, ensuite il sera soumis à l'approbation référendaire. Donc, il y aura une consultation publique et une demande d'opinion lors de laquelle on présentera le projet au conseil de quartier également. Par ailleurs, lors de l'évaluation du projet, la Ville a l'occasion d'échanger avec le promoteur pour demander des bonifications et arriver à un projet qui soit le meilleur possible pour le milieu.*

- **Citoyenne 11 - Marjorie R. :**

**Question et commentaire :** La citoyenne remercie les équipes pour la présentation. Elle remarque que la grille d'évaluation présente des cotations qualitatives pour l'évaluation des projets. Elle demande comment chacun des critères sera coté (chiffré). Par exemple, comment serait évalué le critère "offre résidentielle variée"?

***Réponse de la Ville :** Les équipes travaillent avec des normes, mais aussi avec des outils discrétionnaires que sont les critères qualitatifs (comme ça se fait avec les plans d'implantation et d'intégration architecturale) et qui permettent d'évaluer qualitativement un projet.*

- **Citoyenne 12 - Axelle D. :**

**Question :** Parmi les critères, la citoyenne demande si la géothermie est considérée, et si le réemploi ou le recyclage de matériaux de chantier de construction pouvaient constituer des critères.

**Commentaire :** Relativement aux aires vertes, elle souhaite que des surfaces qui seraient seulement engazonnées soient pénalisées pour privilégier des aménagements paysagers et la biodiversité. De la même manière, elle suggère que les toits plats non utilisés soient pénalisés pour ne pas gaspiller ces superficies.

***Réponse de la Ville :** La géothermie pourrait tout à fait être considérée. Toute mesure innovante qui permet de réduire l'impact environnemental sera considérée positivement. Nous prenons bonne note des commentaires.*

- **Citoyenne 13 - Suzanne H. :**

**Question :** Les critères seront analysés par les urbanistes de la Ville. Est-ce que ces analyses seront soumises au CCU (Comité consultatif sur l'urbanisme) ou au conseil d'arrondissement concerné avant que les autorisations soient données?

***Réponse de la Ville :** Les procédures seront les mêmes qu'à l'heure actuelle. Donc, à l'issue de l'analyse par les équipes de la Ville, les citoyens seront appelés à se prononcer sur chacun des projets lors de nouvelles consultations.*

- **Citoyenne 14 - Célia F., résidante de Sainte-Foy :**

**Question 1 :** Est-ce que la Ville réalisera une contre-vérification des analyses faites par les promoteurs?

**Question 2 :** Comment pourra-t-on être assurés que les analyses effectuées par les promoteurs relativement à la qualité de vie (ensoleillement, circulation) sont fiables? Quels suivis la Ville prévoit-elle pour s'assurer qu'ils bonifient réellement leurs projets? Des vérifications seront-elles faites suite à la construction des projets?

**Commentaire :** Dans les différents critères exposés, la notion de développement durable est évoquée. Celui-ci inclut une mixité sociale. Il serait donc important que des logements abordables et sociaux soient inclus dans les nouveaux projets de construction.

***Réponses de la Ville :***

***Réponse 1 :** Le promoteur déposera son projet incluant ses plans, les éléments répondant aux critères et tous documents nécessaires à la Ville qui en fera l'analyse.*

***Réponse 2 :** Les analyses seront réalisées à l'interne puis chaque projet sera présenté en demande d'opinion ou consultation publique, ce qui permettra, au besoin, de revoir certaines bonifications. En matière d'ensoleillement, par exemple, il y a plusieurs secteurs de la ville où des plus grands gabarits sont prévus et où la Commission d'urbanisme et de conservation est présente. Elle peut alors demander des études qui démontrent les impacts relatifs aux vents et à l'ensoleillement.*

- **Citoyenne 15 – Diane B. :**

**Question :** Quels sont les impacts positifs de la densification sur l'espace public?

***Réponse de la Ville :** Les secteurs ciblés pour la densification, en général, sont très bien desservis par le transport en commun, les services et les commerces. Ce sont des sites avec de grands employeurs et qui permettront de rentabiliser les infrastructures plutôt que d'étendre plus loin dans des secteurs moins bien desservis.*

*Dans le contexte actuel de la crise du logement, il faut trouver des façons harmonieuses d'intégrer plus de logements pour répondre aux besoins tout en s'assurant que les projets s'intègrent bien dans les milieux.*

- **Citoyenne 16 – Marie-Christine P. :**

**Questions :** Tenez-vous compte de la sécurité routière dans le développement de ces projets?

Deux intersections sont dangereuses dans le quartier de Vanier, soit les intersections du boulevard Hamel et de la rue Bourdages et du boulevard Hamel et de la rue Monseigneur Plessis. Envisagez-vous développer dans ce secteur sans sécuriser, au préalable, ces intersections?

***Réponses de la Ville :** Il y a effectivement un critère lié à la circulation. De plus, au moment de la demande de permis, plusieurs équipes de la Ville (mobilité et transport, gestion des matières résiduelles notamment) font des analyses pour s'assurer que le projet rencontre les besoins et qu'il est conforme à leurs normes et règlements. Ces éléments sont vérifiés indépendamment de l'évaluation des critères qualitatifs du règlement.*

- **Citoyen 17 : Philippe L. :**

**Question :** Quels sont les secteurs ciblés par ce nouveau règlement?

***Réponse de la Ville :** Le PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne identifie déjà des secteurs admissibles à un tel encadrement. Les surhauteurs maximales envisageables y sont déjà spécifiées. Ce PPU a été adopté par le conseil municipal le 4 octobre 2022.*

*Le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy est en cours de modification afin de désigner un secteur qui pourra faire l'objet de surhauteurs. La hauteur maximale sera alors spécifiée. Advenant le cas où la Ville souhaiterait autoriser d'autres surhauteurs pour d'autres PPU, un processus de modification réglementaire serait alors enclenché et la population serait consultée, de la même façon que nous le faisons ce soir.*

- **Citoyen 18 – Claude T. :**

**Commentaire 1 :** On a, à Ste-Foy, un PPU qui balise le développement dans le quartier et qui a déjà été entériné par plus de 1 000 citoyens. Votre proposition n'est en fait qu'un développement à la pièce au profit des promoteurs.

Il manque de logement à prix raisonnable pour les familles qui ont, par ailleurs, besoin d'aires de jeux avec gazon pour les enfants. Rien dans le projet à Sainte-Foy ne répond aux vrais besoins des familles. Un immeuble de 6 étages impose l'installation d'un ascenseur, ce qui fait augmenter les coûts. Un immeuble de seulement 4 permettrait de proposer des prix moins élevés.

**Commentaire 2 :** Les promoteurs veulent plus d'étages et vous allez tout faire pour enfoncer ça dans la gorge des citoyens en échange de bonbons empoisonnés. Ce ne sont pas des consultations mais de l'information car les décisions sont déjà prises. Nous ne sommes pas dupes.

***Réponse de la Ville :** Densifier consiste à aménager les espaces urbains en recherchant un équilibre entre les besoins et le bien-être des habitants : la dynamique*

*économique, le renforcement du tissu social ainsi que la préservation de l'environnement. Lorsqu'on densifie, on tient compte de la forme et de l'agencement des bâtiments et des espaces ainsi que des caractéristiques du milieu dans lequel le projet d'habitation s'insère. La densification peut donc prendre différentes formes (jumelés, maisons de ville, multilogements, etc.).*

**Commentaire 3 :** Le ratio des stationnements intérieurs est trop petit car la grande majorité des locataires auront 2 automobiles.

- **Citoyen 19 – Bernard R. :**

**Question 1 :** Pourquoi la consultation intervient après l'adoption du Règlement? Les citoyens peuvent-ils demander l'abrogation du Règlement pour éviter du zonage à la pièce qui ne respecte pas le PPU?

***Réponse de la Ville :** Le règlement n'est pas encore adopté. La consultation de ce soir porte sur les critères. Par la suite, si un projet est déposé et répond aux critères, il y aura une consultation locale au conseil de quartier sur le projet faisant l'objet d'un plan de construction.*

**Question 2 :** Pourquoi le règlement a-t-il été adopté avant la consultation? Pourquoi ce nouveau règlement passe outre les PPU et permet d'approuver des projets à la pièce? En fonction de la consultation, le règlement pourrait-il être aboli?

***Réponse de la Ville :** Le règlement n'est pas encore adopté. Nous sommes en consultation.*

- **Citoyenne 20 – Annie B. :**

**Questions :** Ici c'est un milieu de vie exceptionnel. Qu'allez-vous faire des voitures que ce projet amènera dans le quartier? Allez-vous permettre le stationnement des voitures des locataires dans les rues du quartier résidentiel?

**Commentaire 1 :** L'intégration de l'Ekla est parfaite, il faut s'en inspirer. Les locataires ont leurs voitures à l'intérieur. À l'inverse, le Mû est une catastrophe et les voitures ont envahi le quartier résidentiel et détérioré la qualité de vie des résidents.

***Réponse de la Ville :** Le règlement pour lequel nous consultons ce soir consiste uniquement à proposer l'adoption des critères d'évaluation qui serviront à l'évaluation de futurs projets dans un secteur admissible à une surhauteur.*

**Commentaire 2 :** Le commentaire des indulgences est un bon exemple pour tous projets qui ne respectent pas le PPU et non pas seulement pour un projet spécifique.

- **Citoyen 21 – Mathis G. :**

**Question :** Est-ce que la construction de projets mixtes (commerces, bureau et logement dans le même projet) relève du critère 1?

**Commentaire :** Belle proposition pour aider à construire plus de logements.

**Réponse de la Ville :** Le critère 1 « Offre résidentielle variée et milieux de vie complets » s'applique aussi à des projets mixtes. Il peut s'agir de projets qui proposeraient, par exemple, des logements de tailles variées, dont ceux d'une plus grande superficie permettraient de combler les besoins des familles. Cela peut-être également des projets qui intègrent des logements aux étages et des commerces de proximité au rez-de-chaussée.

Cela dépend des besoins du milieu dans lequel le projet s'insèrera. Les projets doivent présenter des avantages ou combler un besoin pour le milieu où ils s'implanteront. Un projet qui inclurait des usages ou qui combleraient des besoins qui ne le sont pas actuellement, par exemple un projet qui proposerait une épicerie alors qu'il s'insère dans un « désert alimentaire » ou un espace dédié à des services communautaires dans un secteur où cela manque, se distinguerait.

- **Citoyen 22 – David C. :**

**Questions :** Est-ce que la procédure par plan de construction est sujette à approbation référendaire?

En d'autres mots, lorsqu'un projet est présenté, on calcule le pourcentage de personnes habilitées à voter. Si suffisamment de personnes signent le registre, le projet et sa réalisation seront-ils soumis à un référendum?

**Réponse de la Ville :** Une demande de participation à un référendum peut porter sur une disposition d'un projet de règlement et être effectuée par des personnes de la zone concernée et des zones contiguës à celle-ci. Pour plus de détails, nous vous invitons à consulter les [modalités de participation à un référendum](#) pour en apprendre davantage.

- **Citoyen 23 - Walter O. :**

**Question :** Pour le Plateau centre de Ste-Foy, comment et quand s'effectuera le choix des sites ou zones qui pourront faire l'objet de projets évalués sur la base de critères reliés à un plan de construction?

**Réponse de la Ville :** Le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy est en cours de modification afin de désigner un secteur qui pourra faire l'objet de surhauteurs. La hauteur maximale sera spécifiée. Vous trouverez plus d'information sur cette page : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4>

- **Citoyen 24 - Alain S. :**

**Commentaire :** Quand on parle de hauteur compatible avec le milieu, il faudrait préciser. Un projet de 12 étages dans un quartier de maisons unifamiliales ce n'est pas acceptable.

- **Citoyen 25 – Vincent B. :**

**Question :** Quel est l'échéancier pour la modification du PPU du Plateau centre de Sainte-Foy afin de désigner un secteur qui pourra faire l'objet de surhauteurs?

**Réponse de la Ville :** Vous trouverez le détail relatif au PPU Sainte-Foy sur cette page : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=4>

- **Citoyenne 26 - Myriam N.-H. :**

**Commentaire :** La ville a des cibles de réduction des émissions de GES et le secteur de la construction en génère beaucoup par l'utilisation du béton et de l'acier. Peut-on voir à donner un coup de pouce pour des projets faisant appel à des structures légères en bois pour permettre une surélévation avec recul pour accélérer le traitement de dossier? (Politique de développement durable et transition climatique).

**Réponse de la Ville :** Nous prenons note de votre suggestion.

- **Citoyenne 27 – C. D. :**

**Question :** Zonage par projet selon des critères que seule la ville juge acceptables, et sur lesquels les citoyens ne peuvent se prononcer. Alors que tous les citoyens doivent absolument respecter ce zonage! Ceci devrait être soumis à référendum. Des constructions, surtout en hauteur, mal situées sont irréversibles! Or, l'impact est très grand pour des citoyens qui n'ont pas droit à un référendum! Un changement de zonage permet un référendum, mais là, il ne reste peut-être que quelques rencontres d'information!

**Réponse de la Ville :** Dès qu'il y aura des projets sur la table qui prévoient une certaine surhauteur, vous serez également consultés, conformément à la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme et à la Politique de participation publique de la Ville.

**Commentaire :** Critère #2, il y a un gros OU dans la phrase, ce qui veut dire que le critère #2 finalement correspond uniquement à: ..."la densification souhaitée et planifiée" par la Ville! Puisque la Ville n'aura pas à appliquer à 100 % tous les autres critères, le résultat est qu'elle se donne le droit de tout décider sans que les citoyens y adhèrent puisqu'il n'y aurait que des rencontres d'information pour un nouveau projet ou nouveau PPU.

**Réponse de la Ville :** Les projets non conformes feront l'objet de consultations publiques.

**Commentaire :** Tous les commentaires écrits dans le Q et R devraient être visibles dans la présentation qui sera disponible sur le Web au cours de la semaine.

**Réponse de la Ville :** Les commentaires seront versés au rapport de consultation.

- **Citoyenne 28 - Manon B. :**

**Commentaire :** Je vous recommande de lister l'ensemble des mesures possibles que les promoteurs peuvent proposer en guise de bonification de leur projet (pour la communauté,

le développement durable, etc.), et ensuite de chiffrer à haut niveau ces bonifications. Tous les promoteurs vont assurément soumettre leur projet avec les mesures les moins coûteuses pour eux. Ceci ne conduira PAS à de la diversité dans l'offre, tel que souhaité par la Ville. Les projets vont possiblement varier un peu au début, mais avec l'expérience, les promoteurs harmoniseront les bonifications (les plus avantageuses pour eux) car ils sauront lesquelles sont susceptibles de passer le test de la grille d'évaluation.

**Question** : Est-ce que les secteurs qui seront identifiés dans le futur pour ces PPU resteront dans les pôles urbains (ou limitrophes)? Comment seront choisis ces secteurs : près du centre-ville?

***Réponse de la Ville** : Le PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne identifie déjà des secteurs admissibles à un tel encadrement. Les surhauteurs maximales envisageables y sont aussi spécifiées. Ce PPU a été adopté par le conseil municipal le 4 octobre 2022.*

- **Citoyenne 29 - Janet D. :**

**Commentaire** : La période allouée pour la consultation (moins d'une heure) n'est pas du tout adéquate étant donné que la Ville introduit un changement majeur dans l'aménagement de la Ville.

***Réponse de la Ville** : La présentation de ce soir est disponible sur la page Internet et vous pourrez nous transmettre vos commentaires dans les prochains jours.*

- **Citoyen 30 - Gaston D. :**

**Question** : Parlez-vous de zonage parcellaire?

***Réponse de la Ville** : La présentation est disponible en ligne ainsi que l'enregistrement. <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=661>*

- **Citoyenne 31 - Danielle G. :**

**Commentaire** : Selon les informations contenues sur le site d'accès à l'information, la Ville aurait récolté près de 4 millions \$ de revenus générés par les demandes de modification de règlement d'urbanisme, y voit-on ici une raison pour laquelle la Ville favorise cette approche de procédures plutôt que de se tenir au règlement initial du PPU, surtout que les décisions finales sont prises par les fonctionnaires?

***Réponses de la Ville** : La Ville ne modifie pas ses règlements incluant ses PPU pour générer des revenus. Elle procède à des modifications lorsqu'il lui apparaît pertinent et opportun de le faire dans une perspective d'aménagement et de développement du territoire. Par ailleurs, un PPU est évolutif et non statique. Il faut tenir compte de l'évolution normale du territoire et des tendances et on ne peut pas prévoir toutes les occasions de développement et les projets en amont. Il est donc normal de devoir le*

*modifier périodiquement, et des changements peuvent y être apportés tout en restant cohérent avec la Vision et les orientations du PPU.*

*Des PPU adoptés, ou en cours de modification, identifient des aires pouvant faire l'objet de surhauteurs conditionnelles à l'adoption d'un plan de construction et prévoient les hauteurs maximales pour la surhauteur. Cela signifie que le PPU et le zonage autorisent une hauteur maximale (par exemple 4 étages) et le PPU indique qu'il serait possible d'ajouter des étages (par exemple, 2 de plus pour un total de 6 étages) en surhauteur sans l'accorder d'entrée de jeu. Ces étages additionnels pourraient être accordés sous réserve que le projet offre des bénéfices significatifs pour le milieu par l'adoption d'un plan de construction.*

- *Le PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne identifie déjà des secteurs admissibles à un tel encadrement. Les surhauteurs maximales envisageables y sont aussi spécifiées. Ce PPU a été adopté par le conseil municipal le 4 octobre 2022.*
- *Le PPU du plateau centre de Sainte-Foy est en cours de modification afin de désigner un secteur qui pourra faire l'objet de surhauteurs. La hauteur maximale sera spécifiée.*
- *Advenant le cas où la Ville souhaiterait autoriser d'autres surhauteurs pour d'autres PPU, un processus de modification réglementaire serait alors enclenché et la population serait alors consultée. Aucune réflexion en ce sens n'est amorcée.*
- *Ensuite, dès que des projets qui prévoient une certaine surhauteur seront soumis, et après leur évaluation, les citoyens seront également consultés, conformément à la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme et à la Politique de participation publique de la Ville.*

*Le plan de construction demeure une mesure d'exception qui s'avère utile dans le cas de projets plus complexes.*

*L'outil des plans de construction est utilisé par la Ville de Québec depuis de nombreuses années. C'est un pouvoir qui lui est conféré dans le cadre de sa Charte. L'approche proposée est simplement actualisée et adaptée aux territoires soumis à un plan particulier d'urbanisme, notamment. Traditionnellement, lorsqu'un projet était soumis à la Ville, on adoptait d'abord un règlement édictant les critères très précis applicables au projet. Ensuite, pour permettre sa réalisation, on adoptait un second règlement afin d'établir les normes applicables au projet. Ce type de plan de construction demeure et peut encore être utilisé sur l'ensemble du territoire, hors des territoires de PPU.*

*La nouvelle approche proposée par la Ville consiste à identifier, dans un outil de planification, les endroits pouvant faire l'objet d'un encadrement par plan de construction afin de hausser la hauteur des bâtiments dans des limites préétablies. Cette surhauteur n'est pas accordée d'entrée de jeu mais est conditionnelle à la bonification du projet. Pour l'instant, la Ville a fait le choix d'appliquer cette nouvelle approche uniquement dans les secteurs admissibles désignés dans un outil de planification, comme un Plan particulier d'urbanisme ou le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Pour encadrer l'évaluation des projets, des critères d'évaluation non-spécifiques au site sont adoptés (modification réglementaire en cours) en amont de tout*

*projet et versés au règlement-cadre sur l'urbanisme de la Ville (RVQ1400).*

*Dans le futur, lorsqu'une demande sera soumise à la Ville pour obtenir une surhauteur, le projet sera évalué à l'aide des critères généraux déjà adoptés. Pour permettre la réalisation d'un projet démontrant des gains pour le milieu, un second règlement établissant les normes applicables au projet devra être adopté.*

*Il faut souligner que les nouveaux critères proposés - plus généraux - sont fortement inspirés de critères utilisés par plusieurs autres villes du Québec qui utilisent l'outil des règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI); un outil prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui est très semblable à celui des plans de construction propre à la Ville de Québec.*

- **Citoyenne 32 - Alice C. :**

**Commentaire :** Fort intéressante communauté, compétences et motivations, éléments forts pour la Ville, continuez, c'est vraiment hors de mes compétences, bravo et merci.

- **Citoyen 33 – Jean-Noël O., conseil de quartier de Vanier :**

**Commentaire 1 :** Est-ce qu'il y a une volonté de la ville de créer une muraille au sud et à l'est de Vanier? Le quartier est déjà enclavé.

**Commentaire 2 :** Pensez-vous que le quartier de Vanier est très bien desservi par les transports en commun?

***Réponse de la Ville :** On comprend qu'il y a une inquiétude que la densification augmente l'effet d'enclave du quartier de Vanier et que le citoyen doute que le critère de desserte de transport en commun puisse s'appliquer au quartier Vanier. Nous prenons note des commentaires.*

- **Citoyen 34 – Pierre-Luc L. :**

**Commentaire :** Avantage de la densification : diminution des taxes pour tous.

### **Questions et commentaires transmis par écrit avant ou après la séance**

- **Citoyen 35, Benoît M., résidant du quartier Sainte-Foy :**

**Question 1 :** Est-ce que les futurs développements d'immeubles locatifs prévus pour densifier et augmenter la part du logement social qui seront mis de l'avant dans les prochains mois et années seront réalisés dans le secteur multifonctionnel régional Laurier?

***Réponse de la Ville :** Présentement, certaines zones comprises au sein du PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne sont susceptibles de faire l'objet d'une surhauteur balisée, sous réserve de l'approbation d'un plan de construction. Les zones sont situées entre le boulevard Wilfrid-Hamel et la rivière Sainte-Charles, en bordure ouest de l'avenue Soumande et dans la portion nord du site Fleur de Lys.*

**Question 2** : Qu'en est-il du projet du secteur de l'avenue des hôtels?

**Réponse de la Ville** : *Une modification en cours du PPU du Plateau centre de Sainte-Foy permettra d'assujettir à ce type d'encadrement la zone comprise en bordure nord du chemin Saint-Louis entre les rues Villeray et Valmont.*

**Question 3** : La construction en cours du SWL sur le boulevard Laurier, le développement prévu sur le terrain du projet Le Phare et les projets prévus sur le terrain de Place Laurier feront en sorte de faire vivre un cauchemar aux citoyens en circulation locale. Où sont prévus les futurs projets de logements?

**Réponse de la Ville** : *Chaque projet susceptible de faire l'objet d'un encadrement par plan de construction sera évalué en fonction des critères en cours d'adoption.*

- **Citoyenne 36 – Gabrielle P. :**

**Question 1** : Est-ce que ce changement permettra de passer d'un édifice de 6 à 8 étages sans avoir à demander un changement de zonage?

**Réponse de la Ville** : *Les modifications proposées par le R.V.Q. 3247 n'impliquent pas qu'un projet non conforme puisse être accepté sans changement de zonage. Le processus de modification réglementaire demeure et chaque changement de zonage devra faire l'objet d'une consultation publique et demeure susceptible d'approbation référendaire si la nature de la modification est susceptible d'approbation référendaire. Dans le cas du PPU du Pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne, le zonage permet dans certaines zones un maximum de 6 étages, mais le PPU dit qu'on pourrait permettre 8 étages si le projet se distingue par d'autres bonifications profitables pour le milieu (telles que proposées par le R.V.Q. 3247), sous réserve d'adopter par règlement un plan de construction (qui comprendra des normes spécifiques au lot). Ce plan de construction devra toutefois faire l'objet d'une consultation publique et demeure susceptible d'approbation référendaire.*

*Les plans de construction sont des instruments de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières. Le cadre réglementaire étant forcément adapté à l'environnement construit où il s'applique, sa viabilité nécessite donc un complément permettant de faciliter le développement urbain. Cette technique permet d'encadrer le développement urbain cas par cas. Elle relève du « zonage par projet », car, à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique actuelle.*

**Question 2** : Le promoteur enverra un plan qui inclura des bonifications que la Ville évaluera en complétant sa grille de critères. Il y aura une séance d'informations / consultations avec la population. Cependant, est-ce qu'il y aura une possibilité d'un référendum ou non? Le zonage demeurera-t-il le même ou est-ce que le lot ciblé pourra faire l'objet d'un changement de zonage?

**Réponse de la Ville** : *La Ville analysera en effet le projet en fonction de sa grille d'évaluation basée sur les critères proposés dans le Règlement R.V.Q. 3247. Si le projet est jugé recevable, un plan de construction sera proposé afin de modifier le zonage uniquement pour le lot concerné et une consultation publique sera tenue. Le processus d'approbation référendaire continue à s'appliquer. Une fois le règlement sur le plan de*

*construction adopté, les modifications de zonage s'appliquent uniquement au lot concerné par le projet.*

- **Citoyenne 37 - Janet D., membre du conseil de quartier de Sillery :**

**Commentaire 1 :** Bien que cette consultation réponde aux exigences de la LAU, je suis d'accord avec le commentaire de la présidente du conseil de quartier de Vanier à l'effet qu'il est inadmissible d'accorder une période de questions de seulement 45 minutes. Les modifications proposées sont majeures et remettent en question les outils de planification élaborés en collaboration avec les citoyens et en vigueur depuis de nombreuses années.

**Commentaire 2 :** Les citoyens ont posé plusieurs questions très pertinentes qui n'ont pas été répondues.

**Question 1 :** Madame Coulombe-Leduc nous a indiqué que cette modification vise à assurer la prévisibilité quant aux critères applicables et aux lieux visés.

Prévisible pour qui? Les promoteurs? Actuellement, c'est tout le contraire pour les citoyens.

***Réponse de la Ville :** L'outil des plans de construction est utilisé par la Ville de Québec depuis de nombreuses années. C'est un pouvoir qui lui est conféré dans le cadre de sa Charte. L'approche proposée est simplement actualisée et adaptée aux territoires soumis à un plan particulier d'urbanisme, notamment.*

*Traditionnellement, lorsqu'un projet était soumis à la Ville, on adoptait d'abord un règlement édictant les critères très précis applicables au projet. Ensuite, pour permettre sa réalisation, on adoptait un second règlement afin d'établir les normes applicables au projet. Ce type de plan de construction demeure et peut encore être utilisé sur l'ensemble du territoire, hors des territoires de PPU.*

*La nouvelle approche proposée par la Ville consiste à identifier, dans un outil de planification, les endroits pouvant faire l'objet d'un encadrement par plan de construction afin de hausser la hauteur des bâtiments dans des limites préétablies. Cette surhauteur n'est pas accordée d'entrée de jeu, mais est conditionnelle à la bonification du projet. Pour l'instant, la Ville a fait le choix d'appliquer cette nouvelle approche uniquement dans les secteurs admissibles désignés dans un outil de planification, comme un Plan particulier d'urbanisme ou le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Pour encadrer l'évaluation des projets, des critères d'évaluation non-spécifiques au site sont adoptés (modification réglementaire en cours) en amont de tout projet et versés au règlement-cadre sur l'urbanisme de la Ville (RVQ1400). Dans le futur, lorsqu'une demande sera soumise à la Ville pour obtenir une surhauteur, le projet sera évalué à l'aide des critères généraux déjà adoptés. Pour permettre la réalisation d'un projet démontrant des gains pour le milieu, un second règlement établissant les normes applicables au projet devra être adopté.*

*Il faut souligner que les nouveaux critères proposés - plus généraux - sont fortement inspirés de critères utilisés par plusieurs autres villes du Québec qui utilisent l'outil des règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), un outil prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui est très semblable à celui des plans de constructions propre à la Ville de Québec.*

**Commentaire 3 :** Les critères présentés semblent très flous et laissent place à l'arbitraire, au favoritisme et à l'écoblanchiment. Aussi, plusieurs de ces critères devraient plutôt constituer des exigences de base.

**Question 2 :** On nous a montré les lieux identifiés dans le PPU du pôle urbain Wilfred-Hamel-Laurentienne. Où sont les autres lieux?

***Réponse de la Ville :** Des PPU adoptés, ou en cours de modification, identifient des aires pouvant faire l'objet de surhauteurs conditionnelles à l'adoption d'un plan de construction et prévoient les hauteurs maximales pour la surhauteur. Cela signifie que le PPU et le zonage autorisent une hauteur maximale (par exemple 4 étages) et le PPU indique qu'il serait possible d'ajouter des étages (par exemple, 2 de plus pour un total de 6 étages) sous certaines conditions. Ces étages additionnels pourraient être accordés sous réserve que le projet offre des bénéfices significatifs pour le milieu.*

*Le PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne identifie déjà des sous-secteurs admissibles à un tel encadrement. Les surhauteurs maximales y sont aussi spécifiées. Ce PPU a été adopté par le conseil municipal le 4 octobre 2022. Le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy est en cours de modification afin de désigner un secteur qui pourra faire l'objet de surhauteurs. La hauteur maximale y sera spécifiée.*

*Advenant le cas où la Ville souhaiterait autoriser d'autres surhauteurs dans d'autres PPU, un processus de modification réglementaire serait alors enclenché et la population serait donc consultée. Toutefois, aucune réflexion n'est amorcée en ce sens. Lorsque ce sera le cas, il est probable qu'à l'instar du PPU Wilfrid-Hamel-Laurentienne, on préférera identifier des sous-secteurs propices à ce type d'encadrement plutôt que d'y aller au cas par cas. La prévisibilité sera ainsi assurée.*

*Ensuite, dès qu'il y aura des projets sur la table qui prévoient une certaine surhauteur, vous serez également consultés, conformément à la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme et à la Politique de participation publique de la Ville.*

*Le plan de construction demeure une mesure d'exception qui s'avère utile dans le cas de projets plus complexes.*

**Question 3 :** Le sommaire décisionnel indique que l'identification des sites se fera dans le cadre d'une démarche de planification comme une Vision, un PPU ou dans une réflexion plus globale comme les axes urbains propices à la densification.

Si l'objectif est d'assurer la prévisibilité et l'acceptabilité sociale, la Ville devrait expliquer davantage comment elle va procéder afin d'assurer la prévisibilité.

Est-ce qu'elle va faire des modifications des PPU à la pièce afin d'autoriser un projet en particulier, comme elle fait actuellement avec le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy?

**Commentaire 4 :** La Ville devrait viser une densification moins intensive à Sainte-Foy et dans les quartiers centraux. Elle devrait la distribuer dans l'ensemble des quartiers et banlieues sur son territoire afin d'éviter le phénomène du « missing middle ».

**Question 4 :** La Ville a organisé un sommet pour les promoteurs.

À quand une véritable consultation avec les citoyens au sujet de la densification?

***Réponses de la Ville :** Conformément à sa Politique de participation publique, la Ville tient des consultations complémentaires aux mesures obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'Urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ainsi que dans la Charte de la*

*Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5). Elle le fait autant pour des modifications réglementaires ciblées que pour des projets d'aménagement urbain (rues, espaces publics, etc.) que dans le cadre de démarches de planification touchant à des territoires plus vastes (Visions, PPU).*

*De plus, la Ville a entrepris l'élaboration d'un tout nouveau plan d'urbanisme et de mobilité qui touchera l'ensemble du territoire municipal. Dans le cadre de cet exercice, la Ville tiendra des activités de consultation et de participation citoyennes pour des intentions quant à son aménagement et son développement futurs.*

● **Citoyen 38 – Julien R., membre du conseil de quartier de Sillery :**

**Commentaire 1 :** Le citoyen est préoccupé du fait que l'évaluation des projets se fasse selon des critères qualitatifs. Il mentionne que des critères qualitatifs ne permettent pas une intégration ou un arrimage à d'autres outils de planification du territoire (PPU, PDAD et Stratégie de Développement durable, Vision de l'arbre, Vision de l'Habitation, Vision de la mobilité durable). Des critères quantitatifs ne relèveraient pas de l'appréciation personnelle d'un individu. Ils permettraient aussi de fixer, par règlement, les ajouts permettant d'améliorer la qualité de vie dans un secteur en plus de prédéterminer les surhauteurs allouées aux promoteurs. En fixant plus clairement les attentes et les conditions à remplir, on pourrait éviter de la mobilisation citoyenne contre le projet qui pourrait mener à des retards ou à des abandons.

**Commentaire 2 :** Le citoyen nous transmet ses commentaires spécifiques pour chacun des 9 critères proposés :

<b>Critères d'évaluation pour des projets de densification</b>	<b>Commentaires du citoyen</b>
1 Contribue à l'offre résidentielle variée, autant en termes de typologies que des ménages visés. Il contribue au développement d'un milieu de vie complet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demander une proportion ferme de logement sociaux d'au moins 25 %;</li> <li>- Demander une proportion ferme de grands logements (4 chambres et plus) d'au moins 25 %;</li> <li>- Offrir des locaux à prix abordables pour des services essentiels ;</li> <li>- Aménagement complet de la voirie dans le cas de projet majeur nécessitant l'ouverture de nouvelles rues.</li> </ul>
2 Présente une densité, une volumétrie, une hauteur et une implantation qui sont compatibles avec le milieu environnant ou la densification est souhaitée et planifiée.	Critère plutôt impertinent puisque les bonifications aux promoteurs sont principalement de permettre la densification souhaitée pour le secteur.
3 Démontre un souci de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques d'un bâtiment patrimonial.	En désaccord, la conservation et la mise en valeur du patrimoine sont généralement des obstacles à l'abordabilité des logements.
4 Présente une organisation spatiale de qualité qui met en valeur les caractéristiques du site et du paysage.	D'accord si cette organisation spatiale est appréciable par tout le monde et pas seulement les occupants de l'immeuble.

Critères d'évaluation pour des projets de densification	Commentaires du citoyen
5 D'accord si cette organisation spatiale est appréciable par tout le monde et pas seulement les occupants de l'immeuble.	Ça va de soi, mais des normes minimales devraient faire partie du PDAD (PUM). Donner des points pour les pratiques réellement innovantes. Donner des points pour compenser toute l'empreinte carbone de la construction du bâtiment et l'utilisation des ressources sur une durée de vie minimale (25 ans).
6 Minimise les conséquences sur la qualité de vie du secteur visé et prévient les inconvénients sur le voisinage.	Critère un peu flou.
7 Intègre des composantes en accord avec les meilleures pratiques en matière de développement durable.	Et surtout tenir compte de l'ensemble des 17 objectifs de développement durables, pas seulement un arbre et un bac à compost.
8 Recherche un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.	Pour gagner des points le projet devrait prioriser l'intérêt collectif au-dessus de l'intérêt individuel sinon on ne peut pas dire qu'il se démarque vraiment du lot positivement pour le secteur.
9 Comporte des composantes qui présentent des avantages pour la communauté.	Critère flou et redondant avec les critères 5, 6, 7 et 8

**Commentaire 3 :** Des plans de construction devraient être envisagés pour les secteurs Saint-Jean-Baptiste et Colline Parlementaire ainsi que Sillery hors PPU (secteur des boulevards Laurier et René-Lévesque).

*Réponse de la Ville : Nous prenons bonne note de ces commentaires.*

- **Citoyenne 39 – Marie-Hélène F., membre du conseil de quartier de Saint-Louis :**

**Commentaire :** Les surhauteurs impliquent une plus forte densité. Elles devraient donc nécessairement être accompagnées de mesures afin de minimiser la dépendance à l'automobile (transport collectif et actif, baisse ou suppression des normes de stationnement minimum, aménagement des rues pour diminuer le trafic et la vitesse, services de proximité). Toute proposition de surhauteur devrait en outre être accompagnée d'un plan d'intervention détaillé décrivant quelles mesures seront prises et leur impact projeté.

- **Citoyen 40 – Thierry G., résidant de Sainte-Foy :**

**Commentaire :** Le citoyen fait référence à la grille d'évaluation qui est présentée à la [diapositive 21 de la présentation](#). Il commente la grille selon son expérience en évaluation et soutien à la prise de décision (recherche opérationnelle) en milieu gouvernemental.

Il considère qu'aucune réponse satisfaisante n'a été donnée sur la méthode d'application de la grille d'évaluation. Il précise qu'on utilise habituellement une grille d'évaluation pour comparer des projets entre eux.

La réponse fournie lors de la consultation fait plutôt état du fait que la grille servirait à évaluer un projet immobilier à la fois.

Il ajoute que dans ce cas, il est alors commun d'évaluer un projet unique à la lumière d'un barème incluant une « note minimale de passage ». Ce qui n'est, ici, pas prévu.

Il conclut alors que la grille sert uniquement à engager une discussion avec le promoteur. Il indique que cette façon de faire ne s'accorde pas aux meilleures pratiques en matière d'évaluation et de soutien à la prise de décision et que son choix est donc difficile à comprendre.

Cette utilisation de la grille le préoccupe, car elle pourrait rendre la Ville vulnérable à des poursuites par des firmes immobilières. Par exemple, par un accès à l'information, une firme pourrait apprendre que le projet d'une firme concurrente a été approuvé avec un « score inférieur » à celui de son projet qui aurait été refusé. Le tout pourrait donner lieu à une impression d'arbitraire qui pourrait être validée par une cour. Il suggère que le service des affaires juridiques de la Ville sera consulté sur cet aspect du règlement.

**Réponses de la Ville :** *Le Règlement sur les plans de construction, qui s'apparente fortement au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. La Ville fait le choix de continuer d'utiliser le plan de construction, un outil propre à sa Charte.*

*L'un et l'autre sont des outils réglementaires discrétionnaires basés sur une évaluation qualitative, à partir de critères. Il est à noter que des critères qualitatifs composent les outils discrétionnaires que l'on utilise fréquemment pour évaluer un projet, comme avec les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Les projets ne sont pas comparés entre eux, mais selon les critères déterminés auparavant dans une grille d'analyse. L'analyse d'un projet à l'aide de critères de PIIA est réalisée par les professionnels de la Ville et finalement approuvé par les élus, comme le plan de construction.*

*Les plans de construction sont des instruments de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières. Le cadre réglementaire étant forcément adapté à l'environnement construit où il s'applique, sa viabilité nécessite donc un complément permettant de faciliter le développement urbain. Cette technique permet d'encadrer le développement urbain cas par cas. Elle relève du « zonage par projet », car, à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique actuelle.*

**Évaluation d'une demande d'autorisation :**

*Le conseil pourra accepter ou refuser une demande de modification visant à permettre un projet qui lui est présentée conformément au règlement. L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un plan de construction a pour objet d'apprécier son acceptabilité avant de l'approuver tout en tenant compte du site et de ses répercussions sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement sur l'urbanisme au chapitre sur les plans de construction.*

*Outre l'obligation de prendre en compte les objectifs du plan d'urbanisme, les critères peuvent porter sur divers objets comme :*

- *la compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu;*
- *les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;*
- *les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;*
- *les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;*
- *les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation;*
- *la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.*

*Compte tenu du caractère discrétionnaire de cet outil, on comprendra la pertinence de se doter de règles de procédure encadrant leur présentation et leur approbation ainsi que celle d'exiger les renseignements utiles à leur évaluation. Le Règlement RVQ1400 d'harmonisation sur l'urbanisme prévoit déjà la procédure et les informations requises pour évaluer un plan de construction, cet outil étant déjà utilisé depuis de nombreuses années sur le territoire de la Ville de Québec. L'approche actualisée consiste à établir des critères plus généraux en amont, plutôt que d'adopter des critères spécifiques à un projet soumis, en réaction à ce dernier.*

*En terminant, il est à noter que le service des affaires juridiques a été consulté et a rédigé le projet de règlement qui a été présenté lors de la consultation publique.*

● **Citoyen 41 – Walter O. :**

**Question 1 :** Dans la documentation disponible (projet de règlement et sommaire décisionnel), comment concilier « Une procédure d'exception autorisant des projets prévoyant une hauteur plus élevée que celle prévue par la réglementation sur l'urbanisme (bonification de la hauteur prescrite) » et « sans toutefois excéder le maximum autorisé au plan d'urbanisme » qui, a priori semblent contradictoires?

**Question 2 :** Pour le plateau centre de Sainte-Foy, comment et quand s'effectuera le choix des sites ou zones qui pourront faire l'objet de projets évalués sur la base de critères reliés à un plan de construction?

**Question 3 :** Le PPU du Plateau centre de Ste-Foy, approuvé en 2012, vise notamment à mettre fin au développement à la pièce et à doter ce secteur d'une vue d'ensemble de son aménagement (Source : PPU, François Picard, Vice-président du Comité exécutif). Pourquoi un problème à solutionner en 2012 (développement au gré des projets des promoteurs, autorisation de projets ouvrant place au favoritisme, aucune prévisibilité tant pour les citoyens que pour la ville, etc.) est-il devenu maintenant la solution miracle pour le manque de logements, avec ses travers d'antan?

**Réponses de la Ville :** Des PPU adoptés, ou en cours de modification, identifient des aires pouvant faire l'objet de surhauteurs conditionnelles à l'adoption d'un plan de

construction et prévoient les hauteurs maximales pour la surhauteur. Cela signifie que le PPU et le zonage autorisent une hauteur maximale (par exemple 4 étages) et le PPU indique qu'il serait possible d'ajouter des étages (par exemple, 2 de plus pour un total de 6 étages) en surhauteur sans l'accorder d'entrée de jeu. Ces étages additionnels pourraient être accordés sous réserve que le projet offre des bénéfices significatifs pour le milieu par l'adoption d'un plan de construction.

- Le PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne identifie déjà des secteurs admissibles à un tel encadrement. Les surhauteurs maximales envisageables y sont aussi spécifiées. Ce PPU a été adopté par le conseil municipal le 4 octobre 2022.
- Le PPU du plateau centre de Sainte-Foy est en cours de modification afin de désigner un secteur qui pourra faire l'objet de surhauteurs. La hauteur maximale sera spécifiée.
- Advenant le cas où la Ville souhaiterait autoriser d'autres surhauteurs pour d'autres PPU, un processus de modification réglementaire serait alors enclenché et la population serait alors consultée. Aucune réflexion en ce sens n'est amorcée.
- Ensuite, dès que des projets qui prévoient une certaine surhauteur seront soumis, et après leur évaluation, les citoyens seront également consultés, conformément à la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme et à la Politique de participation publique de la Ville.

Le plan de construction demeure une mesure d'exception qui s'avère utile dans le cas de projets plus complexes.

---

## Nombre d'interventions

41 personnes sont intervenues pour un total de 78 interventions.

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal.

---

## Réalisation du rapport

### Date

12 mars 2024

### Réalisé par

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