

## **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 démolit 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 démolit. L'édifice sera démolit, 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