

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

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

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

---

### **Activité de participation publique**

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

##### **Date et heure (ou période)**

14 février 2024, à 20 h 50

##### **Lieu**

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

##### **Déroulement de l'activité**

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

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

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

---

## Projet

### Secteur concerné

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

### Description des projets et principales modifications

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

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

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

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

---

## Participation

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

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

### Membres du conseil municipal

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

### Personnes-ressources

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

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

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

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

#### **Participation**

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

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

---

### **Sommaire des recommandations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questions et commentaires du conseil de quartier :

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

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

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

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

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

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

- Mobilité :

Commentaire positif sur le rangement à vélo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Questions et commentaires du conseil de quartier :

- Surhauteurs : la surhauteur représente quelle proportion du bâtiment?

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

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

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

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

- Précisions sur les stationnements et droit acquis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* vote prépondérant de la présidence

Questions et commentaires du conseil de quartier

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

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

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

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

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

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

- Le gabarit, les hauteurs et les marges :

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

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

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

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

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

Question sur la taille des surhauteurs.

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

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

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

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

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

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

- Question sur le ratio visé pour le stationnement commercial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questions et commentaires du conseil de quartier :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Maison patrimoniale : qui va payer pour la déplacer?

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

---

## Nombre d'interventions

33 interventions

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

23 février 2024

### Rédigé par

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

### Approuvé par :

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