

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

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

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

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

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Mercredi, 14 février 2024, à 19 h

Lieu

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

En ligne, sur la plate-forme Zoom

Déroulement de l'activité

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

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

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

Description des projets et principales modifications

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

Participation

Membres du conseil municipal

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

Personnes-ressources

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- Annie Boisvert, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Sadhana Carrier-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

Animation de la rencontre

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

Participation

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

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

Faits saillants de l'assemblée de consultation

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

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

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

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

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

- Aucun fait saillant.

Complexe Orosphère

- Aucun commentaire ni fait saillant.

Autres projets

- Aucun commentaire.

Questions et commentaires du public

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

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

Réponse de la Ville : Non.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nouveau projet résidentiel au 3100 Forest et clinique OroSphère

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

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

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

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

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

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

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

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

Mais c'est quoi votre vision?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aucun commentaire.

Commentaire supplémentaire

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

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

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

Nombre d'interventions

16 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

5 mars 2024

Rédigé par

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