

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

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

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

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

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 9 au 22 février 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

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

Description des projets et principales modifications

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

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

Participation

Membres du conseil municipal :

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

Personnes-ressources :

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

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page Web du projet

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

Faits saillants

Commentaires globaux sur le PPU (17 commentaires)

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

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

Projet résidentiel au 963, Mainguy (5 commentaires)

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

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

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

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

- Aucun fait saillant

Questions et commentaires

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

Commentaires globaux sur les modifications proposées au PPU :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projet résidentiel au 963, rue Mainguy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachez par ailleurs que la mixité d'usage du projet permettra de limiter les déplacements, par exemple en proposant des commerces de proximité sur place (une épicerie et une pharmacie au rez-de-chaussée).

Projet de clinique maxillo-faciale

Intervention 8 : Le promoteur du projet de clinique de chirurgie maxillo-faciale dépose un document au soutien de sa demande pour une hauteur supérieure à celle présentée dans le projet de modification.

Selon lui, il est nécessaire d'ajouter un sixième étage au projet, ce qui rendrait insuffisante la hauteur maximale autorisée de 22 mètres. Le promoteur soutient que la hauteur maximale requise pour la réalisation de son projet est de six étages et 25 m (au lieu de cinq étages et 22 m). Il demande un changement du projet de règlement en conséquence. Le plan au soutien de sa demande se trouve à **l'annexe E**.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de votre demande. La demande sera analysée.

Intervention 14 – Mémoire (à l'annexe B) du président du conseil de quartier de Sillery, émettant des doutes sur la possibilité d'intégrer la maison patrimoniale au projet de construction.

Retrait du nombre maximal de chambres permis au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois

Aucun commentaire

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

29 février 2024

Rédigé par

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



2120, rue Boivin, local 111-B
Québec, QC, G1V 1N7 | 418.651.0979
info@claqo.org | www.claqo.org

Une occasion de faire de la lutte à la gentrification et du développement du logement social une priorité

Mémoire du Comité logement d'aide de Québec Ouest présenté dans le cadre des démarches de participation publique sur les modifications proposées au PPU du plateau centre de Sainte-Foy

Février 2024

Présentation du CLAQO

Fondé en 2000 à l'initiative d'un groupe de femmes, le Comité logement d'aide de Québec Ouest (CLAQO) est un organisme communautaire de défense collective des droits des locataires, desservant principalement l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Nous avons pour principale mission de faire reconnaître le logement comme un droit fondamental pour toutes et tous, sans distinction de revenu, de statut social, d'origine ethnique, de sexe, d'identité, de genre, d'orientation sexuelle, de statut migratoire, de condition physique ou mentale, etc. Plus concrètement, le CLAQO vise à informer les locataires du secteur ouest de la ville de Québec – principalement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, Saint-Augustin, de l'Ancienne-Lorette et de Val-Bélair – de leurs droits en matière de logement locatif, à militer pour le respect et l'amélioration de ces droits et à promouvoir le développement du logement social.

Le CLAQO cherche à accomplir sa mission au moyen de différentes activités. Ces activités se situent dans trois principaux champs d'action : l'éducation populaire autonome, la mobilisation sociale et la représentation politique non partisane.

A- Les locataires du secteur ouest de la ville de Québec

Les données récentes les plus fiables sur la situation des locataires sont d'emblée à contextualiser. Le recensement de 2021 a été réalisé en pleine pandémie, alors que les revenus des ménages les moins nantis étaient gonflés par les prestations d'urgence, que les crises actuelles du logement n'étaient encore qu'à leurs balbutiements et au début du ralentissement dans le développement de nouveaux logements sociaux¹. Cela dit, elles permettent tout de même de tracer un portrait de la situation socio-économique des locataires en particulier en les croisant avec les plus récentes données de l'enquête annuelle sur le logement locatif réalisé par Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) publié au début de chaque année.

Les locataires

¹ Depuis le premier budget du gouvernement caquiste en 2019-2022, seulement 500 nouvelles unités ont été programmées dans le programme AccèsLogis, le seul dédié uniquement à la construction de logement social. Dans la période 2020-2022, seulement 593 nouveaux logements sociaux ont sorti de terre en moyenne par année. À titre de comparaison, entre 2014 et 2019, 2400 unités étaient programmées par année et, en moyenne, 1693 unités ont été, en moyenne, construites par année. Ces données sont tirées du mémoire du Frapru déposé en commission pré-budgétaire 2023-2024 : *Faire de la crise du logement vécue par les locataires une priorité budgétaire*. [En ligne], page consultée le 22 septembre 2023

Contrairement à l'idée reçue voulant que l'ancienne ville de Sainte-Foy soit une banlieue pavillonnaire, un paradis de petits propriétaires de bungalow, les données du recensement de 2021 montrent plutôt le visage locataire du secteur. En 2021, c'est 45,9% des ménages de l'arrondissement – c'est-à-dire 23 890 ménages – qui étaient locataires. Ce pourcentage grimpe à 58% – 17 590 ménages – si on retire du lot les quartiers Cap-Rouge et de l'Aéroport².

Si leurs revenus ont été gonflés par les prestations pandémiques, les locataires avaient toujours des revenus annuels systématiquement plus bas que ceux des propriétaires. À Sainte-Foy—Sillery, le revenu médian des premiers se situait à 50 000\$ et celui des seconds à 108 000\$³.

Conséquemment, sur les 17 590 ménages locataires de Sainte-Foy—Sillery⁴, 29,7 % consacraient plus de 30 %⁵ de leur revenu pour se loger. Pire, 10 % des ménages locataires consacraient plus de la moitié de leur revenu pour se loger, et parmi eux, 820 sont dans une situation extrême, leur loyer représentant 80 % ou plus de leur revenu⁶.

Dans une enquête réalisée à l'été/automne 2023 auprès des locataires de Sainte-Foy, on apprenait que 24% des locataires répondant-e-s ont dû repousser un paiement essentiel afin de payer leur loyer. 88% des répondant-e-s se sont également dit inquiet-e-s ou très inquiet-e-s face aux hausses de loyers et à la gentrification.

Les loyers explosent

Nous vivons actuellement une crise du logement au moins comparable, ou même plus profonde, à celle du début des années 2000. La pénurie de logements, le désengagement de l'État dans le développement de logement social, l'inflation des coûts de construction, l'augmentation relative du nombre de locataires et l'absence de contrôle public, réel, universel et obligatoire des loyers ont fait en sorte que les loyers du secteur ont explosé dans les dernières années.

Entre 2022 et 2023, à Sainte-Foy—Sillery, le loyer moyen a augmenté de 5.1%, passant de 1017\$ à 1069 \$ (alors que l'année précédente ils avaient déjà augmenté de 7,2%!). La situation est encore plus critique pour les logements inoccupés et disponibles à la location dont le loyer moyen, pour l'ensemble de la région de Québec⁷, se situe à 1247\$. Si le taux

² FRAPRU, *Dossier noir 2023, logement et pauvreté*.

³ *Ibid.*

⁴ Comme nous écrivions tout juste, c'est à Sainte-Foy—Sillery que se concentre la majorité des locataires du secteur : 73,6%.

⁵ La Société canadienne d'hypothèque et de logement considère qu'un ménage se retrouve en besoin impérieux de logement s'il dépasse le seuil de contribution de 30% de ses revenus bruts à son logement.

⁶ FRAPRU, *Ibid.*

⁷ Les données ne sont pas disponibles uniquement pour le secteur.

d'inoccupation est particulièrement famélique à Sainte-Foy-Sillery (0,5%), on peut penser qu'il est encore plus bas pour les logements dont le loyer est moins de 1000\$ (comme c'est le cas dans l'ensemble de la Région métropolitaine de recensement)⁸.

Par ailleurs, notre arrondissement, notamment avec le développement du projet de transport collectif structurant, devient un lieu ciblé par les développeurs de tout acabit pour y construire des logements de luxe qui ne répondent pas aux besoins des ménages. Pour nous, trois des projets visés par les modifications au PPU – le 963, rue Mainguy, le 3100, rue De La Forest et le 1000, route de l'Église – ne répondent pas aux besoins des locataires du secteur.

- ❖ Le promoteur du 1000, route de l'Église annonce des logements dont le loyer débute à 1445\$/mois pour un logement d'une chambre, alors que le loyer mensuel moyen à Sainte-Foy pour ce genre de logement est de 967\$.
- ❖ Le promoteur du projet au 963, rue Mainguy annonce que 10% des logements offerts seront « abordables », en utilisant les barèmes plutôt plastiques, pour ne pas dire carrément foireux, de la SCHL. En effet, le promoteur considère qu'un logement d'une chambre (donc un 2 ½ ou 3 ½) offert à 1057\$ est abordable. Non seulement, mais la proportion de ce type de logement (10%) est beaucoup trop basse pour vraiment répondre aux besoins des locataires et lutter contre la gentrification du secteur.
- ❖ Finalement, bien que le promoteur du projet situé au 3100, De La Forest prévoit également proposer des logements « abordables », nous n'avons pas pu avoir de détails sur leur proportion ou leur loyer. Nous sommes toutefois en droit de nous inquiéter, le promoteur utilisant la même définition de la SCHL.

Globalement, une offre suffisante de logements sociaux pourrait pallier la situation des loyers, elle est toutefois famélique dans l'arrondissement. Seulement autour de 4,5% des logements de l'arrondissement sont des unités de logements sociaux, soit une proportion nettement en dessous de la moyenne provinciale d'un peu moins de 10%⁹.

B- Recommandations pour la Ville de Québec

a. Logements sociaux

À terme, le CLAQO croit que la solution en matière de logement passe par la mise sur pied d'un chantier massif de développement de logement social. Les problèmes que vivent les locataires reposent en effet sur deux piliers : 1- le rapport entre les revenus et la capacité de payer des locataires ; 2- les intérêts opposés des locataires et des propriétaires. Le logement

⁸ SCHL, *Rapport sur le marché locatif : RMR de Québec*, 2023, [En ligne], page consultée le 6 février 2024.

⁹ Données tirées de la FECHAQC, de l'OMHQ et du FRAPRU. Cela inclut l'ensemble des programmes de la OMHQ (AccèsLogis, 55ans et +, Logement abordable Québec).

social pallie ces deux problèmes en s'assurant, d'un côté, de respecter la capacité de payer des locataires et, de l'autre, en offrant le logement pour que les locataires puissent combler leurs besoins de base. En un mot, le logement social assure le droit au logement alors que le marché privé considère le logement comme une marchandise au service du profit.

Nous croyons ainsi que ce n'est qu'en ouvrant un chantier massif et ambitieux de développement de logement social qu'on va régler durablement la crise.

Inclusion obligatoire de logements sociaux

Toutefois, le CLAQO est conscient qu'une partie de la crise actuelle du logement est nourrie par une pénurie de logements, et principalement de logements réellement abordables. On reconnaît une opportunité dans les trois projets, celle annoncée par leur promoteur respectif, d'augmenter l'offre brute de logements. Or, comme nous l'avons déjà dit, cette offre ne répond pas aux besoins des locataires, notamment des locataires à faibles et modestes revenus. **La ville de Québec devrait prendre l'opportunité de ces projets et des propositions de modification au PPU pour obliger les promoteurs cherchant ces dérogations à planifier une inclusion obligatoire d'au moins 20% de logements sociaux**, c'est-à-dire des logements dont le propriétaire est à but non lucratif. Cette proportion est déjà reconnue dans la ville de Montréal et elle est, selon nous, le minimum, dans l'arrondissement, pour augmenter la proportion totale de logement sociaux. Une proportion plus basse n'aurait que peu d'effet sur la composition de l'offre totale de logements locatifs.

La ville de Québec a déjà annoncé, par l'entremise de Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de sa Vision de l'habitation¹⁰, vouloir réfléchir à la possibilité d'une politique d'inclusion obligatoire de logements sociaux; elle pourrait se servir de ces trois projets comme d'un projet pilote permettant, du même coup, de mieux répondre aux besoins des locataires.

Intégration du zonage C10 au 3100 rue De La Forest

Le promoteur du projet La Forest cherche également à modifier le zonage pour permettre le zonage C10 autorisant l'usage hébergement touristique sur le site.

Au CLAQO, nous n'arrivons seulement à trouver qu'une seule raison qui expliquerait pourquoi un promoteur qui dit vouloir développer du « logement abordable » cherche activement à faire autoriser l'affectation d'hébergement touristique : permettre la location à court terme dans les logements qu'il va construire.

¹⁰ Ville de Québec, *Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026*, 2023, [En ligne], <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/docs/vision-habitation-2023-2026.pdf>, page consultée le 6 février 2024

Le promoteur a lui-même répondu que l'objectif de cette modification était, à l'origine du projet, d'intégrer un hôtel, mais que cette dimension avait été abandonnée. Or, si la modification du zonage est acceptée, il n'y aura aucun règlement qui empêcherait les futurs propriétaires de l'immeuble de changer l'affectation de celui-ci pour en faire un hôtel de type « Airbnb », de demander un permis d'exploitation d'un établissement touristique à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) et finalement d'expulser les locataires.

Comme nous l'avons déjà mentionné, il y a en ce moment une pénurie critique de logements - et à plus forte raison de logements abordables - dans l'arrondissement et plus largement dans la ville. Déjà que les modifications ne prévoient actuellement pas de garanties sur l'abordabilité réelle des logements qui seront développés dans l'un ou l'autre des projets, l'ouverture à la transformation des logements en établissement touristique ne règlera rien à la pénurie et n'apportera pas grand-chose à un secteur qui en inclut déjà beaucoup.

Comme le promoteur n'a pas de projet d'établissement touristique pour le 3100, rue De La Forest, **la ville de Québec devrait abandonner la modification du zonage qui intégrerait l'usage C10 sur le site du 3100, rue De La Forest.**

ANNEXE B

Mémoire du président du conseil de quartier de Sillery

En tant que citoyen et président du conseil de quartier de Sillery, je me dois d'être critique et inquiet des modifications au PPU et des projets de ce secteur la Forest. Notez que, même si le conseil de quartier de Sillery n'a pas adopté de résolution sur ce projet, il est un promoteur du transport actif et de la préservation du patrimoine.

Le transport actif

En premier lieu, le chemin Saint-Louis, dans le secteur Laforest, est la seule voie cyclable qui permet d'atteindre le sud-ouest de la ville, les bureaux de Revenu Québec et la route 138 pour les gens de notre quartier. Les alternatives sont d'utiliser Hochelaga, 4 bourgeois ou encore le versant nord. Ces alternatives sont éloignées en distance et en altitude et très inhospitalières pour les cyclistes qui circulent au sud du boul. Laurier. L'axe J des corridors Vélo cité pourra difficilement passer autre part. Sur les plans de la ville, l'axe J est prévu pour desservir les gens du quartier Sillery. Il importe de s'assurer que la traversée des voies d'accès aux ponts soit préservée et améliorée.

Il faut aussi noter que la route verte, autoroute provinciale des voyages à Vélo passe exactement à cet endroit.

Il faut se rappeler qu'il y a depuis quelques années de nombreux chantiers dans ce secteur. Les personnes à pépines et à camions font la vie très dure aux piétons et cycliste, notons:

- La réfection de l'accès au pont et le camionnage lourd sur le chemin Saint-Louis et la rue des Hôtels, côté sud.
- La fermeture de l'axe aquarium/promenade de Champlain par le chantier sur la rue de l'anse (ville de Québec, Cie Lafontaine)
- La dégradation (boue et résidus de construction) et la fermeture de la piste cyclable par les promoteurs du 3044 chemin Saint-Louis. Cette piste fût depuis 2 ans difficilement praticable et dangereuse.
- La fermeture au transport actif du pont enjambant l'accès au pont Pierre Laporte à quelques reprises. Il faut noter qu'on laisse toujours passer les autos,

Le secteur des ponts où se situe ce projet est extrêmement inhospitalier pour le transport actif. Tout projet devrait nécessairement prévoir un apaisement de la circulation ou un passage dédié au-dessus des routes d'accès aux ponts. L'augmentation de la densité aura un impact certain sur la circulation automobile qui est déjà très dense à cet endroit.

Le blocage temporaire ou permanent, ainsi que l'augmentation de la circulation de cette portion du chemin Saint-Louis pourrait avoir des impacts sur:

- La réputation et l'attrait touristique de la ville (route verte)
- Le développement du réseau Vélo Cité à l'ouest des ponts
- La sécurité des usagers actifs de la route

Jusqu'à présent, dans ce secteur, il me semble que la Ville et le MTQ se sont comportés de façon irrespectueuse. Tout changement au PPU doit nécessairement donner une place sécuritaire au transport actif. Les travailleurs, entrepreneurs, chargés de projets, promoteurs et ingénieurs devraient être sensibilisés sur ces enjeux.



Le patrimoine

La Maison O'Gallagher sise au 3077 chemin St-Louis présente une valeur patrimoniale supérieure. Il est difficile de comprendre comment il sera possible d'intégrer et de restaurer cette résidence dans ce projet, d'autant qu'il sera permis d'y construire un édifice de 6 à 7 étages. Le promoteur devra faire preuve de respect et d'imagination. En espérant qu'il n'invoque pas la désuétude et les coûts élevés pour démolir/oblitérer le bâtiment patrimonial.

20% de zone verte

On remarque que les modifications réglementaires de la ville font référence à une "zone verte". Notre expérience démontre que cette appellation est probablement trompeuse. En effet, la définition qui nous a été présentée lors de consultations publiques n'oblige pas ces espaces puissent permettre la présence et/ou la croissance des végétaux et encore moins des arbres. Je suggère à la ville de clarifier son règlement sur ce sujet.

ANNEXE C

Commentaires du conseil de quartier St-Louis

Commentaires du conseil de quartier St-Louis concernant le projet Laforest pour lequel la majorité des membres du CQ ont voté contre la demande de modification et pour lequel les membres qui ont voté en faveur le faisaient en incluant des conditions.

1- Les objectifs du PPU ne sont pas atteints Bien que ce soit sur papier un excellent projet de densification avec beaucoup d'éléments de développement durable et un effort sur l'aspect architectural, ce projet est au mauvais endroit pour une telle densité : peu de services de proximité (pas d'épicerie), service minimal pour le transport en commun, très peu d'aménagements possibles sur le chemin Saint-Louis (amélioration du transport actif ou voies réservées), manque d'espace vert accessible dans ce secteur... Nous craignons que ce projet, par son emplacement même, induira automatiquement une dépendance à l'automobile. C'est une chose de dire que le trafic routier pourra être absorbé, s'en est une autre de ne pas créer de zones dépendantes à la voiture supplémentaires. Les fortes densités ne devraient être permises qu'aux endroits bien desservis en commerces de proximité et le long des axes majeurs (structurants) de transport en commun. À défaut de quoi, les gens seront contraints d'utiliser la voiture. Le PPU ne prévoyait pas une forte densification dans ce secteur est ce n'est pas pour rien. L'esprit du PPU ne semble pas respecté avec ce projet: grande densité loin des axes structurants et non-respect des angles d'éloignement sur l'axe principal, tel que vu sur la route de l'Église. En effet, avec 26m de hauteur pour le basilaire et près de 50m (!) au total avec les surhauteurs, le projet prévu est très haut et on peut craindre un effet "écrasant" étant donné l'étroitesse des rues attenantes (contrairement au boulevard Laurier ou à la route de l'Église). Le promoteur parle de développement durable, mais le développement durable c'est plus qu'un bâtiment écologique. Il faut aussi considérer la mobilité, ainsi qu'une dimension sociale, que nous abordons dans les prochains points.

2- Un plan de mobilité durable pour le secteur au complet est nécessaire avant de permettre un projet d'une telle envergure La Ville de Québec doit établir un plan de mobilité durable pour l'ensemble du secteur avant de permettre ce projet. L'étude de circulation et les améliorations planifiées n'ont pas été partagées par la Ville dans le cadre de la consultation. Or, l'information semble pertinente à connaître afin de pouvoir faire une recommandation éclairée. Il est impossible pour les membres du CQ d'évaluer si le projet permettra la mobilité durable avec les informations fournies. Actuellement, le chemin Saint-Louis est saturé quasi tous les soirs en raison de la congestion pour aller sur les ponts. La situation ne pourra qu'empirer avec la venue de centaines de nouveaux résidents, si ceux-ci doivent utiliser l'automobile. Pour permettre ce projet en minimisant son impact sur les conditions routières dans le quartier, il faut un réseau structurant de transport en commun qui soit en place et il faut un réseau de mobilité active sur une longue distance, planifié pour l'ensemble du quartier car en ce moment, les impacts du trafic automobile de transit dans le quartier St-Louis se font sentir jusqu'à la rue Jean-De-Quen plusieurs soirs par semaine, ainsi que dans les rues résidentielles du quartier. Cela engendre des enjeux de sécurité routière pour les piétons et les cyclistes, et en particulier les écoliers. Le chemin Saint-Louis, entre la route de l'Église et l'avenue Lavigerie, est en effet considéré comme un corridor scolaire secondaire pour les élèves de l'École Saint-Louis-de-France. Les heures de

congestion du matin et du soir coïncident aussi avec les déplacements domicile-école et école-domicile des élèves. Or, il n'y a qu'un trottoir du côté sud du chemin Saint-Louis, et les rares passages piétons ne sont ni visibles, ni respectés par les automobilistes. La sécurité des cyclistes qui empruntent la bande cyclable du chemin Saint-Louis est précaire avec le trafic actuel et ce sera encore plus grave si le projet La Forest se concrétise sans plan de mobilité structurant pour tout le secteur. Il est illusoire de croire que les gens ne prendront plus le chemin St-Louis à vélo car celui-ci est le seul axe direct vers l'ouest, vers l'est et vers le pont de Québec dans cette partie de la ville. Nous nous inquiétons sérieusement de la sécurité des riverains qui voudront se déplacer à pied et à vélo et de la connexion avec l'ouest et l'est à cette hauteur (à l'heure actuelle, le prochain lien ouest-est se trouve sur Hochelaga, à plus d'un kilomètre au nord).

3-Des balises claires doivent être instaurées concernant les minimums de stationnement. Ceci est essentiel pour éviter l'ajout massif de véhicules dans ce secteur déjà très touché par la congestion et la pollution. Nous demandons de modifier le minimum de stationnement à la baisse avant de permettre le projet, car en ce moment il est à 1,25 cases par habitation, et il faudrait viser 0,75 ou moins. Pour un projet de 350 logements tel que proposé actuellement, 1,25 cases par logement correspond à un potentiel de 435 voitures de plus dans le secteur alors que de permettre 0,75 cases par logement, c'est tout de même 260 voitures de plus dans le secteur. 4- Le projet doit répondre aux besoins de logements des résidents présents et futurs du secteur. Comme le promoteur n'a plus de projet d'établissement touristique pour le 3100, rue De La Forest, la ville de Québec doit abandonner la modification du zonage qui intégrerait l'usage C10 sur le site. En effet, l'usage C10 ouvre la porte à la location à court terme de type Air BnB, ce qui ne règlera en rien le problème de pénurie de logements pour les citoyens de Québec. Le secteur de Sainte-Foy accuse un retard important en termes de logement social. Selon le Comité logement d'aide de Québec ouest (CLAQO), seulement autour de 4,5% des logements de l'arrondissement sont des unités de logements sociaux, contre une moyenne provinciale d'un peu moins de 10%. L'aspect d'abordabilité et de logement social devrait donc systématiquement être pris en compte dans l'évaluation des projets de logement à Sainte-Foy, et en particulier des gros projets comme le projet La Forest.

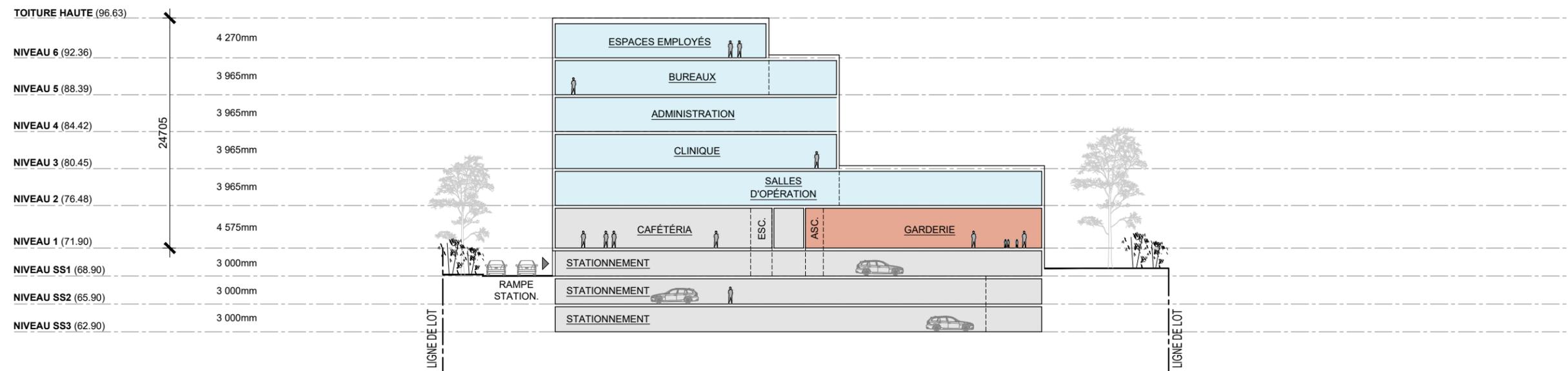
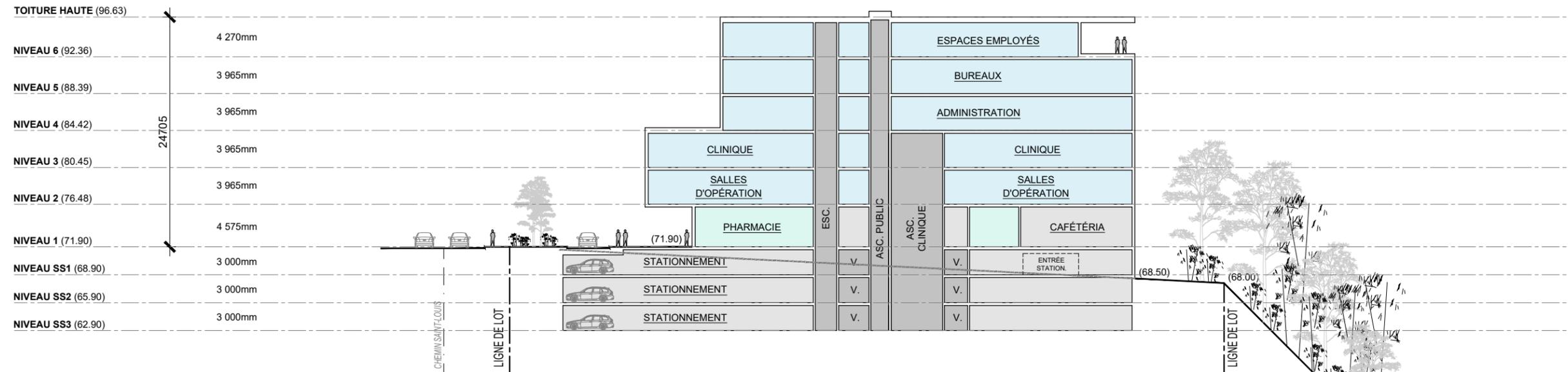
Annexe D

Commentaire de la Table de concertation vélo – projet du 3100, Rue De La Forest

La Table de concertation vélo des conseils de quartier émet le commentaire suivant concernant le projet Laforest sur le chemin St-Louis. La table se prononce sur les impacts sur les citoyens qui se déplacent à vélo et non sur les caractéristiques spécifiques du projet (surhauteur, éloignement de la rue, etc)

1. Les membres de la TCV sont d'avis qu'un plan de mobilité durable pour le secteur au complet est nécessaire avant de permettre un projet d'une telle envergure. La congestion déjà présente sur le chemin Saint-Louis à l'approche des ponts est déjà un facteur de risque pour les cyclistes dans ce secteur. Le projet Laforest amènera 350 logements (une bonne chose dans l'absolu, nous devons le souligner) dans un secteur où la capacité de se déplacer par la mobilité active ou les transports en commun est à son plus bas. L'ajout de nouveaux résidents contraints de se déplacer en voiture sera littéralement une catastrophe pour la mobilité active (sans compter que les seuls autobus qui circulent à basse fréquence sur ce chemin seront pris dans la congestion, un cercle vicieux qui n'amènera pas de nouveaux usagers et pousseront peut-être même des usagers actuels du RTC vers la voiture solo). Nous demandons donc en amont un réseau de mobilité active planifié pour connecter ce quartier et rendre sécuritaire les déplacements sur le chemin St-Louis à vélo. Le futur axe Marie-Victorin ne pourra combler le besoin de sécurité car la portion entre l'avenue des Hotels et Lavigerie devra se faire sur le chemin St-Louis pour aller rejoindre les ponts et le secteur ouest de notre quartier (et vers l'est le matin). L'autre lien ouest-est se trouve sur Hochelaga, à plus d'un kilomètre au nord. Nous avons besoin d'une bande cyclable qui est protégée par des bollards aux intersections et qui est digne de ce nom (largeur aux normes minimales).
2. Nous proposons aussi d'encourager les déplacements autres qu'en voiture afin de diminuer le nombre de citoyens circulant en véhicule, ce qui peut améliorer la sécurité des gens se déplaçant par la mobilité active : -S'assurer d'un minimum de stationnements à vélo sécurisés par unité de logement -S'assurer d'un minimum de cases de stationnement réservées à l'autopartage -S'assurer que les nouveaux résidents seront desservis par un service de transport en commun à haute fréquence à moins de 400 m de l'immeuble -Prévoir l'implantation de station à Vélo à moins de 400 m de l'immeuble

3. Finalement, il est essentiel de conserver les cheminements piétons et cyclables pendant la durée des travaux. Ce ne fût pas le cas durant les rénovations aux terrasses St-Louis et ce fût un impact majeur pour les déplacements utilitaires à vélo. En cas d'impossibilité d'avoir des corridors dédiés vu l'emprise limitée sur St-Louis, une rue partagée temporaire avec des mesures de ralentissement de la circulation pourrait être mise en place. -Prévoir conserver et bonifier les cheminements piétons et cyclables sur le chemin St-Louis après les travaux puisqu'ils sont le seul lien actif du secteur pour lier l'est et l'ouest des ponts et en particulier Sillery avec la gare de train de Ste-Foy.



**BOURGEOIS /
LECHASSEUR
ARCHITECTES**

535 BOULEVARD LANGELIER, QUÉBEC QC G1K 5P7 / BOURGEOISLECHASSEUR.COM
/ 418 914.0590 / INFO@BOURGEOISLECHASSEUR.COM

DROITS D'AUTEUR. LES ARCHITECTES "BOURGEOIS LECHASSEUR ARCHITECTES" SE RÉSERVENT LE DROIT D'AUTEUR SUR TOUS LES DESSINS, DEVIS ET DOCUMENTS RELATIFS. IL EST DÉFENDU DE REPRODUIRE EN TOUT OU EN PARTIE CES DESSINS, DEVIS ET DOCUMENTS.

Coupes schématiques
1:500

2024.02.13

Modifications du Plan particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy
Commentaires écrites, février 2024

Rédigé par Janet Drury, urbaniste retraitée
Administratrice au conseil de quartier de Sillery

Projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest.

En tant que résident de Sillery et administratrice au conseil de quartier de Sillery, je suis préoccupée par des modifications proposées au Plan particulier d'urbanisme (PPU) visant à permettre un projet commercial et résidentiel au 3100, rue De La Forest.

Ce projet prévoit environ 350 logements et six locaux commerciaux au rez-de-chaussée visant à accueillir une pharmacie, des restaurants ainsi qu'une épicerie. Le bâtiment aura 7 étages, avec sur hauteurs à 13 étages, alors que le zonage actuel permet un maximum de 4 étages.

Préoccupations :

- Augmentation de la circulation sur le chemin Saint-Louis, circulation de transit dans le voisinage

Le chemin Saint-Louis est la seule rue au sud de boulevard Laurier qui permet de traverser les quartiers résidentiels du plateau centre de Sainte-Foy et de Sillery en ligne droite. Elle est très congestionnée, matin et soir, entre-autres à cause du transport des enfants aux écoles privés, dont plusieurs arrivent de Lévis. De plus, depuis l'entrée en vigueur du Plan particulier d'urbanisme de Sillery et ses environs en 2016, plusieurs centaines de condos ont été construits du côté sud du chemin Saint-Louis (Domaine Benmore, Sous-les-Bois, Domaine de Sillery) Beaucoup d'autres sont à venir, notamment au Domaine Benmore, et au Montmartre. Ces projets sont éloignés du réseau du transport en commun, alors les résidents se déplacent souvent sur le chemin Saint-Louis en auto. Par ailleurs, le chemin Saint-Louis est une route de camionnage, ce qui contribue à la congestion et à la circulation de transit.

Dans le cadre des séances d'information et de consultation sur le projet de tramway au printemps 2023, la Ville nous a indiqué qu'un pourcentage important de la circulation actuelle et projetée serait redirigée du boulevard René-Lévesque Ouest vers les rues parallèles, notamment vers le boulevard Laurier et le chemin Saint-Louis, ainsi que vers les rues perpendiculaires au boulevard Laurier, par exemple, aux avenues Charles-Huot, Jean De-Quen, des Gouverneurs et Holland. La Ville nous a indiqué que le niveau de congestion sur le chemin Saint-Louis était tributaire du trafic dans le secteur à l'entrée des ponts.

Le sommaire décisionnel expliquant les modifications au PPU souligne qu'en 2022 :

« Des enjeux ont déjà été soulevés par la population dans ce secteur et une étude de circulation devra être finalisée en fonction de l'évolution du projet et du potentiel de développement futur du secteur. Des mesures pourront être proposées, au besoin, à court et à long terme. »

Cette question a été posée de nouveau lors de la consultation en 2023. La Ville n'avait toujours aucune information sur l'impact de ce projet sur la circulation ou le stationnement à part de dire qu'elle prévoit une augmentation de la marche et du vélo.

- Mobilité active (vélo, transport en commun, marche)

Advenant la réalisation du projet de tramway, il n'y aura pas de station du tramway facilement accessible à pied, puisque le projet est situé en bas d'un côté important et à 1,4 km du futur pôle de Sainte-Foy. De plus, le dessert du secteur par le transport en commun (trajets # 11, # 25, # 76) est très limité.

Ainsi, le projet aurait pour effet d'augmenter de façon significative la circulation automobile et la congestion routière causée, non seulement par les résidents des 350 logements, mais également

par les clients des commerces, dont une épicerie. La nouvelle clinique de chirurgie maxillo-faciale directement en face, va empirer la situation.

Le chemin Saint-Louis est un lien important pour les cyclistes, car il leur permet de circuler entre Cap-Rouge au sud-ouest et le boulevard Laurier et vers d'autres liens cyclables au nord-est et en direction du Vieux-Québec. Bien que la Ville prévoie rediriger les cyclistes à l'avenir vers l'axe Marie-Victorin, il va falloir qu'ils empruntent le chemin Saint-Louis dans le secteur des ponts et du projet au 3100, rue De La Forest avant d'y accéder à partir de l'avenue Lavigerie.

Recommandations :

Le secteur des ponts, où se situe ce projet, est extrêmement inhospitalier pour le transport actif. Tout projet devrait nécessairement prévoir un apaisement de la circulation ou un passage dédié au-dessus des routes d'accès aux ponts.

La densification de ce secteur nécessite un plan intégré de mobilité active.

- Ajout de l'usage C10 : Établissement d'hébergement touristique général avec un maximum de 150 unités

La présentation du projet par le promoteur en 2022 prévoyait 317 logements mixtes, 76 chambres d'hôtel 137 cases de stationnement commercial, 296 cases résidentiel et 71 cases hôtel. Lors de la consultation, le promoteur a indiqué qu'il ne souhaite plus d'inclure un hôtel dans le projet.

Recommandation :

Retirer l'usage C10 afin d'inclure un maximum de logements dans le projet.

- Remplacement d'un îlot de chaleur par 20 % d'aires vertes

L'ajout de toitures végétalisées, de quelques arbres et d'espaces verts ainsi que des façades de couleurs blancs pourraient permettre de réduire l'impact de cet îlot de chaleur. Toutefois, l'ajout d'un bâtiment de 13 étages sur le site, d'une place publique imperméabilisé et des trottoirs auront l'effet contraire. Il n'est pas évident que l'effet combiné de ces mesures seront suffisantes pour remplacer l'îlot de chaleur et risquent même de l'augmenter.

Recommandation :

La Ville devrait faire la démonstration que les mesures prévues auront réellement pour effet de remplacer cet îlot de chaleur. Sinon, elle devrait exiger des mesures supplémentaires.