

## **Projet de réaménagement résidentiel et commercial du site de la Place des Quatre-Bourgeois**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34513Cd (R.V.Q.3386).

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34507Cc et 34508Cc (R.C.A.3V.Q.376).

Déposé au conseil municipal et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge le 2 décembre 2024

---

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

### **Description du projet**

Le projet consiste en un réaménagement du site connu sous le nom de la Place des Quatre-Bourgeois, situé au 999, avenue de Bourgogne, à l'est de l'autoroute Duplessis et au sud du chemin des Quatre-Bourgeois. Le centre commercial existant est d'une autre époque et l'ensemble du site est asphalté.

Le projet prévoit la construction d'environ 1 500 logements et de 21 000 m<sup>2</sup> en espaces commerciaux ou administratifs. Il est également projeté de construire un parc public de 5 900 m<sup>2</sup> afin de verdir le site. D'ailleurs, les cases de stationnement autorisées devront, en majeure partie, être intérieures.

Dans leurs formes actuelles, les plans prévoient une gradation des hauteurs (les portions les plus hautes étant situées en bordure de l'autoroute et les portions les plus basses vers l'avenue Duchesneau).

## Modifications réglementaires

Afin d'autoriser ce projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Ces dernières tiennent compte des préoccupations et commentaires soulevés par les citoyens lors de l'atelier d'échanges du 14 mars 2024.

Elles concernent notamment :

- La création de nouvelles zones;
- Les hauteurs et les surhauteurs autorisées;
- Les cases de stationnement;
- Les espaces verts.

D'autres modifications sont également proposées et détaillées aux sommaires décisionnels [GT2024-491](#) et [GT2024-482](#).

Les projets de règlements R.V.Q.3386 et R.C.A.3V.Q.376 contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=649>

---

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Atelier d'échanges : le 14 mars 2024, à 19 h, au Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, 1130, route de l'Église (salle du Conseil);
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau: le 26 novembre 2024, à 19 h, au Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, 1130, route de l'Église (salle du Conseil)
- Consultation écrite en ligne: du 27 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2024 inclusivement

### Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau;
- Rapport de la consultation écrite.

## Rétroaction

**Aucune modification apportée à la suite des activités de participation publique.**

## **Annexe : Rapports des différentes étapes**

## Projet de réaménagement résidentiel et commercial du site de la Place des Quatre-Bourgeois

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34513Cd.

### Activité de participation publique

#### Atelier participatif

##### Date et heure

Le jeudi 14 mars 2024, de 19 h à 21 h

##### Lieu

Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, 1130 route de l'Église

##### Déroulement de l'activité

1. Accueil des participants et ouverture de la webdiffusion
2. Mot de bienvenue du conseiller municipal du district électoral du Plateau
3. Présentation des intervenants de la Ville et des représentants du requérant
4. Présentation des objectifs et du déroulement de la rencontre
5. Présentation du contexte réglementaire et de l'analyse en cours de la mobilité dans le secteur
6. Présentation du projet par les représentants du requérant
7. Fin de la webdiffusion
8. Instructions d'atelier et explications des questions suggérées sur le feuillet du participant
9. Atelier participatif
10. Plénière (captation vidéo pour diffusion de l'enregistrement)
11. Rappel des prochaines étapes de la démarche et de la diffusion de l'enregistrement en ligne
12. Mot de la fin du conseiller municipal du district électoral du Plateau
13. Fin de l'activité

### Participation

#### Conseillers municipaux

- **M. David Weiser**, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- **M<sup>me</sup> Anne Corriveau**, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

#### Intervenants Ville et personnes-ressources

- **M. Sébastien Paquet**, conseiller en urbanisme, Division de la gestion du territoire
- **M. Cédric Gélinas-Trudel**, ingénieur, Service du transport et de la mobilité intelligente

- **M. François Tremblay**, conseiller en développement économique, division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **M. Tommy Bernier**, conseiller en communication, Service des relations citoyennes et des communications
- **M<sup>me</sup> Hélène Rioux**, technicienne à la recherche et à la planification, Service des relations citoyennes et des communications

### **Animation de la rencontre**

- **M<sup>me</sup> Éloïse Gaudreau**, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications
- **M. Dave G. Pelletier**, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Nombre de participants**

- 91 participants inscrits à la séance en salle
- 15 participants assistant à la webdiffusion

## **Mise en contexte**

Le projet consiste en un réaménagement du site connu sous le nom de Place des Quatre-Bourgeois, situé au 999, avenue de Bourgogne, à l'est de l'autoroute Duplessis et au sud du chemin des Quatre-Bourgeois.

Une vocation résidentielle, avec composante commerciale, est souhaitée par le requérant. Le projet prévoit également des aires vertes.

## **Déroulement de l'atelier**

Les participants devaient discuter en sous-groupe durant quarante-cinq (45) minutes autour de trois questions figurant sur les feuillets des participants disposés sur les tables.

Question 1 : Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?

Question 2 : Quelles sont les zones de vigilance de ce projet? *Est-ce que certains aspects devraient faire l'objet d'une vigilance particulière, par le requérant ou la Ville?*

Question 3 : Quels sont les points forts du projet?

Un participant de chaque table était ensuite invité à nous présenter le fruit des discussions menés lors de la délibération avec les autres participants de leur table respective.

Une quarantaine de participants ont pris part à l'atelier. Au total, dix-sept (17) feuillets des participants furent complétés, recueillis et analysés. Les résultats détaillés sont présentés ci-bas.

### **Question 1 – Éléments à améliorer au projet**

8 x **design** : notamment : « trop haut », « gradation vers Duchesneau », « trop d'édifices », « design du stationnement étagé », « design logement autoroute bruit », « réverbération acoustique », « le IGA va clasher avec le restant du site »

6 x **stationnement** : notamment : « 800 à 1200 espaces de stat penser à les construire comme à place SteFoy », « prévoir des bornes de recharge électrique (en partie) », « espace de stationnement pour la coop (pendant la construction de la tour) »

5 x **mobilité** : notamment « problème de circulation anticipé », « circulation rue du passage/duchesneau/quatre-bourgeois » ou demandant « que la rue en fer à cheval soit à sens unique »

5 x **hauteur** : « perpendiculaires à Duchesneau devrait être abaissé », « uniformité », « 16 c'est trop », « plus de hauteur », « diminuer le nbr d'étages pour certains bâtiments »

5 x **travaux** : entre autres : « projet 7-8 ans trop long », « crainte d'accès lors de la construction », « Impacts sur les commerces (IGA) durant les travaux (accès, bruits, gravats?) »

4 x **équipement public** : « kiosque similaire E-Bélanger », « espaces publics pour bâtir une vie de quartier », « équipement de loisir », « jardins communautaires, potagers »

4 x **systèmes/mécanique** : « géothermie++ », « Panneaux solaires++ », « prévoir des panneaux solaires sur les toits », « bornes voitures électrique, vélo »

3 x **service de proximité** : notamment : « accès aux commerces durant travaux », « garderie de prévue »

3 x **usages** : « possibilité à voir pour une résidence pour personnes moins autonomes », « salles de réunion pour groupes », « café-rencontres ».

2 x **logement social ou abordable** : « c'est ce qui manque, il faut en prévoir », « prévoir de grands logements abordables »

2 x **aire verte** : « toit végétalisé sur le IGA » et « plus d'espace vert »

### **Question 2 – Zones de vigilance à l'égard de ce projet**

30 x **mobilité** :

- Rue du Passage : « achalandage rue du passage/duchesneau », « y aura-t-il encore un accès par la rue du Passage? Sécurité prévue? », « rue du passage? », « rue du passage ouverte? », « garder la rue du passage », « rue du passage sera piétonne », « passage vers la rue du passage – bcp de voitures », « rue du passage? Transport actif »
- Avenue de Bourgogne : « traversée piétonne bretelle rue de bourgogne », « accès à Desjardins de l'autre côté de Bourgogne est difficile », « enjeux de sécurité pour les piétons voulant traverser de Bourgogne vers la caisse populaire », « passage vers Desjardins + sécuritaire? », « ne pas fermer l'accès à Duplessis », « retirer la bretelle dans un sens car les automobilistes vont très rapidement à cette sortie », « ralentir la vitesse d'entrée de

*Duplessis vers de Bourgogne », « vitesse des voitures en provenance de Duplessis », « attention sortie de l'autoroute »*

- Avenue Duchesneau : « si impossible de traverser 4 bourgeois par de bourgogne comme le prévoit le tramway, cela entraînera une très grande affluence sur Duchesneau », « très important : 1 seule voie montante ou descendante sur 4 bourgeois / 1 voie sur Duchesneau », « Attention à Duchesneau + école », « si les gens prennent duchesneau, il faut faire attention à la zone scolaire »
- Sécurité routière : « circulation sécuritaire (piéton, voiture) », « assurer une mitigation de la circulation et à ce titre la sécurité routière en sera grandement améliorée par les autorités municipales », « circulation vs sécurité des résidents aînés, enfants », « l'hiver : déneigement du passage France-Prime etc »
- Nouvelle rue proposée : « Est-ce que la rue en u est à sens unique? », « les coins de rue peuvent être dangereux », « sens unique pour la nouvelle rue proposée », « sécurité autour des parcs à cause de nouvelle rue »

#### **9 x travaux :**

- Mesures de mitigation : « Est-ce que les années de construction, ça va nuire à notre qualité de vie, la tranquillité, la poussière, le bruit, etc.? », « temps/années de construction (bruit, circulation, camions) », « mitigation pour diminuer la poussière durant les travaux », « propreté des rues avoisinantes pendant les travaux », « bruit et poussière durant les travaux (2X) »
- Accès aux commerces durant les travaux : « Accès au IGA/Jean-Coutu »
- Impact sur la valeur des propriétés : « comment est-ce que le projet du moins durant les années de construction vont affecter le prix des condos dans le voisinage? -> j'ai la préoccupation que le chantier nuira à la valeur de vente des condos dans les alentours, surtout sur France-Prime », « Impact sur la valeur des condos environnants pendant la construction et après »

**8 x design** : « Il nous semble y avoir beaucoup d'édifices pour l'espace disponible (trop de densité) », « vigilance pour que l'architecture soit belle et recherchée afin que ce projet embellisse le quartier », « architecture important », « Utilisation du pre-fab pour accélérer le chantier ? », « courant d'air », « enjeux d'acoustique : réverbération du son vers le quartier Sainte-Ursule par la présence de bâtiments le long de l'autoroute. Penser à limiter cette réverbération : type de matériaux de surface, angles, etc. », « acoustique : réverbération vers quartier de l'autre côté de l'autoroute » et « acoustique des bâtiments versus la réverbération des sons de l'autoroute vers le quartier voisin »

**5 x systèmes / mécanique** : « ventilation des stationnements », « y aurait-il des mesures environnementales (éoliennes, solaire/géothermie) », « bornes électrique », « bornes de recharge électrique pour auto électrique (dehors et sous-sol résidentiel) », « bornes de recharge pour les stationnements échéance VE 2035 ».

**5 x nuisance bruit** : « bruit pollution de l'air dû à la ventilation des stationnements », « bruit sur les logements situés directement sur l'autoroute Duplessis » ainsi que les trois commentaires concernant l'acoustique.

**4 x stationnement** : « Nombre de stationnement pour le IGA sera-t-il suffisant? », « avoir ½ des stationnements actuels? On en a 1500 alors que 800 ou 1000 pourrait poser un problème »,



« gestion des parking pas simple (pour pas que résidents se stationnent dans les rues à proximité, près de l'école par exemple) », « ratio stationnement pour éviter les débordements ».

3 x **Coût des logements** : « Logements abordables dans le lot? », « prix des logements? Étudiants U Laval », « Quelle démographie visez-vous pour habiter dans vos logements? ».

1 x **équipement public** : « Ça prendrait des espaces publics pour bâtir une vie de quartier (parc enfants, basketball, pétanque, jardin d'eau, skateboard, potager) ».

1 x **matières résiduelles** : « gestion des déchets ».

### **Question 3 – Points forts de ce projet**

19 x **design** : « architecture », « revitalisation d'un site horrible (2X) », « milieu de vie », « hauteur et volume modulé c'est bien », « Visuellement intéressant : constructions d'allure plus moderne », « créer des milieux de vie », « beau développement », « 1<sup>er</sup> étage commerces 2<sup>e</sup> étage bureaux et 3<sup>e</sup> logements (2X) », « milieu de vie », « étagement des immeubles », « multiniveau », « plusieurs segments », « mouvement », « stationnement camouflés », « gradation des hauteurs (2X) », « audace ».

12 x **aire verte** : « toits verts », « parc », « verdure-parc », « l'ajout de végétation », « parc/végétation », « espaces verts », « verdissement », « verdissement très apprécié », « parc commerces de proximité conservés », « parc, verdure », « plus diversifié + d'espaces verts », « verdure ».

11 x **mobilité** : « traverse vers le secteur France-Prime », « piste cyclable », « nouveaux accès », « accès autoroute », « percée France-Prime (2X) », « mobilité vélo, communauto, etc. », « bien desservi par transport en commun, voie cyclable, parc près », « sécurisation du site », « enlever fossé entre condos France-Prime et centre d'achat », « accès piétons ».

10 x **services de proximité** : « commerce », « autopartagée », « nouveaux services », « offre culturelle à développer », « service autopartage. À vélo? », « mobilité vélo, communauto, etc. », « parc commerces de proximité conservés », « communauto et service de accompagnement », « service de accompagnement/location auto ».

6 x **logements abordables et accessibles** : « logements abordables et adaptables », « la mixité du projet qui inclut du logement social et l'apport important à l'économie de notre ville », « logements sont en demande », « loyers abordables? », « logement abordable et mobilité réduite », « accessibilité ».

5 x **consultation** : « démarche derrière le projet », « processus de consultation », « respect », « processus exemplaire », « respect commerçants et résidents autour. Effort de faire consultations publiques ».

5 x **stationnement/réduction ilot de chaleur** : « réduction ilot de chaleur », « amélioration ilot de chaleur », « stationnement zone sans ilots de chaleur », « stationnement souterrain », « stationnements camouflés ».

4 x **densification** : « densification », « très forte vitalisation du quartier », « densification intégrée - > le plus possible, site de choix! », « densification intégrée ».



1 x **travaux** (positif) : « *Démolissage par étapes* ».

## Réalisation du rapport

### Date

19 mars 2024

**Rédigé par** M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## **Projet de réaménagement résidentiel et commercial du site de la Place des Quatre-Bourgeois**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34513Cd (R.V.Q.3386).

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34507Cc et 34508Cc (R.C.A.3V.Q.376).

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau**

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

Mardi 26 novembre 2024, 19 h

##### **Lieu**

Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, 1130 route de l'Église

##### **Déroulement de l'activité**

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la gestion territoriale et par un intervenant du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, tous deux de la Ville de Québec
4. Présentation du plan de mobilité en analyse pour le secteur Duchesneau par un intervenant du Service du transport et de la mobilité intelligente de la Ville de Québec;
5. Période de questions et commentaires du public;
6. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau;
7. Formulation de l'opinion du conseil de quartier du Plateau;
8. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
9. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 5 jours qui suivent la consultation publique;
10. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

##### **Activité réalisée à la demande du conseil municipal**

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier du Plateau :

- M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu, administratrice
- M. Nicolas Gagnon président
- M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron, trésorière
- M. Carol Létourneau, secrétaire
- M. Jean-François Ross, vice-président

### Conseillers municipaux

- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- M<sup>me</sup> Anne Corriveau, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy.

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. François Tremblay, conseiller en développement économique, Division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Cedric Gélinas-Trudel, ingénieur, Service du transport et de la mobilité intelligente.

### Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Nombre de participants

- 45 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 11 personnes assistant en ligne.

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Plateau recommande unanimement au conseil municipal d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34513Cd (R.V.Q.3386) et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34507Cc et 34508Cc (R.C.A.3V.Q.376).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	<b>Accepter la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	0	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	

### Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M<sup>me</sup> Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme de la Ville de Québec et M. François Tremblay, conseiller en développement économique de la Ville de Québec, ont expliqué le contexte réglementaire de ce projet. M. Cedric Gélinas Trudel, ingénieur au Service du transport et de la mobilité intelligente a pour sa part exposé le plan de mobilité du secteur Duchesneau, dans lequel se situe le site visé par le projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne indique regretter que le virage à gauche soit interdit par endroit, risquant d'inciter certains automobilistes à effectuer des manœuvres dangereuses à proximité de l'école dans le secteur.

**L'ingénieur au Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI)** indique que *l'interdiction de virage à gauche est une contrainte principalement induite par le tramway pour ses besoins de performance. C'est vrai pour l'ensemble de son tracé sauf de rares exceptions et les aménagements et, éventuellement, les feux de signalisation sont conçus pour prévenir ce genre de mouvement.*

- Une personne mentionne que la circulation du secteur lui semble déjà lourde et l'arrivée de tous ces résidents ne pouvant sortir qu'à partir de la même rue qui reçoit une sortie de l'autoroute Duplessis (avenue de Bourgogne) lui semble invraisemblable.

***L'ingénieur au STMI** indique que c'est l'intérêt des étapes suivantes de l'étude sur la circulation. On a des endroits où il y a beaucoup plus de véhicules qui circulent par jour que via cette bretelle d'autoroute. Elle va redevenir plus intéressante avec le virage à gauche, mais on doit s'attendre à un plus vif intérêt pour la bretelle de la rue de Fortelle située plus au nord, menant également au chemin des Quatre-Bourgeois et donc à une certaine redistribution entre ces deux bretelles d'autoroute.*

*Pour ce qui est des déplacements provenant du site de Place des Quatre-Bourgeois, nous aurons besoin d'un projet plus final afin de l'évaluer plus justement, mais on peut résumer en indiquant que davantage de véhicules pourront circuler à différents endroits dans ce secteur.*

*Il reconnaît qu'il y aura beaucoup de véhicules, que ces nouveaux résidents généreront des déplacements, mais puisqu'il s'agit d'un projet de redéveloppement mixte, comportant des usages commerciaux et résidentiels, qu'une bonne partie des déplacements pourront se faire à l'intérieur même du site.*

*La Ville agit en améliorant l'offre de transports actifs et en commun afin de procurer d'autres options de déplacement. En assumant qu'il y aura davantage de véhicules, il nous est possible d'ajuster la capacité et l'efficacité des réseaux routiers en conséquence.*

- Une personne s'interroge quant à savoir si des abris doivent être aménagés le long du tracé du tramway pour inciter davantage de résidents à l'utiliser. Il souhaite obtenir de l'information sur les modes d'interconnexion avec celui-ci et se demande s'il y aura des consultations sur le sujet.

***Le conseiller en consultations publiques**, rappelant que l'activité de ce soir n'est pas une consultation portant sur le tramway, indique ne pas disposer de ces données. Il mentionne que nous tenions à apporter quelques éléments d'information supplémentaires quant à la mobilité dans le secteur puisque certaines avaient été demandées par des participants lors de l'atelier qui a précédé. Le tramway est évidemment une variable importante dans l'équation, reconnaît-il, sans savoir s'il y aura ou non des séances d'information sur la question, référant à CDPQ Infra pour toute question qui concerne le projet de tramway.*

- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il est prévu faire usage du groupe d'usages C10, disant ne pas avoir remarqué à la présentation la présence d'hôtellerie, et, le cas échéant, souhaite savoir si ces unités hôtelières réduiraient d'autant le nombre de logements prévu.

***Le représentant du requérant** précise qu'il est envisageable d'exploiter de l'hôtellerie, ayant bien vu l'intérêt pour cet usage dans le secteur. Il mentionne planifier généralement des hôtels de 150 ou 200 chambres qui ne s'ajouteront pas aux unités résidentielles existantes. Il ajoute ne pas avoir d'entente actuellement permettant d'élaborer davantage et que c'est pour cette raison qu'il n'en était pas question dans la présentation, mais il affirme avoir de l'intérêt pour cet usage.*

- Une personne souhaite avoir de l'information sur le processus référendaire.

***La conseillère en urbanisme** indique qu'il y a effectivement certains articles qui sont susceptibles d'approbation référendaire dans le Règlement R.C.A.3V.Q.376 qui est de la compétence de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, touchant la zone 34521Mc, où se situe actuellement le Tim Hortons.*

*La démarche est toutefois différente en ce qui concerne le règlement R.V.Q.3386, de la compétence de la Ville, puisqu'il s'agit ici d'une contestation auprès de la Commission municipale. Cette contestation doit être signifiée dans un délai de 8 jours suivant l'avis de motion du règlement.*

*Tout le processus est en trois étapes : vous devez d'abord déposer une pétition auprès de l'assistante-greffière de l'arrondissement contenant le nombre suffisant de signatures requises pour exiger l'ouverture du registre demandant un référendum. Si le nombre de personnes signant ensuite le registre le justifie, le projet de règlement pourrait être soumis à un référendum.*

*Elle invite toute personne intéressée à contacter le conseiller en consultations publiques ou la greffière-adjointe de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge pour obtenir plus de détails.*

- Une personne souhaite savoir quels sont les différents groupes, communautés ou personnes que le requérant indique avoir consulté.

***Le représentant du requérant** précise avoir tenu des rencontres de consultation avant de préciser le plan d'ensemble et à la suite de leurs premières ébauches. Un atelier a également été tenu dans le cadre de la démarche avec la Ville. Il indique venir de compléter une tournée d'une douzaine de rencontres avec des commerçants, des syndicats de copropriétés ou des résidents voisins ainsi qu'auprès d'organismes communautaires du secteur. Il indique avoir l'intention de tenir d'autres rencontres citoyennes afin d'ajuster certains éléments du projet.*

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 27 novembre 2024

### Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par

M. Nicolas Gagnon, président du conseil de quartier du Plateau

## Projet de réaménagement résidentiel et commercial du site de la Place des Quatre-Bourgeois

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34513Cd (R.V.Q.3386).

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34507Cc et 34508Cc (R.C.A.3V.Q.376).

---

### Activité de participation publique



#### Consultation écrite

##### Dates

Du 27 novembre au 1er décembre 2024 inclusivement.

En ligne :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=649>

### Activité réalisée à la demande du conseil municipal

---

#### Participation

##### Personnes-ressources

- M<sup>me</sup> Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Cedric Gélinas-Trudel, ingénieur, Service du transport et de la mobilité intelligente.

##### Coordination de la consultation

- M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

##### Nombre de participants

- 5 participants



## Questions et commentaires du public

- **Participant 1** : Est-ce qu'il y aura un parc à chien?

**Réponse** : [...] Le projet de réaménagement résidentiel et commercial projeté sur le site de Place des Quatre-Bourgeois ne comporte pas de parc à chiens. Les gens pourront promener leur chien, mais en suivant la [réglementation municipale](#) (chien en laisse). [...].

- **Participant 2** : Magnifique projet qui va permettre de bâtir un bon nombre de logements dont nous avons bien besoin à Québec afin de combattre la crise que nous vivons. Il est nécessaire de conserver le nombre d'étages, voire de les augmenter. Également, SVP prévoir un nombre important de stationnements pour vélos! Merci.

**Réponse** : Nous notons votre commentaire qui figurera au rapport de consultation.

- **Participant 3** : J'ai des préoccupations qui me tracassent soit : La hauteur permise jusqu'à 12 étages face à nos condos; jusqu'à maintenant on comprend que ce sera 4 étages face au 3240, France-Prime, mais est-ce que cela peut évoluer à 12 étages sans en être informés? Est-ce qu'il y a un risque que le secteur se trouve confronté à un problème d'eau à l'image de ce qui se passe actuellement à Lévis? Je vous remercie de prendre mes inquiétudes en considération.

**Réponse** : Le promoteur ne peut aller au-delà de la hauteur maximum autorisée sans que cela ne nécessite une modification réglementaire. Si cela devait arriver, les citoyens seraient informés et invités à prendre part à une consultation publique, comme c'est présentement le cas pour ce projet de modifications. Nous avons de plus prévu des distances ainsi que des superficies maximums pour les surhauteurs afin de nous assurer que le futur bâtiment ne soit pas un gros bâtiment de 12 étages. Le service de l'Ingénierie s'assure par ailleurs de la capacité des réseaux de la Ville dans le cadre des demandes de permis de construction. De plus, lors de l'ouverture de la future rue, des ajustements pourront être apportés s'ils s'avéraient nécessaires.

- **Participant 4** : Nous avons bien pris connaissance du projet de développement de Place des Quatre-Bourgeois lors des réunions d'information qui ont été tenues au cours des derniers mois.

Ce projet est certes intéressant, mais n'est pas sans impact sur notre copropriété.

À l'heure actuelle, une clôture Frost sépare notre propriété de Place des Quatre-Bourgeois. Cela n'empêche pas que nous rencontrons certaines problématiques : incidents de vandalisme, vols, véhicules garés dans nos stationnements par des personnes qui se rendent au centre d'achat, itinérants installés à l'occasion dans entrées, individus qui fument sur notre terrain ou le stationnement ou qui promènent leurs chiens tout en y laissant leurs excréments, le tout à l'encontre de nos règlements, la plupart semblant penser que notre stationnement est un endroit public, et non privé. Malgré la clôture existante, notre terrain et notre stationnement sont utilisés par plusieurs comme un lieu de passage vers le centre d'achat.

Le projet prévoit de supprimer la clôture existante, donnant ainsi un accès libre à tous à notre propriété privée. À la lumière des photos des documents de présentation du projet, notre propriété privée semble faire partie intégrante de ce développement, laissant croire à la population que notre terrain et nos stationnements leur sont ouverts.

Le projet de Place Quatre-Bourgeois tel que présenté fera ainsi en sorte d'amplifier les problématiques que nous rencontrons déjà, tout en ajoutant divers enjeux de sécurité. Il suffit de penser à la tentation de plusieurs de venir se rafraîchir dans notre piscine ou au risque de poursuites de tiers en cas d'accident sur notre terrain ou notre stationnement. Vous comprendrez que nous avons donc des réserves face à ce projet.

En clair, nous souhaitons maintenir la clôture existante ou qu'elle soit remplacée par une autre clôture ou un mur pour séparer clairement le développement de notre propriété privée, laquelle ne peut être utilisée comme terrain de jeu, parc de promenade ou lieu de passage entre le centre d'achat et les transports publics.

Nous vous remercions de votre compréhension et collaboration à cet effet.

**Réponse** : *Nous prenons note de vos inquiétudes et sensibiliserons le promoteur à ces dernières. Cependant, nous ne pouvons pas obliger un propriétaire à se clôturer. Le règlement ne prévoit seulement qu'un cas d'exception : lorsqu'une aire de stationnement de 6 cases de stationnement ou plus est adjacente à un lot sur lequel seuls des usages du groupe H1 Logement dans un bâtiment de 3 logements ou moins sont autorisés. À ce moment, une clôture ou une haie sera alors exigée.*

- **Participant 5** : Bonjour, en plus des piétons, il serait important que les vélos puissent traverser la future plateforme du tramway à l'intersection de l'avenue de Bourgogne (prévoir les aménagements requis). De même, d'aménager une voie cyclable sur le tronçon de l'avenue de Bourgogne vers les commerces de proximité de Place des Quatre-Bourgeois. Pourquoi? Pour permettre un accès direct à vélo pour les plus de 800 logements au nord du Chemin des Quatre-Bourgeois vers ces commerces de proximité. Sans traversée possible pour les cyclistes à cette intersection, le cheminement deviendrait beaucoup plus long et complexe.

**Réponse** : *L'aménagement de la plateforme sera de la responsabilité de CDPQ Infra. Votre préoccupation a été transmise au Bureau de projet. Le besoin d'une piste sur de Bourgogne a été identifié lors de nos analyses. Sa faisabilité dépend de notre capacité à aménager un lien sécuritaire et en fonction notamment de l'emprise disponible et des débits véhiculaires anticipés. Cet élément sera pris en charge par les équipes de projet et différents concepts d'aménagement seront proposés aux citoyens au moment opportun.*

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil municipal et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

---

## Réalisation du rapport

**Date** Le 2 décembre 2024

**Rédigé par** M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications