

## **Projet résidentiel et commercial au 3100, rue De La Forest**

Projet de résolution du conseil municipal pour l'autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec

---

### **Activité de participation publique**

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

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

Le 12 juin 2024, 21 h 02

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurances, 999, avenue de Rochelle, salle 121

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'un projet de résolution du conseil municipal pour l'autorisation d'un projet d'habitation en vertu de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.
4. Mention que le sommaire décisionnel et le projet de résolution sont disponibles en ligne
5. Présentation du projet de résolution du conseil municipal (autorisations et critères)
6. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
7. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil municipal

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap Rouge, quartier de Saint-Louis

#### **Description du projet**

Il est projeté de construire un projet résidentiel et commercial sur un site constitué des terrains situés aux 3078, chemin Saint-Louis et 3100, rue De La Forest.

Le projet concerne l'implantation d'un bâtiment sobre en carbone et prévoit accueillir des usages résidentiels et commerciaux. Ce projet prévoit la construction de plus de 350

logements. Les 7 premiers étages, qui comptent environ 240 unités, sont conformes à la réglementation, les activités de participation publique ayant déjà été réalisées.

### **Principales modifications**

La construction des 7 premiers étages est conforme à la réglementation, à la suite des modifications réglementaires apportées au [Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy](#) à l'hiver 2024.

Afin d'autoriser, entre autres, la construction des surhauteurs (étages 8 à 13), le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=433>

---

## **Participation**

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

- Louis Alexandre
- Nadia Aubin-Horth
- Martin Boucher
- Bernard Drouin
- Célia Forget
- Amélie Laliberté, secrétaire
- Arnaud Desbiens, trésorier
- Pierre Samson

### **Membres du conseil municipal**

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

### **Personnes-ressources**

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Sadhana Carrier Doneys, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Cédric Gélinas-Trudel, ingénieur, Transport et mobilité intelligente

- Marc Lusignan, analyste en planification des services, Réseau de transport de la capitale (RTC)

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

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

#### **Participation**

Outre les personnes mentionnées plus haut, 8 personnes assistent à la séance

Deux personnes représentant le promoteur sont dans l'assistance.

#### **Recommandation du conseil de quartier**

À l'unanimité conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil municipal d'adopter le projet de résolution pour l'autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec.

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

## Faits saillants

Malgré une recommandation favorable, le conseil de quartier émet des réserves quant à deux des conditions qui doivent être respectées par le requérant :

- Condition 9 : Les membres estiment que la Ville devrait exiger une placette d'une taille supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- Condition 10 : Le libellé qui exige du recours à la géothermie est imprécis et pas nécessairement adéquat sur le plan technique.

## Résumé des questions et commentaires des membres du CA du conseil de quartier

### Thème : géothermie

Condition 10 : Un administrateur souligne que le libellé qui exige le recours à la géothermie est vague. En principe, un seul puits de géothermie pourrait être construit et le projet serait tout de même conforme sur le plan des exigences. Il est d'avis que la Ville aurait dû spécifier, par exemple, qu'il est requis que le système de climatisation et de chauffage soit relié à géothermie. Il invite la Ville à être plus précise dans ses futurs libellés concernant la géothermie.

**Réponse du requérant :** *Le promoteur précise que son intention est une performance énergétique supérieure de 50% aux exigences du code du bâtiment. Il prévoit 36 puits de géothermie.*

### Thème : Placette

Selon le conseil de quartier, une placette de 50 m<sup>2</sup> donne une aire minuscule. La Ville aurait dû être plus exigeante en obligeant le requérant à respecter une aire minimale de 100 m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Ville :** *La Ville voulait se garder une latitude et une flexibilité quant à la taille minimale de la placette afin de s'assurer d'avoir l'espace pour le réaménagement du chemin Saint-Louis.*

### Thème : stationnement

Il y a des demandes de précision sur le stationnement commercial et sur les deux cases d'autopartage.

**Réponse de la Ville :** *Le projet de résolution vise la portion résidentielle du projet. La portion commerciale devra se conformer aux normes en vigueur en fonction du type de commerces. Une entente entre le promoteur et Communauto a eu lieu. C'est Communauto qui établit le nombre de véhicules en fonction de la demande. Le nombre pourrait être revu en fonction de la demande.*

### Thème : rangement à vélo

Demande d'explication sur la façon dont le nombre de rangements à vélo a été déterminé : est-ce qu'il s'agit d'une nouvelle norme que la Ville souhaite implanter ?

Demande de précision sur le type de rangement prévu.

**Réponse de la Ville :** La Ville a établi un ratio de 0,5 espace par logement, bien au-delà des exigences réglementaires pour les projets mixtes. Dans un contexte où la Ville souhaitait un projet exemplaire sur le plan du développement durable, il semblait logique d'exiger un grand nombre d'espaces. Il ne s'agit pas d'un ratio généralisé pour tous les futurs projets.

**Réponse du promoteur :** Le promoteur souhaite inciter les gens à recourir aux transports actifs en facilitant le rangement et l'accès aux vélos. Il y a de l'espace pour augmenter le nombre de rangements au besoin. Différentes options sont envisagées pour le rangement des vélos.

**Thème : verdissement**

Question portant sur la taille des arbres exigés.

**Réponse de la Ville :** Les arbres devront avoir un diamètre minimal de 5 cm, mesuré à 1,3 m du sol. La CUCQ évalue l'aménagement paysager et fait des recommandations notamment concernant les essences d'arbres prévues.

**Article 93**

Un administrateur craignait que l'utilisation des pouvoirs spéciaux en habitation ne donne lieu à des décisions arbitraires. Il se dit soulagé de voir que des critères ont été établis et rendus publics. Il souhaiterait que soient ajoutés certains critères de sorte que des surhauteurs ne seraient permises que dans les lieux où les aménagements permettent de ne pas encourager la dépendance à l'auto : bien desservis par du transport en commun, à proximité de commerces, avec des infrastructures sécuritaires pour les transports actifs.

---

**Nombre d'interventions**

10 interventions

---

**Suivi recommandé**

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 municipal.

---

**Réalisation du rapport**

**Date**

13 juin 2024

**Rédigé par**

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

**Approuvé par :**

Amélie Laliberté, secrétaire