

## **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**

#### **Consultation publique**

##### **Date et heure (ou période)**

12 juin 2024, à 19 h

##### **Lieu**

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

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement du projet de résolution
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que le sommaire décisionnel et le libellé du projet de résolution sont disponibles sur place et en ligne;
6. Présentation des autorisations octroyées et des conditions posées
7. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

#### **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 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 électoral du Plateau et membre du comité exécutif

### **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)
- Diane Collin, conseillère en urbanisme et cheffe d'équipe, PAE
- Kelyna Djoon-Poulin, conseillère en urbanisme, PAE

### **Animation de la rencontre**

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

### **Participation du public**

41 personnes assistent à la séance

En plus, 2 personnes qui représentent le promoteur sont dans la salle

---

## Faits saillants de la consultation

Les interventions se sont surtout présentées sous forme de questions. Des commentaires positifs ont aussi été émis. Les principales préoccupations portent sur :

- Les impacts anticipés du projet sur la disponibilité du stationnement sur rue;
- Les impacts du gabarit et de la hauteur sur le voisinage;
- Le coût anticipé des logements.

---

## Principaux commentaires et questions du public

### Commentaires positifs sur le projet

- Projet sobre en carbone
- Présence de cases réservées à l'autopartage
- Beau projet

### Impact du projet sur la disponibilité du stationnement sur rue

- Préoccupations quant au ratio de stationnement réduit, au stationnement des visiteurs et au nombre de cases commerciales.
- Crainte d'un manque de disponibilité de cases de stationnement dans les rues environnantes  
*Réponse de la Ville : Les demandes du public au 311 et leur résolution orientent les interventions de la Ville. Des études de stationnement pourraient être faites. Des zones de vignettes ou de restrictions d'heures pourraient être envisagées si une problématique est observée.*

### Le gabarit jugé imposant

- Ombres sur les bâtiments voisins et perte de vue à l'horizon des voisins  
*Réponse de la Ville : Une étude d'ensoleillement a été réalisée. Des stratégies ont été mises en place pour réduire le volume des étages en hauteurs afin que les impacts soient réduits.*

Hauteur importante qui ne s'intègre pas dans le cadre bâti

*Réponse de la Ville : La hauteur du basilaire à 7 étages est la même que celle du bâtiment voisin, ce qui demeure à échelle humaine. De plus, la Ville émet des conditions pour l'aménagement de surhauteurs en retrait et éloignées l'une de l'autre, ce qui atténuera l'effet de hauteur du bâtiment. Par ailleurs, il s'agit d'une zone de transition vers des gabarits plus permissifs sur l'avenue des Hôtels. La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) a contribué à la volumétrie pour réduire l'impact (vents et ensoleillement).*

- Impact des vents  
*Réponse de la Ville : Une étude a été réalisée. La forme irrégulière du bâtiment permet de réduire l'effet du vent au sol.*

### **La mobilité**

- La circulation sur le chemin Saint-Louis est dense et il n'y a pas de déviation prévue pour libérer la rue lorsque les autobus du RTC récupèrent des passagers.
- Question sur la localisation des espaces de rangement pour vélo et possibilité d'intégrer une station àVélo.

*Réponse de la Ville : Les 180 espaces de rangement réservés aux vélos se trouvent à l'intérieur. L'expansion du service àVélo se fait en fonction d'études réalisées par Capitale Mobilité, en vertu de la demande anticipée. Ce secteur pourrait faire l'objet de développement.*

### **Coût des logements**

- Demande de précision

*Réponse du promoteur : Les loyers seront au prix du marché en vigueur lors de la livraison du projet. En ce moment, pour des unités locatives neuves, le prix est de 2\$ à 2,25 \$ par pied carré. Cela pourrait évoluer en fonction de l'inflation et de l'augmentation des coûts de construction.*

- Possibilité d'inclure des logements sociaux et abordables.

*Réponse de la Ville : La Ville n'a pas les outils réglementaires pour exiger l'aménagement de logements abordables ou sociaux. D'autres projets de logements sociaux sont prévus ou en cours dans le quartier et sont menés par des promoteurs de logements abordables et sociaux (l'Albédo, le projet au 1052, rue Landry et au 2815, chemin des Quatre-Bourgeois). Certains promoteurs privés choisissent d'aménager des logements abordables en souscrivant à des programmes (ex. : projet le Philippe). Environ 700 unités sont en cours de construction ou à venir dans l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.*

- Demande de références et de données sur l'argument voulant que la construction de logements, même chers, permette de libérer des logements abordables. Le citoyen aimerait connaître le nombre de logements qui seraient potentiellement libérés.

*Réponse de la Ville : Il existe des études pour soutenir cette idée. Avec la création de logements, la Ville favorise la mobilité sur le marché résidentiel ce qui permet de libérer des logements pour d'autres tranches de la population : par exemple lorsqu'un ménage retraité s'installe dans un complexe d'habitation, il libère une maison qui peut servir à une jeune famille.*

### **Construction :**

- Il s'agit d'un bon projet
- Échéancier de construction et démolition des bâtiments existants.

*Réponse de la Ville : La construction commence cet été. La livraison est prévue en 2026. Les deux bâtiments seront détruits, mais en deux phases pour maintenir l'offre de service.*

- Articulation avec le chantier de l'agrandissement du 3080, rue De La Forêt

*Réponse de la Ville : À l'heure actuelle, aucun permis n'a été délivré pour le projet du 3080, rue De La Forêt. L'échéancier de ce promoteur n'est pas connu.*

- Nuisances liées à la construction : Stationnement des travailleurs, circulation de véhicules lourds, rues bloquées, sécurité des personnes à pied

*Réponse de la Ville : Lors de la délivrance d'un permis de construction, la Ville exige des clauses dans un devis pour le maintien des conditions de circulation pour tous les modes de transports.*

*Réponse du promoteur : Il n'est pas prévu que les travailleurs se stationnent sur rue.*

### **L'exigence d'un minimum de logements**

- L'exigence d'un minimum de 300 logements est très basse par rapport aux 355 logements prévus au projet.

*Réponse de la Ville : La Ville propose une latitude prudente et réaliste pour laisser place aux ajustements et imprévus de construction qui pourraient faire varier le nombre de logements.*

---

## **Nombre d'interventions**

11 interventions

---

## **Prochaines étapes**

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

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

14 juin 2024

### **Réalisé par**

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