
**2e assemblée ordinaire du Conseil d'administration,
le mercredi 26 février 2025, à 19 h
au Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy
Salle RC15
965, rue Valentin**

SONT PRÉSENT.E.S :

M.	Louis Champoux	Président
M ^{me}	Suzanne Roy	Administratrice
M ^{me}	Diana Polovei	Trésorière
M ^{me}	Valérie Poirier	Administratrice
M.	Paul-André Proulx	Administrateur
M ^{me}	Rosalie Tohoue	Administratrice

M.	Louis Martin	Conseiller municipal, district de Cap-Rouge-Laurentien en remplacement de Mme Anne Corriveau, pour la période d'assemblée publique de consultation.
----	--------------	---

II Y A QUORUM

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

M ^{me}	Éloïse Gaudreau	Conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications
M.	Sébastien Paquet	Conseiller en urbanisme, gestion du territoire

SONT ABSENT.E.S :

M	Réal Jean	Vice-président
M.	Daniel Laporte	Administrateur
M.	Jean-Luc Lavoie	Administrateur

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 12 personnes assistent à l'assemblée.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Louis Champoux, président, ouvre la séance à 19h01.

2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Louis Champoux fait la lecture de l'ordre du jour.

- | | |
|--|---------|
| 1. Ouverture de l'assemblée | 19 h 00 |
| 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour | 19 h 01 |
| 3. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier pour augmenter le nombre de logements autorisés au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois | |
| 4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 22 janvier | 19 h 40 |
| Affaires en découlant : | |
| - Retour sur la politique de stationnement | |
| - Retour sur la séance de verdissement | |
| 5. Période d'information de la conseillère du district | 19 h 50 |
| 6. Période de questions et commentaires du public | 20 h 00 |
| 7. Dossiers en cours | 20 h 10 |
| • Bruits sur l'autoroute Duplessis | |
| • Corridor vélo sur le boul. Neilson et déneigement dans les autres quartiers | |
| • Table de concertation Vélo : Ballade des élu.e.s | |
| • Lettre de la Ville à la population pour rappeler la déclaration obligatoire des appareils à combustion solide | |
| 8. Affaires nouvelles | 20 h 30 |
| • La problématique des chiens sans laisse dans le futur parc nature du Boisé Neilson | |
| • Nouvel appel de projets : Initiatives en faveur de la biodiversité | |
| • Présentation de la mesure des éclairateurs le 26 mars 2025 | |
| 9. Deuxième période de questions et commentaires du public | 20 h 40 |
| 10. Affaires internes | 20 h 50 |
| • AGA - Organisation de l'AGA et documents à préparer | |
| • Démission de Jacques Pelchat | |
| • Trésorerie | |
| 11. Divers | 21 h 05 |
| 12. Évaluation de la rencontre et levée de l'assemblée | 21 h 10 |

Des modifications sont demandées à l'ordre du jour :

- Ajout au point 10 (affaires internes) : rémunération de la secrétaire de rédaction.

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-07

Sur proposition de Paul-André Proulx, appuyée par Suzanne Roy, il est résolu d'adopter l'ordre du jour avec les modifications proposées.

Adoptée à l'unanimité

3. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET DEMANDE D'OPINION AU CONSEIL DE QUARTIER POUR AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS AU 3500, CHEMIN DES QUATRE-BOURGEOIS, R.V.Q. 3391.

Présentation du projet de modification par Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme à la gestion du territoire à la Ville de Québec. Le contenu de la présentation se retrouve dans les documents remis à tous les membres.

Ce règlement ne comporte aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

La réglementation en vigueur dans la zone autorise un maximum de 80 logements par bâtiment principal isolé. Afin de permettre au promoteur du projet d'aller de l'avant avec le projet, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme dans la zone de sorte à y autoriser un maximum de 105 logements.

Modifications règlementaires :

- Zone 35708Hc

Une période de questions et de commentaires suit la présentation du projet de modification. On retrouve l'essentiel des propos qui y ont été exprimés dans le rapport de consultation joint en annexe du présent procès-verbal.

À ce stade de la réunion, une pause de 5 minutes est proposée par Valérie Poirier, laquelle est appuyée par les autres membres du conseil de quartier.

L'opinion du conseil de quartier est demandée. La proposition de modification réglementaire est soumise au vote.

Option A = Accepter la demande de modification telle que présentée ce soir

Option B = Refuser la demande de modification

Option C = Accepter la demande de modification, à la condition que le promoteur s'engage à respecter le nombre de 94 logements et à revoir la répartition des logements entre 3 ½ et 4 ½.

Option D = Accepter les demandes de modification, à la condition que le promoteur ajoute des 5 ½ et des commerces au rez-de-chaussée.

RÉSOLUTION 25-CA-08

PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE CONCERNANT UN PROJET RÉSIDENTIEL AU 3500, CHEMIN DES QUATRE-BOURGEOIS, R.V.Q. 3391, SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST RÉSOLU À MAJORITÉ par le conseil de quartier de la Pointe-Ste-Foy de recommander au conseil de ville de la Ville de Québec d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Hc, R.V.Q 3391, à la condition que le

promoteur s'engage à respecter le nombre de 94 logements et à revoir la répartition des logements entre 3 ½ et 4 ½.

Adoptée

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU 22 JANVIER

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-09

Sur proposition de Suzanne Roy, appuyée de Rosalie Tohoue, il est proposé d'adopter le procès-verbal de la séance régulière du 22 janvier 2025.

Adoptée à l'unanimité

Affaires en découlant :

- Retour sur la politique de stationnement
 - Réal Jean a participé à la rencontre. En raison de son absence, il a transmis par courriel un résumé de la séance d'information avec ses notes personnelles. Son résumé sera transmis aux membres du CA.
- Retour séance sur le verdissement – sera traité au point 8.

5. PÉRIODE D'INFORMATION DE LA CONSEILLÈRE MUNICIPALE

Anne Corriveau est absente, mais elle a transmis des notes à Louis Champoux. Voici un résumé de ces notes :

- Quelques ordonnances ont été traitées au [conseil d'arrondissement de février](#) concernant le stationnement.
 - o Il sera entre autres interdit de stationner sur le côté nord de la rue Plaisance, afin de permettre le déneigement du trottoir et améliorer le cheminement piétonnier des élèves en période hivernale.
 - o Il y aura un ajout d'un passage pour piétons sur l'avenue des Compagnons à l'approche sud de l'intersection de l'avenue Senneterre.
- La demande de modification concernant la station service située au 3030, rue de la Pérade a été adoptée à l'unanimité.
- Le conseil d'arrondissement a consenti diverses subventions à des organismes, dont deux sont situés dans le quartier.
- Il y a eu des ajouts d'interdiction de virage à droite au feu rouge autour de la rue Valentin et des boulevards Neilson et Pie-XII. Ces interdictions de virage à droite sont déjà en vigueur.
- Changement de zonage au 3786, chemin Ste-Foy : le conseil d'arrondissement a refusé le projet. Le promoteur pourrait modifier les paramètres qui ne satisfont pas les citoyens et représenter un projet.
- Poêles à combustion solide : Un envoi postal sera fait le 17 mars concernant l'obligation de déclarer les foyers d'ambiance et les poêles à combustion.

- Violence dans Ste-Foy : le secteur où la violence est la plus présente semble être autour de Notre-Dame-de-Foy. La Ville de Québec a consenti une subvention de 58000\$ à l'organisme Ressources Espace-Famille pour offrir des services permettant de contrer cette violence. Nous ne sommes pas concernés pour le moment, mais il faut demeurer vigilants.
- Chiens sans laisse dans le boisé Neilson (problématique soulevée par des citoyens) : Une demande pour des distributeurs de sacs et une demande pour l'installation d'affiches pour sensibiliser les citoyens à garder les chiens en laisse ont déjà été faites en août 2024. Le service de la qualité du milieu va accroître sa présence dans les parcs et le boisé afin de s'assurer que la réglementation soit respectée. Appeler le 311 s'il y a des situations à signaler.

6. PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

- Un citoyen soulève le problème lié à l'ajout de classes au Collège des Compagnons. Les modules supplémentaires seraient installés dans une partie du Boisé des Compagnons (à la porte 4), alors que l'installation à la porte 5 permettrait de préserver davantage de zone boisée. Une résolution sera adoptée plus tard dans cette séance en appui à la demande du citoyen. Il est espéré que la résolution adoptée au conseil de quartier favorise le dialogue et le partage d'informations entre les citoyens et le Centre de services scolaire des Découvreurs, les échanges entre les deux parties étant absentes pour le moment.
- Un autre citoyen demande si les infrastructures de la Ville de Québec sont prêtes à accueillir 80 000 logements supplémentaires dans le cadre du Plan d'accélération de construction de logements. Louis Champoux indique que le sujet sera abordé le 27 mars lors du sommet du PUM et que nous aurons davantage d'informations à communiquer par la suite.

7. SUIVI DES DOSSIERS EN COURS

- Bruits sur l'autoroute Duplessis
 - Les études de bruit ont été faites sur le boulevard Duplessis par le MTMD, sauf entre Quatre-Bourgeois et Versant-Nord. Or, une partie du territoire (entre boul. Quatre-Bourgeois et boul. Ste-Foy), fait partie du quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, ce qui est préoccupant

Une résolution est déposée pour connaître les impacts du bruit sur les résidents de notre quartier situé aux abords du boulevard Duplessis :

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-10

Sur proposition de Louis Champoux, appuyée de Valérie Poirier, il est proposé par le Conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, conjointement avec les Conseils de quartier du Plateau et de Saint-Louis, d'écrire au MTMD et autres instances concernées et de contacter M. Pascal Paradis, député provincial, pour

signifier nos préoccupations concernant le bruit des autoroutes Duplessis et Henri-IV et leurs impacts pour nos quartiers.

Adoptée à l'unanimité

- Corridor vélo sur le boul. Neilson et déneigement dans les autres quartiers
 - Le conseil de quartier a reçu une réponse de la Ville de Québec concernant le déneigement sur le boul. Neilson et le retrait des bollards. La réponse de la Ville de Québec est exhaustive. Seul un extrait est reproduit ici :

« Ce retrait a été effectué le 17 décembre dernier dans l'objectif d'éliminer les irritants qui ont été identifiés comme le double andain de neige. Au total, 68% des balises ont été retirées pour la saison hivernale sur le boulevard Neilson. Les secteurs ciblés pour le retrait des bollards en décembre sont les secteurs ayant plusieurs entrées charretières, et ce, entre la rue Marly et le boulevard PIE-XII. Pour la section entre la rue Marly et le boulevard PIE-XII, 73% des bollards ont été retirés. »

- Paul-André Proulx mentionne que la visibilité demeure problématique étant donné la hauteur des bancs de neige. Le conseil de quartier continuera donc à surveiller ce dossier.
- Table de concertation Vélo : Ballade des élu.e.s
 - La balade des élus a été mise sur pied par la table de concertation vélo. Le conseil de quartier y a participé l'année dernière. Cette année, le conseil de quartier participera à nouveau à l'activité, mais *Accès Transport Viable* organise aussi une activité qui se nomme « la Convergence ». Marie-Ève Martel (représentante pour le quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy à la table de concertation vélo) invite les citoyens qui souhaitent s'impliquer dans cette nouvelle activité à communiquer avec Suzanne Roy.
- Lettre de la Ville à la population pour rappeler la déclaration obligatoire des appareils à combustion solide
 - Ce point a été traité pendant la période de la conseillère municipale.

8. AFFAIRES NOUVELLES

- Le problème des chiens sans laisse dans le futur parc nature du Boisé Neilson
 - Ce point a été traité pendant la période de la conseillère municipale.
- Nouvel appel de projets : Initiatives en faveur de la biodiversité

- Il y a trois boisés sur le territoire qui pourraient être mis en valeur avec une subvention possible de 4000\$ pour la biodiversité. Différents projets sont à l'étude: nourriture pour les oiseaux au boisé Marly, nichoirs pour les chauves-souris au boisé Neilson, activités de découvertes (inviter des ornithologues, mycologues, etc.), mise en valeur des différentes espèces au boisé Neilson avec des affichettes et balisement adéquat des sentiers.
 - Valérie Poirier et Paul-André Proulx s'engagent à préparer une proposition de projet et à la présenter à la prochaine séance.
- Présentation de la mesure des éclaireurs le 26 mars 2025
 - Le [réseau d'éclaireurs](#) souhaite présenter son initiative pour contribuer à améliorer la bienveillance et le mieux-être de la population de la Capitale-Nationale au conseil de quartier. Les membres acceptent de les recevoir à la séance du 26 mars.

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-11

Sur proposition de Suzanne Roy, appuyée de Valérie Poirier, il est proposé de recevoir le réseau d'éclaireurs à la séance du 26 mars.

Adoptée à l'unanimité

- Résolution concernant l'ajout de classes modulaires au Collège des Compagnons

Considérant la décision de la CSSD d'installer des classes modulaires sur un espace qui empiète sur le boisé des Compagnons;

Considérant la haute valeur écologique du boisé des Compagnons et le fait que la Ville de Québec la reconnaît comme telle ;

Considérant que le boisé des Compagnons est abondamment utilisé et fréquenté par la communauté de notre quartier et même d'ailleurs ;

Considérant l'absence d'acceptabilité sociale manifestée à l'égard du projet d'ajout de classes modulaires et de transparence du Centre de services scolaire des Découvreurs (CSSD);

Considérant la possibilité d'un scénario alternatif sans perte de canopée nette.

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-12

Sur proposition de Valérie Poirier, appuyée de Paul-André Proulx, il est proposé que le conseil de quartier sollicite une rencontre d'échange avec les administrateurs du CSSD, les représentants élus de la ville de Québec et les amis du Boisé Neilson afin de connaître les tenants et aboutissants de ce projet d'agrandissement du Collège des Compagnons, et ce, dans les plus brefs délais.

Adoptée à l'unanimité

9. DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Aucun commentaire.

10. AFFAIRES INTERNES

- AGA - Organisation de l'AGA et documents à préparer
- L'organisme *Vivre en ville* fera une présentation sur les différentes façons d'organiser un quartier qui fait face au vieillissement de la population. La présentation aura lieu le 23 avril à 18h30. Le titre officiel de la présentation sera fourni à Éloïse Gaudreau pour l'impression des invitations.

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-13

Sur proposition de Suzanne Roy, appuyée de RosalieTohoue, il est proposé d'accueillir l'organisme *Vivre en ville* pour présenter une conférence sur l'organisation d'un quartier face au vieillissement de la population et d'autoriser la dépense de 425\$ pour cette activité

Adoptée à l'unanimité

- Un léger goûter sera servi à 18 h (résolution à venir pour autoriser la dépense). La conférence débutera à 18h30 et sera suivie de l'assemblée générale à 19h15.
 - Le rapport annuel sera envoyé aux membres du conseil de quartier pour révision. Les commentaires doivent être transmis à Suzanne Roy.
- Démission de Jacques Pelchat
 - À la suite de sa démission, une lettre de remerciement a été envoyée à M. Jacques Pelchat pour ses quatre années passées au conseil de quartier.

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-14

Sur proposition de Louis Champoux, appuyée par Suzanne Roy, il est résolu d'accepter, à regret, la démission de M. Jacques Pelchat.

Adoptée à l'unanimité

- Trésorerie
- Le solde au compte est de 5562,10 \$ et inclut le montant prévu pour le projet sur la sécurité routière. Le solde disponible est donc de 2762,10\$ pour le fonctionnement.
- Rémunération de la secrétaire de soutien : proposition de résolution.

Considérant la qualité du travail de secrétaire de soutien fourni par Mme Martine Gagnon pour la rédaction des procès-verbaux des assemblées du conseil de quartier ;

Considérant le nombre d'heure requises pour effectuer ce travail de qualité, soit environ 5 à 6 heures par assemblée ;

Considérant que la rémunération actuelle de la secrétaire de soutien correspond à un salaire d'environ 20 à 25 \$/l'heure ;

Considérant que ce taux est relativement faible dans le contexte du marché actuel ;

Considérant qu'un taux de 25 à 30 \$/l'heure apparaît plus approprié.

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-15

Sur proposition de Louis Champoux, appuyée par Suzanne Roy, il est résolu de fixer la rémunération pour la secrétaire de soutien à 150 \$ pour chacune des assemblées ou séances de travail pour la rédaction du procès-verbal, avec effet immédiat.

Adoptée à l'unanimité

RÉSOLUTION CQPSF-25-CA-16

Sur proposition de Louis Champoux, appuyée par Suzanne Roy, il est résolu d'autoriser le paiement de 150 \$ pour chacun des procès-verbaux de janvier et février pour payer la secrétaire de soutien, M^{me} Martine Gagnon. Le virement de 300 \$ sera effectué par la trésorière.

Adoptée à l'unanimité

11. DIVERS

- Diana Polovei souhaite que le conseil de quartier prenne davantage d'initiatives en lien avec la culture ou le développement des membres du conseil de quartier.

Elle présente alors un projet intitulé « Coin musical », axé sur des thématiques liées aux arts et à la culture. Les objectifs ainsi que les détails du projet ont été transmis par courriel à Louis Champoux, qui assurera leur diffusion auprès des membres du conseil. Ces derniers sont invités à en prendre connaissance et à faire part de leurs commentaires à Mme Polovei.

Par ailleurs, Suzanne Roy souligne que le volet culturel demeure le seul aspect non couvert dans le plan d'action en cours.

12. ÉVALUATION DE LA RENCONTRE ET LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

La séance est levée à 21 h 36. Les membres du conseil de quartier sont satisfaits de la rencontre.

Procès-verbal rédigé par M^{me} Martine Gagnon, *révisé par M Louis Champoux et Suzanne Roy*

M. Louis Champoux, président

M^{me} Suzanne Roy, secrétaire

Augmenter le nombre de logements autorisés au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois

Projet de Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Hc, R.V.Q. 3391

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Pointe-de-Sainte-Foy

Date et heure

26 février 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy, 965, rue Valentin, salle RC-15

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Période de questions et commentaires du public;
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

La zone 35708Hc est située à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de la Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Description du projet

En 2023, la réglementation d'urbanisme a été modifiée pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages et 76 logements au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois, à l'intersection du boulevard Pie-XII. On y trouve un petit centre commercial, qui sera démoli.

Pour optimiser son futur immeuble, le requérant demande d'augmenter le nombre de logements autorisés dans la zone, tout en maintenant la hauteur et le gabarit du bâtiment présenté lors des activités de participation publiques réalisées en 2023.

Principales modifications réglementaires

Afin de permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme dans la zone de sorte à y autoriser un maximum de 105 logements.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Augmenter le nombre de logements autorisés au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Louis Champoux, président
- Diana Polovej, trésorière
- Suzanne Roy, secrétaire
- Valérie Poirier
- Paul-André Proulx
- Rosalie Tohoue

Membre du conseil municipal

- Louis Martin, conseiller du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien (*en remplacement d'Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy*)

Personne-ressource

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

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

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 5 personnes assistent à la séance
- Trois représentants du requérant sont présents

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil municipal d'adopter le projet de Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Hc, R.V.Q. 3391, à la condition que le promoteur s'engage à respecter le nombre de 96 logements et que la répartition des 3 ½ et des 4 ½ soit revue, au bénéfice des 4 ½.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	Accepter la demande Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil municipal de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière que le promoteur s'engage à respecter le nombre de 96 logements et que la répartition des 3 ½ et des 4 ½ soit revue, au bénéfice des 4 ½
D.	1	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec la demande que des commerces soient prévus au rez-de-chaussée et que de plus nombreux 5 ½ soient aménagés.
Abstention	0	
TOTAL	6	

Faits saillants de la consultation

- Plusieurs questions portent sur les typologies, la taille et le prix des logements.
- Préoccupations envers la taille réduite des logements, conséquentes à l'augmentation du nombre de logements.
- Préoccupations en lien avec la réduction du nombre de 4 ½, au profit des 3 ½.

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un citoyen souhaite savoir pourquoi le règlement octroie 105 logements alors que le requérant souhaite en aménager 94. Il demande aussi quel type de stationnement est prévu.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que la première mouture du projet prévoyait 76 logements et que 80 avaient été octroyés dans la réglementation. La Ville en octroie toujours un peu plus pour donner de la flexibilité au promoteur en cas d'évolution du projet entre la conception et la construction. Ici, le promoteur souhaite revoir la configuration interne du bâtiment pour aménager 94 logements. La réglementation sera modifiée pour en permettre 105.*

Les cases de stationnement seront aménagées dans un stationnement souterrain.

Réponse du requérant : *Le promoteur assure que même si le règlement permet 105 logements, son plan demeure d'en aménager 94.*

Intervention 2

Une résidante évalue que l'augmentation du nombre de logements dans le même gabarit d'immeuble entraînera une réduction de la taille de chacune des unités. Elle appelle le promoteur à maintenir une taille raisonnable pour les appartements.

Réponse du requérant : *Le requérant explique que le nombre de 4 ½ a été diminué pour pouvoir aménager de plus nombreux 3 ½ tout en conservant une superficie d'entre 700 et 800 pi² pour ces logements. Les 4 ½ avoisinent 1000 pi² et les logements de 3 chambres sont à 1366 pi². Le requérant précise qu'il construisent, entretiennent et opèrent leurs différents projets. Ils remarquent que la demande pour les 3 ½ est plus forte.*

Intervention 3

Un citoyen ayant participé aux étapes précédentes soumet plusieurs questions et commentaires sur le projet :

Il déplore que les commerces qui avaient été annoncés au rez-de-chaussée ne se trouvent plus dans cette mouture. Il suppose que la Ville a modifié le projet entre temps.

Réponse du promoteur : *Le promoteur rappelle que la vocation du projet est résidentielle depuis le tout début. Un délai important avait été octroyé aux commerces en vue de leur relocalisation.*

Réponse de la Ville : *Le projet a toujours eu une vocation essentiellement résidentielle, et ce, dès l'atelier d'échanges en amont du projet en mai 2023, tel qu'entendu dans la [vidéo de l'atelier](#) (24 : 33) et rapporté dans [le compte-rendu de l'atelier d'échanges](#) (page 2). Le [rapport de la consultation publique](#) d'octobre 2023 rapporte les mêmes informations (page 7).*

Le citoyen décrit la réduction des superficies conséquentes à l'augmentation du nombre de logements autorisés. Il déplore que la Ville n'ait pas rendu disponibles les typologies et les superficies des logements avant la consultation. Il estime que cela a nui à sa préparation pour mieux comparer les deux moutures du projet.

Il dénonce la réduction du nombre de 4 ½, et conséquemment, de l'offre de logements destinés aux familles. Selon lui, le projet perpétue la rareté des logements de 2 chambres à coucher. Le citoyen doute des données présentées pour l'évaluation des besoins en matière de logements, et regrette le retrait des 6 ½ prévus dans la première mouture.

Réponse de la Ville : *L'enjeu est avant tout économique, puisque les grands logements dans les constructions neuves sont souvent très chers et ne sont pas à la portée de toutes les bourses. Les gens qui sont en mesure de payer un tel loyer ont d'autres options sur le marché. Par ailleurs, la demande est plus faible pour ce type de produit et plus importante du côté des logements d'une chambre à coucher. Le promoteur vise un projet qui répond aux besoins de la clientèle visée.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur estime que le loyer mensuel des 3 ½ s'établira autour de 1600 \$, les 4 ½ seraient autour de 2000 \$/mois et 2500 \$ pour les logements de 3 chambres. Les loyers ne sont pas fixés encore puisque les coûts de construction précis ne sont pas connus. Il n'a jamais été prévu d'aménager des 6 ½.*

Le participant partage des préoccupations concernant l'impact combiné du présent projet et du projet de logement social sur la circulation. Il demande si la Ville a produit une nouvelle analyse de circulation et estime que les données d'analyse du service des transports devraient être rendues publiques.

Réponse de la Ville : *Pour les projets résidentiels comme celui-là, le service des transports de la Ville entreprend toujours une évaluation des impacts sur la circulation, lesquels ont été jugés marginaux. De plus, les locataires du projet de logement social sur le boulevard Pie-XII ne seront pas autant motorisés que ceux des projets privés. Ainsi, il ne faut pas nécessairement faire une adéquation entre le nombre de logements et le nombre de véhicules sur les routes. Les analyses de circulation sont des documents internes.*

La Ville effectue également une analyse pour déterminer le score de mobilité durable du projet. Certains endroits, dont le secteur en question, sont mieux desservis que d'autres en matière de pistes cyclables et de transport en commun. On peut donc anticiper un certain transfert de part modale, notamment en prenant en compte l'arrivée du tramway.

Réponse du promoteur : *Le promoteur rappelle que 96 cases de stationnements seront aménagées à l'intérieur, en plus de quelques cases extérieures pour les visiteurs, ce qui devrait éviter l'occupation de cases de stationnement sur rue.*

Il demande si le requérant pourra aménager 105 logements sans autre consultation publique. Il calcule qu'entre 76 et 105 logements, on dépasse le 30 % d'augmentation, ce qui justifierait un référendum.

Réponse de la Ville : *La Ville confirme que la réglementation, lorsqu'elle sera en vigueur, permettra d'aménager un maximum de 105 logements. L'autorisation d'une marge de manœuvre est une pratique habituelle de la Ville dans presque tous les projets résidentiels, pour permettre au promoteur de faire face aux imprévus et impératifs de modification. La Ville tend à ne plus imposer de maximum de logements, souhaitant accélérer la construction de logements sur son territoire.*

Les Villes ont obtenu de nouveaux pouvoirs en habitation pour accélérer la construction de logements, notamment avec le PL16 qui est utilisé ici. C'est pourquoi la présente modification n'est pas susceptible d'approbation référendaire : on se base sur le nombre de logements autorisés (80 vs 105).

Intervention 4

Un participant souhaite des précisions sur les commerces qui seront relocalisés.

Réponse de la Ville : *Le bâtiment actuel sera démoli pour faire place au projet, exclusivement résidentiel.*

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 5

Un administrateur consent qu'il y ait un grand besoin de logements lié à l'arrivée de nouvelles personnes. Il demande si la Ville possède des données plus précises sur l'avancement du plan d'action accéléré en habitation. Il souhaite plus d'information sur les typologies des logements au sud du chemin des Quatre-Bourgeois.

Réponse du conseiller municipal : *La Ville a besoin d'une variété de logements de toutes les formes, toutes les typologies, tous les prix, tous les modèles, toutes les tailles. La Ville cite une étude qui établit qu'après un certain nombre de transactions, un logement moins cher est libéré. En ce moment, les gens ne déménagent pas parce qu'il n'y pas de logements disponibles. Le conseiller n'a pas sous la main les données sur l'état d'avancement du plan de mise en œuvre accélérée.*

Quant à la deuxième question de l'administrateur, ces données existent au service de l'évaluation. Le conseiller estime que le promoteur propose des logements qui se loueront et qu'ils connaissent leur marché

Réponse du requérant : *Le requérant se base sur des études de marché menées par des évaluateurs agréés qui évaluent l'état de l'offre et la demande dans un secteur.*

Intervention 6

L'administratrice rappelle que le conseil de quartier a recommandé de plus nombreux 5 ½ lors de la consultation de 2023. Elle insiste sur la nécessité de prendre en compte des besoins des familles qui ont besoin de grands logements. Elle se dit déçue de l'abandon des espaces commerciaux. Elle rappelle que les bâtiments sont construits pour de nombreuses années et qu'une fois passée la crise du logement, on aura besoin de commerces. La réalité a changé depuis 5 ans, et continuera de changer. Elle cite l'Europe en exemple, où on trouve des commerces partout.

Réponse de la Ville : *Les projets mixtes qui comportent des logements et des commerces sont généralement implantés sur des terrains beaucoup plus gros que celui-ci.*

Intervention 7

L'administrateur s'informe de la date où les données sur les besoins réduits en 4 et demi ont été établis. Il se dit préoccupé par les besoins des familles nombreuses qui trouvent difficilement un logement de taille suffisante.

Réponse du promoteur : *Le promoteur explique qu'il se base sur des études de marché et sur son expérience comme promoteur ayant construit près de 500 logements dans les dernières années. Il en conclut que les 3 ½ se louent plus rapidement. Il rappelle qu'il a maintenu tous les 5 ½ de la première mouture. Selon lui, la responsabilité de loger des familles nombreuses ou de répondre aux besoins de clientèle spécifique ne relève pas du secteur privé. De grands logements s'avéreraient beaucoup trop chers pour les clientèles auxquelles ils seraient destinés. Par ailleurs, pour maintenir des loyers plus bas que dans le marché du logement neuf, le promoteur a fait le choix de ne pas aménager de gymnase ou de piscine.*

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle qu'elle vise le développement de plusieurs types de logements répondant à une variété de besoins. Un seul projet ne peut répondre à tous les besoins. Sur deux sites adjacents, on trouve deux projets qui répondent à des besoins différents : le projet en question et le projet des Habitations Pie-XII, où l'on trouve d'ailleurs des 6 ½.*

Intervention 8

Une administratrice aurait voulu des informations sur le nombre de logements disponibles dans le secteur. Elle déplore la diminution de l'offre commerciale liée au départ des commerces et aimerait que la Ville oblige l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée, notamment dans le contexte du passage du tramway. Les commerces de proximité susciteraient une vie de quartier. Elle ne comprend pas les raisons qui motivent la Ville à ne pas exiger de commerces au rez-de-chaussée ni pourquoi elle ne peut l'obliger à cette étape-ci. Par ailleurs, elle aurait aimé que la Ville partage d'emblée les superficies de logement. Elle trouve que la réglementation autorisant 105 logements est trop généreuse par rapport aux 94 logements souhaités par le promoteur. Elle aurait préféré une offre plus équilibrée en matière de typologie.

Réponse de la Ville : *La Ville autorise déjà certains usages commerciaux dans la zone. Par ailleurs, la Ville s'était penchée sur la question des commerces. Elle aurait pu exiger des commerces au rez-de-chaussée. Or, avec les changements de mode de consommation liés notamment à la pandémie, l'inflation, la montée du commerce en ligne, on voit plusieurs fermetures de commerces, et de moins en moins de demandes. C'est moins dans l'air du temps d'exiger des commerces au rez-de-chaussée sur une artère au complet. La tendance est plus à la baisse. Par ailleurs, on note la proximité d'autres commerces, notamment au Carrefour de La Pérade.*

La Ville explique qu'il est impossible, à cette étape-ci, d'obliger l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée puisque cet élément ne fait pas partie du projet de règlement.

Réponse du conseiller Louis Martin : *Le conseiller précise que la tendance est au retrait des usages commerciaux sur les artères où c'était autrefois exigé, puisque les besoins en termes de logement dépassent les besoins en termes d'espaces commerciaux. Les promoteurs font face à une baisse de la demande pour la location de ces espaces difficiles à louer.*

Intervention 9

Une autre administratrice souhaite des précisions sur le processus. Elle demande si le projet initial a déjà été accepté par la Ville et à statuer seulement sur l'augmentation du nombre de logements.

Réponse de la Ville : *Les modifications réglementaires liées au projet initial sont en vigueur, de sorte que la construction de 80 logements pourrait aller de l'avant. La Ville précise que le conseil de quartier est appelé à se prononcer sur l'augmentation à 105 logements seulement.*

Intervention 10

L'administrateur mentionne que, malgré des dissensions à ce sujet, le compte-rendu rapporte bien qu'il n'y avait pas de commerces prévus dans le projet initial. Il estime que la consultation publique de 2023 aurait été le moment optimal pour exiger des commerces. Il rappelle que cette question a été largement débattue à l'époque. Il explique aux membres du conseil de quartier que la présente modification réglementaire ne porte que sur l'augmentation du nombre de logements. Les membres peuvent partager des commentaires sans que cela fasse nécessairement partie de la recommandation votée.

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal

Réalisation du rapport

Date

4 mars 2025

Rédigé par

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

Approuvé par :

Louis Champoux, président du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy