

Projet résidentiel sur la rue Saint-Benoît

(R.C.A.1V.Q.582 et R.C.A.1V.Q.583)

octobre 2026

Projet résidentiel sur la rue Saint-Benoît

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéros 5 342 964 et 6 418 399 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.582 et

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 5 342 964 et 6 418 399 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.583.

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

Un projet résidentiel locatif de 23 unités réparties sur quatre étages totalisant une hauteur de 14 mètres est projeté sur deux lots actuellement vacants de la rue Saint-Benoît (lots 6 418 399 et 5 342 964 qui seront unifiés).

Pour en permettre la réalisation, la réglementation d'urbanisme doit être modifiée puisque la zone dans laquelle se situent les terrains visés (15041Hb) n'autorise qu'un maximum de 8 logements par bâtiment et une hauteur maximale de 12 m.

Ce projet s'inscrit en concordance avec la Vision de l'habitation 2020-2030.

Principales modifications réglementaires

- Règlement R.C.A.1V.Q.582 : Autoriser une permission d'occupation sur les lots 6 418 399 et 5 342 964 du cadastre du Québec pour un bâtiment isolé de 23 logements et d'une hauteur maximale de 14 mètres.
- Règlement R.C.A.1V.Q. 583 : Autoriser une demande d'occupation sur les lots 6 418 399 et 5 342 964 du cadastre du Québec pour un bâtiment isolé de 23 logements et d'une hauteur maximale de 14 mètres. **Ce règlement contient 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=985>

Démarche de participation publique

- Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur
- Consultation écrite (du 17 au 23 septembre 2026, inclusivement);

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur;
- Rapport de la consultation écrite;

Rétroaction : À venir

Annexe I : rapports des différentes étapes

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et de demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur

Date et heure

Le mercredi 16 septembre 2026, à 19 h

Lieu : Centre communautaire Édouard-Lavergne, (390, rue Arago Ouest)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour annoncer la présente consultation;
3. Présentation des modifications réglementaires par la conseillère en urbanisme;
4. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier;
5. Formulation de l'opinion du conseil de quartier;
6. Rappel de la tenue de la consultation écrite;
7. Fin de l'activité et reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou.

Participation

32 personnes ont participé à l'activité, dont 9 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 9 personnes assistant en ligne.

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Mathieu Montégiani, président
Myriam Nickner-Hudon, vice-présidente
Marilyn Wellman, trésorière
Ariane Veillette-Lebrasseur, administratrice
Simon Raby, administrateur
Sylvain Simoneau, administrateur
Marie-Pier Camiré, administratrice
Christopher Auger, administrateur
Guillaume Laurin, administrateur

Membre du conseil municipal

Elainie Lepage, conseillère municipale du district de Saint-Sauveur

Personne-ressource de la Ville

Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale.

Représentants de requérant

Guillaume Fafard, architecte, Quinzhee Architecture

Gabriel Lemelin, architecte, Quinzhee Architecture

Simon Lefebvre, consultant immobilier, BVR DEV

Animation de la rencontre

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande **unanimement** au conseil de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou **d'approuver** le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéros 5 342 964 et 6 418 399 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.582 et le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 5 342 964 et 6 418 399 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.583.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	9	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	9	

Synthèse : principaux thèmes abordés

Les échanges ont essentiellement porté sur la hauteur du bâtiment, l'intégration architecturale, la densification du secteur, le stationnement, le verdissement, l'abordabilité du logement et les impacts du chantier.

Intégration architecturale et gabarit du bâtiment

Des personnes ont exprimé des préoccupations quant à l'intégration d'un immeuble à 4 étages dans un secteur caractérisé par des bâtiments résidentiels de plus faible hauteur, notamment concernant les impacts potentiels sur l'ensoleillement, les percées visuelles et l'harmonie architecturale de la rue Saint-Benoît. Les représentants du requérant ont expliqué les mesures envisagées pour atténuer la perception du quatrième étage, notamment par un retrait du dernier niveau et l'utilisation de matériaux distinctifs.

Densification résidentielle

La densification du quartier a suscité de nombreux commentaires. Des personnes ont souligné les transformations importantes observées dans le secteur au cours des dernières années et ont exprimé des préoccupations quant à l'intensification du développement résidentiel. D'autres interventions ont rappelé le contexte de pénurie de logements et la nécessité d'augmenter l'offre résidentielle dans les secteurs déjà urbanisés.

Stationnement et mobilité

L'absence de cases de stationnement dans le projet a également suscité des discussions. Certaines personnes ont soulevé des inquiétudes concernant la pression potentielle sur le stationnement sur rue et les habitudes de déplacement des futurs résidents. Les représentants du requérants, les personnes-ressources de la Ville et l'élue du district ont mis de l'avant la localisation du projet dans un secteur bien desservi par le transport collectif, les infrastructures cyclables et les services de proximité. Les mesures prévues au projet pour favoriser le vélo et les déplacements actifs ont également été présentées.

Verdissement et qualité des aménagements

Plusieurs interventions ont porté sur la présence d'espaces verts, le verdissement de la rue Saint-Benoît et l'intégration du projet dans ce paysage. Des personnes ont notamment indiqué souhaiter la plantation d'arbres et l'aménagements des bacs de plantation en façade. Les représentants du requérant ont expliqué les aménagements végétalisés prévus en façade et à l'arrière, de même que les contraintes d'implantation associées au site.

Logement social, abordabilité et gentrification

Une part importante des échanges a concerné les enjeux d'abordabilité du logement dans le quartier Saint-Sauveur. Des personnes ont exprimé des préoccupations quant à la hausse des loyers et à l'accessibilité des nouveaux projets résidentiels pour les ménages à faible revenu. Des propositions visant l'intégration de logements sociaux ou abordables dans le projet ont été discutées. Certains participants ont également soulevé les effets de la gentrification et les impacts sociaux des transformations dans le quartier.

Diversité des logements

Des discussions ont porté sur la composition des logements projetés. La présence de logements de plus grande taille destinés notamment aux familles a été soulignée par différentes personnes et membres du conseil d'administration du conseil de quartier. Certaines

interventions ont insisté sur l'importance de maintenir une diversité d'unités résidentielles afin de répondre aux besoins variés de la population du quartier.

Impacts des travaux

Des personnes qui résident dans le secteur ont fait part de la fatigue liée à la succession de chantiers dans le quartier au cours des dernières années. Des questions ont été posées concernant l'organisation des travaux, les mesures de mitigation, la circulation des camions et l'occupation du terrain voisin appartenant à la Ville afin de limiter les nuisances associées au chantier.

Questions et commentaires du public et du conseil de quartier

- Une personne s'interroge quant à l'intégration d'un immeuble de quatre étages dans une rue principalement composée de duplex et de bâtiments plus bas. Elle souhaite connaître l'impact sur l'ensoleillement sur les propriété voisines. Elle souhaite également connaître la marge latérale prévue entre le projet et le garage qui borde le lot voisin. Elle souhaite savoir s'il sera possible de consulter le promoteur à cet égard.

***Les représentants du requérant** expliquent que le quatrième étage est en retrait afin de réduire sa présence visuelle. Des études d'ensoleillement ont été réalisées et la localisation du terrain limite, de leur point de vue, les impacts d'ombrage. Le bâtiment sera construit à marge zéro conformément aux règles applicables. Les circulations extérieures permettent de réduire l'effet de masse du bâtiment.*

- Une personne demande pourquoi aucune case de stationnement n'est prévue au projet, disant craindre que cela n'exerce davantage de pression sur le stationnement sur rue. Elle demande quelle est la profondeur du retrait du quatrième étage.

***Les représentants du requérant** mentionnent que le projet mise sur le transport actif et collectif, tels qu'en témoignent les espaces de rangement pour vélos qui sont prévus. Les projets similaires réalisés sans stationnement précédemment ont bien fonctionné. Ils précisent que le retrait du quatrième étage est d'environ un mètre.*

***La conseillère en urbanisme** ajoute que le nombre de cases minimales de stationnement a été aboli. Elle mentionne également que l'ajout de cases en souterrain augmente le coût des projets et donc des loyers. Elle rappelle que le secteur est bien desservi par les alternatives à l'automobile.*

- Une personne souhaite connaître les mesures de verdissement qui sont prévues en façade, demandant si la plantation d'arbres était prévue sur la rue Saint-Benoît.

Les représentants du requérant indiquent que les plantations seront surtout de petit déploiement à l'avant, en raison des contraintes des bacs de plantation qui n'offrent pas l'espace requis pour un arbre à grand déploiement. Trois arbres doivent être plantés en cour arrière.

***La conseillère municipale** précise que les aménagements réalisés par la Ville incluent des fosses de plantation, mais que la gestion des eaux de pluie constitue également un objectif important de ce projet de rue partagée.*

- Une personne s'interroge quant à l'absence de case de stationnement dans le projet qui comportent des logements destinés aux familles, disant croire que les familles ont pour la plupart toutes des véhicules.

Les représentants du requérant mentionnent qu'une clientèle familiale sans voiture existe et que plusieurs projets récents démontrent, selon eux, une demande pour ce type d'habitation. L'objectif, ajoute-t-il, est d'offrir une option résidentielle adaptée à ce mode de vie.

***La conseillère municipale** rappelle l'évolution des habitudes de déplacement, y compris chez les familles, la bonne desserte en autopartage ainsi que la volonté municipale de soutenir différentes formes de mobilité.*

- Une personne demande à quelle clientèle économique s'adresse le projet, souhaitant savoir s'il s'agit de logements haut de gamme ou plus accessibles et quel en sera le prix du loyer.

Les représentants du requérant indiquent qu'il est trop tôt pour établir le coût des loyers puisqu'ils ignorent à ce stade quel sera le coût total du projet, bien que plusieurs choix architecturaux ont été faits pour réduire les coûts de construction, mais que le projet vise une clientèle compatible avec le quartier et que la volonté est d'offrir des loyers compétitifs.

- Une personne exprime des préoccupations concernant le quatrième étage du projet. Elle aurait souhaité voir un projet moins imposant et craint la densification croissante de la rue Saint-Benoît.

Les représentants du requérant expliquent que les études démontrent des impacts limités sur l'ensoleillement et que le projet tente de concilier densité et intégration au milieu.

La conseillère municipale rappelle le contexte de pénurie de logements et les objectifs municipaux de densification à l'intérieur du périmètre urbain.

- Une personne demande pourquoi le projet ne prévoit aucun logement social.

Les représentants du requérant indiquent que le montage financier du projet privé ne permet pas actuellement d'intégrer du logement social, bien que certains programmes gouvernementaux pourraient aider à rendre le projet plus abordable. Ils expliquent que les contraintes financières sont plus grandes pour des petits projets d'insertion et rappellent l'importance des programmes publics de soutien.

La conseillère municipale ajoute quelques précisions sur les programmes de supplément au logement et sur les mécanismes de financement du logement social.

- Une personne exprime des préoccupations liées à la gentrification. Elle souligne les difficultés d'accès au logement pour les ménages à faible revenu et propose d'explorer l'intégration de logement sociaux au projet.

Les représentants du requérant soutiennent que l'ajout de logements contribue à réduire la pression sur le parc locatif et que le projet vise à offrir des logements de qualité compatibles avec le quartier.

- Une personne demande si les murs latéraux seront aveugles. Elle s'interroge sur la localisation des matières résiduelles dans le projet. Elle souhaite finalement savoir si la hauteur réelle du bâtiment sera de 14 mètres.

Les représentants du requérant précisent que les murs latéraux seront majoritairement aveugles, que les déchets doivent être entreposés à l'intérieur en indiquant l'emplacement sur le plan et que la hauteur projetée est d'environ 13,65 mètres, avec une hauteur maximale de 14 mètres.

- Une personne souhaite connaître les mesures qui doivent être mises en place pour limiter les impacts du chantier. Elle demande comment améliorer le verdissement du projet.

Les représentants du requérant expliquent que l'utilisation du terrain voisin, appartenant à la Ville, pourrait réduire les impacts du chantier. Ils indiquent leur intérêt à en demander l'accès durant les travaux. Rappelant l'expertise en paysagement du promoteur, ils indiquent que des aménagements végétalisés sont prévus.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande qui est le promoteur derrière ce projet. Elle souhaite savoir si le projet est locatif ou en copropriété, et si les modifications réglementaires pourraient être modifiées ultérieurement. Elle demande également si les arbres existants doivent être conservés.

***Les représentants du requérant** répondent que le projet est entièrement locatif, que la modification réglementaire est spécifique au terrain et que les arbres, hors du terrain du projet, seront conservés.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir de quelle manière les cyclistes pourront accéder aux espaces de rangement pour vélos.

***Les représentants du requérant** expliquent l'organisation du hall d'entrée du projet, indiquant sur le plan la localisation du rangement vélo et l'ajout d'une conciergerie permettant l'entretien des vélos à proximité.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir si la possibilité d'un toit vert a été étudiée.

***Les représentants du requérant** indiquent qu'un véritable toit vert présente des contraintes techniques et que d'autres mesures, comme les membranes réfléchissantes et le verdissement au sol, sont jugées plus efficaces dans ce contexte.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la gestion territoriale, au conseil de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

17 septembre 2026

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.

Activité de participation publique



Activité en ligne et par téléphone – Consultation écrite

Date

Du 17 au 23 septembre 2026, inclusivement

En ligne :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1005>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou

Participation

Personne-ressource de la Ville

Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, gestion territoriale.

Coordination de la consultation

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques

Nombre de personnes ayant participé : 17

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : « je suis inquiet et je crains pour qu'on empiète sur la beauté du quartier pour un gain au profit d'une compagnie ».
- **Intervention 2** : « Bonjour, l'augmentation de l'offre de logements est nécessaire et souhaitable, mais elle ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie d'un quartier et d'une rue qui ont déjà largement contribué aux efforts de densification au cours des dernières années.

Lors de la consultation portant sur l'aménagement d'une rue partagée, les résidents ont accepté de perdre plusieurs espaces de stationnement afin de favoriser un environnement plus sécuritaire, plus convivial et davantage axé sur le verdissement. Ils ont ainsi démontré leur ouverture à des projets visant l'amélioration du milieu de vie et l'atteinte des objectifs collectifs d'aménagement urbain, malgré les inconvénients que ces changements pouvaient entraîner au quotidien.

Par la suite, deux immeubles de faible et moyenne hauteur disposant de leurs propres espaces de stationnement ont été démolis pour faire place à un bâtiment de quatre étages dérogeant à la réglementation du secteur, comprenant environ 30 logements sociaux et ne prévoyant aucun stationnement. Cette transformation a déjà accru considérablement la densité d'occupation du secteur tout en augmentant la pression sur le stationnement sur rue.

Force est donc de constater que cette portion du quartier a déjà largement contribué à l'effort de densification demandé aux citoyens. Les résidents ont accepté une augmentation importante du nombre de logements, une réduction de l'offre de stationnement et une transformation significative de leur environnement immédiat. Il apparaît difficilement justifiable de leur imposer une nouvelle dérogation d'envergure sans tenir compte des impacts cumulés des décisions précédentes.

Permettre aujourd'hui la construction d'un nouvel immeuble d'une hauteur similaire, encore une fois sans stationnement, viendrait accentuer une situation déjà précaire. Une telle décision risquerait de nuire à la quiétude des résidents, de congestionner davantage les espaces de stationnement existants et d'accroître les conflits d'usage entre résidents, visiteurs, travailleurs et usagers des services du secteur.

Il apparaît donc essentiel que tout nouveau projet respecte davantage les caractéristiques du milieu et les limites déjà atteintes en matière de densification. Un bâtiment conforme à la hauteur prévue par la réglementation, intégrant un nombre suffisant de cases de stationnement ainsi que des espaces verts de qualité, permettrait de concilier les besoins en logement avec le respect des résidents actuels. Le développement du secteur doit se poursuivre de façon équilibrée et harmonieuse, en reconnaissant les efforts déjà consentis par la communauté et en veillant à ce que l'ensemble des usagers puisse continuer à cohabiter dans un environnement fonctionnel, sécuritaire et agréable.

En terminant, considérant les nombreux changements déjà imposés au secteur, notamment le réaménagement de la rue Saint-Vallier ainsi que les différents projets de densification réalisés au cours des dernières années, il serait rassurant pour les résidents de constater que leurs préoccupations et commentaires soient, cette fois-ci, pleinement pris en compte dans le processus décisionnel afin de favoriser un projet véritablement harmonieux et respectueux du milieu de vie. »

- **Intervention 3 :** « Est-ce que ce seront des logement sociaux/abordables? Un studio à 1200\$ /mois ce n'est pas abordable. Et pourquoi exploser autant la limite du lot? Il y

aura certainement un enjeu pour le stationnement dans la rue et ça détonnerait avec le quartier il me semble. »

- **Intervention 4** : « J'ai une résidence sur la rue St-Benoît ce en quoi je suis contre c'est que le projet n'ait pas de stationnement, ça n'a pas de bon sens. »
- **Intervention 5** : « Je suis favorable à un projet d'immeuble à logement, mais dans le contexte où ce secteur du quartier a déjà subi des constructions et un réaménagement de la rue Saint-Benoît ayant affecté l'espace de stationnement disponible, je n'arrive pas à concevoir de quelle manière la dérogation demandée sera viable pour les résidents du quartier. Je conteste donc le nombre de logement supérieur à celui autorisé dans ce secteur, ainsi que l'absence de stationnement de ce projet.

Les résidents du quartier ont fait leur part pour la densification des habitations au cours des dernières années et ce nouveau projet ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des résidents. Par ailleurs, les personnes qui demeureront dans ces logements auront assurément dans une forte proportion des véhicules et ceux-ci n'auront pas accès à des espaces de stationnement à proximité. La taille actuelle du projet n'est donc pas seulement au détriment des résidents actuels de ce secteur du quartier, mais affectera également les nouveaux résidents qui vivront dans ces logements.

Je vous prie donc de réduire le nombre de logement de ce projet pour qu'il soit conforme à la réglementation municipale (sans dérogation) ainsi que d'envisager sérieusement l'implantation de places de stationnement pour les résidents de ce futur immeuble, ce qui améliorera assurément leur qualité de vie ainsi que celle des résidents actuels du quartier.

Il est vrai que les résidents des quartiers centraux utilisent en moyenne moins la voiture que la normale puisque plusieurs se déplacent en transport actif ou collectif, mais la plupart des résidents, qui sont des familles, des travailleurs, des retraités actifs, ont tout de même besoin d'une voiture. Il est donc faux de croire que de construire sans cesse des immeubles sans stationnement est sans impact, le stationnement dans le quartier étant devenu un enjeu très sérieux ayant un impact sur la qualité de vie des résidents actuels et futurs. Il en va de l'attractivité d'un quartier qui se perdra si la situation se poursuit. Ceux qui y vivent depuis longtemps vous le diront, la situation du stationnement n'a jamais été aussi critique. Des actions doivent être prises pour considérer ce problème, et cela passe par la création

d'espaces de stationnement dans la construction des immeubles, ainsi que de cesser l'émission de dérogation pour augmenter le nombre de logements autorisés sur un même lot. Nous en venons même à questionner à quoi sert la réglementation municipale si elle est constamment contournée à coup de dérogation.

Je suis évidemment disponible pour en discuter et échanger de manière constructive afin que ce projet soit viable et sans impact négatif pour les résidents actuels et futurs du quartier. »

- **Intervention 6 :** « Déjà on a un manque de stationnement dans le quartier cette construction n'aidera la cause des citoyens dans la paroisse Sacré Coeur. »
- **Intervention 7 :** « Bonjour, j'aimerais savoir les 23 logements. Est-ce qu'il va y avoir des logements subventionnés ? »

Réponse: (communiquée par courriel) : *Aucun logement n'est subventionné.*

- **Intervention 8 :** « Ce sera beau. Densifier pour éviter l'étalement urbain, c'est louable.
Par contre, j'aurais aimé avoir une garantie que les loyers allaient être abordables, parce que c'est ce qui manque dans le quartier. Et ce n'est pas vrai que produire des loyers plus chers libère des loyers plus modiques.
Pas de stationnement? C'est sûr que ça va déborder dans les rues autour. ET ça fera plus de circulation dans le coin, ce qui diminuera la sécurité de nos enfants.

Question : est-ce que les égouts sont prévus pour accueillir autant de logements dans un endroit aussi restreint? Est-ce qu'il y a des risques de refoulements d'égouts lors des fortes pluies? Il me semble qu'ajouter 23 logements augmentera grandement la pression sur le réseau, non?

Réponse: (communiquée par courriel) *Ces besoins font toujours l'objet d'une analyse par les équipes de la Ville.*

- **Intervention 9 :** « Bonjour,
Il est tout à fait inacceptable de faire un immeuble si haut, qui coupera encore plus la lumière dans la rue déjà très chargée. Aussi il y a beaucoup trop d'appartements prévus et aucun stationnement. Un immeuble de 8 logements avec des

stationnements serait acceptable. Ce coin du quartier a déjà été beaucoup densifié, il faut limiter les conflits d'usage que causera ce projet. »

- **Intervention 10** : « Bonjour,

Il est totalement inacceptable qu'un immeuble d'une telle hauteur soit envisagé à cet endroit. Ce projet viendra encore davantage priver les résidents de lumière naturelle dans un secteur déjà fortement affecté par la densification et l'augmentation du bâti. De plus, le nombre excessif de logements prévus, combiné à l'absence complète de stationnements, démontre un manque flagrant de considération pour la réalité du quartier et pour les citoyens qui y vivent déjà.

Ce secteur a déjà largement contribué aux efforts de densification au cours des dernières années. Les résidents ont accepté de nombreux changements, une augmentation de la circulation, une pression accrue sur le stationnement et une transformation importante du cadre de vie. Il est donc incompréhensible que l'on cherche encore à intensifier l'occupation du secteur sans tenir compte des impacts cumulatifs déjà subis.

Huit logements constituent amplement une densité suffisante et raisonnable pour ce secteur. Il n'existe aucune justification pour imposer un projet plus intensif qui viendrait détériorer davantage la qualité de vie du voisinage. Au contraire, un immeuble limité à huit logements serait beaucoup mieux intégré au milieu et plus respectueux de l'équilibre du quartier.

De plus, il est impératif que chaque logement dispose d'au moins une case de stationnement. Concevoir un projet résidentiel sans prévoir de stationnement adéquat est irresponsable et ne fait que transférer le problème aux résidents du secteur, qui peinent déjà à se stationner. Les futurs occupants auront inévitablement des véhicules, et il est inacceptable que les rues avoisinantes servent de solution de rechange à un manque de planification du promoteur.

La Ville doit imposer des limites claires à ce projet et tenir compte des préoccupations des citoyens qui vivent les conséquences de ces décisions au quotidien. Les résidents ont déjà fait leur part dans l'effort de densification. Il est temps de préserver l'équilibre du quartier plutôt que de continuer à imposer des projets surdimensionnés qui ne feront qu'accentuer les conflits d'usage et les problèmes de stationnement existants. »

- **Intervention 11** : Je ne sais pas si vous êtes au courant qu'il y a présentement un problème de stationnement dans la paroisse vous faites des règlements municipaux

et après vous demandez des dérogations pour faire le contraire je suis contre la dérogation »

- **Intervention 12** : « Bonjour, nous constatons que vous n'êtes pas au courant des méga problèmes de stationnement dans nos rues depuis quelques temps...et vous continuez de construire des logements sans place de stationnements nous ne sommes pas tous à pied ou À Vélo...sachez-le et ce sans nous demander notre avis. C'est tu rendu ça rester en ville! En tout cas il n'y a rien de drôle pour nous! »
- **Intervention 13** : « Je ne sais pas si vous êtes au courant qu'il y a un problème de stationnement sur la rue st benoît vous voulez construire un bloc de 8 logements sans stationnement à quel endroit on va mettre les voitures vous votez des règlements municipaux et vous demandez des dérogations cherchez l'erreur je suis contre le projet s'il n'y a pas de stationnement »
- **Intervention 14 (mémoire)** : reproduit en page 21 et suivantes.
- **Intervention 15** : « J'aimerais souligner que la situation du stationnement sur la rue Saint-Benoît est déjà problématique, notamment en raison des non-résidents qui fréquentent le CLSC et qui viennent se stationner sur la rue. Ajouter 23 logements sans prendre de mesures ne ferait qu'aggraver la situation, et il est idéaliste de penser que tous les ménages qui y habiteront n'auront pas de voiture. Pourquoi ne pas instaurer des vignettes de stationnement sur rue afin de permettre aux résidents du secteur de se stationner sans être en concurrence avec les non-résidents? Il me semble que cet enjeu a été peu réfléchi. Lorsque des questions ont été soulevées à ce sujet lors de l'assemblée, elles ont été balayées, avec comme explication que le projet s'adressait à des familles sans voiture, ce qui est irréaliste de penser que les 23 logements seront par une seule clientèle cible.

Par ailleurs, lors de leur présentation, les architectes ont affirmé que la dérogation de 2 m amènerait leur bâtiment à peine plus haut que l'immeuble le plus élevé du tronçon, en supposant que celui-ci mesure 12 m et le leur 14 m. Or, l'immeuble en question mesure plutôt 10 m. Ainsi, bien que la dérogation demandée soit de 2 m, leur bâtiment dépasserait en réalité de 4 m le reste de la rue. Il aurait été plus honnête de présenter la situation ainsi aux citoyens. »

- **Intervention 16** : « Par ma formation en architecture, je suis consciente de la nécessité de densifier les quartiers urbains de la ville. Bien que le futur bâtiment fasse de l'ombre sur les fenêtres de notre sous-sol et de notre rez-de-chaussée (j'habite en face du futur projet), je comprends l'enjeu et je ne m'oppose pas nécessairement à l'augmentation de la hauteur permise.

J'éprouve toutefois une profonde inquiétude quant à la question du stationnement dans le secteur.

D'abord, il est important de souligner que nous, les résidents de la rue Saint-Benoît, avons déjà beaucoup de difficulté à nous stationner dans la rue en semaine, le jour. En effet, plusieurs usagers du CLSC du Sacré-Coeur se stationnent dans notre rue plutôt que d'opter pour le stationnement payant de l'institution. La Ville a-t-elle réfléchi à cet enjeu, ou en est-elle même consciente? Est-il envisagé d'exiger des vignettes de stationnement pour éventuellement éviter que des non-résidents se stationnent dans la rue?

Ensuite, je suis restée perplexe suite à la discussion sur le stationnement lors de la séance d'information publique. S'attendre à ce que la majorité des futurs résidents des 23 unités ne possèdent pas de voiture relève, selon moi, de la pensée magique. Face à ces préoccupations, les représentants du projet n'ont amené aucun argument solide. Ils se sont contentés d'exemples anecdotiques. La Ville dispose-t-elle de données réelles sur, par exemple, le nombre de voiture par ménage dans ce secteur de Saint-Sauveur? Des arguments quantitatifs et rigoureux démontreraient que les inquiétudes des citoyens face au manque de stationnement soient prises au sérieux.

La pensée magique fait bonne figure sur papier, mais il n'en demeure par moins qu'un tel projet risque d'affecter directement la qualité de vie de familles comme la nôtre, en nous obligeant à parcourir sans relâche les rues du secteur pour trouver une place de stationnement. J'attends présentement un enfant et, avec mon conjoint, nous nous questionnons sérieusement sur notre avenir dans le quartier. Nous prenons tous les deux le transport en commun et le vélo pour se rendre au travail et nous privilégions la marche pour nos déplacements. La voiture demeure toutefois un incontournable pour nous, pour des raisons familiales. Allons-nous réellement parier qu'il en sera autrement pour les résidents des 23 unités prévues, au risque de nuire à la qualité de vie du secteur, non pas au nom de la densification, mais de la rentabilité financière d'un promoteur?

- **Intervention 17 :** « En suivi à la consultation du 16 septembre concernant les modifications à la réglementation pour un projet de construction sur la rue Saint-Benoît

J'étais présente le mercredi 16 septembre à la consultation publique du projet de la rue St-Benoît. Je me permets de vous faire part de quelques réflexions.

En 2022, un projet immobilier sur Saint-Benoît a fait passer deux immeubles communautaires de 9 à 20 logements. Parallèlement, une transformation la même année de Saint-Benoît, entre Saint-Luc et Renaud, a fait disparaître quatre cases de stationnement (de 25 à 21). Ces temps-ci, deux projets immobiliers, l'un sur Saint-Benoît et l'autre sur Carillon, vont ajouter un nombre significatif d'unités de logements. Le stationnement sur cette rue et autour est depuis 2019 devenu difficile. La Ville veut-elle introduire un système de vignettes dans le secteur et ainsi faire beaucoup plus d'argent sur le dos des citoyens?

D'autre part, votre projet qui promouvoir mobilité active (vélo) ne tient pas compte de la température à Québec, que celle-ci n'est pas celle de Montréal et que rouler à vélo entre le 15 novembre et le 15 avril ici s'avère hautement problématique. Une étude du Devoir, publiée en janvier dernier, laissait voir qu'un nombre extrêmement bas de gens circulaient sur les pistes cyclables en janvier alors que celles-ci bénéficiaient d'un plein déneigement. Si l'on déneigeait aussi bien les trottoirs que les pistes cyclables, tout le monde s'en réjouirait. Si l'on n'enlevait pas les services d'autobus sur Saint-Vallier vers l'est, de façon à obliger les gens âgés à marcher davantage en hiver, personne ne s'en plaindrait et votre projet serait plus acceptable.

La gentrification a été soulevée par certaines personnes présentes et doit rester au centre des préoccupations de nos décideurs. Beaucoup de « gentrifications douces » en font une agressive si elles sont additionnées et peuvent nuire à notre quartier qui rencontre déjà des défis importants.

Quant au style de projet lui-même, il me questionne sur le type de locataires auxquels il s'adresse. En fait, je m'interroge sur la place réservée aux personnes vieillissantes, aux personnes à mobilité réduite, en situation d'handicap ou aux jeunes familles ayants des enfants avec des suivis médicaux. En plus de ne pas pouvoir utiliser les transports actifs, comment leurs soignants se rendront jusqu'à eux? Le déplacement du personnel de soin à domicile calcule le temps alloué aux déplacements. Je comprends très bien l'importance du déplacement actif, j'en suis une adepte. Mais le projet, tel que présenté ne tient pas compte de cette clientèle et est sélectif.

En ce sens, je propose qu'un certain nombre de cases de stationnements et/ou qu'un débarcadère soient prévus et réservés aux locataires présentant des besoins particuliers.

Aussi, les promoteurs nous ont laissé entendre que le prix de construction plus bas aurait un effet sur le prix des loyers. Laissez-moi mettre en doute cette théorie. Le prix du marché s'appliquera et la marge de profits ira dans les poches des

promoteurs. Cet argument ne devrait pas faire partie des arguments pour convaincre les gens du bien-fondé du projet.

Enfin, il a été évoqué par la conseillère du Conseil municipal la croissance fulgurante prévue par la Ville de Québec. Est-il possible de ne pas juste voir toujours plus grand et, plutôt, de bien s'occuper de nos gens et de nos infrastructures telles qu'elles sont car la qualité de vie à Québec est actuellement très bonne. Une croissance démesurée ne garantit surtout pas de meilleurs services ni une plus grande satisfaction des citoyens. »

Madame, Monsieur,

En tant que propriétaire-occupant du duplex situé sur le terrain adjacent au projet de construction mentionné en objet, je vous sou mets officiellement mes commentaires et mes demandes de modifications au projet de règlement actuel.

Mon duplex occupant le coin de rue, l'implantation d'un bâtiment intercalaire de 4 étages juste avant ma propriété de 2 étages crée une rupture de gabarit importante avec mon immeuble et ceux des immeubles avoisinants. Bien que le projet s'adosse directement sur mon garage secondaire en limite de terrain, la cour de quelques mètres qui sépare mon garage de mon duplex résidentiel constitue notre seul espace de vie extérieure et notre principale source de lumière naturelle. L'érection d'un bâtiment de près de 14 mètres de hauteur (13,65 m), soit environ 45 pieds, créera une ombre portée significative (image 1,2 et 3). La réduction de la luminosité naturelle impactera négativement notre qualité de vie, le confort thermique de l'habitation et l'usage de la cour arrière. La lumière naturelle directe permet de réduire la consommation d'énergie, tout en retardant l'utilisation des éclairages artificiels et même du chauffage. La luminosité influence aussi la valeur d'une propriété. Un appartement bénéficiant d'un bon ensoleillement tout au long de la journée, sera souvent plus recherché qu'un logement sombre. Cette donnée peut impacter le prix de vente ou de location. Par ailleurs, l'effet de cloisonnement (voir photos 1, 2 et 3) risque aussi d'amplifier le phénomène des îlots de chaleur déjà biens présents, particulièrement pour nos voisins (60, 64 et 68 Bigaouette) dont la cour arrière sera pratiquement enclavée dû à la présence d'un immeuble imposant (habitation à loyer modique) situé à quelques pieds de la limite de leur terrain et à l'érection du nouveau bâtiment.

L'excavation et les travaux lourds requis pour une structure de cette envergure (106'8"x53'8"x44'78") font naître de sérieuses préoccupations quant à la stabilité des fondations de ma résidence, de la stabilité du garage (deux étages) adjacent (risques de fissures, de mouvements de sol ou d'infiltration) (voir photo 4). La résidence voisine (60, 64 et 68 Bigaouette) est également concernée par cette considération, leur garage étant également situé à la limite du lot.

Bien que la clientèle cible du promoteur du projet soit une population qui privilégie les modes actifs de transport (marche, vélos, etc.) et/ou l'usage des transports collectifs et communautaires, il serait étonnant qu'aucun des futurs locataires des 23 unités de logements locatifs disponibles ne possède un véhicule automobile, notamment ceux qui occuperont les grands logements de 5 pièces et demie, destinés potentiellement aux familles. Ajouter un volume important de logements aggraverait le manque chronique de stationnement (voir photos 5, 6, 7 et 8). D'ailleurs, plusieurs propriétaires du voisinage se font souvent demander s'ils ont des espaces de stationnement à louer. La proximité d'un centre hospitalier ajoute un trafic supplémentaire quotidien à une rue partagée devenue plus étroite et dont le nombre de cases de stationnement a été réduit.

Afin de maintenir la valeur marchande de ma propriété, l'attractivité du logement locatif et de protéger ma qualité de vie, je demande que l'octroi des dérogations réglementaires soit conditionné aux modifications architecturales suivantes :

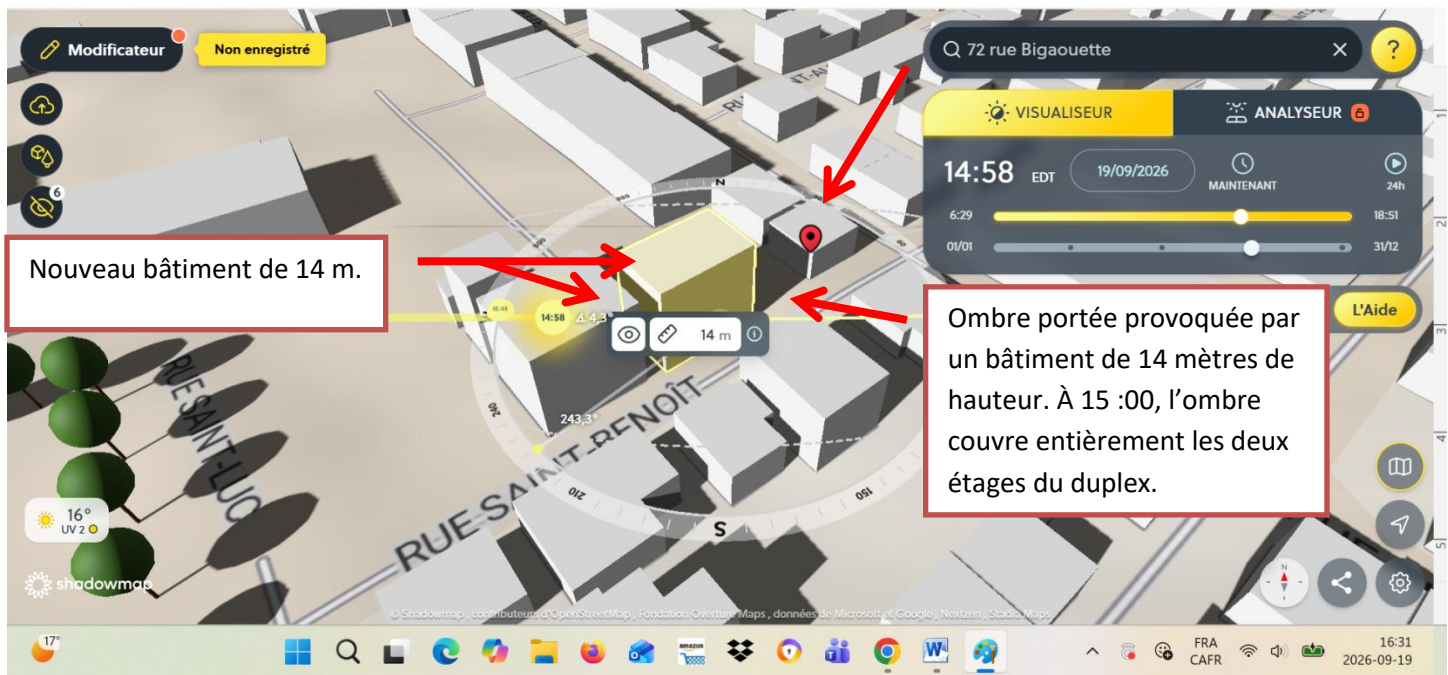
1. **Intégration d'un retrait en gradin:** Nous demandons que le 4e étage du projet subisse un retrait progressif (effet de marche d'escalier ou palier) du côté mitoyen à mon garage. Cette modification m'apparaît indispensable pour permettre au soleil de passer par-dessus le bâtiment et d'éclairer la cour ainsi que les fenêtres arrière du duplex. Cette demande entraîne ainsi une réduction du nombre d'unités potentielles à construire. Celui-ci pourrait se situer à un volume supérieur à la norme actuelle (16), mais inférieur ou égale à 20).

2. **Garantie de protection structurale (Étayage)** : Compte tenu de la distance presque nulle des travaux d'excavation par rapport à mon garage, je demande qu'une expertise pré-travaux par photos soit réalisée aux frais du promoteur et qu'un plan d'étaisage rigoureux soit approuvé par un ingénieur indépendant avant le début des travaux.

Le secteur étant assujéti à un processus d'approbation référendaire, ma volonté ainsi que celle des résidents des zones contiguës est de collaborer à une densification respectueuse et harmonieuse. Nous espérons que le promoteur saura ajuster ses plans pour éviter le recours aux étapes d'ouverture de registre. Vous trouverez, ci-jointe, une pétition d'appui aux demandes de modifications architecturales.

Je vous remercie de l'attention accordée à ce dossier de la plus haute importance pour l'avenir de notre milieu de vie.

Image 1 Simulation de lumière du soleil interactive 3D générée par l'application Shadowmap.



La simulation a été réalisée le 19 septembre 2026 en milieu d'après-midi à l'aide de l'application Shadowmap disponible sur le site shadowmap.org/fr/. Un bâtiment d'une hauteur de 14 mètres générerait, en pleine journée, une ombre portée importante. À 15 :00, l'ombre couvre entièrement les deux étages du duplex et possiblement ceux de l'édifice voisin (60, 64 et 68 Bigaouette). L'application utilisée pour réaliser la simulation, ne prend pas en compte la profondeur réelle du nouveau bâtiment projeté (54 pieds). Celui-ci sera deux fois plus profond que la représentation schématique. Précisons qu'au solstice d'hiver, lorsque l'inclinaison du soleil sera beaucoup plus horizontale, l'ombre portée totale se réalisera beaucoup plus tôt dans la journée.

Un bâtiment de 10 mètres de hauteur réduirait considérablement l'ombre portée (Image 2), offrant ainsi une meilleure luminosité. Si la hauteur du bâtiment était limitée à 8 mètres (Image 3), le duplex serait alors complètement dégagé et l'ombre portée ne couvrirait qu'une partie de la cour arrière.

Pour atténuer l'impact de l'ombre portée et de la faible luminosité naturelle sur le confort thermique de l'habitation, la consommation d'énergie et l'usage de la cour arrière, il n'est **pas nécessaire de limiter la hauteur du nouveau bâtiment sur toute sa longueur**. Nous suggérons que le 4e étage du projet subisse un retrait progressif (effet de marche d'escalier ou de palier) à partir du côté mitoyen à mon garage vers la partie Ouest du terrain. Ainsi, il pourrait y avoir une progression de 2, à trois puis à quatre étages. La partie Est du nouvel immeuble serait ainsi mieux intégrée à la configuration des résidences existantes du coin de la rue, des duplex de deux étages (photo 9).

Il est à noter que le terrain présentement vacant et sur lequel est prévu le nouveau bâtiment, était occupé par deux immeubles de deux étages chacun, offrant un total de huit logements. Cette structure était davantage en harmonie avec le voisinage, majoritairement constitué de duplex. Bien que notre suggestion réduise le nombre total de logements désiré par le promoteur, la nouvelle mouture représenterait, malgré tout, une densification substantielle de l'espace en permettant minimalement de doubler le nombre de logements par rapport à la situation antérieure. De plus, la norme actuellement en vigueur pour les deux lots combinés (16 logements) pourrait être surpassée et atteindre entre 16 et 20 logements.

Image 2 Simulation de lumière du soleil interactive 3D générée par l'application Shadowmap

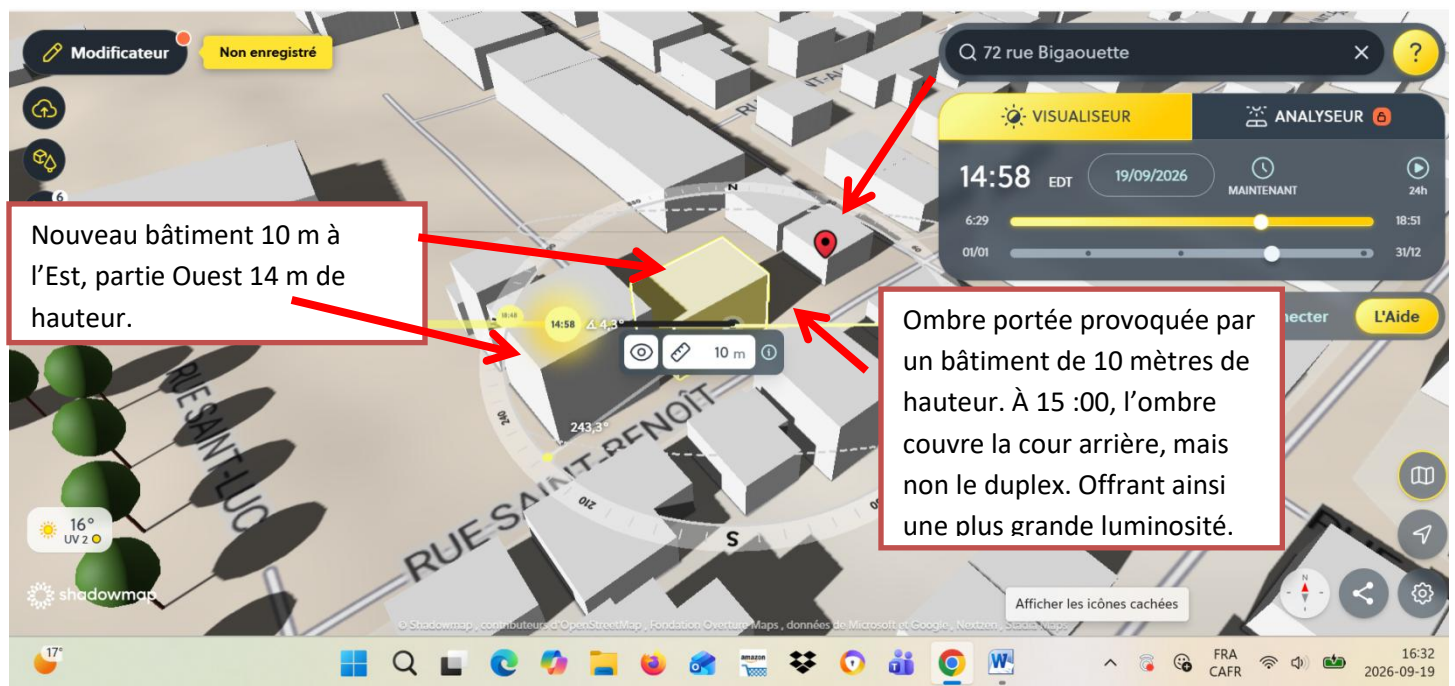


Image 3 Simulation de lumière du soleil interactive 3D générée par l'application Shadowmap

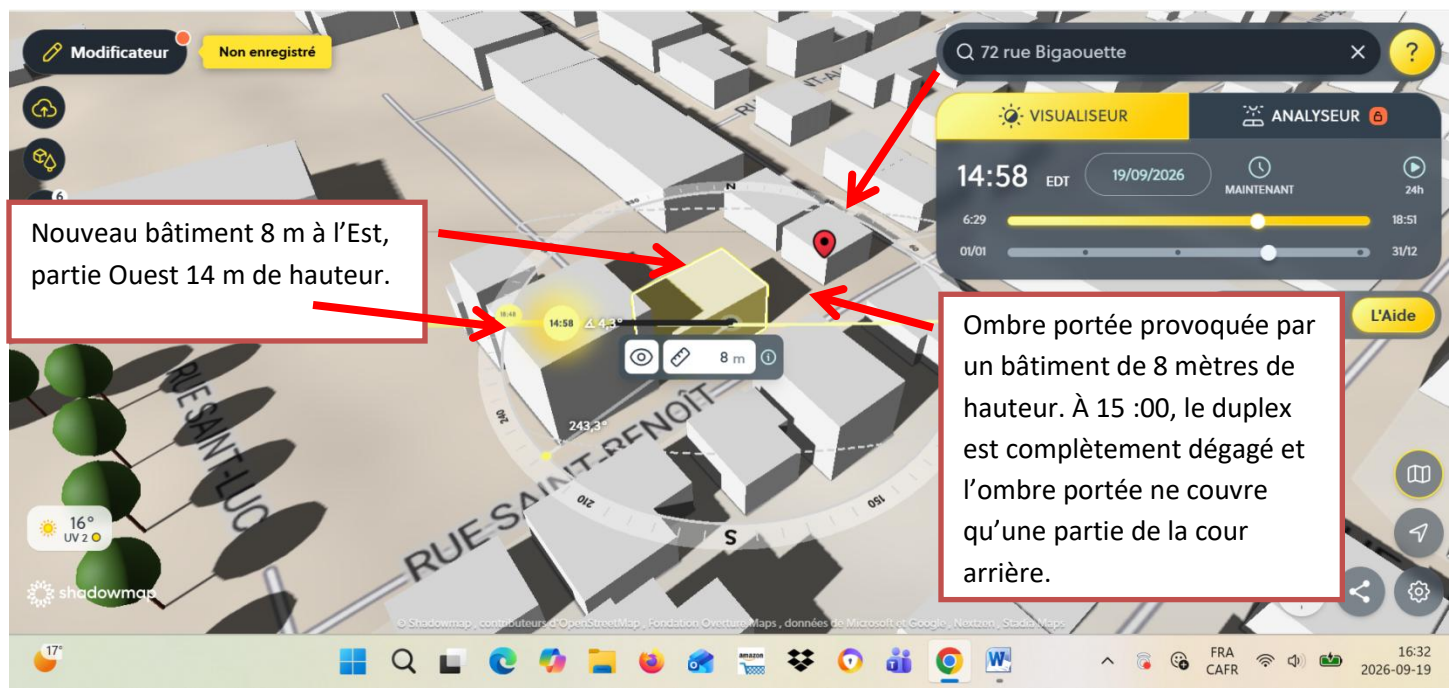
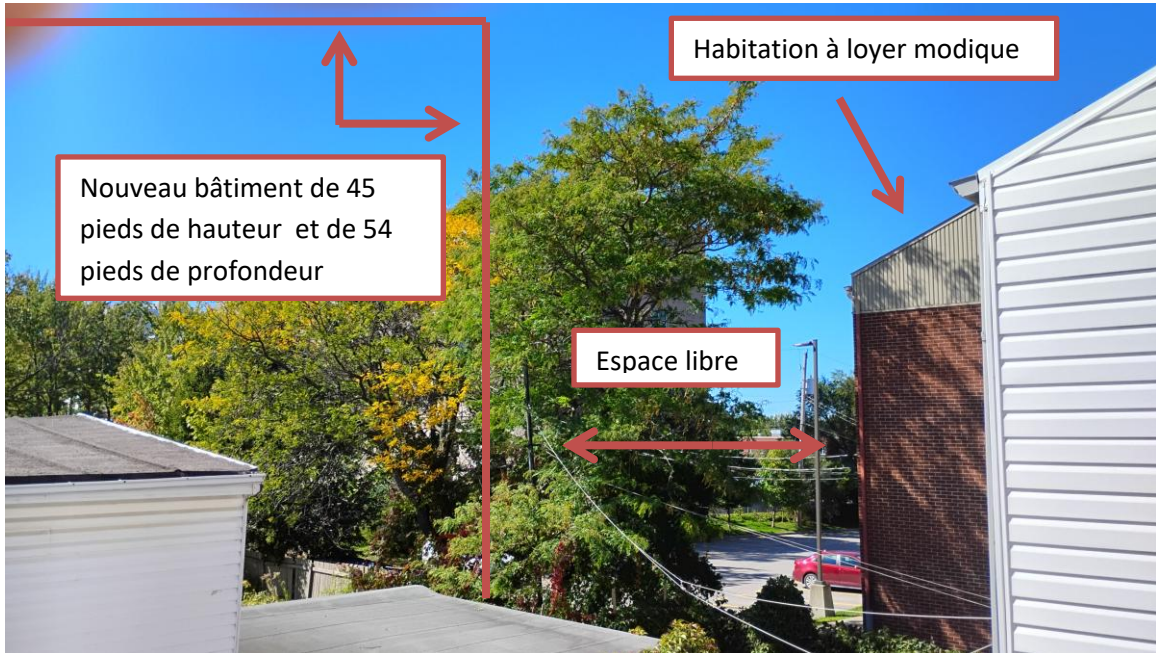


Photo 1



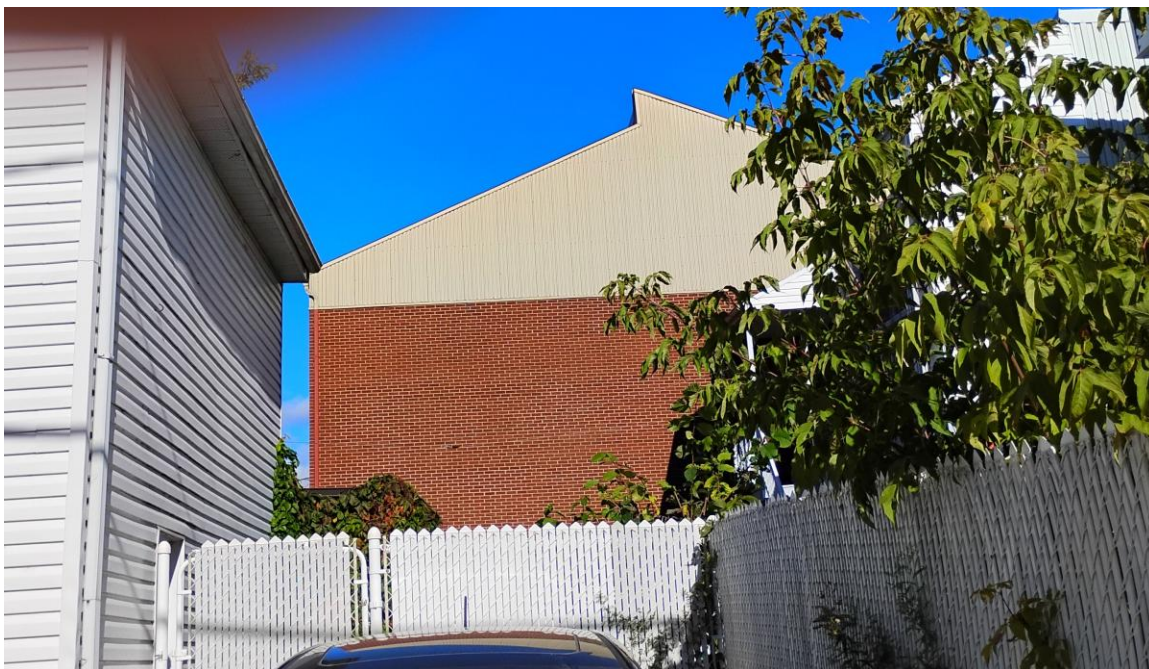
La cour arrière du voisin sera enclavée par la présence d'une habitation à loyer modique située à quelques pieds (6-7) de la résidence et la construction éventuelle du nouveau bâtiment. La présence d'arbres matures dans l'ouverture accentuera l'effet de cloisonnement en limitant davantage la luminosité et la circulation d'air.

Photo 2



Distance séparant la résidence du voisin et l'habitation à loyer modique (vue à partir de la rue Bigaouette). Il s'agit d'un étroit corridor de 6 à 7 pieds d'une longueur approximative de 45 à 50 pieds.

Photo 3



Habitation à loyer modique. Vue à partir de la rue Saint-Benoit. Le mur Sud de l'habitation à loyer modique couvre presque entièrement la cour arrière du voisin.

Photo 4



Garage secondaire situé à la limite du lot. Ce garage, centenaire ne dispose d'aucune fondation et ne repose que sur une dalle de béton. Il est de bonne dimension soit environ 20'x14'x20'. La fondation qui apparaît sur la photo est celle de l'ancien bâtiment résidentiel qui a été démoli. L'entrepreneur n'a pas voulu la retirer par crainte d'affaissement du sol et de dommage à ma propriété.

Photo 5



Rue Bigaouette entre les rues Saint-Benoit et Saint-Mathias. Les cases de stationnement, peu nombreuses, sont toutes occupées des deux côtés de la rue.

Photo 6



Rue Bigaouette entre les rues Saint-Benoit et Saint-Alexis. Les cases de stationnement, peu nombreuses, sont toutes occupées des deux côtés de la rue.

Photo 7



Rue Saint-Benoit (rue partagée). Vue à partir de la rue Bigaouette entre les rues Bigaouette et Renaud. Les cases de stationnement, peu nombreuses, sont toutes occupées sur toute la longueur de cette section de rue.

Photo 8



Rue Saint-Benoit (rue partagée). Vue à partir de la rue Bigaouette entre les rues Bigaouette et Saint-Luc. Les cases de stationnement, peu nombreuses, sont toutes occupées. On dénombre 6 véhicules stationnés, seul l'accès à la ruelle et les entrées des résidences sont libres.

Photo 9



Rue Saint-Benoit à l'angle de la rue Bigaouette. Trois duplex de 2 étages. L'immeuble projeté dépassera en hauteur les poteaux d'Hydro-Québec d'environ 4 mètres.

Photo 10



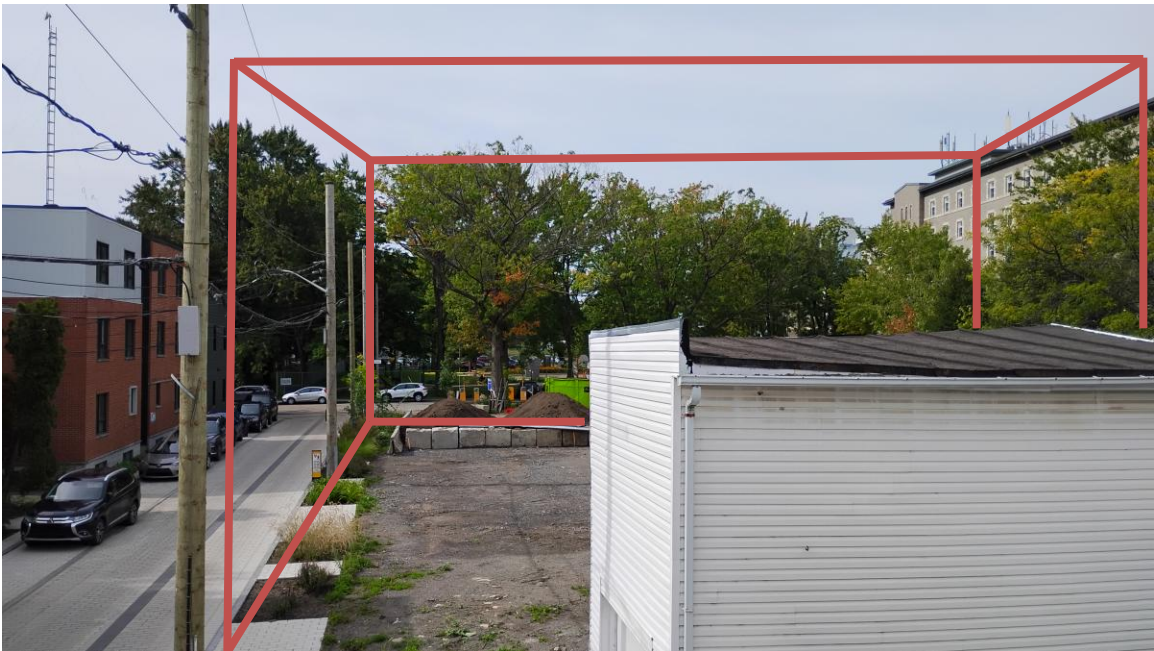
Vue arrière à partir de la rue Saint-Benoit. Le nouveau bâtiment projeté occultera les façades arrière des deux résidences situées à l'Est sur la rue Bigaouette.

Photo 11



Vue de la rue Saint-Benoit, schéma approximatif du nouvel immeuble.

Photo 12



Vue à partir de la cour arrière du 72 rue Bigaouette. Le rendu est approximatif car le bâtiment projeté sera plus élevé que la hauteur représentée par le schéma.

Projet de construction (4 étages, 23 logements) – Quartier Saint-Sauveur

Si ces modifications essentielles pour la qualité de vie du secteur ne sont pas intégrées aux plans finaux par la Ville de Québec et le promoteur, nous confirmons notre intention d'exercer notre droit de demander l'ouverture d'un registre référendaire.

Nom et Prénom	Adresse complète	Statut	Signature
Jonathan Sabourn	64 rue Bigaouette	Locataire	[Signature]
Jacob Kealey	64 rue Bigaouette	Locataire	[Signature]
Maïté Fabardien	76 B1 @ 444 Hecater	Locataire	[Signature]
Isaem Mous	71 BIGAUVETTE	Locataire	[Signature]
Bosse Demers Thomas	517 rue St Benoit	Propriétaire	[Signature]
Guyon Catherine	517 rue St Benoit	Propriétaire	[Signature]
MAXIMÉ L'HOMME	517 rue St Benoit	Propriétaire	[Signature]
Janyth R. Mous	517 RUE ST BENOIS	PROPRIÉTAIRE	[Signature]
Maurice Boivin	76-77-82-84	PROPRIÉTAIRE	[Signature]
Ronald J. Heenan	82 Bigaouette	Locataire	[Signature]
Josée Blouin	76 rue Bigaouette	Locataire	[Signature]
Annie Marois	71 rue Bigaouette	Locataire	[Signature]
Tanguay-Pelchat Aline	68 Bigaouette	Locataire	[Signature]
Amik Boney	71 BIGAUVETTE	Propriétaire	[Signature]
Daniel Marois	72 Bigaouette	Propriétaire	[Signature]

- Fin des interventions à la consultation écrite -

Réalisation du rapport

Date

24 septembre 2026

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.