

## Projet résidentiel sur la rue Samuel-King

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 2 013 267 du cadastre du Québec (940, rue Samuel-King, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

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 mesures de consultation;
- 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 est prévu sur la rue Samuel-King, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois. Il s'agit de la deuxième phase d'un projet situé à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois (le Wow).

Le futur bâtiment comporterait 58 logements répartis sur 3 à 4 étages. Afin d'assurer une transition harmonieuse vers le secteur de plus faible gabarit, le bâtiment sera abaissé à 3 étages du côté de la rue Jean-Hamelin, en plus d'être implanté à une distance de 19 m des propriétés.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, 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

## **Démarche de participation publique**

### **Étapes**

- Assemblée publique de consultation : 4 juin 2025, 19 h, Centre de glaces Intact Assurance, salle 121
- Consultation écrite : du 4 au 6 juin 2025 (3 jours)

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite (3 jours)

### **Rétroaction (voir le document à l'annexe II)**

Le projet de résolution a été modifié à la suite de la consultation publique. Une condition de réalisation a été ajoutée afin d'exiger la construction d'un nouveau trottoir sur la rue Samuel-King du côté sud-ouest, soit du côté où s'implanterait le nouveau bâtiment projeté. Cet aménagement serait au frais du promoteur. Voir fiche de modifications en annexe.

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

## Projet résidentiel sur la rue Samuel-King

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 2 013 267 du cadastre du Québec (940, rue Samuel-King, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

---

### Activité de participation publique

#### **Assemblée publique de consultation**

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

4 juin 2025, 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;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Un projet résidentiel est prévu sur la rue Samuel-King, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois. Il s'agit de la deuxième phase d'un projet situé à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois (le Wow).

### Description du projet

Le futur bâtiment comporterait 58 logements répartis sur 3 à 4 étages. Afin d'assurer une transition harmonieuse vers le secteur de plus faible gabarit, le bâtiment sera abaissé à 3 étages du côté de la rue Jean-Hamelin, en plus d'être implanté à une distance de 19 m des propriétés.

Le promoteur prévoit aussi d'aménager un emplacement couvert pour vélos, une case destinée à l'autopartage, une toiture blanche en partie végétalisée et un système de récupération de la chaleur produite par les eaux usées.

### Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, 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

[Participation citoyenne - Projet résidentiel sur la rue Samuel-King](#)

---

## Participation

### Membre du conseil municipal

- David Weiser, membre du comité exécutif et conseiller du district électoral du Plateau

### Personne-ressource de la Ville

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

### Animation de la rencontre

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

### Partie requérante

- Martino Néron, vice-président à la construction chez Nova Construction
- Rielle Normand, architecte associée chez BFN architectes

### Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 57 personnes assistent à la séance

## Faits saillants de la consultation

- Un groupe de 16 locataires de la phase I du Wow est présent à la consultation pour partager des inquiétudes liées aux nuisances potentielles de la phase de construction. Ils partagent leur frustration, ayant été assurés à la signature du bail qu'aucune construction ne se ferait sur le terrain adjacent. Le groupe partage d'autres insatisfactions par rapport à des services non rendus par leur propriétaire.
- Préoccupations envers la préservation des arbres matures.
- Questions et préoccupations portant sur le coût présumé des logements et le calcul de l'abordabilité.

## Questions et commentaires du public

### Intervention 1

Un résidant de la rue Samuel-King dit craindre les nuisances relatives à la construction (bruit, poussière, circulation lourde) pour les résidants actuels de la phase I.

**Le représentant du requérant indique :** *que la Ville a des règles sur les nuisances par le bruit qui encadrent les heures d'opération des chantiers. Il indique qu'outre le nettoyage des rues effectué par la Ville, le contracteur épand des produits anti-poussières pour limiter cette nuisance.*

### Intervention 2

Une participante de la rue Samuel-King déplore que la démarche semble davantage informative et que consultative. Cette personne se dit préoccupée par le coût élevé des logements, qui ne saurait permettre l'établissement de familles, et craint l'impact du tunnel souterrain proposé par le requérant sur les cases de stationnement existantes en souterrain. Elle demande comment la nouvelle construction peut être considérée comme un agrandissement alors qu'elle n'est reliée à l'autre que par un corridor souterrain.

**Réponse du requérant :** *Le requérant explique que, comme pour la première phase, 10 % des unités projetés seront des logements abordables, conformément au financement d'APH Sélect.*

### Intervention 3

Deux résidantes de la rue Samuel-King indiquent avoir des préoccupations quant à la sécurité routière à la sortie du stationnement en souterrain. Elle déplore qu'il n'y ait pas de virage protégé à gauche à l'intersection et beaucoup d'attente au feu de circulation, notamment à cause d'un aménagement non optimal pour les vélos.

**Le représentant du requérant indique que ces préoccupations devraient être formulées à la conciergerie de l'immeuble si elles concernent la circulation intérieure, mais que la problématique devrait être portée à l'attention de la Ville via le 311 si elle concerne le feu de circulation ou la programmation de ses phases.**

**Réponse de la Ville :** *On invite le participant à contacter le 311 afin de rapporter l'enjeu soulevé.*

#### **Intervention 4**

Un participant de la rue Jean-Hamelin souligne que la définition d'abordabilité semble varier et suggère que celle de la SHQ, voulant que l'on propose des logements dont le loyer est inférieur à 95 % du prix médian sur le marché, soit exigée et prévue au règlement.

Il souligne trouver fort positif plusieurs éléments au projet, notamment la distance élevée entre la section projetée du bâtiment actuel, la diminution de quatre à trois étages du projet, la maçonnerie et les balcons en loggia.

Sa principale préoccupation porte sur la préservation des arbres matures que l'on trouve présentement sur le site. Il dit s'attendre à ce que la Ville veille à ce qu'ils soient conservés.

**Réponse de la Ville :** *Les résolutions de la Loi 31 ne permettent pas de dérogation mineure comme nous pourrions le faire avec une modification au zonage plus régulière.*

**Le représentant du requérant :** *mentionne qu'en plus de préserver la plupart des arbres actuels, le projet prévoit la plantation de 8 conifères à l'arrière pour ajouter un écran visuel.*

#### **Intervention 5**

Une résidante de la rue Samuel-King est préoccupée par la perte de quiétude qu'entraîneront les futurs travaux. Elle doute que des familles ou gens à revenus modestes pourront se loger dans la phase II en raison des loyers élevés. Elle regrette l'absence du requérant, reconnaissant que plusieurs des questions des locataires présents visent plutôt leur propriétaire que la Ville.

**Le représentant du requérant :** *indique qu'il passera le message et réfère les locataires actuels à leur agent de location pour toute question concernant l'administration et les services offerts.*

#### **Intervention 6**

Un citoyen souhaite obtenir davantage d'information quant au passage piétonnier qui avait été prévu entre la rue Samuel-King et la rue des Forges dans le Plan particulier d'urbanisme en 2012. Il souhaite également connaître les moyens déployés par la Ville pour s'assurer que les conditions de réalisation des constructions soient respectées.

**Réponse de la Ville :** *Il y a actuellement un sentier qui, croit-on comprendre, aurait besoin d'aménagement. La Ville explique que lorsqu'un constructeur demande un permis, un technicien en bâtiment procède à l'analyse et que les plans doivent être conformes à toutes les normes et conditions avant d'être émis. Par la suite, la Ville procède à des inspections régulières durant le chantier et une inspection finale s'effectue à la toute fin. La Ville ne délivre pas le permis tant que les conditions ne sont pas remplies. Si la situation perdure au-delà du délai de validité du permis, des avis d'infractions et des constats d'infractions impliquant des amendes peuvent être présentés.*

#### **Intervention 7**

Une personne de la rue Jean-Hamelin demande quelle doit être la marge latérale donnant vers le boisé, en direction sud. Elle se montre également préoccupée par la préservation des arbres matures, questionnant certains procédés utilisés dans la première phase du chantier. Cette personne se montre également critique quant à la prétendue abordabilité des logements et souhaiterait que le calcul lui soit expliqué. Elle dit apprécier les améliorations apportées dans les dernières années au projet. Elle souligne que le respect des voisins et des boisés sont appréciés.

**Réponse de la Ville :** La marge est de 4,5 mètres et elle est de 19 mètres d'avec la portion projetée de 3 étages.

**Le représentant du requérant :** mentionne que les travaux d'arboriculture sont effectués par un consultant réputé, expose les travaux de préservation menés en phase 1 et indique avoir à cœur de préserver les arbres.

### **Intervention 8**

Une personne de la rue Samuel-King souhaite avoir davantage d'informations sur le sentier circulant entre les rues des Forges et Samuel-King. Elle déplore que certains services promis pour la phase II n'aient pas été livrés.

**Réponse de la Ville :** Une partie de ce terrain appartient à la Ville, l'autre à l'Université Laval. Nous sommes en discussions avec ces derniers concernant leur plan de développement de leur territoire. Ce point sera abordé.

### **Intervention 9**

Une résidente de la rue Samuel-King manifeste son opposition à ce projet et invite les gens à participer à la consultation écrite entre le 5 et le 7 juin. Elle est d'avis que le quartier est déjà suffisamment densifié et ne pas désirer davantage d'édifices en hauteur.

### **Intervention 10**

Un participant s'interroge quant à la gestion des matières résiduelles pour ces nouveaux logements, indiquant que les 4 cuves présentes sur le site seraient déjà utilisées à pleine capacité. Il déplore également l'absence de trottoir du côté ouest, contraignant les piétons à circuler sur la chaussée et les exposant à des risques d'accident.

**Le représentant du requérant :** indique que ces nouvelles unités auront leurs propres bacs de matières résiduelles.

### **Intervention 11**

Une personne souhaite savoir si les rues Samuel-King et des Forges doivent un jour être reliés par une rue.

**Réponse de la Ville :** Il n'y a actuellement pas de projet en ce sens.

---

## **Nombre d'interventions**

11 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, ainsi qu'au conseil municipal

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

9 juin 2025

### **Rédigé par**

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

### **Approuvé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultation publique, Service des relations citoyennes et des communications

## Projet résidentiel sur la rue Samuel-King

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 2 013 267 du cadastre du Québec (940, rue Samuel-King, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Période

5 au 7 juin 2025

##### Lieu

Formulaire en ligne

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

Conseil municipal

---

### Projet

#### Secteur concerné

Un projet résidentiel est prévu sur la rue Samuel-King, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois. Il s'agit de la deuxième phase d'un projet situé à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois (le Wow).

#### Description du projet

Le futur bâtiment comporterait 58 logements répartis sur 3 à 4 étages. Afin d'assurer une transition harmonieuse vers le secteur de plus faible gabarit, le bâtiment sera abaissé à 3 étages du côté de la rue Jean-Hamelin, en plus d'être implanté à une distance de 19 m des propriétés.

Le promoteur prévoit aussi d'aménager un emplacement couvert pour vélos, une case destinée à l'autopartage, une toiture blanche en partie végétalisée et un système de récupération de la chaleur produite par les eaux usées.

#### Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, 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

[Participation citoyenne - Projet résidentiel sur la rue Samuel-King](#)

---

## Participation

### Membre du conseil municipal

- David Weiser, membre du comité exécutif et conseiller du district électoral du Plateau

### Personne-ressource de la Ville

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

### Coordination de la consultation

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

### Participation sur la page Web du projet

- 10 personnes ont apporté des commentaires, posé des questions ou déposé un mémoire
- 

## Faits saillants de la consultation

- Craintes par rapport aux nuisances liées à la phase de construction
- Préoccupations en lien avec la préservation du cadre de vie (intimité du voisinage, tranquillité, certains avaient reçu l'assurance qu'aucune phase II n'était prévue)
- Inquiétudes quant à la préservation des arbres et de la verdure
- Améliorer les conditions de circulation routière et la sécurité de la mobilité active
- Doute envers l'abordabilité et l'accessibilité financière des logements

## Liste des mémoires (en annexe)

- Deux mémoires sont déposés par une résidente de la rue Samuel-King :
  - « Non au 940 » partie I et « Non au 940 » partie II
- « Non au projet au 940, rue Samuel-King » est déposé par deux résidents de la rue Samuel-King

## Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Une résidente de la rue Samuel King s'informe du moment et de la durée de la période de construction. Elle craint de revivre les deux années de la construction de la phase I, où elle avait été lourdement incommodée par le bruit, la poussière, la circulation des camions.

**Réponse de la Ville :** *Les travaux pourraient débuter à l'automne et durer de 12 à 18 mois. Prenez note que le projet précédent visait la construction d'un immeuble de 6 étages comportant 234 logements et un stationnement souterrain de 296 cases. Le projet actuel est de beaucoup plus petite ampleur, soit 65 logements sur 4 étages et aucun stationnement souterrain. Pour cette raison, les inconvénients seront de moindre ampleur et sur une durée beaucoup plus courte. La Ville s'assurera toutefois que sa réglementation sur les nuisances soit respectée et que des mesures d'atténuation soient prises par le promoteur."*

**Intervention 2** : Une résidante de la rue Samuel-King dépose deux mémoires (en annexe), portant sur plusieurs sujets.

**Réponse de la Ville** : La Ville prend note des commentaires émis dans les deux mémoires, et souhaite apporter quelques réponses et précisions :

Clientèle et loyer : La Ville précise que le projet est destiné à une clientèle multiple, puisqu'il comprend plusieurs typologies de logement, dont 10% seront des logements abordables selon les critères du programme APCH / Select. Le coût des loyers sera à la discrétion du propriétaire, pourvu qu'au moins 10% respecte les critères du programme APCH / Select.

Arbres : Les conditions de réalisation prévues exigent qu'une majorité des arbres soit conservés. De plus, le projet comprend l'aménagement d'un potager communautaire.

Circulation et transport : Le Service des transports assurera une évaluation en temps réel des problématiques de circulation (s'il y en a) et des mesures correctrices pourront être apportées.

Conditions de location pour la phase I du WOW : (commentaires 5 à 12 du premier mémoire et 1, 11 et 12 du deuxième mémoire) : Il s'agit de litiges privés entre un propriétaire et ses locataires qui relève du Code Civil, et pour lesquels la Ville ne peut prendre parti pour l'une ou l'autre des parties en cause.

Densification du secteur : La Ville estime que le quartier est stratégique pour l'ajout de logements, étant donné qu'il est bien desservi en transports en commun, d'axes routiers importants et des générateurs de déplacement, comme l'Université Laval.

Agrandissement de la phase I : La Ville rappelle que la façon dont est fait l'agrandissement du Wow (par des liens souterrains) est conforme au Code de construction du Québec et la réglementation d'urbanisme de la Ville. Il existe par ailleurs des bâtiments qui ont plus d'une adresse.

Lieu prévu pour les déménagements au 940 : Les déménagements se feront par l'accès dans le rond-point.

Impact du projet sur le quotidien et bénéfices durables : Concernant les impacts de la phase de construction, la Ville applique sa réglementation sur les nuisances, notamment les heures durant lesquels les opérations sur un chantier sont permises, l'application d'abats poussières, etc. La Ville s'assurera toutefois que cette réglementation soit respectée et que des mesures d'atténuation soient prises par le promoteur. Lors de la consultation, la Ville a pris en note les préoccupations émises et est en période d'analyse pour évaluer la réponse à apporter. Les bénéfices anticipés sont :

- la conservation d'arbres (18/25) et la plantation de 20 arbres;
- Intégration système Régéneau pour récupérer la chaleur des eaux usées;
- Modulation des hauteurs (4 étages à l'est et 3 étages à l'ouest (du côté des bungalows));
- Marge arrière de 19 m au lieu de 9 m pour s'éloigner des bungalows et préserver les arbres;
- Maçonnerie sur les 4 façades;
- Toiture verte sur 30% de la toiture et blanche sur le reste;
- Deux zones de biorétention d'une capacité de 50 m<sup>3</sup> min;
- Jardin communautaire et pergolas;
- Une case Communauto et 10 espaces vélos.

*Concernant le processus de participation publique : La Ville précise que la rencontre du 4 juin en était bel et bien une de consultation, et portait sur un projet de résolution. La Ville a tenu une consultation afin de prendre connaissance des préoccupations des résidents du secteur par rapport aux autorisations et aux conditions de réalisation. La Ville est présentement en processus d'analyse pour valider la réponse à apporter à ces préoccupations et besoins, en vue de l'adoption finale de la résolution, prévue ultérieurement. La résolution finale pourrait être modifiée pour tenir compte de ces préoccupations. »*

**Intervention 3 :** Un résidant de la rue Samuel-King dépose un mémoire (en annexe) dans lequel il doute du statut de consultation publique de l'activité tenue le 4 juin. Il doute aussi du fait qu'on puisse considérer les deux phases comme un seul et même bâtiment.

**Réponse de la Ville :** La Ville précise que le sommaire [GT 2025-184](#) fait référence à un projet de résolution qui a été adopté. Actuellement, la Ville est en processus d'analyse pour valider de quelle façon répondre aux préoccupations citoyennes en lien avec la circulation sur la rue Samuel-King. La résolution finale pourrait être modifiée pour tenir compte de ces préoccupations.

*La Ville rapporte que les deux phases sont considérées comme étant un seul et même bâtiment. Cette définition est autorisée en vertu du Code de construction du Québec et de la réglementation d'urbanisme de la Ville.*

**Intervention 4 :** Un résidant de la rue Samuel King souhaite que l'aménagement du rond-point soit amélioré avant que d'autoriser la construction. Il souhaite que les équipements mécaniques du contracteur et de ses fournisseurs soient équipés de signaux sonores directionnels à bruit blanc afin d'éviter une nouvelle forme de pollution sonore.

**Réponse de la Ville :** La Ville invite le résidant à signaler l'état ou l'inadéquation du rond-point en composant le 311, étant donné que l'état des rues n'est pas en lien avec le projet de résolution sur lequel le public est consulté.

*La Ville assure que le projet proposé a fait l'objet d'une consultation du Service de protection contre l'incendie de la Ville qui a soumis ses recommandations, notamment l'aménagement d'une allée d'au moins 4,5 m de largeur jusqu'au bâtiment projeté. Cette recommandation sera prise en compte lors de la demande de permis.*

*Concernant les signaux sonores directionnels à bruit blanc, la Ville validera avec la réglementation en vigueur s'il est possible de les imposer.*

**Intervention 5 :** Une résidante de la rue Samuel-King manifeste son opposition à la construction du projet. Elle déplore que le propriétaire/gestionnaire ait assuré qu'il n'y aurait pas de construction d'une phase II. Elle craint de devoir annuler son bail.

**Réponse de la Ville :** La Ville prend note du commentaire, et précise qu'elle ne peut pas intervenir dans les désaccords entre propriétaire et locataires.

**Intervention 6 et 7 :** Une résidante et un résidant de la rue Jean-Hamelin insistent tous deux sur la nécessité de mieux protéger les arbres lors de la construction de la phase II, ayant observé plusieurs comportements risqués lors de la phase I. Ils recommandent de créer des zones tampon autour de chaque arbre, ou de clôturer la zone de végétation dans la marge arrière (ouest), d'éviter que de la machinerie s'y promène et que la zone serve d'entrepôt à divers matériaux.

**Réponse de la Ville :** *Rappelons que le maintien des arbres est une condition de la résolution du conseil municipal et qu'elle doit être respectée sous peine d'infraction. Lors de la demande de permis, l'équipe de la foresterie urbaine de la Ville exigera que le promoteur démontre les mesures de protection qui seront mises en place par le contracteur. Par la suite, des inspections régulières ont toujours lieu pendant et après les travaux pour s'assurer du respect des mesures.*

**Intervention 8 :** Une résidante du quartier souhaite que soit aménagé le lien vers le jardin Van den Hende. Elle propose la création d'un jardin de biodiversité. Elle demande des précisions sur l'application du 10 % pour fin de parc lors de nouvelles constructions. Elle appelle la Ville à prévoir des investissements publics (verdissement, aménagement pour la mobilité active) pour pallier les inconvénients de la densification du secteur, notamment en lien avec la pollution de l'air générée par la congestion routière. Elle apprécie que la Ville ait inclus des conditions de réalisation, et espère que la Ville en assurera le suivi.

**Réponse de la Ville :** *Pour ce qui est du sentier que vous proposez, son aménagement formel, que celui des terrains appartenant à l'Université sera abordé lors de nos travaux conjoints entre la Ville et l'Université pour son plan de développement. Pour le 10% de fond de parc, comme aucune opération cadastrale n'est nécessaire (lotissement), la règle des fins de parc et d'espace vert ne peut malheureusement pas s'appliquer. En somme, la contribution pour fins de parc n'est pas exigible en vertu du R.V.Q. 1400, chapitre XXV.1. art. 1165.0.8. 1° :*

*L'article 1165.0.4 ne s'applique pas dans les cas suivants :*

*1° lorsque l'opération cadastrale vise une annulation, une correction ou un remplacement d'un numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots.*

*La Ville a bien pris note des préoccupations des résidents de la rue Samuel-King concernant les enjeux de circulation. Nous analysons présentement des pistes de solution pour atténuer ces impacts. La Ville assure que les conditions qui sont contenues au projet de résolution doivent être respectées par le promoteur : leur respect est essentiel à l'obtention du permis et des inspections auront lieu.*

**Intervention 9 :** Une résidante de la rue Samuel-King aurait préféré que le terrain prévu pour la phase II demeure un espace vert. Elle juge important de déployer des efforts pour préserver les arbres, notamment en limitant le nombre de cases de stationnement. Elle appelle à ce que la construction soit faite de produits durables et permette une économie énergétique :

**Réponse de la Ville :** *La Ville comprend l'attachement de la population aux espaces verts. La Ville ne peut pas forcer un propriétaire à laisser son terrain en espace vert. Cela serait considéré comme de l'expropriation déguisée, ce qui est interdit par la loi.*

*La Ville précise qu'aucune nouvelle case de stationnement n'est prévue dans ce projet. En ce qui concerne les arbres, le projet de résolution exige du promoteur la conservation d'au moins 15 des 25 arbres présents sur le terrain et la plantation de 20 arbres supplémentaires. Le promoteur prévoit aller au-delà de ces exigences en préservant 18 arbres et en en plantant 27.*

*Côté durabilité et économie d'énergie, le projet sera équipé d'un système de récupération de la chaleur des eaux usées, d'une toiture blanche pour contrer les îlots de chaleur, d'une toiture végétale (30%), de zones de biorétention des eaux pluviales et le bâtiment sera en maçonnerie sur les 4 façades.*

**Intervention 10** : Un résident de la rue Jean-Hamelin, dont la limite arrière de la cour est adjacente au terrain visé, souhaite que la Ville puisse obliger le promoteur à ce que la haie atteigne un minimum de 2,5 mètres afin d'assurer une meilleure intimité. Il demande qu'une section de haie additionnelle soit ajoutée à la portion adjacente à sa résidence.

**Réponse de la Ville** : *La hauteur de 1,5 m est habituellement la hauteur minimale demandée à la plantation. De plus, la haie n'est pas la seule mesure pour assurer l'intimité des propriétés adjacentes. Le projet prévoit également :*

- *la conservation de 15 arbres matures, dont tous ceux localisés à l'ouest, près de la ligne arrière avec les propriétés de la rue Jean-Hamelin;*
- *La plantation de 10 arbres supplémentaire le long de la haie;*
- *La distance du nouveau bâtiment de la ligne arrière avec les propriétés de la rue Jean-Hamelin a été plus que doublée, passant de 9 mètres à 19 mètres;*
- *Le projet prévoit une distance supplémentaire de 5 mètres pour la partie du bâtiment qui sera à 4 étages.*

---

## Réalisation du rapport

### Date

11 juin 2025

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultation publique, Service des relations citoyennes et des communications

## **Voici les raisons pour lesquelles cette construction ne doit pas être réalisé.**

1-Cette construction a déjà été refusée.

2-À quelle clientèle s'adresse-t-on ? Quel sera le coût du loyer ?

3-Cette construction nécessitera l'abattage de plusieurs arbres matures, provoquant une diminution de la canopée et privant ainsi les locataires du 930 rue Samuel King d'espaces verts et également d'un jardin pour lequel DMA avait consulté les résidents ce printemps. Même si des nouveaux arbres seront plantés, ça prend des années avant d'avoir un gros feuillage efficace.

4-Cette construction amènera une plus grande circulation automobile dans une petite rue sans issue.

5-DMA n'est pas un promoteur fiable parce que, au 930 rue Samuel King (Le WOW), plusieurs services énoncés dans le dépliant promotionnel non pas été livrés :

- Piscine
- Espace atelier
- Espace projections
- Écran interactif et tactile, emplacement prévu vide
- Bar à vin dans le Séjour
- Foyer dans le Boudoir
- Endroit non-fumeur
- Terrasse
- Havre de paix

6-Un seul ajustement du loyer a été fait (5%) pour la piscine à compter du mois de mai 2023 alors que le bail avait débuté le 1<sup>er</sup> août 2022.

7-Aucuns ajustements n'ont été faits pour les autres services non-livrés alors qu'une diminution de 15% aurait dû être appliquée,

8-Pendant plusieurs mois, l'administration a laissé entendre qu'il y aurait des ajustements en disant « pour en arriver à une entente satisfaisante et respectueuse de toutes les parties impliquées. » pour finalement clore le dossier en suggérant d'aller au Tribunal administratif du logement.

9-La construction du WOW s'est prolongée jusqu'à la fin septembre 2023 sans qu'il y ait de réduction du loyer à compter du mois de juin 2023.

**10-II y a présentement 23 appartements à louer au WOW, qui, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, n'a jamais affiché COMPLET.**

11- DMA a failli à assurer aux locataires la pleine jouissance des lieux.

12-Le 9 mai, M. Jérémy Castonguay m'écrivait au sujet de l'aménagement de la cour arrière : « Malheureusement, nous devons faire certains choix afin de réduire les coûts d'exploitation au maximum, dans le but de limiter les hausses de loyer pour tous les résidents. C'est pourquoi nous devons prioriser certaines interventions aux frais du propriétaire. Par exemple, **le jardin communautaire qui prendra forme dans les prochains jours.**» Encore un mensonge car il savait certainement que la ville de Québec avait déjà AUTORISÉ la construction du 940 .Les

photos du projet montrent un jardin communautaire dans un espace ombragé alors que ça prend du soleil.

13-Dans ce quartier, il y a le QB, le WOW, les JARDINS DE VILLERS, la SUITE, le ST-VINCENT, le BEAUREGARD, le VERRE-BOURG, la VOLIÈRE, soit plus de 3 000 unités de logement. Il n'y a donc plus de place pour la **DENSIFICATION**.

14-Deux autres constructions ont déjà été autorisées une sur le chemin Ste-Foy et l'autre sur Quatre-Bourgeois. La démolition des bâtiments existants est en cours.

15-C'est faux de dire que c'est un agrandissement du 930. Le prétexte d'un tunnel comme lien est une fable pour ignare. Le 940 serait un bâtiment totalement séparé.

16-Par quel endroit se feront les déménagements au 940.

17-Je déplore que la rencontre du 4 juillet en était une d'information et non de consultation.

18-Je déplore qu'aucun représentant de DMA ait été présent à cette rencontre.

19-Je déplore que ce soit le Constructeur qui ait été présent à cette rencontre.

Pour toutes raisons, aucun permis de construction ne doit être octroyé pour un WOW-2, au 940 rue Samuel King, à DMA.

Suzanne Thompson

Le 4 juin 2022

## **Voici les raisons pour lesquelles cette construction ne doit pas être réalisé.**

### **Deuxième avis**

Suite à la réception, le 6 juin 2025 à 17 heures, du communiqué à tous les locataires concernant le « Développement de la Phase 2 », de DMA, je soumetts de nouveaux points à votre attention :

1-Comment DMA collabore-t-elle et comment écoute-t-elle ?

2-Personne de DMA n'était présent à la consultation du 4 juin 2025. Comme mentionné dans mon document précédent, c'était plutôt de l'information.

3-Ce « projet », y dit-on, aura un impact sur notre quotidien. Peut-on être plus précis ?

4-Comment minimiser les impacts quand il y aura des travaux qui dureront environ 2 ans, ce qui signifie : circulation de camions et de travailleurs, bruits de construction, poussières, 60 espaces de stationnement au SS-1 réservés aux locataires du 940 ?

5-Quels seront les bénéfices durables ? Qu'on me les identifie pleinement, TOUS.

6-Selon le plan fourni, il y a un jardin collectif et une pergola. Quel sera l'aménagement d'espaces verts extérieurs bonifiés ? Qu'on me les montre ! Comment peut-on bonifier des espaces extérieurs en construisant un bâtiment sur le terrain, en abattant des arbres matures et en replantant des nouveaux qui prendront des années à grandir.

7-DMA devrait plutôt s'inspirer des jardins de la Volière, édifice situé juste en face du WOW sur la rue De Villers. Ce sont des VRAIS ESPACES VERTS.

8-Il y a 240 appartements au WOW. L'espace jardin prévu dans le plan est nettement insuffisant.

9-Un jardin potager doit pouvoir bénéficier d'un ensoleillement de plusieurs heures par jour.

10-Puisque qu'il y a un numéro civique, ça n'est pas un agrandissement du 930. Le prétexte du tunnel, c'est complètement farfelu.

11-Entre mon aménagement au WOW eu août 2022 et la fin des travaux côté ouest en septembre 2023, DMA a failli à l'article 13 du bail : « Le locateur doit procurer au locataire la jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail. » Des réductions sur le loyer ont été consenties jusqu'en avril 2023 seulement.

12-L'article 13 du bail doit s'appliquer en tout temps. Comment cela sera-t-il possible pendant la construction ?

Pour toutes ces raisons, aucun permis de construction ne doit être octroyé pour un WOW-2, au 940 rue Samuel King, à DMA.

Et, pour toutes ces raisons, je souhaite rencontrer les personnes responsables de la prise de décision dans ce projet. Une bonne conversation me permettrait d'élaborer davantage sur DMA et son comportement envers les locataires. J'ai plusieurs photos à montrer ainsi que des courriels.

Et, si malgré tous les éléments dont je vous fait part, cette construction démarre, je considérerai que c'est une atteinte à mon intelligence.

Suzanne Thompson

Le 7 juin 2024

## **Objet : Non au projet du 940 Samuel King**

Vous trouverez ci-dessous tous nos commentaires et critiques concernant ce projet.

Tout d'abord, stipulons que dans la langue française que nous utilisons ici, le sens du mot Consultation réfère au fait de demander des avis, des commentaires aux personnes concernées afin, par la suite, permettre de prendre des décisions éclairées....**à la lumière de ceux-ci.**

Or, le 4 juin dernier, malgré de nombreuses questions de l'assemblée quant au caractère potentiellement **<< bidon >>** de cette assemblée, force a été de constater que la ville de Québec avait déjà exprimé une décision favorable à ce projet et adopté des résolutions en ce sens à preuve, **le sommaire décisionnel numéro GT 2025-184 du 7 avril 2025).**

Nous nous devons donc d'en conclure qu'on nous a plutôt présenté les faits (Séance d'information) d'une décision déjà prise laissant planer le doute sur la véritable volonté de l'administration municipale de **<< consulter ses citoyens >>**

La rencontre a été tenue et animée en présence de Madame Eloïse Gaudreault de la ville de Québec, du conseiller David Weiser, des membres du Conseil de quartier et du constructeur retenu pour le projet, NOVA CONSTRUCTION.

Le promoteur de ce projet (GESTION DMA) **brillait par son absence** : il n'a pas eu la **décence ni le respect** de se présenter devant les citoyens concernés. Il s'agit là, à notre avis, d'une démonstration flagrante du fait que cette entreprise n'est **en rien un bon citoyen corporatif**. Nous ajouterions même qu'il est plutôt **méprisant** à l'endroit de ses clients.

En tant que résidents du WOW depuis le premier jour ( juillet 2022 ), nous avons vécu de nombreux inconvénients et irritants qui ont causé de multiples stress et, même si nous demandions des rencontres avec le promoteur pour discuter de ceux-ci, nous nous n'avons jamais pu rencontrer une quelconque personne décisionnaire ; nous avons même demandé à avoir un organigramme pour nous aider à trouver les bonnes personnes avec qui discuter. On nous a refusé cette

demande prétextant que l'entreprise n'avait pas coutume de fournir une telle information. Alors débrouillez-vous!

De plusieurs choses nous avaient été promises lors de la signature du bail ( dans notre cas, premiers signataires, on a même pris des photos par l'agent de location de l'époque ). Toutes ces choses qui devaient en justifier le prix. **3 ans plus tard,** plusieurs éléments sont toujours manquants et, à force de questionner encore et encore, nous avons fini par apprendre que ceux-ci ne seraient pas installés. Je vous invite à prendre connaissance du document de madame Suzanne Thompson à cet effet.

Le projet parle << d'agrandir >> le WOW de 58 logements additionnels. La ville parle , elle, de densifier l'habitation dans la ville (réf : vision de l'habitation 2023- 2026). Alors en quoi l'ajout de 58 logements va-t-il contribuer à cette densification alors que le périmètre autour ( De Villers, chemin Ste-Foy, QUATRE-Bourgeois et Samuel King compte déjà plus ou moins 3000 unités de logements???)

Et comment peut-on parler d'agrandissement quand il faut construire un tunnel souterrain (à partir du wow actuel) pour relier 2 immeubles ) : ne s'agit-il pas plutôt d'une mesure de complaisance permettant aux 2 seuls intéressés (ville et promoteur) d'un retirer des bénéfices pécuniaires ???

A notre avis ce projet ne rencontre aucunement le principe d'abordabilité mis de l'avant par la Ville de Québec dans son énoncé ( Vision de l'habitation ) puisqu'aucun logement au WOW n'est à coûts abordables. De plus, il est prétentieux d'affirmer vouloir accroître la présence de jeunes ménages, ceux-ci ne pouvant pas la plupart du temps payer ce qu'il en coûtera pour un logement au WOW.

On ne nous a pas non plus informé de toutes les modalités suivantes pourtant très importantes :

- 1) Des mesures d'atténuation prévues
- 2) De construction;
- 3) De durée;
- 4) D'entrave à la circulation :
- 5) De perte d'espaces de stationnement
- 6) De beaucoup d'autres choses qui seraient essentielles à connaître (choix des arbres à couper et à conserver, les vérifications qui seront faites, ou non, par la ville, la possibilité de délivrer des amendes pour non-respect , etc.

Nous croyons **donc essentiel** d'être entendus par l'administration municipale. Ce projet n'est absolument pas requis sur ces lieux et donnera lieu à davantage d'insatisfaction des résidents ce qui pourrait donner droit à l'ouverture de dossiers au tribunal du logement pour non-respect d'une obligation principale du locateur à savoir :

**Procurer la jouissance paisible du logement ( art.1851, art 1854 alinéa 1, et art 1859 du Code Civil du Québec.**

Nous demeurons disponibles pour toutes questions si jugé nécessaire.

Bien à vous,

Sylvie Cliche et Clément Roger

## **Annexe II : Fiche de modification réglementaire - Modification au projet à la suite de la consultation**

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE**

**DISTRICT ÉLECTORAL DU PLATEAU**

**QUARTIER DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE**

**LOT VISÉ : 2 013 267**

**AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION (LOI 31)**

**RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

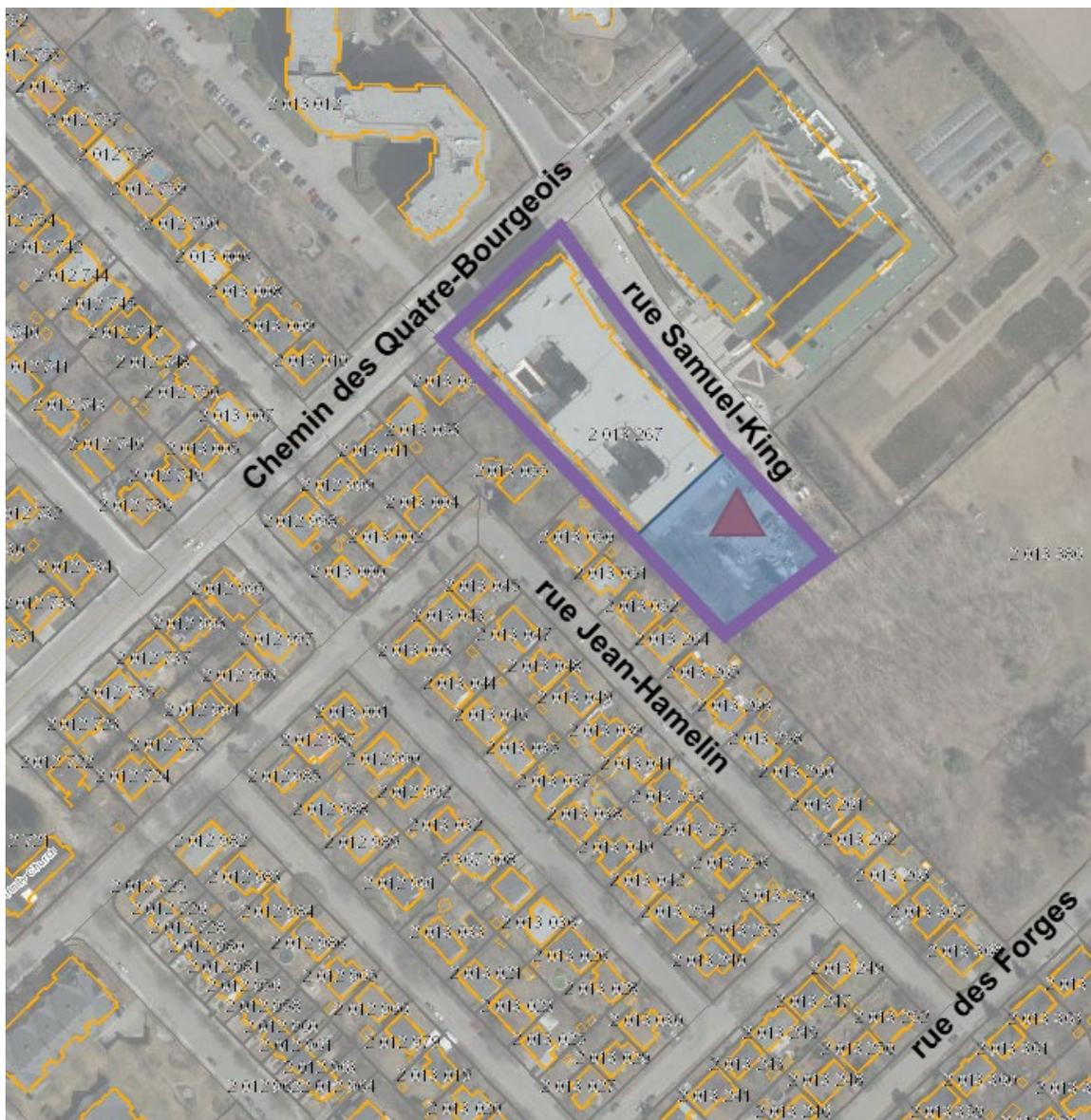
Dossier n° 2502-5498

VERSION DU 2025-06-17

**DESCRIPTION DU LOT 2 013 267**

À l'est de la rue Jean-Hamelin, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'ouest de la rue Samuel-King et de son prolongement vers le sud, et au nord de la rue des Forges et de son prolongement vers l'est.

La partie du lot avec une trame bleue et un symbole de triangle rouge correspond au site du projet.



**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

En 2019, une modification réglementaire a été faite pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois et de la rue Samuel-King. Ce projet est connu sous le nom de « Le Wow ». L'immeuble comprend 240 logements dans un bâtiment de six étages.

Une phase deux, située sur une portion résiduelle à l'arrière du bâtiment existant, est prévue. Cette phase deux comprendrait 58 logements dans un bâtiment de quatre étages. La partie ouest de la construction serait de trois étages, de façon à assurer une transition harmonieuse avec le secteur résidentiel adjacent, de plus faible gabarit. Le futur bâtiment serait implanté à une distance de 19 mètres des propriétés donnant sur la rue Jean-Hamelin, ce qui permettrait de conserver un maximum d'arbres présents sur place. Les deux phases seraient reliées via un lien souterrain.

Le projet (phase deux) est dérogatoire relativement à la hauteur, au nombre de logements et à la marge de recul avant. Le bâtiment aurait une hauteur maximale de 14,5 mètres et quatre étages, alors que la réglementation d'urbanisme autorise un maximum de 13 mètres et trois étages. La phase deux comprendrait 58 logements, alors que le nombre maximum autorisé est de trois logements par bâtiment dans la zone concernée. Une marge avant de 4,5 mètres est prévue, alors que la réglementation d'urbanisme prévoit une marge avant de 6 mètres. Dans le but de conférer une certaine souplesse, un maximum de 15,5 mètres et 65 logements seront autorisés. Pour la même raison, une marge avant de 3 mètres sera autorisée.

Dans la ville de Québec, le taux d'occupation est de 0,8 % selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans le secteur de Sainte-Foy-Sillery, ce taux est encore plus faible, à 0,5 %. Pour atteindre l'équilibre de 3 %, il est urgent d'ajouter des logements, particulièrement dans ce secteur.

Dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2)*, en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévues à l'article 93 de cette Loi sont remplies pour ce projet.

Dans ce contexte et en cohérence avec le Plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec, il est proposé d'autoriser les dérogations au projet, en vertu de l'article 93 de ladite Loi, ce qui permettra l'ajout d'environ 58 logements supplémentaires.

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont énumérées au projet de résolution.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$ dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

#### **MODIFICATION AU PROJET DE RÉOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION**

Une assemblée publique de consultation s'est tenue le 4 juin 2025 au cours de laquelle les conditions de réalisation du projet de même que les autorisations spéciales incluses dans la résolution ont été présentées.

Lors de cette assemblée, l'aménagement d'un trottoir a été demandé pour faciliter des cheminements piétons plus sécuritaires.

Il est donc proposé d'ajouter une condition de réalisation afin d'exiger la construction d'un nouveau trottoir sur la rue Samuel-King du côté où s'implanterait le bâtiment projeté. Cet aménagement serait aux frais du promoteur.

Le projet de résolution est donc modifié par l'ajout de l'attendu suivant :

ATTENDU QUE ce projet, axé sur les déplacements actifs, ne dispose d'aucun trottoir du côté de la rue où il se trouve, ce qui rend nécessaire l'aménagement d'un trottoir du côté sud-ouest de cette rue.

Le projet de résolution est également modifié par l'ajout de la condition suivante :

15° le propriétaire doit prendre à sa charge la totalité des coûts relatifs à la réalisation des travaux de prolongement du trottoir situé du côté sud-ouest de la rue Samuel-King, soit depuis l'amorce de ce trottoir située à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois, jusqu'à l'entrée du stationnement intérieur du bâtiment principal existant sur le lot numéro 2 013 267, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 100 000 dollars.