

902, Grande Allée Ouest - permission d'occupation pour un usage de type services financiers

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur
l'urbanisme R.C.A.3V.Q. 409 et 412

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
13 avril 2026

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 activités de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre de l'assemblée publique de consultation, de la consultation écrite et ceux formulés par le conseil de quartier.

Description du projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, lot 1 302 663, 902, Grande Allée Ouest. Le lot visé est situé au coin de Grande Allée Ouest et de l'avenue Belvédère.

Description du projet et principales modifications

L'objectif de cet exercice est de permettre l'aménagement de bureaux de services financiers dans la maison située au 902, Grande Allée. Aucun changement ne sera apporté à l'apparence du bâtiment.

Principale modification proposée

- Autoriser l'occupation du bâtiment situé sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec par un usage du groupe C1 services administratifs, dans le but de permettre le changement de l'usage résidentiel de la propriété au 902, Grande Allée Ouest, par un usage de type services financiers

Seul le R.C.A3V.Q. 412 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=980>

Démarche de participation publique

Étape

- Consultation publique sur le projet de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Sillery : le 10 mars 2026, à 19h au centre communautaire Noël-Brulart (1229, avenue du Chanoine-Morel).
- Consultation écrite : du 11 au 17 mars 2026 (7 jours).

Rapport des activités (voir les documents à l'Annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de l'opinion du conseil de quartier.
- Rapport de la consultation écrite.

Rétroaction

À la suite des consultations publiques, le conseil de quartier a proposé de refuser la demande de modification réglementaire en raison du fait que l'ajout de l'usage du groupe C1 impliquerait l'augmentation du nombre de cases de stationnement requises sur le lot.

Après vérification par la Division de la gestion du territoire, il n'est pas possible d'aménager les neuf cases minimales requises sur le terrain tout en respectant les normes en vigueur. Le requérant sera plutôt invité à faire appel à l'exemption de cases, par le paiement d'une compensation, ce qui fera en sorte que le nombre de cases de stationnement ne sera pas augmenté.

Il est donc proposé d'approuver le projet de modification réglementaire malgré l'opinion défavorable du conseil de quartier, étant donné que le projet n'impliquera pas une augmentation du nombre de cases de stationnement, principale réserve exprimée par le conseil de quartier.

Annexe I : Rapports des différentes activités

902, Grande Allée Ouest - permission d'occupation pour un usage de type services financiers

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme R.C.A.3V.Q. 409 et 412

Activité de participation publique

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure

10 mars 2026, à 20 h

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 107
1229, avenue du Chanoine-Morel

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification règlementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

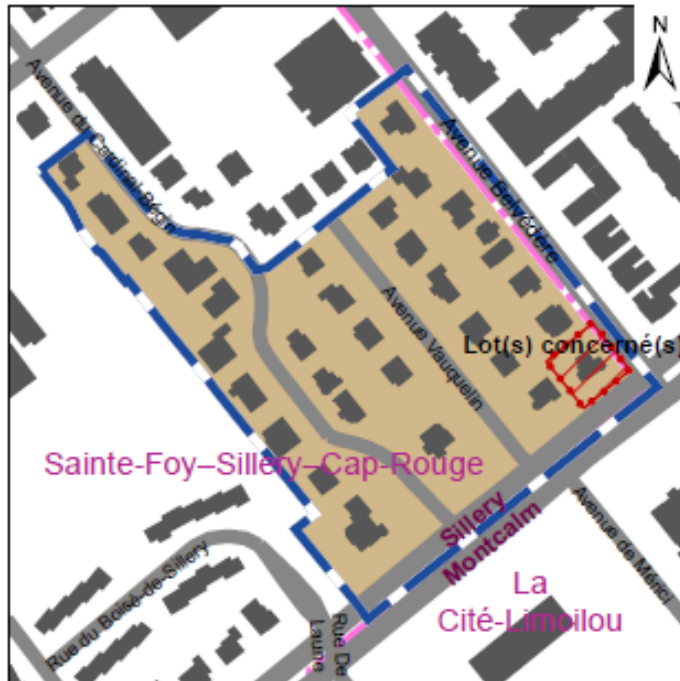
Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, lot 1 302 663, 902, Grande Allée Ouest. Le lot visé est situé au coin de Grande Allée Ouest et de l'avenue Belvédère.



Description du projet et principales modifications

L'objectif de cet exercice est de permettre l'aménagement de bureaux de services financiers dans la maison située au 902, Grande Allée. Aucun changement ne sera apporté à l'apparence du bâtiment.

Principale modification proposée

- Autoriser l'occupation du bâtiment situé sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec par un usage du groupe C1 services administratifs, dans le but de permettre le changement de l'usage résidentiel de la propriété au 902, Grande Allée Ouest, par un usage de type services financiers

Seul le R.C.A3V.Q. 412 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=980>

Participation

Membre du conseil municipal

- Marianne White, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personne-ressource de la Ville

- Sergio Avellan, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Janet Drury, présidente
- Julie Roy, secrétaire
- Hugues Beaudoin, trésorier
- Anna Cividino, administratrice
- Mary Shee, administratrice
- Pierre Gagnon, administrateur
- Patrick Lamontagne, administrateur
- Luc Trépanier, administrateur

Participation

15 personnes, dont 7 membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **de refuser** les Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q. 409) et Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q. 412) pour les raisons suivantes :

- En l'absence d'un plan d'aménagement clair des stationnements, même si le conseil de quartier n'est pas contre le changement d'usage en soi, il se prononce contre cette modification puisqu'elle entraîne une augmentation du nombre de cases de stationnement exigé sur le site (de 6 cases actuellement à un minimum de 9 cases);
- Le conseil de quartier souligne le possible impact négatif de cette augmentation du nombre de cases de stationnement sur le pourcentage d'aire verte qui pourra être conservée (incluant les haies en façade avant et latérale est), sur la conservation d'arbres matures sur la propriété ainsi que sur la préservation de l'aménagement paysager essentiel au caractère patrimonial de cette maison située sur le Grande Allée, un axe à valeur patrimoniale élevée.

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

Questions et commentaires du public

Aménagement du terrain et de l'immeuble

- Le requérant est présent dans la salle et apporte quelques précisions en lien avec le projet et précise que le projet de rénovation vise principalement l'intérieur et n'implique pas de changement de structure ou d'apparence au bâtiment. Il présente des photos de la propriété (état actuel et état projeté) pour démontrer son intention de conservation de l'extérieur du bâtiment et la mise en valeur de la façade par un entretien de la haie et de la vigne qui la cache présentement. Il montre également, à titre d'exemple, des photos de la propriété voisine, qui lui appartient également, qui a été rénovée et qui offre le même type de services financiers.
- On demande des précisions en lien avec la haie végétale et on demande si la propriété va être clôturée.

Réponse de la Ville : *On précise que la Ville exige dans ses conditions la conservation de la haie végétale existante en front de Grande Allée Ouest.*

Réponse du requérant : *Le terrain ne sera pas clôturé et la haie végétale sera maintenue et entretenue, tel qu'Exigé par la Ville.*

- Une personne demande si la maison est protégée du point de vue patrimonial.

Réponse de la Ville : *On précise que bien que l'immeuble possède une qualité architecturale et patrimoniale intéressante, il n'est pas classé au sens légal.*

- Une personne demande si, au-delà du projet proposé par le requérant, la modification réglementaire permet des ajouts ou des modifications concernant la superficie ou la volumétrie du bâtiment.
- Une autre personne demande si le requérant a l'intention de relier les deux édifices par une passerelle ou autre (étant donné que l'édifice voisin est occupé par la même compagnie).

Réponse de la Ville : *On précise que la modification proposée concerne uniquement l'usage, aucune modification n'est apportée aux normes de zonage en vigueur concernant l'implantation ou la hauteur du bâtiment.*

Réponse du requérant : *Il confirme qu'il n'a pas l'intention de modifier l'extérieur du bâtiment ni de relier les deux édifices. Des services différents seront offerts dans ces deux bureaux, services aux entreprises d'un côté et aux particuliers de l'autre. Les deux équipes ne sont pas appelées à collaborer.*

Usage bureaux administratifs

- Une personne se demande pourquoi transformer cette maison en bureaux, alors qu'il y a beaucoup de locaux vacants à proximité.

Réponse du requérant : *Il précise vouloir aménager un espace de vie, pas juste un bureau traditionnel, à l'instar des bureaux situés dans l'immeuble voisin.*

Territoire d'application

- Une personne demande des précisions concernant le territoire d'application de la modification proposée.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que la modification concerne uniquement le lot 1 302 663, donc la propriété située au 902, Grande Allée Ouest. Aucune modification n'est proposée pour les autres propriétés situées dans la même zone.*

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

Aspect extérieur, stationnement, aire verte et valeur patrimoniale

- Une administratrice souligne la valeur exceptionnelle de la maison et son emplacement sur la Grande Allée, à la suite de plusieurs maisons de prestige, à l'entrée au centre-ville. Elle se dit contente d'entendre que le requérant souhaite préserver la maison dans son état actuel, la rénover et entretenir ses espaces verts.
- Elle souligne l'importance de ne pas autoriser l'aménagement d'espaces de stationnement en façade sur la Grande Allée, afin de pouvoir préserver l'intégrité architecturale de la façade et préserver la haie et ainsi éviter de défigurer la maison.

Réponse de la Ville : *On prend en note le commentaire et on réitère les conditions de l'occupation. Le règlement indique clairement : pas d'agrandissement de la superficie du bâtiment dans le futur et maintien de la haie en front de la Grande Allée Ouest.*

Réponse du requérant : *Le requérant confirme avoir l'intention de rénover la maison dans le respect de son apparence et des aménagements paysagers.*

- Un administrateur exprime la même préoccupation en lien avec le stationnement. Il remarque la qualité des rénovations apportées à la maison voisine, appartenant au même propriétaire, mais constate que le stationnement occupe une portion importante du terrain de celle-ci. Il craint que l'augmentation du nombre de cases pour répondre aux exigences reliées au changement d'usage sur le terrain du 902, Grande Allée Ouest, ait comme conséquence une diminution des espaces végétalisés. Il se demande pourquoi dans un projet résidentiel à plusieurs logements, comme celui sur Maguire, on n'exige pas un minimum de cases de stationnement et pour un bureau situé dans une zone très bien desservie par le transport en commun on exige minimum 9 cases de stationnement. Il se dit en accord avec un changement de l'usage si on ne modifie pas le nombre de cases de stationnement sur le terrain.
- Un autre administrateur dit également ne pas être contre un changement d'usage pour des services administratifs et apprécie le souhait du requérant de préserver le caractère distinctif de la maison. Il souhaiterait que ce changement se fasse sans demander l'ajout de stationnement sur le site.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que l'exemption du nombre minimal de cases de stationnement s'applique uniquement aux projets résidentiels. L'usage bureaux administratifs exige des normes minimales en matière de stationnement. Le requérant devra donc soit réaménager ce nombre de cases tout en respectant les normes en vigueur (marges latérales, pourcentage d'aire verte, etc.), soit faire appel à l'exemption de cases, par le paiement d'une compensation.*

- Un administrateur remarque la présence d'arbres matures sur le terrain et souhaiterait que la Ville ne permette pas d'abattage d'arbres pour permettre d'aménager le nombre de cases de stationnement requis.

Réponse du requérant : *Les arbres sont davantage devant la maison et du côté ouest, il n'y a pas d'abattage d'arbre prévu dans le projet de rénovation.*

Nombre d'interventions

12 interventions, dont le requérant et 4 membres du conseil de quartier.

Réalisation du rapport

Date

20 mars 2026

Rédigé par

Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Janet Drury, présidente du conseil de quartier de Sillery

902, Grande Allée Ouest - permission d'occupation pour un usage de type services financiers

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme R.C.A.3V.Q. 409 et 412

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure

11 au 17 mars 2026, à 20 h

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, lot 1 302 663, 902, Grande Allée Ouest. Le lot visé est situé au coin de Grande Allée Ouest et de l'avenue Belvédère.



Description du projet et principales modifications

L'objectif de cet exercice est de permettre l'aménagement de bureaux de services financiers dans la maison située au 902, Grande Allée. Aucun changement ne sera apporté à l'apparence du bâtiment.

Principale modification proposée

- Autoriser l'occupation du bâtiment situé sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec par un usage du groupe C1 services administratifs, dans le but de permettre le changement de l'usage résidentiel de la propriété au 902, Grande Allée Ouest, par un usage de type services financiers

Seul le R.C.A3V.Q. 412 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=980>

Participation

Membre du conseil municipal

- Marianne White, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personnes-ressources de la Ville

- Sergio Avellan, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

2 personnes

Questions et commentaires du public

Stationnement et protection du caractère paysager et patrimonial du secteur

Un seul commentaire signé par deux personnes a été reçu dans le cadre de la consultation écrite. Voici un résumé du commentaire écrit reçu :

Bien que certains usages administratifs soient jugés compatibles avec le secteur, les exigences élevées en stationnement associées au groupe d'usages C1 (services administratifs) présentent un risque pour la préservation du bâtiment et de ses aménagements paysagers, éléments essentiels au caractère patrimonial de l'immeuble et du secteur.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du pôle urbain Belvédère insiste sur la protection du caractère paysager et patrimonial de la Grande Allée Ouest, notamment par la conservation des arbres, des espaces verts et par la mise en valeur du bâti d'intérêt patrimonial.

L'immeuble, construit dans les années 1930, possède un certain intérêt patrimonial et fait partie d'un ensemble de résidences patrimoniales situées au nord de la Grande Allée Ouest. L'immeuble voisin, le 912 Grande Allée Ouest, appartenant au même propriétaire, a déjà été converti en bureau et il est entouré de stationnements, ce qui accentue les craintes.

En conséquence, il est recommandé de revoir la permission d'occupation afin d'autoriser certains usages administratifs, mais avec un maximum de six cases de stationnement. Les stationnements ne devraient pas être situés en façade, et la circulation automobile entre les immeubles du 902 et du 912 ne devrait pas être permise, afin de préserver les aires vertes, les haies et les grands arbres et de limiter la dénaturation du caractère patrimonial du secteur.

Réalisation du rapport

Date

30 mars 2026

Rédigé par

Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Commentaire écrit de Janet Drury et Mary Shee

Demande de modification des usages au 902, Grande Allée Ouest

Nous recommandons à la Ville de ne pas approuver la permission d'occupation demandée pour la 902, Grande Allée Ouest, telle que proposée dans le cadre de la consultation publique, le 10 mars 2026.

Bien qu'il nous semble appropriée d'autoriser certaines activités administratives à cet endroit, les contraintes de stationnement (minimum 9 cases) liées au groupe d'usages C1 services administratifs, nous font craindre pour la préservation du bâtiment et de son aménagement paysager essentiel au caractère patrimonial de l'immeuble et du secteur.

Selon le *Répertoire du patrimoine bâti*, le 902, Grande Allée Ouest, construit entre 1930 et 1931, a un intérêt patrimonial considéré bon. Il s'inscrit dans la quatrième phase de développement caractérisée par l'urbanisation du village (de 1910 à 1945) et fait partie d'un ensemble de résidences patrimoniales situées au nord de la Grande Allée Ouest, construits à la même époque. L'immeuble patrimonial voisin, le 912, Grande Allée, qui a le même propriétaire, est entouré de stationnements. Cet immeuble, qui a un intérêt patrimonial supérieur, est utilisé comme bureau depuis 1971. Le groupe d'usage C1 s'applique exceptionnellement sur ce lot, qui est situé dans une zone entièrement résidentielle. Il est à noter que le requérant est également propriétaire de cet immeuble.

Programme particulier d'urbanisme (PPU) du pôle urbain Belvédère

Le PPU du pôle urbain Belvédère souligne l'importance de maintenir des caractéristiques paysagères de la Grande Allée Ouest en tant que parcours cérémonial d'accueil de la Capitale. À cet effet, il propose de modifier le *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec* (CUCQ) afin d'encourager le maintien de ces caractéristiques¹².

De plus, le PPU propose la grande orientation suivante pour le cadre bâti³ :

« 8. Mettre en valeur le cadre bâti d'intérêt patrimonial et favoriser une architecture de qualité et durable ».

Le PPU propose également une vision d'aménagement et de développement pour encadrer les interventions futures. Ainsi, en 2040, le pôle urbain Belvédère « sera un territoire où des caractéristiques identitaires auront été maintenues et mises en valeur ». De plus, il « demeurera un secteur où les arbres seront présents en quantité appréciable et même plus, avec une cible d'augmentation de la canopée de 3%⁴».

¹ Voir carte en annexe.

² [PPU pôle urbain Belvédère](#), Section 5.2 : Encadrement architectural des projets de développements par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, p.53.

³ [PPU pôle urbain Belvédère](#), Section 3.3 : Grandes orientations, p.30.

⁴ [PPU pôle urbain Belvédère](#), Section 3.2 : Vision d'aménagement et de développement, p.29.

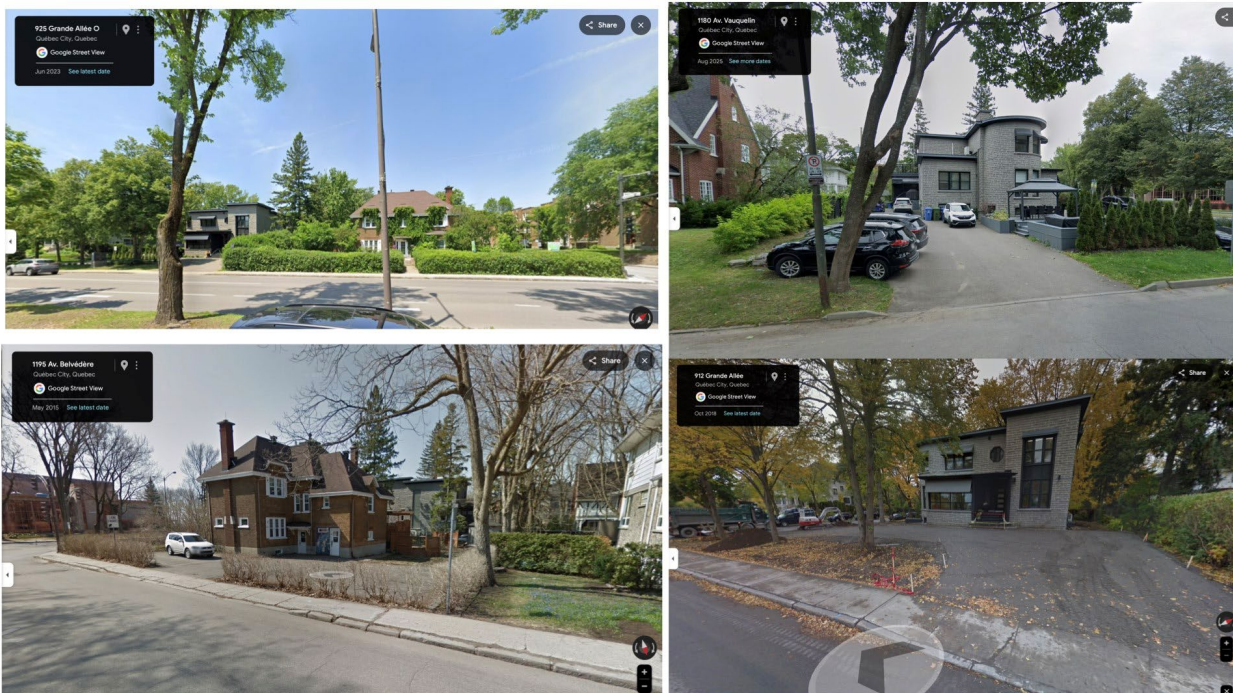
Recommandation :

L'augmentation du nombre de cases de stationnement permis au 902, Grande Allée Ouest risque d'avoir pour effet de contribuer à la dénaturation du caractère patrimonial de ce secteur de la Grande Allée Ouest, d'autant plus que l'immeuble patrimonial voisin, le 912, Grande Allée, est déjà converti en bureau et entouré de stationnements.

Le phénomène de la dénaturation du caractère patrimonial des immeubles au profit des stationnements se voit déjà à Sillery, notamment sur le chemin Saint-Louis, entre la Grande Allée Ouest et la rue Sheppard.

Nous recommandons donc au requérant et à la Ville de négocier la permission d'occupation de manière à permettre certains usages administratifs, mais avec un maximum de six stationnements, afin de préserver au maximum les aires vertes, incluant les haies en façade avant et latérale, et les grands arbres en marge latérale à l'ouest. Les stationnements ne devraient pas être permis en façade du bâtiment. De plus, l'aménagement des cases de stationnements ne devraient pas permettre la circulation automobile entre le 902 et le 912 Grande Allée Ouest.

902 et 912, Grande Allée Ouest



Source : Google maps