

## **Projet résidentiel et commercial au 2695, chemin Sainte-Foy**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32038Mc, R.C.A.3V.Q. 388 (2695-2701, chemin Sainte-Foy, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire**

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

7 mai 2025, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de Glaces Intact Assurance, 999, avenue Robebelle (salle 121)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Rappel de la tenue d'une consultation publique prévue selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme le 23 mai;
10. Période de questions et commentaires du public;
11. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
12. 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 la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau. La zone 32038Mc est située le long du chemin Sainte-Foy, à l'est de l'avenue Dalquier et majoritairement à l'ouest de l'avenue Moreau.

### Description du projet

Un projet résidentiel et commercial est prévu au 2695 à 2701, chemin Sainte-Foy. Le lot est occupé par deux bâtiments (un restaurant et un bâtiment vacant de trois étages), qui seraient démolis.

Le bâtiment comporterait 6 étages et 20 logements, ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée. Le requérant souhaite aménager des stationnements souterrains. Il est prévu que l'aire verte occupe 30 % de la superficie du lot. L'emplacement est propice à une augmentation des hauteurs considérant les bâtiments à proximité, l'artère principale qu'est le chemin Sainte-Foy en plus de la présence de transport en commun.

### Principales modifications réglementaires

- Créer une nouvelle zone qui comprend le lot en question et le lot voisin;
- Autoriser un maximum de 6 étages;
- Réduire la marge arrière de 9 à 5 m;
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 20 %.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Projet résidentiel et commercial au 2695, chemin Sainte-Foy](#)

---

## Participation

### Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Gabriel Dusablon, président
- Amélie-Elsa Ferland-Raymond, vice-présidente
- Sophie Dallaire, secrétaire
- Bernard Paré, trésorier
- Rita Giguère

- Charles Madet
- Kauryne Nolla
- Cédric Paré
- Anne-Marie Thivierge

#### **Membres du conseil municipal**

- David Weiser, conseiller du district électoral du Plateau
- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery

#### **Personne-ressource de la Ville**

- Éliane Moreau, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

#### **Animation de la rencontre**

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

#### **Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)**

- Kareen Mercier (représentante pour la partie requérante)
- Charles Gauthier (architecte)
- Frédérick St-Germain (architecte associé chez Droite-Gauche architecte)

#### **Participation du public**

En plus des personnes mentionnées plus haut, 15 personnes assistent à la rencontre.

---

#### **Recommandation du conseil de quartier**

Le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le projet Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32038Mc, R.C.A.3V.Q. 388).

| Options soumises au vote |                 | Description des votes  |
|--------------------------|-----------------|--|
| Options                  | Nombre de votes |  |
| A.                       | 7               | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme  |
| B.                       | 1               | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme   |
| C.                       | 0               | <b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière |
| <b>Abstention</b>        | 2               |  |
| <b>TOTAL</b>             | 10              |  |

### Faits saillants de la consultation

Des questions portent sur :

- Les limites de zones actuelles et les modifications aux limites de zones;
- Les normes existantes des différentes zones concernées;
- Les modifications apportées aux normes, notamment au nombre maximal de logements pouvant être aménagés.

Dans les commentaires, plusieurs interventions portent sur :

- Le nombre insuffisant de cases de stationnement qui pourrait réduire la disponibilité déjà limitée du stationnement sur rue;
- La hauteur de l'immeuble projeté qui affecterait l'intimité des résidences voisines, notamment pour l'immeuble immédiatement à l'arrière du projet (la Roseraie);
- L'absence de logement abordable ou social dans le projet.

### Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant de la rue Chateaufort juge que le bâtiment projeté est trop haut. Il s'informe du nombre de cases de stationnement prévues. Il rapporte que l'occupation constante des cases de stationnement sur rue entrave le déneigement, entraîne l'obstruction des bouches d'égout, favorise la formation de glace et engendre



- **Intervention 4** : Un second résidant de la rue Chateaufort se prononce en défaveur de l'augmentation de la hauteur du bâtiment. Il estime que les nouveaux projets résidentiels ne prévoient pas assez de cases de stationnement, notamment pour la visite, ce qui fait en sorte que les cases sur rues sont constamment occupées. Il déplore que la Ville n'intervienne pas suffisamment lorsque les voitures dépassent les limites de temps permises pour le stationnement. Il regrette que ces voitures entravent le nettoyage des rues. Au surplus, il avance que d'autres terrains vacants pourraient accueillir le projet plutôt que ce secteur résidentiel.

**Réponse de la Ville** : *La Ville note les préoccupations émises par le citoyen. Elle l'encourage à composer le 311 lorsque des voitures sont stationnées en contravention de la réglementation de stationnement.*

- **Intervention 5** : Un résidant du secteur souhaite des précisions sur les normes de hauteur qui s'appliquent dans la zone où se trouvent les condos du domaine François-de-Laval. Il rapporte que ces bâtiments présentent tous une hauteur de 4 étages, de sorte que les 6 étages du bâtiment proposé détonnent avec les gabarits du secteur. Il se demande par ailleurs comment il serait possible d'aménager les 40 logements autorisés à la réglementation d'urbanisme.

**Réponse de la Ville** : *La Ville précise que la réglementation n'est pas modifiée dans la zone où se trouvent les condos. Les hauteurs maximales restent fixées à 6 étages dans la zone.*

*La Ville propose de retirer le nombre maximal de logements dans la nouvelle zone, afin que le nombre de logements soit déterminé par le gabarit du bâtiment. Dans ce cas, le requérant aménagerait 20 logements. La Ville convient qu'il serait impensable d'aménager 40 logements sur les lots visés. La règle du nombre maximum de 40 logements est maintenue dans toute la grande zone (32038Mc).*

**Réponse d'une personne représentant le requérant** : *L'intervenant signale que certains bâtiments de 6 étages se trouvent dans les environs, notamment la Roseraie, qui est aménagée sur une butte et donne une impression de 8 étages.*

- **Intervention 5 (suite)** : L'intervenant regrette que seules 9 cases de stationnement soient prévues pour les 20 logements. Il appréhende une aggravation des problématiques existantes de stationnement dans le secteur. Il rapporte que le nettoyage des rues est entravé par la présence constante de voitures stationnées. Au surplus, il estime que le projet devrait respecter le gabarit de 3 ou 4 étages qu'on retrouve dans le secteur.

**Réponse de la Ville** : *La Ville prend note de la préoccupation concernant le stationnement et la hauteur.*

**Réponse d'une personne représentant le requérant** : *L'intervenant précise que la contribution des 20 logements aux problématiques existantes est minime compte tenu des centaines de logements qui seront éventuellement aménagés dans le secteur, vu que c'est permis par le zonage.*

- **Intervention 6** : Une résidante du chemin Sainte-Foy anticipe que l'effet combiné de la Roseraie et du projet résidentiel limitera l'ensoleillement dans le secteur. Elle partage les préoccupations des autres interventions concernant le stationnement.
- **Intervention 7** : Une résidante de la rue John West demande s'il est avisé de construire des projets orientés vers les réseaux de transport structurant. Elle craint que les trajets d'autobus soient déplacés, de sorte qu'on pourrait regretter de ne pas avoir aménagé de plus nombreuses cases de stationnement. Elle appréhende que des immeubles de plus en plus gros soient construits dans le secteur.

***Réponse de la présidente du RTC** : Le tracé du tramway est connu et il n'est pas prévu qu'il soit modifié. Le chemin Sainte-Foy est situé très près de grands générateurs de déplacements. Par conséquent, il s'agit d'un axe qui sera toujours bien desservi en transport collectif (autobus, Métrobus et stations à Vélo).*

- **Intervention 8** : Une résidante du secteur déplore qu'aucun logement abordable ou social n'ait été prévu, alors que la présentation de la Ville rapporte qu'un nombre important de ménages consacre 30 % et plus de son budget pour se loger. Elle regrette que la municipalité n'ait pas les pouvoirs nécessaires pour obliger l'inclusion de logements sociaux et abordables dans une partie ou l'entièreté d'un projet. Ce type de logement lui apparaît plus efficace pour faire face à la crise du logement que des unités à plus de 2000 \$ par mois, notamment à proximité d'un hôpital et d'une RPA dans un quartier où les besoins sont grands.

---

## Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 9** : Une administratrice est préoccupée par l'intimité des logements à l'arrière. Elle demande s'il serait possible de faire un compromis sur la marge avant, pour éloigner le projet des résidences à l'arrière.

***Réponse de la Ville** : Les bâtiments actuels sont implantés à 1,8 mètre de la marge arrière. Le nouveau bâtiment sera donc construit plus loin des résidences actuelles, offrant un meilleur dégagement. Le projet ne prévoit pas de balcons à l'arrière pour préserver l'intimité.*

*Si la marge arrière est augmentée, comme le projet ne peut pas être avancé sur le lot vu les marges à l'axe, le nombre de logements devrait être réduit. Par ailleurs, la Ville applique les mêmes normes de hauteur et de marge arrière que la zone voisine, soit 5 mètres pour la marge arrière.*

*Aucune dérogation n'est possible quand il est question des marges à l'axe, puisqu'il est souhaité par la Ville que les bâtiments soient alignés le long d'un axe.*

- **Intervention 10** : Un administrateur se positionne en faveur des modifications réglementaires proposées, du développement orienté sur le transport en commun et de la densification en général. Il partage cependant deux réserves. La première porte sur l'absence de planification de la Ville de Québec par rapport à la requalification du chemin Sainte-Foy. Il regrette que la Ville réponde aux opportunités ponctuelles sans planification précise, alors que le conseil de quartier a émis plusieurs

recommandations sur la requalification du chemin Sainte-Foy. En deuxième lieu, il est d'avis qu'un projet avec plus d'envergure aurait dû être proposé, tant qu'à avoir modifié les normes pour permettre 6 étages également sur le lot voisin. Selon lui, le promoteur aurait dû acheter le lot voisin.

**Réponse du promoteur :** *La personne rapporte avoir tenté de négocier avec les propriétaires du lot voisin, sans succès.*

- **Intervention 11 :** Une administratrice admet que le nombre de cases de stationnement est insuffisant, même si dans un monde idéal les futurs locataires renonceraient à la voiture pour prendre l'autobus. Elle se dit sensible aux enjeux de stationnement sur rue dans le voisinage. Elle estime qu'idéalement, des logements abordables seraient construits, mais demande si ça veut dire qu'on ne devrait pas construire de nouveaux logements lorsqu'ils ne sont pas abordables? Est-ce que plutôt le pari que des logements plus abordables seront libérés? Selon elle, la construction de logements doit être encouragée, même si les projets soumis ne sont pas parfaits.
- **Intervention 12 :** Une administratrice s'informe de la faisabilité de l'ajout de cases dans le stationnement souterrain. Elle souhaiterait recommander d'en ajouter. Elle se dit en faveur du transport en commun.

**Réponse de la personne représentant le promoteur :** *La personne comprend les préoccupations des gens et assure qu'ils ont maximisé le nombre de cases avec les caractéristiques du terrain. Ils auraient aimé aménager davantage de cases. Elle rappelle qu'ils auraient eu le droit de ne prévoir aucune case. Malgré cela, ils ont décidé d'engager d'importants frais supplémentaires pour en creuser, en sachant que les locataires aimeraient avoir accès à un stationnement. C'est de la bonne volonté.*

**Réponse de la Ville :** *La Ville a retiré les normes minimales de stationnement dans l'arrondissement de la Cité-Limoilou et dans certains secteurs desservis en autobus de haute fréquence dans l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.*

- **Intervention 13 :** Une autre administratrice s'informe des pouvoirs de la Ville en matière d'imposition de pourcentage de logements sociaux. Elle ne comprend pas pourquoi la mise en contexte fait mention de la proportion de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger si le projet ne répond en rien à cet enjeu. Elle sonde le promoteur sur ses intentions à déposer des demandes de subvention.

**Réponse de la Ville :** *Pour l'instant, la Ville ne dispose pas d'outils réglementaires pour obliger l'inclusion d'un nombre minimal de logements sociaux ou abordables. La Ville travaille à sensibiliser et accompagner les promoteurs pour faciliter leur accès aux différents programmes de subvention. Plusieurs projets de logements sociaux et abordables ont vu le jour dans les dernières années.*

**Réponse de la personne représentant le promoteur :** *La personne estime que l'abordabilité relève des gouvernements fédéral et provincial et non des promoteurs privés.*

- **Intervention 14** : demande si des espaces de rangement pour vélos sont prévus.  
*Réponse de la personne représentant le promoteur* : Il n'y en a pas à l'intérieur puisque des stations à Vélo seront installées à proximité. Les locataires auront accès au garage et à un petit rangement, où ils pourraient laisser leur vélo.
- **Intervention 15** : L'administrateur remarque que la nouvelle grille de spécification retire l'autorisation d'agrandissement pour un lot voisin. Est-ce que ça veut dire que le lot voisin ne pourra pas agrandir son logement ?  
*Réponse de la Ville* : Le lot voisin n'est pas utilisé pour de l'habitation. Cette norme vise l'agrandissement pour une résidence d'au plus trois logements. Comme le lot est occupé par un commerce, cette norme n'est pas utile.
- **Intervention 16** : Une administratrice rapporte qu'elle hésite à voter en faveur de la modification réglementaire. Elle estime que le requérant aurait eu la possibilité d'aller chercher des subventions pour offrir des logements sociaux, en contrepartie d'obtenir la possibilité de construire en hauteur. Elle annonce qu'elle votera en défaveur.

À cette étape, les membres du conseil de quartier discutent de l'opportunité ou non d'ajouter une recommandation conditionnelle à l'ajout d'un stationnement pour les vélos. Il est décidé qu'étant donné que la Ville ne peut pas l'obliger par ce règlement, la recommandation s'adresserait davantage au requérant, qui a nécessairement entendu les préférences du conseil de quartier à cet égard.

---

## Nombre d'interventions

16 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

---

## Réalisation du rapport

### Date

14 mai 2025

### Rédigé par

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

### Approuvé par :

Gabriel Dusablon, président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire