PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Modifier des limites de zones pour permettre un usage résidentiel sur un terrain vacant de la rue de l'Anse

Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à relativement à la zone 31517Rb (Partie du lot numéro 6 735 338).
R.C.A.3V.Q. 425

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

Ville de Québec l'accent d'Amérique

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 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

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, zone 31517Rb, partie du lot numéro 6 735 338 sur la rue de l'Anse.

Description du projet et principales modifications

Les lots 2 014 375 et 2 172 064 sont séparés par le lot 6 735 338 qui appartient à la Ville de Québec. Bien que ces deux lots soient situés dans la zone 33725Ha, qui permet les usages résidentiels, ils ne sont pas constructibles en raison de leur faible largeur et du fait que le lot 2 014 375 ne bénéficie d'aucune façade sur rue.
L'objectif de cet exercice est de regrouper les lots 2 014 375 et 2 172 064, ainsi qu'une partie du lot 6 735 338 (situé entre eux), afin de créer un terrain permettant un développement résidentiel d'un potentiel de 3 à 6 logements.

Modifications réglementaires proposées

- Modifier les limites des zones 33725Ha et 31517Rb afin d'attribuer une vocation résidentielle à une partie du lot 6 735 338.

Ce projet 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=1103

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 8 septembre 2026, à 19h au centre communautaire Noël-Brulart, 1229, avenue du Chanoine-Morel.
- Consultation écrite : du 9 au 15 septembre 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

Il est proposé d'adopter le projet de modification tel que proposé.

Annexe I : Rapports des différentes activités

Modifier des limites de zones pour permettre un usage résidentiel sur un terrain vacant de la rue de l'Anse

Projet de règlement visé : Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à relativement à la zone 31517Rb (Partie du lot numéro 6 735 338). R.C.A.3V.Q. 425

Activité de participation publique

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure

8 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 213
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 règlementation 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 règlementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la règlementation 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.

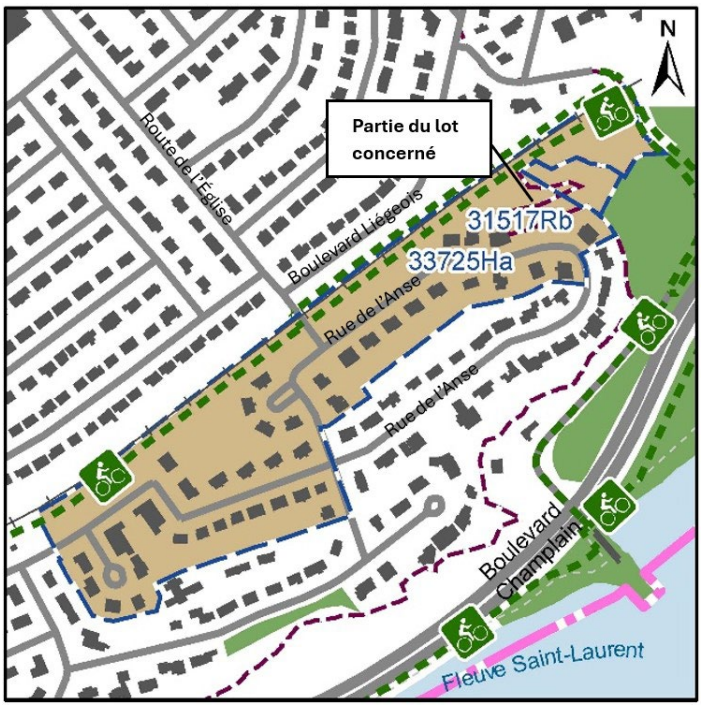
Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, zone 31517Rb, partie du lot numéro 6 735 338 sur la rue de l'Anse.



Description du projet et principales modifications

Les lots 2 014 375 et 2 172 064 sont séparés par le lot 6 735 338 qui appartient à la Ville de Québec. Bien que ces deux lots soient situés dans la zone 33725Ha, qui permet les usages résidentiels, ils ne sont pas constructibles en raison de leur faible largeur et du fait que le lot 2 014 375 ne bénéficie d'aucune façade sur rue.

L'objectif de cet exercice est de regrouper les lots 2 014 375 et 2 172 064, ainsi qu'une partie du lot 6 735 338 (situé entre eux), afin de créer un terrain permettant un développement résidentiel d'un potentiel de 3 à 6 logements.

Modifications réglementaires proposées

- Modifier les limites des zones 33725Ha et 31517Rb afin d'attribuer une vocation résidentielle à une partie du lot 6 735 338.

Ce projet 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=1103

Participation

Membre du conseil municipal

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

Personnes-ressources de la Ville

- Éliana Vivero conseillère 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

- Julie Roy, président
- Pierre Gagnon, secrétaire
- Hugues Beaudoin, trésorier (en ligne)
- Janet Drury, administratrice
- Mary Shee, administratrice
- Luc Trépanier, administrateur

Participation

22 personnes, dont 6 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 16 résidantes et résidants. 5 personnes ont assisté en ligne, les autres en salle.

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **d'adopter** le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à relativement à la zone 31517Rb (partie du lot numéro 6 735 338). R.C.A.3V.Q. 425 avec la suggestion suivante :

- ✓ Explorer la possibilité d'échanger le lot 2 014 375 ou une partie de ce lot avec l'ensemble ou une partie du lot 6 735 338, actuellement dans la zone 31517Rb et qui sera transformée en zone 33725Ha à usage résidentiel, afin de préserver une superficie équivalente en usage de conservation et de parc.

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 règlementation d'urbanisme.
B.	0	**Refuser la demande** Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la règlementation d'urbanisme.
C.	6	**Accepter la demande, avec proposition d'ajustement** Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la règlementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

Densification du secteur

Plusieurs citoyens ont exprimé des inquiétudes quant à l'ajout de nouvelles habitations dans un secteur qu'ils considèrent résidentiel, paisible et bien établi. Les principaux éléments soulevés sont les suivants :

- Crainte d'une densification du quartier découlant de la volonté de développer les terrains encore vacants.
- Inquiétude quant à l'arrivée potentielle de bâtiments plus imposants que les habitations existantes.
- Volonté de préserver le caractère paisible du secteur ainsi que la qualité de vie du voisinage.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que le projet s'inscrit de façon cohérente dans un quartier de faible densité résidentielle et qu'il respecte les normes en vigueur dans le secteur. Il permettra la construction de bâtiments isolés d'un ou deux logements ou de bâtiments jumelés d'un logement, à l'image du cadre bâti existant.*

Circulation et sécurité routière

La question de la circulation a été soulevée à plusieurs reprises. Des citoyens craignent que l'ajout de logements entraîne une augmentation de la circulation automobile. Les préoccupations exprimées sont les suivantes :

- La vitesse déjà élevée des véhicules sur la rue de l'Anse.
- Les difficultés et les risques associés aux sorties de cour et aux déplacements à pied.
- La présence de familles, de coureurs, de cyclistes et d'enfants dans le secteur.
- La crainte que l'ajout de nouveaux logements entraîne une augmentation du nombre de véhicules et accentue les enjeux de sécurité routière

Réponse de la Ville : *Puisque la modification réglementaire vise à permettre l'aménagement d'un maximum de six unités d'habitation dans un quartier de faible densité résidentielle, les analyses réalisées par la Ville indiquent que les conditions actuelles de circulation et de stationnement devraient demeurer sensiblement les même.*

Conservation d'un usage parc ou espace vert

Des citoyens ont souligné que ce terrain constitue un espace vert apprécié par les enfants et les propriétaires de chiens et ont exprimé le souhait qu'il soit préservé. Certains proposent que la Ville aménage un parc à cet endroit plutôt que d'y permettre un développement résidentiel. Ils suggèrent notamment de :

- Étudier la possibilité pour la Ville d'acquérir ou de conserver une plus grande superficie destinée à un parc afin de préserver cet espace vert
- Explorer d'autres possibilités d'accès au terrain, actuellement enclavé, ou envisager un échange de terrains afin de maintenir une bande verte le long de la piste cyclable et du corridor boisé

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que la configuration des lots ne permet pas l'aménagement d'un espace vert public à cet endroit. Une telle démarche nécessiterait des acquisitions foncières, puisque le terrain municipal ne bénéficie pas d'un accès direct à la rue.*

L'origine de la demande et les détails du projet

Des précisions sont demandées concernant l'origine de la demande de modification au zonage ainsi que les détails du projet envisagé. Les citoyens souhaitent notamment savoir :

- Qui sont les propriétaires des lots visés et si l'initiative provient de la Ville ou d'un propriétaire privé.
- Combien de lots pourraient être créés et combien de logements pourraient y être construits. Certains se demandent notamment si le site pourrait accueillir un bâtiment de plus grande envergure, des maisons en rangée ou encore plusieurs bâtiments reliés par une rue privée. Plusieurs mentionnent qu'il est difficile de se représenter concrètement le projet potentiel à partir des informations présentées.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que la demande provient du propriétaire de deux des lots visés et qu'une transaction immobilière pourrait éventuellement être conclue pour le lot appartenant à la Ville. Compte tenu des dimensions du terrain en bordure de rue, un maximum de trois lots pourrait y être aménagé. Toutefois, aucune demande formelle n'a été déposée à cet effet. Au total, le terrain pourrait accueillir un maximum de six unités d'habitation, conformément aux normes actuellement en vigueur dans le secteur, soit des bâtiments isolés d'un ou deux*

logements ou des bâtiments jumelés d'un logement. Il est également précisé que les maisons en rangée et les projets d'ensemble comportant plusieurs bâtiments desservis par une allée d'accès ne sont pas autorisés dans ce secteur.

La présence d'infrastructures municipales et l'accès au terrain public

Des citoyens et citoyennes mentionnent la présence de certaines infrastructures souterraines sur le site, possiblement des conduites ou des équipements municipaux. Ils indiquent avoir observé à l'occasion la présence de véhicules municipaux effectuant des travaux d'entretien.

- De quelle façon se fera l'accès futur pour l'entretien ou les réparations?
- Les contraintes que ces infrastructures pourraient imposer au développement?

Réponse de la Ville : *Les détails concernant les infrastructures souterraines présentes sur le site ne sont pas connus à ce stade. Toutefois, dans le cadre d'un éventuel projet de lotissement ou d'une transaction immobilière, la présence de servitudes ou d'équipements publics est analysée et prise en compte afin de s'assurer qu'ils demeurent accessibles et compatibles avec le développement projeté.*

Le processus de consultation et d'approbation référendaire

Quelques citoyens et citoyennes ont demandé des précisions concernant :

- Les étapes de consultation publique.
- Le processus d'approbation référendaire et les modalités pour l'ouverture des registres.

Réponse de la Ville : *Les personnes intéressées sont invitées à communiquer avec l'assistante-greffière de l'Arrondissement afin d'obtenir des renseignements sur les modalités du processus référendaire.*

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

Les questions des membres du conseil de quartier portent principalement sur :

- La situation actuelle du site, les dimensions du terrain ainsi que l'identité des propriétaires des lots visé.
- La possibilité de procéder à un échange de terrains afin de préserver une bande verte le long de la piste cyclable et du corridor boisé.

Nombre d'interventions

11 interventions dont celles de 3 membres du conseil d'administration du conseil de quartier.

Réalisation du rapport

Date

17 septembre 2026

Rédigé par

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

Approuvé par

Julien Roy, président du conseil de quartier de Sillery

Modifier des limites de zones pour permettre un usage résidentiel sur un terrain vacant de la rue de l'Anse

Projet de règlement visé : Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à relativement à la zone 31517Rb (Partie du lot numéro 6 735 338). R.C.A.3V.Q. 425

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 9 au 15 septembre 2026 (7 jours)

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, zone 31517Rb, partie du lot numéro 6 735 338 sur la rue de l'Anse.

Description du projet et principales modifications

Les lots 2 014 375 et 2 172 064 sont séparés par le lot 6 735 338 qui appartient à la Ville de Québec. Bien que ces deux lots soient situés dans la zone 33725Ha, qui permet les usages résidentiels, ils ne sont pas constructibles en raison de leur faible largeur et du fait que le lot 2 014 375 ne bénéficie d'aucune façade sur rue.

L'objectif de cet exercice est de regrouper les lots 2 014 375 et 2 172 064, ainsi qu'une partie du lot 6 735 338 (situé entre eux), afin de créer un terrain permettant un développement résidentiel d'un potentiel de 3 à 6 logements.

Modifications réglementaires proposées

- Modifier les limites des zones 33725Ha et 31517Rb afin d'attribuer une vocation résidentielle à une partie du lot 6 735 338.

Ce projet 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=1103

Participation

Membre du conseil municipal

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

Personne-ressource de la Ville

Éliana Vivero conseillère 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

Huit (8) personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.

Questions et commentaires du public

Les 8 personnes qui ont formulé des commentaires expriment une opposition ou des réserves importantes à l'égard de l'ajout d'unités d'habitation sur le terrain vacant de la rue de l'Anse. Bien que certains citoyens se disent en principe favorables au développement résidentiel et à la densification, ils estiment que leur rue n'est pas l'endroit approprié pour le faire. Les commentaires concernent principalement les aspects suivants :

La sécurité routière et la circulation (8 commentaires)

- Présence d'une courbe réduisant la visibilité sur la rue de l'Anse;
- Vitesse excessive de certains automobilistes;
- Problèmes de sécurité déjà existants pour les piétons et les enfants;
- Présence de stationnement sur rue;
- Augmentation anticipée du nombre de véhicules liée au projet;
- Besoin d'études de circulation et de sécurité.

La protection des espaces verts et de la qualité de vie du quartier (6 commentaires)

- Crainte d'une diminution de la qualité de vie et de la quiétude du secteur (augmentation du bruit);
- Préserver les espaces verts existants, les arbres et les milieux naturels;
- Conserver le caractère résidentiel et paisible du secteur;
- Favoriser la création d'un parc ou d'espaces récréatifs plutôt qu'un développement résidentiel (présence d'enfants dans le secteur);
- Préserver une portion arrière du terrain en espace naturel ou de conservation.

La densification jugée inappropriée à cet emplacement (5 commentaires)

- Le projet s'intègre difficilement au cadre bâti actuel;
- Le secteur est jugé peu propice pour les projets de densification, car éloigné des principaux axes de transport collectif;
- La densification devrait être concentrée dans des secteurs mieux desservis;

- Le projet futur demeure imprécis (manque d'information concernant la nature du projet, les études de circulation, les infrastructures existantes - conduite pluviale, les enjeux de drainage lors de fortes pluies – risques d'inondation.

Les commentaires reçus sont joints en annexe à ce rapport.

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

22 septembre 2026

Rédigé par

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

Commentaires écrits (7) et mémoire (1)

Commmentaire 1
Je ne suis pas d'accord avec ce changement de zonage. La rue de l'anse est déjà dangereuse à cet endroit car les automobilistes roulent à des vitesses supérieures aux limites malgré le virage abrupt. Rajouter de la circulation et des autos stationnées dans la rue sera encore plus problématique. Nous avons déjà fait la demande d'un dos d'âne pour contrer le problème. Par ailleurs la population du secteur s'est dramatiquement rajeunie et il y a maintenant de nombreuses familles avec de jeunes enfants. Pourtant il n'y a aucun parc avec modules de jeux. Utilisez cet espace pour desservir la population déjà établie et qui paie des taxes.

Commentaire 2
Je suis défavorable à un développement résidentiel d'un maximum 2 logements.

Commentaire 3
Pour les fins des points suivants, je fais référence aux lots 2 014 375 et 2 172 064, ainsi qu'une partie du lot 6 735 338 (situé entre eux).
Le projet de maisons en rangées s'intègre difficilement à l'esthétique et au caractère résidentiel actuel du quartier.
Une augmentation importante du nombre de logements entraînerait vraisemblablement une hausse du nombre de véhicules et de la circulation sur une rue qui présente déjà des enjeux de sécurité. En effet, la présence d'une courbe à proximité du terrain réduit la visibilité et rend l'augmentation de la circulation particulièrement préoccupante, notamment pour la sécurité des enfants et des piétons.
Le terrain est relativement éloigné des principales artères et des axes de transport en commun. Une densification devrait prioritairement être encouragée à proximité des transports collectifs et des infrastructures permettant de réduire la dépendance à l'automobile.
Je suis favorable à une densification réfléchie, mais celle-ci devrait être planifiée aux endroits les mieux desservis par le transport en commun, les commerces, les services et les infrastructures.
Le projet semble privilégier une augmentation de la densité au détriment de la cohérence du milieu bâti et de la sécurité du secteur.
Je demande donc un référendum permis par les règlements municipaux.
Je demande que le maintien du caractère du quartier, la sécurité des déplacements et la localisation par rapport aux axes de transport soient pleinement considérés avant d'autoriser cette modification de zonage.

Commentarie 4
I am writing to formally express my strong concerns and opposition regarding the proposed expansion and development of lots 2 014 375 and 2 172 064, particularly the proposal to construct a two-level apartment building in this area.
My primary concern is the safety and well-being of the children and families who live in this neighbourhood. I believe the municipality should carefully consider the impact this project will have on traffic, pedestrian safety, drainage, parking, and the preservation of the park and natural area.
1. Traffic and children's safety
For more than six years, I have contacted the City regarding the dangerous blind corner between 2785 and 2763 rue de l'Ance. I have repeatedly requested measures such as a speed bump, traffic mirror, signage, or another appropriate safety solution.
My concerns have always been straightforward: vehicles travel too quickly around this corner, and drivers and pedestrians have limited visibility when approaching from either direction.
This is particularly concerning because children use this area and the surrounding streets. We should not wait for a serious accident or for a child to be injured before taking preventive action.
I have retained copies of my previous communications with the City regarding this issue. I have also been told that speed bumps are not installed by the City of Québec, yet there are speed-calming measures on other streets, including rue du Sieur-D'Argenteuil. Regardless of the specific solution, I believe the municipality has a responsibility to properly assess this location and implement reasonable measures to improve safety.
Adding another residential unit and increasing activity at this already problematic corner could make the existing safety concerns worse.
2. Protecting the park and natural area
The area in question is currently a park and natural/conservation area that, to my understanding, is protected

indefinitely.

I strongly believe that this type of land should remain protected and available for the benefit of the neighbourhood and, most importantly, for the children who live here.
Our neighbourhood is changing, with more families moving into the area. Rather than removing protected green space to create another apartment, I believe the municipality should be looking at opportunities to preserve and improve the park and potentially provide a playground or other child-friendly public space.
Children need safe places to play, walk and spend time outdoors. Once natural and public green space is developed, it is extremely difficult to restore it.

3. Increased traffic and parking
The proposed development would inevitably increase the number of people and vehicles using this area.
Our street already experiences periods of significant traffic, and the blind corner creates an existing safety concern. Additional vehicles could also create more competition for parking and reduce the space available for children and families to safely use the surrounding area.
I believe these impacts need to be evaluated before any approval is granted.

4. Existing drainage and flooding problems
There is also an important existing drainage problem that needs to be addressed before additional development is considered.
The way the street is designed causes water to collect between 2785 and 2793 rue de l'Ance during significant rainfall. Our property has repeatedly experienced flooding, resulting in damage to our backyard, pool area and fencing.
In 2025 alone, we experienced five separate flooding events. On each occasion, the costs associated with cleaning and repairing the damage were significant, with individual flooring-related expenses ranging from approximately $500 to $1,000. The repeated flooding has also damaged our pool fence.
I have previously brought these concerns to the City, including submitting documentation and a cleaning bill after an incident where I felt that the problem had not been adequately addressed.
Before approving additional development in this area, I respectfully ask the municipality to determine whether the proposed project could alter water flow or increase the amount of stormwater directed toward existing properties.
It would be irresponsible to add development to an area when an existing drainage problem affecting neighbouring homes has not yet been adequately resolved.

5. Fairness and protection of residents
Finally, I am concerned about the precedent that approval of this project could establish.
If land that is currently considered protected can be purchased and converted for private residential development, residents need to understand what criteria are being applied and how those criteria will be applied consistently in the future.
For example, if a developer is permitted to expand into protected land, what would prevent homeowners on rue de l'Ance from requesting permission to similarly expand their backyards?
The rules should be clear, transparent and applied equally to developers and individual homeowners.

Conclusion
I respectfully ask the municipality to carefully reconsider this proposal and to prioritize:
The safety of children and pedestrians;
The preservation of the existing park and natural/conservation area;
The prevention of additional traffic and parking problems;
The resolution of the existing drainage and flooding problems;
The protection of green space for current and future families; and
Fair and transparent application of municipal planning and land-use rules.

I am not opposed to responsible development in principle. However, development should not come at the expense of children's safety, existing residents' property, or protected natural space.
Our neighbourhood needs safe streets, green space and places where children can play—not the removal of protected land and increased development in an already problematic area.

I respectfully request that these concerns be formally considered as part of the review of lots 2 014 375 and 2 172 064, and that no approval be granted until the safety, drainage, environmental and community impacts have been properly assessed.
I would also appreciate a written response in english(i am an exemption to the new French laws) addressing the concerns outlined above and explaining what measures the municipality intends to take to protect the children, residents and park in this area.
Thank you for your attention to this matter.

Commentaire 5

Zone33725Ha et 31517Rb sur la rue de l'Anse.
Mon conjoint et moi avons acheté notre jumelé sur la rue de l'Anse juste en face des zones que vous faites référence il y a presque 2 ans. On adore notre quartier parce que la tranquillité est présente et les voisins sont de plus en plus de jeunes familles et les activités sont très nombreuses dans la rue. Soit la course, promenade en poussette en famille, vélo et marche. etc. Même le marathon de "bénéva" se réalise dans notre rue et ce à chaque année. J'ai même remarqué que les sportifs(ves) débutent leur entraînement au début de l'été.
Nous avions remarqué, le terrain vacant en avant de chez nous, soit celui qui fait l'objet de la consultation. Avant de faire l'achat nous avons communiqué avec la ville pour connaître les projets possibles à court ou long terme. On nous a répondu qu'il n'y aurait pas de projet de développement parce qu'il existe 3 zones et l'une d'entre elle est zoné parc soit un espace vert réservé à la ville. Donc satisfait de la réponse, nous avons acheté. Bien sûr nous sommes déçus après avoir de recevoir l'invitation de consultation publique à ce sujet. Nous avons été présent lors de cette soirée et aujourd'hui je conteste cette modification de règlement évidemment. Pourquoi? Parce que la tranquillité sera diminuée, la sécurité des citoyens dû à la sortie de voiture et sur courbe de l'Anse donc ajout de voiture des visiteurs sur cette rue. Donc un espace vert et des activités sportives et rassemblement familiaux dans l'avenir pourraient être éliminées. Pourquoi pas créer un parc avec des jardins qui pourraient conduire à la piste cyclable. Cet espace vert nous permettrait de faire des pic nique en famille afin de garder notre environnement calme car le parc le plus proche ce trouve à 1,3 km environ: le parc St- louis- de -France. En terminant, garder une ville verte il faut au départ protéger les espaces verts, soit planter plus d'arbres et limiter le béton. Merci de prendre en considération mes observations. Je vous partage que j'aime beaucoup ma ville et espère en profiter au maximum dans mon quartier.

Commentaire 6

Je suis généralement favorable à du développement, mais pas n'importe comment. Ainsi, je ne peux être d'accord avec votre proposition pour les raisons suivantes:
- Est-ce réellement un projet de développement ou simplement un arrangement pour permettre à quelqu'un de vendre un plus grand terrain à un promoteur qui voudra bien effectuer un développement?
- On ne connait pas les détails de l'entente potentielle sur le terrain que la Commission de la Capitale Nationale ou la Ville de Québec qui s'apprête à être transigé et qui est identifié comme zone de conservation. Pourquoi ne pas y faire un parc et y planter des arbres? Quelle est la compensation que recevra la Ville ou la CCQ pour cette cession de terrain?
Une partie de ce terrain est déjà occupé par une importante infrastructure souterraine de canalisation et de contrôle de eaux de surface. Impossible de construire sur cette partie de terrain.
S'il n'y a que des constructions en bordure de la rue, pourquoi ne pas céder que la partie de terrain requise en échange de la partie de terrain privée vers la voie ferrée et créer un parc?
- Est-ce que l'aspect sécurité est considéré? Il y a toujours beaucoup d'autos stationnés dans cette partie de la rue et un entrepreneur y stationne son excavatrice, son trailer et son camion de services.
En résumé, nous sommes contre ces modifications de limites de zones d^^u à un manque criant d'informations. il nous fera plaisir d'analyser et de nous prononcer sur un projet complet qui inclura les plans de développement, les nombres de logement, l'utilisation du terrain en question, la compensation pour le terrain cédé par la Ville, etc. et qui permettra de bien comprendre l'ensemble des enjeux d'un tel projet.

Commentaire 7
Madame, Monsieur,
Nous nous opposons fermement au regroupement et au développement proposé des lots 2 014 375 et 2 172 064 incluant une portion du lot 6 735 338.
Motifs de notre opposition :
- Le secteur est très résidentiel et la rue est extrêmement étroite : il n'y a pas d'espace suffisant pour la cohabitation sécuritaire des véhicules, des cyclistes et des piétons.
- La circulation y est déjà problématique et la parcelle visée se situe dans une courbe où ont déjà eu lieu plusieurs accidents. L'ajout de 3 à 6 logements augmenterait sensiblement le danger pour les usagers.
- Le sol sur ces lots est instable : la Ville a déjà refusé la construction d'un cabanon pour ce motif. Cela soulève de sérieux doutes quant à la faisabilité et à la sécurité d'un projet de logements multiples.
- Nous avons choisi d'habiter ce quartier pour sa tranquillité, sa vue et son caractère résidentiel; ce choix était délibéré pour notre retraite. Un développement de type condos porterait atteinte à la qualité de vie que nous subventionnons par le paiement de nos taxes.
Pour ces raisons, nous demandons que la Ville refuse la modification cadastrale et tout permis de construction visant à densifier ce secteur. Si la Ville envisage malgré tout d'aller de l'avant, j'exige que des études d'impact complètes (circulation, sécurité et géotechnique) soient réalisées et rendues publiques, et que les recommandations strictes issues de ces études soient appliquées avant toute approbation.

Québec, 13 septembre 2026

Mémoire concernant le projet de règlement R.C.A.3V.Q. 425

Résident du 2780, rue de l'Anse depuis octobre 2024, je souhaite exprimer mon opposition au projet de modification réglementaire R.C.A.3V.Q. 425 dans sa forme actuelle.

Ma résidence est située directement au sud du terrain concerné par la modification proposée. Je suis donc directement concerné par les impacts potentiels du changement de zonage et par l'évolution future de ce secteur.

Je tiens d'abord à préciser que mon intervention ne constitue pas une opposition générale à la construction de nouveaux logements ni à la densification. Je considère toutefois que toute modification de zonage doit être justifiée en fonction des caractéristiques particulières du site, de ses contraintes physiques, de la sécurité des résidents et de la qualité de vie du voisinage.

Après avoir pris connaissance du projet de règlement et participé à la séance d'information organisée par la Ville le 8 septembre dernier, je considère que plusieurs questions importantes demeurent sans réponse et qu'une solution d'aménagement différente et plus équilibrée devrait être étudiée avant l'adoption du règlement.

1. Une superficie transformée en zone résidentielle qui semble plus importante que nécessaire

Lors de la séance d'information, il a été expliqué que la réglementation actuellement applicable à la zone 33725Ha permettrait la construction de bâtiments résidentiels de type jumelé comportant deux logements par bâtiment.

Il a également été indiqué que l'espace disponible le long de la rue de l'Anse permettrait théoriquement l'implantation d'un maximum de trois bâtiments jumelés, soit un potentiel maximal de six logements.

Or, selon la configuration réelle du terrain et les contraintes qui semblent présentes sur celui-ci, ce potentiel théorique devrait être analysé plus précisément.

Notamment, une conduite d'égout pluvial semble être présente dans la partie est du terrain et donne directement sur la rue de l'Anse. Selon ma compréhension de la situation, la construction d'un bâtiment directement au-dessus d'une telle infrastructure ne serait pas possible et une zone d'accès ou une emprise pourrait également être nécessaire afin de permettre à la Ville d'entretenir cette infrastructure.

Je reconnais ne pas avoir accès aux plans techniques officiels permettant de confirmer précisément la localisation de cette conduite et les droits d'accès qui y sont associés. Je demande donc à la Ville de rendre disponibles ou de préciser ces informations avant l'adoption du règlement.

Si la présence de cette infrastructure limite effectivement la construction dans la partie est du terrain, il est possible que le potentiel réel soit inférieur aux trois bâtiments jumelés présentés lors de la séance d'information.

Dans ce contexte, je m'interroge sérieusement sur la nécessité d'étendre la zone résidentielle à une aussi grande superficie du lot 6 735 338.

La question qui devrait être clairement répondue est la suivante :

Pourquoi la totalité de la superficie visée par le changement de zonage est-elle nécessaire à la réalisation du projet résidentiel actuellement permis?

La modification proposée semble transformer en zone résidentielle une superficie beaucoup plus importante que celle qui serait nécessaire à l'implantation des deux ou trois bâtiments jumelés actuellement envisagés, incluant les entrées, le stationnement, les marges et les espaces extérieurs requis.

Je considère que la Ville devrait démontrer clairement la superficie réellement nécessaire au projet avant de modifier la vocation d'une aussi grande portion du terrain.

---

2. Une inquiétude légitime concernant l'évolution future et la densification du site

La Ville a expliqué que la modification proposée ne permettrait actuellement que la construction de bâtiments jumelés selon les normes applicables à la zone 33725Ha.

Je comprends qu'un éventuel projet de multilogement ou une augmentation importante de la densité nécessiterait une nouvelle modification réglementaire et un nouveau processus décisionnel.

Toutefois, je considère qu'il demeure légitime de s'interroger sur la vision à long terme du terrain.

En effet, une fois qu'une importante superficie actuellement située dans une autre zone aura été intégrée à une zone résidentielle, le principe même d'une vocation résidentielle pour cette partie du terrain aura été établi.

Si une grande partie arrière du terrain devient résidentielle sans être nécessaire aux bâtiments actuellement permis, un futur propriétaire pourrait éventuellement souhaiter présenter une nouvelle demande de modification réglementaire afin d'augmenter la densité ou de permettre d'autres types de bâtiments résidentiels.

Je ne prétends pas qu'un projet de multilogement est actuellement prévu et je ne souhaite pas attribuer à la Ville ou au propriétaire des intentions qui n'ont pas été démontrées.

Cependant, je considère qu'il est tout à fait légitime de demander :

Quelle est la vision d'aménagement à long terme pour l'ensemble du terrain, particulièrement pour la partie arrière qui ne semble pas nécessaire à l'implantation des bâtiments actuellement présentés aux citoyens?

Avant d'accepter de transformer une importante superficie en zone résidentielle, les citoyens directement concernés devraient connaître la vision complète de la Ville pour ce site.

---

3. La présence de nombreuses contraintes physiques devrait être analysée avant le changement de zonage

Le terrain concerné présente plusieurs contraintes qui, selon moi, devraient faire l'objet d'une analyse globale avant l'adoption du règlement.

Parmi celles-ci :

- la configuration irrégulière du terrain;
- la superficie réellement disponible donnant sur la rue de l'Anse;
- la présence possible d'une conduite d'égout pluvial et des contraintes associées;
- la proximité de la voie ferrée;
- la présence de la piste cyclable à l'arrière du terrain;
- la présence d'un talus et les contraintes topographiques;
- les questions de drainage et de gestion des eaux;
- les contraintes d'accès et de circulation.

Le dossier de la Ville reconnaît d'ailleurs la présence possible d'un secteur de forte pente ou d'un secteur situé à proximité d'une forte pente.

Je considère qu'il serait préférable de connaître précisément les contraintes topographiques et la capacité réelle de construction du terrain avant d'autoriser une modification aussi importante de ses limites de zonage.

Il ne devrait pas être suffisant d'établir un potentiel théorique de trois à six logements sans démontrer que ce potentiel tient réellement compte :

- des infrastructures existantes;
- de la topographie;
- de la conduite pluviale;
- des accès;
- de la sécurité;
- du drainage;
- et de la configuration particulière du terrain.

Je demande donc que la Ville réalise ou rende disponible une analyse de la capacité réelle du site avant l'adoption du règlement.

---

4. Un enjeu important de sécurité sur la rue de l'Anse

La sécurité routière constitue également une préoccupation importante pour moi en tant que résident du 2780, rue de l'Anse.

La rue de l'Anse présente, dans ce secteur, une configuration particulière en raison de sa courbe.

Cette configuration soulève déjà, à mon avis, un enjeu de visibilité et de sécurité.

La situation est également influencée par le fait que le stationnement est permis sur rue en tout temps. La présence de véhicules stationnés peut réduire la visibilité dans certains secteurs et diminuer l'espace disponible pour la circulation.

L'ajout de nouvelles résidences entraînerait nécessairement :

- davantage de véhicules;
- davantage de déplacements quotidiens;
- de nouvelles entrées privées;
- davantage de véhicules qui entrent et sortent du secteur;
- et potentiellement une augmentation de la pression sur le stationnement sur rue.

Je considère qu'avant d'autoriser un développement résidentiel supplémentaire, la Ville devrait analyser les impacts sur la sécurité routière.

Cette analyse devrait notamment tenir compte :

- de la distance de visibilité dans la courbe;
- de la présence de véhicules stationnés;
- de la localisation des nouvelles entrées;
- de la sécurité des piétons;
- de la sécurité des cyclistes;
- et de l'augmentation anticipée de la circulation.

Ma préoccupation ne concerne donc pas simplement une augmentation générale de la circulation. Elle concerne la combinaison particulière d'une rue en courbe, de la visibilité, du stationnement permis sur rue et de l'ajout potentiel de plusieurs nouvelles entrées et véhicules.

Je considère qu'une analyse de sécurité devrait être réalisée avant l'adoption de la modification réglementaire.

---

5. La proximité de la piste cyclable représente une occasion d'aménagement public

La partie arrière du terrain concerné se situe à proximité immédiate de la piste cyclable.

À mon avis, cette proximité représente une occasion intéressante pour la Ville de développer une solution d'aménagement plus équilibrée et plus bénéfique pour l'ensemble du quartier.

Plutôt que d'étendre la zone résidentielle à l'ensemble de la grande superficie proposée, la Ville devrait étudier la possibilité de limiter le développement résidentiel à la partie du terrain réellement nécessaire aux bâtiments jumelés actuellement permis.

La partie arrière pourrait alors être conservée pour une vocation non résidentielle, par exemple :

- espace vert;
- parc naturel;
- espace de conservation;
- zone tampon;
- ou autre espace public à faible impact.

Cette solution permettrait de conserver une partie importante du terrain dans un état naturel tout en permettant, malgré tout, la réalisation d'un développement résidentiel limité.

La proximité immédiate de la piste cyclable donne également à cette partie du terrain un potentiel d'intérêt collectif qui devrait être sérieusement évalué.

---

6. Une occasion possible de créer un lien entre la rue de l'Anse et la piste cyclable

La présence de la conduite pluviale donnant sur la rue de l'Anse soulève évidemment une contrainte pour le développement résidentiel.

Toutefois, cette contrainte pourrait également représenter une occasion d'aménagement.

Si une bande de terrain doit demeurer accessible pour permettre à la Ville d'entretenir la conduite pluviale, je demande que la Ville étudie si cette partie du terrain pourrait également permettre, sous réserve des contraintes techniques et de sécurité applicable, la création d'un accès vers la partie arrière du terrain.

Je ne prétends pas qu'un sentier ou un passage peut automatiquement être aménagé au-dessus ou à proximité de la conduite. Cela doit être déterminé par les services techniques compétents.

Toutefois, il me semble pertinent d'étudier cette possibilité.

Un scénario alternatif pourrait éventuellement permettre :

Rue de l'Anse → accès piétonnier → espace vert ou parc naturel → piste cyclable

Un tel aménagement pourrait créer un lien entre le quartier résidentiel et la piste cyclable tout en préservant une partie du terrain pour une utilisation collective.

Je demande donc à la Ville d'étudier notamment :

1. la localisation exacte de la conduite pluviale;
2. la largeur de toute emprise, servitude ou zone d'accès nécessaire;
3. les contraintes de construction associées à cette infrastructure;
4. la possibilité de créer un accès piétonnier léger à proximité de cette infrastructure;
5. la possibilité que cette bande permette éventuellement un accès public à la partie arrière du terrain;
6. la possibilité de créer un lien entre la rue de l'Anse et la piste cyclable.

---

7. Une solution alternative plus équilibrée devrait être étudiée

Je considère qu'il existe une solution alternative qui permettrait de répondre à plusieurs objectifs de la Ville tout en réduisant les impacts et les inquiétudes associés au projet actuel.

Je propose que la Ville étudie sérieusement un scénario comprenant :

1. Une partie résidentielle limitée à l'avant du terrain

La modification de zonage pourrait être limitée à la superficie réellement nécessaire à :

- l'implantation des bâtiments jumelés actuellement permis;
- leurs accès;
- le stationnement;
- les marges réglementaires;
- et les espaces extérieurs nécessaires.

2. Le maintien de la partie arrière dans une vocation non résidentielle

La partie arrière du terrain pourrait être conservée ou affectée à une vocation telle que :

- parc;
- espace vert;
- conservation naturelle;
- espace naturel;
- ou zone tampon.

3. L'étude d'un accès à partir de la rue de l'Anse

La Ville pourrait analyser la possibilité que la présence de la conduite pluviale et de l'espace non constructible associé permette de créer ou de négocier un corridor d'accès vers la partie arrière.

4. Un lien potentiel avec la piste cyclable

La partie arrière pourrait devenir accessible à partir de la piste cyclable et, éventuellement, à partir de la rue de l'Anse.

Cette solution pourrait créer un espace public ou naturel beaucoup plus utile qu'une partie arrière simplement laissée dans une vaste zone résidentielle sans utilisation immédiate.

---

8. Cette solution répondrait aux objectifs de plusieurs parties

Une solution alternative de ce type permettrait de concilier plusieurs objectifs.

Pour la Ville

- permettre l'ajout de nouveaux logements;
- favoriser une densification mieux intégrée;
- préserver une partie d'espace vert;
- valoriser la proximité de la piste cyclable;
- créer éventuellement un nouveau lien de déplacement actif.

Pour les résidents

- réduire l'ampleur du changement de vocation;
- préserver une partie du milieu naturel;
- limiter les possibilités de densification future de la partie arrière;
- mieux tenir compte des contraintes du terrain;
- améliorer l'acceptabilité sociale du projet.

Pour le quartier

- conserver une zone tampon;
- préserver des arbres et des espaces naturels;
- valoriser la piste cyclable;
- créer éventuellement un nouvel accès ou un lien piétonnier;
- favoriser une intégration plus harmonieuse du développement.

---

9. La vocation de parc, d'espace vert ou de conservation mérite d'être privilégiée

Le dossier de la Ville reconnaît que le secteur concerné présente déjà des liens avec des affectations ou des orientations de parc, d'espace vert et de conservation naturelle dans les documents de planification.

Je considère donc qu'avant d'étendre la vocation résidentielle sur l'ensemble de la superficie proposée, la Ville devrait analyser sérieusement la possibilité de préserver la partie arrière du terrain pour une vocation davantage compatible avec :

- son caractère naturel;
- sa proximité avec la piste cyclable;
- sa proximité avec la voie ferrée;
- la présence du talus;
- les contraintes physiques du site;
- et son potentiel comme espace vert ou zone tampon.

Il me semble préférable de limiter le développement résidentiel à la partie réellement nécessaire plutôt que de modifier la vocation d'une grande superficie simplement parce qu'un développement résidentiel limité est envisagé à l'avant du terrain.

---

10. Mes demandes à la Ville de Québec

En conséquence, je demande respectueusement à la Ville de Québec :

1.

De ne pas adopter le projet de règlement R.C.A.3V.Q. 425 dans sa forme actuelle avant que les enjeux soulevés soient analysés et documentés.

2.

De démontrer clairement pourquoi la totalité de la superficie visée par l'agrandissement de la zone 33725Ha est nécessaire à la réalisation du projet résidentiel actuellement permis.

3.

De fournir ou de préciser la localisation exacte de la conduite d'égout pluvial, les contraintes de construction qui y sont associées ainsi que l'existence et la largeur de toute emprise, servitude ou zone d'accès nécessaire à son entretien.

4.

De réaliser une analyse de la capacité réelle du terrain en tenant compte de la conduite pluviale, de la topographie, des pentes, du drainage, de la voie ferrée, de la piste cyclable et de la configuration du terrain.

5.

De réaliser une analyse des impacts du projet sur la sécurité routière, particulièrement sur la rue de l'Anse, en tenant compte de la courbe, de la visibilité, du stationnement sur rue, des nouvelles entrées et de l'augmentation de la circulation.

6.

De préciser la vision d'aménagement à long terme pour l'ensemble du terrain, particulièrement pour la partie arrière qui ne semble pas nécessaire aux bâtiments actuellement permis.

7.

D'étudier un scénario alternatif limitant la modification résidentielle à la superficie strictement nécessaire à l'implantation des bâtiments jumelés actuellement permis.

8.

De conserver la partie arrière du terrain dans une vocation non résidentielle, idéalement de parc, d'espace vert, d'espace naturel ou de conservation.

9.

D'étudier la possibilité de créer un accès à cette partie arrière à partir de la rue de l'Anse, notamment en tenant compte de la présence de la conduite pluviale et des contraintes ou emprises qui y sont associées.

10.

D'étudier la possibilité de créer un lien public ou un accès entre la rue de l'Anse, la partie arrière du terrain et la piste cyclable.

Conclusion

Je considère que le projet actuel présente une occasion importante de repenser l'aménagement de ce terrain de façon plus équilibrée.

Je ne m'oppose pas au développement résidentiel de façon générale. Je m'oppose toutefois à la modification proposée dans sa forme actuelle parce qu'elle transforme en zone résidentielle une superficie qui semble plus importante que nécessaire pour le projet actuellement présenté, sans démonstration suffisante de la capacité réelle du site et sans vision claire pour la partie arrière du terrain.

Les contraintes liées à la conduite pluviale, à la topographie, à la proximité de la voie ferrée et de la piste cyclable, ainsi que les enjeux de sécurité sur la rue de l'Anse devraient être analysés avant de modifier le zonage.

Je considère également qu'une solution alternative mérite d'être sérieusement étudiée : **permettre un développement résidentiel limité à la partie avant du terrain tout en conservant la partie arrière pour une vocation de parc, d'espace vert, d'espace naturel ou de conservation.**

La présence de la piste cyclable et la possibilité d'un accès à partir de la rue de l'Anse pourraient transformer cette partie du terrain en un espace présentant un intérêt collectif pour le quartier plutôt qu'en une vaste réserve de terrain résidentiel dont la vocation future demeure incertaine.

Je demande donc à la Ville de revoir le projet de modification réglementaire et d'étudier sérieusement cette solution alternative avant de procéder à son adoption.

Je crois qu'une telle approche permettrait de mieux concilier les besoins en habitation avec la protection des espaces verts, la sécurité, les contraintes physiques du terrain et la qualité de vie des citoyens déjà établis dans le secteur.

Ghislain Néron, ing