

Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32209Hb, R.C.A.3V.Q. 422 (754, avenue Myrand, quartier de la Cité Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 18 au 24 septembre 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

La zone visé (la zone 32209Hb) se situe de part et d'autre de l'avenue Myrand, dans le secteur se trouvant au nord de du chemin Sainte-Foy.

Projet

Il est projeté de construire un immeuble résidentiel de 16 logements répartis sur quatre étages au 754, avenue Myrand.

La hauteur et le nombre d'étages du projet respectent la réglementation et correspondent au gabarit de l'ancien immeuble.

Toutefois, les marges latérales et arrière ne sont pas conformes.

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé de réduire les marges arrière et latérales dans toute la zone (voir le plan de localisation sous Documentation).



Cette modification permettrait également de régulariser la situation de plusieurs propriétaires pour lesquels les marges ne sont pas respectées en plus d'offrir des marges plus proportionnelles aux hauteurs permises.

Principales modifications réglementaires

- Diminuer la marge latérale de 5 à 3,5 m;
- Diminuer la marge arrière de 15 à 9 m.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand](#)

Participation

Membre du conseil municipal

Marianne White, conseiller du district électoral du Plateau

Personne-ressource de la Ville

Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

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

Participation sur la page web du projet

Une personne a déposé un mémoire et soumis un commentaire écrit

Questions et commentaires

Intervention 1 : Un résident de la rue Terrasse-Laurentienne soumet un mémoire (qui se trouve en annexe).

Réponse de la Ville : « Il est important à souligner que les normes d'implantation proposées correspondent à celles qui prévalaient lors du développement du secteur. En effet, lors de la construction de plusieurs bâtiments dans le secteur, la marge arrière était de 35 pieds (10,6 m) et la marge latérale de 12 pieds (3,6 m). Ces normes ont été modifiées avant 2002. Donc les normes proposées nous apparaissent en harmonie avec le milieu bâti existant. Cette modification permettrait également de régulariser la

situation de plusieurs propriétaires en plus d'offrir des marges plus proportionnelles aux hauteurs permises.

En effet, les marges actuellement en vigueur sont particulièrement restrictives compte tenu de la hauteur maximale autorisée de 4 étages. À titre comparatif, les zones adjacentes (p. ex. 3222Hb) comprennent des bâtiments de moyenne et de forte densité pouvant atteindre jusqu'à 10 étages, alors que les distances de dégagement minimales sont de 15 m.

En ce qui concerne le verdissement, la grille de spécifications dans la zone visée précise qu'un minimum de 30% de la superficie du lot doit être consacrée à une superficie végétalisée et permettant notamment la plantation des arbres et le drainage des eaux de pluie. De plus, la Ville prévoit aussi des exigences minimales de plantation des arbres selon la superficie des lots. Ces normes devront être respectées dans le cadre de la réalisation du projet vise sur le lot objet d'étude ou sur n'importe quel lot sur le territoire de la Ville.

Au niveau du stationnement, la grille de spécification indique un type de stationnement du type Axe structurant A pour lequel, aucune exigence de cases de stationnement n'est requise. Cette approche vise à encourager le transfert modal vers des modes de transport plus durables, à diminuer la dépendance à l'automobile et à contribuer à l'amélioration de la qualité du milieu de vie. En libérant de l'espace auparavant consacré au stationnement, il devient possible de favoriser le verdissement, l'aménagement de cours, d'aires communes ou d'espaces plus conviviaux, au bénéfice de l'ensemble du voisinage. »

Intervention 1 (suite): Le même intervenant soumet ce commentaire :

« Plusieurs préoccupations soulevées par les citoyens demeurent, à mon avis, sans réponse satisfaisante.

D'abord, la conformité réglementaire ou le fait que certaines marges aient déjà existé historiquement ne répond pas nécessairement à la question des impacts réels sur le milieu de vie actuel. Le quartier, les habitudes de déplacement, la densité de population étudiante et la pression exercée sur les infrastructures de mobilité ont beaucoup évolué depuis cette époque.

Concernant le stationnement, la Ville indique qu'aucune case minimale n'est requise puisque le secteur est identifié comme un Axe structurant A et que l'objectif est de favoriser le transfert modal. Toutefois, il serait souhaitable que cette hypothèse soit validée par des données provenant directement des résidents et des locataires du secteur plutôt que de reposer uniquement sur un objectif de planification.

À ce sujet, j'ai personnellement discuté avec une propriétaire du voisinage qui affirme que certains de ses chambreurs demanderaient des documents leur permettant

d'obtenir un permis de stationnement sur rue. Bien que cette affirmation soit anecdotique et mérite validation, elle soulève néanmoins la question suivante : les comportements réels des résidents correspondent-ils réellement aux hypothèses utilisées pour justifier l'absence d'exigence de stationnement?

Il serait donc pertinent que la Ville consulte directement les personnes qui habitent les immeubles environnants, y compris les locataires, les étudiants et les propriétaires, afin d'obtenir un portrait réel des besoins de déplacement et de stationnement dans le secteur.

De plus, plusieurs citoyens du voisinage rapportent que l'immeuble étudiant situé à proximité a dû faire l'objet d'aménagements supplémentaires de stationnement malgré sa localisation dans le même environnement urbain. Cette situation semble démontrer qu'en pratique, la demande de stationnement demeure présente même lorsque les politiques d'aménagement visent à réduire la dépendance à l'automobile.

D'autres résidents mentionnent également que l'arrivée de la gratuité du transport collectif étudiant a modifié les habitudes de déplacement. Plusieurs étudiants qui se rendaient auparavant à pied vers l'Université Laval utiliseraient maintenant davantage une voiture pour se stationner dans notre secteur pour ensuite prendre les autobus, ce qui contribue à la surcharge de certains parcours déjà très achalandés. Cette réalité illustre l'importance d'analyser les comportements réels plutôt que les comportements théoriques recherchés.

J'ai également l'impression que l'analyse actuelle considère principalement le bâtiment projeté alors que les impacts doivent être examinés dans leur ensemble :

- augmentation cumulative du nombre de logements;
- capacité réelle du réseau routier local;
- occupation récurrente de la voie publique par les chantiers;
- pression sur le stationnement sur rue;
- congestion des parcours d'autobus;
- circulation de transit provenant de l'extérieur du secteur;
- travaux routiers fréquents dans Sainte-Foy;
- qualité du milieu de vie des résidents actuels.

Finalement, je demeure préoccupé par le fait que les citoyens directement touchés, notamment les résidents des immeubles voisins et des rues avoisinantes, n'ont pas nécessairement été consultés de façon suffisamment ciblée afin de documenter leur expérience quotidienne du stationnement, de la circulation et des déplacements.

Avant de conclure que les besoins de stationnement sont faibles ou que le transfert modal est déjà réalisé, il me semblerait pertinent de procéder à une consultation spécifique ou à un sondage auprès des résidents et locataires du secteur afin de valider ces hypothèses à partir d'observations concrètes du terrain. »

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

29 septembre 2026

Rédigé par

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