

Augmenter le nombre de logements autorisés sur une portion du chemin Sainte-Foy

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32228Mc, R.C.A.3V.Q. 416 (2059, chemin Sainte-Foy, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Activité de participation publique



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

Date et heure

3 juin 2026, à 19 h

Lieu

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de 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 qu'un des projets 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. 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

La zone visée (zone 32228Mc) se trouve de part et d'autre du chemin Sainte-Foy, entre les rues Paradis et Madeleine-de-Verchères.

Projet

Une personne requérante souhaite convertir en logements des espaces existants dans son bâtiment, sans modifier l'extérieur ou le gabarit du bâtiment.

Dans cette zone, un maximum de 4 logements par bâtiment est autorisé. Pour répondre à la demande de la personne requérante, régulariser quelques bâtiments dérogatoires dans la zone et répondre aux besoins en matière d'habitation, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme pour augmenter le nombre de logements autorisés.

Aucune norme concernant la hauteur ou le gabarit des bâtiments ne serait modifiée.

Principales modifications réglementaires

- Augmenter à 8 le nombre maximal de logements autorisés pour les bâtiments isolés

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Augmenter le nombre de logements autorisés sur une portion du chemin Sainte-Foy](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Cédric Paré, président
- Orfej Selimovic, vice-président
- Charles Madet, trésorier
- Rita Giguère, secrétaire
- Anne-Marie Thivierge

Membre du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau

Personne-ressource

- Eliana Vivero, 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

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 11 personnes participent à la séance.

Une personne représente le requérant.

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil d'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32228Mc, R.C.A.3V.Q. 416 (2059, chemin Sainte-Foy, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral de Saint-Louis–Sillery).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	3	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	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
Abstention	2	
TOTAL	5	

Faits saillants des commentaires du public

Les personnes participantes sont principalement des résidentes de la zone concernée ou d'une zone adjacente.

Quelques précisions sur le projet d'ajout de logements sont demandées au requérant. La seule préoccupation mentionnée est la perte d'un grand logement accessible aux familles en raison de sa subdivision.

En revanche, l'application des modifications réglementaires dans toute la zone 32228Mc suscite de plus nombreuses questions et commentaires :

- Intentions de la Ville avec cette augmentation du nombre de logements dans la zone;
- Crainte d'une transformation rapide du secteur;
- Impacts sur la qualité du cadre bâti et la qualité architecturale;
- Opportunité d'ajouter une hauteur maximale calculée en mètres.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES SUR LE PROJET DU REQUÉRANT

- **Différence entre « chambres » et « studio »** : Deux résidents de la zone visée s'avouent confus par rapport aux 7 studios mentionnés par le requérant alors que la Ville réfère à 7 chambres. Ils demandent ce qui différencie un studio d'une chambre.

***Réponse de la Ville** : La Ville explique que c'est le permis délivré qui détermine le statut des unités. Ainsi, le requérant a obtenu un permis de maison de chambre dans une zone où l'usage C3 (maison de chambres) le permettait — même si les chambres comportent une salle de bain privée et un coin cuisine.*

- **Nombre de logements à la suite des modifications prévues** : Un résident s'informe ensuite du nombre total de logements dans le bâtiment.

***Réponse de la Ville** : Le bâtiment compte 3 logements et 7 chambres. Un grand logement sera subdivisé, et trois logements seront créés à même le garage et un espace de rangement. À la suite des modifications, le bâtiment comptera 7 logements et 7 chambres.*

- **Perte d'un grand logement destiné aux familles** : Une administratrice déplore qu'un grand logement occupé par une famille soit susvisé pour en faire deux logements plus petits. Elle rapporte que les familles peinent à trouver de grands logements relativement abordables, comme ceux offerts par le requérant.

***Réponse du requérant** : Le requérant confirme que le grand logement était occupé par une famille, mais souligne que le futur 4 et demi sera également loué par une famille. Il rapporte qu'il est contacté par de nombreux étudiants en quête d'un logement et souhaite répondre à ce besoin.*

- **Possibilité d'accéder à la demande du requérant sans modifier les règles d'urbanisme dans la zone** : Un administrateur du conseil de quartier se dit à l'aise avec la demande du requérant. Il préférerait que la modification réglementaire se limite au lot du 2059, chemin Sainte-Foy plutôt que de s'appliquer dans toute la zone

***Réponse de la Ville** : Pour ce faire, il aurait fallu utiliser un outil urbanistique différent, comme une permission d'occupation. Cela impliquerait de recommencer un processus de modification réglementaire et occasionnerait des délais pour le requérant. La Ville soumettra aux élus la préférence du conseil de quartier. L'option ne peut être ajoutée aux options de vote, puisqu'elle équivaudrait à un vote en défaveur du règlement.*

QUESTION ET COMMENTAIRES SUR LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Les questions et préoccupations s'articulent principalement autour des potentielles conséquences d'une hausse de la densité.

- **Intentions de la Ville** : Des membres du public questionnent la Ville sur ses intentions, tout en partageant leurs inquiétudes en lien avec une **transformation rapide du secteur**. Une résidente s'informe du nombre de bâtiments visés. Une administratrice souligne que les familles n'ayant pas les moyens d'entreprendre de telles rénovations, ce sont des promoteurs qui risquent de se prévaloir de l'assouplissement.

***Réponse de la Ville** : L'intention de la Ville est d'offrir une meilleure flexibilité aux personnes qui souhaitent obtenir un revenu d'appoint ou loger un proche. Lorsqu'une personne requérante dépose une demande pour une modification des règles, la Ville évalue la pertinence d'étendre ces règles à une ou plusieurs zones. Dans ce cas, il apparaissait justifié d'étendre ces règles aux 37 bâtiments de la zone (dont 6 maisons de chambres), notamment parce que cela permettait d'accéder à la demande du requérant tout en régularisation de trois situations dérogatoires dans la zone.*

Théoriquement, un promoteur pourrait effectivement agrandir ou démolir un bâtiment existant. Or, l'ampleur des projets est limitée par les normes actuelles, qui ne sont pas modifiées : les marges, l'aire verte, les exigences de plantation d'arbres, la hauteur.

La Ville estime que les transformations se feront graduellement. En raison des coûts de construction, il est peu probable que plusieurs ménages ajoutent des logements à court terme. Elle rapporte que dans les zones où des modifications ont été apportées, peu de permis ont été accordés pour l'instant.

- **Précisions demandées les intentions de la Ville** : Un résident du chemin Sainte-Foy souligne que les zones adjacentes présentent une diversité des normes. Par conséquent, il souhaite des précisions sur les intentions annoncées de la Ville d'uniformiser alors qu'il lui semble qu'il n'existe aucune uniformité présentement entre les zones.

Réponse de la Ville : *La Ville convient que le secteur est hétérogène. Elle rappelle que l'intention de la Ville n'est pas d'harmoniser les zones entre elles mais bien de répondre à la demande de la personne requérante, régulariser quelques bâtiments dérogatoires dans la zone et de soutenir l'ajout de logements adaptés à tous les types de ménages.*

- **Impact sur le cadre bâti et la qualité architecturale :** Un résident du chemin Sainte-Foy rapporte avoir choisi ce secteur en raison des marges de dégagement sont beaucoup plus élevées que sur le reste du chemin Sainte-Foy et de la présence de quantités d'arbres. Il craint que les assouplissements n'entraînent l'apparition des bâtiments moins beaux, utilisant des revêtements moins intéressants ou s'intégrant mal dans le secteur, et qu'il y ait moins d'uniformité, surtout dans le cas des bâtiments présentant une valeur patrimoniale. Il s'informe des conséquences qu'anticipe la Ville, notamment dans un contexte d'une reconstruction complète. Une résidente de la rue Monseigneur-Grandin souhaite savoir si la Ville anticipe que des requérants voudront plus de hauteurs.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que les normes de hauteurs sont maintenues. Si un requérant souhaitait plus de 2 étages et que son projet était accepté, une consultation publique serait tenue. Quant à la reconstruction, l'ensemble des normes devraient être respectées concernant les marges et la hauteur. L'ampleur du projet est limitée aussi par l'obligation d'aménager 20 % d'aire verte et le nombre d'arbres à planter, qui est lié à la superficie du lot et non au nombre de logements. Ainsi, le nombre d'arbres à planter sur un lot reste le même, qu'on y trouve 1 ou 8 logements. Enfin, les bâtiments ayant une valeur patrimoniale demeurent assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Cette dernière évaluera toutes les demandes d'agrandissement, modification, démolition.*

- **Ajout d'une hauteur maximale exprimée en mètres :** Deux personnes et un administrateur posent des questions à propos des règles qui encadrent la hauteur de chaque étage et la façon de compter des étages. Une personne rapporte qu'une hauteur maximale de 13 m est établie dans la zone voisine. Ceux-ci craignent qu'en l'absence d'une hauteur maximale exprimée en mètres, certains puissent être tentés de créer des bâtiments très haut en jouant avec la hauteur de chaque étage. L'administrateur demande si ce serait possible pour le conseil de quartier de recommander l'ajout d'une hauteur calculée en mètre, par exemple 12 mètres.

Réponse de la Ville : *On trouve une diversité de grilles avec différentes façons de présenter les normes — parfois la hauteur est exprimée seulement en mètres, seulement en nombre d'étages et parfois elle contient les deux. La différence avec la zone voisine qui se trouve dans l'arrondissement de la Cité-Limoilou est probablement héritée des anciennes villes.*

Les règles d'urbanisme n'établissent pas de normes pour la hauteur des étages — c'est plutôt les standards de construction qui définissent la hauteur d'un étage.

Pour gérer les hauteurs, la Ville établit une mesure maximale entre le sol et le plancher du rez-de-chaussée. Si le sous-sol dépasse de plus de 2 mètres par rapport au niveau du sol, il ne serait plus considéré comme un sous-sol, mais comme un étage.

Il n'est pas possible d'ajouter d'une hauteur maximale en mètres puisque ce n'est pas un élément du règlement. On ne peut que modifier les objets inclus au règlement (le nombre de logements dans ce cas-ci). Si l'on souhaite ajouter une hauteur en mètres, il faudrait recommencer un processus de modification réglementaire puisque nous devons informer le public de chacun des éléments qui font partie de la modification réglementaire. La Ville ne peut pas ajouter un nouvel élément en cours de route.

- **Expériences positives de densification douce :** Une personne d'une zone adjacente indique que leur résidence dispose de 5 logements dans un bâtiment qui s'insère bien, respectueux du voisinage.

Nombre d'interventions

11 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

9 juin 2026

Rédigé par

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

Approuvé par :

Cédric Paré, président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire