

Modifier certaines normes concernant les marges et le nombre maximal de logements - quartier Saint-Louis

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis

Date et heure

Mercredi 10 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 que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
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

Quatre des zones visées (33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb) se situent dans un secteur résidentiel compris entre le chemin Saint-Louis, l'avenue Sasseville, l'avenue Jean-de-Quen et l'avenue des Hôtels. La cinquième zone (33023 Hc) est localisée au sud du chemin Saint-Louis, près de l'autoroute Henri-IV, entre la voie ferrée et la rue Vautelet.



Description du projet

La mesure des marges à l'axe est absente des grilles de spécifications des zones concernées. Toutefois, elle s'applique déjà dans les secteurs voisins. Les modifications proposées visent principalement à régulariser la situation. De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles.

Principales modifications réglementaires

- D'inscrire les marges à l'axe dans les zones visées, afin d'assurer une application uniforme de la réglementation, notamment :
 - 18 m pour le chemin Saint-Louis;
 - 16 m pour la route de l'Église.
- D'harmoniser les règles avec celles des secteurs voisins, afin de maintenir une cohérence dans l'implantation et la typologie des bâtiments;

De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles, notamment en :

- Permettant jusqu'à trois logements dans un bâtiment isolé au lieu de deux (uniquement dans la zone 33701Ha et 33704Ha);
- Ajustant certaines exigences liées aux marges et aux dimensions des lots (uniquement dans les zones 33701Ha et 33704Ha).

Ce règlement comporte des dispositions [susceptibles d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=808

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Amélie Laliberté, présidente
- Arnaud Desbiens, vice-président
- Martin Boucher, secrétaire
- Pierre Samson, trésorier
- Louis Alexandre
- Bernard Drouin
- Célia Forget
- Pierre Pelletier
- Mario Léonard

Membres du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau
- Jean-Luc Lavoie, conseiller du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personne-ressource de la Ville

- Marie-Claude Bergeron, 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, 34 personnes assistent à la séance.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418 à condition qu'en soit retiré l'augmentation du nombre de logements maximal dans un bâtiment isolé pour le groupe d'usages H1 Logement, dans les zones 33701Ha et 33704Ha.*

L'administratrice précise que les raisons qui motivent sa recommandation sont :

- Le maintien des exigences minimales en matière de nombre de cases de stationnement (qui lient augmentation de population et nombre de voitures en circulation dans les rues);
- La nécessité d'évaluer d'abord les impacts des projets résidentiels majeurs en cours de construction dans le secteur sur les taux d'inoccupation, la circulation et les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	2	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.	7	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, à <u>condition qu'en soit retirée l'augmentation du nombre de logements maximal dand un bâtiment isolé pour le groupe d'usages H1 Logement, dans les zones 33701Ha et 33704Ha</u>
Abstention	0	
TOTAL	9	

Synthèse des questions, préoccupations et commentaires du public

Le public est constitué principalement de personnes résidant dans les zones 33701Ha et 33704Ha. Elles posent plusieurs questions sur **les normes actuelles et proposées** pour valider ce qui sera permis, ainsi que sur les **motivations de la Ville et les résultats attendus**.

Les participants et participantes expriment des préoccupations portant sur les conséquences de l'augmentation du nombre maximal de logements autorisés dans un bâtiment isolé, soit une **densification rapide et importante** entraînant une érosion du caractère paisible et principalement unifamilial du quartier, qui s'ajouteraient aux effets cumulés de la construction de projets résidentiels majeurs dans le secteur.

Les principales préoccupations sont les suivantes :

- Modification de l'aménagement du quartier (gabarits, type de bâtiment)
- Augmentation de la circulation et diminution de la sécurité dans les rues résidentielles
- Disponibilité du stationnement sur rue
- Capacité des infrastructures et des services
- Diminution de la canopée et du verdissement

Principales questions

Nouvelles règles applicables et normes maintenues

Des questions portent sur le calcul du nombre de logements dans différentes typologies de bâtiment, soit dans un jumelé (bâtiment sur deux lots distincts) et un « faux jumelé » (bâtiment isolé de deux logements sur un seul lot).

Réponse de la Ville : La règle proposée permettrait un maximum de trois logements par bâtiment isolé. Ainsi, c'est un maximum de trois logements qui serait permis pour l'ensemble du bâtiment bifamilial isolé (faux jumelés) puisqu'il s'agit d'un bâtiment isolé sur un lot. Un seul des deux côtés pourrait aménager deux logements. Pour les « vrais jumelés », qui occupent chacun un lot, la limite est fixée à un logement par bâtiment jumelé.

Normes	Actuelles	Proposées
H1 Logement isolé	2 logements	3 logements
H1 Logement jumelé	0	1 logement

Un résident de la rue de Fontenay demande s'il sera possible d'ajouter un étage à son bungalow pour aménager un 2e logement.

Réponse de la Ville : La Ville indique que les règles d'urbanisme en vigueur permettent déjà un maximum de deux logements dans un bâtiment isolé, ainsi que des bâtiments d'une hauteur maximale de deux étages et 10 mètres.

Quelques personnes s'inquiètent de la modification des gabarits et des hauteurs des bâtiments dans le quartier si le nombre de logements permis est augmenté. Un administrateur du conseil de quartier estime que les bâtiments ont plutôt 3 étages puisque la partie hors terre de certains sous-sols est très haute.

Réponse de la Ville : *Les gabarits autorisés demeurent inchangés — les hauteurs maximales restent fixées à 2 étages et 10 mètres. Par ailleurs, le sous-sol compte comme un étage dès que le plancher du rez-de-chaussée se situe à plus de 2 m du sol.*

Plusieurs questions ont porté sur les normes applicables (marges, largeur de terrain, stationnement).

Un résident demande si la marge de 3 mètres s'applique uniquement à un bâtiment principal et si un abri d'auto peut empiéter sur la marge latérale. Il remarque que les bâtiments semblent, en général, près les uns des autres.

Réponse de la Ville : *Les marges s'appliquent à un bâtiment principal. Les bâtiments accessoires sont soumis à des règles différentes. Un garage qui est collé à la maison peut s'approcher davantage de la ligne de lot, ce qui peut expliquer l'impression que les bâtiments sont près les uns des autres.*

De plus, la Ville rapporte que certains bungalows ont été construits à une époque où la marge était à 2 m ou 2,5 m. Ceux-ci sont protégés par droits acquis.

Pour les stationnements : des questions portent sur le nombre de cases maintenues, sur la façon de calculer les cases, sur la taille d'une case de stationnement. Un administrateur du conseil de quartier s'informe de la superficie minimale des cases de stationnement.

Réponse de la Ville : *Les exigences de stationnement ne sont pas modifiées. Un minimum de 1,2 case par logement devra être prévu. Pour déterminer le nombre de cases requises, la Ville arrondit : 2 cases sont requises pour deux logements, et 4 cases sont requises pour 3 logements (arrondissement de 3,6 cases à l'unité supérieure).*

Une case de stationnement doit mesurer minimalement 2,6 m par 5,5 m. Pour l'aire de stationnement, il y a un maximum de largeur et des distances à respecter.

Intentions de la Ville et impacts anticipés

Plusieurs personnes s'informent de ce qui motive la Ville à entreprendre la démarche de densification douce. D'autres questions portent sur la sélection de ce secteur précis alors que la contribution en nombre de logements serait plus grande sur les grands axes : est-ce que le secteur a été choisi au hasard? Pourquoi ce secteur alors que les grands axes se densifient?

Réponse de la Ville : *L'approche de la densification douce est cohérente avec la Vision de l'habitation. La Vision de l'habitation repose également sur l'offre d'une diversité de typologies de logement répondant à différents besoins.*

Quant au choix du secteur — Lorsque la Ville modifie des règles d'urbanisme, ici les marges à l'axe, elle étudie l'opportunité de modifier d'autres normes à partir des demandes déposées par les citoyens et citoyennes. Un propriétaire a signifié son besoin d'ajouter un troisième logement. De plus, la Ville pourra régulariser quelques bâtiments dérogatoires dans les deux zones visées.

La Ville rapporte que les changements se font très graduellement puisque ce ne sont pas tous les propriétaires qui pourront ou voudront ajouter un deuxième ou troisième logement à leur résidence. L'objectif est d'assouplir les règles pour offrir de la flexibilité et répondre à des besoins spécifiques (loger un parent, un enfant). L'approche de densification douce à l'intérieur de bâtiments existants est reconnue pour limiter au minimum les impacts sur la circulation, le stationnement et la trame des quartiers, tout en augmentant l'offre de logements disponibles.

Certaines règles d'urbanisme limitent également les possibilités de densification généralisée puisque les normes de stationnement et d'aires vertes doivent être respectées. Par ailleurs, en proposant des largeurs de lots à 16 mètres minimum, la Ville compte éviter la subdivision en petits lots.

Un résident estime que l'impact des modifications proposées sur la crise du logement ne lui semble pas assez significatif pour justifier un tel changement.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que son objectif est d'offrir une option supplémentaire aux propriétaires des secteurs visés sans transformer rapidement tout le secteur. La Ville combine plusieurs stratégies pour augmenter l'offre de logements.*

Un résident de la rue Julien-Green s'informe de la présence de quelques bâtiments de trois logements existants. Sont-ils dérogatoires ?

Réponse de la Ville : *La Ville n'a pas réalisé d'analyse de conformité pour tous les bâtiments des zones visées. Il se pourrait que ces bâtiments aient été aménagés ainsi à une certaine époque, où la réglementation l'autorisait.*

Principaux commentaires et préoccupations

Crainte d'une densification importante qui éroderait le caractère du quartier

Plusieurs craignent que les modifications réglementaires n'entraînent une densification plus importante que ce que prévoit la Ville. Elles entrevoient une hausse sensible de population, avec des conséquences sur le cadre bâti, le caractère résidentiel du quartier, la disponibilité des cases de stationnement sur rue et le trafic automobile.

Par exemple, un résident de la rue de Fontenay rapporte que « *Ça va dénaturer le quartier* », tout comme un résident de la rue de Rouville qui assure que « *On veut garder le quartier tel qu'il est* » et « *On veut garder notre qualité de vie* » (rue Julien-Green)

Réponse de la Ville : *La densification se fera graduellement. L'expérience montre que peu de demandes de permis sont effectivement déposées chaque année (une seule en 2025 pour une zone comparable). L'objectif est de simplifier la réglementation, ajouter de la flexibilité aux propriétaires, diversifier l'offre en logement.*

Un résident de la rue de Rouville préférerait des modifications à la pièce, au gré des demandes plutôt que d'entreprendre une démarche qui modifie les règles pour l'ensemble des zones visées.

Réponse de la Ville : *Par ailleurs, modifier la réglementation d'urbanisme au lieu d'y aller au cas par cas assure plus d'équité et de prévisibilité pour les propriétaires, en plus de simplifier la compréhension et l'application du règlement, éviter les décisions arbitraires et faciliter le processus pour les citoyens.*

Remarquant que les indicateurs en matière d'inoccupation des logements s'améliorent, une administratrice du conseil de quartier propose d'attendre pour voir l'effet des projets résidentiels majeur dont la construction est en cours dans le secteur. Elle souhaite que la Ville puisse évaluer leurs impacts sur la circulation, sur les réseaux d'aqueduc et d'égout et sur les taux d'inoccupation. Elle propose d'attendre 5 ans pour voir si les conditions sont propices à une densification.

La Ville : *La Ville remercie l'administratrice pour son commentaire.*

Démolition des bungalows et modification des gabarits

Un résident de la rue Julien-Greene et une résidente de la rue Sieur d'Argenteuil pressentent que plusieurs bungalows seront démolis et s'inquiètent de la fin de l'aspect unifamilial du quartier. Un administrateur du conseil de quartier cite des exemples de bâtiments plus gros qui pourraient se généraliser dans le quartier.

La résidente de la rue Sieur d'Argenteuil anticipe que ce sont des promoteurs qui profiteront des assouplissements réglementaires, et non les propriétaires actuels. Elle prévoit que cela fera monter les prix des bungalows. Celle-ci invite la Ville à densifier plutôt le long des grands axes.

Réponse de la Ville : *Seule la démolition des bâtiments patrimoniaux et certains datant d'avant 1940 est encadrée par des règles. La Ville prend note de la préoccupation concernant l'encadrement de la démolition en vue d'une réflexion globale sur le sujet.*

Impacts sur la densité de la circulation automobile et la sécurité des déplacements

Plusieurs participants et participantes (rue de la Seine, rue de Montréal, du de Fontenay) estiment que l'augmentation du nombre de logements autorisés entraînera une augmentation proportionnelle du nombre de voitures et de déplacements, dans un quartier où la circulation est déjà en croissance.

Une résidente de la rue de Fontenay prévoit que l'augmentation de la circulation affectera la sécurité des personnes se déplaçant à pied, surtout des enfants. Un résident de la rue de la Seine y voit un risque pour la sécurité des enfants « *Il y aura des autos stationnées partout et on ne verra plus les enfants.* »

Une administratrice du conseil de quartier confirme que la zone 33701Ha a subi une augmentation importante de la circulation. Elle invite la Ville à attendre, afin de pouvoir analyser l'impact des projets en cours de construction sur la circulation. Elle appelle la Ville à mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation recommandées par le conseil de quartier avant de considérer densifier le secteur.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note des préoccupations concernant la circulation et la sécurité piétonne. Elle rappelle que la Ville pourra procéder à des analyses de la circulation et mettre en place des mesures appropriées, au besoin.*

Une autre administratrice du conseil de quartier estime que les normes concernant le nombre minimum de cases de stationnement devraient être retirées pour réduire l'impact de la densification douce sur la circulation. Elle souligne une contradiction entre la promotion du transport collectif et l'obligation de prévoir plusieurs cases de stationnement. Elle s'informe de la possibilité d'inclure cette disposition dans la modification réglementaire.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas possible d'ajouter de nouveaux sujets en cours de route lors d'une modification réglementaire. Il est seulement possible de modifier les sujets déjà inclus au règlement.*

Capacité des services et infrastructures

Une personne de la rue Richard-Turner et un administrateur du conseil de quartier s'inquiètent de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout, et de l'approvisionnement en eau potable. Une administratrice partage ces doutes et souhaiterait que la Ville attende de pouvoir mesurer l'impact des autres projets résidentiels en cours de construction avant de densifier ce secteur.

Réponse de la Ville : *La Ville a analysé les impacts potentiels et aucune problématique n'a été identifiée.*

Une personne s'informe de la responsabilité financière des bris aux trottoirs ou chaînes de trottoirs lors de la construction d'un projet résidentiel.

La Ville n'était pas en mesure d'offrir une réponse lors de la consultation. Voici la réponse transmise à la citoyenne : *C'est le promoteur qui doit assumer tous les coûts de reconstruction des trottoirs ou autres infrastructures municipales si le bris a été causé par lui.*

Disponibilité des cases de stationnement sur rue

Plusieurs personnes craignent une perte de disponibilité de stationnement sur rue. Une personne souhaite savoir si ces impacts ont été analysés. Une administratrice souligne que son secteur comporte de nombreuses maisons de chambre qui contribuent à l'occupation importante des cases de stationnement sur rue.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la préoccupation. Elle rappelle que plusieurs vignettes sont disponibles pour les deux secteurs de vignette.*

Verdissement et arbres

Une administratrice du conseil de quartier rapporte que les arbres sont généralement rasés sur le terrain lors de nouvelles constructions. Elle remarque que la santé des arbres sur les terrains voisins sont aussi souvent affectés, parfois jusqu'à être abattus. Elle déplore que « *La problématique des arbres n'ait pas du tout été évoquée alors qu'elle est importante dans un contexte de densification.* »

Réponse de la Ville : *L'augmentation des marges à 3 mètres pourrait permettre de conserver davantage d'arbres matures.*

Processus de consultation, cheminement réglementaire et référendum

Quelques membres du public s'informent de la démarche de consultation et souhaitent savoir si la décision est déjà prise. Un résident de la rue de Fontenay demande s'il est possible au public de s'opposer au règlement. Un administrateur demande des détails sur la façon de demander un référendum. Un autre citoyen propose à la Ville de mener des sondages avant d'apporter des modifications.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle le cheminement réglementaire. La tenue de la consultation publique et de la consultation écrite précède l'adoption d'un projet de règlement. Les élus du conseil d'arrondissement prennent connaissance des rapports de consultation avant de prendre une décision. Ensuite, une période est prévue pour l'approbation référendaire. Ensuite seulement, si aucune demande de tenue de référendum n'est reçue, le règlement est adopté.*

C'est la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et non la Ville qui détermine quels éléments sont susceptibles d'approbation référendaire. Le nombre de logements n'est pas un élément susceptible d'approbation référendaire. Les personnes qui souhaitent déposer une demande de participation à un référendum sont invitées à consulter la page Web portant sur le [Processus d'approbation référendaire](#).

Nombre d'interventions

20 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

22 juin 2026

Rédigé par

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

Approuvé par :

Amélie Laliberté, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis