

Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec (3786, chemin Sainte-Foy, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation;
- 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

Une nouvelle version d'un projet résidentiel est prévue sur le site du 3786, chemin Sainte-Foy, au nord de l'intersection du boulevard du Versant-Nord. Ce terrain était autrefois occupé par un bâtiment qui a été démolie. La nouvelle mouture du projet concerne l'implantation d'un bâtiment d'environ 70 logements répartis sur trois étages.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 28 mai 2025, 19 h, Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy
- Consultation écrite : du 29 au 31 mai 2025 inclusivement

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite

Rétroaction

Aucune modification n'a été apportée aux autorisations spéciales ou aux conditions de réalisation du projet de résolution du conseil municipal à la suite des activités de participation publique.

Prendre note que le nombre d'étages avait été réduit à 3, en réponse aux commentaires partagés lors de la consultation publique du 25 septembre 2024, portant sur la précédente mouture du projet.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec (3786, chemin Sainte-Foy, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

28 mai 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy, 965, rue Valentin, salle RC-26

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

La zone 35708Hc est située à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de la Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Description du projet

Une nouvelle version d'un projet résidentiel est prévue sur le site du 3786, chemin Sainte-Foy, au nord de l'intersection du boulevard du Versant-Nord. Ce terrain était autrefois occupé par un bâtiment qui a été démolie. Le lot est actuellement vacant.

La nouvelle mouture du projet concerne l'implantation d'un bâtiment d'environ 70 logements répartis sur trois étages.

Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=629

Participation

Membres du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif, responsable du logement
- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources

- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

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

Partie requérante :

- Luc-Antoine Boivin

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 41 personnes assistent à la séance.

Faits saillants de la consultation

- Commentaires portant sur le choix de l'outil réglementaire et le processus de participation publique
- Commentaires portant sur l'impact de la nouvelle mouture du projet sur l'intimité
 - Proximité des balcons arrière
 - Distance entre le l'aile arrière et les résidences arrière
 - Les aires d'agrément à l'arrière affectent l'intimité du voisinage
- Commentaires portant sur la circulation et le stationnement :
 - Nécessité d'aménager un débarcadère à l'avant et un stationnement pour les visiteurs
 - Craintes du manque de disponibilité du stationnement sur rue
 - Crainte de l'aggravation des enjeux existants de circulation
- Commentaires portant sur la nouvelle version du projet
 - Préférence pour la version à 4 étages, plus éloignée des résidences
- Importance de préserver les arbres

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un résidant de la rue Alfred-Rouleau estime que la nouvelle version du projet affecte davantage l'infimité du voisinage que l'ancienne. Pour cette raison, il remet en question la valeur du processus de consultation. Il regrette l'ajout de balcons et d'aires d'agrément à l'arrière du bâtiment. Au surplus, il demande si l'activité de ce soir a le statut de consultation publique ou de séance d'information, et s'il est possible de s'opposer au projet.

Réponse de l'élue responsable de l'habitation au comité exécutif : *Bien que le projet de résolution ne soit pas susceptible d'approbation référendaire, il pourrait être modifié si un potentiel de changement est détecté. La Ville rappelle que cette nouvelle version du projet à 3 étages intègre les commentaires ayant porté sur la hauteur du bâtiment.*

Réponse de la Ville : *La Ville ajoute que le projet respecte toutes les normes d'implantation de la grille de spécification, notamment les dégagements pour la ligne arrière de lot. Ainsi, la distance entre l'arrière du bâtiment et les voisins est conforme au zonage. L'autorisation spéciale porte uniquement sur le nombre de logements autorisés dans un bâtiment isolé et sur la marge avant pour les constructions souterraines.*

Intervention 2

Un résidant du chemin Sainte-Foy déplore l'absence d'un débarcadère à l'avant du bâtiment, en dépit de la recommandation du conseil de quartier. Il craint que les livreurs ne soient tentés de se stationner sur le chemin Sainte-Foy. Le débarcadère lui semble requis pour assurer la sécurité, en raison de l'intensité de la circulation automobile et cycliste sur le chemin Sainte-Foy.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle que la version du projet où un débarcadère était envisagé a été bloquée par une demande d'ouverture de registre. Après analyse, il apparaît qu'à cause de la forme du lot, le bâtiment aurait dû être reculé encore plus près des résidences à l'arrière. Par ailleurs, l'accès et la sortie du débarcadère auraient croisé la piste cyclable et le trottoir à deux reprises, ce qui posait un enjeu de sécurité. La meilleure solution semble que l'accès latéral soit utilisé comme débarcadère.

Intervention 3

Le résidant souhaite l'ajout d'un débarcadère comme on en trouve pour plusieurs projets résidentiels dans le secteur. Il rapporte que la bande cyclable est déjà traversée par l'accès à plusieurs résidences. Il suggère d'éloigner l'entrée du stationnement pour de la rue, afin d'assurer la sécurité et la visibilité, notamment des personnes qui circulent sur la bande cyclable.

Réponse de la Ville : La Ville remercie le citoyen pour son commentaire.

Intervention 4

Un participant souhaite des précisions sur l'endroit où pourront être faites les livraisons.

Réponse de la Ville : La Ville montre l'entrée latérale où les livraisons pourront se faire par l'entrée charretière, où se trouve une entrée piétonne.

Intervention 5

Un voisin demande si la clôture dont il avait été question dans l'autre version est toujours prévue pour assurer l'intimité du voisinage.

Réponse du requérant : Le requérant assure qu'une clôture est prévue et qu'il a d'ailleurs rencontré plusieurs personnes du voisinage pour discuter de leurs préférences.

Intervention 6

Un résident du chemin Sainte-Foy a l'impression que le projet lui est imposé. Il déplore le recours à une loi spéciale, qu'il associe au *spot zoning*, sans égard aux conséquences sur la circulation ou sur la tranquillité du secteur. Il craint que la loi 31 ne permette à la Ville d'imposer d'autres projets qui cadrent encore moins avec le cadre bâti du quartier.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle qu'il était inévitable qu'un projet voie le jour sur le terrain. Elle souligne que le seul élément non conforme à la réglementation d'urbanisme est le nombre de logements par bâtiment isolé. Ainsi, un projet conforme aurait pu comporter plusieurs bâtiments de 3 étages comportant jusqu'à 8 logements répartis sur le terrain. Ceux-ci auraient été sis plus près des résidences voisines. Les stationnements auraient été aménagés en surface, entraînant une plus grande minéralisation du site et la coupe de plus nombreux arbres.

Intervention 7

Un résidant de la rue Lefebvre craint une saturation des cases de stationnement sur la rue Léonard puisqu'aucun stationnement ne semble prévu pour les visiteurs. Il s'informe des modalités de collecte du recyclage et des ordures.

Réponse de la Ville : La Ville montre que deux bacs se trouvent près de l'entrée véhiculaire. Deux collectes sont prévues par semaine. La Ville calcule que la limite de 120 minutes pour le stationnement sans vignette sur la rue Léonard assurera une certaine rotation.

Intervention 8

Une administratrice du conseil de quartier souhaite des précisions sur le calcul de la hauteur en étage et en mètres, notamment pour un terrain en pente, puisqu'il est mentionné une hauteur d'environ 10 mètres. Elle juge le projet massif et déplore que le bâtiment s'étende vers l'arrière près des résidences. Elle ne comprend pas pourquoi la Ville autorise un projet d'une telle densité dans un des rares secteurs aérés de ce secteur densément peuplé.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle qu'un projet conforme au zonage pourrait occuper autant, voire plus d'espace sur le lot, puisque plusieurs bâtiments isolés de 8 logements et 3 étages pourraient être répartis sur le terrain, le long de la marge arrière. Pour le projet en question, le nombre d'étages autorisé est conforme à la réglementation d'urbanisme, soit un maximum de 3 étages. La hauteur en mètres peut varier un peu, tant qu'un autre étage n'est pas créé.

Réponse de l'élu(e responsable de l'habitation au comité exécutif : L'élu convient que le projet contribue à la densification du secteur et que la Ville soutient la construction là où il y a des potentiels de densification, c'est-à-dire le long des axes qui sont bien desservis en transport en commun. Le chemin Sainte-Foy en fait partie et axe intéressant pour la densification.

Avec un nombre d'étages conformes à la réglementation, le projet est considéré par les urbanistes comme adapté au site et au secteur. Par ailleurs, la Ville travaille à son nouveau plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), le dernier plan d'urbanisme datant de 2005. La Ville change et fait face à de nouveaux défis, notamment une croissance importante de la population et la nécessité de concilier différents besoins, sans agrandir le périmètre d'urbanisation ni détruire des milieux boisés. Les équipes professionnelles de la Ville analysent les projets avant de les soumettre.

Intervention 9

Une voisine du projet s'inquiète de l'avenir des arbres matures sur le site, notamment de leur capacité à survivre aux travaux de construction. Elle est en faveur de la plantation d'arbres, mais estime qu'il est préférable de préserver les arbres les plus gros qui assurent mieux l'intimité que les nouvelles plantations. Elle évalue que c'est le retrait d'un étage qui a entraîné l'ajout d'un « T » et ajoute qu'elle comprend que le principe de la densification pour faire face aux défis en habitation. En revanche, cette densification est difficile à accepter pour les personnes qui habitent à proximité des projets et qui se sont habituées à la tranquillité.

Réponse de la Ville : Selon le règlement, pour un projet conforme, 22 arbres auraient dû être maintenus sur le lot. Les conditions de réalisation contenue dans le projet de résolution sont plus exigeantes : 50 arbres doivent être préservés et 22 devront être plantés.

Réponse du requérant : Le requérant explique que tous les projets qu'il mène font l'objet d'efforts particuliers pour préserver les arbres. Il rappelle qu'un projet conforme aurait eu plus d'impact sur les voisins à l'arrière, sur l'intimité et sur la coupe d'arbres. Avec plusieurs petits bâtiments, il y aurait pu y avoir 40 balcons à l'intérieur du 7 mètres et le stationnement aurait été extérieur, de sorte que les arbres auraient dû être coupés. Il est persuadé que la meilleure version possible est soumise ce soir, dans le respect de la grande majorité des règles d'urbanisme, intégrant des

ajustements pour répondre aux préoccupations citoyennes eu égard à la hauteur, au maintien des arbres et à l'intimité.

Intervention 10

Un citoyen préfère que soient plantés des arbres à grand déploiement et non des arbustes. Il souhaite des précisions supplémentaires sur le calcul de la hauteur de sur un terrain en pente.

Réponse de la Ville : *Les conditions du projet de résolution ne détaillent ni l'essence ni le gabarit des arbres. Pour ce qui est du calcul de la hauteur sur un terrain en pente, c'est prévu à la grille de spécification. La hauteur maximale est calculée des deux côtés – la partie plus basse du lot et la partie plus haute. Cependant, pour ce site, la hauteur du bâtiment sera calculée en nombre d'étages. Ainsi, la hauteur peut varier légèrement, tant que la variation n'est pas considérée comme un étage supplémentaire.*

Intervention 11

Une résidante du quartier aurait aimé voir les limites et la coupe latérale du projet pour visualiser le calcul de la hauteur avec la pente. Elle apprécie que le projet prévoit 50 % d'aire verte et un jardin de pluie, utile dans un contexte de crise climatique afin de retenir les eaux des pluies abondantes. Elle est persuadée que la densité est nécessaire et que l'aspect massif du bâtiment peut être atténué en modifiant la couleur et en ajoutant des arbres à l'avant.

Réponse de la Ville : *La Ville remercie la citoyenne et prend le commentaire en note.*

Intervention 12

Un citoyen du chemin Sainte-Foy demande si des interventions seront mises en place pour atténuer la circulation automobile générée par le projet. Il rapporte que plusieurs voitures accélèrent dans ce tronçon du chemin de Sainte-Foy. Il s'intéresse au plan de la Ville pour limiter l'impact du projet et corriger la situation.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la préoccupation, bien qu'elle ne soit pas en lien direct avec les autorisations spéciales et les conditions de réalisation. La situation avait été rapportée lors des étapes préalables de participation publique. Les préoccupations ont été transmises au Service des transports et de la mobilité intelligente. La Ville encourage le citoyen à composer le 311 s'il observe des enjeux de vitesse.*

Intervention 13

Un résident de la rue Gingras demande si le promoteur agira également comme gestionnaire des appartements et quelle compagnie assurera la gestion, le cas échéant. Il calcule que malgré le retrait d'un étage, la présente mouture comporte plus de logements que la première version. Il s'informe des prix anticipés des logements, et à savoir s'ils seront abordables pour la majorité des citoyens. Il s'inquiète de la tendance à la construction de projets plutôt haut de gamme qui s'avèrent trop cher pour la majorité des ménages. Il déplore qu'aucun règlement d'inclusion ne soit adoptée pour obliger les promoteurs à inclure des unités de logement social. Il trouve difficile de se prononcer sur un projet sans connaître les coûts du loyer mensuel et la clientèle visée.

Il est d'avis que si le jardin n'est pas ouvert au public, il s'agit non pas d'un jardin communautaire, mais bien d'un jardin privé, sans valeur ajoutée pour la communauté.

Réponse du requérant : Le requérant mentionne que la gestion sera assurée par une autre compagnie, qui reste à déterminer. Il mentionne qu'il est un peu tôt pour s'avancer sur les loyers, étant donné que les coûts de construction ne sont pas confirmés. Il confirme que le jardin est réservé aux locataires.

Réponse de la Ville : La Ville ajoute qu'elle a réalisé 906 unités de logement social en 2024 et en a prévu 750 pour 2025, ce qui surpassé tout ce qui a été fait jusqu'à présent. Elle rappelle que le zonage d'inclusion 20-20-20 n'a pas été un grand succès à Montréal. Le présent projet est un projet privé, qui existe en parallèle des nombreuses unités qui sont construites ailleurs.

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal

Réalisation du rapport

Date

28 mai 2025

Rédigé par

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

Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec (3786, chemin Sainte-Foy, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 29 au 31 mai 2025 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

La zone 35708Hc est située à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de la Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Description du projet

Une nouvelle version d'un projet résidentiel est prévue sur le site du 3786, chemin Sainte-Foy, au nord de l'intersection du boulevard du Versant-Nord. Ce terrain était autrefois occupé par un bâtiment qui a été démolie. Le lot est actuellement vacant.

La nouvelle mouture du projet concerne l'implantation d'un bâtiment d'environ 70 logements répartis sur trois étages.

Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=629

Participation

Membre du conseil municipal :

- Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif, responsable du logement

Personnes-ressources de la Ville :

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page web du projet

- 12 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.
-

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 et 2** : Deux personnes résidant sur la rue Lefebvre exigent l'installation d'une clôture d'une hauteur 6 pi sur toute la longueur du terrain à l'arrière du bâtiment, afin de préserver leur intimité.

Réponse de la Ville : La Ville mentionne que l'installation des clôtures entre terrains adjacents doit faire partie d'une entente entre voisins. Ainsi, elle transmettra la demande au promoteur.

- **Intervention 3** : Un résidant du chemin Sainte-Foy se dit surpris et déçu par la nouvelle mouture du projet, préférant la version originale à 4 étages. Il trouve fâcheux qu'un étage ait été retiré pour répondre aux demandes des voisins à l'arrière. Il anticipe que les gens regretteront de s'être opposés au projet initial. Il déplore que l'élargissement du bâtiment vers l'arrière réduise l'espace sur le terrain, qui permettait à des enfants d'y jouer. Le projet devient ainsi moins intéressant pour des familles. Il conclut en offrant son appui au projet du promoteur et à la volonté de densification de la Ville.

Réponse de la Ville : La Ville prend note du commentaire.

- **Intervention 4** : Une résidante de la rue Léonard soumet plusieurs questions :
1- Stationnement pour les visiteurs « Est-ce que des stationnements pour les visiteurs sont prévus? Si oui, est-ce en nombre suffisant? Sinon, les visiteurs devront stationner dans la rue Léonard : nous aurons la même problématique que dans l'autre bout de la rue Léonard depuis la construction de l'Aromate, i.e. un nombre important de véhicules des 2 côtés de la rue en permanence, rendant la circulation hasardeuse pour les autos, vélos et piétons »

Réponse de la Ville : La Ville rappelle que 86 cases sont prévues dans le stationnement souterrain, de sorte que les locataires se stationneront à même le projet. Aucun stationnement n'est prévu pour les visiteurs. Ceux-ci pourront utiliser les espaces sur rue, qui demeure un espace public. La Ville calcule que le taux d'occupation du stationnement sur rue pour les rues à proximité du projet est faible et rapporte que peu de vignettes de stationnement sont vendues dans la zone A3-13. De plus, les visiteurs devront se conformer à la signalisation en place (120 min maximum du lundi au vendredi de 8 h à 16 h). Enfin, la Ville estime qu'avec une largeur de 11 m, la rue est amplement suffisante pour assurer une circulation sécuritaire, avec du stationnement sur les deux côtés de la rue.

- 2- Ajout d'un débarcadère à l'avant « Aucun accès véhiculaire au bâtiment via le chemin Sainte-Foy n'est prévu (contrairement à ce qui a été fait à l'Aromate). On peut s'attendre à ce qu'il y ait régulièrement un ou des véhicules en arrêt devant la façade sur le chemin Sainte-Foy : gens venant chercher ou déposer des locataires du bâtiment, livreurs de colis, etc.... Ceci représentera, chaque fois, un risque pour les autres véhicules, vélos, piétons circulant sur ou près de la voie. »

Réponse de la Ville : La Ville rappelle que le stationnement, même temporaire, est interdit en tout temps à cet endroit sur le chemin Sainte-Foy. Tout comportement en contravention avec cette signalisation peut être dénoncé à la Ville en composant le 311. L'option du débarcadère a été analysée. Toutefois, cette option n'a pas été retenue puisqu'elle impliquait que le bâtiment soit davantage reculé, ce qui posait des contraintes d'implantation puisque le terrain a une forme triangulaire à l'arrière. De plus, de nombreux véhicules auraient coupé la piste cyclable pouvant mener à des enjeux de sécurité. Les livreurs et visiteurs seront donc encouragés à utiliser la rue Léonard. Une entrée secondaire au bâtiment y sera d'ailleurs aménagée par le promoteur.

- 3- Loyers mensuels « Le prix des loyers sera-t-il abordable ou s'agit-il encore une fois d'une offre locative hors de portée pour la grande majorité de la population? »

Réponse de la Ville : Le coût des loyers est déterminé par le promoteur et le marché, hors du contrôle de la Ville. De son côté, la Ville contribue financièrement annuellement à la réalisation de nombreux projets de logements sociaux et abordables, comme le projet du 909, boulevard Pie XII dans le quartier Pointe-de-Sainte-Foy.

- 4- Jardin communautaire « On mentionne un jardin communautaire : s'agit-il d'un jardin ouvert à la communauté environnante ou d'un jardin privé réservé uniquement aux résidents de l'immeuble? »

Réponse de la Ville : Le jardin est réservé aux locataires de l'immeuble.

- 5- Capacité du système d'égout : « Le système d'égouts actuel de la municipalité sera-t-il en mesure d'absorber cette densification? »

Réponse de la Ville : Chaque nouveau projet fait l'objet d'une analyse technique par une équipe dédiée (Travaux Publics) qui s'assure de la capacité

des réseaux existants. S'ils sont insuffisants, une entente est prise entre le promoteur et la Ville pour la mise à niveau et la répartition des coûts. De plus, les promoteurs ont la responsabilité de se conformer à la réglementation en vigueur, notamment au R.V.Q. 2978 (Règlement sur les branchements privés d'eau potable et d'égout ainsi que sur la gestion des eaux pluviales). Ce règlement établit des exigences visant à limiter les impacts des nouveaux développements, dont la mise en place de bassins de rétention sur les lots privés pour contrôler les rejets au réseau d'égout municipal. Dans le présent cas, aucune mise à niveau n'était nécessaire.

- **Intervention 5 :** Un résidant de la rue Lefebvre soumet un mémoire qui contient plusieurs recommandations pour la Ville (voir l'annexe I).
- **Intervention 6 et 7 :** Deux personnes résidant sur le chemin Sainte-Foy plaident pour qu'un débarcadère soit aménagé en façade, le long du chemin Sainte-Foy pour des raisons pratiques et de sécurité.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que le stationnement, même temporaire, est interdit en tout temps à cet endroit sur le chemin Sainte-Foy. Tout comportement en contravention avec cette signalisation peut être dénoncé à la Ville en composant le 311. L'option du débarcadère a été analysée. Toutefois, cette option n'a pas été retenue puisqu'elle impliquait que le bâtiment soit davantage reculé ce qui posait des contraintes d'implantation puisque le terrain a une forme triangulaire à l'arrière. De plus, de nombreux véhicules auraient coupé la piste cyclable pouvant mener à des enjeux de sécurité. Les livreurs et visiteurs seront donc encouragés à utiliser la rue Léonard. Une entrée secondaire au bâtiment y sera d'ailleurs aménagée par le promoteur.*

- **Intervention 6 :** La résidante du chemin Sainte-Foy recommande que des cases de stationnement soient prévues pour les visiteurs pour éviter de saturer la rue Léonard.

Réponse de la Ville : *« La Ville rappelle que 86 cases sont prévues dans le stationnement souterrain, de sorte que les locataires se stationneront à même le projet. Aucun stationnement n'est prévu pour les visiteurs. Pour ce qui est des visiteurs, ceux-ci pourront utiliser les espaces sur rue et se conformer à la signalisation en place (120 min maximum du lundi au vendredi de 8h à 16h). La Ville calcule que le taux d'occupation du stationnement sur rue pour les rues à proximité du projet est faible et constate que peu de vignettes de stationnement sont vendues dans la zone A3-13. La Ville estime qu'avec une largeur de 11 m, la rue Léonard est amplement suffisante pour assurer une circulation sécuritaire avec du stationnement sur les 2 côtés de la rue. »*

- **Intervention 8 :** Un résidant de la rue Lefebvre estime que le projet est trop gros par rapport au cadre bâti environnant et qu'il n'est pas conforme aux densités prévues au zonage. Il calcule que le numéro de zone devrait être modifié pour refléter cette densité, passant de « Ha » à « Hc ». Il pose également des questions portant sur la distance entre le bâtiment et la cour arrière.

Réponse de la Ville : *La dénomination « Ha » ne fait pas référence à la densité. Le H indique la dominante « habitation » et la valeur de la zone a « habitation de petit gabarit ». Comme mentionné lors de la consultation, le projet de résolution ne modifie pas la zone 35008Ha. Donc la dominante et la valeur de la zone reste Ha. La marge arrière exigée actuellement à la grille de spécifications 35008Ha est de 7,5 mètres. Avec une marge arrière d'environ 7,6 mètres, le projet est conforme.*

- **Intervention 9 et 10 :** Deux résidents de la rue Alfred-Rouleau déplorent que les balcons qui avaient été retirés dans la première version aient finalement été rajoutés dans la nouvelle mouture. Ils estiment que ceci affecte leur intimité, étant donné leur proximité des cours arrière des résidences.

Réponse de la Ville : *La Ville mentionne qu'une majorité des arbres cinquantenaires de ce côté du bâtiment seront conservés. Le feuillage de ces arbres agira comme mur d'intimité naturel durant les saisons durant lesquelles les gens profitent de leurs balcons. De plus, les balcons illustrés sont situés dans l'aire constructible du lot et respectent la distance de dégagement minimale exigée par la grille de spécifications 35008Ha, soit une marge arrière de 7,5 mètres. Nous confirmons que les normes d'implantation, incluant la marge arrière et l'empietement des balcons, seront respectées dans le cadre du projet, aucune modification réglementaire n'ayant été apportée à cet égard.*

- **Intervention 11 :** Un résidant du chemin Sainte-Foy déplore que la « nouvelle loi C31 autorise la Ville de Québec et autres à ne pas respecter les règlements de zonage et autres qui étaient déjà en vigueur dans le secteur concerné, et ce au détriment de la volonté des citoyens concernés directement. Oui un terrain peut être aménagé, mais pas en contraignant les résidents visés à accepter ce qui hier n'était pas autorisé en termes de type de construction et ce peu importe les raisons avancées. S'il devait y avoir un référendum sur ladite proposition, il serait à coup sûr remporté par les citoyens. Faire usage de cette loi pour imposer ce qui était interdit auparavant, c'est ne pas respecter les résidents concernés dans leurs droits de citoyens »

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que le public a eu l'occasion de s'exprimer lors de plusieurs activités de participation publique en février et en mai 2024. Pour donner suite aux commentaires, notamment ceux portant sur la hauteur, le requérant soumet une nouvelle version du projet, où un étage a été retiré.*

L'objectif de la Loi 31 est de répondre à la crise du logement en accélérant la construction de logements qui répondent aux besoins tant des familles, des étudiants, des couples et des personnes seules. L'utilisation de la Loi 31 permet en moyenne de gagner 8 mois pour la délivrance du permis. Le projet de résolution ne rend pas conformes des éléments qui étaient interdits. Une autorisation visant à modifier le nombre de logements par bâtiment isolé est octroyée. L'usage, les normes d'implantation et la hauteur sont respectés selon les normes en vigueur.

- **Intervention 12** : Une résidante du chemin Sainte-Foy demande si la période de construction aura un impact sur les trajets d'autobus ou les déplacements en voiture.

Réponse de la Ville : *Dans la mesure du possible, le promoteur mobilisera son chantier sur son terrain privé pour limiter les impacts sur la circulation des voitures et des autobus. S'il doit tout de même empiéter sur la voie publique, il devra au préalable en faire la demande à la Ville (demande de permis) qui établira le meilleur endroit et la meilleure façon de faire pour en limiter les impacts sur la population locale. De plus, cette occupation temporaire du domaine public est maintenant tarifée par la Ville de Québec pour inciter les promoteurs à ne l'utiliser qu'en dernier recours.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

4 juin 2025

Rédigé par

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

ANNEXE 1 – MÉMOIRE

PROJET RÉSIDENTIEL DU 3786 CHEMIN SAINTE-FOY

La densité d'occupation du sol, la taille et la hauteur du projet

L'îlot dans lequel le projet de construction est prévu est un îlot de résidences isolées et jumelées de très basse densité. Bien que la nouvelle mouture du projet prévoie trois étages au lieu des quatre initialement proposés par le promoteur, il n'en demeure pas moins que son ampleur, son caractère massif et sa hauteur n'en font nullement un projet de « densification douce ». Le Conseil municipal doit prendre en considération que les normes applicables au projet (en particulier les marges - environ 21 pieds) ont été établies pour planter harmonieusement des résidences de très faible densité. Elles sont donc tout à fait inappropriées pour le projet proposé par le promoteur.

Cela dit, il est normal et souhaitable que le terrain actuellement vacant soit développé. Aussi, de manière à favoriser une meilleure intégration du projet à son environnement immédiat, une densification douce, ce à quoi s'est récemment engagé monsieur le maire Marchand, le Conseil municipal devrait en diminuer l'ampleur.

À cet égard, la partie arrière du bâtiment (constituée par la base du T) devrait être raccourcie, abaissée voire amputée de manière à diminuer l'effet de « surplomb » pour l'ensemble des voisins et afin de préserver leur intimité considérant tout particulièrement que des balcons y sont prévus.

Les eaux de pluie et de ruissellement

Sous sa forme proposée, la construction envisagée présente une superficie de toiture considérable. Dans un contexte de changements climatiques et d'événements météo de plus en plus extrêmes, le bassin de rétention prévu de 45 m cubes sera-t-il suffisant pour éviter que les résidences de la rue Lefebvre soient incommodées lors de tels événements étant donné la pente naturelle du terrain ? Quelles sont les données à la base de la détermination du volume du bassin de rétention ? Celles-ci sont-elles issues de données historiques ou d'informations intégrant les meilleures connaissances liées aux changements climatiques ?

Le Conseil municipal devra s'assurer, avant toute autorisation du projet, que les eaux de pluie et de ruissellement n'affecteront pas les résidences de la rue Lefebvre.

L'intersection du chemin Sainte-Foy et de la rue Léonard

Bien que le stationnement soit actuellement contrôlé sur la rue Léonard (maximum de deux heures), des véhicules y sont tout de même fréquemment stationnés, lors des

heures autorisées et en dehors de celles-ci, tout près de l'intersection, ce qui rend problématique l'accès à la rue Léonard tout particulièrement lors de chutes de neige.

Considérant notamment l'achalandage supplémentaire qui découlera de la réalisation du projet proposé, le stationnement devra être interdit sur une distance suffisante des deux cotés de la rue Léonard de manière à assurer un accès facile et sécuritaire à celle-ci.

La cueillette des ordures et du recyclage

Des bacs seront installés à l'extérieur (côté nord-est) et la cueillette se fera à deux occasions chaque semaine.

Le Conseil municipal devra s'assurer que le promoteur installe des bacs d'une matière qui minimisera les bruits de cognement lors des cueillettes hebdomadaires.

L'intimité des voisins

La hauteur considérable du projet envisagé (en particulier dans sa partie arrière - la base du T - étant donné la pente naturelle du terrain à partir du chemin Sainte-Foy) considérant l'environnement déjà bâti et le fait que les marges latérales et arrières n'ont pas été pensées pour un tel projet nécessite l'implantation d'écrans visuels pour en mitiger l'impact avec les voisins des rues Léonard et Lefebvre.

Le Conseil municipal devra exiger du promoteur que tous les voisins soient rencontrés par ce dernier en vue de convenir de l'implantation d'écrans visuel pour diminuer l'impact visuel du projet.

Une baie pour le stationnement temporaire en façade du bâtiment sur le chemin Sainte-Foy ?

Lors de la consultation publique du 28 mai 2025, au moins un citoyen a déploré l'absence d'une telle baie dont l'aménagement éventuel serait de nature à ne pas créer d'entraves à la circulation sur le chemin Sainte-Foy.

Dans la mesure où le Conseil municipal décide de donner suite à cette suggestion, il devra s'assurer que cet aménagement ne se fasse pas au détriment de la marge arrière du bâtiment, plus particulièrement pour à la base du T en direction de la rue Lefebvre.