

Autorisation d'un projet résidentiel derrière le 7500, boulevard Wilfrid-Hamel

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36405Mb, R.C.A.3V.Q. 396

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge :

Le 2 octobre 2025

Mise en contexte

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 étapes de la démarche de participation publique;
- Les principaux commentaires émis et les recommandations formulées 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

Le propriétaire de deux terrains situés derrière le 7500, boulevard Wilfrid-Hamel, soit au nord du Centre communautaire Champigny, envisage de construire un projet résidentiel comprenant huit logements.

Le nombre maximal de logements autorisé par bâtiment est présentement de six.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé d'augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment isolé à huit pour l'ensemble de la zone.

Hormis cette modification, le futur bâtiment respecterait toutes les autres exigences réglementaires de la zone.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. De plus, l'augmentation du nombre de logements maximal favorisera une densification douce sur un secteur à proximité de l'une des artères principales du quartier.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=942>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport : le mardi 9 septembre 2025 à 19 h au Centre Trois-Saisons (1390, rue Buffon)
- Consultation écrite : du 10 au 16 septembre 2025

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation sur le projet de modifications réglementaires et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite.

Rétroaction

À la suite de suggestions et de commentaires reçus lors de l'assemblée publique de consultation, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Autorisation d'un projet résidentiel derrière le 7500, boulevard Wilfrid-Hamel

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36405Mb, R.C.A.3V.Q. 396

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport

Date et heure (ou période)

9 septembre 2025, à 19 h

Lieu

Centre Trois-Saisons - 1390, rue Buffon (salle polyvalente)

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. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
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 l'Aéroport, secteur du boulevard Wilfrid-Hamel Ouest

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire de deux terrains situés derrière le 7500, boulevard Wilfrid-Hamel, soit au nord du Centre communautaire Champigny, envisage de construire un projet résidentiel comprenant huit logements.

Le nombre maximal de logements autorisé par bâtiment est présentement de six.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé d'augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment isolé à huit pour l'ensemble de la zone.

Hormis cette modification, le futur bâtiment respecterait toutes les autres exigences réglementaires de la zone.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. De plus, l'augmentation du nombre de logements maximal favorisera une densification douce sur un secteur à proximité de l'une des artères principales du quartier.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=942>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

Patrick Auclair, trésorier

Sébastien Deveault

Aline Dumont, secrétaire

Angélique Fortin

Maxime Le Pluart, vice-président

Patrick L'Heureux

Réjean Martel, président

Jean-François Perreault

Membres du conseil municipal

David Weiser, conseiller du district du Plateau

Louis Martin, conseiller du district de Cap-Rouge—Laurentien

Personnes-ressource de la Ville

Eliana Vivero, conseillère en urbanisme

Animation de la rencontre

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 14 personnes assistent à la rencontre, dont onze en salle et trois en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de 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 36405Mb, R.C.A.3V.Q. 396*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	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.	2	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Faits saillants

- Plusieurs citoyens et administrateurs souhaitent une amélioration de la sécurité et de la convivialité du boulevard Wilfrid-Hamel.
- Préoccupations liées au bruit dû à la proximité du chemin de fer et à la perte de canopée.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résident du secteur souhaite obtenir des précisions sur le terme « artère en requalification » qui est utilisé dans la présentation pour désigner le boulevard Wilfrid-Hamel.

Réponse de la Ville : Ce terme est employé pour désigner la transformation à venir de l'usage et de la vocation du boulevard. Le secteur du boulevard Wilfrid-Hamel comprend plusieurs projets en cours de développement, ainsi que quelques lots vacants.

- **Intervention 2 :** Un résidant du secteur demande des précisions sur la modification réglementaire proposée. Est-ce que la norme d'hauteur maximale sera aussi modifiée ?

Réponse de la Ville : *La modification règlementaire concerne l'ensemble de la zone 36405Mb. La hauteur maximale permise demeure inchangée.*

- **Intervention 3 :** Un citoyen se questionne sur l'impact du projet en matière de création d'îlots de chaleur. Le projet permettra-t-il à la Ville de respecter son objectif de canopée et de préserver la qualité de l'air ?

Réponse de la Ville : *En février 2025, la Ville a modifié ses normes de plantation afin de renforcer les exigences en matière de plantation d'arbres sur les terrains privés développés. Le projet devra se conformer aux nouvelles normes plus sévères.*

- **Intervention 4 :** Un résidant mentionne que le projet pourrait bénéficier d'une meilleure qualité de l'air si des arbres résineux sont plantés entre la voie ferrée et les bâtiments.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 5 :** Un résidant du quartier se demande si le zonage permet les stationnements souterrains.

Réponse de la Ville : *Les stationnements souterrains sont généralement autorisés sur l'ensemble du territoire de la ville de Québec. Bien que des stationnements souterrains sont parfois exigés pour certains projets d'envergure, aucun stationnement de ce type n'est prévu dans le cadre du présent projet.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 6 :** Un administrateur s'inquiète de l'utilisation des espaces de stationnement du centre communautaire Champigny par les futurs résidents de l'immeuble. Combien de cases de stationnement ont-elles été réservées par logement ?

Réponse de la Ville : *Deux cases de stationnement sont prévues par logement, dépassant la norme qui en exige 1,2 par logement.*

- **Intervention 7 :** Un administrateur demande des précisions sur le respect des normes de largeur minimale. Est-ce qu'il a eu une dérogation pour la fusion des deux lots ?

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas eu de dérogation. La grille de spécification de la zone ne précise pas de largeur minimale. Ainsi, le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme indique que la largeur minimale d'un lot doit être de six mètres.*

- **Intervention 8 :** Un administrateur mentionne que la voie ferrée pourrait s'avérer être un irritant important pour les futurs résidents de l'immeuble en raison du bruit lors des passages d'un train.

Réponse du requérant : *Un test de son a été réalisé afin de vérifier la conformité du projet avec la réglementation municipale encadrant la proximité des bâtiments construits près des voies ferrées.*

- **Intervention 9 :** Un administrateur rappelle qu'il revient à la Ville de s'assurer que les projets résidentiels en développement soient portés à l'attention des centres de services scolaires concernés, afin de permettre une bonne gestion des places disponibles dans les écoles du secteur.

Réponse de la Ville: *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 10 :** Un administrateur réitère que les projets de développement sur le boulevard Wilfrid-Hamel devraient s'accompagner d'une revalorisation cohérente de l'axe routier afin de soutenir les logements et la mobilité.

Réponse de la Ville: *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

Nombre d'interventions

10 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.

Réalisation du rapport

Date

10 septembre 2025

Rédigé par

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport

Autorisation d'un projet résidentiel derrière le 7500, boulevard Wilfrid-Hamel

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36405Mb, R.C.A.3V.Q. 396

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 10 au 16 septembre 2025

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 l'Aéroport, secteur du boulevard Wilfrid-Hamel Ouest

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire de deux terrains situés derrière le 7500, boulevard Wilfrid-Hamel, soit au nord du Centre communautaire Champigny, envisage de construire un projet résidentiel comprenant huit logements.

Le nombre maximal de logements autorisé par bâtiment est présentement de six.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé d'augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment isolé à huit pour l'ensemble de la zone.

Hormis cette modification, le futur bâtiment respecterait toutes les autres exigences réglementaires de la zone.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. De plus, l'augmentation du nombre de logements maximal favorisera une densification douce sur un secteur à proximité de l'une des artères principales du quartier.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=942>

Participation

Membres du conseil municipal :

- David Weiser, conseiller du district du Plateau
- Louis Martin, conseiller du district de Cap-Rouge–Laurentien

Personnes-ressource de la Ville:

- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme

Coordination de la consultation :

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques

Participation sur la page web du projet

- Huit visites sur la page Web de la consultation écrite
 - Un commentaire reçu
-

Questions et commentaires du public

*** Les commentaires reprennent le texte intégral de leurs auteurs, cependant certaines informations personnelles ont pu être retirées.**

- **Intervention 1 :** Mémoire (à l'annexe A) du Syndicat de Copropriété du 7500, boulevard Wilfrid-Hamel, émettant des préoccupations sur l'accès au lot, les espaces de stationnement disponibles et l'aire séparant les deux bâtiments.

Réponse de la Ville : Voici des précisions sur certains des questionnements et des préoccupations soulevés dans le mémoire. Il est à noter que le projet est conforme en tous points, à l'exception du nombre de logements, qui est de huit. Il aura été possible de réaliser un projet résidentiel de six logements dès le début du processus. Les enjeux liés à la circulation et au stationnement seront sensiblement les mêmes pour six ou huit logements.

Circulation et stationnement.

L'allée d'accès est conforme aux exigences du règlement municipal qui permet l'aménagement d'une allée bidirectionnelle de trois mètres, à condition d'ajouter d'un feu de circulation alternatif.

Le nombre de cases de stationnement exigé est de 1,2 par logement. Le requérant pourra répartir les cases excédentaires entre les logements et les visiteurs à sa convenance.

Matières résiduelles.

Les techniciens en gestion des matières résiduelles ont émis un avis préliminaire avec des recommandations. Ils devront s'assurer de la conformité du projet avant de donner leur approbation.

Aménagement paysager.

La Ville ne peut pas imposer l'installation d'un écran ou d'une clôture sur le lot visé par la demande. Selon les plans présentés, une aire verte est prévue entre les deux bâtiments. Une entente pourrait être envisagée entre les propriétaires, ce qui relèverait davantage du Code civil. Par ailleurs, le projet prévoit la plantation minimale d'arbres requise par la Ville.

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.

Réalisation du rapport

Date

17 septembre 2025

Rédigé par

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

ANNEXE A

Mémoire du Syndicat de Copropriété du 7500, boulevard Wilfrid-Hamel

Le présent document vise à exprimer les questionnements, préoccupations et commentaires de la *copropriété du 7500, boulevard Wilfrid-Hamel*, en lien avec la demande de modification de réglementation et le projet résidentiel en développement.

Nous tenons à préciser que nous ne nous opposons pas à la proposition visant une densité de huit logements. Toutefois, certains enjeux liés à la configuration actuelle de l'accès doivent être pris en compte afin d'assurer une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment avec les résidents existants. En effet, la situation présente comporte déjà des difficultés, voire des dangers, pour les usagers. Nous croyons que l'entrée doit absolument être revue afin d'assurer la sécurité des résidents actuels et futurs, avant d'autoriser toute nouvelle construction.

Commentaires

1. Les usagers actuels (six condos) du 7500 font déjà face aux problèmes suivants :
 - a. L'entrée et l'allée pour accéder au stationnement arrière sont trop étroites et ne permettent pas le flot simultané de circulation des véhicules entrants et sortants.
 - b. Pour accéder à l'entrée/allée en provenance de l'Est, il faut ralentir énormément, voire s'arrêter complètement sur le boulevard Hamel avant de s'engager. Les véhicules circulant sur Hamel en direction ouest sont souvent surpris par cette manœuvre. Les risques de collision sont déjà présents et le seront davantage avec une augmentation de la circulation de 133 %.
 - c. En hiver, malgré un bon entretien, l'inclinaison de la pente entraîne des risques de dérapage. Certains véhicules ont déjà glissé jusqu'au bord du boulevard Hamel ou en direction des véhicules stationnés sur le côté est.
 - d. Toujours en hiver, la hauteur du terrain voisin (7492), combinée à l'accumulation de neige par les déneigeuses de la Ville, réduit la visibilité du côté est à zéro. Les conducteurs doivent avancer leur véhicule jusque dans la voie de circulation pour avoir une vue dégagée, ce qui génère un risque constant de collision.
2. L'espace de stationnement situé du côté est du 7500 est déjà contraint par la présence de murets et par l'étroitesse de l'allée. Cette configuration limite la fluidité des déplacements et entraîne déjà des débordements dans l'allée de circulation. L'arrivée d'un nouveau bâtiment et l'augmentation du nombre de véhicules aggraveront inévitablement cette contrainte et accentueront les risques de manœuvres dangereuses. Il est donc essentiel que le futur projet prévoie des mesures d'atténuation, à la charge exclusive du promoteur, afin d'assurer une utilisation sécuritaire de l'accès. Selon le plan de localisation, une partie du terrain se trouvant à droite du muret (entre l'allée de stationnement et le terrain du voisin 7492) appartient au nouveau propriétaire. Il serait donc nécessaire et possible d'élargir l'entrée et la côte pour accéder aux stationnements et rendre sécuritaire la circulation dans les deux sens et d'assurer une fluidité.

3. Le camion à ordures de la Ville de Québec a percuté à de nombreuses reprises le muret à droite de l'entrée (appartenant au terrain voisin du 7492).

Questionnements

1- Séparation entre les bâtiments

- a. Est-ce qu'une clôture, une rangée de haies ou verdure est prévue entre le bâtiment projeté et le 7500? Sinon, un tel aménagement nous semble essentiel pour préserver un espace privatif adéquat.

2- Gestion des stationnements

- a. L'ajout de 16 stationnements permanents risque d'augmenter significativement la circulation sur le chemin d'accès du 7500, dont la largeur est limitée. Nous suggérons d'envisager plutôt l'ajout de 12 à 14 stationnements permanents et deux à quatre stationnements visiteurs pour le nouveau bâtiment.
- i. Il est rare que tous les occupants aient besoin de deux espaces de stationnement.
 - ii. Du côté du 7500, deux espaces sont réservés aux visiteurs et un partage avec le nouveau bâtiment n'est pas souhaité.
 - iii. Cette approche aiderait également à prévenir de potentiels conflits d'usage entre les deux copropriétés.

3- Réfection et gestion de l'allée de circulation

- a. Pourriez-vous expliquer les raisons pour lesquelles un feu de circulation alternatif est proposé et comment il se traduira dans la réalité quotidienne?
- b. Comment les camions d'ordures et de recyclage accéderont-ils à la zone de cueillette? Présentement, le camion doit entrer en marche avant et reculer sur toute la côte étroite pour revenir au boulevard Hamel. Une zone de recul sera-t-elle prévue?
- c. Toute intervention touchant à l'allée de circulation existante du 7500 devra être assumée entièrement par le constructeur du nouveau bâtiment. Nous demeurons disponibles et ouverts à poursuivre les échanges avec la Ville de Québec ainsi que le promoteur du projet, dans l'optique de trouver les meilleures solutions pour tous.

Cordialement,

Président du Syndicat de Copropriété du 7500, boulevard Wilfrid-Hamel

Date : 16 septembre 2025