

## Projet résidentiel au 1000, boulevard des Capucins

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19218Cc, R.V.Q. 3452

---

### Activité de participation publique

 **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Limoilou**

#### Date et heure

21 mai 2025, à 19 h

#### Lieu

Centre communautaire Jean-Guy-Drolet  
16, rue Royal-Roussillon

#### 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. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contigües sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil de Ville

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Vieux-Limoilou, secteur situé approximativement à l'est du boulevard des Capucins, au sud du chemin de la Canardière, à l'ouest de l'emprise ferroviaire de la compagnie des chemins de fer nationaux du Canada et au nord de l'autoroute Dufferin-Montmorency

**Description du projet et principales modifications**

Un projet résidentiel est envisagé au 1000, boulevard des Capucins. Il s'agit d'un immeuble résidentiel s'inscrivant dans une démarche de promotion des déplacements actifs, notamment par l'intégration d'aménagements favorisant l'usage du vélo. Ce projet novateur propose des espaces communs pour les futurs résidents ainsi que des aménagements pour garantir leur quiétude et leur bien-être.

La réalisation de ce projet permettrait également de contribuer à créer des logements un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement bas, conformément au Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec en créant des logements dans.

**Principales modifications réglementaires**

Pour permettre la réalisation de ce projet, une modification à la réglementation est nécessaire afin d'autoriser l'usage résidentiel dans la zone 19218Cc. Le projet prévoit également l'obligation d'ajouter des protections physiques à l'arrière du bâtiment

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=881>

---

**Participation**

**Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :**

- Colette Harvey, présidente
- Barbara Michel, vice-présidente
- France Lavoie, secrétaire
- Martin Claveau, trésorier
- Pieter Agneessens, administrateur
- Rosanne Labrie, administratrice

- Camille Poirier-Ouellet, administratrice

### **Membres du conseil municipal**

- Catherine Vallières-Roland, conseillère municipale du district électoral de Montcalm–Saint-Sacrement et membre du comité exécutif
- Jackie Smith, conseillère municipale du district électoral de Limoilou

### **Personnes-ressource de la Ville**

- Sergio Avellan Hernandez, conseiller en urbanisme, Section de l'urbanisme de proximité
- Catherine Perron, conseillère en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Guillaume Giroud, conseiller en environnement, Prévention et qualité du milieu

### **Animation de la rencontre**

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Personnes-ressources pour le projet**

- Guillaume Fafard, architecte, Quinzhee Architecture
- Sébastien Roseberry, Émeraude Développement

### **Participation du public**

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 17 personnes assistent à la rencontre

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Limoilou recommande unanimement au conseil de Ville d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19218Cc, R.V.Q. 3452*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	

## Commentaires et questions du public

- Intervention # 1 : Une citoyenne demande pourquoi l'usage résidentiel n'était pas déjà autorisé dans cette zone.  
*Réponse de la Ville : En 2007, lors d'une révision complète du zonage du boulevard des Capucins, il a été convenu de ne pas autoriser l'usage résidentiel du côté est du boulevard des Capucins. Cependant, il avait été convenu d'y autoriser les édifices assez hauts pour agir comme écran entre le chemin de fer et le quartier résidentiel.*
- Intervention # 2 : Un citoyen se demande s'il existe des normes prévoyant les superficies d'espaces verts en fonction de la densité de population. Il craint que la planification ne tienne pas compte des besoins en autorisant la construction sur l'ensemble des lots vacants.  
*Réponse de la Ville : Il existe des normes relatives au pourcentage d'aire verte par lot. Le projet actuel respecte cet élément en préservant plus de 20 % d'aire verte. À l'échelle du quartier, la Ville a des objectifs quant au maintien et à l'augmentation de la*

canopée. Plusieurs mesures sont considérées pour atteindre ces objectifs, que ce soit lors du réaménagement des rues ou de la construction de nouveaux projets.

Finalement, il ne serait pas souhaitable d'aménager un parc sur le terrain visé par le projet. En effet, la présence de bâtiment d'une certaine hauteur est privilégiée afin de limiter les nuisances associées à la présence du chemin de fer. Par ailleurs, on retrouve un espace vert municipal voisin du terrain du projet.

- Intervention # 3 : L'élue du district souhaite connaître la limite du lot. Elle mentionne que certains arbres ont été abattus en bordure du chemin de fer dans les dernières années et souhaite savoir où seront plantés ceux prévus dans le projet.  
*Réponse du promoteur : Tous les arbres seront plantés à l'intérieur des limites du terrain en prenant soin de respecter les normes de sécurité imposées par la proximité du chemin de fer.*
- Intervention # 4 : Un citoyen souhaite connaître le public cible du projet. Il se questionne à savoir si ce dernier pourrait avoir un impact sur le prix des loyers dans le quartier. A-t-on un moyen d'assurer l'abordabilité des logements?  
*Réponse du promoteur : La Ville n'a pas de contrôle sur le prix des loyers. Cependant, la réglementation en urbanisme peut encourager l'offre de logements variés dans un secteur dans une logique d'offre et de demande. Or, le promoteur s'est engagé à offrir un minimum de 15 % de logements abordables, selon la définition de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Autrement, il est trop tôt dans le processus pour savoir si le projet pourrait bénéficier d'un programme de support au loyer (PSL).*
- Intervention # 5 : Une citoyenne félicite l'architecte pour la qualité du projet proposé. Elle espère que des personnes de tous les âges pourront cohabiter dans le futur bâtiment.  
*Réponse du promoteur : Même si le projet s'adresse principalement aux jeunes personnes actives, il souligne que toutes les personnes intéressées seront les bienvenues. Les aménagements accessibles conviennent à tout type de mobilité.*
- Intervention # 6 : Une citoyenne se demande si les équipements et espaces communs inclus au projet auront un impact sur le prix des loyers.  
*Réponse du promoteur : Les espaces communs permettent d'aménager des logements individuels de plus petite taille. Ces derniers sont donc plus abordables. De plus, il s'agit de lieux de socialisation indispensables qui compensent également pour la taille des logements.*
- Intervention # 7 : Une administratrice doute de la pertinence de l'écran visuel de 2 mètres exigé dans le projet de modification réglementaire.  
*Réponse de la Ville : La réglementation sera en vigueur pour l'ensemble de la zone. Cette clôture pourrait être souhaitée à d'autres endroits dans la zone. Dans le projet à l'étude, c'est le mur sans fenêtres qui assurera la quiétude des futurs résidants.*

- Intervention # 8 : Une administratrice se questionne à savoir si le règlement précisera le type de matériaux qui devra être utilisé dans la conception du mur arrière.  
*Réponse de la Ville : Non. Cependant, pour obtenir un permis, le promoteur doit démontrer que le projet respectera les seuils en termes de bruit et de vibration. Les études déposées par les experts ont été reçues favorablement par la Ville.*
- Intervention # 9 : Un administrateur se questionne à savoir si l'ajout de bâtiments résidentiels sur le boulevard des Capucins pourrait modifier la vocation du boulevard des Capucins, où circulent actuellement un flux élevé de véhicules lourds. Il estime que la largeur est suffisante pour y inclure des aménagements favorables au transport actif et améliorer la sécurité de cet axe routier.  
*Réponse de la Ville : Aucun projet de réaménagement du boulevard n'a encore été évalué. Le seul projet en lien avec le transport est celui du tramway, dont le trajet pourrait passer sur le chemin de la Canardière. Cela étant dit, le projet proposé suggère un renouveau de ce secteur et le boulevard des Capucins pourrait être réaménagé en fonction de l'évolution de la zone dans les prochaines années.*
- Intervention # 10 : Un administrateur souhaite connaître l'ouverture de la Ville envers les établissements hôteliers dans le secteur.  
*Réponse de la Ville : La Ville a récemment révisé l'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial sur son territoire. Pour l'instant, le secteur n'est pas privilégié pour ce type de commerce.*
- Intervention # 11 : Un administrateur s'interroge sur la possibilité d'aménager un toit végétalisé.  
*Réponse du promoteur : Puisque le projet inclut une proportion importante d'aire verte au sol, il n'est pas prévu d'aménager un toit végétalisé.*
- Intervention # 12 : Un administrateur se questionne sur la trajectoire du son et sur l'impact sur les voisins suivant la construction du bâtiment.  
*Réponse du promoteur : Aucun impact ne devrait être observé dans le quartier résidentiel.*
- Intervention # 13 : Une administratrice demande si les promoteurs des autres projets résidentiels dans la zone devront réaliser les mêmes études concernant les nuisances sonores.  
*Réponse de la Ville : Tous les projets devront respecter les normes ainsi que les seuils maximums.*

## Nombre d'interventions

17 interventions

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal.

---

## Réalisation du rapport

### Date

10 juin 2025

### Réalisé par

Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne