

## **Modifications réglementaires concernant le site du 3500, chemin des Quatre-Bourgeois (projet résidentiel)**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, Règlement R.V.Q. 3216

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 26 octobre au 1<sup>er</sup> novembre 2023

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil de Ville

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement des Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, chemin des Quatre-Bourgeois entre le boulevard Pie XII et la rue de la Pérade.

#### **Description du projet**

Un nouveau projet résidentiel est prévu sur un terrain situé au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois, à l'intersection du boulevard Pie-XII et du chemin des Quatre-Bourgeois. Le futur projet propose un bâtiment résidentiel de 76 logements sur 6 étages.

Actuellement, la réglementation de la zone autorise uniquement des usages commerciaux et fixe la hauteur maximale à 3 étages.

#### **Modifications réglementaires**

Pour permettre la réalisation du projet, la réglementation d'urbanisme doit être modifiée pour :

- Autoriser l'usage résidentiel;
- Autoriser le stationnement en façade;
- Réduire les marges avant et arrière;
- Augmenter les hauteurs maximales autorisées à 6 étages.

Ce règlement contient 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=143](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=143)

---

## **Participation**

### **Conseillère municipale**

Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

### **Personnes-ressources**

Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Étienne Pelletier, 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 de l'interaction citoyenne

### **Participation sur la page Web du projet**

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

## **Questions et commentaires du public**

**Intervention 1** : « Bonjour, Je suis résidente sur Pie-XII et j'aimerais exprimer mon opinion favorable pour le changement de réglementation. Je considère la densification essentielle le long des axes principaux de transports collectifs afin d'assurer un développement durable de nos villes. Le projet me semble donc approprié par sa localisation et non excessif puisque d'autres bâtiments de 6 étages se trouvent à proximité. J'espère que le plan de garder 27 % du lot en espace vert sera conservé pour aider à limiter les îlots de chaleur (si la ville peut l'obliger, tant mieux!). Je favoriserais aussi un usage commercial pour le niveau rez-de-chaussée pour favoriser une mixité d'usage. »

**Réponse de la Ville** : *La Ville souligne qu'il est possible de faire inscrire dans le règlement l'obligation de conserver un pourcentage d'aire verte sur le terrain. Votre suggestion sera prise en considération.*

*La faible superficie du terrain rend difficilement viable un projet mixte commercial-résidentiel à cet endroit. Un représentant du promoteur mentionnait que les commerces présents sur place connaissent des difficultés. De plus, le nombre de logements créés sur place est insuffisant pour alimenter d'éventuels commerces sur les lieux. »*

**Intervention 2 :** « Puisque le projet sera à proximité d'une station de tramway, un nombre important de stationnement ne sera probablement pas nécessaire. Je crois que l'autorisation de stationnement en façade serait à reconsidérer pour ce projet ».

**Réponse de la Ville :** « La Ville prend note de votre commentaire et vous remercie pour la suggestion. Toutefois, dans la pratique récente des développements des projets majeurs sur le territoire de la Ville de Québec, il a été observé qu'un nombre minimum de cases de stationnement extérieur est nécessaire pour accueillir notamment les visiteurs et les livreurs. Les visiteurs pourraient provenir d'endroits non desservis par les transports en commun. Il est à noter que le stationnement sur rue sera interdit sur les deux côtés du terrain visé donnant sur la rue, et ce, pour des raisons de sécurité. Conséquemment, bien que la Ville veuille réduire le nombre de cases de stationnement extérieur dans la plupart des projets, un minimum de cases doit être prévu comme c'est le cas dans le présent projet. »

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Conseil de Ville.

---

## Réalisation du rapport

### Date

2 novembre 2023

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne