

Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32209Hb, R.C.A.3V.Q. 422 (754, avenue Myrand, quartier de la Cité Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

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

Octobre 2026

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 réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés 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

Secteur concerné

La zone visé (la zone 32209Hb) se situe de part et d'autre de l'avenue Myrand, dans le secteur se trouvant au nord de du chemin Sainte-Foy.

Projet

Il est projeté de construire un immeuble résidentiel de 16 logements répartis sur quatre étages au 754, avenue Myrand.

La hauteur et le nombre d'étages du projet respectent la réglementation et correspondent au gabarit de l'immeuble démoli.

Toutefois, les marges latérales et arrière ne sont pas conformes.

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé de réduire les marges arrière et latérales dans toute la zone (voir le plan de localisation sous Documentation).

Cette modification permettrait également de régulariser la situation de plusieurs propriétaires pour lesquels les marges ne sont pas respectées en plus d'offrir des marges plus proportionnelles aux hauteurs permises.

Principales modifications réglementaires

- Diminuer la marge latérale de 5 à 3,5 m;
- Diminuer la marge arrière de 15 à 9 m.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand](#)



Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire : 17 septembre 2026, 19 h, Centre de de loisirs Saint-Thomas d'Aquin.
- Consultation écrite : du 18 au 24 septembre 2026 (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique et de l'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32209Hb, R.C.A.3V.Q. 422 (754, avenue Myrand, quartier de la Cité Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Date et heure

17 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Centre des loisirs Saint-Thomas d'Aquin, 895, avenue Myrand, salle RC02

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 qu'un des projets 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 contiguës sont disponibles pour le public;
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

La zone visée (la zone 32209Hb) se situe de part et d'autre de l'avenue Myrand, dans le secteur se trouvant au nord de du chemin Sainte-Foy.

Projet

Il est projeté de construire un immeuble résidentiel de 16 logements répartis sur quatre étages au 754, avenue Myrand.

La hauteur et le nombre d'étages prévus respectent la réglementation en vigueur.

Toutefois, les marges latérales et arrière ne sont pas conformes.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de réduire les marges latérales et arrière dans l'ensemble de la zone (voir le plan de localisation dans la section *Documentation*).

Cette modification permettrait également de régulariser la situation de plusieurs propriétés dont les marges ne sont pas conformes, tout en offrant des marges mieux proportionnées aux hauteurs autorisées.



Principales modifications réglementaires

- Diminuer la marge latérale de 5 à 3,5 m;
- Diminuer la marge arrière de 15 à 9 m.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Cédric Paré, président
- Orfej Selimovic, vice-président
- Rita Giguère, secrétaire
- Charles Madet, trésorier
- Rita Giguère, secrétaire
- Isabelle Côté
- Aliou Goudiaby
- Olivier Junior Dasny
- Anne-Marie Thivierge

Membres du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau
- Marianne White, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery

Personne-ressource de la Ville

- Eliana Vivero, 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

- 9 personnes du public
- Trois personnes représentant le requérant

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil d'arrondissement 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 32209Hb, R.C.A.3V.Q. 422

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	1	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à condition que les règles concernant le calcul de la hauteur et les exigences minimales de stationnement soient maintenues telles quelles.
Abstention	1	
TOTAL	8	

Période de questions et commentaires du public

Intervention 1

Un des représentants du requérant explique que les normes d'implantation actuelles imposent des contraintes importantes quant à la superficie d'implantation au sol. Elles laissent peu d'espace disponible pour aménager un projet comprenant plusieurs petits logements (3 ½ et studios), comme celui qui est envisagé.

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 1

Un administrateur s'informe de la possibilité d'invoquer un droit acquis qui aurait permis la reconstruction de l'immeuble selon les normes en vigueur au moment de sa construction.

Il souhaite également savoir si l'allée d'accès au stationnement pourra être maintenue.

Réponse de la Ville : *Les droits acquis dépendent des dispositions inscrites à la grille de spécifications. De plus, un délai s'applique pour la reconstruction. Dans le cas du 754, avenue Myrand, ce délai est expiré.*

Réponse du requérant : *Les trois immeubles dont nous sommes propriétaires partagent une allée arrière. Le projet prévoit de regrouper les aires de stationnement des trois propriétés afin de les rendre conformes à la réglementation.*

Intervention 2

Une administratrice déplore la construction de plusieurs petits logements en remplacement de logements de type 5 ½ dans ce secteur étudiant. Elle estime que ce choix contribue à la crise du logement, puisqu'un grand logement permet généralement une meilleure abordabilité grâce au partage des coûts entre plusieurs colocataires. Selon elle, les logements de type 3 ½ et les studios sont plus coûteux.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de cette préoccupation. Toutefois, le nombre et la taille des logements ne font pas l'objet de la présente consultation.*

Intervention 3

Une administratrice demande si des balcons seront aménagés.

Réponse du requérant : *Oui, des balcons sont prévus.*

Intervention 4

Un administrateur demande à la Ville si l'application de cette modification à l'ensemble de la zone pourrait entraîner des répercussions sur la cohabitation dans le secteur, notamment en favorisant des projets de démolition et de reconstruction avec des marges très réduites. Il souligne qu'un voisin pourrait considérer qu'un nouveau bâtiment construit selon les nouvelles marges se trouve trop près de sa résidence ou de sa cour.

Réponse de la Ville : *La Ville souligne que les marges proposées correspondent à celles qui étaient en vigueur avant 2002, soit avant l'adoption des normes actuelles. Plusieurs bâtiments de la zone ont été construits selon ces anciennes normes. Les personnes qui estiment que cette modification pourrait poser problème pourront faire valoir leur point de vue dans le cadre de la consultation écrite.*

Nombre d'interventions

4 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

18 septembre 2026

Rédigé par

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

Approuvé par :

Cédric Paré, président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32209Hb, R.C.A.3V.Q. 422 (754, avenue Myrand, quartier de la Cité Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 18 au 24 septembre 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy– Sillery–Cap–Rouge

Projet

Secteur concerné

La zone visé (la zone 32209Hb) se situe de part et d'autre de l'avenue Myrand, dans le secteur se trouvant au nord de du chemin Sainte-Foy.

Projet

Il est projeté de construire un immeuble résidentiel de 16 logements répartis sur quatre étages au 754, avenue Myrand.

La hauteur et le nombre d'étages du projet respectent la réglementation et correspondent au gabarit de l'ancien immeuble.

Toutefois, les marges latérales et arrière ne sont pas conformes.

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé de réduire les marges arrière et latérales dans toute la zone (voir le plan de localisation sous Documentation).



Cette modification permettrait également de régulariser la situation de plusieurs propriétaires pour lesquels les marges ne sont pas respectées en plus d'offrir des marges plus proportionnelles aux hauteurs permises.

Principales modifications réglementaires

- Diminuer la marge latérale de 5 à 3,5 m;
- Diminuer la marge arrière de 15 à 9 m.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Réduire les marges arrière et latérales dans la portion nord de l'avenue Myrand](#)

Participation

Membre du conseil municipal

Marianne White, conseiller du district électoral du Plateau

Personne-ressource de la Ville

Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

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

Participation sur la page web du projet

Une personne a déposé un mémoire et soumis un commentaire écrit

Questions et commentaires

Intervention 1 : Un résident de la rue Terrasse-Laurentienne soumet un mémoire (qui se trouve en annexe).

Réponse de la Ville : « Il est important à souligner que les normes d'implantation proposées correspondent à celles qui prévalaient lors du développement du secteur. En effet, lors de la construction de plusieurs bâtiments dans le secteur, la marge arrière était de 35 pieds (10,6 m) et la marge latérale de 12 pieds (3,6 m). Ces normes ont été modifiées avant 2002. Donc les normes proposées nous apparaissent en harmonie avec le milieu bâti existant. Cette modification permettrait également de régulariser la

situation de plusieurs propriétaires en plus d'offrir des marges plus proportionnelles aux hauteurs permises.

En effet, les marges actuellement en vigueur sont particulièrement restrictives compte tenu de la hauteur maximale autorisée de 4 étages. À titre comparatif, les zones adjacentes (p. ex. 3222Hb) comprennent des bâtiments de moyenne et de forte densité pouvant atteindre jusqu'à 10 étages, alors que les distances de dégagement minimales sont de 15 m.

En ce qui concerne le verdissement, la grille de spécifications dans la zone visée précise qu'un minimum de 30% de la superficie du lot doit être consacrée à une superficie végétalisée et permettant notamment la plantation des arbres et le drainage des eaux de pluie. De plus, la Ville prévoit aussi des exigences minimales de plantation des arbres selon la superficie des lots. Ces normes devront être respectées dans le cadre de la réalisation du projet vise sur le lot objet d'étude ou sur n'importe quel lot sur le territoire de la Ville.

Au niveau du stationnement, la grille de spécification indique un type de stationnement du type Axe structurant A pour lequel, aucune exigence de cases de stationnement n'est requise. Cette approche vise à encourager le transfert modal vers des modes de transport plus durables, à diminuer la dépendance à l'automobile et à contribuer à l'amélioration de la qualité du milieu de vie. En libérant de l'espace auparavant consacré au stationnement, il devient possible de favoriser le verdissement, l'aménagement de cours, d'aires communes ou d'espaces plus conviviaux, au bénéfice de l'ensemble du voisinage. »

Intervention 1 (suite): Le même intervenant soumet ce commentaire :

« Plusieurs préoccupations soulevées par les citoyens demeurent, à mon avis, sans réponse satisfaisante.

D'abord, la conformité réglementaire ou le fait que certaines marges aient déjà existé historiquement ne répond pas nécessairement à la question des impacts réels sur le milieu de vie actuel. Le quartier, les habitudes de déplacement, la densité de population étudiante et la pression exercée sur les infrastructures de mobilité ont beaucoup évolué depuis cette époque.

Concernant le stationnement, la Ville indique qu'aucune case minimale n'est requise puisque le secteur est identifié comme un Axe structurant A et que l'objectif est de favoriser le transfert modal. Toutefois, il serait souhaitable que cette hypothèse soit validée par des données provenant directement des résidents et des locataires du secteur plutôt que de reposer uniquement sur un objectif de planification.

À ce sujet, j'ai personnellement discuté avec une propriétaire du voisinage qui affirme que certains de ses chambreurs demanderaient des documents leur permettant

d'obtenir un permis de stationnement sur rue. Bien que cette affirmation soit anecdotique et mérite validation, elle soulève néanmoins la question suivante : les comportements réels des résidents correspondent-ils réellement aux hypothèses utilisées pour justifier l'absence d'exigence de stationnement?

Il serait donc pertinent que la Ville consulte directement les personnes qui habitent les immeubles environnants, y compris les locataires, les étudiants et les propriétaires, afin d'obtenir un portrait réel des besoins de déplacement et de stationnement dans le secteur.

De plus, plusieurs citoyens du voisinage rapportent que l'immeuble étudiant situé à proximité a dû faire l'objet d'aménagements supplémentaires de stationnement malgré sa localisation dans le même environnement urbain. Cette situation semble démontrer qu'en pratique, la demande de stationnement demeure présente même lorsque les politiques d'aménagement visent à réduire la dépendance à l'automobile.

D'autres résidents mentionnent également que l'arrivée de la gratuité du transport collectif étudiant a modifié les habitudes de déplacement. Plusieurs étudiants qui se rendaient auparavant à pied vers l'Université Laval utiliseraient maintenant davantage une voiture pour se stationner dans notre secteur pour ensuite prendre les autobus, ce qui contribue à la surcharge de certains parcours déjà très achalandés. Cette réalité illustre l'importance d'analyser les comportements réels plutôt que les comportements théoriques recherchés.

J'ai également l'impression que l'analyse actuelle considère principalement le bâtiment projeté alors que les impacts doivent être examinés dans leur ensemble :

- augmentation cumulative du nombre de logements;
- capacité réelle du réseau routier local;
- occupation récurrente de la voie publique par les chantiers;
- pression sur le stationnement sur rue;
- congestion des parcours d'autobus;
- circulation de transit provenant de l'extérieur du secteur;
- travaux routiers fréquents dans Sainte-Foy;
- qualité du milieu de vie des résidents actuels.

Finalement, je demeure préoccupé par le fait que les citoyens directement touchés, notamment les résidents des immeubles voisins et des rues avoisinantes, n'ont pas nécessairement été consultés de façon suffisamment ciblée afin de documenter leur expérience quotidienne du stationnement, de la circulation et des déplacements.

Avant de conclure que les besoins de stationnement sont faibles ou que le transfert modal est déjà réalisé, il me semblerait pertinent de procéder à une consultation spécifique ou à un sondage auprès des résidents et locataires du secteur afin de valider ces hypothèses à partir d'observations concrètes du terrain. »

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

29 septembre 2026

Rédigé par

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