

# Nouveau projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

---

## Activité de participation publique

### Atelier d'échanges en amont

#### Date et heure

Lundi 26 février 2024, à 19 h

#### Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

#### Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités — Zoom;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
5. Atelier d'échanges;
6. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers);
7. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance a été enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et pour diffusion [sur la page du projet](#).

## Participation

### Membre du conseil municipal

- Anne Corriveau, conseillère municipale du district de Pointe-de-Sainte-Foy

### Personnes-ressources de la Ville

- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)

### Personnes représentant le promoteur

- Luc-Antoine Boivin, président, Boivin construction
- Yvan Deschênes, architecte

### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

### **Animation de sous-groupes :**

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques
- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
- Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques
- Hélène Saint-Pierre, conseillère en consultations publiques

### **Participation**

- 78 personnes du public étaient connectées à la rencontre
- 

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain visé est situé au 3786, chemin Sainte-Foy, dans la zone 335008Ha. Le site est actuellement vacant.

### **Projet**

Le projet soumis consiste en un immeuble d'une soixantaine de logements qui seraient répartis sur 4 étages. Le projet propose également un aménagement paysager de qualité. Des mesures de protection des arbres seraient mises en place.

Si le projet allait de l'avant tel quel, des modifications à la réglementation d'urbanisme seraient requises pour, notamment, augmenter le nombre d'étages et de logements autorisés.

### **Objectif de la rencontre**

L'atelier d'échanges en amont vise à permettre au public d'échanger avec les personnes-ressources de la Ville et les représentants du promoteur avant que le projet soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire soit déposée.

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

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

---

## **Questions et précisions sur le contenu des présentations**

- Nombre de cases de stationnement prévues pour les visiteurs.
  - **Réponse du promoteur** : Ce nombre n'est pas déterminé pour l'instant.
- Application des nouvelles normes à toute la zone ou uniquement sur le lot visé ?
  - **Réponse de la Ville** : cette information sera connue à l'étape de la modification réglementaire.

- Date visée pour la période d'approbation référendaire et modalité pour déposer une demande d'approbation référendaire.
  - **Réponse de la Ville** : La période d'approbation référendaire et les modalités seront déterminées à l'étape de la modification réglementaire.
- Possibilité de limiter le nombre de balcons pour maintenir l'intimité des résidences voisines.
  - **Réponse du promoteur** : des balcons sont prévus. L'intimité serait assurée par les arbres existants et l'écran végétal. La distance entre les bâtiments sera suffisante pour préserver l'intimité des résidents.
- Prix et typologie des logements.
  - **Réponse du promoteur** : Des logements 4 et demi et 5 et demi sont prévus. Il est trop tôt pour se prononcer sur les loyers et sur l'inclusion ou non de logements abordables.

## Synthèse des échanges

Les conseillères en consultations publiques ont posé les questions suivantes aux personnes participantes dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté ?

### 1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?

#### Appréciation générale

Les personnes participantes de l'un des quatre sous-groupes se disent défavorables au projet. En revanche, dans les trois autres sous-groupes, la plupart réagissent assez favorablement au projet présenté. Elles émettent toutefois certaines réserves.

L'opposition ou les réserves exprimées portent sur le nombre d'étages, le nombre de logements et l'écart entre le gabarit du projet et celui des maisons du quartier résidentiel. De plus, plusieurs anticipent une perte de disponibilité des stationnements sur rue et l'aggravation des enjeux de circulation existants. Les nuisances potentielles liées à la construction (bruit, circulation de véhicules lourds, poussière) constituent également un frein à l'adhésion au projet.

#### Hauteur, gabarit et nombre de logements

- La hauteur de 4 étages est considérée trop élevée pour plusieurs personnes, qui estiment que le zonage actuel à 3 étages est suffisant pour assurer une densification.
- D'autres sont d'avis que les 4 étages constituent une hauteur respectueuse par rapport à d'autres projets, qui proposent de 6 à 8 étages.

- Le nombre de logements et la hauteur sont perçus comme étant en rupture avec le cadre bâti du quartier, par rapport aux maisons de ville qui se situent en face du projet et aux résidences de la rue derrière le projet.
- Les personnes participantes appréhendent des impacts négatifs pour les résidents des rues Léonard et Lefebvre (intimité, perte de vue).

### **Enjeux de circulation, de sécurité piétonne et de déneigement**

- Le projet viendrait intensifier les enjeux existants de circulation (vitesse excessive, volume de circulation, circulation de transit).
- Cette intensification de la circulation affecterait la sécurité piétonne.

### **Stationnement**

- Crainte de perte de disponibilité des cases stationnement sur rue, augmentation de la pression sur les rues où il est possible de stationner sa voiture (ex : la rue Léonard).
- Manque de visibilité au niveau des entrées/sorties du stationnement de l'Aromate et à l'intersection du chemin Sainte-Foy et de la rue Léonard. On anticipe une situation similaire à l'entrée du futur bâtiment.

### **Nuisances liées à la construction**

- Plusieurs craignent les mêmes nuisances vécues pendant et après la construction de l'Aromate : circulation de véhicules lourds, bruits, poussière, perte de disponibilité des cases de stationnement sur rue, travaux la nuit.

### **Verdissement et canopée**

- Effort de préservation des arbres apprécié
- Des efforts accrus doivent être déployés pour préserver les arbres existants.

## **2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?**

### **Hauteur, gabarit, nombre de logements**

- Densifier le quartier avec un projet conforme à la réglementation en vigueur (3 étages).
- Diminuer le nombre prévu de logements pour diminuer la pression sur le stationnement sur rue.

### **Préservation de l'intimité**

- Aménager une clôture ou un écran végétal, maintenir la rangée d'arbres matures.
- Limiter le nombre de balcons ou retirer les balcons derrière le futur bâtiment.
- Maximiser la distance entre le futur bâtiment et les résidences voisines.

### **Stationnement**

- Ajouter des cases de stationnement pour la visite ou un stationnement de débordement pour éviter que les cases sur rue soient occupées.

#### **Circulation**

- Ajouter une seconde entrée pour répartir la circulation.

#### **Verdissement**

- Éviter de couper des arbres.
- Déployer des efforts accrus pour protéger les arbres existants lors de la construction et éviter que leur système racinaire ne soit affecté.

#### **Coût et typologie des logements**

- Prévoir de grands logements pour les familles
- Prévoir des logements abordables

### **3. Quels sont les points forts du projet présenté ?**

- Bel effort en matière de conception architecturale
- Préservation de la majorité du couvert végétal existant, qui crée un écran visuel par rapport aux résidences situées en arrière. On souhaite notamment la préservation de la rangée d'érables.
- Création d'espaces de socialisation permettant notamment aux enfants d'y jouer
- Le projet offrira une belle qualité de vie aux futurs locataires
- Le stationnement intérieur est un plus

### **4. Autres préoccupations :**

- Capacité des écoles du secteur à accueillir les enfants des nouveaux ménages.
- Déneigement et entreposage de la neige, collecte des matières résiduelles
- Durée des travaux

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

1<sup>er</sup> mars 2024

### **Réalisé par**

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