

Modifier certaines normes concernant les marges et le nombre maximal de logements - quartier Saint- Louis

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418

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

juillet 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 réalisée;
- 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

La mesure des marges à l'axe est absente des grilles de spécifications des zones concernées. Toutefois, elle s'applique déjà dans les secteurs voisins. Les modifications proposées visent principalement à régulariser la situation. De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles.

Principales modifications réglementaires

- Inscrire les marges à l'axe dans les zones visées, afin d'assurer une application uniforme de la réglementation, notamment :
 - 18 m pour le chemin Saint-Louis;
 - 16 m pour la route de l'Église.
- Harmoniser les règles avec celles des secteurs voisins, afin de maintenir une cohérence dans l'implantation et la typologie des bâtiments;

De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles, notamment en :

- Permettant jusqu'à trois logements dans un bâtiment isolé au lieu de deux (uniquement dans la zone 33701Ha et 33704Ha);
- Ajustant certaines exigences liées aux marges et aux dimensions des lots (uniquement dans les zones 33701Ha et 33704Ha).

Ce règlement comporte des dispositions [susceptibles d'approbation référendaire](#).

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis : le mercredi 10 juin 2026, 19 h, Centre de glaces Intact Assurance, salle 121
- Consultation écrite : du 11 au 17 juin 2026 (7 jours)

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction (à confirmer après adoption)

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Modifier certaines normes concernant les marges et le nombre maximal de logements - quartier Saint-Louis

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis

Date et heure

Mercredi 10 juin 2026, à 19 h

Lieu

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Robebelle (salle 121)

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.
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

Quatre des zones visées (33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb) se situent dans un secteur résidentiel compris entre le chemin Saint-Louis, l'avenue Sasseville, l'avenue Jean-de-Quen et l'avenue des Hôtels. La cinquième zone (33023 Hc) est localisée au sud du chemin Saint-Louis, près de l'autoroute Henri-IV, entre la voie ferrée et la rue Vautelet.



Description du projet

La mesure des marges à l'axe est absente des grilles de spécifications des zones concernées. Toutefois, elle s'applique déjà dans les secteurs voisins. Les modifications proposées visent principalement à régulariser la situation. De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles.

Principales modifications réglementaires

- D'inscrire les marges à l'axe dans les zones visées, afin d'assurer une application uniforme de la réglementation, notamment :
 - 18 m pour le chemin Saint-Louis;
 - 16 m pour la route de l'Église.
- D'harmoniser les règles avec celles des secteurs voisins, afin de maintenir une cohérence dans l'implantation et la typologie des bâtiments;

De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles, notamment en :

- Permettant jusqu'à trois logements dans un bâtiment isolé au lieu de deux (uniquement dans la zone 33701Ha et 33704Ha);
- Ajustant certaines exigences liées aux marges et aux dimensions des lots (uniquement dans les zones 33701Ha et 33704Ha).

Ce règlement comporte 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=808

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Amélie Laliberté, présidente
- Arnaud Desbiens, vice-président
- Martin Boucher, secrétaire
- Pierre Samson, trésorier
- Louis Alexandre
- Bernard Drouin
- Célia Forget
- Pierre Pelletier
- Mario Léonard

Membres du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau
- Jean-Luc Lavoie, conseiller du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personne-ressource de la Ville

- Marie-Claude Bergeron, 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

En plus des personnes mentionnées plus haut, 34 personnes assistent à la séance.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418 à condition qu'en soit retiré l'augmentation du nombre de logements maximal dans un bâtiment isolé pour le groupe d'usages H1 Logement, dans les zones 33701Ha et 33704Ha.*

L'administratrice précise que les raisons qui motivent sa recommandation sont :

- Le maintien des exigences minimales en matière de nombre de cases de stationnement (qui lient augmentation de population et nombre de voitures en circulation dans les rues);
- La nécessité d'évaluer d'abord les impacts des projets résidentiels majeurs en cours de construction dans le secteur sur les taux d'inoccupation, la circulation et les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	2	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.	7	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, à <u>condition qu'en soit retirée l'augmentation du nombre de logements maximal dand un bâtiment isolé pour le groupe d'usages H1 Logement, dans les zones 33701Ha et 33704Ha</u>
Abstention	0	
TOTAL	9	

Synthèse des questions, préoccupations et commentaires du public

Le public est constitué principalement de personnes résidant dans les zones 33701Ha et 33704Ha. Elles posent plusieurs questions sur **les normes actuelles et proposées** pour valider ce qui sera permis, ainsi que sur les **motivations de la Ville et les résultats attendus**.

Les participants et participantes expriment des préoccupations portant sur les conséquences de l'augmentation du nombre maximal de logements autorisés dans un bâtiment isolé, soit une **densification rapide et importante** entraînant une érosion du caractère paisible et principalement unifamilial du quartier, qui s'ajouteraient aux effets cumulés de la construction de projets résidentiels majeurs dans le secteur.

Les principales préoccupations sont les suivantes :

- Modification de l'aménagement du quartier (gabarits, type de bâtiment)
- Augmentation de la circulation et diminution de la sécurité dans les rues résidentielles
- Disponibilité du stationnement sur rue
- Capacité des infrastructures et des services
- Diminution de la canopée et du verdissement

Principales questions

Nouvelles règles applicables et normes maintenues

Des questions portent sur le calcul du nombre de logements dans différentes typologies de bâtiment, soit dans un jumelé (bâtiment sur deux lots distincts) et un « faux jumelé » (bâtiment isolé de deux logements sur un seul lot).

Réponse de la Ville : La règle proposée permettrait un maximum de trois logements par bâtiment isolé. Ainsi, c'est un maximum de trois logements qui serait permis pour l'ensemble du bâtiment bifamilial isolé (faux jumelés) puisqu'il s'agit d'un bâtiment isolé sur un lot. Un seul des deux côtés pourrait aménager deux logements. Pour les « vrais jumelés », qui occupent chacun un lot, la limite est fixée à un logement par bâtiment jumelé.

Normes	Actuelles	Proposées
H1 Logement isolé	2 logements	3 logements
H1 Logement jumelé	0	1 logement

Un résident de la rue de Fontenay demande s'il sera possible d'ajouter un étage à son bungalow pour aménager un 2^e logement.

Réponse de la Ville : La Ville indique que les règles d'urbanisme en vigueur permettent déjà un maximum de deux logements dans un bâtiment isolé, ainsi que des bâtiments d'une hauteur maximale de deux étages et 10 mètres.

Quelques personnes s'inquiètent de la modification des gabarits et des hauteurs des bâtiments dans le quartier si le nombre de logements permis est augmenté. Un administrateur du conseil de quartier estime que les bâtiments ont plutôt 3 étages puisque la partie hors terre de certains sous-sols est très haute.

Réponse de la Ville : *Les gabarits autorisés demeurent inchangés — les hauteurs maximales restent fixées à 2 étages et 10 mètres. Par ailleurs, le sous-sol compte comme un étage dès que le plancher du rez-de-chaussée se situe à plus de 2 m du sol.*

Plusieurs questions ont porté sur les normes applicables (marges, largeur de terrain, stationnement).

Un résident demande si la marge de 3 mètres s'applique uniquement à un bâtiment principal et si un abri d'auto peut empiéter sur la marge latérale. Il remarque que les bâtiments semblent, en général, près les uns des autres.

Réponse de la Ville : *Les marges s'appliquent à un bâtiment principal. Les bâtiments accessoires sont soumis à des règles différentes. Un garage qui est collé à la maison peut s'approcher davantage de la ligne de lot, ce qui peut expliquer l'impression que les bâtiments sont près les uns des autres.*

De plus, la Ville rapporte que certains bungalows ont été construits à une époque où la marge était à 2 m ou 2,5 m. Ceux-ci sont protégés par droits acquis.

Pour les stationnements : des questions portent sur le nombre de cases maintenues, sur la façon de calculer les cases, sur la taille d'une case de stationnement. Un administrateur du conseil de quartier s'informe de la superficie minimale des cases de stationnement.

Réponse de la Ville : *Les exigences de stationnement ne sont pas modifiées. Un minimum de 1,2 case par logement devra être prévu. Pour déterminer le nombre de cases requises, la Ville arrondit : 2 cases sont requises pour deux logements, et 4 cases sont requises pour 3 logements (arrondissement de 3,6 cases à l'unité supérieure).*

Une case de stationnement doit mesurer minimalement 2,6 m par 5,5 m. Pour l'aire de stationnement, il y a un maximum de largeur et des distances à respecter.

Intentions de la Ville et impacts anticipés

Plusieurs personnes s'informent de ce qui motive la Ville à entreprendre la démarche de densification douce. D'autres questions portent sur la sélection de ce secteur précis alors que la contribution en nombre de logements serait plus grande sur les grands axes : est-ce que le secteur a été choisi au hasard? Pourquoi ce secteur alors que les grands axes se densifient?

Réponse de la Ville : *L'approche de la densification douce est cohérente avec la Vision de l'habitation. La Vision de l'habitation repose également sur l'offre d'une diversité de typologies de logement répondant à différents besoins.*

Quant au choix du secteur — Lorsque la Ville modifie des règles d'urbanisme, ici les marges à l'axe, elle étudie l'opportunité de modifier d'autres normes à partir des demandes déposées par les citoyens et citoyennes. Un propriétaire a signifié son besoin d'ajouter un troisième logement. De plus, la Ville pourra régulariser quelques bâtiments dérogatoires dans les deux zones visées.

La Ville rapporte que les changements se font très graduellement puisque ce ne sont pas tous les propriétaires qui pourront ou voudront ajouter un deuxième ou troisième logement à leur résidence. L'objectif est d'assouplir les règles pour offrir de la flexibilité et répondre à des besoins spécifiques (loger un parent, un enfant). L'approche de densification douce à l'intérieur de bâtiments existants est reconnue pour limiter au minimum les impacts sur la circulation, le stationnement et la trame des quartiers, tout en augmentant l'offre de logements disponibles.

Certaines règles d'urbanisme limitent également les possibilités de densification généralisée puisque les normes de stationnement et d'aires vertes doivent être respectées. Par ailleurs, en proposant des largeurs de lots à 16 mètres minimum, la Ville compte éviter la subdivision en petits lots.

Un résident estime que l'impact des modifications proposées sur la crise du logement ne lui semble pas assez significatif pour justifier un tel changement.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que son objectif est d'offrir une option supplémentaire aux propriétaires des secteurs visés sans transformer rapidement tout le secteur. La Ville combine plusieurs stratégies pour augmenter l'offre de logements.*

Un résident de la rue Julien-Green s'informe de la présence de quelques bâtiments de trois logements existants. Sont-ils dérogatoires ?

Réponse de la Ville : *La Ville n'a pas réalisé d'analyse de conformité pour tous les bâtiments des zones visées. Il se pourrait que ces bâtiments aient été aménagés ainsi à une certaine époque, où la réglementation l'autorisait.*

Principaux commentaires et préoccupations

Crainte d'une densification importante qui éroderait le caractère du quartier

Plusieurs craignent que les modifications réglementaires n'entraînent une densification plus importante que ce que prévoit la Ville. Elles entendent une hausse sensible de population, avec des conséquences sur le cadre bâti, le caractère résidentiel du quartier, la disponibilité des cases de stationnement sur rue et le trafic automobile.

Par exemple, un résident de la rue de Fontenay rapporte que « *Ça va dénaturer le quartier* », tout comme un résident de la rue de Rouville qui assure que « *On veut garder le quartier tel qu'il est* » et « *On veut garder notre qualité de vie* » (rue Julien-Green)

Réponse de la Ville : *La densification se fera graduellement. L'expérience montre que peu de demandes de permis sont effectivement déposées chaque année (une seule en 2025 pour une zone comparable). L'objectif est de simplifier la réglementation, ajouter de la flexibilité aux propriétaires, diversifier l'offre en logement.*

Un résident de la rue de Rouville préférerait des modifications à la pièce, au gré des demandes plutôt que d'entreprendre une démarche qui modifie les règles pour l'ensemble des zones visées.

Réponse de la Ville : *Par ailleurs, modifier la réglementation d'urbanisme au lieu d'y aller au cas par cas assure plus d'équité et de prévisibilité pour les propriétaires, en plus de simplifier la compréhension et l'application du règlement, éviter les décisions arbitraires et faciliter le processus pour les citoyens.*

Remarquant que les indicateurs en matière d'inoccupation des logements s'améliorent, une administratrice du conseil de quartier propose d'attendre pour voir l'effet des projets résidentiels majeur dont la construction est en cours dans le secteur. Elle souhaite que la Ville puisse évaluer leurs impacts sur la circulation, sur les réseaux d'aqueduc et d'égout et sur les taux d'inoccupation. Elle propose d'attendre 5 ans pour voir si les conditions sont propices à une densification.

La Ville : *La Ville remercie l'administratrice pour son commentaire.*

Démolition des bungalows et modification des gabarits

Un résident de la rue Julien-Greene et une résidente de la rue Sieur d'Argenteuil pressentent que plusieurs bungalows seront démolis et s'inquiètent de la fin de l'aspect unifamilial du quartier. Un administrateur du conseil de quartier cite des exemples de bâtiments plus gros qui pourraient se généraliser dans le quartier.

La résidente de la rue Sieur d'Argenteuil anticipe que ce sont des promoteurs qui profiteront des assouplissements réglementaires, et non les propriétaires actuels. Elle prévoit que cela fera monter les prix des bungalows. Celle-ci invite la Ville à densifier plutôt le long des grands axes.

Réponse de la Ville : *Seule la démolition des bâtiments patrimoniaux et certains datant d'avant 1940 est encadrée par des règles. La Ville prend note de la préoccupation concernant l'encadrement de la démolition en vue d'une réflexion globale sur le sujet.*

Impacts sur la densité de la circulation automobile et la sécurité des déplacements

Plusieurs participants et participantes (rue de la Seine, rue de Montréal, du de Fontenay) estiment que l'augmentation du nombre de logements autorisés entraînera une augmentation proportionnelle du nombre de voitures et de déplacements, dans un quartier où la circulation est déjà en croissance.

Une résidente de la rue de Fontenay prévoit que l'augmentation de la circulation affectera la sécurité des personnes se déplaçant à pied, surtout des enfants. Un résident de la rue de la Seine y voit un risque pour la sécurité des enfants « *Il y aura des autos stationnées partout et on ne verra plus les enfants.* »

Une administratrice du conseil de quartier confirme que la zone 33701Ha a subi une augmentation importante de la circulation. Elle invite la Ville à attendre, afin de pouvoir analyser l'impact des projets en cours de construction sur la circulation. Elle appelle la Ville à mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation recommandées par le conseil de quartier avant de considérer densifier le secteur.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note des préoccupations concernant la circulation et la sécurité piétonne. Elle rappelle que la Ville pourra procéder à des analyses de la circulation et mettre en place des mesures appropriées, au besoin.*

Une autre administratrice du conseil de quartier estime que les normes concernant le nombre minimum de cases de stationnement devraient être retirées pour réduire l'impact de la densification douce sur la circulation. Elle souligne une contradiction entre la promotion du transport collectif et l'obligation de prévoir plusieurs cases de stationnement. Elle s'informe de la possibilité d'inclure cette disposition dans la modification réglementaire.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas possible d'ajouter de nouveaux sujets en cours de route lors d'une modification réglementaire. Il est seulement possible de modifier les sujets déjà inclus au règlement.*

Capacité des services et infrastructures

Une personne de la rue Richard-Turner et un administrateur du conseil de quartier s'inquiètent de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout, et de l'approvisionnement en eau potable. Une administratrice partage ces doutes et souhaiterait que la Ville attende de pouvoir mesurer l'impact des autres projets résidentiels en cours de construction avant de densifier ce secteur.

Réponse de la Ville : *La Ville a analysé les impacts potentiels et aucune problématique n'a été identifiée.*

Une personne s'informe de la responsabilité financière des bris aux trottoirs ou chaînes de trottoirs lors de la construction d'un projet résidentiel.

La Ville n'était pas en mesure d'offrir une réponse lors de la consultation. Voici la réponse transmise à la citoyenne : *C'est le promoteur qui doit assumer tous les coûts de reconstruction des trottoirs ou autres infrastructures municipales si le bris a été causé par lui.*

Disponibilité des cases de stationnement sur rue

Plusieurs personnes craignent une perte de disponibilité de stationnement sur rue. Une personne souhaite savoir si ces impacts ont été analysés. Une administratrice souligne que son secteur comporte de nombreuses maisons de chambre qui contribuent à l'occupation importante des cases de stationnement sur rue.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la préoccupation. Elle rappelle que plusieurs vignettes sont disponibles pour les deux secteurs de vignette.*

Verdissement et arbres

Une administratrice du conseil de quartier rapporte que les arbres sont généralement rasés sur le terrain lors de nouvelles constructions. Elle remarque que la santé des arbres sur les terrains voisins sont aussi souvent affectés, parfois jusqu'à être abattus. Elle déplore que « *La problématique des arbres n'ait pas du tout été évoquée alors qu'elle est importante dans un contexte de densification.* »

Réponse de la Ville : *L'augmentation des marges à 3 mètres pourrait permettre de conserver davantage d'arbres matures.*

Processus de consultation, cheminement réglementaire et référendum

Quelques membres du public s'informent de la démarche de consultation et souhaitent savoir si la décision est déjà prise. Un résident de la rue de Fontenay demande s'il est possible au public de s'opposer au règlement. Un administrateur demande des détails sur la façon de demander un référendum. Un autre citoyen propose à la Ville de mener des sondages avant d'apporter des modifications.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle le cheminement réglementaire. La tenue de la consultation publique et de la consultation écrite précède l'adoption d'un projet de règlement. Les élus du conseil d'arrondissement prennent connaissance des rapports de consultation avant de prendre une décision. Ensuite, une période est prévue pour l'approbation référendaire. Ensuite seulement, si aucune demande de tenue de référendum n'est reçue, le règlement est adopté.*

C'est la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et non la Ville qui détermine quels éléments sont susceptibles d'approbation référendaire. Le nombre de logements n'est pas un élément susceptible d'approbation référendaire. Les personnes qui souhaitent déposer une demande de participation à un référendum sont invitées à consulter la page Web portant sur le [Processus d'approbation référendaire](#).

Nombre d'interventions

20 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

22 juin 2026

Rédigé par

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

Approuvé par :

Amélie Laliberté, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis

Modifier certaines normes concernant les marges et le nombre maximal de logements - quartier Saint-Louis

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33023Hc, 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb, R.C.A.3V.Q. 418

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 11 au 17 juin 2026

Lieu

Formulaire en ligne

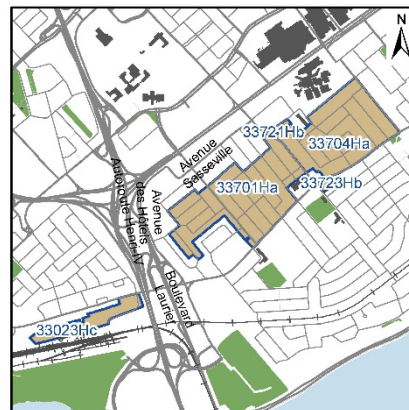
Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

Quatre des zones visées (33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb) se situent dans un secteur résidentiel compris entre le chemin Saint-Louis, l'avenue Sasseville, l'avenue Jean-de-Quen et l'avenue des Hôtels. La cinquième zone (33023 Hc) est localisée au sud du chemin Saint-Louis, près de l'autoroute Henri-IV, entre la voie ferrée et la rue Vautelet.



Description du projet

La mesure des marges à l'axe est absente des grilles de spécifications des zones concernées. Toutefois, elle s'applique déjà dans les secteurs voisins. Les modifications proposées visent principalement à régulariser la situation. De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles.

Principales modifications réglementaires

- D'inscrire les marges à l'axe dans les zones visées, afin d'assurer une application uniforme de la réglementation, notamment :
 - 18 m pour le chemin Saint-Louis;
 - 16 m pour la route de l'Église.
- D'harmoniser les règles avec celles des secteurs voisins, afin de maintenir une cohérence dans l'implantation et la typologie des bâtiments;

De plus, la Ville souhaite ajuster les normes résidentielles, notamment en :

- Permettant jusqu'à trois logements dans un bâtiment isolé au lieu de deux (uniquement dans la zone 33701Ha et 33704Ha);
- Ajustant certaines exigences liées aux marges et aux dimensions des lots (uniquement dans les zones 33701Ha et 33704Ha).

Ce règlement comporte 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=808

Participation

Membres du conseil municipal

Jean-Luc Lavoie, conseiller du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Marianne White, conseillère du district électoral de Saint-Louis—Sillery

Personne-ressource de la Ville

Marie-Claude Bergeron, 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

- 43 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions
 - Deux copies d'un même mémoire ont été déposées par des résidents de la rue de Rouville. Il se trouve en annexe.
-

Faits saillants de la consultation par écrit

La grande majorité des questions et commentaires visent la modification suivante :

- Permettre jusqu'à trois logements dans un bâtiment isolé au lieu de deux (uniquement dans la zone 33701Ha et 33704Ha);

Bien que la Ville assure que les modifications permettront une densification graduelle et douce, le public appréhende que le secteur subira d'importantes transformations.

Ainsi, les commentaires et questions abordent principalement les conséquences anticipées d'une **densification rapide entraînant une transformation sensible du quartier et l'érosion de son caractère paisible** et principalement unifamilial, notamment :

- **Perte d'harmonie et modification de l'aménagement du quartier**
- **Choix des zones visées**
- **Augmentation de la circulation et diminution de la sécurité dans les rues résidentielles**
- **Disponibilité du stationnement sur rue**
- **Capacité des infrastructures et des services**
- **Problématiques d'entreposage de la neige**
- **Diminution de la canopée et du verdissement**

Perte d'harmonie et modification de l'aménagement du quartier

Crainte que l'harmonie architecturale du quartier soit mise à mal. Préoccupations et questions portant sur l'espace en façade qui pourrait être occupé par des cases de stationnement en façade, les coupes d'arbres matures, la perte de verdissement, l'apparition de bâtiments au gabarit plus important, préoccupation concernant l'apparence et l'architecture des nouveaux bâtiments. Plusieurs rapportent être attachés à l'uniformité du secteur, composé principalement de bungalows. Certaines personnes participantes avaient l'impression que la hauteur des bâtiments allait aussi être modifiée.

Réponse de la Ville : *En proposant d'introduire la possibilité d'aménager un logement de plus que ce qui prévu au règlement d'urbanisme, la Ville souhaite permettre aux propriétaires de répondre à des besoins particuliers. Elle prévoit que ce ne sont pas tous les propriétaires qui voudront ou pourront se prévaloir de cet assouplissement. Ainsi, il est prévu que la densification se fasse graduellement.*

Par ailleurs, certaines normes en vigueur doivent être respectées. Elles limitent le nombre de lots où pourront être effectivement aménagés trois logements et restreindront le développement de bâtiment plus massifs :

- *La hauteur maximale reste à 2 étages et 10 mètres;*
- *Le nombre de cases minimales requises pour 3 logements est de 4 cases. une case de stationnement ne peut empiéter de plus de 3 mètres devant une façade de maison (excluant un garage);*
- *Par ailleurs, la plantation ou le maintien d'au moins un arbre en cour avant est exigé;*
- *30% du terrain doit être réservé à l'aire verte;*
- *L'augmentation des marges latérales proposées (3 mètres) pourrait contribuer à préserver plus d'arbres ou à permettre de nouvelles plantations lors des projets de construction;*
- *Un lot doit avoir une largeur minimum de 16 m pour un bâtiment isolé.*

En ce qui concerne l'exigence de fournir 1,2 case de stationnement par logement, celle-ci découle du type de milieu « général », défini au cadre de la réglementation d'urbanisme. Cet élément fera également l'objet d'une analyse plus large dans le cadre d'une réflexion globale.

Choix des zones visées

Plusieurs s'intéressent aux raisons qui justifient le choix des zones visées pour la densification. Certaines remettent en question la pertinence du choix de ces zones précises. Elles estiment qu'une densification importante est déjà en cours sur les grands axes entourant le quartier.

Réponse de la Ville : *La Ville profite de l'opportunité d'une correction aux grilles de spécifications pour proposer d'autres modifications pour harmoniser certaines normes et pour mieux encadrer les projets.*

La proposition est d'augmenter le nombre de logements maximal de 2 à 3 dans 2 zones. Elle ne s'applique qu'aux bâtiments isolés (et non aux jumelés, dont le maximum de logement est de 1). Cette proposition répond à un besoin signifié par certaines personnes qui souhaitent ajouter un logement. La Ville estime que cette modification est cohérente avec les orientations de la Ville qui visent à diversifier les types de logements et offrir des options supplémentaires aux propriétaires qui souhaitent accueillir un membre de la famille ou une personne qui aurait besoin d'un logement. L'approche de densification douce à l'intérieur de bâtiments existants est reconnue pour limiter au minimum les impacts sur la circulation, le stationnement et la trame des quartiers, tout en augmentant l'offre de logements disponibles.

La modification vise à préserver le cadre bâti puisqu'aucune modification des règles relatives à la hauteur du bâtiment, au stationnement, aux arbres n'est modifiée.

Augmentation de la circulation et diminution de la sécurité dans les rues résidentielles

Plusieurs appréhendent une hausse de la circulation locale dans des rues déjà très sollicitées par une circulation de transit, des détours causés par les travaux à proximité et l'augmentation générale du trafic automobile lié à la densification des grands axes entourant le quartier. Cette augmentation anticipée aggraverait les enjeux de sécurité pour les personnes qui se déplacent à pied, surtout les enfants.

Disponibilité du stationnement sur rue

Crainte que l'augmentation de la population entraîne manque d'espace pour se stationner dans les rues.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la préoccupation. Elle rappelle que plusieurs vignettes sont encore disponibles pour les deux secteurs de vignette, soit A-14 et A-15.*

Capacité limitée des infrastructures et des services

Certaines personnes s'inquiètent de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout à soutenir une augmentation sensible de la population. D'autres rapportent que les écoles et garderies peinent à répondre à la demande.

Réponse de la Ville : *Les analyses de Ville confirment que la capacité des réseaux municipaux est suffisante pour répondre à une densification douce et graduelle dans les zones 33701Ha et 33704Ha.*

Vente et démolition des bungalows

Plusieurs estiment que la modification profitera davantage aux promoteurs qu'aux propriétaires occupants en quête de flexibilité. Par conséquent, des bungalows détenus par des familles feraient place à des projets promus par des promoteurs. Quelques personnes aimeraient que la démolition soit plus encadrée.

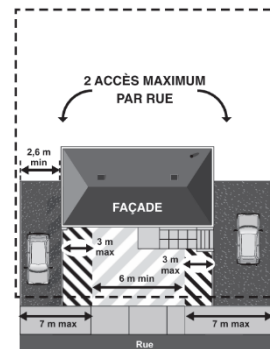
Réponse de la Ville : *Pour l'instant, seule la démolition de certains bâtiments est encadrée par règlement. De nombreuses normes en vigueur limitent le nombre de lots où pourront être effectivement aménagés trois logements et restreindront le développement de bâtiment plus massifs.*

Problématiques d'entreposage de la neige

Plusieurs calculent que moins d'espace sera disponible sur les terrains à cause des bâtiments plus massifs et des plus nombreux stationnements, ce qui accentuera les enjeux actuels d'entreposage de la neige.

Réponse de la Ville : Comme cet enjeu touche plusieurs normes, dont celles liées au stationnement, il fera l'objet d'une analyse plus large dans le cadre d'une réflexion globale.

La réglementation d'urbanisme ne prévoit d'exigence spécifique en ce qui concerne l'aménagement d'un espace pour la neige. Ce sera aux propriétaires de prévoir leur aménagement en conséquence, sachant que la réglementation d'urbanisme exige une distance minimale de 6 m entre deux aires de stationnement. De plus, un bâtiment doit être implanté à au moins 6 m de la ligne avant de lot.



Diminution de la canopée et du verdissement

Crainte que plusieurs arbres soient coupés lors de la phase de construction. Crainte que moins d'arbres puissent ensuite être plantés à cause de l'espace occupé par de nouvelles cases de stationnement et parce que les résidences seront plus grosses. Impression que l'aire verte sera affectée.

Réponse de la Ville : La Ville prévoit que certaines normes limiteront la perte de canopée et de verdissement. La plantation ou le maintien d'au moins un arbre en cour avant est exigé et 30 % du terrain doit être réservé à l'aire verte. L'augmentation des marges latérales proposées (3 mètres) pourrait contribuer à préserver plus d'arbres ou fournir de l'espace pour de nouvelles plantations lors des projets de construction. L'introduction de normes de lotissement (largeur minimale pour un terrain) ainsi que l'augmentation de la marge latérale permettront une meilleure intégration des projets dans la zone 33701Ha. Une réglementation est applicable relativement à l'abattage et la plantation d'arbres.

Questions sur le processus d'approbation référendaire

Plusieurs personnes s'opposent à l'augmentation du nombre de logements et souhaitent qu'un référendum soit tenu.

Réponse de la Ville : C'est la LAU (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme) qui détermine les éléments qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Pour qu'un référendum soit tenu, les citoyens doivent en faire la demande. Il faut que les dispositions visées soient susceptibles d'approbation référendaire soient celles relatives aux éléments suivants :

- Marges
- Typologie jumelée
- Largeur d'une façade de bâtiment

Les personnes intéressées ont été invitées à consulter les informations relatives au [Processus d'approbation référendaire](#) et à contacter l'assistante-greffière d'arrondissement : Grefe.Assc@ville.quebec.qc.ca

Détail des questions et commentaires du public *

*** Les commentaires reprennent le texte intégral de leurs auteurs et autrices. Certaines informations personnelles ont pu être retirées.**

1. Une résidente de la rue Sieur d'Argenteuil soumet le commentaire suivant :

« J'ai participé hier soir la consultation publique au conseil de quartier et je veux ramener une proposition que j'y ai faite et qui semble ne pas avoir été reprise par le conseil. Concernant la modification permettant de 3 plutôt que deux logements dans une maison unifamiliale, j'aimerais revenir sur le fait que la tendance actuelle dans les zones ciblées n'est pas d'ajouter un logement dans une maison unifamiliale mais de démolir des maisons unifamiliales encore en très bon état et de les remplacer par des jumelés souvent dans aucun style et qui défont l'unité architecturale du quartier. Je suis en faveur de la densification douce et des maisons inter-générationnelles, ayant habité plus de 30 ans au centre-ville. Mais je crois qu'il faut encadrer la démolition des maisons unifamiliales. Sans quoi ce sont les promoteurs qui vont flairer la bonne affaire et transformer des habitations occupées par leurs propriétaires et leurs familles en maisons de locations ou encore les démolir pour ça faire. Alors je suis d'accord avec la possibilité d'ajouter un 3^e logement à une maison isolée à condition que des règles viennent encadrer la démolition des maisons unifamiliales datant des années 1950-1960 (la majorité de celles du quartier). Tout ça pour ne pas permettre la démolition de maisons qui pourraient être rénovées par de nouveaux propriétaires, ce qui au plan économique favoriserait l'accès à la propriété et évite un gaspillage de ressources. Un journaliste à la retraite a déjà écrit un article dans Le Soleil sur la démolition du patrimoine de Sainte-Foy. Merci de prendre en considération ma proposition »

2. Un résident de la route de l'Église soumet le commentaire suivant :

« J'ai pas vraiment de question, c'était très bien expliquer. La ville s'est doter d'une vision de l'habitation de 2020-2030, cette modification de réglementation pour passer de 2 à 3 logements respect en tout points à cette vision. Je comprend mal ceux qui s'oppose cette densification douce. La hauteur des bâtiments reste la même donc au point de vue visuel, ça change absolument rien. On a besoin d'offre de logements de toutes sortes dans le secteur. Avec la flambée des prix des maisons dans le secteur, si on désire avoir de la mixité sociale, il faut aller de l'avant avec cette modification de règlements. »

3. Une résidente de la route de l'Église soumet le commentaire suivant :

« Je suis résidente du secteur concerné par cette consultation et je souhaite exprimer mon appui à la proposition visant la modification du règlement de l'arrondissement Ste-Foy-Sillery- Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33701HA. J'ai participé à la consultation publique le 10 juin dernier. Comme plusieurs citoyens, je suis préoccupée par les défis liés à l'accès au logement et je crois qu'il est possible de répondre à ces besoins tout en préservant la qualité de vie de notre quartier. À mon avis, cette proposition constitue une solution équilibrée qui permet d'augmenter l'offre de logements sans modifier de façon importante le caractère résidentiel du secteur. Elle s'inscrit également

dans les orientations de la Vision de l'habitation 2020-2030 de la Ville de Québec, qui encourage la diversification de l'offre résidentielle, l'abordabilité des logements et l'utilisation optimale des milieux déjà urbanisés.

UNE FAÇON RESPECTUEUSE D'AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS Notre secteur est composé en grande partie de maisons unifamiliales, notamment des bungalows. Dans plusieurs cas, ces résidences possèdent déjà l'espace nécessaire pour accueillir un logement supplémentaire au sous-sol ou dans une partie de la maison. L'ajout d'un deuxième ou d'un troisième logement peut souvent être réalisé sans modifier de façon significative l'apparence extérieure du bâtiment en conservant l'image et l'identité du quartier.

RÉPONDRE AUX BESOINS DE DIFFÉRENTS TYPES DE MÉNAGES Aujourd'hui, plusieurs personnes recherchent des logements de petite taille à proximité des services : étudiants, jeunes travailleurs, personnes seules, familles monoparentales ou aînés. Permettre jusqu'à trois logements dans une même habitation contribue à offrir une plus grande variété de logements et à répondre à cette diversité de besoins.

UNE SOLUTION QUI FAVORISE L'ABORDABILITÉ La construction de logements neufs représente souvent des coûts importants qui se reflètent dans le prix des loyers. À l'inverse, l'aménagement d'un logement dans une habitation existante nécessite généralement moins d'investissements et permet souvent d'offrir des loyers plus accessibles. Cette mesure représente également un avantage pour les propriétaires. Dans un contexte où le coût de la vie augmente, la possibilité de louer un logement peut constituer un revenu d'appoint appréciable.

UN SECTEUR DÉJÀ BIEN DESSERVI Notre quartier bénéficie d'une situation avantageuse. Nous avons accès à de nombreux services, commerces, établissements scolaires, espaces publics et infrastructures de transport. La proximité des ponts et du transport collectif constitue également un atout important. Puisque ces infrastructures existent déjà, il apparaît logique de permettre à davantage de personnes d'habiter le secteur.

UNE RÉGLEMENTATION PLUS SIMPLE ET PLUS COHÉRENTE À l'heure actuelle, les demandes de dérogation ou les études de faisabilité peuvent représenter des coûts importants pour les citoyens. Une réglementation permettant clairement jusqu'à trois logements éviterait de nombreuses démarches individuelles et offrirait un cadre plus simple et plus équitable.

CONCLUSION Pour l'ensemble de ces raisons, j'appuie la proposition visant à permettre jusqu'à trois logements par habitation dans notre secteur. Cette mesure permet d'augmenter l'offre de logements de façon harmonieuse, de favoriser l'abordabilité et de mieux utiliser les infrastructures déjà présentes dans le quartier, tout en respectant son caractère résidentiel. En terminant, nous n'avons pas été convaincus des arguments des citoyens s'opposant à cette modification. Construire deux logements ou trois logements neufs, où on doit respecter les mêmes marges et mêmes hauteurs de bâtiment, cela ne fait pas de réelles différences. Les raisons qui s'opposent à ces modifications sont pour moi purement injustifiées. Nous allons dans le même sens que la Vision de l'habitation de la

ville, qui vise une densification douce, une abordabilité et une diversité de logement pour un Meilleur vivre ensemble. »

4. Une résidente de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Je suis habitante du quartier Saint-Louis de France et suite à la consultation publique du 10 juin dernier (qui vise : Quatre des zones visées (33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb), comme la plupart d'autres habitants du quartier, j'ai des préoccupations concernant certaines propositions. Plus précisément, en ce qui concerne le permis de 3 logements sur un terrain et les jumelés. Les préoccupations ont plusieurs raisons, on a parlé lors de la consultation publique de la densification du quartier, de l'augmentation de quantité de population en raison du rapprochement du travail, mais les gens durant la vie changent le travail à plusieurs reprises ce qui ne peut être vraiment une raison. Aussi, on a posé bcp de questions concernant sur différents facteurs et on n'a même pas eu le temps de poser toutes les questions (approvisionnement en eau potable pour le quartier, les arbres matures qui disparaissent en cas de construction de nouveaux immeubles à la place de maisons détruites, le nombre de stationnements suffisant pour jumelés ou immeubles à trois logements prendront toutes l'espace avant maison sans laisser de l'espace pour verdure, arbres, arbuste et même il n'y a pas de place pour déneigement, augmentation de circulation du transport dans le quartier résidentiel, augmentation de pollution. De plus, que dans le Quartier sur Sasseville, derrière place Laurier et sur chemin saint Louis on observe déjà la construction de gros immeubles locatifs qui augmenteront déjà la population dans le quartier. Avec le tout se rajoutent les enjeux de manque de garderie, des écoles et des soins médicaux déjà avec la population existante au quartier)

5. Un résident de la rue Dolan soumet le commentaire suivant :

Je demeure dans la zone 33701Ha et je suis allé à la rencontre du 10 juin dernier. Les interventions ont été trop courtes pour que je puisse émettre mon opinion. Aussi, je veux indiquer qu'il serait déplorable de permettre plus de deux logements dans une habitation isolée. Depuis 2016, les maisons de mes voisins ont été démolies à la faveur dans un cas de deux maisons isolées et de l'autre de jumelés (déguisés). Dans le premier cas la maison construite a obligé l'entrepreneur à couper les racines d'un érable mature en excellente condition en bordure de mon terrain. J'ai dû le faire abattre à grands frais l'automne dernier il dépérissait à vue d'oeil. Aussi, depuis quelques années je suis en litige avec leur déneigeur qui projette sa neige dans mon entrée de voiture et une de mes voitures a été endommagée. Ils n'ont pas assez d'espace sur leur terrain pour toute la neige. Ce ne sont que quelques exemples de désagréments de la densification à deux logements. Je n'ose imaginer ce que ce serait à trois potentiels. En plus d'autres logements nécessiterait plus d'espaces de stationnement ce qui nous exposerait à moins d'espaces verts donc plus de réchauffement climatique. C'est sans compter l'augmentation de la circulation dans nos rues. Nous avons acheté cette maison il y a 34 ans en acceptant l'état des lieux comme répondant à nos besoins, la Ville veut maintenant faire des changements trop importants auxquels nous refusons d'adhérer au nom de la qualité de vie. Continuez de développer avec la limite de deux logements c'est le maximum et cherchez d'autres secteurs où placer des immeubles de plusieurs étages qui sont toujours

disponibles pour densifier. Enlevez d'ailleurs la norme de 1,2 cases par logement qui est insensée passant de deux cases à 4 cases si il y a plus de 2 logements. Le Conseil de quartier a fait un choix de recommandation, écoutez-le. Enfin, je suis très intéressé d'avoir un suivi sur le sujet avant que vous deviez adopter des changements.

6. Une résidente de la rue Dolan soumet le commentaire suivant :

Je demeure dans la zone 33701Ha Bonjour, Tout d'abord merci pour le rencontre du 10 juin dernier et de nous avoir envoyer une invitation pour cette consultation publique. La plupart des interrogations/ inquiétudes que j'avais ont été soulevées soit par le public soit par le conseil de quartier. Vous avez mentionné au tout début de votre intervention que vous désiriez conserver une certaine norme quant à l'harmonisation des maisons dans le respect de l'urbanisme présent. Vous avez présenté une diapositive sur laquelle on voyait un cercle rouge représentant ce que vous ne vouliez plus. Ce développement sur la rue Lavigerie est directement en biais derrière chez moi. Sur Dolan, la ville a permis la construction de jumelés, duplex ou maison isolé comportant deux logements (Je ne sais plus comment les nommer) des boîtes carrées qui détonnent avec l'environnement existant. De plus, là où il y avait une seule famille qui avait un terrain double avec une multitude d'arbres matures et un seul stationnement, il y a maintenant quatre familles avec double stationnement chacun et un terrain vert avant grand comme un mouchoir de poche, plus petit que l'espace de stationnement et sans arbre. Et sur cette portion de la rue Dolan partant de Montréal au chemin Saint-Louis, il reste moins de maisons originales que de nouvelles constructions. Je suis d'accord avec la résolution qui a été votée mercredi dernier proposant de ne pas permettre les trois logements pour le moment. 1) Nous sommes présentement dans une enclave où il est difficile d'en sortir en voiture. La rue Lavigerie étant bloquée à répétition au coin de Boulevard Laurier depuis plusieurs années. Cette année c'est la route de l'Église, donc tout le monde converge vers Lavigerie où, par moment, la ville décide de raccourcir le temps de passage pendant lequel seulement trois voitures ne peuvent passer. Je vois régulièrement des gens passer sur la lumière rouge et la file à cette heure de la journée s'étire fréquemment du Boul Laurier jusqu'à Deschambault et j'ai même vu jusqu'à Grondines. La rue Sasseville étant elle aussi congestionnée parfois jusqu'à route de l'Église. 2) Il y a de nouveaux gros développements, un sur Sasseville et l'autre sur Saint-Louis qui vont emmener plus de circulation, et vont amplifier le phénomène de congestion, les gens impatients trouvent toutes les routes secondaires pour essayer de ne pas rester coincer dans le trafic, donc nos rues deviennent un far-west par moment. (Danger pour les enfants). Et on ne parle pas des camoins de construction et parfois même des autobus... 3) Étant donné que, du moins sur ma portion de rue, il y a déjà eu densification: en hiver les propriétaires du côté est de la rue n'ont pas de place pour la neige qu'ils doivent enlever de leur entrée et la souffleuse ne passe pas dans notre secteur immédiatement après une bordée de neige. On peut attendre une semaine....La ville de Québec passe en premier, donc les gens envoient souvent la neige en trop de l'autre côté de la rue, là où les terrains sont plus grands car non encore acquis par des promoteurs qui en feraient des jumelés. Si la ville accepte de passer de deux à trois logements par habitation isolée. il va falloir prévoir plus de stationnement et donc moins

d'espace pour la neige. La ville devra prévoir encore plus de camions de ramassage de la neige car les terrains ne suffiront plus. 4) J'ai peur que de permettre jusqu'à trois logements ouvre la porte à la construction de "triplex" ou trois maisons en rangée par des promoteurs qui vont acheter des maisons qui ont des bons terrains. Dans notre secteur donc, un terrain de 21 mètres de façade, s'il en existe, pourrait permettre théoriquement d'avoir trois maisons en rangée (3 mètres de côté, 5 mètres de maison, 5 m. de maison, 5 m de maison et 3 m de côté. J'espère que cet aspect sera interdit si jamais le projet passe. 5) est-ce qu'une marge à l'axe en fonction d'une rue (Saint-Louis ou de l'Église) va faire en sorte que les maisons vont pouvoir se construire plus près en avant de rue? En résumé, Je ne vois pas le projet de permettre un trois logements d'un très bon oeil car il pourrait y avoir dérive de certains promoteurs pour nous construire des maisons qui ne s'intègrent pas à l'environnement immédiat, au fait que cela va entraîner une augmentation de la circulation qui est présentement congestionnée, au fait qu'il y a présentement des développements de tours dans le secteur sans oublier celles qui s'en viennent au coin de Boul Laurier et Lavigerie côté nord, au fait que nous soyons présentement dans un enclave d'où il est difficile d'en sortir, au fait que la multiplication des logements va entraîner plus de stationnement et moins de verdure et d'espace pour y entreposer la neige, etc Ceci étant dit, est-ce que la ville a pensé à planifier des moyens pour empêcher une trop grande congestion automobile dans ces secteurs avec toutes les tours qui s'en viennent? Peut-être rallonger le temps de passage des automobiles pour le feu de circulation Boul Laurier-Lavigerie afin de permettre au gens de sortir de cette enclave. Pour votre information, le feu de piéton est plus long que celui pour les automobiles nord-sud. Je suis cependant consciente que cela va entraîner un délai plus long pour ceux qui sont sur Laurier direction est-ouest. Le tramway n'étant pas une solution à tous les problèmes pour toutes les personnes ne travaillant pas dans l'axe est-ouest (Québec- Sainte-Foy). D'ailleurs sera-t-il possible de traverser le Boul Laurier à partir de la route de l'Église lorsque le tramway sera en fonction ou seul le virage à droite sera autorisée? Cette dernière option va mettre plus de la pression sur Lavigerie encore une fois. Il est à noter que la rue Lavigerie au coin de Sasseville vers le nord commence à une seule voie pour devenir deux puis trois voies. La ville devrait penser à repousser le trottoir côté est pour permettre deux voies dès le départ à cette intersection. Merci de m'avoir lu

7. Une résidente de la rue de Chambly soumet le commentaire suivant :

Voici quelques commentaires concernant la modification proposée suivante : Augmenter le nombre maximal de logements de 2 à 3 dans la zone 33701Ha (et 33704Ha). Mes commentaires sont en lien avec l'augmentation du nombre de cases de stationnement en façade des propriétés que cette modification pourrait entraîner. Étant donné que la plupart des ménages ont au moins deux véhicules, la possibilité de permettre jusqu'à 3 logements par lot pourrait résulter en la présence de 6 cases de stationnement en façade et entraîner une augmentation significative et non souhaitable des surfaces asphaltées/imperméables (inter blocs, etc.). L'augmentation significative du nombre de cases de stationnement en façade et des surfaces imperméables entraînera, entre autres : - la diminution marquée du nombre d'arbres donnant sur la rue - la formation d'îlots de chaleur - des coups d'eau de plus grande importance dans les

égouts pluviaux - des problèmes liés au déneigement (puisque la Ville ne ramasse pas la neige dans la zone, la neige est soufflée sur les terrains des voisins qui comptent moins de cases de stationnement) À ma connaissance, la Ville n'a prévu aucune mesure de mitigation dans son projet de règlement pour réduire ces nuisances et permettre un développement harmonieux. On finira par vivre dans un immense stationnement. De plus, le fait de limiter les modifications proposées dans les zones situées au nord du chemin St-Louis entraînera une densification accélérée et une forte pression dans ce secteur, alors qu'actuellement l'aménagement est semblable et harmonieux de part et d'autre du chemin St-Louis. Merci de votre attention.

8. Un résident de la rue de Rouville soumet le commentaire suivant :

Je suis absolument et fermement contre l'augmentation de 2 unités à 3 unités de logements dans les zones 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb. Déjà les uni à 2 logements créés des monstres de hauteur si la fondation est remplacée. Impossible d'accepter des 3 unités.

Les modifications réglementaires visant les zones 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb, 337223Hb et 33023Hc. Ces zones acceptent déjà les jumelés alors que plusieurs autres zones voisines ne le permettent pas. Le passage de deux à trois logements dans ces zones est inapproprié pour ce secteur. La trame urbaine actuelle est composée de bâtiments isolés de faible densité. Une telle densification risque de dénaturer le caractère paisible du quartier. Il y a ici une iniquité claire de traitement et une absence de logique systémique. La réglementation devrait changer à 2 logis pour l'ensemble des zones de l'arrondissement avant d'augmenter la pression démographique sur les zones 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb, 337223Hb et 33023Hc. A l'achat de notre propriété le zonage était un facteur déterminant, le changement arbitraire des règles est une atteinte à mon bien et à ma qualité de vie par la Ville. Merci

9. Une résidente de la rue de la Seine soumet le commentaire suivant :

Nous sommes un quartier résidentiel donc augmenter le nombre de logements permis augmenterait encore plus la circulation, les voitures stationnées dans les rues. Donc en plus de briser l'uniformité du quartier créerait un danger pour la sécurité de nos enfants

10. Un résident de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Je suis résident de la zone 33701Ha et je souhaite exprimer mes préoccupations concernant les modifications proposées pour ce secteur. Je suis particulièrement préoccupé par l'autorisation de bâtiments jumelés ainsi que par l'augmentation du nombre maximal de logements de deux à trois unités dans un bâtiment isolé. Bien que ces mesures soient présentées comme une densification douce, elles représentent à mon avis un changement important pour un secteur principalement composé de maisons unifamiliales. Je crains que cette approche entraîne progressivement une augmentation de la densité résidentielle sans que les impacts sur les infrastructures et la qualité de vie aient été démontrés de façon claire et transparente. Comme résident directement concerné, je m'interroge notamment sur la capacité des réseaux d'aqueduc

et d'égouts, des écoles, des garderies, des services de santé, du stationnement et des opérations de déneigement à absorber cette croissance. Je constate déjà dans certains secteurs du quartier que la densification réduit les espaces disponibles pour l'entreposage de la neige, augmente la pression sur le stationnement et modifie le caractère résidentiel du milieu. Je crains que ces effets s'accroissent dans la zone 33701Ha. Je suis également préoccupé par les impacts potentiels sur l'ensoleillement, l'intimité des propriétés et le maintien du caractère unifamilial qui constitue l'une des qualités appréciées du quartier Saint-Louis. Je constate également que plusieurs projets résidentiels de moyenne et grande densité sont déjà en cours de réalisation ou récemment complétés dans les secteurs avoisinants du quartier Saint-Louis (immeubles à plusieurs étages sur l'avenue Sasseville, le chemin Saint-Louis, la route de l'Église ainsi que les boulevards Hochelaga et Laurier). Ces développements contribuent déjà de façon importante aux objectifs de densification de la Ville et entraînent une augmentation significative de la population dans le secteur. À mon avis, les effets cumulés de cette croissance devraient être évalués avant d'autoriser une densification additionnelle à l'intérieur des secteurs principalement composés de maisons unifamiliales comme la zone 33701Ha. Je considère qu'il est irresponsable d'autoriser une augmentation supplémentaire de la densité résidentielle dans la zone 33701Ha. J'ai choisi de m'établir dans ce secteur notamment en raison de son caractère principalement unifamilial et de sa faible densité. Je ne crois pas que les résidents devraient voir ce caractère transformé progressivement sans démonstration claire des bénéfices et des impacts réels pour la communauté de notre quartier.

11. Une résidente de l'avenue Lacurto soumet le commentaire suivant :

Y aurait-il une réglementation sur l'espace de terrain à l'avant des bâtiments et leur architecture? Il est important pour les résidents de St-Louis de garder les espaces verts et un minimum d'unité et de beauté dans le quartier

12. Une résidente de la rue de Rouville soumet le commentaire suivant :

Je ne sais pas si je comprends vraiment ce que vous vous apprêtez à faire dans notre quartier. Il semble qu'on pourrait se retrouver avec des maisons très hautes et 4 stationnements devant ces nouveaux immeubles. Il ya plein d'arbre dans la rue. Vous parlez beaucoup de plantation d'arbre mais ici, ce serait plutôt de la destruction d'arbre. Je ne sais pas quels critères vous a permis de choisir notre quartier. J'aimerais bien les connaître. Je suis donc contre ces modifications.

13. Un résident de la rue de la Visitation soumet le commentaire suivant :

Bonjour, Je souhaite vous transmettre mes commentaires dans le cadre du formulaire de participation concernant les modifications proposées pour les zones du quartier Saint-Louis, plus précisément pour la zone 33704Ha. Je réside au 1311, rue de la Visitation, et je suis entièrement en accord avec la modification proposée permettant de passer de deux habitations à trois habitations. À mon avis, il s'agit d'un changement très positif pour le quartier. Je tiens également à souligner que le fait d'avoir considéré une hauteur limitée à un seul étage est, selon moi, une excellente décision. Cela permettra

de bien intégrer les nouveaux projets dans le cadre bâti existant, tout en respectant le caractère du quartier. Dans le contexte actuel, où le prix des maisons continue d'augmenter, plusieurs nouveaux acheteurs auront besoin de revenus supplémentaires pour rendre l'achat d'une propriété plus accessible. Cette modification réglementaire représente donc une solution concrète et adaptée à la réalité d'aujourd'hui, sans compter les logements manquants sur le marché. J'étais présent à l'assemblée du 10 juin et j'ai participé à la rencontre dans son intégralité. J'ai constaté qu'il y avait très peu de personnes réellement défavorables au projet. Les objections soulevées semblaient surtout liées à des situations très personnelles, sans nécessairement tenir compte de l'intérêt collectif. À mon avis, les besoins individuels ne devraient pas primer sur les besoins de la communauté lorsque le projet est bien encadré. Je suis donc très favorable à cette modification réglementaire et j'ai hâte qu'elle puisse être adoptée. Le seul point que j'aimerais porter à votre attention concerne la gestion des dépôts de neige. Sur la rue de la Visitation, notamment à l'adresse 1279 et 1281, rue de la Visitation, un duplex récemment construit (+/- 10 ans) n'a aucun espace pour le dépôt de neige. Cela entraîne la formation d'un très important amas de neige devant la propriété, dans la rue. Cette situation me semble problématique pour deux raisons : elle peut devenir dangereuse pour la visibilité et la circulation, et elle occasionne possiblement des coûts supplémentaires importants pour la Ville, puisque le déneigement ou le déplacement de ces amas est nécessaire. C'est aussi très dérangement en effet pour tous le monde qui circule à pied ou en automobile. Je crois donc qu'il serait pertinent d'évaluer la possibilité d'exiger un certain pourcentage minimal d'espace avant réservé au dépôt de neige sur les terrains concernés. Cela permettrait d'éviter que plusieurs nouvelles constructions créent, à long terme, des accumulations importantes directement dans la rue qui reste souvent dans la rue pendant plusieurs jours, voir semaine. Encore une fois, je tiens à remercier la Ville de Québec d'apporter ce changement. Je crois sincèrement qu'il s'agit d'une excellente orientation pour le quartier Saint-Louis.

14. Un résident de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

J'ai participer à la consultation publique du 10 juin dernier et mon inquiétude se situe au niveau du nombre de logement qu'on veut augmenter à trois et de la hauteur maximale des maisons.

Nous demeurons dans une des zones et nous sommes inquiets concernant le nombre de logement ainsi que de la hauteur réglementaire. Pourquoi se rendre à 3 logements quand 1 seule demande a été faite à ce sujet. La hauteur des habitations sera -t-elle préservées à tout prix à 2 étages car 3 serait une catastrophe pour le quartier.

Le fait d'avoir la possibilité d'avoir 2 logements m'apparaît déjà suffisant et si tous les propriétaires avaient 2 logements occupés la densité serait largement augmentée. Et vous avez parlé d'une seule demande faite pour avoir un 3ième logement!!

Pour la hauteur on doit se fier au règlement actuel qui accepte 2 étages en espérant qu'il n'y aura pas de modification pour se rendre à trois.

Est-ce qu'un référendum sera obligatoire pour confirmer les modifications.

Notre quartier est paisible ,magnifique et bien situé à l'entrée d'une ville en plein essor. Avec toutes les constructions commerciales et d'habitations qui se font sur Laurier , Route de L'Église et Chemin St-Louis il y aura énormément de logement ce qui entrainera un plus gros achalandage, alors pourquoi venir modifier un secteur de choix (en espérant qu'il le demeure) qui sera bientôt entouré d'édifice en hauteur et par la même occasion beaucoup plus achalandé.

15. Résidente de l'avenue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

je désire aujourd'hui manifester mon désaccord face à ce projet visant la construction résidentielle de 3 logements par terrain.

Il y a déjà une très grande circulation dans notre quartier. Les espaces de stationnement dans nos rues sont aussi limités. Augmenter le nombre de citoyens vivant dans notre secteur nuira à notre qualité de vie sans compter que ce type de logement nuira à l'unicité d'un type de résidence. Déjà nous voyons pousser duplex et maisons dont le style ne s'harmonise pas avec les autres résidences

16. Une résidente de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Il y a quelques années, dans le quartier Sillery, des maisons ont été construites avec le solage surélevé , ce qui faisait en sorte que la maison était beaucoup plus haute que les autres dans le secteur. La Ville a alors interdit de telles constructions @ la suite de plaintes. Le présent projet de règlement, s'il est adopté, pour les secteurs visés dans le quartier Saint-Louis de France, en autorisant des constructions de 3 étages entraînera un résultat similaire. Pour les secteurs visés, le projet de règlement ne respecte pas les principes du respect de l'aménagement et du territoire. Il y a sûrement d'autres secteurs dans la Ville de Québec plus appropriés pour ce type de construction. Je suis donc en désaccord avec le projet de règlement.

17. Un résident de la rue Sieur d'Argenteuil soumet le commentaire suivant :

La construction de trois maisons sur un terrain individuel n'est pas encouragée. Cela réduirait considérablement les espaces verts du quartier, en supprimant arbres et pelouses. Les maisons à deux étages priveraient les maisons individuelles d'ensoleillement et compromettraient l'intimité des résidents. L'ajout de nouvelles maisons augmenterait la densité de population, ce qui engendrerait des problèmes accrus au niveau des infrastructures et services municipaux, des budgets et de la sécurité publique.

18. Un résident de la rue de Chambalon soumet le commentaire suivant :

En tant que résident du quartier Saint-Louis, je tiens à exprimer mon opposition au projet de modification des normes d'urbanisme concernant les marges et l'augmentation du nombre maximal de logements dans notre secteur. Bien que je comprenne la volonté de la ville d'harmoniser la réglementation avec les secteurs voisins, je m'inquiète fortement de l'impact de ces changements sur la qualité de vie et le caractère unique de notre quartier. Premièrement, permettre jusqu'à trois logements au lieu de deux pour les

bâtiments isolés (dans les zones 33701Ha et 33704Ha) représente une densification qui risque de créer une pression induite sur le stationnement de rue, d'augmenter la circulation automobile dans un secteur déjà très sollicité et d'accentuer la perte de canopée (arbres et espaces verts privés). Deuxièmement, l'ajustement à la baisse des exigences liées aux marges et aux dimensions des lots risque de briser l'alignement et l'esprit aéré du quartier Saint-Louis. Réduire la distance entre les bâtiments et la rue ou entre les voisins immédiats nuira à l'intimité des résidents et modifiera le coup d'œil visuel qui fait le charme de notre secteur. Pour ces raisons, je demande à la Ville de Québec de maintenir le statu quo réglementaire actuel pour les zones visées afin de préserver l'intégrité résidentielle du quartier Saint-Louis. Je vous remercie de l'attention portée à mes commentaires.

19. Un résident de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Je ne suis pas d'accord avec la proposition de changement apporté au zonage. La valeur du quartier et de ma propriété est liée à l'aspect maison unifamiliale des maisons.

20. Un résident de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Où allez-vous mettre la neige s'il y a 4 stationnements possible par terrain? Les condos dans le secteur la mettes dans la rue ce qui fait que les automobilistes ne voit pas les enfants ou les autos dans sens contraire...ça serait bon que l'urbanisme soit mieux étudié de ce côté. De plus St-Louis est un quartier résidentiel, les personnes allant dans des condos ou logements n'ont souvent pas d'enfant et ne pense pas pour eux. Ils conduisent vite dans les rues. Va-t-on aussi obliger les contracteurs à construire pour que les logements s'harmonisent dans le quartier au lieux des blocs carrés qu'ils construisent. Aussi, allons-nous avoir une indemnité lorsque notre maison sera entouré de logement et aura perdu de la valeur et que les seules personnes qui vont vouloir acheter sont des contracteurs?

21. Un résident de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Bonjour, Le passage de 2 à 3 habitations par lot va affecter négativement la dynamique du secteur. Le quartier est surtout constitué de maison unifamiliales et de quelques jumelés. Les triplex qui pourraient remplacer les maisons les plus vétustes risquent de nuire à la tranquillité présente. De plus, il pourrait y avoir des cas d'enclavement de maison entre des blocs de 3 appartements. Pour ces raisons, je suis contre la modification et demande un référendum. Merci, Paul-Georges

22. Un résident de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Juste un commentaire pour mentionner mon opposition face à ce règlement, et si avenant un référendum je voterais contre. Le quartier St-Louis de France est un endroit où nous avons choisi d'emménager à cause de son aspect familial, et ce règlement nuirait fortement à cet aspect à court-moyen terme. Nous avons investi beaucoup d'argent pour sortir d'un environnement où tous nos voisins sont des locataires et aimerions que cela reste ainsi.

23. Une résidente de la zone 33701Ha (rue non précisée) soumet le commentaire suivant :

Je souhaite exprimer mes préoccupations concernant les zones 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb. Ces zones sont situées au cœur d'un quartier résidentiel à vocation familiale où vivent de nombreuses familles avec enfants. Au cours des dernières années, le secteur a déjà connu une augmentation importante de la circulation automobile et de la densité d'occupation. Toute modification réglementaire susceptible de favoriser une intensification du développement résidentiel risque d'accentuer davantage cette tendance. Une augmentation du nombre de logements dans ce secteur pourrait entraîner une hausse significative du trafic routier, du stationnement sur rue et de l'achalandage général, ce qui aurait un impact direct sur la qualité de vie, la sécurité des enfants et la tranquillité qui caractérisent actuellement le quartier. Je suis également préoccupé par les effets à plus long terme de cette densification sur l'accessibilité du quartier. L'augmentation de la valeur foncière et des coûts d'habitation pourrait contribuer à un phénomène de gentrification, rendant le secteur de moins en moins abordable pour les jeunes familles et pour les générations futures qui souhaitent s'y établir. Je demande donc à la Ville de s'assurer que toute modification réglementaire préserve le caractère familial du quartier, la qualité de vie des résidents actuels ainsi que l'accessibilité du logement pour une diversité de ménages.

24. Un résident de la rue Lacurto soumet le commentaire suivant :

Je préférerais que la réglementation ne change pas.

25. Une résidente de la rue Carsewell soumet le commentaire suivant :

Zones 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb. Le secteur visé est avant tout un milieu de vie résidentiel apprécié pour son caractère paisible et familial. Au fil des dernières années, les résidents ont déjà constaté une augmentation du nombre de véhicules circulant dans le quartier ainsi qu'une pression croissante sur les espaces de stationnement. J'ai donc des inquiétudes quant aux effets que pourraient avoir des changements favorisant une plus grande densité résidentielle. Une intensification du développement dans ces zones risque d'accroître davantage l'achalandage, le trafic local et les nuisances associées, au détriment de la qualité de vie des citoyens. Cette réalité est particulièrement préoccupante dans un secteur fréquenté quotidiennement par de nombreux enfants et familles. Je m'interroge également sur les conséquences possibles pour les opérations de déneigement. Les espaces libres en bordure des rues jouent un rôle important lors des travaux hivernaux. Si ces espaces venaient à être réduits, les équipes de déneigement pourraient disposer de moins d'endroits pour souffler et accumuler la neige, ce qui compliquerait la gestion des précipitations importantes et pourrait entraîner davantage de transport de neige vers d'autres sites. Par ailleurs, je crains que l'évolution du secteur contribue à une hausse continue des valeurs foncières et des coûts d'habitation. Cette situation pourrait rendre le quartier

moins accessible aux jeunes ménages et aux familles souhaitant s'y établir à long terme, ce qui transformerait progressivement la composition sociale du secteur.

26. Une résidente de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

Je trouve que le quartier de Saint Louis de France n'a pas besoin d'avoir des maison à trois étages qui se ressemblent toutes. Notre quartier est un quartier qui est ici pendant des années avec des maison uni familiale ce qui fait son charme. Il me semble que vous devriez garder le charme de Saint- Louis de France et son originalité. Et quoi aussi avec le trafic qui va circuler dans nos rue? Allez vous mettre des trottoirs partout dans nos rues parce que à St Louise de France il y a beaucoup de rue qui n'ont pas de trottoirs Nous Avons beaucoup d'enfant qui circulent dans nos rues, avec plus de trafic ,il me semble que cela serait pas très sécuritaire pour nos enfants. S'il vous plaît laisser le quartier de Sainte Louis De France tel quel.

27. Une résidente de la rue de Rouville soumet le commentaire suivant :

La proposition pour les marges ne nous cause pas de soucis. C'est plutôt l'augmentation du nombre de logements de 2 à 3 par lot qui nous préoccupe. Nous habitons le quartier depuis plus de 27 ans et nous avons choisi celui-ci principalement pour sa tranquillité et son couvert boisé. Nous croyons qu'en augmentant le nombre de logement, il y aura nécessairement une augmentation de la circulation automobile, de places de stationnement. Ces dernières occasionneront une perte d'arbres matures présents en grand nombre dans le quartier. Cette présence d'arbres contribue grandement à notre qualité de vie. Aussi, lors du déneigement, la ville utilise les terrains pour déposer la neige. Avec l'augmentation du nombre de logements donc de stationnements, nous croyons que cela causera un problème que nous vivons déjà puisqu'un jumelé sur notre rue n'a pas de terrain et la neige s'accumule dans la rue ne laissant qu'une seule voie. Ceci cause un problème de partage de la voie publique entre les piétons et les automobilistes. L'amoncellement de neige demeure dans la rue une grande partie de l'hiver, les opérations de ramassage étant espacées. Nous espérons que la qualité de vie des citoyens qui habitent le quartier restera la principale préoccupation de l'administration municipale. Merci

28. Une résidente de la rue de la Seine soumet le commentaire suivant :

Nous avons choisi le quartier St-Louis-de-France il y a bientôt près de 25 ans, car il s'agissait d'un quartier résidentiel composé de maisons individuelles, parfait pour une vie de famille, avec des écoles réputées tout autour (du primaire à l'université) et proche des différents axes routiers, services d'autobus et autres services. À l'époque, nous avons fait ce choix malgré le prix plus élevé des habitations, des terrains plus petits que dans certains quartiers avoisinants, des maisons vieillissantes non rénovées alors que la rive sud par exemple offrait des maisons 25% moins chères pour le double du terrain. Toutefois, nous avons vu le quartier se transformer ces dernières années. Ces transformations nous ont laissé parfois un goût amer, nous amenant même à nous questionner si on devait déménager, car l'esprit du quartier semble se fragiliser avec le temps, ce qui nous désole et qui explique pourquoi nous souhaitons faire entendre notre

voix cette fois-ci. Ces premières transformations ont commencé par une tendance à l'ajout d'un étage aux maisons existantes. Bien que ce soit permis, ces ajouts d'étage se sont réalisés ces dernières années sur des terrains de faible superficie, comme c'est le cas dans cette partie du quartier, diminuant ainsi l'intimité, augmentant le bruit, voire réduisant l'ensoleillement dans certains cas (Dolan côté ouest). La taille modeste des terrains du secteur conjuguée aux constructions des années 50-60 impliquent souvent que le stationnement convient pour une seule voiture (si on prend en compte qu'on ne soit pas obligé de déplacer la voiture pour sortir les bacs de poubelle et de recyclage, ni d'enjamber le gazon). Toutefois, la plupart des ménages ont maintenant deux voitures. Aussi, certains agrandissent leur espace de stationnement dans la portion de la façade, ce qui n'est pas un mal. Cependant, plusieurs maisons unifamiliales ont été détruites pour être remplacées par des jumelés, sur de plus petits terrains et avec des marges étroites, doublant du même coup la densité de population, augmentant le bruit et doublant le nombre de voitures. Les stationnements de ces jumelés étant très serrés, la plupart du temps les voitures se retrouvent dans la rue pour laisser la place aux enfants, rapetissant la voie de circulation et cachant également les enfants qui s'aventurent dans la rue (Dolan). Ainsi, en plus des problèmes de bruit, de circulation, de réduction des espaces verts, cette densification amène en plus des problèmes de sécurité routière. Ces inconvénients sont encore plus marqués lorsque les jumelés sont un par-dessus l'autre (Lavigerie, Jean-Brillant). L'augmentation de deux à trois logements par unité d'habitation vient et viendra également modifier la nature et l'esprit du quartier. Déjà, sur les bouts de rues de St-Castin et de Louvigny, quelques habitations comportent plus de deux logements par habitation. Il y a beaucoup d'espace voué au stationnement, souvent beaucoup voitures dans la rue, peu d'arbres et c'est mal entretenu. L'état des lieux est souvent déplorable (petits et plus grands encombrants qui traînent souvent tout l'été et c'est comme ça chaque été). Rappelons qu'à la base, il s'agit d'un quartier résidentiel et que celui-ci est déjà bien entouré par nombreux blocs appartements (La Forêt, Lechasseur, coin St-Louis et de l'Église, Arthur-Labrie). Les blocs sur Lechasseur ont même été un obstacle pour un des voisins dans ses démarches de vente de maison. Donc, la valeur de revente pour certains s'en trouve même réduite. La densité de population a déjà augmenté considérablement dans le quartier et continue de le faire (plusieurs unités de condos locatifs sur Sasseville, l'agrandissement du bloc sur Saint-Louis près de William-Stuart, les différents projets à l'est de la rue des Hôtels (en remplacement d'un garage et d'un stationnement, sans compter tous les projets en cours sur Laurier – Medway, St-Hubert et j'en passe). Bien que ce ne soit pas dans le secteur stricto sensu, il s'agit tout de même d'ajout substantiel de logements sur tout le pourtour du quartier qui répondent aux besoins de densification évoqué par la Ville et de mixité sociale. Conséquemment, afin de protéger la qualité de vie des résidents actuels du quartier St-Louis et leur investissement, il est également du devoir de la Ville de protéger les quartiers familiaux comme celui du quartier Saint-Louis-de-France et pas seulement la partie au sud du Chemin Saint-Louis. Ainsi, nous demandons de ne pas y permettre l'ajout d'un 3^e logement pour une habitation isolée. Nous sommes d'accord pour un retour à la marge latérale de 3 mètres et les marges avant. Ceci permettra de garder des espaces plus agréables entre les maisons, de protéger l'intimité entre voisins ainsi que de protéger la nature résidentielle du quartier.

Nous sommes d'accord pour régulariser les propriétés jumelées existantes, incluant les nouvelles marges et largeurs de lots, mais sans ajout de 3^e logement pour les raisons évoquées précédemment.

29. Une citoyenne (lieu de résidence non précisé) soumet le commentaire suivant :

Je vous informe de mon TOTAL désaccord face à la proposition de logement multiples dans notre secteur.

Nous avons suffisamment de nouvelles constructions dans notre secteur sur le boulevard Laurier avec deux immenses tours ainsi que les nouveaux logements sur St-Louis à l'entrée des ponts.

Je comprends très bien que M le maire veut remplir les coffres de la ville en taxant ce monde pour payer le futur tramway que personne a demandé

Nous voulons garder le peu de tranquillité et de bien être dans notre secteur.

Donc NON avec ces logements

30. – Une résidente de la rue Dolan soumet le commentaire suivant :

Concernant le projet de permettre jusqu'à trois logements dans un bâtiment isolé au lieu de deux (uniquement dans la zone 33701Ha et 33704Ha); et d'ajuster certaines exigences liées aux marges et aux dimensions des lots (uniquement dans les zones 33701Ha et 33704Ha), je trouve que déjà la construction de deux logements sur un terrain est assez. Ces constructions enlèvent les cours et de l'espace d'entrée en avant. Comme résultat, les poubelles se trouvent dans le chemin et réduisent la voie de passage. En hiver, la neige s'accumule plus devant dans la rues devant ces maisons car il n'y a pas de cours où l'envoyer en attendant le déneigement. Ces deux faits réduisent de beaucoup la largeur des rues en hiver où dans certaines rues, le passage de deux voitures est impossible. Ceci étant dit, on a quand même appris à vivre avec ces changements de densification. Mais de mettre trois logements par bâtiment, je crois que c'est trop.

31. Une résidente de la rue de Rouville soumet le commentaire suivant :

Je n'ai pu assister à la rencontre de consultation mercredi dernier. Je n'ai donc pu prendre connaissance des questions de mes concitoyen.nes ni des réponses que vous leur avez formulées. Par la présente, je souhaite ajouter ma voix à ceux et celles qui s'objectent à ce projet de modification des normes concernant les marges et le nombre maximal de logements pour le quartier Saint-Louis. C'est une question, pour moi, entre autre de bien-être et de qualité de vie dans notre quartier. Je serais favorable à ce qu'il y ait un referendum afin de rejoindre le plus de gens possible affecté par ce projet. Je vous remercie de tenir compte de ma position contre et de ma suggestion pour un referendum.

32. Un résident de la rue de Gentilly soumet le commentaire suivant :

Deux dames de mon quartier sont passées à notre résidence pour nous dire que vous la ville de Québec vous voulez construire des duplex ou triplex dans nos rues. Je suis l'avis des deux dames. Il n'est pas question qu'on vous permette de construire des appartements, duplex ou triplex dans nos rues.

33. Un résident de l'avenue Lavigerie soumet le commentaire suivant :

La densification non planifiée fragilise une ville au lieu de la renforcer. Quand on ajoute des bâtiments sans penser aux habitants locaux, on crée des quartiers où les services, les commerces et les espaces d'évasion — parcs, squares, aires de jeux, lieux de loisirs — ne suivent plus. Une ville saine doit d'abord bâtir son infrastructure humaine, puis son architecture. Augmenter le nombre d'étages dans des quartiers résidentiels composés de maisons transforme profondément la vie sociale : cela accroît les risques pour la sécurité, réduit l'intimité et prive les familles des espaces pour lesquels elles ont investi une grande partie de leur vie. Une densification réussie n'écrase pas les gens : elle les protège, les relie et leur offre de vrais lieux pour vivre.

34. Une résidente de la rue de Rouville soumet le commentaire suivant :

Personnellement je m'objecte à ce projet de modification des normes pour une question d'harmonie dans le quartier. Il serait important de consulter un plus grand nombre de citoyens concernés sur cette question.

35. Un résident de la rue des Grondines soumet le commentaire suivant :

Bonjour, Je suis résident de la zone 33701HA et je suis en désaccord avec le projet d'augmentation du nombre maximal de logements. Le quartier est essentiellement formé de maisons unifamiliales, il y a également beaucoup d'arbres matures. Permettre la construction de triplex implique autant d'entrées d'auto que de logements, une diminution significative de la superficie de verdure par terrain et bien entendu l'abattage d'arbres matures. Va-t-il-y avoir un référendum sur la question ?

36. Une résidente de la rue de Fontenay soumet le commentaire suivant :

L'uniformisation des marges me semble une bonne idée en autant que le 18 m est respecté sur les petites rues. Je ne vois pas la pertinence d'avoir trois logements par lot de terrain. La majorité des maisons sont encore des bungalow plain-pied, et quelques maisons à deux étages. Les styles de jumelés à deux étages très étroits comme sur la rue Rouville avec des entrées de garage en pente ne devraient pas être permis du fait que la neige est mise dans la rue puisqu'il n'y a pas d'espaces pour mettre la neige sur les terrains ce qui obligent les piétons et cyclistes ne circuler en plein milieu de la rue parce qu'il y a un banc de neige dans la rue. Avec trois logements par terrain, ça va entraîner que des autos se stationnent en face des maisons adjacentes et non plus en face de leur logement. Il n'y a que les résidences unifamiliales et bigénérationnelles qui devraient être permises pas plus. Merci de votre écoute.

37. Un résident de la rue Carswell soumet le commentaire suivant :

Si je comprends bien, l'objectif de la ville sera de régler la crise de logement et de donner plus des occasions d'accès pour nouveaux propriétaires dans ces secteurs. Durant la présentation de la consultation, on a été informé que 900 cartes d'invitation avait été distribuées dans les secteurs concernés. Donc on ne peut construire qu'au MAXIMUM 900 nouveaux logements de plus dans TOUT ces secteurs après la modification de règlement proposé, qui va permettre de construire 2-3 logements dans un terrain d'une maison unifamiliales.

Je trouve que cela n'est vraiment pas une bonne idée de modifier le règlement pour juste construire 900 nouveaux logements au maximum et par conséquent ça va dégrader et éventuellement dévaluer un très beau, tranquille et unique quartier d'excellence de Sainte-Foy.

1) Depuis ces dernières années, bons nombreux de grands bâtisses ont été construits autour de ces quartiers. Maintenant on constate bien la congestion de trafique, augmentation substantielle de circulation de voiture dans la rue. Comme bons nombreux de familles ont des enfants, le risque est déjà évident.

2) Si la ville accepte la modification de règlement proposé, ça va aggraver non seulement le problème mentionné ci-haut 1), mais aussi créer nouveaux problèmes, tels que le stationnement, infrastructure d'eau et d'égout....ect.

3) Je me demande pourquoi la ville ne cherche pas autres solutions au lieu de modifier le règlement ? Construction de grandes bâtisses autour de Boul Laurier peut très facilement créer 900 nouveaux logements et Il y a encore beaucoup de terrains dans ce coin.

38. Une résidente d'une rue non précisée soumet le commentaire suivant

Nous avons déjà une zone résidentielle très achalandée et ajouter aussi ce type d'immeuble viendrait aussi briser le paysage urbain.

Je comprends que la ville souhaite augmenter ses revenus de taxe mais ce n'est pas le bon moyen. Nous devons en plus gérer les travaux du tramway, projet que nous ne voulions pas au départ.

39. Un résident d'une rue non précisée soumet le commentaire suivant :

À la lecture de la présentation - et ma surprise de voir qu'on veut élargir les marges latérales pour augmenter ces espaces non utilisables entre les maisons - je souhaite vraiment qu'il y ait un référendum à ce sujet. Les marges devraient être plus petites si on veut augmenter les espaces habitables, pas plus grande. À moins qu'il y ait quelque chose que je ne comprenne pas.

Quelques inquiétudes sur la modification proposée:

- l'ajout de davantage de stationnements au détriment de la superficie du terrain

entraîne un manque d'espace pour y souffler la neige l'hiver. Les propriétaires des lieux peuvent (avec permis de la ville j'en conviens) placer la neige dans la rue pour qu'elle soit ramassée. MAIS, on se retrouve ainsi avec des montagnes de neige qui restent plusieurs semaines (sans exagération) bloquant les rues. Ça devient très difficile pour les voitures d'y circuler, et très dangereux pour les piétons. Exemple concret: Sur la rue Rouville, entre Gentilly et Deschambault, côté Est de la rue où se trouve un jumelé.

- Les hauteurs associées aux bâtiments (10m ?) me semblent hors norme par rapport aux bâtiments existants. Pourquoi ne pas plutôt permettre de construire plus près des limites de terrain latérales? Construire en hauteur veut nécessairement dire des cages d'escaliers, espaces perdus vs une construction sur un même niveau.

- le nombre de logements proposés (3) ne me pose pas de problème, mais je ne crois pas nécessaire d'augmenter le nombre de stationnements par terrain (vs. ce qui est déjà en place)

40. Deux résidents de la rue de Fontenay soumettent le commentaire suivant :

En qualité de propriétaires d'une résidence dans le quartier Saint-Louis de France (ci-après nommé: notre Quartier) et suite à la consultation publique du 10 juin dernier, qui vise notamment un changement de zonage pour la construction de propriétés allant jusqu'à 3 logements dans les zones 33701Ha, 33704Ha, 33721Hb et 33723Hb,

la présente est d'abord pour vous aviser que nous sommes totalement contre ce projet.

Considérant la quantité phénoménale de condos locatifs et autres logements, nouvellement construits tout autour du Quartier, ces derniers temps, il n'y a définitivement pas de manque à ce niveau. C'est le temps d'arrêter le mouvement qui semble vouloir prendre une expansion exagérée dans tous les quartiers résidentiels autour.

L'un des facteurs importants qui fait que nous avons acquis notre propriété dans ce Quartier était sa tranquillité et son cachet particulièrement propice à y vivre en toute quiétude.

Vous comprendrez notre immense désarroi et notre grande inquiétude de perdre l'égalité de vie que nous avons dans notre Quartier qui se désagrège à vitesse grand V, surtout depuis la construction de tous ces immeubles tout autour. Le bruit et la circulation ont déjà progressé à un tel point que les accès à notre propriété sont devenus presque intolérables.

Nous savons très bien que les entrepreneurs en construction font des pieds et des mains pour avoir le droit d'acquérir des propriétés dans notre secteur, afin de détruire nos maisons et y construire le plus de logements possibles et empocher des gains importants. Nous recevons déjà souvent des offres de leur part. Mais cela ne vous donne pas le droit d'accepter leurs demandes, ce ne sont pas eux les propriétaires.

Nous sommes aussi conscients que la Ville y trouverait son compte en chargeant plus de taxes aux propriétaires. Avec toutes les constructions présentes et à venir sur Laurier, les revenus à la Ville sont déjà beaucoup plus importants. Nous sommes d'avis que n'est pas dans une situation d'urgence telle qu'elle nécessite de changer le zonage

su Quartier St-Louis pour augmenter ses revenus. Augmentation qui serait de toute façon bien minime comparer aux revenus générés par tout ce qui se construit et sera construit sur Laurier et route de l'Église.

C'est pourquoi, en tant que propriétaires, nous devons tout faire pour arrêter ce mouvement qui détruit notre qualité de vie déjà trop affectée par les immenses travaux et constructions qui pullulent tout autour de notre secteur.

Dans son état actuel, notre Quartier est un beau joyau qu'il faut préserver car, de plus en plus, de tels endroits sont rares et on n'en verra plus.

41. Une résidente de la rue de la Seine soumet le commentaire suivant :

Je suis en désaccord avec la proposition de permettre des Triplex dans le quartier. Il s'agit d'un quartier résidentiel dans lequel plusieurs enfants résident. La circulation automobile est déjà problématique et a été signalée à notre conseillère municipale en 2025. La densification du quartier n'aidera pas notre situation et principalement la sécurité de nos enfants. Merci et désolé de soumettre une journée en retard, votre consultation était vraiment courte.

42. Un résident de la rue de la Seine soumet le commentaire suivant :

Je suis en désaccord avec la proposition. Je m'oppose à ces changements dans mon quartier. Je ne veux pas de ces modifications qui permettraient de construire des habitations triples et des grosses bâtisses sur les terrains à côté de maisons unifamiliales plein pied comme la mienne et nuire à la qualité de vie des citoyens déjà établis. Cela pourrait défigurer ce quartier tranquille et cette proposition me semble inacceptable. Les gens qui achètent des propriétés choisissent leur quartier en fonction de ce qu'ils désirent et paye le prix en conséquence. Si je voulais acheter une maison dans un quartier avec des triplex je l'aurai fait mais j'ai choisi un endroit avec des maisons pour la plupart unifamiliales et je m'attends à ce que celà demeure ainsi. Il s'agit d'un quartier résidentiel tranquille et plusieurs familles y habitent. La circulation automobile est déjà problématique et la densification du quartier ne fera qu'empirer la situation. De plus, pardonnez mon retard pour soumettre mon commentaire, mais la durée de cette consultation est très courte pour un enjeu citoyen aussi important.

43. Un résident de la rue des Grondines (au téléphone)

Le résident demande pourquoi ces zones précises ont été choisies pour de la densification douce. Il rapporte que la rue de Grondines (dans la zone 33701 Ha) est utilisée comme artère pour la circulation de transit. Il rapporte que le passage accru d'autobus entraîne des enjeux de sécurité à cause de leur vitesse. Il craint la construction de nombreux triplex et de subir des nuisances liées à la construction. À terme, il craint de ne plus reconnaître sa rue.

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 e Sainte-Foy—Sillery--Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

23 juin 2026

Rédigé par

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

Objet : Opposition à la modification des normes concernant les marges et le nombre maximal de logements – quartier Saint-Louis

Madame, Monsieur,

En tant que résident de la rue de Rouville, près de la rue des Grondines, je souhaite exprimer mon opposition à la proposition de modification réglementaire permettant d'augmenter de deux à trois le nombre de logements autorisés dans les maisons unifamiliales de notre secteur. Bien que je comprenne les objectifs généraux de la Ville en matière d'offre de logements, cette mesure ne me semble ni adaptée à notre quartier ni justifiée par les besoins réels de la population locale.

1. Préservation du paysage historique et du caractère résidentiel

Notre quartier se distingue par un ensemble harmonieux de bungalows qui forment un paysage résidentiel cohérent et chargé d'histoire. Autoriser un troisième logement entraînerait inévitablement la transformation de ces maisons en habitations à deux étages (trois niveaux en comptant le sous-sol). Une telle évolution modifierait profondément l'identité architecturale et culturelle du secteur. Le charme de notre milieu de vie repose sur son échelle humaine, ses espaces verts et son homogénéité visuelle. Une densification mal adaptée risquerait de dénaturer ces qualités essentielles.

2. Contraintes techniques et infrastructurelles

Au-delà des considérations esthétiques, plusieurs limites techniques rendent cette proposition difficilement applicable :

- Stationnement et gestion de la neige : Les terrains actuels ne permettent pas d'ajouter des espaces de stationnement sans empiéter sur les zones nécessaires à l'entreposage de la neige en hiver. Cela créerait congestion, problèmes de visibilité et risques accrus pour les piétons.
- Capacité des services municipaux : L'ajout de logements soulève des inquiétudes quant à l'approvisionnement en eau potable, au réseau d'égout et à d'autres services essentiels, qui n'ont pas été conçus pour une densité plus élevée dans ce secteur.
- Préservation des arbres matures : Plusieurs propriétés comptent de grands arbres qui contribuent à la qualité environnementale du quartier. L'ajout d'un étage nécessiterait souvent leur abattage, entraînant une perte écologique et esthétique importante.

3. Circulation accrue et risques pour la sécurité des enfants

Nos rues sont étroites, calmes et fréquentées par de nombreux enfants qui y marchent, jouent ou se déplacent à vélo. Une augmentation du nombre de logements entraînerait mécaniquement une hausse du nombre de véhicules, ce qui augmenterait les risques d'accidents et compromettrait la sécurité des familles. La tranquillité et la vocation résidentielle du quartier en seraient affectées.

4. Absence de demande réelle pour un troisième logement

Lors de la dernière consultation publique, il a été clairement indiqué que les demandes visant à ajouter un troisième logement dans notre secteur sont très peu nombreuses. Une modification réglementaire d'une telle ampleur, sans demande locale significative, apparaît donc injustifiée et disproportionnée.

5. D'autres solutions existent pour augmenter l'offre de logements

L'augmentation de l'offre résidentielle ne passe pas nécessairement par une densification dans des quartiers qui ne s'y prêtent pas. La Ville de Québec dispose de nombreux secteurs mieux adaptés à de nouveaux développements résidentiels, notamment des zones déjà planifiées pour une densité plus élevée ou disposant d'infrastructures adéquates. Une approche ciblée et respectueuse des particularités locales serait plus efficace et moins dommageable.

Pour l'ensemble de ces raisons, je vous demande respectueusement de reconsidérer cette proposition et de maintenir la réglementation actuelle dans notre quartier. La protection du caractère, de la sécurité et de la qualité de vie de notre communauté doit demeurer une priorité.

Je vous remercie de l'attention portée à cette lettre et demeure disponible pour toute participation future aux consultations ou pour fournir des informations supplémentaires.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.