Projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 304 160 du cadastre du Québec (1075, chemin Sainte-Foy, quartier de Saint-Sacrement)

Déposé au conseil municipal

20 octobre 2026

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation;
- 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

Le lot visé numéro 1 304 160 est localisé dans la zone 16043Mb qui est située à l'est de l'avenue Joffre, au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue du Cardinal-Bégin et au nord de la rue Raymond-Casgrain.

Un immeuble de 222 logements sociaux est prévu au 1075, chemin Sainte-Foy, en face de l'hôpital du Saint-Sacrement.
Ce projet est porté par SOCIALIM, un organisme sans but lucratif associé à l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ).

Le projet comprend deux volets :

- Transformer l'immeuble existant de 15 étages en 148 logements sociaux;
- Agrandir l'immeuble sur le stationnement de surface actuel pour y ajouter 74 logements sociaux sur 12 étages.

Le projet inclura aussi :

- Environ 60 cases de stationnement intérieur et une extérieure;
- Au moins 60 espaces de stationnements pour vélo (intérieurs et extérieurs);
- Au moins 10 % du terrain en espaces verts;
- Une toiture de couleur pâle;
- Le déménagement du centre de la petite enfance (CPE) actuellement au rez-de-chaussée vers la Cité Verte.

Le conseil municipal prévoit autoriser la construction de ce projet d'habitation, sous certaines conditions, comme le prévoit l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les autorisations spéciales à octroyer au promoteur concernent, entre autres, la hauteur et l'emplacement du stationnement souterrain.

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 16 septembre 2026, 19 h, Centre des loisirs Saint-Sacrement
- Consultation écrite : du 17 au 19 septembre 2026 inclusivement

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite

Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 septembre 2026, et la consultation écrite tenue entre le 17 et le 19 septembre 2026, portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, il a été demandé de modifier la résolution afin de prolonger la haie, prévue du côté de l'avenue Cardinal-Rouleau jusqu'à la limite du site avec le lot voisin du côté de l'avenue Joffre et d'ajouter une aire de jeu extérieur pour les enfants.

Les modifications apportées à la résolution s'énoncent comme suit :

- Une modification à une CONDITION :
    - la condition 9° est modifiée afin d'exiger le prolongement de la haie dense jusqu'aux limites des lots adjacents 5 216 549 et PC-24101.
- Une nouvelle CONDITION :
    - une aire de jeux extérieure pour enfants est requise sur le site.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Rapport de l’assemblée publique de consultation

Autorisation d'un projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 304 160 du cadastre du Québec (1075, chemin Sainte-Foy, quartier de Saint-Sacrement)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

16 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Centre des loisirs Saint-Sacrement, 1360, boulevard de l’Entente, salle communautaire

Déroulement de l’activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d’une résolution concernant l’autorisation d’un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon l’article 145.45 Loi sur l’aménagement et l’urbanisme ainsi qu’à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
6. Présentation du projet par le requérant;
7. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot visé numéro 1 304 160 est localisé dans la zone 16043Mb qui est située à l'est de l'avenue Joffre, au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue du Cardinal-Bégin et au nord de la rue Raymond-Casgrain.

Description du projet

Un immeuble de **222 logements sociaux** est prévu au **1075, chemin Sainte-Foy**, en face de l'hôpital du Saint-Sacrement.
Ce projet est porté par SOCIALIM, un organisme sans but lucratif associé à l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ).

Le projet comprend deux volets :

- Transformer l'immeuble existant de 15 étages en 148 logements sociaux;
- Agrandir l'immeuble sur le stationnement de surface actuel pour y ajouter 74 logements sociaux sur 12 étages.

Le projet inclura aussi :

- Environ 60 cases de stationnement intérieur et une extérieure;
- Au moins 60 espaces de stationnements pour vélo (intérieurs et extérieurs);
- Au moins 10 % du terrain en espaces verts;
- Une toiture de couleur pâle;
- Le déménagement du centre de la petite enfance (CPE) actuellement au rez-de-chaussée vers la Cité Verte.

Autorisation d'un projet d'habitation

Le conseil municipal prévoit autoriser la construction de ce projet d'habitation, sous certaines conditions, comme le prévoit l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les autorisations spéciales à octroyer au promoteur concernent, entre autres, la hauteur et l'emplacement du stationnement souterrain.

La réalisation de ce projet permettra de contribuer à l'atteinte des objectifs de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec, soit de permettre la construction de 500 nouveaux logements sociaux et abordables par année.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

Participation citoyenne - Autorisation d'un projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

---

Participation

Membres du conseil municipal

- Catherine Vallières-Roland, conseillère municipale du district de Montcalm–Saint-Sacrement

Personnes-ressources

- Audrey-Ann Fillion, Conseillère en développement économique à la Panification de l'aménagement et de l'environnement
- Michel Hubert, conseiller en urbanisme à la Gestion du territoire (GT)

Animation de la rencontre

- Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Partie requérante :

- Candido Dias, conseiller en développement immobilier et partenariats à l'Office municipal d'habitation de Québec.
- Raphael Lamarre, architecte BMD.

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 50 personnes assistent à la séance.

Principaux enjeux ressortis de la séance

Bien que plusieurs participants aient appuyé la transformation du bâtiment existant, ils ont remis en question l'ajout du nouveau bâtiment, jugé trop imposant pour le secteur. Les préoccupations exprimées concernent davantage la densité et la hauteur du projet que sa vocation de logement social et abordable.

Plusieurs citoyens souhaitent l'ajout d'espaces verts et d'aires de jeu pour les enfants. Certains proposent de remplacer l'agrandissement prévu par un parc, invoquant des craintes liées aux îlots de chaleur et au manque de verdure dans le secteur.

D'autres préoccupations ont porté sur le stationnement, la circulation, la sécurité routière, les impacts potentiels sur le réseau d'égouts, le bruit associé aux équipements et au chantier ainsi que des craintes sur le sentiment d'insécurité qui risquaient d'augmenter avec le projet.

Questions et commentaires du public

Opposition à l'agrandissement du bâtiment (ampleur du projet)

Commentaires

- Bien que plusieurs participants aient appuyé la transformation du bâtiment existant, ils ont remis en question l'ajout du nouveau bâtiment, jugé trop imposant pour le secteur. Les préoccupations exprimées concernent davantage l'ajout de 74 logements sur 12 étages que sa vocation de logement social et abordable.
- Certains estiment que le nouveau bâtiment nuit à la mise en valeur du bâtiment principal en raison du contraste de couleur entre le rouge brique et le blanc.
- Préoccupation quant à la hauteur jugée trop imposante comparée aux autres bâtiments du secteur.
- Plusieurs résidents évoquent un effet d'étouffement causé par la densification.
- Crainte de perdre le caractère résidentiel calme du secteur.
- Crainte de voir augmenter le bruit, l'achalandage et les nuisances.

Réponses

- *Le requérant explique que l'ajout du nouveau bâtiment est nécessaire à la viabilité financière du projet et au maintien d'une offre de logements abordables.*
- *La conseillère municipale rappelle que le quartier fait face à des besoins importants en matière de logement et que le projet vise à offrir des logements à des familles, des étudiants, des travailleurs et des aînés qui n'ont plus les moyens de se loger dans le secteur.*

Aménagement paysager et espaces verts

Commentaires

- Diversifier les essences d'arbres afin de réduire les risques liés aux maladies et ravageurs.
- Prolonger la haie, prévue du côté de l'avenue Cardinal-Rouleau jusqu'à la limite du site avec le lot voisin du côté de l'avenue Joffre.
- Plusieurs personnes proposent de ne pas construire l'agrandissement du bâtiment et de transformer cet espace en parc public.
- Inquiétudes quant à la création d'ilots de chaleur créés par l'agrandissement du bâtiment.

Réponses

- *Le requérant entend la préoccupation concernant le prolongement de la haie.*
- *La conseillère municipale rappelle la présence de plusieurs parcs dans le secteur, tout en reconnaissant la pertinence des préoccupations exprimées.*

Stationnement

Commentaires

- Le ratio de stationnement paraît faible pour 222 logements.
- Crainte que les futurs résidents utilisent massivement le stationnement sur rue.
- Préoccupation concernant l'accès aux vignettes de stationnement et que les nouveaux résidents aient un accès gratuit aux rues avoisinantes.

Réponses

- *La Ville indique qu'une analyse est en cours concernant la gestion du stationnement du secteur. Il est envisagé d'exclure le projet des vignettes de stationnement afin d'éviter une pression supplémentaire sur le stationnement de rue. Le projet est justifié notamment par la proximité du transport collectif et l'absence de norme minimale de stationnement pour le secteur.*
- *La Ville indique également que les nouveaux résidents n'auront pas un accès gratuit aux rues avoisinantes.*
- *Le requérant précise que les 60 espaces existants seront conservés et réaménagés.*

Espaces communs et aires de jeux pour les enfants

Commentaires

- Certains citoyens se questionnent à savoir s'il y aura-t-il des lieux communs pour que les nouveaux résidents puissent se rencontrer.
- Plusieurs participants suggèrent d'améliorer la qualité de vie en créant un espace de jeux pour les enfants considérant que le projet accueillera des familles.

Réponses

- *Une salle communautaire est prévue au rez-de-chaussée.*
- *D'autres espaces communs seront accessibles aux résidents.*
- *Le requérant indique entendre les préoccupations concernant l'espace de jeu pour les enfants et se montre ouvert à étudier des aménagements supplémentaires pour les jeunes.*

Circulation et impacts sur le quartier

Commentaires

- Augmentation du trafic automobile.
- Crainte de circulation de transit dans les rues résidentielles.
- Effets cumulés avec les travaux du tramway.
- Inquiétudes concernant la sécurité routière, notamment pour les enfants.
- Mettre temporairement la rue Raymond-Casgrain à double sens durant les travaux afin d'améliorer la fluidité.

Réponses

- *Les commentaires seront transmis au Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) de la Ville de Québec.*
- *La conseillère municipale affirme que la sécurité routière constitue une préoccupation importante et que le STMI analysera les impacts du projet.*

Bruit (génératrice, climatisation, chantier)

Commentaires

- Bruit potentiel de la génératrice.
- Bruit de la climatisation.
- Bruit des travaux de construction tôt le matin.

Réponses

Génératrice

- *Une enceinte acoustique est prévue autour de la génératrice.*
- *Elle ne fonctionnera que lors de tests ponctuels, mais ce ne sera pas utilisé quotidiennement.*
- *Un écran végétalisé est également prévu autour de la génératrice afin d'intégrer celle-ci au paysage.*

Climatisation

- *Les anciennes tours de refroidissement seront retirées.*
- *Le projet utilisera plutôt des thermopompes individuelles beaucoup moins bruyantes que ce qui actuellement en place sur l'ancien bâtiment.*

Chantier

- *Le requérant indique que les préoccupations seront discutées avec l'entrepreneur.*

Réseau d'égouts et gestion des eaux pluviales

Commentaires

- Plusieurs citoyens mentionnent des épisodes de refoulement ou de dégâts d'eau dans le secteur.
- Doute sur la capacité du réseau existant à supporter l'arrivée de plusieurs centaines de nouveaux résidents.
- Crainte d'une saturation accrue du réseau.

Réponses

- *Le projet intègrera un bassin de rétention conforme aux normes en vigueur.*
- *Les requérants affirment que le nouveau projet rejettera moins d'eau au réseau que la situation actuelle.*
- *La Ville a également précisé que des analyses sont réalisées afin de vérifier la capacité des infrastructures avant l'autorisation du projet.*

Logements sociaux, sécurité et mixité sociale

Commentaires

- Certains citoyens associent l'arrivée de logements sociaux à une hausse potentielle des problèmes de sécurité.
- Certains jugent la proportion de logements sociaux trop importante et s'interrogent sur la capacité d'intégration des futurs résidents.
- Un citoyen a exprimé des préoccupations quant à une hausse perçue des vols, du vandalisme et des problématiques de santé mentale dans le quartier, contribuant à une diminution du sentiment de sécurité. La personne craint que l'ajout de logements sociaux exacerbe ces problèmes.

Réponses

- *Le requérant précise que seulement 30 % des logements bénéficieront d'un soutien au logement.*
- *La Ville rappelle que les études démontrent que l'arrivée de logements sociaux n'augmente pas la criminalité.*
- *La conseillère municipale a indiqué que la Ville a embauché plus de 100 policiers au cours des deux dernières années. Elle a également rappelé que les enjeux d'itinérance sont étroitement liés à la crise du logement et que le développement de logements sociaux et abordables constitue une partie des solutions envisagées. Elle ajoute que les futurs résidents seront principalement des familles, des travailleurs, des étudiants et des aînés ayant besoin de logements abordables.*

Loyers

Question

- Quels seront les loyers et est-ce que ce sera tout inclus?

Réponse

- *Logement abordable (3½) : environ 930 $/mois.*
- *Logement intermédiaire (3½) : environ 1 400 $/mois.*
- *Les loyers comprennent certains services comme l'eau chaude.*

Garderie

Question

- Pourquoi la garderie existante n'est-elle pas maintenue dans un projet qui accueille plusieurs familles?

Réponse

- *Le requérant explique que maintenir la garderie aurait nécessité des démarches réglementaires supplémentaires qui auraient compromis la réalisation du projet. Il précise que la garderie a déjà été relocalisée vers la Cité-Verte.*

Nombre d'interventions

20 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal

---

Réalisation du rapport

Date

30 septembre 2025

Rédigé par

Rayane Baïtiche conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Rapport de la consultation écrite

Autorisation d'un projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 304 160 du cadastre du Québec (1075, chemin Sainte-Foy, quartier de Saint-Sacrement)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 17 au 19 septembre 2026 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot visé, numéro 1 304 160, est localisé dans la zone 16043Mb qui est située à l'est de l'avenue Joffre, au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue du Cardinal-Bégin et au nord de la rue Raymond-Casgrain.

Description du projet

Un immeuble de **222 logements sociaux** est prévu au **1075, chemin Sainte-Foy**, en face de l'hôpital du Saint-Sacrement.
Ce projet est porté par SOCIALIM, un organisme sans but lucratif associé à l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ).
Le projet comprend deux volets :

- Transformer l'immeuble existant de 15 étages en 148 logements sociaux;
- Agrandir l'immeuble sur le stationnement de surface actuel pour y ajouter 74 logements sociaux sur 12 étages.

Le projet inclura aussi :

- Environ 60 cases de stationnement intérieur et une extérieure;
- Au moins 60 espaces de stationnements pour vélo (intérieurs et extérieurs);
- Au moins 10 % du terrain en espaces verts;
- Une toiture de couleur pâle;
- Le déménagement du centre de la petite enfance (CPE) actuellement au rez-de-chaussée vers la Cité Verte.

Autorisation d’un projet d’habitation

Le conseil municipal prévoit autoriser la construction de ce projet d’habitation, sous certaines conditions, comme le prévoit l’article 145.45 de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme. Les autorisations spéciales à octroyer au promoteur concernent, entre autres, la hauteur et l’emplacement du stationnement souterrain.

La réalisation de ce projet permettra de contribuer à l’atteinte des objectifs de la Vision de l’habitation de la Ville de Québec, soit de permettre la construction de 500 nouveaux logements sociaux et abordables par année.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

Participation citoyenne - Autorisation d'un projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

---

Participation

Membre du conseil municipal :

- Catherine Vallières-Roland, conseillère municipale du district de Montcalm–Saint-Sacrement

Personnes-ressources de la Ville :

- Audrey-Ann Fillion, conseillère en développement économique à la Panification de l'aménagement et de l'environnement
- Michel Hubert, conseiller en urbanisme à la Gestion du territoire

Coordination de la consultation :

- Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Participation sur la page web du projet

- 17 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions et 2 personnes ont déposé des mémoires. Voir les sections questions et commentaires du public, premier mémoire et deuxième mémoire pour lire les commentaires dans leur intégralité.

Synthèse des questions et commentaires du public

Les commentaires recueillis témoignent de préoccupations variées quant aux impacts du projet sur le milieu de vie. Plusieurs citoyens jugent qu’il y a peu d’espaces verts dans le secteur et que le projet ne présente pas d’aires de jeux pour les enfants. Dès lors, les citoyennes et les citoyens proposent soit l’aménagement d’un espace récréatif dans la zone verte du site, soit la création d’un parc public à la place de l’agrandissement prévu. De nombreuses interventions portent également sur les caractéristiques du projet, notamment sa hauteur de 12 étages et le nombre de

logements jugés trop élevé. Plusieurs estiment que le gabarit proposé s'intègre difficilement à un secteur majoritairement composé de bâtiments de quatre étages et craignent des impacts sur l'intimité, l'ensoleillement et la qualité du cadre de vie. Les questions de mobilité et de stationnement occupent aussi une place importante. Les citoyennes et les citoyens redoutent une augmentation de la circulation, de la congestion, des enjeux de sécurité routière ainsi qu'une pression accrue sur les espaces de stationnement déjà limités dans le quartier. Certaines inquiétudes concernent également la capacité du transport en commun à absorber de nouveaux usagers. D'autres commentaires portent sur l'intégration architecturale du bâtiment, la capacité des infrastructures et des services publics, notamment les écoles, les garderies et le réseau d'égout, ainsi que sur la sécurité des déplacements à vélo. Par ailleurs, certains citoyens remettent en question le processus décisionnel et la réelle prise en compte de leurs commentaires, estimant que le projet semble déjà largement déterminé. Des préoccupations ont aussi été exprimées quant aux nuisances associées au chantier, à la crainte d'une hausse de la criminalité et au sentiment d'insécurité dans le secteur. Enfin, certains soulignent la valeur patrimoniale du bâtiment existant et craignent que l'agrandissement proposé en altère le caractère.

Définition de logements sociaux et abordables

Commentaire : une personne demande des clarifications sur ce qui est entendu par des logements sociaux et abordables.
Réponse de la Ville :

- ***Logements sociaux :*** *Les logements sociaux désignent les projets de logements locatifs sans but lucratif qui sont détenus et gérés par un organisme public comme l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) ou la Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC) ou communautaire (COOP ou OBNL d'habitation). Ils ont une finalité sociale, c'est-à-dire qui n'est pas centrée sur le profit, mais sur le service aux membres ou à la collectivité. Tous les surplus sont réinvestis dans la mission. Ils sont ainsi considérés comme un outil efficace de lutte contre la pauvreté et d'exclusion sociale.*
  Les logements sociaux ciblent les ménages à revenu faible ou modeste ou ayant des besoins particuliers.
- ***Loyers abordables*** *: Les loyers abordables désignent les loyers inférieurs au loyer médian du marché d'une unité comparable sur le territoire de la ville de Québec. Le montant payé par le locataire représente le loyer affiché et n'est donc pas pondéré en fonction de ses revenus.*
  Les loyers sont contrôlés selon les paramètres d'un programme d'aide à la réalisation qui assure l'abordabilité sur une période donnée.
  Les loyers abordables ciblent les ménages à revenu modeste.

Les loyers maximaux sont disponibles sur le site internet de la SHQ. Le tableau précise les prix en fonction des typologies de logements et de la région. Par exemple, à Québec, un 31/2 abordable (1cc) est 973$.
Source SHQ: Loyers maximaux (mise à jour de juillet 2026)

- ***Revenu :** Les revenus admissibles sont disponibles sur le site internet de la SHQ. La SHQ établit des critères de sélections pour l'accès à un logement abordable, par exemple à Québec le revenu maximum d'une personne seule doit être inférieur à 62 837$*
  Source SHQ :Revenus maximaux (mise à jour d'octobre 2025)

Espaces verts, aire de jeux extérieure

Commentaires : Plusieurs personnes ont émis des préoccupations concernant le manque d'espaces verts et d'aires de jeux pour les enfants à proximité du projet et soulèvent des enjeux d'ilots de chaleur. Certains proposent d'aménager un espace de jeux pour enfants à l'arrière du bâtiment dans la zone verte et d'autres proposent de créer un parc public à la place de l'agrandissement du bâtiment.

***Réponse de la Ville** : Le promoteur s'est engagé à réaliser l'aménagement d'une aire de jeu extérieure et le prolongement de l'aménagement paysager prévu à la limite nord du site, adjacente aux lots voisins immédiats, localisés du côté des avenues Cardinal-Rouleau et Joffre.*

Caractéristiques du projet

Commentaires : Plusieurs personnes ont émis des préoccupations concernant les caractéristiques du projet comme la hauteur et le nombre élevé de logements. Une opposition sur la hauteur de 12 étages est partagée notamment parce que les bâtiments avoisinants ont une hauteur maximale de 4 étages. Certains s'opposent à l'agrandissement du second bâtiment en soulevant les impacts sur l'intimité, l'ombrage et que le quartier est déjà saturé en termes de construction résidentielle. Une personne se demande s'il est prévu d'y avoir des balcons et une autre suggère d'interdire la cigarette dans l'immeuble. Une inquiétude est soulevée quant à la fermeture de la garderie. Par ailleurs, certains citoyens soulèvent que le projet immobilier ainsi que les nouveaux développements dans le quartier ne comprennent pas de commerces. Il est suggéré de réfléchir sur les aménagements urbains dans leur globalité en ajoutant des services à même les nouvelles constructions.

Réponse de la Ville

- *La Ville accueille les commentaires portant sur le projet de conversion du bâtiment existant et le gabarit de la partie agrandie. Les instances décisionnelles en seront saisies.*

- *Il est toutefois important de noter que :*
    - *Le projet s'inscrit parfaitement dans la Vision de l'habitation.*
    - *Le projet respecte les objectifs de densification aux abords des axes bien desservis par le RTC.*
    - *Le projet permet de recycler un bâtiment existant, diminuant l'empreinte écologique et respectant les principes de développement durable.*
    - *La Ville est convaincue que les occupants vont s'intégrer au quartier et participer à son dynamisme.*
- *Balcon : Comme présenté sur les visuels du promoteur, il y a plusieurs balcons dans l'agrandissement.*
- *La préoccupation sur l'utilisation de la cigarette est transmise à l'OMHQ qui s'occupe de la gestion de l'immeuble.*
- *Garderie : La relocalisation de la garderie est un choix du promoteur pris en fonction de différentes contraintes. Toutefois, il est important de mentionner que la garderie a été relocalisée à proximité, dans le même secteur.*
- *La Ville accueille les commentaires portant sur l'ajout d'espace commercial dans le projet. Le promoteur a pris la décision de faire seulement des logements dans le projet étant donné la proximité de plusieurs services existants à proximité.*

Circulation et mobilité

Commentaires : Plusieurs citoyens ont émis des préoccupations relatives à l'augmentation du trafic, la congestion routière et la fluidité des déplacements dans le quartier. Une personne propose de mener une étude sur l'achalandage de véhicules automobiles de même que sur la circulation piétonnière et de vélos au haut de la côte Saint-Sacrement. D'autres craignent les impacts des travaux sur la circulation, notamment la fermeture des rues et mentionnent la difficulté de circuler sur l'avenue Joffre. Il est partagé que la présence fréquente de camions de livraison devant le Samuel-Holland sur le chemin Sainte-Foy complique déjà la circulation. Un citoyen propose de rendre la rue Raymond-Casgrain à double sens entre les avenues Joffre et un autre se demande si cette rue sera réouverte à la circulation dans les deux sens. D'autres mentionnent des craintes quant à la sécurité routière à l'intersection Joffre et le chemin Sainte-Foy. Une personne se demande quelles seront les alternatives pour se déplacer, considérant que les travaux pour le tramway occasionneront la fermeture éventuelle du boulevard René Lévesque.

***Réponse de la Ville** :*

- *Les commentaires seront transmis à la Division des transports et de la mobilité intelligente (STMI).*
- *Si une problématique particulière est observée, il est important de faire le 311 pour adresser cette problématique. Les services concernés pourront alors procéder à une*

analyse de la situation, et des correctifs opportuns pourraient être déployés en conséquence.

- *La demande du promoteur est de diminuer le largueur des voies de circulation sans faire de déviation. Les avenues Joffre et Cardinal-Rouleau seront à sens uniques pendant une période. Un réaménagement du chemin Sainte-Foy sera également nécessairement, mais les voies de circulation seront conservées.*
- *Raymond-Casgrain à double-sens : Les commentaires seront transmis à la Division des transports et de la mobilité intelligente (STMI). Une analyse sera effectuée pour la rue Raymond-Casgrain, toutefois notez que les rues ne sont pas fermées.*
- *Travaux-tramway : Vous pouvez cliquer sur le lien suivant pour vous inscrire à l'application Espace citoyen qui permet aux citoyens de suivre les travaux, les impacts principaux et les activités d'information à venir en lien avec les travaux liés à TramCité. Les personnes abonnées peuvent personnaliser les communications qu'elles souhaitent recevoir selon leurs intérêts, en plus de continuer à recevoir obligatoirement les avis liés à la sécurité civile (tout événement qui menace la santé et la sécurité : inondation, vents violents, tremblement de terre, etc). Ainsi, vous pouvez sélectionner les avis liés à la mobilité pour être informés des modifications importantes aux conditions de circulation et de stationnement du boulevard René-Levesque. Voici également un tutoriel expliquant comment créer un compte et configurer son profil dans l'Espace citoyen afin de recevoir les avis et alertes de la Ville.*

Stationnement

Commentaires : Plusieurs citoyens ont émis des préoccupations portant sur le nombre de cases de stationnement jugé insuffisant comparé au nombre de logements. Certains ont partagé que le coût des vignettes est élevé et s'inquiètent que les nouveaux résidents aient un traitement différent en ne pouvant pas se procurer de vignettes. Des inquiétudes sont partagées à l'effet qu'il y aura un problème au niveau des stationnements dans les rues pour les résidents actuels du secteur. Une personne propose d'interdire le stationnement dans les deux sens sur l'avenue Joffre, entre le chemin Sainte-Foy et l'entrée du stationnement sous-terrain du Longpré. Une autre personne signale qu'en raison du manque de stationnement actuel, certains excèdent la vitesse dans les rues avoisinantes.

***Réponse de la Ville** : Les commentaires et préoccupations seront transmis à la Division des transports et de la mobilité intelligente (STMI). Le 311 représente également une porte d'entrée primordiale pour soulever des enjeux de stationnement dans ce secteur, permettant aux services concernés d'intervenir.*

Transport en commun

Commentaires : Certaines personnes ont émis des préoccupations concernant la capacité des réseaux de transport collectif à accueillir les nouveaux usagers et craignent que le nouveau projet complique les déplacements. Une personne indique que la desserte est insuffisante avec la ligne 807 et que la solution du tramway ne sera pas disponible avant plusieurs années.

Réponse de la Ville

Aucune problématique actuelle dans ce secteur pour le trajet du parcours Métrobus 807. Le cas échéant, des avis sont indiqués sur le site du RTC : https://www.rtcquebec.ca/horaires-et-trajets/avis-la-clientele/avis-sur-les-parcours/parcours/807

Intégration architecturale

Commentaires : Quelques personnes ont émis des préoccupations concernant l'apparence du bâtiment, son insertion dans le quartier et les impacts visuels. Des critiques ont été partagées à l'effet qu'il y a un manque d'harmonie visuelle entre les deux bâtiments avec un contraste apporté par le rouge.

***Réponse de la Ville** : La teinte de la brique d'argile qui sera installée sur la partie agrandie se retrouve sur plusieurs bâtiments de ce secteur.*

Capacité des services

Commentaires : Quelques personnes ont émis des préoccupations concernant les infrastructures et services publics du quartier, notamment sur la pression des écoles et des garderies dont les places sont déjà restreintes actuellement. Il est partagé que plusieurs épisodes de refoulement d'égout se produisent dans le quartier. Ainsi, il est demandé à ce que la Ville de Québec documente et rende disponibles les analyses démontrant que le réseau d'égout est en mesure d'absorber adéquatement cette nouvelle charge.

***Réponse de la Ville** : Lors de l'analyse des demandes de permis de construction, une analyse est effectuée au niveau de la capacité des infrastructures et des services*.

Cyclistes

Commentaires : Quelques citoyens ont émis des préoccupations liées aux déplacements à vélo et à la sécurité des cyclistes. Une personne se demande si la piste cyclable sera maintenue ou s'il y aura des déviations. Une suggestion est émise à l'effet d'obliger les cyclistes qui empruntent la piste cyclable en direction Est sur le chemin Sainte-Foy à emprunter l'avenue Monk afin qu'ils poursuivent leur route sur la piste cyclable sur la rue Raymond-Casgrin.

***Réponse de la Ville** : La proposition sera analysée par la Ville, actuellement aucune déviation n'est prévue pour la piste cyclable du chemin Sainte-Foy.*

Processus réglementaire de l'autorisation du projet immobilier

Commentaire : Quelques citoyens ont émis des préoccupations concernant la prise en compte des commentaires et le processus décisionnel. Certains critiquent le fait que le projet ait été présenté alors qu'il semble déjà ficelé et se questionne sur l'ouverture réelle du processus et de la consultation. Une personne demande quelles sont les étapes après la réception des commentaires sur le projet et suggère de tenir une rencontre à nouveau avec les résidents. Une personne se questionne s'il fallait aller aux tribunaux pour se faire entendre.

***Réponse de la Ville** :*

- *Les projets autorisés en vertu de l'ancien régime de la Loi 31, maintenant intégré aux articles 145.45 à 145.49 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), relèvent d'un cadre légal particulier créé par le gouvernement du Québec afin d'accélérer la réalisation de projets résidentiels dans un contexte de crise du logement. Cette procédure diffère du processus habituel de modification réglementaire.*
- *La loi exige la tenue d'une séance de consultation publique. Toutefois, contrairement à plusieurs procédures de modification réglementaire, ce régime ne comprend ni l'étape de demande d'opinion du conseil de quartier ni le processus d'approbation référendaire. Cette distinction découle directement des choix effectués par le législateur québécois lorsqu'il a créé cet outil exceptionnel, puis l'a intégré de façon permanente à la LAU. L'objectif était de réduire certains délais afin de favoriser plus rapidement la réalisation de projets résidentiels admissibles.*
- *Par ailleurs, la politique de participation publique de la Ville de Québec prévoit la possibilité de tenir des mesures de participation publique complémentaires aux mesures obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans ce contexte, la Ville a choisi d'aller au-delà des exigences minimales prévues par la loi en ajoutant une consultation écrite à la suite de la séance de consultation publique.*
- *Ainsi, les citoyens ont été invités à faire part de leurs commentaires lors de la séance publique du 16 septembre. Une consultation écrite d'une durée de trois jours a également été tenue à la suite de la rencontre.*
- *Ces activités de participation publique visent à permettre aux citoyens de s'informer sur le projet, de poser leurs questions, d'exprimer leurs préoccupations et de formuler des commentaires. Les observations recueillies seront consignées dans un rapport et pourront contribuer à bonifier le projet. Une résolution sera par la suite adoptée par le conseil municipal. Celle-ci précisera les conditions de réalisation du projet, dont certaines pourraient découler des commentaires exprimés lors de la consultation.*

Chantier et mesures d'atténuation

Commentaires : 3 citoyens ont émis des préoccupations portant sur les travaux, le bruit, les camions et les mesures temporaires de circulation. Une personne a posé des questions sur le lieu d'installation des grues et la circulation des camions.

Réponse de la Ville

- *Des informations portant sur le chantier (étendue des travaux et leur durée) seront disponibles sur le site de la Ville, et un lien pourrait être partagé aux citoyens du secteur.*
- *Les coordonnées du promoteur seront également disponibles sur le site du projet pour que les citoyens puissent l'aviser directement concernant de possibles nuisances de bruit ou autres dans le voisinage.*
- *Les représentants du promoteur ont indiqué lors de la consultation publique du 16 septembre que les normes applicables dans le Règlement sur les nuisances seront respectées, notamment les limites de bruit à respecter. Ce Règlement peut être visualisé au lien suivant : R.V.Q. 1006 - Règlement sur les nuisances*
- *Le 311 représente également une porte d'entrée pour que la Ville soit saisie de la présence de nuisances diverses identifiées dans le Règlement R.V.Q. 1006; de la part du chantier.*
- *Selon cette demande du promoteur, la majorité des camions circuleront à partir du chemin Sainte-Foy. Un réaménagement du chemin Sainte-Foy sera nécessairement, mais les voies de circulation seront conservées.*

Des informations portant sur le chantier (étendue des travaux et leur durée) seront disponibles sur le site de la Ville, et un lien pourrait être partagé aux citoyens du secteur

Sécurité

Commentaires : Deux citoyens ont émis des préoccupations liées à la criminalité et à la sécurité publique mentionnant des craintes d'introduction par effraction, des vols et une augmentation du sentiment d'insécurité.

***Réponse de la Ville** : Si une problématique particulière est observée, il est important de faire le 311 ou au 911 pour adresser cette problématique. Les services concernés pourront alors procéder à une analyse de la situation, et des correctifs opportuns pourraient être déployés en conséquence.*

Patrimoine architectural

Commentaires : une personne considère que le bâtiment actuel possède une valeur patrimoniale importante et craint que l'agrandissement le défigure.

Réponse de la Ville

- *Le promoteur présente un rendu architectural différent pour la partie agrandie que pour la partie existante, afin de conserver la valeur patrimoniale sur cette dernière.*
- *Le site de la Ville présente l'intérêt patrimonial du bâtiment : Édifice Catherine-De Longpré.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

14 octobre 2026

Rédigé par

Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Questions et commentaires du public

Les 17 commentaires reçus sont présentés ci-dessous dans leur intégralité. Aucun changement, correction ou révision n'a été apporté à leur contenu. Afin de préserver la confidentialité des citoyennes et des citoyens, les renseignements personnels permettant de les identifier, notamment les noms, prénoms et adresses, ont été caviardés. De plus, les propos contrevenant à la Charte d'engagement pour une participation publique constructive, notamment les commentaires à caractère haineux, intimidant, raciste, vulgaire ou insultant, ont été caviardés.

Commentaire 1 : Qu'entendez-vous par abordable? Et «sociaux»? Exemple, combien pour un 3 1/2? Y aura-t-il des critères de revenus inférieurs à x$ pour pouvoir y habiter? Aussi des balcons seront-ils prévus? Sinon est ce envisageable? Merci!

Commentaire 2 : Lors de la consultation publique du 16 septembre, plusieurs commentaires ont été émis quant aux besoins des familles. Suggestions:

1) Comme il est probable (et souhaitable) que sur les 222 unités il y ait des enfants, une petite aire de jeux pourrait être aménagée à l'arrière du bâtiment dans la zone verte. Il serait probablement plus simple de la concevoir dès maintenant, avant que les occupants en fassent éventuellement la demande...

2) Une haie dense étant déjà planifiée du côté est, une telle haie pourrait être aussi à plantée du côté sud à la limite du lot.

Autre suggestion: Si ce n'est pas fait, concevoir dès maintenant une étude sur l'achalandage de véhicules automobiles de même que sur la circulation piétonnière et de vélos au haut de la côte Saint-Sacrement. Il est à anticiper, avec les quelque 450 à 500 nouvelles unités si on ajoute celles du projet UTILE qui s'achève, qu'une congestion puisse devenir problématique. Une difficulté est déjà en train de s'installer alors que certains véhicules souhaitant tourner à gauche pour entrer au Gibraltar, au Jeffrey Hale ou à la Cité Verte, et devant donner priorité à ceux venant en sens inverse, bloquent le flot de la circulation jusque dans la côte Saint-Sacrement. S'ajoute à cela la présence fréquente de camions de livraison devant le Samuel-Holland sur le chemin Ste-Foy. Ne pourrait-on exiger que la livraison se fasse sur Ernest-Gagnon ?

Sur le territoire de la ville de Québec, de façon générale, il n'y a pas assez d'interdictions de tourner à gauche (l'ultime solution étant un sens unique). Cela affecte beaucoup la fluidité de la circulation. D'autres villes (je pense à Calgary entre autres) ont compris cette situation.

Commentaire 3 : '- dans le moment, un seul autobus, le 807, dessert le chemin Ste-Foy à partir de Joffre. Il n'y a plus de service sur René-Lévesque. Il faut marcher jusqu'à Grande-Allée pour prendre le 805 ou, pour aller, par exemple au Grand Théâtre, ou le 807, puis monter Cartier à pied (si l'on est en forme) et marcher jusqu'au GT - LE TRAMWAY NE SERA EN FONCTION QU'EN 2033 (si tout va bien)

- les vignettes coûtent environ 250 $ - les locataires des logements subventionnés auront-ils le moyen de payer ce montant pour un an s'ils n'y a plus d'espaces dans le stationnement intérieur - et les périodes de stationnement autour des édifices ne sont que d'une heure la semaine.

- si des voitures sont stationnées de chaque côté de Joffre il faut laisser passer l'autre voiture qui vient vers nous ou vice versa, car il n'y a de place que pour une seule voiture

- Où pourront jouer les enfants des nouveaux locataires? Pas d'espaces verts autour des futurs immeubles sauf à l'angle de Calixa-Lavallée, au Bois de Coulonges, à l'école Anne-Hébert, au Centre de loisirs St-Sacrement, etc. À dix heures du matin ou en après-midi, sans voiture, seule l'aire de jeu de Calixa-Lavallée reste assez proche des nouveaux édifices dont l'un n'aura aucun balcon. Sensation d'étouffement pour les locataires? Pourront-ils ouvrir des fenêtres ou actionner l'air climatisé même en hiver?

- une haie de cèdres, par exemple, devra être installée pour isoler l'arrière des immeubles de [redacted] av. Joffre et des maisons de Cardinal-Rouleau

- la ville de Québec est assez sécuritaire oui, mais souvenons-nous du meurtre de deux personnes avec un sabre japonais dans le Vieux Québec. Qui aurait pu prévoir ça? Pour une personne seule qui revient à pied vers Joffre après des événements qui ont eu lieu sur Grande-Allée ou René-Lévesque, vers 222 h, il faut circuler où il y a beaucoup d'éclairage. Oui, il y a des gens bizarres qui nous suivent parfois sur les trottoirs et peuvent attaquer des gens par l'arrière. Il faut enlever les lunettes roses car des situations graves peuvent se produire à Québec aussi.

- [redacted], il y a eu des tentatives d'entrer par effraction par les portes principales dont une l'été dernier. Le conseil d'administration a fait changer tout le système de sécurité de sorte que l'immeuble n'est plus accessible après 21 h à moins d'habiter l'immeuble. Et des bicyclettes ont été volées dans le garage à quelques reprises. Nous avons des caméras de surveillance.

- pour assurer la sécurité de tous les nouveaux locataires du Longpré il faudra qu'on interdise la cigarette dans l'immeuble ou qu'on installe des gicleurs dans tous les appartements et des détecteurs de fumée.

Commentaire 4 : 'À la lumière des propos entendus lors de l'assemble de consultations du 16 septembre 2026, j'aimerais porter à votre attention ce qui suit, en lien avec les mesures d'atténuation qui seront appliquées pendant les travaux:

- rendre la rue Raymond-Casgrain à double sens entre les avenues Joffre et Cardinal-Rouleau (et au besoin interdire le stationnement au-moins un côté de la rue) afin de facilité la fluidité du trafic automobile en raison principalement du chantier du Tramway qui battra son plein au même moment. En effet, le nombre de camion qui circuleront et les mesures de sécurité qui devront être prises (cônes oranges notamment) feront en sorte qu'il faudra aux résident de la rue Joffre un moyen d'éviter de tourner en rond pour qu'ils puissent sortir quartier;

- interdire le stationnement dans les deux sens sur l'avenue Joffre, entre le chemin Sainte-Foy et l'entrée du stationnement sous-terrain du Longpré ,afin de faciliter la circulation automobile, maintenir la piste cyclable et éviter les incidents fâcheux en lien avec le trafic lourd qu'il y aura;

- obliger les cyclistes qui empruntent la piste cyclable en direction Est sur le chemin Sainte-Foy à emprunter l'avenue Monk afin qu'ils poursuivent leur route sur la piste cyclable sur la rue Raymond-Casgrin.

Commentaire 5 : Mon commentaire concerne le Projet immobilier au 1075 chemin Ste-Foy.

Je n'écris pas pour critiquer le projet, mais pour donner mon opinion sur la tâche visuelle que sera la nouvelle construction. Lors de la réunion du 16 septembre, on nous a mentionné que la couleur et les matériaux utilisés ont été choisis pour être en harmonie avec la couleur du quartier Saint-Sacrement. Je sais de quoi on parle quand il s'agit d'architecte brutaliste, les immeubles gouvernementaux en sont la preuve. Mais pourquoi ne pas être en continuation et en harmonie avec l'édifice déjà existant qui est de couleur blanche? Un édifice a été construit non loin du 1075, il y a quelques années, et on a respecté l'harmonie avec les autres bâtiments existants. Ce qui ne semble pas exister pour le projet en cours.

Cet ajout sera, je le répète, une tache visuelle dans le paysage. Et loin de refléter la «couleur» du quartier.

Commentaire 6 : 1-Durant les travaux, je suppose que des voies seront réservées ou fermées. Les grues seront installer ou ? Dans quelle rue les camions vont-ils circuler ? Quelles sont-elles et quand ?

2-Nous avons déjà trois écoles privées dans la rue, qui, entre parenthèses, ne seront pas accessibles à cette nouvelle clientèle. Cela génère déjà beaucoup de trafic. De plus, les travaux pour le tramway viendront éventuellement fermer René Lévesque. Quelles seront les alternatives pour les parents qui viennent reconduire leurs enfants au primaire. Est-ce que Raymond Casgrain sera réouvert à la circulation dans les deux sens ? J'aimerais connaître ce qui est prévu.

3-On parle de 10 logements par étage dans l'actuel édifice. Quelles sont les grandeurs de ces logements ? Y-a-t-il des plans de disponibles ?

4-Je comprends que plomberies et électricité seront refaits à neuf. Quels sont les plans pour les ascenseurs ?

5-Normalement, les logements ont deux portes de sortie en cas de feux. Comment cela fonctionnera-t-il ?

Commentaire 7 : Bonjour,

J ai participé à la rencontre du 16 septembre, mais je n'ai pas pu donner mon avis.

Donc, je considère que ce projet est beaucoup trop gros pour l'espace prévu.

La clientèle visée est les familles! Où pourront jouer les enfants si tout le terrain est occupé par les bâtiments??

Le sujet du stationnement me préoccupe aussi. Environ60 stationnements pour plus de 120 logements, cela me paraît peu et c'est utopique de penser que les gens (famille) seront sans voiture.

Je pense sincèrement que les logements avec mixité comme proposé sont interessants, mais l'ajout du bâtiment à côté est DE TROP! Il serait bcp plus acceptable de conserver et rénover seulement le bâtiment existant!

J'espère que la voix des citoyens sera entendue dans ce projet!

En résumé, je suis POUR ce projet, mais SANS l'ajout du bâtiment rouge.

Merci

[redacted].

Commentaire 8 : Est-il assuré que les services autour (transports en commun, notamment) soient en mesure de d'absorber l'ajout de toutes ses nouvelles personnes dans le quartier?

Commentaire 9 : Bonjour!

Je suis d'accord avec l'ajout de logements sociaux abordables dans l'immeuble actuel. Cependant, l'ajout d'un second immeuble annexé à celui déjà existant est décevant. Pourquoi ne pas aménager pour les futurs résidents de l'immeuble déjà existant (sans balcon) un espace vert notamment pour permettre aux enfants d'aller jouer dehors? Il y a déjà une densification importante avec les projets immobiliers voisins dont ceux-ci de la Cité Verte.

Mes préoccupations:

1- Au niveau de la sécurité notamment la sécurité routière notamment sur le chemin Ste-Foy et l'avenue Joffre. Actuellement, il y a un feu de circulation sans virage protégé coin Chemin Ste-Foy et avenue Joffre. Lorsqu'un automobiliste circulant sur le chemin Ste-Foy en provenant du centre-ville souhaite tourner à gauche sur Joffre c'est très dangereux surtout sur les heures de pointe. Selon moi, cela devrait être, dès maintenant, considéré et amélioré. Aussi, ça roule très vite sur avenue Joffre. Certains automobilistes et cyclistes ne font pas d'arrêts au coin de Joffre et Raymond-Casgrain. Joffre devrait être une zone à max. 30 (école) et 40 km/h. Plus de circulation, plus de bruit pour les résidents du secteur.

2- Problème au niveau des stationnements dans les rues pour les résidents actuels du secteur avec l'arrivée des nouveaux voisins (et de leurs visiteurs). À considérer.

Pendant les travaux, le niveau de bruit risque d'être important et j'espère que des mesures seront prises pour l'atténuer.

Merci pour la consultation du 16 septembre! C'était très intéressant et nécessaire.

Merci de nous tenir informer du suivi des consultations et des prochaines étapes!

Bonne continuité!

Commentaire 10 : Plus tot de construire un autre immeuble sur ce terrain, Il serait préférable de faire un grand espace de verdure pour les gens qui vont habiter l'immeuble actuel et qui n'ont aucun balcon. Si vous êtes sensible à la condition de ces gens, éviter de leur mettre en face d'un autre immeuble et venir restreindre leur qualité de vie

Commentaire 11 : Je suis contre le projet d'agrandissement du bâtiment Catherine-de-Longpré, spécifiquement le bâtiment additionnel rouge. Je trouve cela aberrant qu'une décision d'urbanisme, ayant une si grande importance sur notre quartier, n'ai pas été proposé à la discussion et à l'écoute des avis, AVANT que le projet soit finalisé et dévoilé au public. Cela va dénaturer notre quartier et notre rythme de vie tranquille, que celui ci apporte. L'arrivée des 222 nouveaux foyers vont engorger nos services de quartier, déjà pas assez nombreux, par exemple, notre épicerie Maxi, à 7 rayons, déjà constamment pleine de gens à toute heure de la journée. Il n'y a aucun terrain vert, autre que le parc des braves, proche du projet d'habitation, ce qui est déjà un fait problématique connu depuis des années. Si plusieurs centaines de personnes, dont multiples familles sont pour se rajouter à notre quartier, où vont elles aller jouer? Dans nos rues où les voitures circulent déjà en excès de vitesse et tournent en rond plusieurs fois par jour pour se trouver un stationnement? Nous avons choisi ce quartier pour la quiétude qu'il procure depuis des années, pourquoi vouloir installer un si gros projet sur le chemin Ste foy, dans un quartier qui va subir les retombées de bruit et de traffic. Chemin Ste-Foy bouchonne à longueur de journée entre Belvédère et Hollande, si on doit rajouter 222 foyers à ça, qui essayent de rentrer chez eux en bus, tramway, vélo ou voitures, nous allons vivre un enfer routier et sonore qui va compliquer encore plus nos déplacements. L'édifice existant créé déjà un gros couloir de vent sur le chemin Ste-Foy, à cause de son hauteur démesurément haute, je ne peux qu'imaginer comment marcher pour aller prendre la 807 va nous décoiffer. Pourquoi ne pas faire de l'espace du stationnement un espace vert pour les familles du quartier, et des appartements du Catherine-de-Longpré? Cela serait bénéfique pour tous, sauf pour les profits du promoteur immobilier, pour qui les habitants du quartier ne semblent pas autant important que les retombées économiques.

Les canalisations dans les rues du quartier débordent lors de grandes pluies en plus de faire sentir les égouts dans nos maisons. L'ombre projetée par le nouveau bâtiment dans notre cour va être grande, en plus de nous faire sentir observés 24/7 par les locataires sur leurs balcons, qui donnent directement dans notre cour.

Notre quartier va être dénaturalisé, en plus de déborder, et nous n'avons que doit à une consultation publique, APRÈS l'annonce du projet et la signature des contrats.

C'est un quartier tranquille, majoritairement remplis de retraités, nous aimerions le garder comme cela, ou au moins avoir notre mot à dire face à d'aussi importants changements. Des logements sociaux doivent être construits, oui, mais dans des endroits appropriés. Par exemple, le Samuel Hollande, à quelques rues, m'aurait semblé un endroit plus apte à recevoir une grande quantité de personnes. Il y a un marché de fruits et légumes, une pharmacie, des sévices et une épicerie dans l'édifice. De plus que des restaurants de diverses spécialités sont autour. Joffre et Cardinal-Rouleau ne sont pas des rues qui amènent des attraits comme ceci, ni se sont des rues destinées à voir passer autant de personnes constamment, sans heurter la vie paisible des habitants.

Voilà pourquoi je suis contre ce projet.

Merci

Commentaire 12 : Je me questionne sur la plus-value et l'ampleur d'un tel complexe de logements sociaux dans le secteur. Au delà du manque de location, devront-nous laisser aller la qualité de notre secteur pour des infrastructures démesurées, imposantes, inhumaines pour les résidents tant du complexe que celui des résidents déjà en place..J'ai peine à imaginer plus de 300 voir plus, de personnes heureux dans ces édifices. L'impact d'un tel complexe est purement stratégique et économique. Quelle est votre réflexion concernant la qualité de vie de ces utilisateurs et du voisinage? La majorité des bâtiments avoisinants le 1075 Chemin Ste-Foy sont d'une hauteurs maximales de 4 étages. En 2008, le promoteur privé Platinum a élaboré un complexe de 4 étages et il a dû respecter les demandes et attentes du voisinage inquiet de la saturation de densité.

Le premier bâtiment du 1075 est là pour rester CEPENDANT, l'ajout du deuxième bâtiment est démesuré.

J'imagine difficilement les enfants, les personnes retraités, les jeunes parents prendre l'air aux alentours avec comme irritant majeur la pollution crée par les voitures et services de transports à la communauté, ambulances, camion de pompiers, livreurs de toutes sortes. La densité tant du secteur est atteinte sous toutes ses formes.

La Cité Verte, L'Intendant et quelques autres complexes bien intégrés ont contribué à mettre notre secteur «saturé en habitation». Nous avons également deux hôpitaux à proximité qui à eux contribuent à augmenter la circulation.

Votre présentation en présentiel du 16 septembre dernier a été pour moi de mauvaise foi…

Les intentions du comité étaient sans équivoque…la réalisation entière de ce projet.

La volonté de nous écouter est-elle celle adéquate et ouverte à l'écoute?

Vous comprendrez que notre quartier n'est pas dupe… il y a derrière ce projet une partie politique qui est cachée au dépend du raisonnement humain, sensé…

La plantation de 15 arbres et d'une haie «massive» de suffisent pas à taire mon insatisfaction.

Je le répète, l'implantation d'un nouvel immeuble adjacent au 1075 chemin Ste-Foy ne peut répondre aux exigences de notre quartier…

Faudra t-il utiliser les tribunaux pour se faire entendre?

En terminant, je vous réfère à un projet en fin de construction dans le bas St-Laurent, soit à Rimouski et ce, par un promoteur de grande envergure bénéficiant de subventions de plusieurs millions, développant ainsi le Quartier Maritime.

Je vous laisse faire la recherche et vous y trouverez un développement basé sur l'humain derrière le projet.

Une vision plus juste du développement de logements sociaux urbains me paraît devoir être à considérée dans votre dossier.

Une réflexion humaine plutôt qu'économique pourrait faire de ce projet un avantage pour tous.

Mme Catherine Vallières Roland m'a transmis son grand intérêt à offrir des logements décents aux utilisateurs.

Reste à évaluer ce qu'elle entend par là….j'imagine qu'elle souhaite que ces utilisateurs aient accès à des espaces verts…. dans la cour.

J'imagine très mal que notre société n'en fasse pas une priorité…

Je souhaite à notre société de reprendre ses droits aux droits d'être entendus…

Merci de prendre ce temps de lecture de mon commentaire.

Cordiales salutations!

[redacted]

Commentaire 13 : Ampleur du projet:

Je n'approuve pas l'ajout d'un immeuble à côté de l'immeuble blanc existant au niveau de l'esthetique et de la qualité de vie des nouveaux locataires et des résidents actuels du quartier. Cet immeuble, dont la hauteur ne correspond pas aux normes exigés pour les autres entrepreneurs dans le quartier, augmente considérablement le nombre de logements du projet. Cet espace devrait être aménagé en petit parc, ce qui augmenterait énormément la qualité de vie des locataires et des résidents du quartier et créerait un bel îlot de fraîcheur fortement recommandé dans les zones urbaines.

De plus cet immeuble, qui aura des balcons, sera situé au dessus de la piscine du Maréchal Joffre. Il est inévitable que cela occasionnera une perte d'intimité et un peu d'ombre.

Impact sur la circulation et l'achalandage dans le quartier:

Le nombre élevé de logements ainsi que la faible quantité de stationnement dans l'immeuble occasionnera une grosse augmentation de la circulation et de l'achalandage dans le quartier. Il est faux de penser que la majorité des locataires de profils différents circuleront nécessairement en vélo et en autobus. De plus, ces derniers recevront des visiteurs qui devront se stationner dans le quartier.

Il est important de préciser qu'il y a des maisons familiales avec de jeunes enfants près des immeubles et que la rue Cardinal Rouleau sera principalement affectée au niveau de la circulation, de l'ombre causée par la hauteur de l'édifice ajouté qui dépasse amplement les normes de l'urbanisme dans le quartier, ce qui est très discutable.

Impact sur les services:

L'arrivée d'un nombre élevé de familles aura des répercussions sur les services environnants, notamment les garderies et les écoles dont les places sont déjà restreintes actuellement.

Accessibilité sociale:

Il m'apparaît important qu'un projet de ce genre soit bien accepté par les résidents du quartier. Après discussion avec des voisins, je considère qu'un projet un peu plus modeste, avec l'intégration d'un espace vert à la place d'un nouvel immeuble à brique rouge imposant, serait beaucoup mieux accepté par les résidents et correspondrait plus à l'environnent et à la vie du quartier. Cela améliorerait sûrement la qualité des nouveaux locataires.

J'espère sérieusement que ce projet ne nous sera pas imposé et que tout n'est pas déjà décidé étant donné le court délai qui semble proposé.

Suivi:

Quelles sont les étapes après nos recommandations et commentaires sur le projet. Il serait grandement apprécié et nécessaire d'avoir une autre rencontre avec les gens du quartier.

Merci

Commentaire 14 : 'Ceci est ma deuxième intervention écrite

-En ce qui concerne les immeubles nommés Le Longpré, j'espère que vous avez considéré que des appartements de trois chambres à coucher pourraient abriter deux familles [redacted] pour partager un loyer raisonnable.

L'immeuble blanc deviendra-t-il une nouvelle tour Bardy ou Marie-de-l'Incarnation? Avec tous les inconvénients que ça comporte?

Un des immeubles de logements sociaux de Québec, situé près de Cartier, Bourlamaque et René-Lévesque comporte un grand terrain à l'arrière de l'édifice. Les enfants peuvent donc en profiter

- je trouve bien naïf de croire que des parents veulent se déplacer loin pour emmener leurs enfants au parc pour une petite heure.

Commentaire 15 : Le projet de me fait peur car, selon moi, nous allons perdre la quiétude du quartier.

Il y aura plus de voitures, de vélos et d'accidents. Je suis rendue hyper vigilante au niveau de la conduite automobile car les feux de circulation sont difficiles à comprendre (quand il faut tourner à droite sur avenue Joffre de par le chemin Ste-Foy) et les vélos vont très vites. J'ai peur de faire un accident avec un-une cycliste.

Nous avons dû changer le système de sécurité cette année car une personne a voulu entrer par effraction en pleine nuit avec une barre à clou (capté sur caméra de surveillance) et une personne [redacted] a dormi dans le hall d'entrée.

J'entends des cris et des sacres pendant la nuit. Je crains qu'il y en aura plus de gens désorganisés dans le secteur.

Un parc serait davantage adéquat à côté de celui que vous voulez convertir (plutôt que construire un bâtiment neuf) pour donner une place aux enfants, aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.

Faire qu'une salle communautaire dans le bâtiment à convertir m'apparait trop peu. Je crois que les enfants prendront toute la place et les personnes âgées n'y trouverons pas leur place. Je verrais 2 ou 3 salles communautaires.

Je trouve que l'édifice rouge que vous voulez construire ne se marie pas bien visuellement avec celui à convertir (blanc).

Je comprends qu'il faut aider les gens qui veulent se trouver un logement abordable, mais le changement fait peur. La Ville de Québec change profondément. Quand je vois tous ces logements qui sont entrain de se construire, je ne reconnais plus la Ville de Québec! J'ai bien peur que la Ville de Québec ne soit plus la ville calme que nous avons.

Commentaire 16 : Objet : Autorisation d'un projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

Nous avons acheté notre propriété située au [redacted], avec le désir d'y établir notre jeune famille à long terme. Nous avons choisi ce quartier notamment pour sa mixité et son caractère particulier, où cohabitent harmonieusement maisons unifamiliales, condominiums, logements et lieux de travail.

Depuis notre arrivée, nous rénovons notre maison avec beaucoup de cœur et de nos propres efforts, tout en ayant à cœur de respecter le caractère et le patrimoine bâti du quartier. Nous souhaitons contribuer à préserver ce qui fait la richesse et l'identité de notre milieu de vie.

Nous ne sommes pas contre la conversion du bâtiment existant du 1075, chemin Sainte-Foy en logements sociaux. Nous croyons que le logement social peut avoir sa place dans notre quartier et que la réutilisation d'un bâtiment existant constitue une façon pertinente de créer de nouveaux logements tout en préservant le caractère du secteur.

Nous sommes toutefois opposés à l'ajout du bâtiment projeté sur le terrain adjacent.

Le bâtiment actuel du 1075, chemin Sainte-Foy possède une valeur patrimoniale qui mérite d'être préservée et mise en valeur. Or, nous sommes préoccupés par le fait que l'ajout proposé vienne altérer considérablement sa présence, sa visibilité et son intégration dans le paysage. À nos yeux, le bâtiment patrimonial se retrouve en quelque sorte défiguré par l'ampleur et la proximité de la nouvelle construction, plutôt que d'être mis en valeur par le projet.

Nous sommes également préoccupés par la concentration de 222 logements sociaux sur un même site. Notre quartier nous a attirés précisément en raison de sa mixité : différents types d'habitations, différents usages et différents profils de résidents y cohabitent. Ajouter un volume aussi important de logements sociaux au même endroit risque, à notre avis, de réduire cette mixité plutôt que de la favoriser.

Nous croyons que le développement du logement social gagnerait à être réparti dans différents secteurs et intégré à une diversité de milieux de vie, plutôt que concentré en très grand nombre sur un seul site. Cela permettrait de favoriser une véritable mixité sociale et résidentielle tout en répondant aux besoins en logements.

Une préoccupation importante concernant le réseau d'égout

Nous avons également une préoccupation importante concernant la capacité et l'état du réseau d'égout dans le secteur.

Plusieurs épisodes de refoulement d'égout ont déjà été vécus dans le voisinage, ce qui soulève des inquiétudes quant à la capacité du réseau actuel à répondre adéquatement aux besoins du secteur. Lors de certaines interventions, des travailleurs de la Ville de Québec nous ont également confirmé que l'état et la capacité du réseau d'égout étaient problématiques.

Dans ce contexte, l'ajout de 222 logements supplémentaires sur le même site nous apparaît particulièrement préoccupant. Une augmentation importante de la densité devrait nécessairement être accompagnée d'une évaluation rigoureuse de la capacité réelle des infrastructures existantes et de l'impact du projet sur le réseau.

Nous demandons donc à la Ville de Québec de documenter et de rendre disponibles les analyses démontrant que le réseau d'égout est en mesure d'absorber adéquatement cette nouvelle charge, notamment à la lumière des problèmes de refoulement déjà constatés dans le secteur.

Nous croyons qu'il serait irresponsable d'autoriser une augmentation aussi importante de la densité sans avoir préalablement répondu clairement à cette préoccupation des citoyens qui vivent déjà avec les conséquences des limites du réseau.

De plus, l’ajout projeté semble davantage répondre à des objectifs quantitatifs de création de logements qu’à une réflexion suffisamment approfondie sur la qualité de vie des futurs résidents et l’intégration du projet dans son environnement.

L’espace adjacent au bâtiment existant pourrait plutôt être aménagé en espace vert et commun, offrant aux familles qui habiteront ces logements un environnement extérieur de qualité. Un tel aménagement permettrait à la fois de mieux mettre en valeur le bâtiment patrimonial, de préserver davantage les espaces verts et d’offrir un milieu de vie plus agréable aux futurs résidents tout en permettant une densification.

Nous demandons donc à la Ville de Québec de considérer le projet dans une perspective qui ne se limite pas au nombre de logements créés, mais qui tient également compte de la qualité du milieu de vie, de la mixité sociale et résidentielle, de la mise en valeur du patrimoine bâti, de l’intégration architecturale, des espaces verts et de la capacité réelle des infrastructures municipales.

Nous sommes favorables au logement social. Nous souhaitons simplement que son développement se fasse dans le respect des personnes qui y vivront, des citoyens déjà établis et du caractère unique de notre quartier.

Merci de prendre en considération nos préoccupations.

[redacted]

[redacted]

Commentaire 17 : Bonjour à vous. Comme il ne semble pas avoir d'endroit sur le site de la ville pour écrire nos commentaires, vous me permettez de le faire via votre courriel, puisqu'il est indiqué sur le site de la ville que des commentaires écrits peuvent être envoyés jusqu'au 20 septembre inclusivement concernant le projet de 220 logements sur chemin Sainte-Foy.

Je demeure juste derrière, aux condos Maréchal Joffre, dont la cour donne sur ces bâtisses actuelles et futures. Je suis pour la construction de logements sociaux, cependant dans le présent cas le nombre de 220 est totalement démesuré pour un si petit espace et dans un même quartier, qui de surcroît ne correspond pas du tout sur le plan démographique à la population visée. Déjà intégrer cent ménages serait beaucoup, mais le double ? Cela me semble tout à fait déraisonnable et affectera la qualité de vie de tout le monde, nouveaux arrivants et personnes, surtout âgées, qui, comme moi, sommes établis dans le secteur depuis longtemps et avons acheter des logements à fort prix justement pour leur situation. Sans compter que j'aurai un mur de 15 ã 17 étages de logements devant chez moi, mon appartement donnant sur la cour.

Bref, ce projet me respecte pas la vie de quartier que nous avons construite et m'apparaît tout à fait disproportionné et déraissonnable, susceptible de d'apporter et de multiplier les problèmes sociaux pour tout le monde. Merci de déposer ma lettre au bonne endroit et d'en accuser réception par retour de courriel.

[redacted]

[redacted]

Premier mémoire

Considérations générales

Nous avons choisi d'habiter [redacted] depuis juin 2004 dans un secteur que nous pouvons identifier comme un îlot résidentiel à protéger pour le bénéfice des familles y résidant actuellement et de celles à qui nous souhaitons transmettre ce patrimoine urbain. La proximité d'écoles, du Cégep Garneau, du Cégep Sainte-Foy, de l'hôpital Saint-Sacrement, de nombreux commerces, de pistes cyclables et de facilités de transport en commun (circuits 800 – 801 – 807 et du projet de tramway) en font un site à privilégier pour ceux et celles qui cherchent à vivre en ville et contrer les effets négatifs de l'étalement urbain sur l'environnement.

Depuis notre arrivée, nous avons été confrontés à de nombreux projets qui menacent le tissu humain et social du secteur 16036Hb:

- construction de condos (immeuble de 4 étages sur le Rue Joffre – immeuble de 4 étages au 820 avenue Cardinal-Rouleau – immeuble de 3 étages sur la rue Raymond-Casgrain)
- projets de modifications du Programme particulier d'urbanisme (PPU) 2021pour le pôle urbain Belvédère

Tous ces projets ont nécessité la modification des règlements de zonage concernant la hauteur des bâtiments ainsi que la superficie devant leur façade. Les propriétaires de résidences situés dans ce secteur constatent que ces projets empiètent sur ce territoire et contribuent à créer un effet **d'étouffement et de resserrement**.

Projet de logements sociaux au 1075, chemin Sainte-Foy

Concernant l'autorisation d'un projet de logements sociaux au 1075, chemine Sainte-Foy, j'aimerais rappeler, tout comme je l'ai fait à la séance publique du 16 septembre, que je ne suis pas opposé à la transformation de cet immeuble pour l'aménagement de logements sociaux. Je suis cependant **opposé** au volet visant **l'ajout d'une partie adjacente de 12 étages** au bâtiment de 15 étages. En plus de déroger aux normes maximales de hauteur permises (16 mètres), de menacer la quiétude des résidents actuels par l'arrivée de plus de 300 personnes, accroître la circulation et ajouter une pression au réseau d'aqueduc, cet ajout contribuera à accroître l'effet de resserrement décrit plus haut.

Recommandation

La lutte à la crise du logement à laquelle nous sommes tous sensibles ne doit pas se réduire à une stratégie fondée sur la construction d'un maximum d'unités de logement. Les cibles de construction doivent également prévoir la **recherche de la qualité de vie** des occupants. Aussi, compte tenu de l'absence de balcons au bâtiment existant, je

recommande de remplacer le projet d'agrandissement de l'immeuble de 12 étages par **l'aménagement d'un parc** enrichi d'arbres, de tables, de bancs et d'espaces de jeu pour les enfants. En plus d'accroître la qualité de vie des futurs résidents, cette solution de type « gagnant-gagnant » accroîtra la canopée actuelle, corrigera l'erreur découlant de la construction de l'immeuble situé au 820 Avenue Cardinal-Rouleau pour lequel le promoteur avait abattu une vingtaine d'arbres et maintiendra l'équilibre de qualité de vie recherché pour tous.

[redacted]

[redacted]

Québec Qc [redacted]

18 septembre 2026

Deuxième mémoire

Consultation écrite - autorisation d'un projet de logement social au 1075, chemin Sainte-Foy

Je réside à [redacted] du 1075, chemin Sainte-Foy depuis dix ans. Mes deux enfants fréquentent [redacted] et j'emprunte chaque jour la rue Joffre pour les accompagner à l'école avant de me rendre à pied à mon travail dans le secteur.

Je tiens d'abord à souligner la qualité du travail architectural réalisé pour la proposition de transformation de l'immeuble existant et l'ajout du nouveau bâtiment. Compte tenu des nombreuses contraintes liées à la conservation de la structure actuelle, à l'intégration d'un maximum de logements abordables et à la réduction de l'impact visuel du projet, le résultat est très bien. L'utilisation de la brique rouge, à la fois classique et pérenne dans le temps, ainsi que l'identité propre accordée au nouveau bâtiment méritent d'être saluées.

Je souhaite également féliciter les personnes qui ont porté ce projet de conversion en logements sociaux. La recherche de partenaires, le montage financier et les efforts nécessaires pour concrétiser cette initiative représentent un travail considérable.

Cela dit, je crois qu'un assouplissement de certaines contraintes de rentabilité et de densité permettrait de bonifier le projet et d'en faire une référence plus inspirante pour le quartier.

J'ai toujours perçu cet immeuble comme imposant et peu accueillant, notamment en raison du stationnement terne. La garderie contribuait toutefois à animer le secteur grâce à la présence et aux rires des enfants. Sa fermeture m'a donc beaucoup attristé.

Je vois dans ce projet une occasion unique de redonner de la vitalité à ce site, au bénéfice des futurs résidents comme de l'ensemble du voisinage. La création de logements sociaux ne devrait pas se faire au détriment de la vie de quartier; elle devrait plutôt favoriser des milieux de vie inclusifs, dynamiques et accueillants.

Personne ne conteste la nécessité d'augmenter l'offre de logements sociaux. Toutefois, un projet de cette ampleur devrait aussi contribuer à améliorer la qualité de vie du secteur. Les commerces de proximité, les services en rez-de-chaussée et les espaces verts sont des éléments essentiels à l'attractivité d'un quartier. Or, le projet actuel n'en prévoit aucun. Cette absence est d'autant plus regrettable que l'immeuble étudiant

abordable d'UTILE actuellement en construction à proximité ne comprendra lui non plus aucun commerce au rez-de-chaussée.

L'ajout d'espaces verts et d'une aire de jeux pour enfants me paraît tout aussi important. Situé en partie en face du vaste stationnement de l'hôpital Saint-Sacrement, qui n'aide en rien à la réduction des îlots de chaleur dans le quartier, le site du 1075, chemin Sainte-Foy gagnerait à être davantage végétalisé. Le bâtiment additionnel proposé occupe presque tout l'espace disponible, limitant les possibilités de verdissement, de rencontres citoyennes et, par conséquent, l'acceptabilité sociale du projet.

L'intégration d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée permettrait d'offrir des services utiles aux résidents tout en profitant à l'ensemble du quartier. Un café ou une petite épicerie de proximité serait bénéfique pour les citoyens, les employés et usagers de l'hôpital, ainsi que pour les familles et le personnel des établissements scolaires environnants.

Puisque l'immeuble comprendra principalement des logements et peu d'espaces communs, la qualité des aménagements extérieurs devient encore plus essentielle. Faisons en sorte que ce projet ne soit pas uniquement une réponse quantitative aux besoins en logement, mais aussi une occasion d'offrir un milieu de vie agréable, sain et épanouissant. Les résidents de logements sociaux méritent, eux aussi, un environnement de grande qualité.

Enfin, lors de la consultation publique, il a été mentionné que les futurs résidents pourraient ne pas avoir accès aux vignettes de stationnement du quartier. Cette éventualité m'a profondément surpris, car elle peut donner l'impression que les occupants de logements sociaux sont traités différemment des autres citoyens. Si la densité du projet soulève des préoccupations liées au stationnement, une réduction du nombre de logements au profit d'espaces verts pourrait contribuer à atténuer ces enjeux.

En conclusion, j'espère que cette occasion sera saisie pour bonifier le projet et offrir un cadre de vie de qualité aux futurs résidents, aux citoyens du quartier et aux travailleurs du secteur.

Annexe II : Fiche de modification règlementaire - Modification au projet à la suite de la consultation

VILLE DE QUÉBEC

FICHE DE PROJET DE RÉSOLUTION

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

DISTRICT MONTCALM-SAINT-SACREMENT

QUARTIER DE SAINT-SACREMENT

ZONE VISÉE : 16043MB

LOT VISÉ : 1 304 160

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (ARTICLE 145.45 LAU)

RESPONSABLES : MICHEL HUBERT ET AUDREY-ANN FILLION

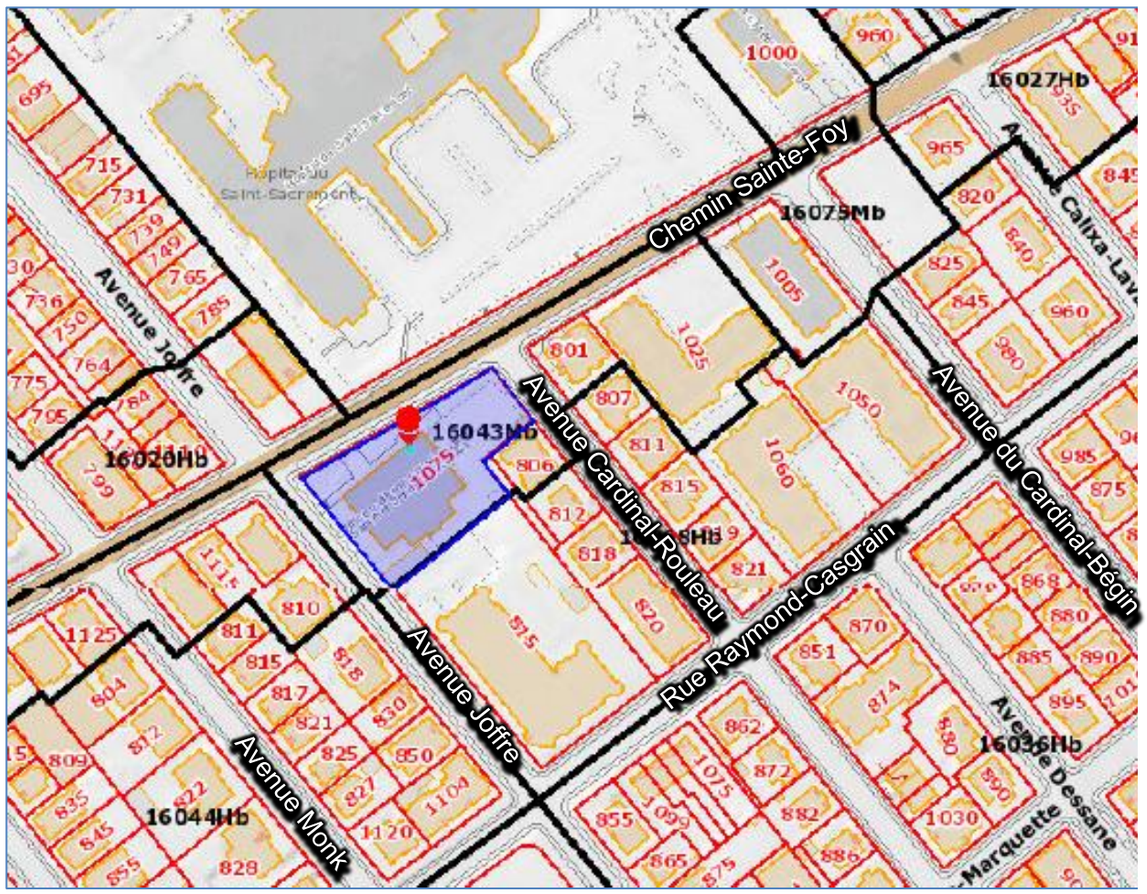
Dossier n° 2605-1341

VERSION DU 2026-09-30

DESCRIPTION DU LOT ET DE LA ZONE VISÉS

Le lot visé 1 304 160 est localisé dans la zone 16043Mb située à l'est de l'avenue Joffre, au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue du Cardinal-Bégin et au nord de la rue Raymond-Casgrain.

PLAN DE LOCALISATION DU LOT VISÉ



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier dérogatoire faisant l'objet de la présente résolution vise deux interventions complémentaires.

D'une part, il consiste à requalifier un immeuble de bureaux existant, d'une hauteur de 54 mètres, comportant 15 étages et bénéficiant de droits acquis, en un bâtiment résidentiel permettant l'aménagement de 148 logements sociaux.

D'autre part, le projet prévoit l'agrandissement de cet immeuble afin d'y ajouter 74 logements sociaux supplémentaires.

L'ensemble du projet permettra ainsi la création d'un total de 222 nouveaux logements sociaux.

Le projet est dérogatoire relativement aux éléments suivants :

- La hauteur d'environ 45 mètres, pour la partie agrandie du bâtiment, excède la hauteur maximale permise de 16 mètres.
- L'aménagement de cases de stationnement devant la façade du bâtiment, du côté de l'avenue Joffre, alors que l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé.
- La localisation de l'aire de stationnement souterraine est à 0 mètre de la ligne avant de lot du côté du chemin Sainte-Foy, au lieu de se situer à au moins 3 mètres de cette ligne.

Dans le contexte de crise du logement et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu du chapitre IV.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce qui permettra l'ajout d'environ 220 logements supplémentaires.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier, prévues à l'article 145.45 de cette loi et listées ci-dessous, sont remplies pour ce projet :

- Le projet comprend la construction d'au moins trois logements.
- La superficie de plancher destinée à tous les logements est supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages.
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310.
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire.
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1000 $, dans le cas d'une personne physique, ou de 2000 $, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

MODIFICATIONS AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 septembre 2026, et la consultation écrite tenue entre le 17 et le 19 septembre 2026, portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, il a été demandé de modifier la résolution, portant sur deux éléments précis.

Les modifications apportées à la résolution s'énoncent comme suit :

- *Une modification à une CONDITION :*
    - la condition 9° est modifiée afin d'exiger le prolongement de la haie dense jusqu'aux limites des lots adjacents 5 216 549 et PC-24101.
- *Une nouvelle CONDITION :*
    - une aire de jeux extérieure pour enfants est requise sur le site.