

Projet résidentiel et commercial au 2695, chemin Sainte-Foy

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32038Mc, R.C.A.3V.Q. 388 (2695-2701, chemin Sainte-Foy, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 8 au 14 mai 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau. La zone 32038Mc est située le long du chemin Sainte-Foy, à l'est de l'avenue Dalquier et majoritairement à l'ouest de l'avenue Moreau.

Description du projet

Un projet résidentiel et commercial est prévu au 2695 à 2701, chemin Sainte-Foy. Le lot est occupé par deux bâtiments (un restaurant et un bâtiment vacant de trois étages), qui seraient démolis.

Le bâtiment comporterait 6 étages et 20 logements, ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée. Le requérant souhaite aménager des stationnements souterrains. Il est prévu que l'aire verte occupe 30 % de la superficie du lot. L'emplacement est propice à une augmentation des hauteurs considérant les bâtiments à proximité, l'artère principale qu'est le chemin Sainte-Foy en plus de la présence de transport en commun.

Principales modifications réglementaires

- Créer une nouvelle zone qui comprend le lot en question et le lot voisin;
- Autoriser un maximum de 6 étages;
- Réduire la marge arrière de 9 à 5 m;
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 20 %.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel et commercial au 2695, chemin Sainte-Foy](#)

Participation

Membre du conseil municipal

David Weiser, conseiller du district électoral du Plateau

Personne-ressource de la Ville

Éliane Moreau, 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

Deux personnes ont apporté des commentaires et posé des questions.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant de la rue John West soumet le commentaire suivant :
« Au début de la rencontre de consultation publique du 7 mai, on nous a présenté la problématique de fluidité des déplacements (véhicules moteurs vs piétons vs cyclistes) sur le chemin Ste-Foy à proximité de Route de l'Église. On nous a bien expliqué qu'il y a de sévères restrictions aux solutions pour améliorer la circulation à ce niveau et qu'une fois les travaux d'amélioration faits, nous serons à l'extrême limite de ce qui est possible d'améliorer. Pouvez-vous m'expliquer comment on peut penser à un projet de densification de la population directement à cet endroit (immeuble de 20 nouveaux logements) qui fera en sorte d'augmenter obligatoirement la circulation dans un endroit déjà problématique dont les possibilités d'amélioration seront déjà étirées à leur maximum? Ce projet est tout à fait un non-sens! »

Réponse de la Ville : La Ville précise que le projet de réaménagement de l'intersection du chemin Sainte-Foy et de la route de l'Église vise à améliorer la sécurité de l'intersection, identifiée comme site accidentogène, et à faciliter les déplacements piétonniers. Ces derniers étaient difficiles en raison de l'absence de traverses piétonnes et d'un lien piétonnier continu du côté sud du chemin Sainte-Foy. La présentation n'a pas fait mention d'enjeu de fluidité pour les automobiles, car les analyses indiquent que cela n'est pas un problème à cet endroit. Enfin, l'impact des 20 nouveaux logements sur la circulation routière du secteur est évalué comme étant minime, d'autant plus qu'ils se situent le long du réseau de transport structurant (Métrobus), ce qui encouragera les locataires à utiliser le Métrobus plutôt que des automobiles.

- **Intervention 2 :** Un résident du secteur évalue que le terrain semble trop petit pour aménager 20 logements et 10 cases de stationnement. Comme le terrain est très petit, que le secteur comporte des bâtiments de petit gabarit et que le projet se situerait face aux fenêtres des voisins arrière, tout en étant collé sur la ligne de lot, est d'avis que le gabarit du projet devrait être revu. Il lui apparaît préférable, plus rentable, plus intéressant visuellement et plus respectueux pour le voisinage d'y prévoir un projet de 3 étages avec un rez-de-jardin. Le projet proposé respecterait les marges arrière et les hauteurs. Il estime qu'un projet de 3 étages avec un rez-de-chaussée commercial serait acceptable.

Réponse de la Ville : La Ville assure que les plans soumis démontrent qu'il est possible de construire un immeuble de 20 logements avec des cases de stationnement souterrain, tout en respectant la marge avant, les marges latérales, la marge arrière de 5 mètres ainsi que la marge à l'axe du chemin Sainte-Foy. Le projet a été conçu de manière à limiter son impact sur les bâtiments voisins, notamment par le choix des matériaux de revêtement, qui visent à alléger le gabarit pour les étages supérieurs et à favoriser une meilleure intégration dans l'environnement immédiat. De plus, aucun balcon n'est prévu sur le mur arrière, ce qui contribue à préserver l'intimité des propriétés voisines. À titre de rappel, le bâtiment projeté sera implanté à une distance plus grande du bâtiment situé à l'arrière que ne l'est la construction actuelle (soit à 5 mètres de la limite arrière du lot, comparativement à 1,8 mètre actuellement). La Ville rapporte que les études réalisées démontrent que le projet peut être réalisé, tout en répondant aux objectifs d'offrir davantage de logements.

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

15 mai 2025

Rédigé par

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