

Projet de neuf unités résidentielles au 2995, avenue Saint-Léandre

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 430

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 431

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

26 mai 2026

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le propriétaire du 2995, avenue Saint-Léandre souhaite subdiviser le lot en deux et ajouter un immeuble de deux étages comprenant neuf logements (studios, 3 ½ et 4 ½) dans l'espace vacant sur son terrain.

Pour réaliser son projet, le requérant demande à la Ville d'autoriser les neuf logements, alors que le règlement d'urbanisme en autorise présentement un maximum de six. Les autres éléments du projet (ex.: hauteur, marges, aire verte) sont conformes.

Modification réglementaire proposée

Il est proposé d'octroyer une permission d'occupation pour autoriser un nombre maximal de neuf logements par bâtiment sur le lot projeté. Cette permission est valide uniquement pour le lot concerné.

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 Duberger-Les Saules : 12 mai 2026, 19 h, centre communautaire Duberger
- Consultation écrite : du 13 au 19 mai 2026 (7 jours)

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

- 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

Il n'y a de modifications prévues au projet de règlement à la suite de la démarche de participation publique.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet de neuf unités résidentielles au 2995, avenue Saint-Léandre

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 430

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 431

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Date et heure

12 mai 2026, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de Duberger, 2341, rue de la Rivière-du-Berger

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. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;

11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier de Duberger-Les Saules

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire du 2995, avenue Saint-Léandre souhaite subdiviser le lot en deux et ajouter un immeuble de deux étages comprenant neuf logements (studios, 3 ½ et 4 ½) dans l'espace vacant sur son terrain.

Pour réaliser son projet, le requérant demande à la Ville d'autoriser les neuf logements, alors que le règlement d'urbanisme en autorise présentement un maximum de six. Les autres éléments du projet (ex.: hauteur, marges, aire verte) sont conformes.

Modification réglementaire proposée

Il est proposé d'octroyer une permission d'occupation pour autoriser un nombre maximal de neuf logements par bâtiment sur le lot projeté. Cette permission est valide uniquement pour le lot concerné.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1007>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Monique Belleau
- Jean-Pierre Faguy
- Nicky Ahmed Kambi
- Marika Langlois
- Jean-Louis Marois
- Chantale Maltais

Membre du conseil municipal

- Catherine Deschamps, conseillère municipale du district des Saules-Les Méandres présidente de l'Arrondissement des Rivières

Personne-ressource de la Ville

- Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 30 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande l'adoption des projets de règlement suivants :

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 430
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec / R.C.A.2V.Q. 431

Avec la demande particulière à l'attention du requérant d'être attentif aux différentes craintes exprimées par les résidents riverains du projet : risques d'inondations, gestion des eaux pluviales et enjeux d'intimité.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	6	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : un citoyen demande des précisions à savoir si le requérant est propriétaire du terrain, s'il s'agit de son projet ou s'il œuvre pour une autre compagnie. Il demande des précisions par rapport au nombre d'étages prévu par le projet et ce qui est autorisé actuellement. Il veut également savoir si le changement de zonage proposé affectera la zone au complet.

Réponse du requérant : *oui nous sommes les propriétaires de la compagnie et il s'agit de notre terrain.*

Réponse de la Ville : *le projet présenté propose une hauteur architecturale moindre que celle prévue à la grille de spécifications, pour laquelle un maximum de deux étages est également prévu. Le projet de règlement présenté ne vise que le lot sur lequel serait construit l'immeuble. Il s'agit d'une autorisation individuelle pour une dérogation au zonage en vigueur et non d'une modification de la grille de spécification de la zone concernée. Les autres demeures ne sont pas concernées.*

- **Intervention 2** : un résident, dont la maison se trouve à l'arrière du projet, sur la rue de Marivaux, souhaite sensibiliser la Ville au fait que la nouvelle construction changera sa vie, l'ensoleillement sur sa résidence et son sentiment d'intimité. Que cette nouvelle construction apportera davantage de circulation et de bruit. Il remet en question l'intérêt d'une consultation publique, à savoir si les citoyens sont réellement écoutés.

Réponse de la Ville : *nous accueillons les doléances du citoyen et rappelons les étapes de la démarche de participation publique et qu'il est possible de faire la demande d'ouverture du registre référendaire.*

- **Intervention 3** : un citoyen souhaite alerter le requérant des risques d'inondation sur le lot concerné. Il attire l'attention du requérant sur le manque de stationnement et que ses locataires se stationnent déjà sur la rue.

Réponse de la Ville : *le lot concerné n'est pas situé en zone d'inondation, sinon on ne pourrait pas donner de permis de construction.*

Réponse du requérant : *nous avons fait appel à des architectes pour proposer un bâtiment s'intégrant au cadre bâti. Nous aurions pu nous limiter à 6 logements, en offrant des unités plus grandes, mais la demande n'est pas là. Nous proposons une typologie qui répond à la demande actuelle, c'est-à-dire des petites unités des 3 ½ et studios pour les personnes seules. C'est là que se trouve la demande si l'on se fie à l'immeuble voisin, pour lequel peu de locataires ont des voitures et où le 6 ½ est occupé par une colocation d'étudiants. On aurait proposé un projet avec les mêmes hauteurs et gabarits, mais il n'y aurait que 6 logements.*

Précisions apportées à la suite de l'assemblée de consultation : La partie du lot ciblée par la demande n'est pas située en zone inondable identifiée à la carte interactive de la Ville de Québec. Les normes en lien avec les zones inondables ne sont donc pas applicables.

- **Intervention 4** : un citoyen entrepreneur souligne les éléments positifs du projet, comme maximiser le bâtiment.
- **Intervention 5** : un citoyen est inquiet de l'ajout de circulation dans le secteur. Il relève aussi des incohérences frustrantes à son sens par rapport au projet qui est présenté, il se demande pourquoi le requérant peut construire un nouveau bâtiment, qui ne respectera pas le zonage en place, alors que lui ne peut apporter de modifications à sa demeure, parce qu'il est situé en zone inondable. Il demande à ce que le projet de règlement ne soit pas approuvé et que le projet du requérant respecte le zonage déjà en vigueur.
- **Intervention 6** : un citoyen demande à savoir si un projet a déjà fait l'objet d'une dérogation dans la zone concernée et si cela pourrait créer un précédent. Il s'oppose au projet afin de maintenir l'ambiance familiale du quartier.

Réponse de la Ville : nous n'avons pas de réponse pour cette question pour cette zone en particulier, la Ville fait beaucoup de modifications au zonage, sur une variété de sujets comme les hauteurs et le nombre de logements. Chaque dossier est unique et ne crée pas nécessairement un précédent.

- **Intervention 7** : une administratrice demande au requérant à savoir si les arbres que l'on voit dans les simulations du projet sont des arbres déjà existants ou s'ils seront plantés.

Réponse du requérant : nous respectons les exigences de la Ville en cette matière, nous devons donc ajouter un arbre en façade et s'il y a un bris à la végétation, il faut remplacer.

- **Intervention 8** : une citoyenne demande si un abri protégé pour les vélos est prévu dans le projet. Elle demande également à la Ville ce qu'elle entend par des « espaces de vie inclusifs ».

Réponse du requérant : oui l'ajout d'un abri pour vélo est prévu, comme on le voit dans les plans.

Réponse de la Ville : dans la présentation on parle effectivement de prévoir des espaces de vie inclusifs, c'est-à-dire, des logements pour différents besoins : familles, personnes seules, des personnes sur l'aide sociale, des couples.

- **Intervention 9** : une administratrice accueille favorablement la demande de 9 logements et souligne que le projet présenté est de qualité. Que si c'était un autre projet qui était accepté, il serait possiblement moins intéressant. Le secteur change, avant c'étaient des chalets qui étaient construits sur le bord de la rivière et désormais ce sont des résidences. Il faut accueillir le changement, surtout pour du logement moins cher, dans du plus petit gabarit.

- **Intervention 10** : une résidente riveraine, dont la propriété est juste au sud du projet, demande si la haie actuelle est conservée ou si elle sera déplacée et si des fenêtres sont prévues de ce côté-là. Elle exprime des inquiétudes par rapport à la gestion des eaux pluviales, à savoir si elle doit anticiper qu'elle recevra l'eau du voisin chez elle. Elle se questionne également sur l'implantation d'un nouveau bâtiment si proche de la rivière, dans un contexte où l'on cherche à préserver la qualité de l'eau de la rivière Saint-Charles. Elle relève une incohérence, indiquant que l'ajout d'une maison de jardin était interdit en raison de la proximité de la rivière.

***Réponse du requérant** : notre objectif serait d'implanter une haie de cèdre afin de maximiser l'intimité entre les terrains. Il y a trois fenêtres prévues de ce côté, mais pas de balcons et rien en rez-de-chaussée. Par rapport aux eaux pluviales, nous respecterons les normes en vigueur, de plus, la pente sera moins pire. Il y aura moins de déversement qu'avant, car l'eau se dirigera dans une gouttière puis dans un puits sec. Il s'agit d'un toit plat.*

- **Intervention 11** : un citoyen exprime des inquiétudes quant aux inondations et la sécurité civile. Il ne veut pas que ses taxes servent à payer les réparations pour les dommages causés par les inondations, dans des situations qui auraient pu être évitées. Il pose des questions quant à la gestion des matières résiduelles et où seront situées les poubelles. Enfin, il se préoccupe des capacités des égouts et d'aqueduc pour l'ajout de ce projet au quartier.

***Réponse du requérant** : les poubelles seront localisées en cours arrière.*

***Réponse de la Ville** : ce sont des éléments évalués par la Ville lors de la demande du requérant. Concernant les capacités d'aqueduc et d'égouts, veuillez nous écrire directement par courriel, nous ferons suivre la question aux responsables concernés.*

- **Intervention 12** : un citoyen questionne la Ville à savoir si d'autres projets sont en cours d'autorisation sur l'avenue Saint-Léandre. Il craint également que l'avenue Saint-Léandre soit convertie en boulevard comme le boulevard Masson.

***Réponse de la Ville** : nous n'avons pas d'informations publiques à divulguer concernant d'autres projets sur l'avenue Saint-Léandre. S'il y avait des projets nécessitant des modifications réglementaires, les citoyens concernés seraient convoqués de nouveau en assemblée publique de consultation.*

- **Intervention 13** : des administrateurs remettent en doute l'engagement du requérant concernant son engagement à offrir des unités abordables.

***Réponse du requérant** : le requérant explique que le financement de son projet est obtenu par le biais d'un programme offert par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui l'oblige à offrir un certain nombre d'unités à coût abordable. Le coût du loyer est prédéterminé et l'abordabilité doit être assurée pour une période donnée. Il rappelle que les unités supplémentaires demandées sont des studios et que ceux-ci ne peuvent être loués très chers sur le marché.*

- **Intervention 14** : un citoyen demande à savoir comment il peut s'opposer au projet.
Réponse de la Ville : à la suite de l'assemblée de ce soir et de la période de consultation écrite, les membres du conseil d'arrondissement devront prendre la décision à savoir s'ils appuient ou non le projet de règlement tel que présenté. S'ils votent en faveur, il est toujours possible de demander l'ouverture d'un registre référendaire (il est possible de consulter le [Processus d'approbation référendaire](#) en ligne).
-

Nombre d'interventions

14 interventions (incluant celles des membres du conseil d'administration du conseil de quartier).

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

19 mai 2025

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Chantale Maltais, présidente d'assemblée, membre du conseil d'administration du conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Projet de neuf unités résidentielles au 2995, avenue Saint-Léandre

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 430

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 229 110 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 431

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 13 au 19 mai 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier de Duberger-Les Saules

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire du 2995, avenue Saint-Léandre souhaite subdiviser le lot en deux et ajouter un immeuble de deux étages comprenant neuf logements (studios, 3 ½ et 4 ½) dans l'espace vacant sur son terrain.

Pour réaliser son projet, le requérant demande à la Ville d'autoriser les neuf logements, alors que le règlement d'urbanisme en autorise présentement un maximum de six. Les autres éléments du projet (ex.: hauteur, marges, aire verte) sont conformes.

Modification réglementaire proposée

Il est proposé d'octroyer une permission d'occupation pour autoriser un nombre maximal de neuf logements par bâtiment sur le lot projeté. Cette permission est valide uniquement pour le lot concerné.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1007>

Participation

Membre du conseil municipal :

- Catherine Deschamps, conseillère municipale du district des Saules-Les Méandres présidente de l'Arrondissement des Rivières

Personnes-ressources de la Ville :

- Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

0 personne ont apporté des commentaires ou posé des questions.

Questions et commentaires du public

Aucun commentaire reçu dans le cadre de la consultation écrite.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

21 mai 2026

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications