

Augmenter le nombre de logements autorisés dans six zones du quartier du Plateau

(R.C.A.3V.Q.424)

octobre 2026

Augmenter le nombre de logements autorisés dans six zones du quartier du Plateau

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34001Ha, 34004Ha, 34202Ha, 34503Ha, 34702Ha et 34708Ha, R.C.A.3V.Q.424.

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

Afin de régulariser la situation de la propriété située au 811, avenue Wilfrid-Pelletier et de favoriser l'ajout de logements adaptés à différents types de ménages, la Ville propose de porter à trois le nombre maximal de logements autorisés dans les bâtiments isolés de six zones du quartier du Plateau.

Les normes de gabarit et d'implantation demeurent inchangées, ce qui contribue à limiter les répercussions sur la cohabitation et à préserver la cohérence de la trame urbaine.

Il est également proposé de modifier le type de stationnement dans quatre de ces zones afin de supprimer le nombre minimal de cases de stationnement exigé. Le type de stationnement passerait ainsi de *Général* à *Axe structurant A*.

Principales modifications réglementaires

- Grilles de spécifications – zones 34001Ha, 34004Ha, 34002Ha, 34503Ha, 34702Ha et 34708Ha. :
 - Usages autorisés : augmenter le nombre de logements de deux à trois pour les bâtiments isolés
- Grilles de spécifications – zones 34001Ha, 34004Ha, 34002Ha et 34708Ha.
 - Stationnement : Modifier le type de stationnement de Général à Axe structurant A.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1074>

Démarche de participation publique

- Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau.
- Consultation écrite

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau.
- Rapport de la consultation écrite.

Rétroaction

À venir

Annexe I : rapports des différentes étapes

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et de demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau

Date et heure

Le mardi 22 septembre 2026, à 19 h

Lieu : Centre communautaire Claude-Allard, (3200, avenue d'Amours), salle RC26

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour annoncer la présente consultation;
3. Présentation des modifications réglementaires par la conseillère en urbanisme;
4. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier;
5. Formulation de l'opinion du conseil de quartier;
6. Rappel de la tenue de la consultation écrite;
7. Fin de l'activité et reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Participation

136 personnes ont participé à l'activité, dont 8 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 32 personnes assistant en ligne.

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Nicolas Gagnon, président
Jean-François Ross, vice-président
Maude Cossette-Bergeron, trésorière
Paul Saccà, Secrétaire
Aboubacar Fode Camara, administrateur (en ligne)
Marc-Antoine Lachance, administrateur
Renato Nogueira, administrateur
Luc Pesant, administrateur

Membres du conseil municipal

Gabriel Dusablon, conseiller municipal du district du Plateau

Personnes-ressources de la Ville

Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale.
Julie Desjardins, Directrice de la Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Plateau recommande **majoritairement** au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge **d'approuver** le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34001Ha, 34004Ha, 34202Ha, 34503Ha, 34702Ha et 34708Ha, R.C.A.3V.Q.424, 4 membres l'approuvant avec les ajustements suivants:

1. De maintenir un cadre de vie sécuritaire et respectueux de la qualité de vie du quartier, en s'assurant de préserver la qualité environnementale du secteur et d'examiner l'aménagement des voies de circulation et en adoptant des mesures permettant de réduire les répercussions de la circulation automobile (2 membres du conseil de quartier).
2. De limiter les risques de spéculation immobilière et de démolitions d'immeubles en ne rendant possible l'ajout d'un logement qu'aux bâtiments existants (1 membre du conseil de quartier).
3. De maintenir l'exigence d'un nombre minimal de cases de stationnement (1 membre du conseil de quartier).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	2	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7 ¹	

¹ Bien que 8 personnes administrant le conseil de quartier étaient présentes, une personne assistait en ligne et n'a pas pu formuler son opinion sur ce projet de règlement.

Synthèse : principaux thèmes abordés lors de l'assemblée publique de consultation

L'assemblée a suscité une forte participation. Une grande partie des interventions du public a exprimé des préoccupations ou une opposition au projet de modification réglementaire tel qu'il a été présenté. Les principaux enjeux soulevés concernaient les effets appréhendés sur le stationnement, la sécurité routière, la capacité d'accueil des infrastructures et le maintien du caractère résidentiel du quartier.

D'autres interventions ont reconnu la nécessité d'accroître l'offre de logements et ont souligné que la modification proposée pourrait répondre aux besoins de certains ménages ainsi que de propriétaires occupants souhaitant aménager des logements de plus petite taille.

Bien que le conseil de quartier se soit prononcé majoritairement en faveur du projet, la majorité des membres de son conseil d'administration a assorti cet appui de demandes d'ajustement visant notamment le maintien de l'offre de stationnement, la protection de la qualité de vie et des espaces verts, l'amélioration de la sécurité et de la circulation ainsi que la limitation des effets liés à la spéculation immobilière et aux démolitions.

Stationnement sur rue (15 interventions)

La consultation a permis de recueillir plusieurs commentaires témoignant de préoccupations au sujet du retrait du nombre minimal de cases de stationnement dans quatre des six zones visées. Certaines personnes craignent que l'ajout de logements sans obligation de fournir des cases de stationnement entraîne une augmentation du stationnement sur rue.

Plusieurs interventions ont fait état d'une diminution de l'espace de stationnement disponible pour les résidents et leurs visiteurs, de difficultés de circulation dans les rues étroites ainsi que d'obstacles aux opérations de déneigement causés par le grand nombre de véhicules stationnés. Certaines personnes ont également mentionné une réduction de la visibilité aux intersections et à la sortie des entrées privées, de même que des difficultés d'accès pour les véhicules de plus grande dimension.

La Ville a précisé que le retrait d'une exigence réglementaire minimale ne signifie pas la disparition des cases de stationnement existantes. Les propriétaires peuvent conserver ou aménager des cases de stationnement, dans la mesure où les autres normes applicables sont respectées.

Circulation et sécurité routière (14 interventions)

Plusieurs personnes ont signalé des problèmes de congestion et de sécurité routière sur le chemin Sainte-Foy, le boulevard du Versant-Nord et certaines rues résidentielles. Les préoccupations exprimées portaient notamment sur l'augmentation potentielle du nombre de véhicules dans un contexte de densification, la vitesse pratiquée dans certaines rues ainsi que l'absence de trottoirs dans certains secteurs.

Ces personnes se sont notamment interrogées sur la capacité du réseau routier à absorber une densification supplémentaire. D'autres ont souligné la pertinence d'évaluer la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation.

Des membres du conseil de quartier ont demandé que la densification s'accompagne d'une réflexion sur l'aménagement des voies de circulation et sur la réduction des risques pour les piétons.

Capacité des infrastructures municipales (5 interventions)

Des questions ont été soulevées concernant la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout, ainsi que des ouvrages de gestion et d'évacuation des eaux pluviales.

La Ville a indiqué que la capacité des réseaux est évaluée lors de l'analyse de chaque demande de permis visant la construction d'un nouveau bâtiment. Elle a également rappelé que les normes relatives aux marges, à la plantation d'arbres, aux surfaces végétalisées et à la gestion des eaux de ruissellement contribuent à une gestion adéquate des infrastructures.

Écoles et services de proximité (4 interventions)

Des personnes ont exprimé des préoccupations concernant la capacité d'accueil des écoles du secteur et la disponibilité des places pour les enfants des familles qui pourraient s'établir dans les nouveaux logements.

La Ville a précisé que la planification et la construction des écoles relèvent du gouvernement du Québec et des centres de services scolaires. Elle a toutefois indiqué qu'elle transmet l'information relative aux nouveaux développements résidentiels et qu'elle doit fournir un terrain lorsqu'une décision de construire une nouvelle école est prise.

Spéculation immobilière et intégration architecturale (10 interventions)

Plusieurs interventions ont porté sur la possibilité de démolir des bungalows existants afin de construire des bâtiments plus imposants ou d'agrandir ceux-ci vers l'arrière ou en hauteur.

D'autres personnes ont exprimé la crainte que l'autorisation de trois logements par bâtiment augmente l'intérêt d'entrepreneurs pour l'achat et la démolition de maisons unifamiliales.

Certaines ont indiqué observer une transformation graduelle du caractère du quartier, notamment par la perte d'arbres matures et de surfaces végétalisées au profit de bâtiments comportant davantage de logements à des fins d'investissement.

La Ville rappelle que le projet ne modifie ni la hauteur maximale, ni le nombre d'étages, ni les marges d'implantation, ni l'aire constructible. Il ne modifie pas non plus les normes applicables aux bâtiments jumelés et en rangée.

Le projet autorise un maximum de trois logements dans un bâtiment isolé, sans permettre un volume de construction supérieur à celui déjà autorisé. Il a également été précisé que la réglementation actuellement en vigueur ne prévoit, dans ces zones, aucun mécanisme particulier de contrôle de la qualité architecturale ou des matériaux.

La Ville indique également que la réglementation d'urbanisme encadre les usages et les normes de construction, mais non le mode d'occupation d'un logement ni le fait qu'il soit vendu, loué ou occupé par un membre de la famille.

Appuis et besoins en logement (7 interventions)

Quelques interventions ont appuyé le projet de modification réglementaire et reconnu la nécessité d'accroître l'offre de logements. Ces personnes ont indiqué y être favorables, notamment parce qu'il permettrait de régulariser certains bâtiments dérogatoires tout en offrant la possibilité d'aménager de nouveaux logements pour des personnes seules ou pour loger des parents, des enfants ou d'autres proches.

Selon elles, la diversification des types de ménages dans le quartier favoriserait une utilisation plus efficace du parc résidentiel existant.

***La Ville** a insisté sur le fait que le projet crée une possibilité, sans obliger les propriétaires à ajouter un logement. Elle a également souligné le caractère graduel des demandes visant à augmenter le nombre de logements dans les secteurs où une modification semblable a déjà été adoptée.*

Processus de consultation (18 interventions)

Certaines personnes ont demandé si la décision était déjà prise et se sont interrogées sur la façon dont les commentaires recueillis seraient pris en considération. Quelques-unes ont également déploré l'absence d'approbation référendaire ou de droit de vote relativement à ce projet de règlement.

***La Ville** a indiqué que le projet se trouvait à l'étape de la consultation publique et que les interventions formulées lors de l'assemblée, de même que les commentaires reçus dans le cadre de la consultation écrite, seraient consignés dans le rapport de consultation. Ce rapport sera transmis aux élus de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, qui prendront la décision finale lors de la séance du conseil d'arrondissement du 13 octobre 2026. La Ville a également rappelé que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les modifications réglementaires visant à autoriser un logement supplémentaire ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire, sans pour autant soustraire le projet à l'étape de la consultation publique.*

Questions et commentaires du public et du conseil de quartier

35 personnes du public et 5 membres du conseil d'administration du conseil de quartier sont intervenus durant l'activité. Voici, en résumé, leurs interventions ainsi que les réponses offertes par les différentes personnes-ressources de la Ville.

• Intervention 1

Une personne juge la démarche exagérée et inutile pour répondre à une seule demande. Elle s'interroge sur les effets de la densification sur les réseaux d'aqueduc et d'égout, la circulation automobile et les déplacements piétonniers, notamment dans les rues sans trottoir. Elle se questionne également sur l'impact de l'ajout de véhicules et craint une dénaturaion du quartier.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville indique que ce type de demande est reçu régulièrement et que l'analyse du secteur a permis de relever d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées. La démarche vise à offrir davantage de souplesse aux*

propriétaires et non aux promoteurs. La Ville ne s'attend pas à ce que tous les propriétaires demandent l'ajout d'un logement dès l'entrée en vigueur du règlement. Elle souligne que ce type de transformation se réalise généralement de façon graduelle et demeure facultatif.

- **Intervention 2**

Une personne affirme ne croire ni à la densification douce ni aux effets attendus des règles proposées. Elle souligne que plusieurs bungalows ont été démolis au cours des dernières années pour faire place à des jumelés et à des maisons en rangée. Elle conteste également l'affirmation selon laquelle il n'existerait pas de problème de circulation dans le secteur.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville précise que les maisons en rangée sont déjà autorisées dans ces zones, à raison d'un logement par bâtiment et d'un maximum de trois bâtiments par rangée. Elle ajoute que la subdivision d'un lot afin d'y construire un bâtiment par terrain est conforme aux normes actuellement en vigueur.*

- **Intervention 3**

Une personne décrit la construction d'un jumelé derrière sa propriété et mentionne l'abattage d'arbres matures ainsi que les problèmes de ruissellement observés au printemps. Elle indique que ce nouveau bâtiment a entraîné une perte d'intimité. Elle ajoute que les opérations de déneigement sont compliquées par la présence de nombreux véhicules stationnés sur rue et observe des vitesses excessives dans le secteur malgré la présence d'enfants.

Elle demande si un bungalow peut comporter deux étages, s'il est possible d'agrandir un bâtiment jusqu'à 6,5 mètres de la limite arrière et quelles sont les possibilités de reconstruction à la suite d'une démolition.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville indique que la hauteur maximale des bâtiments principaux dans les zones visées est actuellement de deux étages et qu'elle demeurerait inchangée si les modifications réglementaires étaient adoptées. Elle précise également que les marges d'implantation resteraient les mêmes, soit six mètres en façade, trois mètres latéralement et 7,5 mètres à l'arrière.*

- **Intervention 4**

Une personne exprime ses inquiétudes à l'idée qu'un jumelé puisse être construit sur une propriété voisine et demande ce que l'on entend par « bâtiment isolé ».

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville précise qu'un bâtiment isolé est un bâtiment qui ne comporte aucun mur mitoyen, contrairement à un bâtiment jumelé ou en rangée. Seuls les bâtiments isolés pourraient voir leur nombre maximal de logements passer de deux à trois.*

- **Intervention 5**

Une personne indique ne pas s'opposer à la construction de logements, mais souligne que l'école du secteur refuse déjà des élèves chaque année. Elle conteste également la réduction des exigences de stationnement, évoquant le volume important de circulation sur le chemin Sainte-Foy et le boulevard du Versant-Nord aux heures de pointe. Elle mentionne enfin les difficultés de déneigement lorsque les espaces de stationnement sur rue sont occupés.

Réponse de l' élu du district : *L' élu rappelle que les écoles relèvent du ministère de l'Éducation du Québec et des centres de services scolaires. Il souligne que la Ville transmet l'information relative aux nouveaux projets résidentiels et qu'elle fournirait un terrain si une nouvelle école devait être construite. Il ajoute que la croissance démographique est inévitable et que la réduction des exigences minimales de stationnement s'inscrit dans une stratégie favorisant le transport collectif.*

Complément de la Ville : *Une personne-ressource précise qu'une case de stationnement réglementaire mesure 2,6 mètres sur 5,5 mètres et que les cases en tandem ne sont comptabilisées que comme une seule case. Il est donc possible, dans certaines situations, de stationner davantage de véhicules sur une propriété que ne le laisse croire le calcul réglementaire.*

- **Intervention 6**

Une personne demande que chaque prise de parole soit consignée au rapport. Elle estime par ailleurs qu'il est inéquitable qu'une situation dérogatoire entraîne une modification réglementaire.

Réponse du conseiller en consultations publiques : *Il indique que les noms des intervenants ne figurent pas au rapport afin de préserver un climat respectueux, mais que l'ensemble des interventions et des préoccupations exprimées y seront consignés.*

- **Intervention 7**

Une personne indique avoir de la difficulté à sortir son véhicule de son entrée. Elle affirme ne pas souhaiter recourir au transport collectif et soutient que les jeunes familles ont besoin d'automobiles. Elle regrette également que les rues n'aient pas été élargies et craint une disparition progressive de l'habitation unifamiliale.

- **Intervention 8**

Une personne mentionne avoir reçu un avis de non-conformité avant l'achat de sa propriété et se dit favorable au projet de règlement puisqu'il permettrait de régulariser sa situation. Elle ajoute que les logements aménagés au sous-sol répondent aux besoins de personnes seules ne possédant pas de voiture et souligne que sa propriété dispose déjà de trois cases de stationnement conformes.

- **Intervention 9**

Une personne affirme ne pas croire à la densification douce et estime que certaines résidences du quartier comptent jusqu'à six véhicules. Elle se demande pourquoi la Ville présente un projet de règlement qu'elle juge difficile à faire accepter et regrette l'absence de droit de vote sur celui-ci.

- **Intervention 10**

Une personne demande pourquoi les mesures de densification douce ne sont pas concentrées à proximité du futur tramway. Elle souhaite également savoir si d'autres quartiers, comme Saint-Louis, font l'objet d'une démarche comparable.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource indique que les secteurs du chemin Sainte-Foy et du chemin des Quatre-Bourgeois présentent déjà une densité élevée, avec un minimum de six logements et aucun maximum pour les bâtiments isolés. Elle précise que le présent exercice vise les secteurs de faible densité et qu'une démarche analogue est en cours au sud du boulevard Laurier. Selon elle, l'augmentation de la densité doit se faire à l'échelle de la ville, mais selon des modalités adaptées à chaque milieu.*

- **Intervention 11**

Une personne indique constater une dégradation de sa qualité de vie depuis une dizaine d'années. Elle demande pourquoi la Ville souhaite densifier les quartiers résidentiels alors que de grands sites demeurent disponibles pour le développement. Elle souligne que des projets totalisant plus de 2 400 logements sont en cours de réalisation à proximité, tandis que deux terrains demeurent vacants à l'intersection du chemin Sainte-Foy et de la rue des Mélèzes. Elle craint également qu'une augmentation du nombre de véhicules accentue les problèmes de sécurité routière.

- **Intervention 12**

Une personne affirme que le projet de règlement vise principalement à augmenter les revenus fonciers de la Ville en permettant l'ajout d'un logement supplémentaire.

- **Intervention 13**

Une personne souhaite savoir si la décision est déjà prise et déplore qu'aucune disposition du projet de règlement ne soit susceptible d'approbation référendaire. Elle conteste également le fait que les responsabilités liées à l'éducation et à l'environnement soient renvoyées au gouvernement provincial, estimant que la Ville demeure responsable du bien-être de sa population.

Réponse du conseiller en consultations publiques : *Le conseiller précise que l'absence de dispositions susceptibles d'approbation référendaire ne signifie pas l'absence de consultation. Les résidents des six zones visées ont été invités à participer à une consultation publique afin que la Ville puisse prendre connaissance de leurs préoccupations.*

Il rappelle que l'élu du district est présent pour entendre les commentaires et qu'un rapport de consultation sera produit. Celui-ci sera transmis aux membres du conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge afin qu'ils puissent prendre connaissance des commentaires reçus et de l'opinion du conseil de quartier avant de se prononcer sur le projet de règlement.

- **Intervention 14**

Une personne dit craindre les répercussions sur le quartier advenant l'implantation de mesures de gestion de la circulation, comme des sens uniques, des réductions de vitesse ou de nouveaux arrêts obligatoires. Elle mentionne également qu'elle aurait préféré que le site de l'église Saint-Mathieu soit réaménagé en espace vert destiné aux aînés et aux familles.

- **Intervention 15**

Une personne indique ne pas s'opposer à l'autorisation d'un maximum de trois logements par bâtiment. Elle se dit toutefois préoccupée par le retrait du nombre minimal de cases de stationnement, estimant que cette mesure, combinée à l'augmentation possible du nombre de logements, pourrait accentuer la pression sur le stationnement sur rue et nuire à la sécurité routière.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource rappelle que l'objectif du projet est d'offrir davantage de souplesse et de choix aux propriétaires, et non d'éliminer les cases de stationnement existantes. Un propriétaire pourra conserver deux cases de stationnement pour un bâtiment comprenant trois logements plutôt que de devoir agrandir une aire de stationnement au détriment d'un espace vert. Rien n'empêche toutefois l'aménagement de cases supplémentaires, sous réserve du respect des autres normes applicables.*

- **Intervention 16**

Une personne mentionne que les cases de stationnement ont été retirées d'un côté de sa rue et que les automobilistes ont dû se rabattre sur les rues avoisinantes, où les espaces disponibles étaient déjà fortement sollicités.

- **Intervention 17**

Une personne se dit rassurée par la présentation, notamment parce que le projet de règlement ne permet pas la construction d'immeubles de six étages. Elle résume le projet comme la possibilité « d'agrandir sa maison par l'intérieur ». Elle s'interroge toutefois sur l'éventualité d'une augmentation future du nombre maximal d'étages autorisés. Elle souhaite également savoir si l'ajout d'un logement peut être considéré comme une forme d'habitation multigénérationnelle.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville précise que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne prévoit pas d'approbation référendaire lorsqu'une modification réglementaire autorise un logement supplémentaire sans dépasser le tiers de la norme en vigueur. Elle ajoute qu'un projet visant à autoriser des bâtiments de six étages*

nécessiterait une consultation distincte et comprendrait des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La Ville rappelle également qu'elle a autorisé les logements accessoires en 2024 et qu'elle ne contrôle pas l'identité ou le lien de parenté des occupants.

- **Intervention 18**

Une personne s'oppose au retrait du nombre minimal de cases de stationnement, soulignant que plusieurs ménages possèdent plus d'un véhicule. Elle mentionne également la lenteur de la circulation aux heures de pointe et regrette la suppression de cases de stationnement sur l'un des axes reliant le chemin Sainte-Foy au boulevard du Versant-Nord.

- **Intervention 19**

Une personne craint que le projet de règlement favorise la spéculation immobilière et l'acquisition de propriétés par des promoteurs qui pourraient démolir des maisons afin de construire ou de vendre trois unités d'habitation. Elle reproche également aux représentants de la Ville leur apparente indifférence et l'absence de prise de notes visible pendant l'assemblée.

Réponse du conseiller en consultations publiques : *Le conseiller rappelle que la séance est enregistrée et qu'un rapport de consultation sera produit. Il précise qu'aucune intervention ne sera omise du rapport. Il souligne également que les représentants de la Ville sont à l'écoute des citoyens et disponibles pour répondre aux questions. Enfin, il rappelle que les échanges doivent se dérouler dans le respect et qu'aucun comportement irrespectueux ne sera toléré pendant l'assemblée.*

- **Intervention 20**

Une personne remet en question la méthode utilisée pour évaluer la capacité d'accueil des établissements scolaires. Elle affirme que plusieurs écoles sont déjà surchargées et que les demandes d'agrandissement demeurent sans réponse depuis plusieurs années. Elle invite les personnes présentes à participer aux conseils d'établissement.

Réponse de l'élue du district : *L'élue indique que les besoins en matière d'éducation relèvent du gouvernement du Québec et souligne l'importance que des ressources suffisantes soient accordées au réseau scolaire.*

Complément de la Ville : *Une personne-ressource rappelle que l'éducation est de compétence provinciale. Elle indique que plusieurs écoles font actuellement l'objet de projets d'agrandissement, notamment par l'ajout de bâtiments modulaires lorsque la réglementation le permet. Elle précise également que la Ville doit céder gratuitement un terrain lorsqu'une décision est prise de construire une nouvelle école.*

- **Intervention 21**

Une personne demande si le projet de règlement exigera qu'un propriétaire occupe l'immeuble pour pouvoir ajouter un troisième logement. Elle mentionne également les difficultés liées au stationnement sur rue et au stationnement alternatif, qui compliqueraient les opérations de déneigement. Enfin, elle s'inquiète de la vétusté et de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout, évoquant des bris récurrents ainsi que l'affaissement de la chaussée à certains endroits.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville précise que la réglementation ne prévoit aucune exigence quant au statut d'occupation du propriétaire. Elle indique également que la capacité des infrastructures est évaluée par les services concernés. De plus, des normes relatives aux superficies végétalisées minimales et à la plantation d'arbres sont prévues afin de favoriser la gestion et l'infiltration des eaux de ruissellement.*

- **Intervention 22**

Une personne indique avoir prolongé son aire de stationnement conformément aux recommandations de la Ville, mais craint de ne plus pouvoir manœuvrer son véhicule si des voitures sont stationnées vis-à-vis de son entrée.

Réponse du conseiller en consultations publiques : *Le conseiller indique qu'il recueillera les coordonnées de cette personne afin de transmettre sa préoccupation au Service du transport et de la mobilité intelligente. Un suivi personnalisé lui sera effectué.*

- **Intervention 23**

Une personne souhaite connaître les critères utilisés par la Ville pour évaluer la compatibilité d'un projet de densification avec la qualité de vie des résidents.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource explique que cette évaluation repose notamment sur la mise en valeur des infrastructures existantes, telles que les parcs et les pistes cyclables, ainsi que sur la présence d'équipements et de services de proximité, comme les centres communautaires, les écoles et les espaces verts. Elle souligne également que le maintien du gabarit des bâtiments, des marges d'implantation et des superficies minimales de terrain contribue à préserver la qualité des milieux de vie.*

- **Intervention 24**

Une personne interroge la Ville sur les enjeux de sécurité, en particulier dans les deux zones situées dans le secteur de Saint-Mathieu où il n'y a pas de trottoirs.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource indique que l'aménagement de trottoirs peut s'avérer complexe puisque l'emprise publique est souvent insuffisante. De tels projets peuvent nécessiter des acquisitions de terrain, entraîner des coûts supplémentaires de déneigement et susciter des préoccupations de la part des résidents concernés. Elle rappelle que la marge avant minimale de six mètres permet notamment l'entreposage de la neige, la*

plantation d'arbres, la gestion des eaux pluviales et, au besoin, l'intégration future d'un trottoir ou d'un aménagement cyclable.

- **Intervention 25**

Une personne indique observer une densification déjà en cours dans le quartier par la démolition et la reconstruction de bâtiments. Elle demande si la Ville dispose d'une projection ou d'un scénario de croissance permettant d'anticiper l'évolution du secteur.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville indique qu'il est impossible de prévoir cette évolution avec précision. Elle précise que la Ville connaît la proportion actuelle des bâtiments comprenant un ou deux logements, les bâtiments de deux logements représentant environ de 20 % à 30 % du parc immobilier visé. Elle ajoute que l'évolution démographique dépend de plusieurs facteurs, notamment des politiques gouvernementales, et que les transformations se réalisent généralement de manière graduelle sur une longue période.*

- **Intervention 26**

Une personne demande s'il existe un seuil maximal de transformation au sein d'un quartier, par exemple une proportion du parc immobilier au-delà de laquelle la densification serait interrompue. Elle souligne que le départ de propriétaires occupants entraîne parfois l'acquisition de propriétés par des entrepreneurs qui démolissent et reconstruisent des bâtiments comportant deux ou trois logements. Selon elle, cette tendance devrait pouvoir être modélisée à l'aide d'une projection sur un horizon de 10 à 20 ans.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource répond que la Ville ne dispose pas des données permettant d'estimer combien de propriétaires se prévaudront de la possibilité qui leur serait accordée par le projet de règlement.*

- **Intervention 27**

Une personne s'interroge sur la portée réelle de la consultation publique et sur l'influence que les citoyens peuvent exercer dans le processus décisionnel.

Réponse de l' élu du district : *L' élu précise qu'il s'agit d'un projet de règlement et qu'aucune décision n'a encore été prise. Il indique que la consultation vise précisément à recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens avant que les élus ne se prononcent sur le projet.*

- **Intervention 28**

Une personne estime qu'environ 70 % du parc résidentiel du quartier est composé de maisons unifamiliales. Elle craint les agrandissements latéraux ou en hauteur, par exemple l'ajout d'une terrasse au-dessus d'un abri d'auto, et redoute une rupture de l'harmonie architecturale d'un quartier établi depuis près de 75 ans. Elle exprime également des préoccupations quant à l'abattage d'arbres matures lié à certains travaux d'infrastructure.

Enfin, elle affirme que les réseaux d'aqueduc et d'égout auraient été conçus pour desservir une population beaucoup moins importante que celle actuellement présente dans le secteur.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource réitère que la capacité des infrastructures municipales fait l'objet d'analyses réalisées par les services spécialisés de la Ville lorsqu'un projet de développement est envisagé.*

- **Intervention 29**

Une personne déplore que des travaux réalisés sans permis ou ayant mené à une situation de non-conformité puissent, selon elle, contribuer à justifier une modification de la réglementation. Elle ajoute que les terrains du secteur Sainte-Geneviève sont de petite superficie et observe que certains entrepreneurs acquièrent des propriétés pour les démolir et les reconstruire, citant un projet particulier à titre d'exemple.

Une personne-ressource de la Ville *mentionne que les dossiers individuels sont confidentiels. Les situations dérogatoires sont variées, plusieurs propriétaires ayant acquis un immeuble déjà non-conforme. La Ville procède systématiquement à l'analyse de l'ensemble d'un secteur lors de l'évaluation d'une demande.*

- **Intervention 30**

Une personne administratrice du conseil de quartier demande si un promoteur pourrait vendre les trois logements en copropriété ou s'il s'agirait nécessairement de logements locatifs.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource de la Ville indique que la Ville ne contrôle pas la nature juridique de la propriété, mais uniquement les usages et les normes d'urbanisme applicables.*

- **Intervention 31**

Une personne demande comment l' élu pourra se forger une opinion représentative des 22 000 citoyens du district alors qu'environ 120 personnes participent à la consultation. Elle souligne également l'appartenance de l' élu à l'équipe politique du maire.

Réponse de l' élu du district : *L' élu indique que la consultation se poursuit par écrit et que la décision sera prise par le conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Il précise que les quatre élus prendront connaissance des commentaires reçus avant de se prononcer sur le projet de règlement.*

- **Intervention 32**

Une personne insiste sur les conséquences possibles pour les voisins immédiats. Elle estime que la profondeur de certaines aires de stationnement est insuffisante et cite l'exemple d'un immeuble de quatre logements où les espaces de stationnement et les bacs de collecte créent de l'encombrement sur le terrain.

- **Intervention 33**

Une personne soutient que les promoteurs immobiliers n'ont pas pour mission d'améliorer la qualité de vie des résidents. Elle craint que l'autorisation d'un troisième logement rende rentables la démolition et la reconstruction de bungalows, même lorsqu'ils sont en bon état, ce qu'elle considère comme du gaspillage. Elle cite à cet égard certaines démolitions récentes sur le chemin des Quatre-Bourgeois.

- **Intervention 34**

Une personne demande comment seront assurées la qualité architecturale, l'harmonisation des constructions et la préservation du patrimoine bâti.

Réponse de la Ville : *Une personne-ressource indique que la grille de spécifications en vigueur dans les zones visées ne contient actuellement aucune norme particulière relative à la qualité architecturale ou aux matériaux de revêtement. Le projet de règlement ne modifie pas cette situation.*

- **Intervention 35**

Une personne rappelle que le quartier a été conçu pour accueillir de grandes familles, soulignant que le lieu où se tient l'assemblée était autrefois la deuxième école du secteur. Elle remet en question les orientations actuelles en matière de planification urbaine.

- **Intervention 36**

Une personne administratrice du conseil de quartier résume les commentaires entendus au cours de la soirée. Elle constate chez plusieurs participants un sentiment de ne pas être entendus. Selon elle, de nombreuses personnes sont venues exprimer leur inquiétude quant à l'évolution du quartier et souhaitent que la Ville réfléchisse avec elles à des solutions conciliant développement et qualité de vie, dans une perspective de développement durable.

- **Intervention 37**

Une personne administratrice du conseil de quartier s'étonne de l'étendue des zones visées par le projet de règlement. À son avis, l'intervention aurait gagné à être davantage ciblée à proximité des principaux axes de déplacement. Elle rappelle que la circulation, le stationnement sur rue et la vitesse sont des préoccupations récurrentes du conseil de quartier, comme en témoigne la distribution de pancartes visant à sensibiliser les automobilistes au respect des limites de vitesse. Elle évoque également un déménagement personnel attribué à une détérioration du milieu de vie. En se référant à cinq critères de qualité de vie, soit la tranquillité, la sécurité, le stationnement, la circulation et l'environnement, elle estime que quatre d'entre eux ne sont pas adéquatement pris en compte dans le projet. Elle s'interroge enfin sur ce que pourrait signifier concrètement le caractère graduel de la transformation envisagée.

- **Intervention 38**

Une personne administratrice du conseil de quartier souligne la présence de très grands terrains dans certains secteurs visés. Selon elle, le respect des seules marges minimales pourrait permettre l'aménagement de trois ou quatre logements sur certaines propriétés. Elle insiste sur l'importance de préserver les espaces verts et la qualité de l'environnement, qu'elle considère comme des composantes collectives du milieu de vie.

- **Intervention 39**

Une personne fait remarquer que l'une des zones visées, soit celle de Saint-Benoît, est située dans le district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy. Elle regrette l'absence du conseiller représentant ce district.

Réponse de l'élu du district du Plateau : *L'élu indique que son collègue devait participer à une autre activité dans son district. Il prie les personnes présentes de bien vouloir excuser cette absence et s'engage à lui transmettre les commentaires et préoccupations exprimés dans le cadre de la consultation.*

- **Intervention 40**

Une personne administratrice du conseil de quartier estime qu'un compromis est nécessaire. Réagissant à plusieurs commentaires formulés au cours de la soirée, elle considère que l'enjeu principal ne réside pas dans l'arrivée de nouveaux résidents, mais plutôt dans l'augmentation du nombre de véhicules, les difficultés de déneigement, la circulation de transit et les risques pour la sécurité des enfants. Elle propose d'examiner différentes mesures d'aménagement visant à apaiser la circulation, notamment la reconfiguration de certaines voies, la réduction du trafic dans les quartiers résidentiels et le retrait du stationnement sur un côté de certaines rues. Elle souligne que des mesures semblables ont déjà été mises en œuvre ailleurs et qu'il serait pertinent d'en évaluer les résultats.

- **Intervention 41**

Une personne administratrice du conseil de quartier appuie les propos de l'intervention précédente. Elle souligne l'importance de densifier les quartiers afin de permettre l'accueil de nouveaux résidents au sein du milieu de vie existant. Selon elle, les efforts devraient porter davantage sur l'apaisement de la circulation, le respect des limites de vitesse et l'amélioration de la sécurité des déplacements plutôt que sur une opposition à l'arrivée de nouveaux résidents. Elle estime que ces enjeux doivent être pris en compte parallèlement aux objectifs de densification résidentielle.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

23 septembre 2026

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.

Activité de participation publique



Activité en ligne et par téléphone – Consultation écrite

Date

Du 23 au 30 septembre 2026, inclusivement

En ligne :

[Participation citoyenne - Augmenter le nombre de logements autorisés dans six zones du quartier du Plateau](#)

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Participation

Personne-ressource de la Ville

Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, gestion territoriale.

Coordination de la consultation

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques

Nombre de personnes ayant participé : 26

Synthèse : principaux thèmes abordés lors de la consultation écrite

La consultation écrite a permis de recueillir 26 interventions. Une majorité d'entre elles exprime des réserves quant au projet de modifications règlementaires proposé. Les principales préoccupations concernent le retrait du nombre minimal de cases de stationnement, la circulation et la sécurité routière, la capacité d'accueil des infrastructures du secteur, les effets de la densification sur le caractère résidentiel du quartier de même que sur le processus de consultation.

Quelques interventions appuient la possibilité d'aménager un troisième logement, notamment pour contribuer à accroître l'offre résidentielle dans un contexte de pénurie de logements, une soulignant que cette modification pourrait permettre l'aménagement de petits logements destinés à des personnes seules qui ne possèdent pas nécessairement une voiture.

Stationnement sur rue (23 interventions)

Plusieurs personnes craignent que le retrait du nombre minimal de cases de stationnement exigées, combiné à la possibilité d'ajouter un troisième logement, accentue la pression sur le stationnement sur rue.

Les préoccupations traitent principalement de la disponibilité d'espaces de stationnement pour les résidents et leurs visiteurs, mais aussi de difficultés de circulation, de déneigement ou de visibilité lorsque des véhicules sont stationnés des deux côtés de la chaussée.

Certaines personnes ont demandé le maintien d'au moins une case par logement ou l'exclusion de certaines rues de ce projet de modification réglementaire.

***La Ville** a précisé que le retrait du nombre minimal de cases de stationnement n'entraînerait pas la disparition des cases existantes. Les propriétaires pourraient les conserver ou aménager de nouvelles cases conformes à la réglementation. Cette modification vise à offrir davantage de souplesse aux propriétaires, qui doivent néanmoins adapter leurs projets aux besoins anticipés des ménages.*

Comme la modification permettrait l'ajout d'un seul logement dans certains bâtiments isolés de zones à faible densité résidentielle, la situation actuelle en matière de circulation et de stationnement devrait demeurer similaire. La Ville se réserve par ailleurs la possibilité de modifier les conditions de stationnement sur rue en fonction de l'occupation observée.

Circulation et sécurité routière (20 interventions)

Des personnes craignent que l'ajout de logements n'augmente la circulation. Des problèmes de vitesse et de circulation de transit ont été signalés dans certaines zones. Les préoccupations portent sur la sécurité des enfants, des personnes plus âgées, des piétons ou des cyclistes. Certaines personnes indiquent que la présence accrue de véhicules en circulation ou stationnés sur rue pourrait réduire la visibilité, compliquer les déplacements actifs et accroître les risques aux intersections ou aux entrées privées.

Quelques personnes demandent si des études de circulation ont été réalisées et si le réseau routier est en mesure d'absorber des déplacements supplémentaires. D'autres souhaitent savoir si des mesures d'apaisement, des trottoirs, voies cyclables ou autres interventions étaient prévues.

***La Ville** indique que, compte tenu de l'ajout potentiel d'un seul logement dans certains bâtiments isolés et du caractère peu dense des secteurs visés, ses analyses concluent que la situation actuelle en matière de circulation devrait demeurer similaire.*

La Ville réfère également à sa Stratégie de sécurité routière, qui présente les mesures déployées en matière de mobilité active et de sécurisation des déplacements. Les préoccupations concernant certaines rues et intersections ont été consignées dans le cadre de la consultation.

Capacité des infrastructures et des services publics (11 interventions)

Des personnes se sont interrogées sur les effets cumulatifs de la densification à l'égard des capacités des réseaux d'aqueduc et d'égout, de la gestion des matières résiduelles, des mesures d'urgence ou encore des équipements récréatifs et communautaires.

Certaines ont demandé sur quelles données la Ville s'appuyait pour conclure que le secteur possédait toujours une capacité d'accueil suffisante, considérant les nombreux développements résidentiels réalisés à proximité des zones visées. Des questions ont également été soulevées concernant la capacité d'accueil des écoles et autres services publics.

La Ville précise que la planification de la croissance s'appuie notamment sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé, de même que sur la Vision de l'habitation. Elle indique que la capacité des réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout est examinée par les équipes responsables, tout comme la gestion des matières résiduelles et les mesures d'urgence.

Elle rappelle que la modification permettrait l'ajout graduel d'un logement dans certains bâtiments et qu'elle ne correspondrait pas à l'ajout simultané d'un grand nombre de logements. Il est conséquemment impossible d'évaluer combien précisément de propriétés seraient transformées, ni établir le rythme futur de cette transformation.

La Ville indique enfin que la planification et la construction des écoles relèvent du gouvernement du Québec et des centres de services scolaires. Elle leur transmet l'information relative aux nouveaux développements et doit fournir un terrain lorsqu'une nouvelle école est autorisée. Les services de santé relèvent également du gouvernement du Québec.

Effets de la densification sur le caractère résidentiel (13 interventions)

Des interventions ont porté sur les possibles effets de cette modification sur le caractère résidentiel et la qualité de la vie du quartier. Des personnes craignent que la possibilité d'ajouter un logement augmente l'intérêt des promoteurs pour l'achat et la démolition de maisons unifamiliales afin de les remplacer par des bâtiments comptant plus de logements.

Des préoccupations ont été exprimées concernant l'intégration des nouvelles constructions au cadre bâti actuel, la perte d'intimité et la diminution des surfaces végétalisées ou la disparition d'arbres matures. Certains souhaitaient savoir si la mise en place de balises permettant de limiter les démolitions, de mieux encadrer l'intégration architecturale ou de réserver la possibilité d'ajouter un logement aux seuls propriétaires occupants.

Enfin, des personnes regrettent ce qu'elles perçoivent comme le traitement particulier d'une situation dérogatoire au travers un projet de règlement s'appliquant à six zones. Elles auraient préféré que cette analyse soit effectuée au cas par cas.

La Ville rappelle que le projet ne modifierait ni la hauteur maximale de deux étages, ni les marges d'implantation, ni l'aire constructible actuellement permises. Il autoriserait un maximum de trois logements dans certains bâtiments isolés, sans permettre un volume de construction supérieur à celui déjà en vigueur.

Les normes relatives aux surfaces végétalisées et à la plantation d'arbres continueraient de s'appliquer. Les zones visées ne comportent cependant pas de normes particulières concernant la qualité architecturale ou les matériaux.

***La Ville** précise que la réglementation d'urbanisme ne permet pas de réserver la possibilité d'ajouter un logement aux seuls propriétaires occupants, de contrôler l'identité des acquéreurs ou d'encadrer le fait qu'un logement soit vendu, loué ou occupé par un membre de la famille.*

Enfin, elle indique que la démarche de modifications réglementaires ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier, disant recevoir régulièrement des demandes de cette nature. L'analyse du secteur a permis de relever d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées.

Processus de consultation (6 interventions)

Des personnes ont exprimé une insatisfaction à l'égard du déroulement de l'assemblée publique de consultation. Des personnes ont eu l'impression que la décision était déjà prise et ont remis en question la recommandation formulée par le conseil de quartier. D'autres ont déploré que les personnes qui assistaient à la webdiffusion n'aient pas pu intervenir directement.

Des questions ont été soulevées quant à la manière dont les commentaires seraient pris en compte. L'absence d'article susceptible d'approbation référendaire a également été remise en question.

***La Ville** a précisé que le projet se trouvait toujours à l'étape de la consultation. Les personnes ayant formulé une recommandation à la fin de l'assemblée étaient les membres bénévoles du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau, et non les conseillers municipaux. Leur rôle consistait à considérer les différents points de vue exprimés ainsi que les intérêts plus larges du quartier.*

Les interventions formulées lors de l'assemblée et de la consultation écrite seront consignées dans le rapport transmis aux membres du conseil d'arrondissement avant leur décision. La Ville rappelle également que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la modification permettant l'ajout d'un logement dans les conditions présentées n'est pas susceptible d'approbation référendaire, mais demeure soumise à une consultation publique.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1**

« Le 22 septembre 2026, nous avons assisté à la consultation. Nous n'avons pas l'intention de nommer tous les arguments énoncés par les propriétaires présents mais de faire un résumé très simple de l'enjeu :

Stationnement: ne plus exiger une case de stationnement par logement occasionnera assurément une diminution de la sécurité des jeunes et moins jeunes. Le conseil municipal ne peut se désister de cette responsabilité. Il ne peut, non plus, idéaliser des adaptations et ainsi, par la suite de cette modification, espérer un niveau de sécurité adéquat.

Trois logements: Nous sommes d'accord que la probabilité qu'un propriétaire actuel modifie sa maison unifamiliale en 3 logements est plutôt faible. La représentante de la ville a répété cet argument à maintes reprises. Toutefois, autoriser la présence de 3 logements comporte un risque réel. Celui-ci réside en l'intérêt des promoteurs à construire, après démolition d'une maison unifamiliale, non plus un jumelé mais plutôt un triplex. Intérêt d'autant plus réalisable si l'exigence liée au stationnement est retirée.

En aucun temps, les gens ont signifié leur désaccord au regard de la densification douce. Celle-ci est d'ailleurs possible avec la réglementation actuelle. En effet, depuis un certain temps, de nombreux jumelés sont construits par des promoteurs pour la vente à des propriétaires occupants.

Nous suggérons donc au conseil municipal de maintenir la réglementation en place qui assure une densification douce et sécuritaire

OU

- de ne pas modifier la partie du règlement relatif au stationnement
- d'attribuer au seul propriétaire occupant le droit de modifier sa maison unifamiliale en 3 logements en respectant les marges et la hauteur indiquées dans la proposition. C'est à l'équipe de la ville de trouver le libellé adéquat. C'est à l'équipe de la ville de faire en sorte que la réglementation réponde réellement aux besoins des propriétaires et non aux promoteurs.».

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : La Ville prend acte des préoccupations exprimées. La modification proposée créerait une possibilité supplémentaire, sans obliger les propriétaires à ajouter un logement à leur bâtiment. Ce type de demande est reçu régulièrement et l'analyse réalisée a permis de relever d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées. Dans les secteurs où des modifications réglementaires semblables ont été adoptées, les demandes se sont manifestées progressivement au fil du temps.

La réglementation d'urbanisme ne permet toutefois pas de réserver cette possibilité aux seuls propriétaires occupants ni d'encadrer la vente, la location ou l'identité des occupants des logements.

Enfin, le retrait du nombre minimal de cases de stationnement n'entraînerait pas la disparition des cases existantes. Les propriétaires pourraient les conserver ou aménager de nouvelles cases conformes à la réglementation. Cette mesure vise à offrir davantage de souplesse tout en évitant, dans certains cas, la réduction des surfaces végétalisées.

- **Intervention 2**

« Avez-vous pensé qu'en augmentant la densification, il est bien démontré que viennent plus de problèmes de violences, d'agressions, de destruction de matériel. Allez-vous augmenter le nombre de policiers? Quel est le plan pour assurer la sécurité des citoyens?

Avec la densification il y aura augmentation de la consommation d'eau, le lac Saint-Charles est en souffrance, moins de précipitation, quelle est votre solution?

Il y aura augmentation des ordures alors que l'incinérateur est à bout de souffle. Quelle est la solution?

Plus de familles plus d'enfants, il n'y a déjà plus de place pour les inscriptions pour les cours de natation, pour les inscriptions des jeunes à jouer au hockey, au soccer. Allez-vous augmenter les arénas, les piscines? Je sais que la ville ferme des patinoires extérieures pour faire des économies.

Avez-vous pensé à un plan d'urgence avec une population plus nombreuse dans une même zone? Comment évacuer sécuritairement tout le gens si une catastrophe survient?

Vous désirez densifier mais les écoles débordent, les hôpitaux n'ont pas assez de lit, les gens n'ont pas de médecin. Et... à entendre tous les maires, les villes sont dans le mur avec le vieillissement des infrastructures et vous désirez ajouter une surutilisation de ses mêmes structures. Aquaduc, route, viaduc, aréna, salle communautaire, routes etc.

Pour toutes ces raisons je suis contre ce projet de densification dans des zones déjà bien densifiées.

La seule raison est plus de taxes. Prenez entente avec les propriétaires ne respectant pas le règlement au lieu d'en profiter pour détruire la qualité de vie des citoyens.
Merci »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons votre opposition à l'augmentation du nombre de logements ainsi que les préoccupations exprimées concernant les effets de la densification sur la qualité de vie dans le quartier. Ces préoccupations sont légitimes et font partie des éléments qui doivent être considérés dans la planification du territoire.

La modification réglementaire proposée s'inscrit dans une planification plus large qui tient compte des besoins en logements, des infrastructures existantes, des déplacements et de la qualité des milieux de vie. La capacité des réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout, tout comme la gestion des matières résiduelles et les mesures d'urgences sont examinées par les équipes responsables.

La planification des écoles relève du gouvernement du Québec et des centres de services scolaires. La Ville leur transmet l'information sur les nouveaux développements et fournit un terrain lorsqu'une nouvelle école est autorisée. Les services de santé relèvent également du gouvernement du Québec.

- **Intervention 3**

« Le gouvernement du Québec reconnaît explicitement, dans son Guide La prise de décision en urbanisme – Densité d'occupation du sol, que : « La densification de l'occupation du territoire peut favoriser [...] une amélioration ou une détérioration des conditions de vie d'un milieu. »

Le même document indique que la densité doit notamment être considérée en fonction des infrastructures d'aqueduc et d'égout, des équipements communautaires, des parcs et espaces verts, des rues et du transport collectif. (Source — Gouvernement du Québec)

Par ailleurs, les orientations gouvernementales en aménagement du territoire visent notamment à « améliorer la qualité de vie des communautés par la réduction des risques et des nuisances ». (Source — Gouvernement du Québec)

Ma question est donc la suivante :

Sur quelles données objectives et quelles analyses la Ville se fonde-t-elle pour conclure que notre secteur possède encore la capacité d'accueil nécessaire pour permettre cette densification supplémentaire sans détérioration inacceptable des conditions de vie, compte tenu de l'effet cumulatif de tous les projets de densification déjà réalisés, autorisés et projetés dans le secteur?

La Ville a-t-elle notamment évalué cet effet cumulatif sur la circulation, la capacité des écoles et des autres équipements collectifs, le stationnement, les infrastructures municipales, les parcs et espaces verts ainsi que, globalement, la qualité de vie des citoyens?

Si oui, quelles sont ces données et où pouvons-nous les consulter? Si aucune analyse cumulative n'a été réalisée, pouvez-vous nous le confirmer clairement? »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : La planification de la croissance s'appuie notamment sur le [Schéma d'aménagement et de développement révisé](#) et sur la [Vision de l'habitation](#).

La densification n'est toutefois pas un objectif pris isolément. Elle s'inscrit dans une réflexion plus large qui tient compte de la croissance de la population, des besoins en logements, des infrastructures existantes, des déplacements et, plus largement, de la qualité des milieux de vie. Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec est le principal outil pour planifier cette croissance.

Les travaux ayant menés à son élaboration comprennent notamment le [Cahier technique Démographie et potentiels de logements](#) et le [Portrait de l'habitation à Québec](#). Au moment de l'élaboration du Schéma, les projections faisaient état d'environ 28 200 ménages supplémentaires d'ici 2036. Depuis, les besoins en habitation se sont accentués. Dans son Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation, la Ville s'est donnée comme objectif de favoriser l'ajout de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040. Cet objectif tient compte d'un scénario de forte croissance démographique et de la volonté de ramener le taux d'inoccupation des logements à un seuil d'équilibre de 3 %.

Cela ne signifie pas que la réponse aux besoins en logements passe uniquement par des projets de grande densité. La Ville mise sur différentes façons de faire évoluer son territoire et son parc résidentiel. C'est le cas notamment de la densification douce, comme la possibilité de permettre un troisième logement dans certaines habitations qui en comptent actuellement deux. Une telle mesure ne vise pas, à elle seule, à répondre aux 80 000 logements prévus par la Vision de l'habitation. Elle vise plutôt à offrir une possibilité supplémentaire aux propriétaires de faire évoluer leur propriété en fonction de leurs besoins, lorsque les caractéristiques de la propriété et la réglementation le permettent.

Par exemple, un propriétaire pourrait souhaiter agrandir ou réaménager sa maison afin d'y accueillir un proche ou un ménage supplémentaire. Un nouvel acheteur pourrait également choisir d'aménager un logement additionnel et d'utiliser le revenu de location pour contribuer aux coûts liés à l'acquisition, à la rénovation ou à l'entretien de

sa propriété. Ces possibilités peuvent aussi favoriser l'adaptation et le maintien en bon état du parc résidentiel existant.

La Ville ne peut toutefois prévoir précisément combien de propriétaires ajouteraient un logement ni établir le rythme futur de la transformation du secteur. Les bâtiments de deux logements représentent actuellement environ 20 à 30 % des bâtiments, selon les zones. Rendre possible un troisième logement ne signifie pas que toutes les propriétés concernées seront transformées. Il s'agit d'offrir une possibilité supplémentaire aux propriétaires qui le souhaitent et dont la propriété permet de le faire en respectant les normes applicables.

Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

Ainsi, la possibilité d'ajouter un logement supplémentaire à certaines propriétés doit être comprise comme un des moyens parmi plusieurs pour répondre aux besoins actuels et futurs en habitation. Elle ne constitue ni la seule réponse à la croissance démographique, ni une transformation systématique des quartiers. Elle permet plutôt une évolution progressive du parc résidentiel, en donnant davantage de possibilités aux propriétaires, tout en s'inscrivant dans la planification du territoire et des milieux de vie.

- **Intervention 4**

« Je souhaite exprimer mon désaccord à l'égard de la modification proposée visant à augmenter de deux à trois le nombre maximal de logements permis par bâtiment dans les zones concernées.

Bien que l'objectif de régulariser la situation existante et de favoriser l'ajout de logements soit compréhensible, je considère que cette modification pourrait entraîner des impacts importants sur la cohabitation, la qualité de vie du voisinage et la capacité des infrastructures existantes. Le maintien des normes de gabarit et d'implantation ne permet pas nécessairement, à lui seul, de limiter les effets associés à l'augmentation du nombre de ménages par bâtiment.

Je suis également en désaccord avec la proposition de retirer le nombre minimal requis de cases de stationnement dans certaines zones. Cette modification risque d'accroître la pression sur le stationnement sur rue et d'avoir des répercussions sur les conditions de circulation et de cohabitation dans le secteur.

Je demande donc que les impacts de ces modifications sur le voisinage, le stationnement, la circulation et les infrastructures soient davantage évalués avant leur adoption, et que des mesures permettant de préserver l'équilibre entre la création de logements et la qualité de vie des résidents soient considérées. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons vos préoccupations et votre désaccord. Le projet autoriserait un logement supplémentaire dans certains bâtiments isolés sans modifier la hauteur maximale, les marges ou l'aire constructible permises. La modification créerait une possibilité non obligatoire dont l'utilisation devrait se faire graduellement pour permettre une évolution progressive du parc résidentiel et des milieux de vie.

Les cases de stationnement existantes pourraient être conservées et des cases supplémentaires conformes pourraient toujours être aménagées. Le retrait du minimum vise notamment à préserver la possibilité de maintenir des surfaces végétalisées plutôt que d'imposer leur pavage.

- **Intervention 5**

« La densification du secteur devrait aller de pair avec l'amélioration des infrastructures, telles que les voies d'accès, l'aqueduc, l'égout, l'école et les hôpitaux. Vous dites que le problème de l'école ne relève pas de la Ville, mais en augmentant le nombre de logements, davantage de familles vont s'installer et, par conséquent, il y aura plus d'élèves. Ainsi, le problème s'aggrave, et cela ne concerne pas seulement les écoles : c'est le cas pour l'ensemble des autres services publics du secteur. Je pense que la solution ne consiste pas seulement à densifier ; il faudrait travailler sur tous les fronts. Par conséquent, je suis contre. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons votre opposition au projet. La capacité des réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout est examinée par les équipes responsables.

La planification des écoles relève du gouvernement du Québec et des centres de services scolaires. La Ville leur communique l'information sur les nouveaux développements et doit fournir un terrain lorsqu'une nouvelle école est autorisée. Les services de santé relèvent également du gouvernement provincial.

La modification permettrait l'ajout graduel d'un logement dans certains bâtiments isolés. Elle ne correspond pas à l'ajout simultané d'un grand nombre de logements.

- **Intervention 6**

« Un des problèmes, c'est que le projet n'est pas jumelé à une amélioration du milieu de vie, ajout de trottoir, ajout de piste cyclable etc. Et le second os, c'est plus de voiture de stationner dans les rues alors que le sentiment de sécurité est en déclin et que les interventions de la ville trop lente à être implantées. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons vos commentaires et préoccupations concernant le stationnement sur rue et la sécurité des déplacements. Les cases de stationnement existantes pourraient être conservées malgré le retrait du minimum réglementaire.*

- **Intervention 7**

« Le quartier Ste-Geneviève étant très mal déneigé et presque toujours de jour donc lorsque les autos sont dans la rue, c'est irresponsable de diminuer le nombre de case de stationnement obligatoire pour les logements. Nous avons déjà un voisin (qui a 2 autos) et qui a un locataire propriétaire de pas moins de 5 véhicules.

De penser qu'on peut passer d'un à 3 voisins pratiquement dans notre cour arrière et en plus avec vue plongeante chez nous est très décevante et stressante. Je déteste l'idée. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons vos préoccupations ainsi que vos observations sur les difficultés lors du déneigement avec la présence de véhicules garés sur rue. Le retrait d'un minimum réglementaire ne signifie pas que les cases privées doivent disparaître. Les propriétaires pourraient les conserver ou en aménager de nouvelles conformément aux normes.*

Le projet ne modifierait pas la hauteur maximale de deux étages ni les marges applicables. Ces normes encadrent le volume et l'implantation des bâtiments de manière à préserver autant que possible l'intimité des voisins.

- **Intervention 8**

« Madame, Monsieur, Je souhaite exprimer mes préoccupations concernant le projet de règlement visant à augmenter le nombre maximal de logements autorisés dans six zones du quartier du Plateau ainsi qu'à réduire les exigences minimales en matière de stationnement dans certaines de ces zones.

Bien que je comprenne l'objectif d'augmenter l'offre de logements, je demeure préoccupé par la capacité des infrastructures actuelles du secteur à absorber cette densification sans nuire à la qualité de vie des résidents déjà établis.

1. Augmentation prévisible de la circulation automobile

L'ajout de logements entraînera inévitablement une augmentation du nombre de résidents et, par conséquent, du nombre de véhicules circulant dans le quartier. Même si certains ménages possèdent un seul véhicule ou utilisent le transport collectif, l'expérience démontre que plusieurs ménages disposent de deux véhicules ou plus.

Les rues du secteur sont déjà fortement sollicitées à certaines périodes de la journée, notamment aux heures de pointe. Une augmentation supplémentaire de la circulation risque :

- d'allonger les temps de déplacement;
- d'augmenter la congestion aux intersections;
- de rendre les manœuvres plus difficiles dans les rues locales;
- d'accroître les risques d'accidents.

2. Manque de stationnement sur rue

Le projet prévoit également une réduction des exigences minimales de stationnement pour certaines zones.

Je crains que cette mesure ait comme conséquence directe un débordement du stationnement privé vers le stationnement sur rue. Dans plusieurs secteurs résidentiels, les espaces de stationnement disponibles sont déjà limités.

Cette situation pourrait entraîner :

- une occupation permanente des espaces publics;
- des conflits de voisinage;
- des difficultés pour les visiteurs et les fournisseurs de services;
- des complications pour les opérations de déneigement;
- une réduction de l'accessibilité pour les véhicules d'urgence.

3. Sécurité des piétons et des enfants

Le quartier du Plateau accueille de nombreuses familles. Une augmentation du volume de circulation et du stationnement sur rue peut réduire considérablement la sécurité des usagers vulnérables.

Mes préoccupations concernent notamment :

- les enfants qui circulent à pied ou à vélo;
- les ménages qui utilisent les parcs et les installations récréatives;
- les personnes âgées;
- les piétons traversant les rues résidentielles.

- La présence accrue de véhicules stationnés sur rue réduit la visibilité aux intersections et près des passages piétonniers, augmentant ainsi le risque d'accidents.

4. Pression sur les infrastructures existantes

Avant d'autoriser une augmentation du nombre de logements dans plusieurs zones du quartier, il serait important que la Ville démontre clairement que les infrastructures actuelles ont la capacité suffisante pour supporter cette croissance.

Je souhaiterais notamment connaître :

- la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout;
- l'impact sur les services de déneigement;
- l'impact sur la collecte des matières résiduelles;
- l'impact sur les infrastructures routières locales;
- les évaluations de circulation réalisées par la Ville.

5. Nécessité d'une planification graduelle

La densification d'un quartier doit se faire de façon équilibrée et en tenant compte de la capacité réelle du milieu à accueillir de nouveaux ménages.

À mon avis, avant d'augmenter le nombre de logements permis et de réduire les exigences de stationnement, la Ville devrait :

- réaliser ou rendre publique une étude d'impact sur la circulation;
- démontrer la capacité des infrastructures municipales;
- évaluer les impacts sur le stationnement résidentiel;
- mettre en place des mesures de mitigation pour protéger la sécurité des piétons.

Conclusion

Je demande respectueusement à la Ville de Québec de reconsidérer l'étendue des modifications proposées ou, à tout le moins, de démontrer clairement que les impacts sur la circulation, le stationnement, la sécurité et les infrastructures ont été évalués adéquatement et que des mesures concrètes sont prévues pour protéger la qualité de vie des résidents actuels.

Merci de votre attention. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons vos préoccupations concernant le stationnement sur rue et la sécurité routière.

Le retrait du minimum de stationnement n'entraînerait pas la disparition des cases existantes. Il offrirait plutôt une souplesse aux propriétaires, notamment pour éviter l'aménagement d'une case supplémentaire au détriment d'une aire verte

La modification proposée permettrait l'ajout graduel d'un logement dans certains bâtiments isolés, sans modifier leur hauteur maximale, leurs marges ou leur aire constructible.

Rendre possible un troisième logement ne signifie pas que toutes les propriétés concernées seront transformées. Il s'agit d'offrir une possibilité supplémentaire aux propriétaires qui le souhaitent et dont la propriété permet de le faire en respectant les normes applicables.

Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

La planification de la croissance s'appuie notamment sur le [Schéma d'aménagement et de développement révisé](#) et sur la [Vision de l'habitation](#).

Cette densification douce n'est toutefois pas un objectif pris isolément. Elle s'inscrit dans une réflexion plus large qui tient compte de la croissance de la population, des besoins en logements, des infrastructures existantes, des déplacements et, plus largement, de la qualité des milieux de vie.

Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec est le principal outil pour planifier cette croissance.

Enfin, la [Stratégie de sécurité routière](#) de la Ville détaille les mesures que la Ville déploie à l'égard de la mobilité active, notamment pour sécuriser les corridors scolaires.

- **Intervention 9**

« Je souhaite exprimer mon désaccord avec le projet de règlement qui permettrait de passer de deux à trois logements dans les bâtiments isolés de plusieurs zones du quartier du Plateau.

Je comprends que la Ville souhaite favoriser la création de logements et une certaine densification. Par contre, je suis préoccupée par les conséquences concrètes que cette modification pourrait avoir dans notre quartier.

Le stationnement sur rue est déjà très difficile. Les rues sont souvent fortement occupées par les voitures et il est parfois difficile pour les résidents et leurs visiteurs de trouver une place. J'ai donc de sérieuses inquiétudes quant à l'impact que pourrait avoir l'ajout de logements et de ménages sur cette situation.

Ce qui me préoccupe particulièrement, c'est que dans quatre des six zones visées, le projet prévoit de ne plus imposer de nombre minimal de cases de stationnement, tout en permettant davantage de logements.

Je comprends que tous les nouveaux résidents n'auront pas nécessairement une voiture, mais il me semble important que la Ville évalue concrètement les conséquences possibles sur le stationnement et la circulation avant d'aller de l'avant.

Je me questionne également sur le fait qu'une situation particulière au 811, avenue Wilfrid-Pelletier mène à une modification des règles pour six zones entières du quartier.

Je demande donc à la Ville de faire preuve de prudence et de considérer la réalité actuelle du quartier avant d'autoriser cette densification supplémentaire.

Je demande que le projet soit réévalué et que ses impacts sur le stationnement et la circulation soient étudiés avant son adoption.

Je suis favorable à un développement de notre quartier, mais je crois qu'il doit se faire en tenant compte de la capacité réelle de nos rues et de la qualité de vie des résidents qui y vivent déjà. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons votre désaccord et vos préoccupations quant au stationnement sur rue.*

Les cases existantes pourraient être conservées ou complétées par des cases conformes.

La démarche ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. La Ville reçoit régulièrement ce type de demande et son analyse a révélé d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées. Lorsqu'une demande de modification est étudiée, la Ville analyse l'ensemble du secteur.

Le projet de modifications créerait une possibilité non-obligatoire et ne modifierait pas le gabarit autorisé. Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

- **Intervention 10**

« J'habite dans la zone 34503Ha, mais mes commentaires s'appliquent à toutes les zones.

Ajout de logement : Je doute que la proposition peut être qualifier de densification douce. Actuellement, les maisons unifamiliales sont rachetées par des promoteurs pour construire des jumelés. Or, en permettant trois logements par habitation, les promoteurs vont être plus agressifs en détruisant les maisons actuelles (qui n'ont pas de valeur foncière) pour construire des triplex. Ainsi, la densification va se faire beaucoup plus rapidement qu'actuellement. Les secteurs de Charlesbourg et des Rivières où des changements ont été apporté n'ont pas le même attrait que celle du Plateau. Est-ce que la ville a évalué la croissance de la population du secteur à la suite du changement de réglementation ? À partir de quel niveau de population les infrastructures (rues et aqueducs) ne seront plus adaptées ? La circulation dans les rues secondaire, comme Duchesneau, est déjà importante. Si la population augmente de 20% dans cinq ans, vous faites quoi ?

Stationnement : Si la ville n'oblige plus à offrir un stationnement à un logement, cela signifie que le stationnement dans la rue sera plus dense. En été, le problème est moins important quoique la mise en place d'un stationnement à durée limitée n'encourage pas les invités. En hiver, puisque la ville ne fait que pousser la neige dans les petites rues (ou la souffler lorsque les autos sont encore dans la rue), la voie de circulation est petite et rend difficile la combinaison du stationnement et de la circulation. D'ailleurs, mon rétroviseur s'est brisé deux fois l'hiver dernier. Il est donc essentiel que la ville adapte le déneigement si une telle modification est réalisée. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons vos préoccupations et observations.

Le projet autoriserait jusqu'à trois logements dans certains bâtiments isolés sans modifier la hauteur maximale, les marges ou l'aire constructible. La Ville ne peut

toutefois prévoir précisément combien de propriétaires ajouteraient un logement, ni établir le rythme futur de la transformation du secteur. Les bâtiments de deux logements représentent actuellement environ 20 à 30 % des bâtiments, selon les zones. Rendre possible un troisième logement ne signifie pas que toutes les propriétés concernées seront transformées. Il s'agit d'offrir une possibilité supplémentaire aux propriétaires qui souhaitent le faire et dont la propriété permet de le faire en respectant les normes applicables.

Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

Ainsi, la possibilité d'ajouter un logement supplémentaire à certaines propriétés doit être comprise comme un des moyens parmi plusieurs pour répondre aux besoins actuels et futurs en habitation. Elle ne constitue ni la seule réponse à la croissance démographique, ni une transformation systématique des quartiers. Elle permet plutôt une évolution progressive du parc résidentiel, en donnant davantage de possibilités aux propriétaires, tout en s'inscrivant dans la planification du territoire et des milieux de vie.

La capacité des infrastructures municipales est validée par les équipes responsables.

Les cases de stationnement privées pourraient être conservées ou aménagées, même en l'absence d'un minimum réglementaire.

Enfin, la réglementation continuerait d'encadrer le gabarit et l'implantation des bâtiments, mais elle ne permet pas de contrôler l'identité de l'acquéreur ni d'empêcher qu'une propriété soit acquise par un promoteur.

- **Intervention 11**

« 1 - ATTENDU QUE : L'aménagement original du quartier du Plateau reflète la description faite dans le volume ' SAINTE-FOY L'art de vivre en banlieue au Québec' présentée dans l'ouvrage commandé par la ville de Sainte-Foy, à monsieur Michel Lesard (Les éditions de l'homme, 2001). On y retrouve un message de la ville, (Journal L'appel, 14 septembre 1961) dans lequel celle-ci visait offrir un standard de vie élevé, ceci à un niveau d'abordabilité plus convaincant que les initiatives actuellement mises de l'avant;

ATTENDU QUE : L'objectif de densification douce du quartier s'est révélé essentiellement d'encourager une spéculation foncière qui permet à des promoteurs de démolir des maisons unifamiliales à répétition et d'en faire un commerce lucratif. Ces

remplacements par des immeubles jumelés ne démontrent aucune amélioration en terme d'abordabilité. La possibilité de construire une troisième unité sur un même lot, rendra encore plus rentable de démolir des immeubles ayant une plus grande valeur marchande car déjà améliorés à la suite de rénovations majeures (quel gaspillage!);

ATTENDU QUE : La légende urbaine d'un usage multigénérationnel des immeubles unifamiliales subdivisés existants ne représente dans les faits que l'exception aux pratiques constatées. Les grandes artères du quartier (à la ceinture du zonage actuellement ciblé) ont fait, ou sont en phase de réalisation de grande conciergeries et condominiums pour répondre à la demande dans le quartier (pour autant qu'on en a les moyens évidemment);

ATTENDU QUE : La pratique démontre que le nombre de véhicules automobiles par unité de logement double systématiquement pour chacun des immeubles reconstruits (donnée vérifiable auprès de la Société d'assurance Automobile du Québec qui applique une taxation aux titulaires d'une immatriculation, selon son lieu de résidence, pour le financement des services de transports en commun). Ainsi les façades régressent en espace vert et augmentent en pavage et maçonnerie de surface. On repassera pour la règle de l'art en urbanisme visant les stationnements discrets;

2 - ATTENDU QUE : le passage à trois logements par lotissement fait en sorte que le surplus de véhicule va se retrouver essentiellement dans la rue, rue qui pour la grande majorité de celles-ci ne possèdent pas de trottoir ce qui impose alors aux piétons de circuler plus près du centre de la chaussée. A ce risque s'ajoute le passage en augmentation substantielle des cyclomoteurs et vélos électriques dont la vitesse s'approche de celle des véhicules automobiles (est-il vraiment nécessaire de préciser que la discipline n'est pas une caractéristique de nos citoyens);

ATTENDU QUE : L'entreposage de la neige à l'avant des terrains, lors du nettoyage des entrées privées, n'en sera que plus compliqués pour les entreprises spécialisées avec plus de voitures dans la rue. Qui plus est, beaucoup de citoyens réclament que ce travail soit fait avant l'heure du début du trafic donc dans les pires conditions d'accès où la neige doit être repoussée;

ATTENDU QUE : Les témoignages entendus lors de la séance de consultation ont mis en évidence les difficultés d'entretien hivernale des rues qui sont en pente, quand les deux cotés sont occupés par des véhicules stationnés. Je peux moi-même témoigner que cela va jusqu'au report du déblaiement et déglacage de la rue par le service de la voirie;

ATTENDU QUE : L'exercice de consultation du 22 septembre laisse une impression à beaucoup de participants d'avoir été écouté mais non entendu. Les contribuables sont

en droit d'avoir plus qu'un simple survol des impacts qu'auront ces modifications applicables à l'ensemble du quartier pour des années à venir.

3 - JE RÉCLAME LES RÉPONSES SUIVANTES DE L'AUTORITÉ CONSTITUÉE.

Que le service d'urbanisme nous explique en quoi cette modification améliorera l'abordabilité des logements dans le quartier avec des montants de transactions immobilières à l'appui. Aussi, comment ces modifications répondent de manière appropriée à la gestion des risques climatiques, tels les précipitations extrêmes, la réduction des îlots de chaleur et l'impact sur l'avenir de la canopée urbaine (le quartier ne comporte aucun boisé public). Finalement, en quoi la proximité accrue des voisins améliore le standard de vie en bungalow (la vie en immeuble à logements multiples est largement disponible aux intéressés);

Que les responsables de la voirie nous expliquent comment l'augmentation de véhicules stationnés dans nos rues, particulièrement celles à forte pente, n'est pas de nature à affecter la qualité de l'entretien des voies de circulation durant la saison hivernale;

Que le Contentieux formule son avis sur l'imputabilité qu'accepte la ville quant aux augmentations des risques d'accidents aux intersections des rues à fortes dénivelées présentent dans plusieurs secteurs des zones visées (dont spécifiquement l'intersection des rues Milleret à la jonction du Père-Dollier) lorsque les services d'entretien se voient contraint à des conditions d'opération qui réduisent les marges de manœuvres des équipements lourds ce qui ne peut que se traduire par une qualité de service déficiente.

EN CONCLUSION

Dans le cas présent, l'approche mur-à-mur pour la question du stationnement dans les rues des zones ciblées n'est pas appropriée;

L'addition d'un troisième logement par lotissement va augmenter la démolition systématique des maisons car les promoteurs immobiliers ont tout intérêt à utiliser au maximum l'espace d'implantation que lui permettent les marges de reculs;

La procédure de dérogation reste une mesure raisonnable pour solutionner les cas de non-conformité aux règles en vigueur. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons vos préoccupations concernant le stationnement sur rue, son impact sur le déneigement et la sécurité routière.*

La planification de la croissance s'appuie notamment sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé et sur la Vision de l'habitation. Les travaux ayant menés à son

élaboration comprennent notamment le Cahier technique Démographie et potentiels de logements et le Portrait de l'habitation à Québec.

Au moment de l'élaboration du Schéma, les projections faisaient état d'environ 28 200 ménages supplémentaires d'ici 2036. Depuis, les besoins en habitation se sont accentués. Dans son Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation, la Ville s'est donnée comme objectif de favoriser l'ajout de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040. Cet objectif tient compte d'un scénario de forte croissance démographique et de la volonté de ramener le taux d'inoccupation des logements à un seuil d'équilibre de 3 %.

Cela ne signifie pas que la réponse aux besoins en logements passe uniquement par des projets de grande densité. La Ville mise sur différentes façons de faire évoluer son territoire et son parc résidentiel. C'est le cas notamment de la densification douce, comme la possibilité de permettre un troisième logement dans certaines habitations qui en comptent actuellement deux.

Une telle mesure ne vise pas, à elle seule, à répondre aux 80 000 logements prévus par la Vision de l'habitation. Elle vise plutôt à offrir une possibilité supplémentaire aux propriétaires de faire évoluer leur propriété en fonction de leurs besoins, lorsque les caractéristiques de la propriété et la réglementation le permettent. Le projet de modifications créerait une possibilité et ne modifierait pas le gabarit autorisé. Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle.

Ce schéma vise à accueillir une part accrue de la croissance résidentielle à l'intérieur du territoire déjà urbanisé, plutôt que de miser sur l'expansion continue du territoire urbanisé. La possibilité d'ajouter un troisième logement constitue l'un des moyens de faire évoluer graduellement le parc résidentiel tout en préservant des milieux de vie de qualité.

Par ailleurs, la densification du territoire déjà urbanisé et la protection de la canopée ne constituent pas nécessairement des objectifs contradictoires. La Ville s'est dotée des normes de plantation des arbres selon la superficie des lots qui doivent être respectées peu importe le nombre de logements existant sur un lot. De plus, des normes minimales d'aires vertes applicables continuent de devoir être respectées lors du développement de propriétés.

La diminution de l'exigence de case de stationnement exigée peut réduire les superficies nécessaires au stationnement et ainsi offrir davantage de possibilité pour maintenir des surfaces végétalisées perméables.

Nous notons vos préoccupations à l'égard de la sécurité routière, plus précisément à l'intersection des rues Milleret et du Père-Dollier. La Stratégie de sécurité routière de la Ville détaille les mesures que la Ville déploie à l'égard de la mobilité active.

Enfin, la démarche ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. La Ville reçoit régulièrement ce type de demande et son analyse a révélé d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées. Lorsqu'une demande de modification est étudiée, la Ville analyse l'ensemble du secteur.

- **Intervention 12 :**

« Je suis contre l'augmentation du nombre de logements. La densification est déjà faite.

Le nombre de logements dans le secteur a déjà augmenté avec les blocs construits dans les dernières années ou actuellement en construction sur chemin Ste-Foy / Quatre-Bourgeois / route de L'Église / secteur du marché et du Centre de glace / place Quatre-Bourgeois (de Bourgogne).

Sans compter le développement sur Laurier et ce qui s'en vient sur Hochelaga. Cette augmentation se reflète sur la circulation sur Quatre-Bourgeois puisque c'est là que les épiceries et autres commerces se trouvent. Quand ça déborde sur les boulevards, les gens passent par les quartiers pour tenter de sauver du temps.

Dans les 10 dernières années la circulation a augmenté considérablement dans le quartier, à un point où il est parfois difficile de sortir de l'entrée chez nous.

Je suis également contre le fait de ne pas exiger un minimum d'espaces de stationnement. Ça ne diminuera pas le nombre de voitures, les gens vont se stationner dans la rue. À quoi bon diminuer les espaces de stationnement si vous octroyez des vignettes par la suite. Ça va rendre la circulation encore plus laborieuse (et le nettoyage des rues, et le déneigement).

La densification devrait être accompagnée d'espaces verts et de réaménagement des voies de circulation pour assurer la sécurité des gens. Je vois plusieurs tours à condos se construire, mais pas de parcs.

Il y a beaucoup de personnes âgées et d'enfants dans le secteur. Les gens qui traversent le quartier pour éviter les lumières des boulevards circulent très vite et font à peine les stops.

On a besoin de parcs assez grands pour que les gens puissent bouger dehors. Les rues sont déjà désagréables à marcher avec la circulation, on est entourés de boulevards et d'autoroutes dans le secteur. Et quand ça déborde sur l'autoroute, les gens sortent et passent par le quartier.

J'ai assisté en web à la consultation la semaine dernière. Je ne pouvais pas aller sur place.

Concernant les espaces à conserver pour la construction de nouvelles écoles, je comprends très bien que c'est le Provincial qui construit les écoles et non pas la ville. Mais si la ville ne garde pas de terrains disponibles, où pourront-elles être construites dans le secteur? Y a-t-il une collaboration avec le ministère pour prévoir sur le long terme?

J'ai été pas mal déçue de la présentation. Je sais qu'il est difficile de faire face à des gens fâchés et pas toujours polis. Mais le respect doit être dans les 2 sens. Quand les représentants de la ville ont l'air de s'en ***** (désolée je ne trouve pas de mot plus poli) ou répondent de façon très agressive, ce n'est pas plus respectueux. Et les réponses reçues donnaient plutôt l'impression que c'était une séance d'information pour une décision déjà prise plutôt qu'une consultation.

De plus, des questions ont été posées par le chat et des mains étaient levées mais jamais les gens par web n'ont été considérés.

Est-ce qu'un dénombrement de portes a été fait? J'aimerais connaître le nombre de portes qu'il y avait il y a 10 ans versus maintenant et ce qui est prévu d'ici 5 ans avec tous les blocs qui poussent.

La densification n'est pas douce et elle se fait déjà. C'est au requérant à se régulariser pour être aux normes plutôt que de faire payer tout le monde autour. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons votre opposition à l'égard du projet de règlement et sommes désolés que vous n'ayez pas apprécié l'assemblée publique de consultation. Nous consignons également vos préoccupations à l'égard du stationnement sur rue et de la sécurité routière.

Le projet ne découle pas uniquement de la demande du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. D'autres bâtiments dérogatoires ont été recensés dans les six zones. La Ville ne peut pas prévoir le nombre de propriétés qui seront transformées ni établir une projection pour les cinq prochaines années, puisqu'il est impossible de savoir combien de propriétaires en feront la demande.

Le projet de modifications créerait une possibilité non-obligatoire et ne modifierait pas le gabarit autorisé. Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

Les cases de stationnement existantes pourront être conservées malgré le retrait du minimum réglementaire. La Ville transmet aux centres de services scolaires l'information sur les nouveaux développements et doit fournir un terrain lorsqu'une nouvelle école est autorisée.

Le projet était toujours à l'étape de la consultation. La séance était webdiffusée, mais ne permettait pas de prendre les questions des personnes qui y assistaient. Ces derniers ont reçu par courriel une invitation à partager leurs questions et commentaires par cette consultation écrite. Les commentaires reçus en salle et par écrit seront transmis à vos conseillers municipaux du conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge avant leur décision.

Enfin, vous pouvez consulter le Portrait sociodémographique du quartier du Plateau sur notre site Web.

- **Intervention 13 :**

« Je n'ai rien contre l'augmentation du nombre de logement à 3 par résidences. Cependant, j'aimerais qu'il n'ait pas de modification au niveau du nombre de stationnements. Je trouve qu'un stationnement par logement devrait demeurer de manière à garder nos rues sécuritaires. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons votre appui à l'augmentation du nombre de logement et votre réserve concernant le retrait du nombre minimal de stationnement.

- **Intervention 14 :**

« Veuillez trouver ci-dessous mes commentaires à la suite de ma participation à la consultation publique du mardi 22 septembre 2026 concernant le projet d'augmentation du nombre de logements dans six zones du quartier du Plateau.

C'est avec surprise que je constate le manque de considération envers les citoyens de la ville de Québec. Les conseillers ont voté en faveur du projet malgré une très forte opposition manifestée par les citoyens (estimé à 120 personnes) présents à cette rencontre de consultation.

Je désire savoir et comprendre par quel miracle les conseillers, après avoir entendu les arguments des citoyens. Ceux-ci étaient clairement contre et voir hostile à ce projet de densification, on décide de voter en faveur de la densification. Ces mêmes conseillers qui sont élus par les citoyens afin de bien les représenter.

Je me questionne à savoir pourquoi défigurer des quartiers paisibles et charmants datant des années 50-60 pour en faire des quartiers avec des logements aux architectures hétéroclites dont aucune norme d'urbanisme ne peut garantir une intégration harmonieuse, sans aucune garantie et plan d'atténuation concernant les effets néfastes de la densification. Rien ne nous a été soumis par les représentants de la ville. Plusieurs citoyens ont fait part de fortes inquiétudes concernant la capacité future des infrastructures d'aqueduc et d'égout existant ainsi que de fortes inquiétudes

touchants qualité de vie communautaires, la sécurité et achalandage et l'encombrement des rues et espace de stationnement, la surpopulation actuelle des écoles et finalement la perte d'intimité si cher aux citoyens. Les représentants de la ville ont même admis n'avoir aucun contrôle sur le plan architecturale (harmonisation), pas plus sur les points relevant du Gouvernement du Québec (écoles).

J'ai cette très forte et désagréable impression que les conseillers qui ont voté en faveur du projet étaient déjà en faveur du plan de densification avant même cette rencontre peu importe les arguments d'objections majoritairement émis par les quelques 120 citoyens présents à cette rencontre. Il est incroyable de constater que tous les arguments qui ont été émis par les citoyens n'ont visiblement eu aucun impact sur leurs décisions. Je trouve grave un tel mépris de l'opinion et du désir des citoyens qui ont su prouver et les argumenter leur point.

Finalement, bien que je n'approuve pas certains écarts de conduites qui ont eu lieu lors de la rencontre, je dois admettre que je comprends leur frustration et colères devant si peu d'empathie. Merci. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons vos préoccupations. Le projet de règlement faisait bien l'objet d'une consultation lors de cette assemblée publique et dans le cadre de la présente consultation écrite.

Les personnes assises à l'avant de la salle ayant été appelé, après la période de questions, à formuler leur opinion étaient les bénévoles du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau, et non les conseillers municipaux. Le conseil de quartier dispose d'un pouvoir de recommandation qui est documenté dans le présent rapport.

L'opinion formulée par ces personnes administratrices du conseil de quartier ne doit pas refléter l'opinion des seules personnes s'étant exprimées. Elles doivent représenter les intérêts et les enjeux plus larges touchant le quartier. Bien que le conseil de quartier ait formulé une opinion appuyant à majorité le projet de modifications réglementaires, cette position s'est accompagnée de trois demandes distinctes d'ajustements au projet de règlement, ajustements qui sont détaillés dans le présent rapport.

Tous les commentaires (opinion du conseil de quartier, commentaires des personnes en salle et des interventions à la consultation écrite) sont consignés dans un rapport qui est transmis aux conseillères et conseillers municipaux du conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge avant leur décision.

Le projet de modifie pas le gabarit ou les normes d'implantation des habitations. Les zones visées ne comportent pas de normes particulières sur la qualité architecturale ou les matériaux. La capacité des infrastructures municipales est examinée par les

équipes responsables de la Ville de Québec. Finalement, la planification scolaire relève du gouvernement du Québec et des centres de services scolaires.

- **Intervention 15 :**

« Mon commentaire concerne le changement du nombre de stationnement minimum requis par adresse. Je demeure sur de la Suète et cette rue est très passante (même en l'absence de travaux sur le chemin Ste Foy) et il est difficile de sortir de nos stationnements de façon sécuritaire lorsque des voitures sont stationnées chaque côté de nos entrées. Actuellement, il est heureusement peu fréquent que cette situation se produise puisque les gens utilisent leur stationnement. Avec le changement proposé et le fait que le stationnement n'est permis que d'un seul côté de la rue, cette situation risque d'être fréquente. Je suggère donc, pour des raisons de sécurité, d'exclure la route de la Suète de la modification proposée pour le stationnement (i.e. continuer d'exiger qu'il y ait un espace de stationnement pour x voitures sur le terrain des résidences de la rue). »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Merci de votre participation. Vos préoccupations quant à la route de la Suète ont été communiquées au Service du transport et de la mobilité intelligente. Les cases privées existantes pourront être conservées et des cases conformes pourront toujours être aménagées.*

- **Intervention 16 :**

« Mon commentaire fait référence à toutes les zones.

J'ai assisté à la réunion du conseil de quartier du district du Plateau, le mardi 22 septembre 2026. J'ai pu constater que la grande majorité des membres de l'assistance était contre le projet pour des raisons tournant surtout autour de la gestion du "parc automobile" du quartier, pour ainsi dire.

Je n'ai pas compris pourquoi le projet de règlement repose sur ce qui aurait pu n'être qu'une dérogation pour accommoder le 811, avenue Wilfrid-Pelletier. Outre cela, c'est probablement légitime de penser que les quartiers visés seront appelés à se densifier, mais la question est "de quelle façon"?

Personnellement, sans être d'emblée contre le projet de règlement, je suis resté avec un questionnement face à ce qui me semble une absence de vision urbanistique de nos zones à faible densité de logement. L'urbaniste présente à la rencontre mettait de l'avant une vision dans laquelle la modification au règlement allait permettre aux propriétaires résidents actuels de transformer leurs maisons en petits immeubles locatifs au gré du temps qui passe, selon des décisions individuelles, voire simplement pécuniaires.

Or, ce que nous remarquons dans nos quartiers à population vieillissante, est un phénomène de vente de maisons reprises par des entrepreneurs qui démolissent les unifamiliales et reconstruisent en duplex ou triplex. Les exemples sont nombreux à St-Mathieu rue De Mézy, entre autres. Est-ce que ces nouveaux immeubles sont tous objets de dérogations au règlement actuel? N'y aurait-il pas lieu de penser que le phénomène s'accroîtra, qu'il est plutôt prévisible et qu'il devrait être encadré par la ville? L'idée idyllique d'une petite famille qui veut avoir un revenu d'appoint en ajoutant un ou deux logements dans le carré actuel de la maison unifamiliale sera probablement minoritaire, qu'importe la modification au règlement.

Donc, si l'amendement au règlement est adopté et qu'il favorise les démolitions / nouvelles constructions en accommodant les entrepreneurs, ce serait impératif que le service d'urbanisme y pose un regard beaucoup plus attentif.

L'autre question qui n'a pas été abordée au cours de la rencontre est celle de la dévaluation relative de nos "pauvres petites" maisons unifamiliales destinées à côtoyer des triplex à deux étages ou à possiblement être démolies après vente.»

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons vos préoccupations. Le projet ne découle pas uniquement de la demande du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. D'autres bâtiments dérogatoires ont été recensés dans les six zones. La Ville ne peut pas prévoir le nombre de propriétés qui seront transformées ni établir une projection pour les prochaines années, puisqu'il est impossible de savoir combien de propriétaires en feront la demande.*

Seuls les bâtiments isolés pourraient compter jusqu'à trois logements. Le projet ne modifierait pas le volume maximal déjà permis. Finalement, il nous est impossible de réserver cette possibilité d'ajouter un logement aux propriétaires occupants seulement ni de contrôler l'identité des acquéreurs.

- **Intervention 17 :**

« Bonjour, je suis en faveur d'ajouter des unités d'habitations sur notre territoire sous condition qu'il y ait l'obligation d'avoir minimalement une case de stationnement par unité d'habitation.

Donc si une résidence est transformée en 2 logements reconnus par la Ville de Québec, elle doit avoir 2 stationnements par obligation. Si vous voulez aller de l'avant avec l'autorisation d'avoir 3 appartements/unités par terrain, il devra y avoir 3 stationnements (incluant les stationnements « verts »). Pensons notre quartier intelligemment et ne commettons pas les mêmes erreurs qu'en Basse-ville et en Haute-Ville. Ça devrait être en fait une règle universelle. Et c'est simplement logique étant donné que tout est loin à Québec (j'ai utilisé très longtemps les services

combinés de transports en commun, et ça consommait beaucoup de mon temps de simplement faire mes commissions essentielles).

Les facteurs de sécurité piétonnière, routière, de facilité d'entretien hivernal, tout en laissant l'accessibilité à la visite que nous avons sont importants pour nous. Certains pensent demander d'ajouter des trottoirs, et autres éléments: je suis d'avis que ce n'est pas à la Ville de payer davantage d'infrastructures à entretenir. Notre quartier est correct tel qu'il est et si une personne veut tirer profit davantage de son habitation, elle devra se conformer aux règles qui seront établies.

J'ai choisi ce quartier pour sa tranquillité et la facilité pour les gens de mon entourage qui ne résident pas à Québec de stationner leur véhicule lors de leur visite, sans contrainte importante de vignette, parcomètre, difficulté à trouver un emplacement (pour ne nommer que ceux-ci). Afin de contribuer à garder notre rue libérée, nous avons même agrandi notre stationnement. Les arguments mentionnés lors de la dernière consultation publique concernant le transport en commun m'importent peu: ce moyen de transport est très difficile et peu efficace dans notre zone, et étant une personne avec des horaires chargés je ne prendrais pas davantage le transport en commun. Je n'ai plus le luxe de perdre plusieurs heures par jour pour la mobilité.

Si je voulais jongler avec les difficultés de transport, de stationnement ou de compliquer la vie à mes invités venant de l'extérieur de la ville, j'aurais possiblement choisi de résider en Haute-ville. Or, ce n'est pas le cas ici, déjà qu'au courant des dernières années, les rues de notre quartier sont déjà à se remplir de véhicules sans votre projet, et de plus en plus il est difficile de circuler dans les rues sans devoir attendre parce que c'est un brin «serré».

Honnêtement je me sauve le plus possible de la Haute-Ville et la Basse-Ville seulement à cause des difficultés de stationnement. C'est même une raison pour laquelle je ne fréquente même plus les commerces et restaurants qui y sont établis.

Si le quartier vient à se remplir abusivement, bien que nous apprécions notre quiétude ici, nous allons clairement vendre pour déménager sur la Rive-Sud.

Merci de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de notre milieu de vie et de vous assurer de penser plus loin qu'une densification faite trop rapidement qui nuira à notre environnement et qualité de vie au final. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous prenons note de votre appui à l'ajout de logement ainsi que de votre demande de maintenir une exigence minimale de cases de stationnement.

Le retrait du nombre minimal de cases exigées ne signifie pas que les cases existantes devront disparaître. Les propriétaires pourront les conserver ou aménager des cases supplémentaires conformes à la réglementation. Cette modification vise à

leur offrir davantage de souplesse, notamment lorsqu'une case additionnelle devait être aménagée au détriment d'une surface végétalisée.

Nous notons également vos préoccupations concernant la sécurité routière, l'entretien hivernal et le stationnement des visiteurs.

- **Intervention 18 :**

« Avec la pénurie de logements, je pense que la ville devrait légiférer sur le droit de passer de 2 à trois logements »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons votre appui à l'augmentation du nombre de logements.*

- **Intervention 19 :**

« Je connais les propriétaires de cette résidence. Je suis en faveur de la proposition. Son adoption permettra d'augmenter un peu le nombre de logements disponibles et donc de densifier ce quartier en plein cœur de Québec, ce qui est bon pour l'environnement en général. Nous sommes en pleine crise du logement. L'ajout de ce genre de logements, plus abordables que les constructions neuves, bénéficiera aux personnes moins fortunées de notre société. Il y a beaucoup de place de stationnement dans les rues de Ste-Foy, je ne pense pas que ça causera de problèmes qui pourraient être occasionnés par l'ajout de ce genre de logements. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Nous notons votre appui au projet de modifications réglementaires.*

- **Intervention 20 :**

« Bonjour. J'habite la zone 34503Ha depuis 15 ans, mais mon commentaire est plus large et s'applique à l'ensemble des zones.

J'ai assisté à la présentation du 22 septembre. Je ne me suis pas prononcée à ce moment-là mais les commentaires relevés par les citoyens présents ont été très pertinents. D'un premier abord, la modification présentée semble une densification douce, telle que décrite, mais en creusant davantage, on se rend compte qu'il n'y a aucune balise prévue pour que la pente demeure douce. On s'enlène plutôt vers une densification plus agressive que mentionnée. Si on parle uniquement du nombre de logements autorisés, la ville cherche à atteindre son objectif de densification en se fiant aux résidents pour tranquillement augmenter l'offre. Mais qu'est-il mis en place pour s'assurer d'une certaine homogénéité des rénovations/reconstructions complètes qui surviennent de plus en plus? Les réponses données par les représentants de la ville semblaient montrer le peu de pouvoir d'encadrement disponible. Oui il y a des marges à respecter, mais il me semble que de permettre une maison à 2 étages, positionnée

plus haut qu'un bungalow en contre-bas d'une pente, est très douteux. J'ai vu de mes yeux de tels cas et j'ai entendu les commentaires de citoyens concernés. C'est vraiment navrant. Et ceci n'est qu'un exemple. Or, si en 15 ans, on peut facilement percevoir les changements, imaginez pour les gens qui y vivent depuis 50 ans! Je n'ai pas senti que vous aviez à cœur de respecter le milieu de vie, tel qu'il a été choisi par les résidents. Les propriétés sont généralement à 1 seul étage. Un quartier qui deviendrait à 2 étages dans son ensemble serait très différent. Et on voit très bien que des entrepreneurs flairent la possibilité de profiter d'une vente de maison pour démolir et reconstruire plus gros qu'avant, en utilisant toute la surface possible permise. Cela résulte ainsi à une diminution de la surface verte. Les arbres matures qui se trouvent sur le territoire contribuent énormément à diminuer les îlots de chaleur. Un bungalow se réchauffe moins vite qu'un bâtiment à 2 étages. Cela fait partie de la qualité de vie en général. Si mon voisin vend et qu'une construction plus haute et plus rapprochée s'installe, cela va impacter à plusieurs niveaux environnementaux ma propre cour.

Par ailleurs, le problème des cases de stationnement est non négligeable. Devant chez moi, nous avons souvent des voitures stationnées durant l'hiver et cela impacte fortement la qualité du déneigement et la sécurité lors de la sortie de notre stationnement. Prendre une marche dans une rue sans trottoir avec des voitures stationnées des 2 côtés ne représente en aucun cas la qualité de vie initiale du quartier choisi par ses résidents. Nous sommes dans un cercle vicieux ici. Vous réduisez le nombre de cases de stationnement exigé, vous augmentez le nombre de voitures stationnées dans les rues en vendant plus de vignettes et l'augmentation de la population favorise une augmentation du débit de voiture qui passe. On ne s'en sort pas, au contraire, on s'enfoncé dans une situation pire qu'actuellement.

On a senti dans certains commentaires que la modification du quartier pousse tranquillement les personnes plus âgées à quitter le quartier si ceux-ci ne s'y sentent plus en sécurité. Et cela n'a pas semblé émouvoir les représentants de la ville, au contraire. On leur suggère de prendre davantage le transport en commun. C'est un énorme manque de respect et d'écoute des citoyens que de vouloir retirer le nombre minimum de cases de stationnement. Vous n'allez qu'empirer le problème et ne semblez pas prêts à fournir des idées de gestion du problème en amont avant de l'imposer.

Selon moi, il est nécessaire de s'assurer que chaque logement possède au moins une case de stationnement minimum pour minimiser le stationnement de rue, car les problèmes sont déjà là.

Par ailleurs, il faut que vous trouviez des balises à mettre en place pour éviter que trop de maison soient détruites pour faire place à de nouvelles constructions en neuf. Non seulement, cela constitue une nuisance visuelle pour les voisins mais le gaspillage de

matériaux fait aussi partie de l'équation. Un citoyen a soulevé ce point et je le rejoins là-dessus. D'un point de vue environnemental, la rénovation d'un bâtiment existant remporte la palme du point de vue de son bilan carbone par rapport à une démolition suivie d'une reconstruction. C'est évident. Cela semble bien loin des préoccupations de la ville, mais certaines mesures de contrôle des projets iraient dans le bon sens. Je vous invite à faire preuve de courage pour trouver quelles pourraient être les mesures à privilégier avant d'émettre des permis de reconstruction à des entrepreneurs. Prenez juste un peu plus de temps et de précautions avant d'adopter la modification au règlement de zonage proposée. Vous n'êtes pas encore prêts à gérer les changements qui viendront avec les modifications proposées. Les citoyens ont le droit de souhaiter le maintien de la qualité de vie qu'ils ont choisie. Ainsi, la pente de la densification sera vraiment douce.

Merci beaucoup de m'avoir lue. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : *Merci de votre participation. Nous notons vos préoccupations concernant les démolitions et l'intégration de nouvelles constructions, la préservation des arbres ainsi que la sécurité des déplacements.*

Le projet ne modifierait pas la hauteur maximale de deux étages déjà en vigueur sur ces six zones. Les normes relatives aux superficies végétalisées et à la plantation d'arbres continueraient également de s'y appliquer. Ces zones ne comportent toutefois pas de normes particulières concernant la qualité architecturale ou les matériaux.

Le projet de modifications créerait une possibilité non-obligatoire et ne modifierait pas le gabarit autorisé. Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

Nous notons également votre préférence pour le maintien du nombre minimal de cases de stationnement.

- **Intervention 21 :**

« Sous toute réserve

Zone 34503Ha

Lors de l'assemblée du 22 septembre dernier, même si j'ai l'impression que la décision était déjà bâclée avant même d'avoir pris en considération les propos des nombreux citoyens présents contre le projet de modification au règlement; avec lesquels je suis totalement en accord, je me permets tout de même de vous soumettre mes commentaires. Comme l'avait mentionné une citoyenne, il suffirait de demander au

résident du 811 avenue Wilfrid-Pelletier de se conformer à la réglementation en vigueur au lieu de modifier celle-ci. On ne parle pas d'une demande de dérogation mineure à un règlement en vigueur pour laquelle on doit tout de même demander l'autorisation avant d'aller de l'avant avec celle-ci, mais plutôt d'un fait accompli où, malheureusement, la ville préfère accommoder le délinquant. Les inspecteurs de la ville sont bien moins permissifs pour des non-conformités qui n'ont aucune commune mesure avec celle du 811, la construction de galeries à titre d'exemple. L'avenue Wilfrid-Pelletier et celles offrant un lien direct entre les artères principales du quartier (4-Bourgeois, chemin Sainte-Foy, Versant Nord) sont devenues des pistes de course; ceci devrait être traité en priorité avant que ne surviennent une tragédie annoncée. Toute augmentation du nombre de logements d'une habitation devrait être accompagnée d'une augmentation de la superficie de l'entrée de garage. Il ne faudrait pas que les rues deviennent des stationnements et que nous soyons sujets à nous procurer des vignettes de stationnement, évidemment un autre moyen de taxer les contribuables. Avec les nombreux condominiums et logements actuels et ceux en construction, la capacité d'accueil de notre quartier va bien au-delà de ce qui est du raisonnable comparativement à bien d'autres quartiers. Ce n'est pas parce qu'un quartier est plus abordable qu'il faut en augmenter la densité au détriment de ses résidents. Je suis convaincue qu'un tel changement à la réglementation ne passerait pas dans les quartiers plus fortunés que le nôtre, leurs moyens de contestation juridique étant de beaucoup supérieurs à celui que nous avons. Malgré certains mots chargés d'émotion, un des citoyens présents a fait remarquer que des administrateurs présents avaient l'air de se ficher éperdument des propos des citoyens opposés au projet allant même jusqu'à les engueuler; alors pourquoi devraient-ils donner leur avis? Je supporte pleinement le commentaire de ce citoyen et je me demande comment ces derniers peuvent nous représenter adéquatement auprès de l'administration municipale. Dans toute cette saga, consultation n'est certainement pas le terme approprié. Merci de tenir compte de mes commentaires. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous prenons note de votre opposition au projet, de même que de vos préoccupations concernant la circulation, le stationnement et la portée de la démarche de consultation.

Le projet ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. La Ville reçoit régulièrement ce type de demande et l'analyse du secteur a permis de relever d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées.

Les personnes ayant formulé une opinion à main levée à la fin de l'assemblée étaient les citoyens bénévoles administrateurs du conseil de quartier, et non des conseillers municipaux. Comme citoyens résidant dans le quartier, ces administrateurs n'étaient pas tenus de voter uniquement en fonction des opinions exprimées dans la salle. Leur

rôle consistait à formuler une recommandation en considérant plus largement les intérêts du quartier, les différents points de vue entendus ainsi que ceux des citoyens qui ne se sont pas exprimés publiquement.

Le conseil de quartier a recommandé majoritairement au conseil d'arrondissement d'approuver le règlement. Cet appui était toutefois accompagné de recommandations visant notamment la qualité de vie, la sécurité, la circulation, les espaces verts, le stationnement ainsi que la limitation des risques de spéculation et de démolition. Plusieurs de ces recommandations rejoignent donc des préoccupations formulées par les citoyens durant la consultation.

Enfin, l'élu du district était présent pour entendre les commentaires formulés. Un rapport de consultation, contenant les commentaires et préoccupations formulées lors de cette consultation et lors de la présente consultation écrite sera transmis aux membres du conseil d'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge afin qu'il puisse en prendre connaissance avant de se prononcer sur le projet de règlement.

- **Intervention 22 :**

« Bonjour,

j'aimerais faire part que je suis contre la modification de changement de zonage pour les 6 quartiers proposés dans l'arrondissement du plateau de Sainte-Foy.

J'ai été présent pour entendre la proposition lors de la consultation publique du 22 septembre 2026 au centre communautaire Claude Allard de Sainte-Foy avec ma conjointe. Ceci était notre première expérience lors de ce type de consultation, rencontre de conseil de quartier, etc.

Avant de régulariser

Tout d'abord, parlons de la réglementation actuelle. Il est précisé dans la fiche que chaque propriété peut avoir un maximum de 2 logements. Vous nous informez que la propriété au 811 Wilfrid-Pelletier n'est pas conforme et que vous souhaitez modifier le zonage de 6 quartiers basé sur cette information.

Selon ma compréhension de la société dans laquelle nous vivons, il y a des lois et des règlements qui existent et que nous devons respecter. Le 811 Wilfrid-Pelletier n'a pas respecté les lois et règlements en vigueur. C'est lui qui devrait se conformer à ce qui existe déjà. Lors de la rencontre, un jeune couple a mentionné avoir fait l'acquisition d'une maison et avoir reçu un avis de non-conformité puisqu'ils ont aussi 3 logements sur la propriété. Bien que je sympathise à leur cause, un agent immobilier a sûrement dû faire des vérifications avant leur achat, un notaire a sûrement validé la situation avant d'officialiser l'acte notarié, ce qui par conséquent, fait qu'ils ont choisi de prendre

une chance en achetant cette maison non conforme. À eux de se conformer aux normes déjà existantes.

Des gens dans la salle ont fait la demande pour avoir une idée de combien de situations non conformes sont déjà existantes. À ma connaissance, il n'y avait pas de réponse précise pour cette simple question. Nous comprenons tous qu'il est impossible d'inspecter chacune des maisons situées dans le secteur pour valider si les gens respectent ou non les lois. Toutefois, lorsqu'une loi n'est pas respectée, il faut assumer les conséquences. Ces gens ont possiblement choisi de prendre une chance de ne pas se faire prendre pendant plusieurs années, maintenant à eux de respecter la loi et les règlements.

J'aimerais comprendre, une fois que les avis de non-conformité sont émis, les gens ont combien de temps pour se conformer? Qu'arrive-t-il si ces gens ne se conforment pas à la loi et aux règlements? Personne n'a eu la chance de poser ces questions.

Il y a une dame qui a fait un très bon comparable que j'aimerais vous rappeler. Si les gens roulent à 160km/h sur l'autoroute, va-t-on changer la loi pour permettre à tout le monde de circuler à cette vitesse? Est-ce que les policiers vont donner des constats d'infraction aux contrevenants?

Simple question de logique ici! Des gens se sont fait prendre, à la Ville de faire appliquer la loi et ses règlements et non à chercher à régulariser des gens qui ont ignoré les lois et les règlements.

Régulariser la situation et soutenir l'ajout de logements

Je tiens à souligner une fois de plus que je suis en désaccord avec cette idée de changement de zonage pour permettre à des gens d'avoir 3 logements sur leur propriété.

Je comprends parfaitement la logique de vouloir densifier pour augmenter la valeur des propriétés et ainsi obtenir une hausse des revenus de taxations. Par contre, il y a plusieurs facteurs qui n'ont pas été mentionnés lors de cette rencontre. Une seule personne a parlé de la gestion des écoles, mais qu'en est-il des services médicaux, des services d'urgences, des hôpitaux?

J'ai très bien compris le point du conseiller municipale qui nous a fait part que les écoles ne sont pas du ressort de la Ville de Québec et si j'avais posé ces questions, il m'aurait certainement répondu la même chose. Toutefois, augmenter le nombre de personnes vivant sur un même territoire ne fait pas augmenter le nombre d'ambulances, le nombre de médecins disponibles pour prendre en charge et soigner les gens, les hôpitaux ne seront pas agrandis au même rythme que la densification. Il n'y aura pas plus de médecins, d'infirmiers (ères), de préposé(e)s, etc. J'aurai aimé avoir eu la chance de poser la question à M. Gabriel Dusablon : Vous allez densifier

selon les critères de la ville et mettre le gouvernement provincial devant le fait accompli des manques, est-ce bien là la stratégie employée par la ville? Si oui, vous pensez que le gouvernement va prendre combien de mois ou même d'années avant de parvenir à répondre aux besoins liés à cette densification? Après tout, un médecin ne se forme pas en 1 an, une école ne se construit pas en 6 mois, etc.

Que dire du système routier... Nous avons achetés notre maison dans notre quartier il y a maintenant 14 ans. Nous avons choisi ce quartier pour la tranquillité, pour l'environnement autour, pour l'accessibilité aux autobus et aux autoroutes, parce que c'était bien déneigé et entretenu. Aujourd'hui, malgré des densifications dans le secteur, tout ce que nous pouvons constater c'est une détérioration des services! Plus les années passent, plus les rues sont mal déneigées, raison principale il y a trop de voiture de stationner partout. Plus les années passent, plus il y a de trafic et plus la circulation devient difficile et dangereuse.

Ce que vous ne voyez pas non plus, sur le chemin Sainte-Foy et à l'intersection de la rue des Mélèzes, c'est devenu vraiment dangereux! Les gens ne veulent plus attendre derrière les longues files de voitures, alors ils font comme si c'était 2 voies de large en direction ouest et ils dépassent tout le monde pour ensuite forcer une réintroduction dans la file. Sans compter l'ajout des vélos, vélos électriques et maintenant les trottinettes! Ce n'est qu'une question de temps avant qu'il y ait un grave accident.

Permettre l'ajout de logements va amener plus de gens dans le secteur et les infrastructures ne sont pas faites pour avoir une telle densification.

Parlons des autres projets de densification.

La ville a déjà autorisé le groupe Trudell pour faire +/- 2000 logements à Place Quatre-Bourgeois. La ville a également autorisé plusieurs autres projets de densification le long du chemin des Quatre-Bourgeois. Je viens aussi de voir sur le site web de consultation que sur la rue Brabant il y aura un projet de 34 logements. De plus, il existe la possibilité de transformer une maison unifamiliale en jumelé.

Je ne vois aucun intérêt à permettre à des gens de faire 3 logements dans un bâtiment. Si c'est leur rêve de faire de la gestion immobilière, il y a des blocs appartements à vendre un peu partout dans la ville.

Vous croyez vraiment que les gens vont commencer à se déplacer à pied? Dans le projet de la Place Quatre-Bourgeois, on parle d'environ 1000 espaces de stationnement, ce qui montre bien que ce développement prévoit encore une forte présence de l'automobile. Il faut que tout le monde puisse cohabiter, mais densifier un secteur va inévitablement augmenter la circulation, et on a déjà des problèmes de congestion.

Certaines personnes pensent que le tramway va réduire cette congestion, mais dans les faits, les gens qui possèdent déjà une voiture vont la garder et vont probablement continuer de l'utiliser. Le transport collectif peut aider, mais il ne changera pas du jour au lendemain les habitudes de déplacement.

Tel qu'un citoyen a mentionné lors de la rencontre, nous sommes dans des quartiers de petites familles. Les gens doivent aller porter et chercher leurs enfants, que ce soit à l'école, à la garderie ou à des activités. Les autobus ou le Tramway ne pourront pas répondre aux horaires de ces gens si les services ne sont pas améliorés de façon conséquente.

Ma conjointe n'a pas permis de conduire et forcément pas de voiture. Elle est une partisane du transport en commun, mais depuis quelques années, elle ne prend plus de plaisir à prendre les autobus qui sont toujours en retard ou même bondés de monde à ne plus savoir où se mettre, sans compter que les gens irrespectueux qui font des facetimes sur le main libre, les gens qui écoutent des vidéos sur le haut-parleur, les jeunes qui ne cèdent pas leur place et qui portent leur sac à dos à l'épaule, etc...

Les problèmes de stationnement

Lors de la présentation, il a été question des vignettes, et du fait que les gens n'en prennent pas ou pas assez. Les présentateurs ont tenté de nous démontrer qu'il y avait encore suffisamment d'espace de stationnement disponible (selon ma compréhension de ce qu'ils ont tenté d'expliquer). Dans les faits, les zones contrôlées par un système de vignettes sont dans des endroits spécifiques et restreints et cela ne reflète pas la réalité de la majorité des zones affectées par la présente proposition. Amener une densification supplémentaire va forcément amener plus de voitures tôt ou tard. Imaginez un instant une maison unifamiliale avec 3 logements, 3 familles qui ont chacune 2 enfants. Les parents vont probablement avoir au minimum 1 voiture chaque. Quand les enfants vont grandir, il est fort probable que l'un de ces 6 enfants ait une voiture aussi. Ce n'est qu'un exemple. Sachez que dans le quartier où je vis, des enfants sont devenus de jeunes adultes et aujourd'hui, ils ont pratiquement tous des voitures en plus de celles des parents! La pensée magique de « Cela n'arrive pas, on va leur donner le meilleur service de transport en commun », je n'y crois pas, pour des raisons déjà énumérées plus haut. J'ai eu la chance de parler avec la mère de deux de ceux-ci. L'un d'eux est monteur de ligne et il traine sa boîte à lunch et certains outils avec lui dans sa voiture. L'autre est électricien et lui aussi traine sa boîte lunch et des outils. Comment ces deux jeunes pourraient prendre le transport en commun dans un tel contexte?

Parlez-en avec ceux qui sont des opérateurs pour la neige à quel point le stationnement peut et sera problématique s'il y a une densification dans les secteurs proposés pour la modification de zonage. Vous constaterez sûrement que les

opérateurs ne trouveront pas que c'est une bonne idée. Je parle avec certains d'entre eux à chaque hiver. Plus le temps passe, plus il y a des voitures et plus ils ont de la difficulté à faire leur travail. Les jeunes se stationnent à 2 pieds du trottoir et cela rétrécit l'espace disponible pour la machinerie. Imaginez une maison unifamiliale qui devient un jumelé avec chacun 3 logements et une possibilité de 6 voitures, cela ne fait aucun sens!!! Est-ce qu'il a été envisagé de permettre aux propriétaires d'élargir leur stationnement pour permettre aux voitures d'être sur la propriété et non dans la rue? Cela pourrait résoudre une partie de cette problématique.

Parlons de la rencontre du 22 septembre 2026

C'était la première fois que nous participions à ce genre de rencontre. Si j'ai bien compris, un feuillet a été distribué à plus ou moins 2000 maisons. Il y avait plus ou moins 100 à 150 personnes présentes.

Tous, sauf le petit couple qui a acheté une maison et qui ont reçu un avis non conforme, étaient contre le projet de modification de changement de zonage.

Les membres du conseil de quartier ont eu la chance de faire un vote après la présentation et la période de questions. Ce sont tous des bénévoles de ce que j'ai compris. J'ai eu la chance de me renseigner et on me dit que ces gens qui sont sur le conseil de quartier sont élus et ils ont l'obligation de représenter la volonté des citoyens de leur quartier auprès des responsables de la Ville de Québec et de formuler des avis qui reflètent l'intérêt général des participants. Un seul membre de ce conseil a annoncé avoir pris des notes et a voté contre la proposition. Deux personnes ont voté « pour », mais avec des modifications. Deux autres personnes ont voté en faveur du projet et se sont mise à donner leur opinion personnelle et leur interprétation de la situation.

L'un d'eux a dit « Si je comprends, les gens ne sont pas contre avoir plus de personnes dans le quartier, mais ils sont contre avoir des problèmes de stationnement ». C'est tellement une mauvaise compréhension de la situation. S'il y a plus de gens, via une densification par changement de zonage, il y aura forcément plus de voitures! Les gens n'en veulent pas plus.

J'aimerais comprendre, comment des gens qui sont élus ou nommés et qui sont là pour représenter la volonté des habitants de leur quartier peuvent aller à l'encontre de l'opinion de plus de 95% des gens qui étaient présents. Cela ne fait aucun sens et ne reflète en rien la volonté des gens qui étaient présents à cette rencontre.

À titre d'autres propositions :

Nous avons constatés un immense potentiel de densification sur le boulevard Wilfrid-Hamel. Pourquoi ne pas considérer cette option?

Concentrer la densification le long des grands axes routiers sans pour autant imposer une densification dans les quartiers familiaux. La densification douce, dont il a été question, se fait déjà par la destruction de maison unifamiliale et le remplacement par des jumelés.

Desservez mieux vos périphéries avec le transport en commun pour permettre aux gens de s'installer plus loin des grands centres.

Parlons des modèles pour la densification

Je crois qu'il y a une personne qui a fait la demande si la ville avait prévu des modèles de densification douce, que ce soit pour l'ajout d'un 3e logement dans une résidence unifamiliale ou encore par le remplacement d'une résidence unifamiliale par un jumelé.

J'aimerais comprendre, comment les représentants de la ville ont pu nous annoncer que la Ville de Québec allait être la ville qui aurait la plus forte croissance de population jusqu'en 2050, mais qu'ils ne sont pas capables de nous donner des chiffres pour rassurer les gens.

Je donne un exemple, si l'urbaniste était arrivée et qu'elle avait dit : nous avons fait le décompte des maisons à valeur de moins de 250 000\$ de valeur, il y en a 200 dans les 6 secteurs, nous prévoyons que ces 200 maisons seront remplacées par des jumelés sur un horizon de 5 ans.

Voici le genre de modèle et de chiffre qui aurait pu rassurer un peu les gens je crois. L'absence d'information et de projection fait probablement en sorte que les gens voient le pire. Les représentants de la ville auraient aussi pu mentionner, à titre d'exemple : Nous allons octroyer des permis à la hauteur de 5-10 jumelés par année pour éviter une modification trop rapide du secteur. Il pourrait aussi y avoir l'émission de permis pour l'ajout d'un 3e logement et de limiter le nombre de permis chaque année. Une fois les limites atteintes, bien le propriétaire devra attendre à l'année suivante. Il y a sûrement un moyen pour échelonner les changements sur quelques années pour que cela ne brusque pas trop les citoyens.

Ce fut une première expérience assez intéressante et instructive pour nous.

Merci pour votre temps et vos efforts dans toute la gestion de cette opération. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous notons votre opposition au projet et de l'ensemble des préoccupations exprimées.

La démarche ne repose pas uniquement sur la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. D'autres bâtiments dérogatoires ont été relevés dans les six zones visées lors de l'analyse du secteur. La Ville ne peut toutefois prévoir précisément le nombre de propriétés qui seraient transformées ni le rythme de cette transformation. Le projet

créerait une possibilité supplémentaire, sans obliger les propriétaires à ajouter un logement.

Le projet ne modifierait pas le gabarit maximal permis. La réglementation d'urbanisme ne permet pas non plus de réserver l'ajout d'un logement aux seuls propriétaires occupants, de contrôler l'identité d'un acquéreur ou de limiter cette possibilité à un nombre déterminé de permis délivrés chaque année.

Concernant le vote tenu à la fin de l'assemblée, les personnes appelées à se prononcer étaient des citoyens bénévoles siégeant au conseil d'administration du conseil de quartier. Elles n'étaient pas tenues de reproduire uniquement les positions exprimées dans la salle, mais de considérer les intérêts plus larges du quartier et la diversité des points de vue citoyens. La recommandation majoritaire d'approuver le règlement a d'ailleurs été accompagnée de demandes d'ajustements qui rejoignent plusieurs préoccupations exprimées pendant la consultation, notamment en matière de stationnement, de circulation, de sécurité, d'environnement et de spéculation immobilière.

Enfin, les interventions formulées en salle et pendant la consultation écrite, de même que la recommandation du conseil de quartier, sont consignées au rapport transmis aux membres du conseil d'arrondissement avant leur décision.

- **Intervention 23 :**

« MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de règlement : R.C.A.3V.Q. 424

Objet : Modification du Règlement sur l'urbanisme relative aux zones 34001Ha, 34004Ha, 34202Ha, 34503Ha, 34702Ha et 34708Ha (Quartier du Plateau)

Destinataire : Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge — Ville de Québec

Date de dépôt : 30 septembre 2026

MÉMOIRE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 424

1. Introduction et mise en contexte

Le présent mémoire est déposé afin d'exprimer de vives inquiétudes quant au projet de modification réglementaire R.C.A.3V.Q. 424. Ce projet prévoit :

- L'augmentation du nombre maximal de logements autorisés pour les bâtiments isolés, passant de 2 à 3 logements.

- Le retrait de l'obligation de prévoir un nombre minimal de cases de stationnement hors rue dans quatre des zones visées (passage de la catégorie Général à Axe structurant A).

Bien que ces mesures soient présentées sous le concept de « densification douce », nous estimons qu'elles entraînent une dégradation directe de notre milieu de vie, accentuent la saturation du réseau routier local et posent des risques majeurs pour la sécurité publique et la viabilité hivernale.

2. Constat du terrain : Une problématique de stationnement déjà critique

Il est fondamental de souligner que les rues du quartier du Plateau souffrent déjà actuellement d'une saturation évidente du stationnement sur la voie publique.

- Pression automobile existante : Au quotidien, les rues de notre secteur résidentiel sont fréquemment encombrées de véhicules stationnés de part et d'autre des chaussées. Cette situation réduit la largeur effective de circulation et rend les croisements difficiles.
- Visibilité et sécurité réduites : L'alignement ininterrompu de voitures garées nuit considérablement à la visibilité aux intersections et à la sortie des entrées charretières privées, créant des zones aveugles particulièrement dangereuses pour les enfants, les piétons et les cyclistes.
- Incohérence du retrait des normes de stationnement : Abolir l'obligation de cases de stationnement privé dans un secteur où la voie publique est déjà au bord de la saturation constitue un déni de la réalité du terrain. Les ménages supplémentaires viendront inévitablement ajouter leurs véhicules dans des rues qui ne peuvent plus en accueillir.

3. Enjeux hivernaux et réalité d'un pays nordique

Le contexte climatique québécois exige une gestion rigoureuse de la voie publique durant la saison hivernale.

- Entrave aux opérations de déneigement : L'accumulation de véhicules stationnés dans les rues empêche le passage efficace des grattes et des souffleuses de la Ville. Cela entraîne la formation de bancs de neige résiduels, l'étranglement de la chaussée et des retards dans le déblaiement.
- Goulots d'étranglement et sécurité des urgences : En période estivale comme hivernale, la réduction de la largeur passable de la rue pose un risque réel pour le passage des véhicules d'urgence (pompiers, ambulances), dont les délais d'intervention pourraient être compromis.
- Frais et désagréments collectifs : L'augmentation du nombre de véhicules dans les rues en hiver entraînera une hausse des infractions, des opérations de remorquage complexes et des coûts accrus pour la municipalité et les citoyens.

4. Remise en question du concept de « densification douce »

La densification urbaine doit se faire de manière réfléchie et respectueuse des milieux d'accueil. L'approche proposée par le règlement R.C.A.3V.Q. 424 ne correspond pas à une transition douce :

- Rupture de l'équilibre résidentiel : Passer à 3 logements par bâtiment sans exiger de stationnement privé modifie profondément la dynamique de notre quartier familial paisible. Cela s'apparente à une densification forcée qui dégrade le cadre de vie.
- Dégradation de l'environnement familial : Proche des grands centres, notre quartier tire sa valeur de sa quiétude, de ses espaces aérés et de sa sécurité. Saturer le domaine public et densifier sans infrastructures adéquates dévalue ce milieu de vie recherché par les familles.

5. Recommandations

Au regard des impacts identifiés, nous demandons respectueusement au conseil d'arrondissement :

1. De maintenir l'obligation de cases de stationnement hors rue (norme Général) pour toute nouvelle unité de logement créée, afin de ne pas engorger la voie publique.
2. De réaliser une étude de caractérisation du stationnement et de la circulation sur les rues visées avant d'envisager toute augmentation de densité.
3. De privilégier un traitement au cas par cas (ex. dérogation mineure ou projet particulier) pour la régularisation de bâtiments spécifiques, plutôt qu'une modification zonale globale touchant six zones du quartier.

6. Conclusion

Nous demandons au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge de prendre en considération la réalité quotidienne des résidents du Plateau et de rejeter les dispositions du projet de règlement R.C.A.3V.Q. 424 qui éliminent les exigences de stationnement et augmentent la densité sans planification adéquate.

Respectueusement soumis par un groupe de résidents préoccupés du quartier du Plateau. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous prenons note de votre opposition au projet et de vos recommandations concernant le stationnement, la circulation et le traitement des situations particulières.

Le retrait du nombre minimal de cases exigées n'entraînerait pas la disparition des cases existantes. Les propriétaires pourraient les conserver ou aménager de nouvelles cases conformes à la réglementation. La modification vise notamment à éviter que l'ajout obligatoire d'une case de stationnement se fasse au détriment d'une surface végétalisée.

La démarche ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. L'analyse réalisée par la Ville a permis de relever d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées. Le projet de règlement autoriserait jusqu'à trois logements dans certains bâtiments isolés sans modifier la hauteur maximale, les marges ou l'aire constructible.

La Ville ne peut toutefois prévoir précisément combien de propriétaires ajouteraient un logement, ni établir le rythme futur de la transformation du secteur. Les bâtiments de deux logements représentent actuellement environ 20 à 30 % des bâtiments, selon les zones. Rendre possible un troisième logement ne signifie pas que toutes les propriétés concernées seront transformées. Il s'agit d'offrir une possibilité supplémentaire aux propriétaires qui souhaitent le faire et dont la propriété permet de le faire en respectant les normes applicables.

Cette densification se fait donc de façon graduelle et à petite échelle. L'ajout ponctuel d'un logement dans une habitation n'a pas la même ampleur qu'un projet comprenant plusieurs dizaines ou centaines de nouveaux logements. L'objectif est de permettre aux quartiers existants d'évoluer progressivement, tout en préservant leurs qualités et en utilisant le territoire déjà urbanisé.

Vos préoccupations relatives au stationnement sur rue, aux opérations hivernales et à la sécurité des déplacements sont consignées au rapport de consultation.

- **Intervention 24 :**

« SOUS TOUTE RÉSERVE

Je suis totalement contre ce projet de modification au règlement (ensemble des zones visées dont la zone 34503Ha) et supporte totalement les propos de ceux qui ont pu s'exprimer contre celui-ci lors de l'assemblée du 22 septembre dernier. Voici donc mes commentaires à savoir :

- Nul ne peut ignorer la loi : certains se permettent de la transgresser, ne font pas de demande de permis et mettent les autorités devant un fait accompli; pour régler le problème de ces derniers, la ville modifie le règlement plutôt que de sévir et d'imposer une amende ou une correction. Un individu qui commet une infraction au code de la route devra payer son amende même, si le lendemain de celle-ci, le code de la route était modifié. Parlez-en à ceux qui ont été mis à l'amende avant que l'obligation de céder le passage ne remplace l'obligation d'un arrêt complet au rond-point de l'avenue Wilfrid-Pelletier ;
- Il existe plusieurs terrains vacants en bordure des artères principales du quartier qui sont en friche ou mal utilisés et qui pourraient être développés avant de songer à une telle modification au règlement ;

- Le nombre de condominiums ou loyers locatifs a augmenté de façon importante dans le quartier et aux environs au cours des dernières années et de nombreux projets y sont en cours. Jusqu'à quel point l'administration municipale veut-elle densifier le quartier pour qu'il devienne un arrondissement de centre-ville et que cela ne présente une pression inacceptable sur l'environnement de ses résidents (école, parcs, installations récréatives, commerces, etc.)? Ce n'est certainement pas l'idée que la plupart des résidents avaient en tête lorsqu'ils se sont établis dans le quartier et ce n'est pas parce qu'un quartier est plus abordable que d'autres qu'il faut en augmenter la densité au détriment de ses résidents ;
- À raison de 5 personnes par logement, il se pourrait que ce soit plus, comment d'espace vont-elles avoir dans un bungalow divisé en trois? Les entrepreneurs transformeront donc ceux-ci en cottages ;
- Bien que la construction d'écoles ne soit pas du ressort de la ville, son plan d'urbanisme devrait en tenir compte. Comment la ville va-t-elle gérer la pression induite sur le manque de place dans les écoles ;
- Pour le secteur 34503Ha, la problématique de la vitesse est particulièrement aigüe sur les avenues De Mézy, Wilfrid-Pelletier et Duchesneau qui sont devenues des autoroutes. Bien avant de songer à la modification du règlement, des mesures particulières devraient être prises en priorité à cet égard, notamment l'installation de dos d'âne ou autre moyen sur ces rues comme cela se fait dans d'autres arrondissements, comme récemment à Beauport; il ne faudrait pas réagir lors qu'il y aura un mort comme cela s'est produit dans ce quartier ;
- Réduire la largeur de la rue en forçant du stationnement supplémentaire dans celle-ci n'est pas une solution envisageable afin d'en réduire la vitesse des véhicules, c'est un "plaster", elle relève de la pensée magique et je ne peux croire que cela soit soumis comme argument. Il est faux de prétendre que la réduction de la largeur de la rue, en augmentant le stationnement dans celle-ci, aura pour effet de ralentir la vitesse des véhicules ;
- Auparavant, les parents pouvaient laisser leurs enfants jouer dans la rue; maintenant aucun n'autoriserait un enfant à jouer dans celle-ci ;
- Il y a même des dépassements à gauche alors que des voitures veulent tourner à gauche pour entrer dans leur entrée charretière ;
- Il est faux de prétendre que l'installation de dos d'âne aura un effet sur l'écoulement de l'eau dans les rues, spécialement dans le secteur 34503Ha où le dénivelé est important ;
- L'augmentation du nombre de logements devrait aller de pair avec l'accroissement de la superficie des entrées charretières. Compte tenu de la superficie des terrains, l'augmentation de la surface des entrées charretières aura un impact marginal sur la capacité d'absorption d'eau du reste de la surface du lot ;
- L'augmentation du nombre de logements, sans qu'il soit requis une augmentation du nombre de place de stationnement dans les entrées charretières, augmentera les

problèmes de déneigement tels qu'ils sont déjà occasionnés sur l'avenue, notamment et presque tout le temps face au 811 avenue Wilfrid-Pelletier ;

- Dépendamment du genre de location, la gestion des bacs qui débordent pourrait être problématique, les locataires ayant parfois peu de respect envers leurs voisins;
- Dans la présentation, il est mentionné "Densifier doucement pour revitaliser et diversifier", notre quartier n'est-il pas suffisamment vivant et diversifié? De même cela va à l'encontre de "Préserver le cadre bâti et la qualité des milieux de vie existants". L'accroissement de la circulation et la densité de population va à l'encontre de l'énoncé. Notre quartier a été plus que généreux à cet égard ;
- Cette modification au règlement sera une opportunité d'affaire pour les entrepreneurs qui, n'ayant pas leur domicile dans les maisons qu'ils auront démolies, ne se gêneront pas pour optimiser leurs profits au détriment des voisins dont ils n'auront rien à foutre. Évidemment, l'augmentation du nombre de logements est toute une aubaine pour la ville, celle-ci créant une nouvelle source de revenus jusqu'au moment où il faudra excaver les rues pour rénover les infrastructures souterraines afin de soutenir l'augmentation de population ;
- De même, l'introduction des vignettes sera une belle opportunité pour la ville de nous passer une nouvelle taxe en douce. Si les citoyens avaient voulu s'établir dans une rue où des vignettes de stationnement étaient requises, ils se seraient établis dans un autre quartier ;
- Pour les projets de tours d'habitation, il est requis qu'il y ait autant de place de stationnement que de loyers. Pourquoi n'est-ce pas ainsi pour cette modification importante au règlement ;
- Les rues avoisinantes du CLSC servent déjà d'alternative au stationnement payant qui s'y trouve ;
- Jamais une telle modification au règlement ne sera adoptée dans un quartier riche comme celui de Sillery, pourquoi les citoyens d'un quartier de la classe moyenne ne peuvent-ils pas être traités de la même façon ;
- Les résidents du quartier devront-ils aller s'établir dans la banlieue de Québec pour en retrouver avec une qualité de vie comparable à celle actuelle? Espérons que ce n'est pas le souhait de notre conseil et de ses administrateurs ;
- Une reprise de l'assemblée du 22 septembre est requise afin que les personnes ayant participé par TEAMS puissent faire part de leurs points de vue à ceux présents en personne à celle-ci afin d'apporter au débat ;
- L'attitude physique et verbale de certains administrateurs durant l'assemblée était plus que déplorable et indigne de leur fonction; à se demander s'ils y assistaient pour leurs propres intérêts plutôt que ceux de leurs concitoyens, mettant ceux-ci devant un fait accompli. Il y a même eu un administrateur qui a indiqué qu'il n'était pas au courant du projet alors que les résidents en étaient bien au courant; on aurait pu s'attendre à beaucoup, beaucoup plus de rigueur de sa part ;

- On indiquait en début de présentation " Consultation publique et avis du Conseil de quartier". Lorsque la majorité des administrateurs présents ne tiennent aucunement compte de propos tenus par les citoyens, il aurait été préférable d'indiquer "simulacre de consultation" ;
- Compte tenu de l'important contingent de citoyens ayant assisté à l'assemblée du 22 septembre et de l'opposition quasi unanime de ceux-ci au projet de modification, nonobstant la possibilité d'adopter celui-ci sans référendum, l'administration municipale a la possibilité de recommander un référendum; dans les circonstances, notre conseiller, Monsieur Dusablon a l'obligation morale de faire ainsi dans un souci de transparence et de démocratie.

Ainsi va la démocratie à vau-l'eau! »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous prenons note de votre opposition au projet ainsi que de vos préoccupations concernant la sécurité routière, le stationnement, le déneigement, les infrastructures, les services de proximité, l'intégration des constructions et le déroulement de la consultation.

Le projet ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. D'autres bâtiments dérogatoires ont été relevés dans les six zones visées. La modification proposée ne changerait pas la hauteur maximale, les marges d'implantation ni l'aire constructible actuellement permises. Les cases privées existantes pourraient être conservées et des cases conformes pourraient toujours être aménagées.

La planification des écoles relève du gouvernement du Québec et des centres de services scolaires. La Ville leur transmet l'information relative aux nouveaux développements et doit fournir un terrain lorsqu'une nouvelle école est autorisée. La capacité des infrastructures municipales est, pour sa part, examinée par les équipes responsables.

Les administrateurs ayant formulé une opinion à la fin de l'assemblée sont des citoyens bénévoles du conseil de quartier, et non des conseillers municipaux. Ils n'étaient pas tenus de voter uniquement en fonction des opinions exprimées par les personnes présentes. Ils devaient considérer plus largement les intérêts du quartier, les différents points de vue citoyens et les préoccupations de la population qui ne s'est pas exprimée publiquement.

Le conseil de quartier a recommandé majoritairement d'approuver le règlement, mais a assorti cet appui de demandes d'ajustements portant notamment sur la qualité de vie, la protection de l'environnement, la circulation, la sécurité, le stationnement ainsi que les risques de spéculation et de démolition. Ces ajustements rejoignent plusieurs arguments formulés par les citoyens.

Enfin, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une modification permettant l'ajout d'un logement dans les conditions présentées n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Elle demeure néanmoins soumise à une consultation publique, et l'ensemble des commentaires recueillis sera transmis aux membres du conseil d'arrondissement avant leur décision.

- **Intervention 25 :**

« Je suis contre le projet de règlement d'augmenter le nombre de logement de 2 à 3 et de faire disparaître l'obligation d'avoir une case de stationnement.

Je suis en accord avec les arguments des gens qui s'y sont opposés lors de la séance du 22 septembre dernier.

La densification est déjà très bien établie depuis quelques années avec la modification du zonage sur 4-Bourgeois entre Duchesneau et Wilfrid-Pelletier ayant permis de construire plusieurs unités de condos. De plus la construction de plusieurs tours de condos sur 4-Bourgeois, Route de l'église et près du centre de glace contribue énormément à la densification du secteur et à l'augmentation du Trafic sur le Chemin Ste-Foy, 4-Bourgeois, Duchesneau et Wilfrid-Pelletier. Et ce sans compte les unités en construction et à venir en phase deux sur le terrain de l'église St Matthieu.

L'avenue Wilfrid -Pelletier est devenue une artère principale et non une rue de quartier. Bien que la limite de vitesse soit de 30 km/h, la vitesse des voitures est plutôt de 50 et parfois de 60 km/h. On le voit lors la mise en place des radars pour sensibiliser les conducteurs. On se fait même parfois doubler par la gauche quand on roule à 30 km/h dans la rue. Aucune mesure pour réduire la vitesse dont la mise en place de dos d'âne n'est prévue. Il a fallu qu'un enfant se fasse frapper par une automobile pour qu'on mette un brigadier au coin de la rue et 4-Bourgeois puis un feu de circulation.

L'augmentation du nombre de logement sans qu'il soit obligatoire d'avoir une case de stationnement augmentera le problème du déneigement et de la circulation. J'ai été témoin à 3 reprises l'hiver dernier que le conducteur du camion de déneigement de la ville a écrasé son klaxon pendant au moins une grosse minute en bas de la rue Wilfrid-Pelletier (près du chemin Ste-Foy) afin que les gens stationnés juste après la fin de l'interdiction de stationner sortent et déplacent leurs autos mais sans aucun succès. En enlevant l'obligation d'avoir une case de stationnement par logement, ça va augmenter le coût du déneigement et on va refiler la facture à tous les citoyens pour permettre de sauver des frais de construction à un propriétaire. Pas très équitable.

En voulant régulariser la situation d'un propriétaire ayant trois logements par la modification d'un règlement donne le message qu'on peut ne pas respecter la loi et on va te gracier. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : Nous prenons note de votre opposition au projet et de vos préoccupations concernant la vitesse, la circulation, le stationnement sur rue et les opérations de déneigement.

La démarche ne découle pas uniquement de la situation du 811, avenue Wilfrid-Pelletier. La Ville reçoit régulièrement ce type de demande et l'analyse du secteur a permis de relever d'autres bâtiments dérogatoires dans les six zones visées.

Le retrait du nombre minimal de cases exigées ne signifie pas que les cases existantes devront disparaître. Les propriétaires pourront les conserver ou aménager de nouvelles cases conformes. La modification vise à offrir davantage de souplesse sans obliger un propriétaire à ajouter un logement ni à retirer une aire de stationnement existante. Vos observations concernant la circulation sur l'avenue Wilfrid-Pelletier et les difficultés rencontrées durant les opérations de déneigement sont consignées au rapport.

- **Intervention 26 :**

« Je souhaite vous faire part de mon appui au projet visant à faire passer de deux à trois le nombre de logements permis dans la zone 34702Ha.

Je crois qu'il s'agit d'une excellente façon de favoriser une densification progressive et raisonnable, particulièrement dans le contexte actuel de crise du logement. Dans plusieurs cas, cette modification permettra simplement à des propriétaires d'aménager deux petits logements au sous-sol de maisons existantes, plutôt que de remplacer celles-ci par de nouvelles constructions.

Notre propre expérience au 794 rue Chanoine-Groulx en est un bon exemple. Notre immeuble compte trois petits logements au sous-sol, occupés par des personnes seules qui n'ont pas de voiture et utilisent le transport en commun. Malgré quatre espaces de stationnement sur le terrain, deux espaces demeurent inutilisés. Le secteur est déjà très bien desservi par le transport en commun et le sera encore davantage avec le tramway.

À l'inverse, limiter les propriétés à deux grands logements peut favoriser des logements de type 5 ½, souvent occupés par des familles ayant plusieurs voitures. Le nombre de logements ne signifie donc pas nécessairement davantage de pression sur le stationnement ou le trafic. Au contraire, les locataires de petits logements sont très souvent des personnes seules sans voiture.

Je comprends les inquiétudes exprimées lors de la consultation concernant la densification et la proximité des bâtiments. Cependant, permettre un logement supplémentaire ne signifie pas que les marges de recul ou les autres normes d'urbanisme disparaissent. Ces règles continuent de s'appliquer. Une construction qui

ne respecte pas les normes doit simplement être traitée comme telle, indépendamment du nombre de logements permis.

Je crois qu'il est important d'évaluer cette modification sur ses effets concrets : elle permettrait une densification graduelle, sans augmenter considérablement la taille des bâtiments, tout en créant davantage de logements dans un secteur déjà bien desservi par le transport collectif.

Je vous demande donc de soutenir cette modification au zonage. »

Réponse de la Ville (transmise par courriel) : nous notons votre appui au projet de modification.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

5 octobre 2026

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.