

Projet résidentiel de trois logements sur la rue Saint-Yves

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36436Pa, R.C.A.3V.Q. 372

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

10 février 2025

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;
- Les principaux commentaires émis et les recommandations formulées 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.

Projet

Secteur concerné

La zone 36436Pa est située au nord et à l'est de la rue Saint-Yves, au sud et à l'ouest de la rue Huot, dans le quartier de l'Aéroport.

Description du projet

Le propriétaire d'un terrain vacant situé à l'intersection de la rue Saint-Yves et de l'avenue Jules-Vernes projette d'y construire un immeuble résidentiel de trois logements.

Or, la réglementation en vigueur ne permet pas de construire un immeuble résidentiel à l'endroit convoité.

Pour autoriser le projet, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme pour, entre autres, y autoriser l'usage d'habitation et un maximum de trois logements.

Principales modifications réglementaires

Les principales modifications proposées visent notamment à :

- Créer une nouvelle zone (36467Ha) à même la zone existante (36436Pa);
- Autoriser le groupe d'usage H1 Logement isolé (1 à 3 logements);
- Autoriser le groupe d'usage R1 Parc;
- Permettre une hauteur maximale de 9 mètres.

D'autres modifications sont aussi proposées.

La réalisation de ce projet permettrait de contribuer à la création de logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement faible, conformément au plan d'action accéléré de la [Vision de l'habitation](#) de la Ville de Québec.

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

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=787

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport : le mardi 14 janvier 2025, à 19 h, au Centre Trois-Saison (1390, rue Buffon);
- Consultation écrite : du 15 au 21 janvier 2025.

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modifications réglementaires et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

À la suite de suggestions et de commentaires reçus lors de l'assemblée publique de consultation, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel de trois logements sur la rue Saint-Yves

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36436Pa, R.C.A.3V.Q. 372.

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport

Date et heure

Le 14 janvier 2025, à 19 h

Lieu

Centre Trois-Saisons (salle polyvalente) – 1390, rue Buffon

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la *Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec* et la *Politique de participation publique de la Ville de Québec*.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modifications réglementaires est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les sept jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

La zone 36436Pa est située au nord et à l'est de la rue Saint-Yves, au sud et à l'ouest de la rue Huot, dans le quartier de l'Aéroport.

Description du projet

Le propriétaire d'un terrain vacant situé à l'intersection de la rue Saint-Yves et de l'avenue Jules-Vernes projette d'y construire un immeuble résidentiel de trois logements.

Or, la réglementation en vigueur ne permet pas de construire un immeuble résidentiel à l'endroit convoité.

Pour autoriser le projet, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme pour, entre autres, y autoriser l'usage d'habitation et un maximum de trois logements.

Principales modifications réglementaires

Les principales modifications proposées visent notamment à :

- Créer une nouvelle zone (36467Ha) à même la zone existante (36436Pa);
- Autoriser le groupe d'usage H1 Logement isolé (1 à 3 logements);
- Autoriser le groupe d'usage R1 Parc;
- Permettre une hauteur maximale de 9 mètres.

D'autres modifications sont aussi proposées.

La réalisation de ce projet permettrait de contribuer à la création de logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement faible, conformément au plan d'action accéléré de la [Vision de l'habitation](#) de la Ville de Québec.

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

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=787

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier de l'Aéroport :

- Maxime Le Pluart, vice-président
- Réjean Martel, président
- Patrick L'Heureux
- Lisa Baril-Gravel, trésorière
- Constant Pilote
- Sébastien Deveault
- Laurier Bérubé

- Aline Dumont

Membres du conseil municipal :

- Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien
- David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau (en ligne)

Personne-ressource de la Ville :

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre :

- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public :

19 personnes assistent à la rencontre (6 en salle et 13 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge de refuser le projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36436Pa, R.C.A.3V.Q. 372.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	# de votes	
A	0	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B	8	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C	0	Accepter la demande avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Les principaux enjeux soulevés par les participants lors de la période de questions et commentaires concernent :

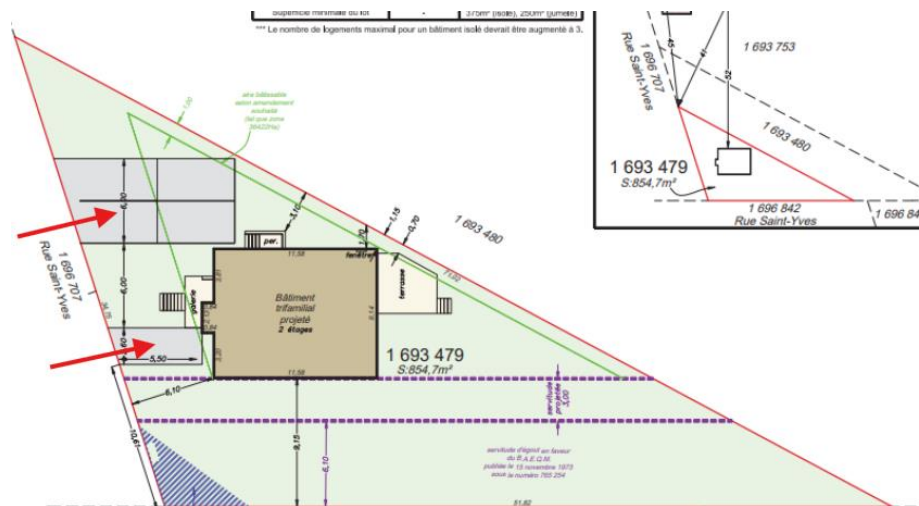
- La circulation et à la sécurité routière dans le secteur;
- La nuisance sonore;
- La localisation du projet.

- **Intervention 1** : Un résidant du secteur de Jouvence se demande si la hauteur de 9 mètres est également autorisée pour la zone résidentielle.

Réponse de la Ville : La hauteur de 9 mètres qui correspond à deux étages est autorisée dans la zone résidentielle.

- **Intervention 2** : Une résidante du quartier s'informe sur l'emplacement des stationnements.

Réponse de la Ville : Les entrées des stationnements sont indiquées par les flèches en rouge. (voir la carte ci-dessous).



- **Intervention 3** : Qu'advientra-t-il aux arbres qui se trouvent à l'arrière du bâtiment se questionne une citoyenne.

Réponse de la Ville : Une partie des arbres sera conservée à l'arrière. Il est également exigé de conserver un nombre d'arbres par 100 m² sur un terrain. Il faut noter que la protection des arbres en milieu urbain est maintenue.

- **Intervention 4** : Une résidante s'oppose au projet, car il y a déjà beaucoup de circulation dans ce secteur, notamment en raison de sa proximité de l'autoroute et de l'école primaire Jouvence.

Réponse de la Ville : Nous vous remercions de votre commentaire.

- **Intervention 5** : Une résidante du secteur de Jouvence partage des inquiétudes sur la possibilité que d'autres projets semblables se développent dans le quartier si ce projet va de l'avant.

Réponse de la Ville : Le projet actuel vise uniquement le lot concerné.

- **Intervention 6** : Une citoyenne souhaite obtenir plus de détails sur le promoteur et le type de logement prévu.

Réponse du requérant : M. Germain est le propriétaire du terrain. Le type de bâtiment qui est prévu de construire ressemble à ceux qui sont situés au 80, boulevard Wilfrid-Hamel. Ce sera également des 4 et demi.

- **Intervention 7** : Un résidant soutient qu'il y a eu beaucoup de changement de zonage dans le quartier depuis les dernières années, ce qui a entraîné des dommages collatéraux, plus spécifiquement sur l'augmentation de la circulation de transit sur l'avenue Saint-Vincent et la rue Huot.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 8** : Un résidant de la rue Huot soulève que le quartier s'est beaucoup amélioré avec l'aménagement de plusieurs terrains sportifs et cela doit continuer. Il émet toutefois des préoccupations concernant la surpopulation à l'école primaire Jouvence qui n'est pas assez grande pour y accueillir de nouveaux enfants du quartier. Outre cela, il propose d'aménager un parc canin sur ce terrain plutôt que d'y construire un bâtiment de trois logements. Il exprime également des doutes sur le respect de la limite intérieure de bruit aux abords d'une autoroute qui est exigé.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 9** : Un résidant de la rue Tuileries estime que la construction de trois logements aggraverait les problèmes existants de la circulation et de stationnement dans ce secteur étant donné qu'ils seront situés dans une courbe. Du fait de sa proximité avec l'école primaire, la courbe diminue la visibilité pour les conducteurs, posant ainsi des enjeux de sécurité pour les enfants.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre commentaire.*

Intervention 10 : Selon un citoyen qui habite le quartier depuis plus de 50 ans, il importe d'avoir un regard objectif par rapport à ce projet. Ce dernier ne pourra pas être viable pour les nouveaux résidents en raison de la nuisance sonore et des enjeux de circulation dans le secteur. La seule solution pour ce terrain serait d'aménager une aire de stationnement pour l'école primaire Jouvence, propose-t-il.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 11** : Un résidant propose que la Ville rachète le terrain et conserve l'usage de parc afin de continuer d'y aménager des infrastructures de loisirs. Cela permettra de maintenir une qualité de vie pour les résidents du quartier de Jouvence.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 11** : Un administrateur énonce plusieurs problématiques en ce qui concerne le projet, dont sa localisation, le bruit, la vitesse et la circulation. Bien qu'il comprenne le besoin, il juge cependant que l'ajout de trois logements à cet endroit ne résoudra pas la pénurie de logements.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre commentaire.*

Nombre d'interventions

11 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 21 janvier 2025

Rédigé par :

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M. Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 15 au 21 janvier 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

La zone 36436Pa est située au nord et à l'est de la rue Saint-Yves, au sud et à l'ouest de la rue Huot, dans le quartier de l'Aéroport.

Description du projet

Le propriétaire d'un terrain vacant situé à l'intersection de la rue Saint-Yves et de l'avenue Jules-Vernes projette d'y construire un immeuble résidentiel de trois logements.

Or, la réglementation en vigueur ne permet pas de construire un immeuble résidentiel à l'endroit convoité.

Pour autoriser le projet, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme pour, entre autres, y autoriser l'usage d'habitation et un maximum de trois logements.

Principales modifications réglementaires

Les principales modifications proposées visent notamment à :

- Créer une nouvelle zone (36467Ha) à même la zone existante (36436Pa);
- Autoriser le groupe d'usage H1 Logement isolé (1 à 3 logements);
- Autoriser le groupe d'usage R1 Parc;
- Permettre une hauteur maximale de 9 mètres.

D'autres modifications sont aussi proposées.

La réalisation de ce projet permettrait de contribuer à la création de logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est particulièrement faible, conformément au plan d'action accéléré de la [Vision de l'habitation](#) de la Ville de Québec.

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

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=787

Participation

Membres du conseil municipal :

- Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien
- David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau

Personne-ressource de la Ville :

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la rencontre :

- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page Web du projet :

3 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions

Questions et commentaires du public

(Le contenu des interventions a été conservé tel que reçu, afin de respecter le sens initial des opinions exprimées. Aucune correction n'a été apportée aux textes. Certaines données nominatives ont été retirées.)

- **Commentaire 1 :** Bonjour, Le terrain vacant coin St-Yves et Jules-Vernes ne devrait pas changer de zonage. Ce secteur devrait rester éducatif ou être utilisé pour les citoyens du secteur. Pourquoi pas faire une zone pour les citoyens comme un sentier ou une promenade; beaucoup de personnes passe par ce secteur à pied et ce n'est pas très sécuritaire car il n'y a pas de trottoir donc nous devons marcher à côté des voitures et elles circulent très vite. Un sentier avec permaculture dans le genre de Conception Perma-Nourricière de Ralph Mout. Sentier d'hébertisme ou préservation du boisé. La construction d'un logement n'est pas une bonne idée car cela enlèvera de la visibilité pour voir les voitures qui arrivent de la route à côté de l'autoroute et je peux vous dire qu'elles arrivent plus vite que la vitesse permise. Déjà qu'avec les modifications qui ont été faites sur la rue St-Yves pour la circulation près de l'école à déplacer certains problèmes sur la rue des Champs-Élysées au coin de St-Yves où la majorité des voitures passent. Je crois vraiment que ce serait plus avantageux de ne pas changer le zonage. Regarder il y a plein de condo sur le Boul Hamel de disponible et il en a encore qui serait font construire

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire.

- **Commentaire 2 :** Projet 787 habitation 3 logements St-Yves Jules Verne Je m'oppose : terrain inapproprié, spongieux récolte l'eau s'écoulant des terrains en pente. La localisation est très dangereuse à cause de la courbe, de la proximité de l'école

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire.

- **Commentaire 3** : À qui de droit, Je tiens à exprimer mon opposition formelle aux modifications à la réglementation d'urbanisme proposées pour permettre la construction d'un projet résidentiel de trois logements à l'intersection de la rue Saint-Yves. Ce projet soulève plusieurs préoccupations importantes, que je souhaite partager ci-dessous : 1. Respect du caractère résidentiel du quartier Le quartier où se trouve la rue Saint-Yves est composé exclusivement de maisons unifamiliales, ce qui en fait un espace paisible et harmonieux. L'introduction d'un immeuble à logements multiples perturberait l'identité de ce quartier, compromettant son attrait pour les familles et ses résidents actuels. En autorisant ce projet, la Ville pourrait également ouvrir la porte à d'autres projets similaires, menaçant ainsi le caractère unique et résidentiel de la communauté. 2. Augmentation de la densité et impact sur la circulation La construction de trois logements augmentera significativement la densité de population dans un secteur qui n'est pas conçu pour un tel développement. Cela entraînera une hausse du trafic automobile à une intersection qui peut déjà être problématique à certaines heures, à cause de l'école primaire qui est juste à côté De plus, la question du stationnement n'a pas été suffisamment abordée : un tel projet pourrait engendrer une saturation des places disponibles, provoquant des désagréments pour les résidents et leurs visiteurs. 3. Pression sur les infrastructures Les infrastructures actuelles, notamment les égouts, le réseau d'eau potable et la gestion des déchets, risquent de ne pas suffire à répondre à une augmentation de la demande. Cette situation pourrait engendrer des perturbations pour les habitants déjà installés dans le quartier. 4. Répercussions environnementales Un projet résidentiel de cette ampleur pourrait nécessiter la réduction d'espaces verts ou l'abattage d'arbres, ce qui nuirait à l'environnement local et à la qualité de vie des résidents. Ces espaces verts jouent un rôle essentiel pour la biodiversité et pour maintenir une ambiance conviviale dans le quartier. 5. Risques de précédents indésirables L'approbation de ce projet pourrait établir un précédent pour d'autres projets similaires dans le quartier, entraînant une transformation progressive du secteur en contradiction avec l'esprit des lieux et les attentes des résidents actuels. Il est impératif de préserver le caractère unifamilial de ce quartier, tel qu'il est reconnu et apprécié. 6. Manque de consultation communautaire Il est primordial que des consultations publiques approfondies soient tenues afin que la communauté puisse faire valoir ses préoccupations et suggestions. Ce projet semble avoir été proposé sans que les résidents aient eu l'occasion de s'exprimer pleinement sur ses implications. 7. Impact sur la valeur des propriétés La présence de logements multiples dans un secteur unifamilial pourrait avoir un impact négatif sur la valeur des propriétés avoisinantes, ce qui inquiète légitimement les propriétaires. En conclusion, je tiens à souligner que mon opposition à ce projet n'est pas dirigée contre le développement urbain en général. Cependant, tout développement doit respecter l'identité des quartiers existants, préserver la qualité de vie des résidents et être conçu de manière à minimiser les impacts négatifs sur la communauté. Je vous demande de reconsidérer ce projet en tenant compte des préoccupations des citoyens et de préserver le caractère résidentiel de notre quartier. Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour toute discussion ou consultation concernant ce sujet. Cordialement,

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 24 janvier 2025

Rédigé par :

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications