

Projet résidentiel et commercial au 780, avenue du Brabant

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec
(780, avenue du Brabant, quartier du Plateau, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Déposé au Conseil municipal
19 juin 2026

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), lequel permet à la Ville d'autoriser, aux conditions énoncées au chapitre IV.1 du titre I de cette loi, un projet immobilier dérogoire.

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

Description du projet

Le propriétaire-occupant de l'édifice commercial qui occupe actuellement le site souhaite construire un bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages. Le projet doit comprendre au moins 34 logements

Le projet comprendrait une typologie variée de logements, ainsi que la plantation et le maintien d'au moins 10 arbres. Il comprendrait des balcons en retrait et la plantation d'une haie dense d'au moins 1,5 m à l'arrière du bâtiment. Pour les autos et les vélos, des espaces de stationnement intérieurs seraient réservés aux logements, alors que des espaces extérieurs seraient réservés aux commerces.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation de la Ville de Québec](#).

Autorisation spéciale et conditions de réalisation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. La réglementation en vigueur autorise déjà les usages commerciaux et de services administratifs dans cette zone. La demande d'autorisation spéciale vise donc à y permettre un usage résidentiel. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues.

Les conditions de réalisation sont détaillées dans le projet de résolution sur la page Web du projet.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Autoriser un projet résidentiel et commercial au 780, avenue du Brabant](#)

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 15 juin 2026, 19 h au Centre communautaire Claude-Allard, situé au 3200, avenue D'Amours;
- Consultation écrite : du 16 au 18 juin 2026 inclusivement.

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

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

Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

Le projet de résolution a été modifié afin de donner suite aux commentaires émis lors des activités de participation publique.

Voir la fiche de modification réglementaire en annexe.

ANNEXE I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel et commercial au 780, avenue du Brabant

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec (780, avenue du Brabant, quartier du Plateau, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Activité de participation publique

Assemblée de consultation publique

Date et heure

Lundi 15 juin 2026, 19 h

Lieu

Centre communautaire Claude-Allard (3200, avenue d'Amours), salle RC19

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la rencontre;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la disponibilité dans le site Internet de la Ville des présentations et de la fiche-synthèse détaillant le projet de résolution;
3. Présentation du projet par le requérant;
4. Présentation des autorisations spéciales et des conditions de réalisation par la personne-ressource;
5. Mot d'introduction de M. Jean-Luc Lavoie, conseiller municipal du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy;
6. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
7. Période de questions et d'échanges;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 3 jours qui suivent la consultation publique;
9. Fin de l'activité.

Activité réalisée à la demande du conseil municipal

Participation

Membres du conseil municipal

- **Gabriel Dusablon**, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- **Jean-Luc Lavoie**, conseiller municipal du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- **Sonia Tremblay**, conseillère en urbanisme, Service de la planification et de l'aménagement de l'environnement.
- **Éliana Vivero**, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Personne-ressource pour le projet (partie requérante)

- **Yvan Deschênes**, copropriétaire
- **Luc-Antoine Boivin**, copropriétaire

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.

Participation du public

- 20 personnes participent en salle et 1 personne participe en ligne (19 interventions)

Synthèse : principaux thèmes abordés

L'assemblée publique de consultation met en évidence une certaine acceptabilité du projet, notamment de la réduction de l'aire minéralisée, mais avec des préoccupations ciblées concernant la perte d'intimité, la circulation et le stationnement sur rue, les impacts du chantier et le gabarit du projet.

Des personnes expriment des préoccupations liées aux balcons donnant sur les cours arrière (9 interventions). Elles considèrent qu'il pourrait y avoir une **perte d'intimité**, notamment aux étages supérieurs. La Ville et les représentants du requérants indiquent avoir prévu des mesures d'atténuation en exigeant des balcons en alcôve, le recul du bâtiment vers la ligne avant du lot et la plantation d'une haie végétalisée.

Des personnes indiquent craindre que l'ajout de résidences accentue les problématiques de **circulation et de sécurité routière**, dont la congestion actuelle sur l'avenue du Brabant et le trafic de transit sur la rue Cavelier (8 interventions). La Ville indique qu'il s'agit d'une problématique indépendante du projet et indique partager ces préoccupations et étudier des interventions en matière de sécurité routière.

Quelques personnes souhaitent obtenir quelques précisions quant aux **impacts du chantier** et la logistique lors de la construction (7 interventions). Leurs préoccupations portent surtout sur la préservation des murs de soutènement des terrains voisins, la poussière et nuisances lors du chantier, son empiètement potentiel sur la voie publique (trottoir) et sur la durée des travaux.

Les représentants du requérant indiquent que les travaux sont planifiés sur une période limitée et avoir prévu des mesures de mitigation (signalisation, utilisation du terrain voisin, etc.).

Des personnes soulignent favorablement **la réduction de l'aire minéralisée**, la plantation d'arbres et la haie (6 interventions). Elles s'interrogent quant aux choix des essences, l'entretien et l'impact attendu du déneigement sur ces arbres. Les représentants du requérant indiquent qu'ils devront procéder à l'enlèvement de la neige.

Des personnes montrent une préoccupation importante quant au **passage à 5 étages**, perçu comme une densification importante (7 interventions). Les représentants du requérant précisent que le bâtiment projeté serait de volumétrie similaire au projet antérieur (de 4 étages), sa structure de béton étant moins volumineuse que la structure d'acier.

Quelques personnes indiquent craindre l'impact sur le **stationnement sur rue** dans le secteur (4 interventions). Les représentants du requérant indiquent que la réduction du ratio de nombre de cases de stationnement prévu au projet est en phase avec la demande du marché et envisage offrir des espaces additionnels au besoin à proximité.

Questions et commentaires du public et du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau

Lors de cette assemblée publique de consultation, Sonia Tremblay et Éliana Vivero, conseillères en urbanisme de la Ville de Québec, ont expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne souhaite savoir à quel moment la réglementation a été modifiée afin de permettre la construction de 4 étages, indiquant résider depuis plusieurs années le secteur et ne pas en avoir été informée. Elle souhaite savoir si la demande pour 5 étages aujourd'hui est en lien avec la rentabilité escomptée. Elle s'inquiète également du mur de soutènement assurant la stabilité du terrain durant les travaux. Elle indique que le terrain visé par le projet surplombe le terrain de sa résidence, située à l'arrière. Elle souhaite finalement savoir si ce projet pourrait avoir une incidence sur la valeur de sa propriété.

***Une personne-ressource de la Ville** indique que la modification du nombre d'étages, de 3 à 4 étages, a été autorisée à la suite d'une démarche de participation publique menée en 2019, sur le même site pour un projet d'espaces de bureau, que des invitations avaient été acheminées aux personnes résidentes du secteur et que nous avons eu une forte participation.*

***Une personne représentant le requérant** indique la demande pour 5 étages vise effectivement la rentabilité, mais il explique que la structure en béton devant être utilisée au lieu de celle en acier, permet une hauteur équivalente au projet antérieur qui faisait 4 étages. Elle précise qu'il y aura un mur de béton sur leur terrain, avec suffisamment d'espace pour planter une haie devant, disant ne pas avoir d'inquiétude quant à l'impact des travaux sur ces murs de soutènement.*

Elle propose par ailleurs de rencontrer directement les voisins concernés pour en discuter. Quant à la valeur de leurs propriétés, elle donne en exemple un autre projet construit au 3800, chemin Sainte-Foy, où, selon elle, le nouvel immeuble n'aurait pas nui à la vente d'une propriété voisine.

- Une personne indique être préoccupée par la hauteur du bâtiment projeté. Selon elle, la perte d'intimité n'est pas tant en lien avec la terrasse du dernier étage, mais plutôt en lien avec des balcons arrière qui donneront sur les cours arrière de leurs résidences situées sur la rue Cavalier. Elle demande si cette perte d'intimité a été évaluée par la Ville et propose des pistes de solutions, comme fermer également les balcons situés aux coins du bâtiment ou d'user de verre opaque, concluant que le fait d'être regardée dans sa cour depuis les 3^e, 4^e et 5^e étages la dérange toujours.

Une personne-ressource de la Ville indique que nous avons demandé au requérant d'utiliser des balcons en alcôve plutôt que des balcons saillants, d'ajouter un recul du dernier étage et un éloignement accru par rapport aux voisins à l'arrière. La possibilité d'ajouter du verre givré ou dépoli sur les balcons des coins arrière est évoquée comme option de mitigation.

Une personne représentant le requérant reconnaît qu'il y aura malgré tout des balcons donnant vers l'arrière, mais précise qu'ils seront encastrés et que l'implantation a été poussée vers l'autoroute pour réduire les vues directes. Elle soutient que les vues seront davantage latérales et que l'impact a été réduit autant que possible.

- Une personne indique que le secteur est déjà très passant et que le viaduc à proximité est perçu comme dangereux, présentant des enjeux pour les piétons, les personnes âgées et les enfants qui y circulent pour se rendre à l'école ou au camp de jour.

Selon elle, l'ajout de locataires sur ce site pourrait contribuer à créer des bouchons à l'entrée du stationnement et pousser des automobilistes à contourner l'avenue du Brabant par les rues Hunter et Cavalier. Elle soulève également la question de la vitesse pratiquée qui est élevée sur l'avenue du Brabant, donnant sur une sortie d'autoroute.

Une personne représentant le requérant précise et indique sur l'illustration que les accès au site sont clarifiés (entrée et sortie du stationnement intérieur d'un côté, entrée et sortie du stationnement extérieur de l'autre côté du bâtiment).

L'élue du district souligne que la problématique de circulation de transit sur la rue Cavalier est déjà connue, existant avec ou sans ce projet, et affiche que la Ville compte s'y attaquer et prendre des actions pour sécuriser le secteur.

- Une personne mentionne que le stationnement des deux côtés de la rue Cavalier nuit à la circulation et qu'il ne devrait être autorisé que d'un seul côté. Selon elle, même s'il cela n'est pas permis en hiver, des automobilistes se stationneraient tout de même des deux côtés de la rue sans que ne soit appliquée la réglementation sur le stationnement.

Une personne-ressource de la Ville indique que nous notons cette préoccupation.

- Une personne souhaite connaître les mesures de mitigation envisagées pendant la démolition, notamment pour la poussière. Elle questionne l'usage du terrain du ministère des Transports pour le chantier et demande si les arbres qui s'y trouvent devront être coupés. Elle se montre inquiète quant aux arbres devant être plantés, se demandant s'ils ne risquent pas d'être abîmés par le déneigement.

***Une personne représentant le requérant** indique que la démolition ne devrait durer que quelques jours et générer relativement peu de poussière comme la structure est en acier et qu'ils recourront aux services d'une entreprise spécialisée. Elle ajoute que les arbres du terrain voisin ne seront pas coupés, mais transplantés. Ils seront remplacés s'ils ne survivent pas. Elle mentionne ensuite qu'avec la nouvelle configuration du terrain et l'accès au stationnement souterrain, la neige devra être enlevée plutôt que de l'entasser sur le site comme auparavant.*

- Une personne s'interroge quant à savoir ce que les requérants ont retenu comme lumière sur le site, rappelant un lampadaire, depuis remplacé, qui projetait une forte lumière dans sa cour.

***Une personne représentant le requérant** précise ne pas avoir l'intention de créer de pollution visuelle et que les luminaires sur les balcons ne seraient pas autorisés.*

- Une personne demande des précisions sur la clôture existante, le mur et la future haie en limite arrière de lot. Elle souhaite savoir ce qui va rester, ce qui sera planté et à quelle hauteur. Elle demande également à quel moment doivent débiter les travaux et souhaite clarifier la nuance entre « bureau » et « usage commercial ».

***Une personne représentant le requérant** explique que le mur de béton serait sur leur terrain, en retrait et qu'une haie serait plantée, sur leur terrain également. Il est proposé de refaire une projection visuelle avec la haie à maturité, qui pourrait atteindre jusqu'à 4 ou 5 mètres et donc masquer à terme une part importante du bâtiment. La clôture des voisins pourrait être conservée s'ils le désirent puisqu'elle est située sur leurs terrains.*

Pour l'échéancier, le requérant dit viser obtenir un permis à l'automne ou au printemps suivant, selon la durée du processus avant l'émission du permis par la Ville.

***Une personne-ressource de la Ville** précise que l'usage « bureau » relève d'une catégorie commerciale / services administratifs au règlement.*

- Une personne demande pourquoi le choix s'est porté sur une haie plutôt que sur des arbres.

***Une personne représentant le requérant** indique que la haie permet un écran visuel à l'année, contrairement à des feuillus; le bas du tronc des arbres laisserait voir davantage à certaines périodes. Il faut également tenir compte des contraintes racinaires liées au mur et au stationnement souterrain.*

- Une personne demande si le requérant a déjà une idée du prix et du type de logements prévus.

***Une personne représentant le requérant** répond qu'il est trop tôt pour fixer les prix, puisque le projet est encore dans les processus municipaux et d'estimation. Elle indique viser le prix le plus abordable possible en fonction du marché, mais sans pouvoir le préciser en ce moment. La répartition préliminaire des types de logement est précisée à la présentation, sans que tout ne soit encore finalisé et ajoute que le projet serait uniquement locatif.*

- Une personne administrant le conseil de quartier du Plateau soulève une préoccupation à l'égard de la circulation en direction nord sur l'avenue du Brabant. Elle demande comment les futurs locataires parviendront à s'insérer dans ce flux, parfois trop rapide, de circulation.

***Une personne représentant le requérant** indique qu'elle y travaille depuis 2001 et qu'il n'a jamais vécu de problème majeur à sortir vers le nord ou vers le sud. Elle dit qu'à sa connaissance, aucun accident n'est survenu en sortant de ce terrain. Elle ajoute que la nouvelle entrée, plus visible et mieux positionnée, améliorerait selon elle la visibilité et donc la sécurité des manœuvres.*

- Une personne souhaite savoir si le chantier empiètera sur le trottoir ou la voie publique sur l'avenue du Brabant. Elle dit craindre le trafic de transit sur les rues avoisinantes (Cavelier et Hunter).

***Une personne représentant le requérant** dit qu'il pourrait effectivement y avoir un empiètement ponctuel sur le trottoir, surtout durant l'excavation, mais que cela devrait être minimal. Elle dit avoir demandé l'utilisation du terrain adjacent appartenant au ministère des Transports pour éviter autant que possible les impacts sur la rue. Il serait utilisé pour faire des manœuvres et des déchargements. Elle ajoute que de la signalisation sera mise en place lors des travaux et mentionne avoir entrepris des démarches afin de trouver un stationnement hors site à proximité pour les ouvriers.*

- Une personne indique que le stationnement sur rue dans le secteur serait problématique. Elle se demande où un locataire aurait à garer sa deuxième voiture, considérant ce qu'elle juge être un faible ratio de case de stationnement prévu dans ce projet, disant craindre qu'elle ne s'ajoute à celles déjà garées sur rue dans le secteur.

***Une personne représentant le requérant** soutient que la tendance est à moins de voitures par ménage, que le ratio de 1 stationnement par logement devient plus courant et cite d'autres projets où des stationnements intérieurs seraient restés vacants. Elle ajoute que certains locataires n'auront peut-être pas de voiture, disant offrir davantage de 3 et demi que de grands logements dans ce projet.*

- Une personne souhaite savoir si le requérant imposera un règlement limitant la possibilité de tenir des fêtes dans l'immeuble. Elle s'interroge également quant à savoir si la proximité de l'immeuble présente un risque accru de propagation d'incendie aux maisons voisines.

***Une personne représentant le requérant** dit n'avoir aucune inquiétude à ce sujet, rappelant que le bâtiment serait en béton, suivant les normes de sécurité, des matériaux non combustibles et un système de gicleurs dans les unités. Il ajoute qu'un concierge veillera à la surveillance et à la gestion de l'immeuble et de ses locataires.*

- Une personne se dit inquiète qu'en cas de tremblement de terre, jugeant qu'un bâtiment de 5 étages soit trop près de leurs résidences.

***Une personne représentant le requérant** explique que le bâtiment a été rapproché de la ligne avant du lot au maximum et qu'elle ne dispose pas de l'espace nécessaire pour optimiser le bâtiment latéralement, l'illustrant par l'utilisation de colonnes du côté nord du*

bâtiment afin de permettre d'insérer sous une partie du bâtiment la voie d'accès au stationnement extérieur.

- Une personne administrant le conseil de quartier du Plateau demande si deux bornes de recharge pour tout l'immeuble seront suffisantes. Elle souhaite savoir si le stationnement intérieur est inclus dans le loyer et s'interroge quant à savoir qui aura à entretenir la haie.

***Une personne représentant le requérant** précise que deux bornes constituent un minimum et qu'il pourrait y en avoir plus puisque l'infrastructure permettrait aux locataires d'ajouter leur propre borne. Elle indique que le stationnement intérieur est inclus avec la location et qu'un crédit est appliqué pour une personne sans voiture. Enfin, l'entretien de la haie sera à leur charge puisqu'elle est située sur leur terrain.*

- Une personne demande ce qu'est la petite zone verte située entre l'accès au stationnement souterrain et le stationnement extérieur. Elle demande également quel sera l'emplacement pour les matières résiduelles.

***Une personne représentant le requérant** explique qu'il s'agit d'un espace d'usage pour les occupants et le bureau, avec une table extérieure. Les conteneurs à déchets seront situés plus bas et ne seront pas visibles dans l'accès donnant sur le stationnement souterrain.*

- Une personne souhaite savoir si du dynamitage est prévu.

***Une personne représentant le requérant** indique que selon les forages déjà réalisés, il n'est pas prévu devoir recourir à du dynamitage à moins d'une très grande surprise.*

- Une personne se demande si les commentaires formulés seront réellement pris en considération et si les élus peuvent demander des changements au projet.

***Une personne-ressource de la Ville** répond que tous les commentaires se retrouveront dans le rapport de consultation, que ce rapport sera transmis aux élus et que ces derniers pourront effectivement demander des ajustements ou imposer d'autres conditions ou exigences dans la résolution devant être adoptée au conseil municipal.*

- Une personne s'interroge quant à savoir ce qu'a prévu le requérant advenant que son projet ne se réalise pas.

***Une personne représentant le requérant** répond ne pas avoir de plan B à ce stade, rappelant les difficultés rencontrées à trouver une vocation d'immeuble à bureaux pour un projet antérieur proposé sur le même site.*

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 18 juin 2026

Rédigé par

Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique,
Service des relations citoyennes et des communications

Projet de construction résidentielle et commerciale au 780, avenue du Brabant

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec
(780, avenue du Brabant, quartier du Plateau, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Activité de participation publique

Consultation écrite

Dates

Du 16 au 18 juin 2026 inclusivement

Lieu

En ligne

Activité réalisée à la demande du Conseil municipal

Questions et commentaires

- **Participant 1 :** « Construire, construire et construire, des bâtiments et immeubles à 5 étages à 15 étages pour rendre le locatifs abordable est toujours valeur sûre pour gagner la confiance des citoyens. Sauf que le loyer continue d'être cher et des logements sont destinés à une classe sociale spécifique.
Cet immeuble à construire au 780 du Brabant va vraiment cacher le soleil. Je me suis réveillée à 5 h du matin et vue de continue d'être à 2 étages il reste un peu.
Les balcons à quatre côtés donnent direct sur ma cour. Je suis allée m'asseoir dehors et voir comment ça va être très dérangeant que je pense ne plus pouvoir aller m'asseoir dehors. Pourquoi les locaux administratifs ne vont pas au dernier étage au moins nous permettre une petite intimité les soirs après le travail, et non pas s'installer au premier étage.
Le bruit: j'ai acheté ma maison pour fuir le bruit des voisins avec beaucoup de 3 et demi, un achalandage et du trafic. Manque d'intimité, la vue et l'ensoleillement va baisser la valeur de ma maison certainement. Je suis inquiète et triste. J'ai déjà vécu une expropriation dans le temps de Uber et taxi. Je vais vivre de même avec ma maison...

J'ai rénové ma maison pour attirer mes filles à rester à Québec malheureusement je ne pense pas qu'elles seront intéressées de rester coincer entre les murs pour ne pas être exposé aux voisins.

Je suis découragée et je me mets à la place de mes voisins qui seront face à face».

- **Intervention 2 :** « Je suis résident du secteur directement adjacent au projet présenté. Je souhaite exprimer certaines préoccupations concrètes liées aux impacts du projet, dans un esprit constructif et dans l'objectif de contribuer à une solution favorable pour l'ensemble des parties.
Le projet soumis prévoit une dérogation importante aux normes actuellement en vigueur, permettant la cohabitation d'un cadre bâti d'un étage et demi (rue Cavelier) avec un immeuble de cinq étages (avenue Du Brabant). Cette transformation constitue une rupture marquée avec le cadre bâti existant et modifie de façon significative la nature du secteur, soulevant plusieurs enjeux.

1. Perte d'intimité importante et difficilement compensable. Le projet introduit une hauteur qui entraînera, notamment depuis les balcons arrière du nouvel édifice, des vues plongeantes directes sur les propriétés avoisinantes, dont la mienne. Bien que des balcons en retrait aient été annoncés, ceux situés aux coins ne comportent qu'un seul côté fermé. De plus, les garde-corps prévus, composés de barrotins, permettent une grande transparence. Ces éléments combinés amplifient la perte d'intimité. Actuellement, mon terrain bénéficie d'un certain isolement naturel. Je suis ouvert à l'idée d'ajouter de la végétation pour atténuer les impacts. Toutefois, la présence d'une ligne électrique en fond de terrain limite fortement les possibilités de plantation d'arbres de grande taille. Cette contrainte technique m'empêche de mettre en place des mesures réellement efficaces pour préserver mon intimité. L'impact apparaît donc non seulement réel, mais également difficilement atténuable.

2. Gestion de la neige et capacité réelle du site. Le terrain visé semble offrir peu d'espace pour l'accumulation de la neige. Il est légitime de se demander si le site peut absorber cette contrainte sans générer de nuisances supplémentaires. Par le passé, j'ai observé que la neige était soufflée vers le terrain du ministère des Transports, sans égard à la protection des arbres s'y trouvant, et créant des monticules débordant sur ma propriété. Ayant rapporté cette problématique lors de la consultation publique, les promoteurs ont répondu en précisant que la neige serait retirée du site. Cette intention est positive, mais soulève une question d'application concrète. Le chemin menant au stationnement intérieur est adjacent au terrain du ministère des Transports. Il sera tentant et beaucoup plus facile pour le déneigeur d'y souffler la neige comme avant. Dans ce contexte, je m'interroge : Comment la Ville s'assure-t-elle du respect des pratiques annoncées par les promoteurs ? Un plan de gestion de la neige a-t-il été exigé et validé ? Quels mécanismes sont prévus pour éviter que le non-respect des engagements du promoteurs ne deviennent mon problème ?

3. *Fragilisation d'un aménagement compensatoire existant. Il y a plus d'une quinzaine d'années, le terrain appartenant au ministère des Transports du Québec situé à l'arrière de ma propriété et de celles de mes voisins a été utilisé pour le stationnement de machinerie et de matériaux dans le cadre de travaux à l'autoroute Duplessis. À la suite de ces interventions, des aménagements paysagers, incluant la plantation d'arbres, ont été réalisés afin d'atténuer les impacts que mes voisins et moi avons subis. Or, en raison notamment de l'agrile du frêne, plusieurs de ces arbres ont dû être remplacés par de jeunes conifères encore peu développés. L'écran végétal est donc actuellement en phase de reconstitution et demeure fragile. Dans ce contexte, le fait de souffler de la neige sur ce terrain ou de l'utiliser à nouveau comme zone pour y installer des roulottes, des toilettes et de la machinerie pourrait compromettre la croissance de ces plantations et nuire à leur capacité future de jouer leur rôle d'atténuation, notamment en ce qui concerne l'isolement visuel et sonore lié à la proximité de l'autoroute. Le projet entraîne donc des impacts indirects sur les aménagements actuels sur le terrain appartenant au ministère des Transports du Québec. Selon les informations obtenues du promoteur, des arbres seront déplacés temporairement (avec l'autorisation du ministère des Transports) afin de permettre certaines activités sur le site, avec l'intention de les replanter une fois les travaux complétés. Bien que cette approche puisse être techniquement possible, la transplantation d'arbres comporte généralement un niveau de stress important et une reprise de croissance qui n'est ni immédiate ni garantie. Dans ce contexte, il existe une incertitude quant à la capacité de ces arbres à retrouver leur fonction initiale d'écran visuel et d'atténuation paysagère dans un délai raisonnable. Ces éléments constituent un impact indirect du projet, mais néanmoins significatif, car une fois de plus, les voisins de ce terrain se verront affectés durant les travaux mais aussi de par la qualité de l'environnement visuel à court et long terme que ce terrain doit nous offrir.*

4. *Présence de terrains vacants à proximité. Tout près de la rue du Brabant, deux terrains situés à l'angle de la rue des Mélèzes et du chemin Sainte-Foy sont vacants depuis plus d'une dizaine d'années, peut-être encore plus ! Bien que la Ville ne soit pas responsable du choix des sites développés, elle joue néanmoins un rôle déterminant par le biais de sa réglementation et de ses décisions en matière d'urbanisme. Dans un contexte où elle invoque la nécessité d'augmenter rapidement l'offre de logements, il apparaît pertinent de s'interroger sur la cohérence des moyens utilisés. D'une part, des dérogations importantes peuvent être accordées dans des secteurs établis, avec des impacts significatifs pour les résidents. D'autre part, certains terrains demeurent vacants pendant de longues périodes. Cette situation soulève une question d'équilibre entre les objectifs de développement et les outils utilisés pour les atteindre.*

Questions adressées à la Ville : Un plan de gestion de la neige a-t-il été exigé et validé pour ce projet ? Quels mécanismes de suivi et d'application sont prévus pour en assurer le respect ? L'impact sur l'intimité des propriétés voisines a-t-il été évalué de manière concrète ? Les contraintes liées à la présence d'une ligne électrique ont-elles été prises

en compte dans l'analyse des impacts ? Comment la Ville justifie-t-elle une dérogation d'une telle ampleur dans ce secteur, alors que des terrains à proximité sont vacants depuis plusieurs années ? Conclusion Je comprends le contexte de rareté des logements et l'importance de favoriser leur développement. Toutefois, cet objectif ne devrait pas se faire au détriment d'une intégration harmonieuse dans le milieu existant ni sans une évaluation rigoureuse des impacts concrets sur les résidents directement concernés et le respect des milieux de vie existants.

Si le projet va de l'avant tel quel malgré les préoccupations énoncées, cela risque d'affecter la confiance que je porte envers les démarches collectives mises de l'avant par la Ville. Cette confiance est pourtant essentielle à l'adhésion des citoyens aux différentes initiatives municipales, qu'elles concernent l'aménagement du territoire ou d'autres efforts collectifs du quotidien. Je souhaite donc que le conseil municipal prenne en considération l'ensemble des impacts du projet et privilégie une approche qui favorise un développement harmonieux et acceptable pour les citoyens directement concernés. »

Réponse de la Ville : (réponse acheminée par courriel). Les plans de gestion de la neige relèvent d'un processus privé. Dans le cas présent, les requérants ont indiqué, lors de la consultation publique, que la neige sera ramassée plutôt qu'entreposée. La Ville n'intervient pas sur les contrats privés accordés par des propriétaires sauf si une demande est déposée à la Ville pour un permis de neige permettant de mettre la neige dans une partie de la rue, mais en général ces permis de neige sont donnés dans les quartiers centraux où l'espace est restreint, car les bâtiments sont collés.

Bien que le projet aura des impacts sur le milieu environnant, comme tout projet de construction, des mesures de mitigation sont prévues afin d'en diminuer les effets :

- Des balcons en alcôve plutôt que des balcons saillants;
- Une marge arrière minimale de 11 mètres est exigée; toutefois, la marge avant a été réduite de 6 mètres à 3 mètres afin de permettre au requérant d'avancer le bâtiment et d'augmenter la distance par rapport aux voisins arrière;
- Un recul du dernier étage ainsi qu'un éloignement accru par rapport aux voisins situés à l'arrière;
- Des balcons dont au moins 90 % de la surface des garde-corps est givrée ou opaque;
- L'implantation et le maintien d'une haie dense au feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,5 mètres sur toute la longueur de la limite sud-ouest du site.

Dans les quartiers résidentiels (incluant les arrière-lots), Hydro-Québec encadre la plantation de végétaux à titre préventif en recommandant des espèces et des distances à respecter. Hydro-Québec exerce également un contrôle de la végétation à titre opérationnel, puisqu'elle détient l'exclusivité des travaux à proximité des lignes électriques et peut intervenir sur des terrains privés afin d'éliminer les végétaux

incompatibles. Elle doit ainsi assurer la sécurité publique, prévenir les pannes et protéger ses infrastructures.

Dans ce contexte, la Ville exige du promoteur la plantation d'une haie de cèdres le long de la limite arrière du lot afin d'atténuer l'impact du projet immobilier sur l'intimité des cours arrière voisines, tout en respectant les exigences d'Hydro-Québec en matière de plantations. De plus, la Ville exige la plantation de dix arbres, dont certains seront installés en cour arrière à une distance conforme aux exigences d'Hydro-Québec.

Finalement, la Ville n'a pas de contrôle sur le développement des lots vacants sur son territoire. Dans le cas présent, il s'agit d'un lot présentant un potentiel de développement, mais dont la mise en valeur s'avère difficile. Les modifications réglementaires proposées visent ainsi à en faciliter le développement, attendu depuis plusieurs années.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 19 juin 2026

Rédigé par

Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Service des relations citoyennes et des communications

ANNEXE II: Fiche de modification réglementaire – Modification au projet à la suite de la consultation



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT ÉLECTORAL DE LA POINTE-DE-SAINTE-FOY

QUARTIER DU PLATEAU

ZONE VISÉE : 34014Mc

LOT VISÉ : 1 532 114

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER L.Q. 2024, c. 2

RESPONSABLES : SONIA TREMBLAY, ÉLIANA VIVERO

Dossier n° 2604-7582

VERSION DU 2026-04-14

DESCRIPTION DU LOT ET DE LA ZONE VISÉE

Le lot visé 1 532 114 est localisé dans la zone 34014Mc qui est située au nord-est de la rue Cavelier et au sud-ouest de l'autoroute Duplessis.

PLAN DE LOCALISATION DU LOT VISÉ



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de la résolution vise la construction d'un bâtiment d'environ 40 logements répartis sur quatre étages ainsi que des bureaux au rez-de-chaussée, pour un total de cinq étages, de même qu'un stationnement souterrain de 39 cases et 17 cases extérieures. Il est situé dans la zone 34014Mc qui autorise les usages de *Services administratifs* et de *Vente au détail et services*.

Le projet est dérogoratoire relativement aux éléments suivants :

- La hauteur de cinq étages excède la hauteur maximale permise de quatre étages;
- L'usage résidentiel n'y est pas autorisé;
- Le nombre minimal de cases de stationnement par logement est d'une case au lieu de 1,2 case;
- Les marges avant et latérales ne respectent pas les distances minimales de 6 mètres et 3,5 mètres inscrites à la grille de spécifications;
- La distance minimale de la marge avant, à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis, ne respecte pas la distance minimale de 35 mètres inscrite à la grille de spécifications.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette loi, listées ci-dessous, sont remplies pour ce projet :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la Ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 2,2 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;

- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet est situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière, mais l'autorisation proposée ne déroge à aucune norme adoptée pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- Bien qu'aucun usage résidentiel ne soit autorisé dans la zone, l'habitation est compatible dans l'aire d'affectation visée par le projet, celui-ci étant donc conforme au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5)*, ce qui permettra l'ajout d'environ 40 logements supplémentaires.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

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

MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

En réponse aux commentaires formulés lors de la séance de consultation publique, notamment en ce qui concerne la préservation de l'intimité des bâtiments adjacents sur la rue Cavalier, les conditions seront modifiées comme suit :

- Sur le côté du bâtiment qui fait face à la ligne arrière de lot, seuls les balcons en alcôve sont autorisés. Ces balcons ne peuvent comporter aucune saillie, et au moins 90 % de la superficie de leur garde-corps doit être givrée ou opaque.

Le projet sera modifié en conséquence.

PROJET, DÉROGATIONS ET CONDITIONS

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont présentées en détail au projet de résolution en annexe.

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 532 114 du cadastre du Québec

Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur le lot numéro 1 532 114 du cadastre du Québec, situé dans la zone 34014Mc (ci-après : le « site »), soit la construction d'un bâtiment à usages mixtes comportant environ 40 logements et des bureaux, le tout réparti sur cinq étages.

Aux fins du projet immobilier autorisé, les dérogations suivantes à la réglementation d'urbanisme locale sont autorisées et réputées conformes :

- 1° malgré l'article 11 du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4 (ci-après : le « *Règlement sur l'urbanisme* »), et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 34014Mc, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe *H1 logement* sont autorisés, et ce, dans toute partie du bâtiment principal, sans restriction quant au nombre maximal de logements, alors que les usages de ce groupe ne sont pas autorisés dans cette zone;
- 2° malgré le nombre maximal de quatre étages prescrit à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir un nombre maximal de cinq étages, en plus d'un édicule de toiture situé au-dessus du cinquième étage. Cet édicule peut comprendre une salle commune d'une superficie maximale de 65 mètres carrés et être muni d'une toiture surdimensionnée destinée à couvrir les terrasses aménagées sur la toiture du cinquième étage et attenantes à celui-ci, sans que la superficie de cette toiture excède de plus de 10 % la superficie totale combinée de la salle commune et des terrasses;
- 3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, une partie du bâtiment principal peut être implantée :
 - à une distance minimale de trois mètres d'une ligne avant de lot, au lieu de six mètres;
 - à une distance minimale de 32 mètres de l'axe de l'autoroute Duplessis identifié par des coordonnées indiquées à un plan d'arpentage contenu à l'annexe IX du *Règlement sur l'urbanisme*, au lieu de 35 mètres;
 - à une distance minimale de trois mètres d'une ligne latérale de lot, au lieu de 3,5 mètres;
- 4° malgré l'article 379 du *Règlement sur l'urbanisme*, une construction souterraine peut être implantée à une distance minimale de deux mètres d'une ligne avant de lot, au lieu de trois mètres;
- 5° malgré l'article 594 du *Règlement sur l'urbanisme*, le nombre minimal de cases de stationnement requis pour un bâtiment du groupe *H1 logement* est de 1 case par logement, au lieu de 1,2 case par logement.

Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- 1° le projet doit comprendre la construction et le maintien d'au moins 34 logements, dont au moins huit doivent comporter deux chambres ou plus;
- 2° le projet doit prévoir des espaces communs destinés à l'usage des personnes qui y résident ou y travaillent, dont, au minimum, une salle d'entraînement située au rez-de-chaussée et présentant une superficie d'au moins 20 mètres carrés;
- 3° la superficie de plancher totale destinée à tous les logements compris dans le bâtiment doit être supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages;
- 4° du côté de la limite sud-ouest du site, tout mur extérieur d'une partie du bâtiment excédant le quatrième étage doit avoir un retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à l'alignement du mur extérieur du quatrième étage situé de ce même côté;
- 5° du côté du bâtiment qui fait face à la ligne arrière de lot, seuls les balcons en alcôve sont autorisés. Ces balcons ne peuvent comporter aucune saillie, et au moins 90 % de la superficie de leur garde-corps doit être givrée ou opaque;
- 6° les fenêtres du bâtiment doivent être certifiées ENERGY STAR;
- 7° une terrasse d'une superficie minimale de 130 mètres carrés et maximale de 160 mètres carrés doit être aménagée sur la toiture du cinquième étage. Cette terrasse peut être subdivisée en un maximum de deux sections distinctes. Aucune autre terrasse n'est autorisée sur une toiture;
- 8° un édicule aménagé au-dessus du cinquième étage ne peut servir qu'à des fins de salle commune et d'accès aux terrasses;
- 9° au moins 90 % des portions de la toiture du cinquième étage qui ne sont occupées ni par un édicule de toiture, ni par une terrasse doivent être couvertes par un revêtement de couleur blanche ou par un revêtement ou une peinture dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 90, selon les spécifications du fabricant;
- 10° au moins 19 % de la superficie du site doit être occupé par l'aire verte;
- 11° un maximum de 17 cases de stationnement peuvent être aménagées à l'extérieur;
- 12° au moins 25 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis sur le site. Ces espaces doivent être équipés d'un support solidement fixé au sol permettant d'y verrouiller les bicyclettes;
- 13° au moins deux bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides sont requises sur le site;
- 14° une haie dense au feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,5 mètre doit être implantée et maintenue sur toute la longueur de la limite sud-ouest du site;

- 15° au moins dix arbres doivent être plantés et maintenus sur le site;
- 16° chaque logement doit être équipé d'un système de climatisation;
- 17° une étude acoustique, signée par un professionnel compétent en acoustique, doit être produite. Cette étude doit attester que le niveau de bruit exprimé en dBA $L_{eq(24h)}$, mesuré à l'intérieur d'une pièce habitable, est inférieur ou égal à 40 dBA $L_{eq(24h)}$. Cette étude doit en outre :
- a. comprendre une projection de la circulation sur un horizon de dix ans (données fournies par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET));
 - b. comprendre une description de la méthodologie employée pour mesurer le climat sonore actuel. Cette méthodologie doit être basée sur le *Guide de réalisation de l'inventaire du climat sonore* situé à l'annexe 1 du devis de services professionnels de réalisation d'une étude d'impact sonore du MTMDET;
- 18° la réalisation du projet autorisé ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction;
- 19° la présente autorisation cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de douze mois suivant l'adoption de la résolution autorisant le projet.
- Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville, compatible avec la présente autorisation, s'applique au projet immobilier ainsi autorisé.



RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet résidentiel et commercial au 780, avenue du Brabant

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec (780, avenue du Brabant, quartier du Plateau, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Déposé au Conseil municipal
19 juin 2026



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), lequel permet à la Ville d'autoriser, aux conditions énoncées au chapitre IV.1 du titre I de cette loi, un projet immobilier dérogatoire.

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

Description du projet

Le propriétaire-occupant de l'édifice commercial qui occupe actuellement le site souhaite construire un bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages. Le projet doit comprendre au moins 34 logements

Le projet comprendrait une typologie variée de logements, ainsi que la plantation et le maintien d'au moins 10 arbres. Il comprendrait des balcons en retrait et la plantation d'une haie dense d'au moins 1,5 m à l'arrière du bâtiment. Pour les autos et les vélos, des espaces de stationnements intérieurs seraient réservés aux logements, alors que des espaces extérieurs seraient réservés aux commerces.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation de la Ville de Québec](#).

Autorisation spéciale et conditions de réalisation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. La réglementation en vigueur autorise déjà les usages commerciaux et de services administratifs dans cette zone. La demande d'autorisation spéciale vise donc à y permettre un usage résidentiel. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues.

Les conditions de réalisation sont détaillées dans le projet de résolution sur la page du projet.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Autoriser un projet résidentiel et commercial au 780, avenue du Brabant](#)



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 15 juin 2026, 19 h au Centre communautaire Claude-Allard, situé au 3200, avenue D'Amours;
- Consultation écrite : du 16 au 18 juin 2026 inclusivement.

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

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

Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

Le projet de résolution a été modifié afin de donner suite aux commentaires émis lors des activités de participation publique.

Voir la fiche de modification réglementaire en annexe.



RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ANNEXE I: Rapports des différentes étapes



RAPPORT

DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet résidentiel et commercial au 780, avenue du Brabant

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec (780, avenue du Brabant, quartier du Plateau, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Activité de participation publique

Assemblée de consultation publique

Date et heure

Lundi 15 juin 2026, 19 h

Lieu

Centre communautaire Claude-Allard (3200, avenue d'Amours), salle RC19

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la rencontre
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la disponibilité dans le site Internet de la Ville des présentations et de la fiche-synthèse détaillant le projet de résolution
3. Présentation du projet par le requérant
4. Présentation des autorisations spéciales et des conditions de réalisation par la personne-ressource
5. Mot d'introduction de M. Jean-Luc Lavoie, conseiller municipal du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy
6. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec
7. Période de questions et d'échanges
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 3 jours qui suivent la consultation publique
9. Fin de l'activité

Activité réalisée à la demande du conseil municipal



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Participation

Membres du conseil municipal

- **Gabriel Dusablon**, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- **Jean-Luc Lavoie**, conseiller municipal du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- **Sonia Tremblay**, conseillère en urbanisme, Service de la planification et de l'aménagement de l'environnement.
- **Éliana Vivero**, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Personne-ressource pour le projet (partie requérante)

- **Yvan Deschênes**, copropriétaire
- **Luc-Antoine Boivin**, copropriétaire

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.

Participation du public

- 20 personnes participent en salle et 1 personne participe en ligne (19 interventions)

Synthèse : principaux thèmes abordés

L'assemblée publique de consultation met en évidence une certaine acceptabilité du projet, notamment de la réduction de l'aire minéralisée, mais avec des préoccupations ciblées concernant la perte d'intimité, la circulation et le stationnement sur rue, les impacts du chantier et le gabarit du projet.

Des personnes expriment des préoccupations liées aux balcons donnant sur les cours arrière (9 interventions). Elles considèrent qu'il pourrait y avoir une **perte d'intimité**, notamment aux étages supérieurs. La Ville et les représentants du requérants indiquent avoir prévu des mesures d'atténuation en exigeant des balcons en alcôve, le recul du bâtiment vers la ligne avant du lot et la plantation d'une haie végétalisée.

Des personnes indiquent craindre que l'ajout de résidences accentue les problématiques de **circulation et de sécurité routière**, dont la congestion actuelle sur l'avenue de Brabant et le trafic de transit sur la rue Cavelier (8 interventions). La Ville indique qu'il s'agit d'une problématique indépendante du projet et indique partager ces préoccupations et étudier des interventions en matière de sécurité routière.

Quelques personnes souhaitent obtenir quelques précisions quant aux **impacts du chantier** et la logistique lors de la construction (7 interventions). Leurs préoccupations portent surtout sur la préservation des murs de soutènement des terrains voisins, la poussière et nuisances lors du chantier, son empiètement potentiel sur la voie publique (trottoir) et sur la durée des travaux. Les représentants du requérant indiquent que les travaux sont planifiés sur une période limitée et avoir prévu des mesures de mitigation (signalisation, utilisation du terrain voisin, etc.).

Des personnes soulignent favorablement la **réduction de l'aire minéralisée**, la plantation d'arbres et la haie (6 interventions). Elles s'interrogent quant aux choix des essences, l'entretien et l'impact attendu du déneigement sur ces arbres. Les représentants du requérant indiquent qu'ils devront procéder à l'enlèvement de la neige.

Des personnes montrent une préoccupation importante quant au **passage à 5 étages**, perçu comme une densification importante (7 interventions). Les représentants du requérant précisent que le bâtiment projeté serait de volumétrie similaire au projet antérieur (de 4 étages), sa structure de béton étant moins volumineuse que la structure d'acier.

Quelques personnes indiquent craindre l'impact sur le **stationnement sur rue** dans le secteur (4 interventions). Les représentants du requérant indiquent que la réduction du ratio de nombre de cases de stationnement prévu au projet est en phase avec la demande du marché et envisage offrir des espaces additionnels au besoin à proximité.

Questions et commentaires détaillées du public et du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau

Lors de cette assemblée publique de consultation, Sonia Tremblay et Éliana Vivero, conseillères en urbanisme de la Ville de Québec, ont expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne souhaite savoir à quel moment la réglementation a été modifiée afin de permettre la construction de 4 étages, indiquant résider depuis plusieurs années le secteur et ne pas en avoir été informé. Elle souhaite savoir si la demande pour 5 étages

aujourd'hui est en lien avec la rentabilité escomptée. Elle s'inquiète également du mur de soutènement assurant la stabilité du terrain durant les travaux. Elle indique que le terrain visé par le projet surplombe le terrain de sa résidence, située à l'arrière. Elle souhaite finalement savoir si ce projet pourrait avoir une incidence sur la valeur de sa propriété.

***Une personne-ressource de la Ville** indique que la modification du nombre d'étages, de 3 à 4 étages, a été autorisée par suite d'une démarche de participation publique menée en 2019, sur le même site pour un projet d'espaces de bureau, que des invitations avaient été acheminées aux personnes résidentes du secteur et que nous avons eu une forte participation.*

***Une personne représentant le requérant** indique la demande pour 5 étages vise effectivement la rentabilité, mais il explique que la structure en béton devant être utilisée au lieu de celle en acier, permet une hauteur équivalente au projet antérieur qui faisait 4 étages. Elle précise qu'il y aura un mur de béton sur leur terrain, avec assez d'espace pour planter une haie devant, disant ne pas avoir d'inquiétude quant à l'impact des travaux sur ces murs de soutènement.*

Elle propose par ailleurs de rencontrer directement les voisins concernés pour en discuter. Quant à la valeur de leurs propriétés, elle donne en exemple un autre projet construit au 3800, chemin Sainte-Foy, où, selon elle, le nouvel immeuble n'aurait pas nui à la vente d'une propriété voisine.

- Une personne indique être préoccupée par la hauteur du bâtiment projeté. Selon elle, la perte d'intimité n'est pas tant en lien avec la terrasse du dernier étage, mais à cause des balcons arrière qui donneront sur les cours arrière de leurs résidences situées sur la rue Cavellier. Elle demande si cette perte d'intimité a été évaluée par la Ville et propose des pistes de solutions, comme de fermer également les balcons situés aux coins du bâtiment ou d'user de verre opaque, concluant que le fait d'être regardée dans sa cour depuis les 3^e, 4^e et 5^e étages la dérange toujours.

***Une personne-ressource de la Ville** indique que nous avons demandé au requérant d'utiliser des balcons en alcôve plutôt que des balcons saillants, d'ajouter un recul du dernier étage et un éloignement accru par rapport aux voisins à l'arrière. La possibilité d'ajouter du verre givré ou dépoli sur les balcons des coins arrière est évoquée comme option de mitigation.*

***Une personne représentant le requérant** reconnaît qu'il y aura malgré tout des balcons donnant vers l'arrière, mais précise qu'ils seront encastrés et que l'implantation a été poussée vers l'autoroute pour minimiser les vues directes. Elle soutient que les vues seront davantage latérales et que l'impact a été réduit autant que possible.*

- Une personne indique que le secteur est déjà très passant et que le viaduc à proximité est perçu comme dangereux, présentant des enjeux pour les piétons, les personnes âgées et les enfants qui y circulent pour se rendre à l'école ou au camp de jour.

Selon elle, l'ajout de locataires sur ce site pourrait contribuer à créer des bouchons à l'entrée du stationnement et pousser des automobilistes à contourner l'avenue de Brabant par les rues Hunter et Cavellier. Elle soulève également la question de la vitesse pratiquée qui est élevée sur l'avenue de Brabant, donnant sur une sortie d'autoroute.

Une personne représentant le requérant précise et indique sur l'illustration que les accès au site sont clarifiés (entrée et sortie du stationnement intérieur d'un côté, entrée et sortie du stationnement extérieur de l'autre côté du bâtiment).

L'élu du district souligne que la problématique de circulation de transit sur la rue Cavelier est déjà connue, existant avec ou sans ce projet, et affiche que la Ville compte s'y attaquer et prendre des actions pour sécuriser le secteur.

- Une personne mentionne que le stationnement des deux côtés de la rue Cavelier nuit à la circulation et qu'il ne devrait être autorisé que d'un seul côté. Selon elle, même s'il n'est pas permis en hiver, des automobilistes se stationneraient tout de même des deux côtés de la rue sans que ne soit appliquée la réglementation sur le stationnement.

Une personne-ressource de la Ville indique que nous notons cette préoccupation.

- Une personne souhaite connaître les mesures de mitigation envisagée pendant la démolition, notamment pour la poussière. Elle questionne l'usage du terrain du ministère des Transports pour le chantier et demande si les arbres qui s'y trouvent devront être coupés. Elle se montre inquiète quant aux arbres devant être plantés, se demandant s'ils ne risquent pas d'être abîmés par le déneigement.

Une personne représentant le requérant indique que la démolition ne devrait durer que quelques jours et générer relativement peu de poussière comme la structure est en acier et qu'ils recourront aux services d'une entreprise spécialisée. Elle ajoute que les arbres du terrain voisin ne seront pas coupés, mais transplantés. Ils seront remplacés s'ils ne survivent pas. Elle mentionne ensuite qu'avec la nouvelle configuration du terrain et l'accès au stationnement souterrain, la neige devra être enlevée plutôt que de l'entasser sur le site comme auparavant.

- Une personne s'interroge quant à savoir ce que les requérants ont retenu comme lumière sur le site, rappelant un lampadaire, depuis remplacé, qui projetait une forte lumière dans sa cour.

Une personne représentant le requérant précise ne pas avoir l'intention de créer de pollution visuelle et que les luminaires sur les balcons ne seraient pas autorisés.

- Une personne demande des précisions sur la clôture existante, le mur et la future haie en limite arrière de lot. Elle souhaite savoir ce qui va rester, ce qui sera planté et à quelle hauteur. Elle demande également à quel moment doivent débiter les travaux et souhaite clarifier la nuance entre « bureau » et « usage commercial ».

Une personne représentant le requérant explique que le mur de béton serait sur leur terrain, en retrait et qu'une haie serait plantée, sur leur terrain également. Il est proposé de refaire une projection visuelle avec la haie à maturité, qui pourrait atteindre jusqu'à 4 ou 5 mètres et donc masquer à terme une part importante du bâtiment. La clôture des voisins pourrait être conservée s'ils le désirent puisqu'elle est située sur leurs terrains.

Pour l'échéancier, le requérant dit viser obtenir un permis à l'automne ou au printemps suivant, selon la durée du processus avant l'émission du permis par la Ville.

Une personne-ressource de la Ville précise que l'usage « bureau » relève d'une catégorie commerciale / services administratifs au règlement.

- Une personne demande pourquoi le choix s'est porté sur une haie plutôt que sur des arbres.

Une personne représentant le requérant indique que la haie permet un écran visuel à l'année, contrairement à des feuillus; le bas du tronc des arbres laisserait voir davantage à certaines périodes. Il faut également tenir compte des contraintes racinaires liées au mur et au stationnement souterrain.

- Une personne demande si le requérant a déjà une idée du prix et du type de logements prévus.

Une personne représentant le requérant répond qu'il est trop tôt pour fixer les prix, puisque le projet est encore dans les processus municipaux et d'estimation. Elle indique viser le prix le plus abordable possible en fonction du marché, mais sans pouvoir le préciser en ce moment. La répartition des types de logement préliminaire est précisée à la présentation, sans que tout ne soit encore finalisé et ajoute que le projet serait uniquement locatif.

- Une personne administrant le conseil de quartier du Plateau soulève une préoccupation à l'égard de la circulation en direction nord sur l'avenue du Brabant. Elle demande comment les futurs locataires parviendront à s'insérer dans ce flux, parfois trop rapide, de circulation.

Une personne représentant le requérant indique qu'elle y travaille depuis 2001 et qu'il n'a jamais vécu de problème majeur à sortir vers le nord ou vers le sud. Elle dit qu'à sa connaissance, aucun accident n'est survenu en sortant de ce terrain. Elle ajoute que la nouvelle entrée, plus visible et mieux positionnée, améliorerait selon elle la visibilité et donc la sécurité des manœuvres.

- Une personne souhaite savoir si le chantier empiètera sur le trottoir ou la voie publique sur l'avenue du Brabant. Elle dit craindre le trafic de transit sur les rues avoisinantes (Cavelier et Hunter).

Une personne représentant le requérant dit qu'il pourrait effectivement y avoir un empiètement ponctuel sur le trottoir, surtout durant l'excavation, mais que cela devrait être minimal. Elle dit avoir demandé l'utilisation du terrain adjacent appartenant au ministère des Transports pour éviter autant que possible les impacts sur la rue. Il serait utilisé pour faire des manœuvres et des déchargements. Elle ajoute que de la signalisation sera mise en place lors des travaux et mentionne avoir entrepris des démarches afin de trouver un stationnement hors site à proximité pour les ouvriers.

- Une personne indique que le stationnement sur rue dans le secteur serait problématique. Elle se demande où un locataire aurait à garer sa deuxième voiture, considérant ce qu'elle juge être un faible ratio de case de stationnement prévu dans ce projet, disant craindre qu'elle ne s'ajoute à celles déjà garées sur rue dans le secteur.

Une personne représentant le requérant soutient que la tendance est à moins de voitures par ménage, que le ratio de 1 stationnement par logement devient plus courant et cite d'autres projets où des stationnements intérieurs seraient restés vacants. Elle ajoute que certains locataires n'auront peut-être pas de voiture, disant offrir davantage de 3 et demi que de grands logements dans ce projet.

- Une personne souhaite savoir si le requérant imposera un règlement limitant la possibilité de tenir des fêtes dans l'immeuble. Elle s'interroge également quant à savoir si la proximité de l'immeuble présente un risque accru de propagation d'incendie aux maisons voisines.

Une personne représentant le requérant dit n'avoir aucune inquiétude à ce sujet, rappelant que le bâtiment serait en béton, suivants les normes de sécurité, des matériaux non combustibles et un système de gicleurs dans les unités. Il ajoute qu'un concierge veillera à la surveillance et à la gestion de l'immeuble et de ses locataires.

- Une personne se dit inquiète qu'en cas de tremblement de terre, jugeant qu'un bâtiment de 5 étages soit trop près de leurs résidences.

Une personne représentant le requérant explique que le bâtiment a été rapproché de la ligne avant du lot au maximum et qu'elle ne dispose pas de l'espace nécessaire pour optimiser le bâtiment latéralement, l'illustrant par l'utilisation de colonnes du côté nord du bâtiment afin de permettre d'insérer sous une partie du bâtiment la voie d'accès au stationnement extérieur.

- Une personne administrant le conseil de quartier du Plateau demande si deux bornes de recharges pour tout l'immeuble seront suffisantes. Elle souhaite savoir si le stationnement intérieur est inclus dans le loyer et s'interroge quant à savoir qui aura à entretenir la haie.

Une personne représentant le requérant précise que deux bornes constituent un minimum et qu'il pourrait y en avoir plus puisque l'infrastructure permettrait aux locataires d'ajouter leur propre borne. Elle indique que le stationnement intérieur est inclus avec la location et qu'un crédit est appliqué pour une personne sans voiture. Enfin, l'entretien de la haie sera à leur charge puisqu'elle est située sur leur terrain.

- Une personne demande ce qu'est la petite zone verte située entre l'accès au stationnement souterrain et le stationnement extérieur. Elle demande également quel sera l'emplacement pour les matières résiduelles.

Une personne représentant le requérant explique qu'il s'agit d'un espace d'usage pour les occupants et le bureau, avec une table extérieure. Les conteneurs à déchets seront



RAPPORT

DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

situés plus bas et ne seront pas visible dans l'accès donnant sur le stationnement souterrain.

- Une personne souhaite savoir si du dynamitage est prévu.
Une personne représentant le requérant indique que selon les forages déjà réalisés, il n'est pas prévu devoir recourir à du dynamitage à moins d'une très grande surprise.
- Une personne se demande si les commentaires formulés seront réellement pris en considération et si les élus peuvent demander des changements au projet.
Une personne-ressource de la Ville répond que tous les commentaires se retrouveront dans le rapport de consultation, que ce rapport sera transmis aux élus et que ces derniers pourront effectivement demander des ajustements ou imposer d'autres conditions ou exigences dans la résolution devant être adoptée au conseil municipal.
- Une personne s'interroge quant à savoir ce qu'a prévu le requérant advenant que son projet ne se réalise pas.
Une personne représentant le requérant répond ne pas avoir de plan B à ce stade, rappelant les difficultés rencontrées à trouver une vocation d'immeuble à bureaux pour un projet antérieur proposé sur le même site.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 18 juin 2026

Rédigé par

Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Service des relations citoyennes et des communications



RAPPORT

DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet de construction résidentielle et commerciale au 780, avenue du Brabant

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec (780, avenue du Brabant, quartier du Plateau, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Activité de participation publique

Consultation écrite

Dates

Du 16 au 18 juin 2026 inclusivement

Lieu

En ligne

Activité réalisée à la demande du Conseil municipal

Questions et commentaires

- Intervention 1 :** « Construire, construire et construire, des bâtiments et immeubles à 5 étages à 15 étages pour rendre le locatifs abordable est toujours valeur sûre pour gagner la confiance des citoyens. Sauf que le loyer continue d'être cher et des logements sont destinés à une classe sociale spécifique.
Cet immeuble à construire au 780 Brabant va vraiment cacher le soleil. Je me suis réveillée à 5 h du matin et vue de continue d'être à 2 étages il reste un peu.
Les balcons à quatre côtés donnent direct sur ma cour. Je suis allée m'asseoir dehors et voir comment ça va être très dérangeant que je pense ne plus pouvoir aller m'asseoir dehors. Pourquoi les locaux administratifs ne vont pas au dernier étage au moins nous permettre une petite intimité les soirs après le travail, et non pas s'installer au premier étage.
Le bruit: j'ai acheté ma maison pour fuir le bruit des voisins avec beaucoup de 3 et demi, un achalandage et du trafic. Manque d'intimité, la vue et l'ensoleillement va baisser la valeur de ma maison certainement. Je suis inquiète et triste. J'ai déjà vécu une expropriation dans le temps de Uber et taxi. Je vais vivre de même avec ma maison...

J'ai rénové ma maison pour attirer mes filles à rester à Québec malheureusement je ne pense pas qu'elles seront intéressées de rester coincer entre les murs pour ne pas être exposé aux voisins.

Je suis découragée et je me mets à la place de mes voisins qui seront face à face. »

- **Intervention 2 :** « Je suis résident du secteur directement adjacent au projet présenté. Je souhaite exprimer certaines préoccupations concrètes liées aux impacts du projet, dans un esprit constructif et dans l'objectif de contribuer à une solution favorable pour l'ensemble des parties.
Le projet soumis prévoit une dérogation importante aux normes actuellement en vigueur, permettant la cohabitation d'un cadre bâti d'un étage et demi (rue Cavelier) avec un immeuble de cinq étages (avenue Du Brabant). Cette transformation constitue une rupture marquée avec le cadre bâti existant et modifie de façon significative la nature du secteur, soulevant plusieurs enjeux.
1. *Perte d'intimité importante et difficilement compensable. Le projet introduit une hauteur qui entraînera, notamment depuis les balcons arrière du nouvel édifice, des vues plongeantes directes sur les propriétés avoisinantes, dont la mienne. Bien que des balcons en retrait aient été annoncés, ceux situés aux coins ne comportent qu'un seul côté fermé. De plus, les garde-corps prévus, composés de barrotins, permettent une grande transparence. Ces éléments combinés amplifient la perte d'intimité. Actuellement, mon terrain bénéficie d'un certain isolement naturel. Je suis ouvert à l'idée d'ajouter de la végétation pour atténuer les impacts. Toutefois, la présence d'une ligne électrique en fond de terrain limite fortement les possibilités de plantation d'arbres de grande taille. Cette contrainte technique m'empêche de mettre en place des mesures réellement efficaces pour préserver mon intimité. L'impact apparaît donc non seulement réel, mais également difficilement atténuable.*
 2. *Gestion de la neige et capacité réelle du site. Le terrain visé semble offrir peu d'espace pour l'accumulation de la neige. Il est légitime de se demander si le site peut absorber cette contrainte sans générer de nuisances supplémentaires. Par le passé, j'ai observé que la neige était soufflée vers le terrain du ministère des Transports, sans égard à la protection des arbres s'y trouvant, et créant des monticules débordant sur ma propriété. Ayant rapporté cette problématique lors de la consultation publique, les promoteurs ont répondu en précisant que la neige serait retirée du site. Cette intention est positive, mais soulève une question d'application concrète. Le chemin menant au stationnement intérieur est adjacent au terrain du ministère des Transports. Il sera tentant et beaucoup plus facile pour le déneigeur d'y souffler la neige comme avant. Dans ce contexte, je m'interroge : Comment la Ville s'assure-t-elle du respect des pratiques annoncées par les promoteurs ? Un plan de gestion de la neige a-t-il été exigé et validé ? Quels mécanismes sont prévus pour éviter que le non-respect des engagements du promoteurs ne deviennent mon problème ?*

3. *Fragilisation d'un aménagement compensatoire existant. Il y a plus d'une quinzaine d'années, le terrain appartenant au ministère des Transports du Québec situé à l'arrière de ma propriété et de celles de mes voisins a été utilisé pour le stationnement de machinerie et de matériaux dans le cadre de travaux à l'autoroute Duplessis. À la suite de ces interventions, des aménagements paysagers, incluant la plantation d'arbres, ont été réalisés afin d'atténuer les impacts que mes voisins et moi avons subis. Or, en raison notamment de l'agrile du frêne, plusieurs de ces arbres ont dû être remplacés par de jeunes conifères encore peu développés. L'écran végétal est donc actuellement en phase de reconstitution et demeure fragile. Dans ce contexte, le fait de souffler de la neige sur ce terrain ou de l'utiliser à nouveau comme zone pour y installer des roulottes, des toilettes et de la machinerie pourrait compromettre la croissance de ces plantations et nuire à leur capacité future de jouer leur rôle d'atténuation, notamment en ce qui concerne l'isolement visuel et sonore lié à la proximité de l'autoroute. Le projet entraîne donc des impacts indirects sur les aménagements actuels sur le terrain appartenant au ministère des Transports du Québec. Selon les informations obtenues du promoteur, des arbres seront déplacés temporairement (avec l'autorisation du ministère des Transports) afin de permettre certaines activités sur le site, avec l'intention de les replanter une fois les travaux complétés. Bien que cette approche puisse être techniquement possible, la transplantation d'arbres comporte généralement un niveau de stress important et une reprise de croissance qui n'est ni immédiate ni garantie. Dans ce contexte, il existe une incertitude quant à la capacité de ces arbres à retrouver leur fonction initiale d'écran visuel et d'atténuation paysagère dans un délai raisonnable. Ces éléments constituent un impact indirect du projet, mais néanmoins significatif, car une fois de plus, les voisins de ce terrain se verront affectés durant les travaux mais aussi de par la qualité de l'environnement visuel à court et long terme que ce terrain doit nous offrir.*

4. *Présence de terrains vacants à proximité. Tout près de la rue du Brabant, deux terrains situés à l'angle de la rue des Mélèzes et du chemin Sainte-Foy sont vacants depuis plus d'une dizaine d'années, peut-être encore plus ! Bien que la Ville ne soit pas responsable du choix des sites développés, elle joue néanmoins un rôle déterminant par le biais de sa réglementation et de ses décisions en matière d'urbanisme. Dans un contexte où elle invoque la nécessité d'augmenter rapidement l'offre de logements, il apparaît pertinent de s'interroger sur la cohérence des moyens utilisés. D'une part, des dérogations importantes peuvent être accordées dans des secteurs établis, avec des impacts significatifs pour les résidents. D'autre part, certains terrains demeurent vacants pendant de longues périodes. Cette situation soulève une question d'équilibre entre les objectifs de développement et les outils utilisés pour les atteindre.*

Questions adressées à la Ville : Un plan de gestion de la neige a-t-il été exigé et validé pour ce projet ? Quels mécanismes de suivi et d'application sont prévus pour en assurer le respect ? L'impact sur l'intimité des propriétés voisines a-t-il été évalué de manière concrète ? Les contraintes liées à la présence d'une ligne électrique ont-elles été prises

en compte dans l'analyse des impacts ? Comment la Ville justifie-t-elle une dérogation d'une telle ampleur dans ce secteur, alors que des terrains à proximité sont vacants depuis plusieurs années ? Conclusion Je comprends le contexte de rareté des logements et l'importance de favoriser leur développement. Toutefois, cet objectif ne devrait pas se faire au détriment d'une intégration harmonieuse dans le milieu existant ni sans une évaluation rigoureuse des impacts concrets sur les résidents directement concernés et le respect des milieux de vie existants.

Si le projet va de l'avant tel quel malgré les préoccupations énoncées, cela risque d'affecter la confiance que je porte envers les démarches collectives mises de l'avant par la Ville. Cette confiance est pourtant essentielle à l'adhésion des citoyens aux différentes initiatives municipales, qu'elles concernent l'aménagement du territoire ou d'autres efforts collectifs du quotidien. Je souhaite donc que le conseil municipal prenne en considération l'ensemble des impacts du projet et privilégie une approche qui favorise un développement harmonieux et acceptable pour les citoyens directement concernés. »

Réponse de la Ville : (réponse acheminée par courriel). Les plans de gestion de la neige relèvent d'un processus privé. Dans le cas présent, les requérants ont indiqué, lors de la consultation publique, que la neige sera ramassée plutôt qu'entreposée. La Ville n'intervient pas sur les contrats privés accordés par des propriétaires sauf si une demande est déposée à la Ville pour un permis de neige permettant de mettre la neige dans une partie de la rue, mais en général ces permis de neige sont donnés dans les quartiers centraux où l'espace est restreint, car les bâtiments sont collés.

Bien que le projet aura des impacts sur le milieu environnant, comme tout projet de construction, des mesures de mitigation sont prévues afin d'en diminuer les effets :

- Des balcons en alcôve plutôt que des balcons saillants;
- Une marge arrière minimale de 11 mètres est exigée; toutefois, la marge avant a été réduite de 6 mètres à 3 mètres afin de permettre au requérant d'avancer le bâtiment et d'augmenter la distance par rapport aux voisins arrière;
- Un recul du dernier étage ainsi qu'un éloignement accru par rapport aux voisins situés à l'arrière;
- Des balcons dont au moins 90 % de la surface des garde-corps est givrée ou opaque;
- L'implantation et le maintien d'une haie dense au feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,5 mètres sur toute la longueur de la limite sud-ouest du site.

Dans les quartiers résidentiels (incluant les arrière-lots), Hydro-Québec encadre la plantation de végétaux à titre préventif en recommandant des espèces et des distances à respecter. Hydro-Québec exerce également un contrôle de la végétation à titre opérationnel, puisqu'elle détient l'exclusivité des travaux à proximité des lignes électriques et peut intervenir sur des terrains privés afin d'éliminer les végétaux



RAPPORT

DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

incompatibles. Elle doit ainsi assurer la sécurité publique, prévenir les pannes et protéger ses infrastructures.

Dans ce contexte, la Ville exige du promoteur la plantation d'une haie de cèdres le long de la limite arrière du lot afin d'atténuer l'impact du projet immobilier sur l'intimité des cours arrière voisines, tout en respectant les exigences d'Hydro-Québec en matière de plantations. De plus, la Ville exige la plantation de dix arbres, dont certains seront installés en cour arrière à une distance conforme aux exigences d'Hydro-Québec.

Finalement, la Ville n'a pas de contrôle sur le développement des lots vacants sur son territoire. Dans le cas présent, il s'agit d'un lot présentant un potentiel de développement, mais dont la mise en valeur s'avère difficile. Les modifications réglementaires proposées visent ainsi à en faciliter le développement, attendu depuis plusieurs années.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 19 juin 2026

Rédigé par

Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Service des relations citoyennes et des communications



**RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

**ANNEXE II: Fiche de modification réglementaire –
Modification au projet à la suite de la consultation**



RAPPORT

DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT ÉLECTORAL DE LA POINTE-DE-SAINTE-FOY

QUARTIER DU PLATEAU

ZONE VISÉE : 34014Mc

LOT VISÉ : 1 532 114

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER L.Q. 2024, c. 2

RESPONSABLES : SONIA TREMBLAY, ÉLIANA VIVERO

Dossier n° 2604-7582

VERSION DU 2026-04-14

DESCRIPTION DU LOT ET DE LA ZONE VISÉE

Le lot visé 1 532 114 est localisé dans la zone 34014Mc qui est située au nord-est de la rue Cavalier et au sud-ouest de l'autoroute Duplessis.

PLAN DE LOCALISATION DU LOT VISÉ



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de la résolution vise la construction d'un bâtiment d'environ 40 logements répartis sur quatre étages ainsi que des bureaux au rez-de-chaussée, pour un total de cinq étages, de même qu'un stationnement souterrain de 39 cases

et 17 cases extérieures. Il est situé dans la zone 34014Mc qui autorise les usages de *Services administratifs* et de *Vente au détail et services*.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- La hauteur de cinq étages excède la hauteur maximale permise de quatre étages;
- L'usage résidentiel n'y est pas autorisé;
- Le nombre minimal de cases de stationnement par logement est d'une case au lieu de 1,2 case;
- Les marges avant et latérales ne respectent pas les distances minimales de 6 mètres et 3,5 mètres inscrites à la grille de spécifications;
- La distance minimale de la marge avant, à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis, ne respecte pas la distance minimale de 35 mètres inscrite à la grille de spécifications.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette loi, listées ci-dessous, sont remplies pour ce projet :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la Ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 2,2 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet est situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière, mais l'autorisation proposée ne déroge à aucune norme adoptée pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- Bien qu'aucun usage résidentiel ne soit autorisé dans la zone, l'habitation est compatible dans

l'aire d'affectation visée par le projet, celui-ci étant donc conforme au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* (RLRQ, c. C-11.5), ce qui permettra l'ajout d'environ 40 logements supplémentaires.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi*



RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

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

MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

En réponse aux commentaires formulés lors de la séance de consultation publique, notamment en ce qui concerne la préservation de l'intimité des bâtiments adjacents sur la rue Cavalier, les conditions seront modifiées comme suit :

- Sur le côté du bâtiment qui fait face à la ligne arrière de lot, seuls les balcons en alcôve sont autorisés. Ces balcons ne peuvent comporter aucune saillie, et au moins 90 % de la superficie de leur garde-corps doit être givré ou opaque

Le projet sera modifié en conséquence.

PROJET, DÉROGATIONS ET CONDITIONS

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont présentées en détail au projet de résolution en annexe.

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

34014Mc

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher							
			par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs									
C2	Vente au détail et services									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES							2	4		
NORMES D'IMPLANTATION			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES			6 m	3.5 m			11 m		15 %	
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			M	2	C	c	4400 m²	5500 m²	5500 m²	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340										
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis et cette profondeur est de 35 mètres - article 353.0.2										
Un bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale de 11 m d'une zone dans laquelle sont autorisés des usages du groupe H1 logement qui comprennent uniquement 2 logements ou moins - article 372										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'article 626 ne s'applique pas - article 636										
L'article 627 ne s'applique pas - article 636										
L'article 630 ne s'applique pas - article 636										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										



Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification du territoire

Destinataire : Eliana Vivero
Conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale

Expéditeur : Rose Pichette
Conseillère en urbanisme

Date : 14 mai 2026

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement, R.A.V.Q. 1310 et au
Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier 2604-7582

La Division de la planification du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire de la résolution relative à un projet d'habitation sur le lot 1 532 114 du cadastre du Québec.

OBJET

La résolution vise le lot 1 532 114 du cadastre du Québec localisé sur l'avenue du Brabant, soit entre la rue Matthew-Thomas-Hunter au nord et le chemin Sainte-Foy au sud. Le projet se trouve dans la zone 34014Mc où l'usage résidentiel du groupe H1 n'est pas autorisé.

La résolution prévoit rendre conformes les éléments suivants :

- Les usages du groupe H1 logement, sans restriction quant au nombre maximal de logements;
- L'implantation d'un bâtiment principal peut être à une distance minimale de 3 mètres d'une ligne avant de lot, au lieu de 6 mètres;
- L'implantation d'un bâtiment principal peut être à une distance minimale de la marge avant, à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis de 32 mètres, au lieu de 35 mètres;
- L'implantation d'un bâtiment principal peut être à une distance minimale de 3 mètres d'une ligne latérale de lot, au lieu de 3,5 mètres;
- La hauteur maximale d'un bâtiment principal peut être de 5 étages, au lieu de 4 étages;
- Le nombre minimal de cases par logement peut être de 1 case, au lieu de 1,2 case.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

Le lot visé est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise le grand groupe d'usages *Habitation*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

De plus, le document complémentaire du SAD exige une étude acoustique afin d'attester du respect des seuils de bruits ambiants intérieurs et extérieurs prescrits puisque le site se trouve dans la zone de contrainte sonore de 350 mètres de l'autoroute Duplessis, entre le boulevard du Versant-Nord et les échangeurs avec l'autoroute Henri-IV.

Une étude devra donc accompagner la demande de permis pour que le projet soit conforme à la section 8.2 du Document complémentaire sur les constructions et usages sensibles dans une zone de contrainte sonore d'une autoroute ou d'une route à débit élevé.

Le projet de résolution est donc réputé conforme aux les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de résolution soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PDAD)

Le lot visé est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*. Cette grande affectation du sol autorise le groupe d'usages *H1 logement*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 log/ha.

Le projet de résolution est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de résolution soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de résolution avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de cette résolution.

Rose Pichette

Conseillère en urbanisme

RP/jg

c. c. : Mme Mylène Gauthier, directrice
Division de la planification du territoire