

## **Projet résidentiel et commercial au 163, chemin Sainte-Foy**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm**

##### **Date et heure**

Le 27 juin 2023, à 19 h 00

##### **Lieu**

Loisirs Montcalm 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle 202

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
6. Période de questions et commentaires du public.
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
8. Recommandation du conseil de quartier.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Projet

### Secteur concerné

Les deux lots concernés par la modification réglementaire donnent accès sur le chemin Sainte-Foy, la rue de Candiac et la rue Dumont. Ils sont situés dans la zone 14090Mb.

### Description du projet et principales modifications

Des modifications réglementaires sont proposées concernant le nouveau projet résidentiel et commercial qui sera situé au 163, chemin Sainte-Foy.

La réglementation actuelle prévoit que le rez-de-chaussée doit être occupé par un commerce. Les modifications proposées suggèrent de limiter cette obligation au chemin Sainte-Foy et à l'avenue Cartier. Ainsi, l'usage résidentiel sera permis à tous les étages dans la nouvelle zone.

Globalement, les modifications réglementaires proposées prévoient :

- La création d'une nouvelle zone
- Le retrait de l'obligation d'opérer un commerce au rez-de-chaussée sur la rue Dumont
- Les bâtiments résidentiels sur la rue Dumont deviennent conformes

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=558>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier

Hélène Paradis, secrétaire

Maude Rodrigue

Rachel Lévesque

Sara Caron-Guay

Jonathan Tedeschi, président

Bruno Thériault, trésorier

Émile Chartier-Thibault, vice-président

### Conseillère municipale

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district électoral du Cap-aux-Diamants

### Personnes-ressources

Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la Gestion territoriale

### Animation de la rencontre

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

24 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 17 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants), mais émet des réserves concernant les aspects suivants du projet:

1. La sécurité sur la rue Candiac où se trouve la sortie du stationnement sous-terrain est problématique: la visibilité pour les cyclistes est diminuée par une bâtisse qui arrive au bord du trottoir ainsi que pour les conducteurs qui sortent et doivent avancer sur le trottoir pour vérifier que la rue est libre;
2. L'orientation du stationnement: la rue Candiac est étroite et ajouter de la circulation pose problème, un sens unique pourrait être envisagé, ce qui améliorerait aussi la sécurité des piétons et donc des futurs habitants de l'édifice;
3. La piste cyclable adjacente est déjà problématique et mériterait d'être améliorée et clarifiée;

4. De la verdure supplémentaire améliorerait la qualité du projet et le drainage qui pose déjà un problème dans ce secteur; un dallage ajouré serait intéressant dans cette perspective;
5. Du logement abordable et favorable à la présence de familles devraient être inclus dans le projet et éventuellement être systématisé par l'adoption d'un règlement municipal à cet égard.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	7	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	

### Questions et commentaires du public

- **Citoyen/citoyenne 1** : Combien de cases de stationnement sont prévues dans le cadre du projet?  
*Réponse de la Ville* : 11 cases de stationnement sont prévues dans le cadre du projet de 19 logements.
- **Citoyen/citoyenne 1** : La demande en stationnement est déjà saturée dans le secteur et le nombre de vignettes accordées par la Ville ne semble pas correspondre au nombre de stationnements disponibles. Par ailleurs, le télétravail fait augmenter la demande et avec l'arrivée de travailleurs pour le chantier, la demande en stationnement accroîtra également.  
*Réponse de la Ville* : Le secteur est bien desservi par le transport en commun. Le ratio exigé est de 0,5 case de stationnement et le requérant compte en offrir davantage avec un ratio de 0.6 case de stationnement par logement.

- **Citoyen/citoyenne 2** : Mentionnant être un jeune professionnel se déplaçant sans auto, trouve « génial » de planifier davantage de logements avec moins de stationnements. Demande si le stationnement prévu sera à 100 % aménagé en cases sous-terraines?  
**Réponse de la Ville** : *Oui, les cases de stationnement qui seront aménagées le seront à 100% en sous-terrain.*
- **Citoyen/citoyenne 3** : À quel endroit seront situées l'entrée et la sortie du stationnement aménagé en sous-terrain ?  
**Réponse de la Ville** : *Sur la rue de Candiac.*
- **Citoyen/citoyenne 3** : Quelle est la hauteur maximale autorisée sur la rue Dumont?  
**Réponse de la Ville** : *La hauteur maximale permise sur la rue Dumont est de 13 mètres et le nombre maximal d'étages est de 4.*
- **Citoyen/citoyenne 4** : Comme l'usage commercial apparaît peu propice pour la rue Dumont, la sortie d'un stationnement aménagé en sous-terrain est également inapproprié. La rue de Candiac est considérée comme étant relativement étroite. Quelle est la hauteur actuellement autorisée pour les bâtiments sur la rue Dumont?  
**Réponse de la Ville** : *La hauteur du projet respecte la limite maximale autorisée par la réglementation d'urbaniste. Par ailleurs, une hauteur maximale de 13 mètres permet de construire un 4<sup>e</sup> étage.*
- **Citoyen/citoyenne 4** : À partir de quel moment la Ville a autorisé la construction d'un quatrième étage dans le secteur?  
**Réponse de la Ville** : *Normalement ces règlements datent de 2009, mais cela reste à vérifier. Auparavant, la Ville référait au nombre d'étages autorisés, maintenant, ce n'est pas le nombre d'étages, mais plutôt la hauteur des bâtiments qui sert de référence.*
- **Citoyen/citoyenne 4** : Plus la hauteur des bâtiments est élevée, plus il y a des enjeux de vents dans le quartier.
- **Citoyen/citoyenne 5** : Comprend que les 4 étages liées au projet sont répartis sur une hauteur de 13 mètres et demande pourquoi ne pas aménager l'entrée et la sortie du stationnement sous-terrain sur le chemin Sainte-Foy? Enfin, comprend que l'aménagement de l'entrée et de la sortie du stationnement est finalement à la discrétion du promoteur.  
**Réponse de la Ville** : *Le promoteur a proposé l'aménagement de l'entrée et de la sortie du stationnement en sous-terrain par la rue de Candiac. Cependant, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) pourrait intervenir sur l'aspect visuel du projet. D'autre part, elle pourrait avoir une influence sur le choix de l'endroit où seront aménagées la sortie et l'entrée du stationnement. Il est également précisé qu'au niveau réglementaire, rien n'est exigé en ce qui concerne l'aménagement des entrées et des sorties. En conclusion, on ne parle pas*

*d'aménager l'entrée et la sortie de stationnement sur la rue Dumont puisque celle-ci est considérée comme étant une petite rue résidentielle.*

- **Citoyen/citoyenne 5** : Comprend qu'il s'agit d'un projet de logements locatifs et non d'un projet de condominiums.

**Réponse de la Ville** : *Le projet prévu est un projet locatif, toutefois il est important de préciser que la Ville ne gère pas cette question.*

- **Citoyen/citoyenne 6** : Est-ce qu'il existe un règlement obligeant le promoteur à développer des projets de logements locatifs abordables?

**Réponse de la Ville** : *La Ville ne détient pas de pouvoir légal lui permettant de gérer la question du prix des logements. Le rôle de la Ville est de s'assurer qu'il y a conformité des projets en fonction des exigences applicables dans le quartier. Enfin, le pouvoir de la Ville découle de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

- **Citoyen/citoyenne 7** : Demande si le zonage qui est applicable à l'intersection de l'avenue Cartier est un usage résidentiel ou un usage commercial.

**Réponse de la Ville** : *Il n'y aura pas d'obligation à cette intersection.*

- **Citoyen/citoyenne 7** : En début de présentation, il a été mentionné que le conseil d'arrondissement avait adopté le projet de modification réglementaire. Demande une clarification quant à la raison pour laquelle le projet semble déjà approuvé.

**Réponse de la Ville** : *Le cheminement d'un projet est constitué de plusieurs étapes et le conseil d'arrondissement a déjà approuvé le projet de modification. Les élus ont donné l'aval pour démarrer une consultation en lien avec le projet de modification réglementaire. Enfin, pour lancer une démarche, il faut faire une première adoption.*

- **Citoyen/citoyenne 7** : Dit saisir qu'il n'y a pas de modification réglementaire relative au stationnement. Cependant la question des stationnements pourrait-elle éventuellement venir en consultation publique?

**Réponse de la Ville** : *La Ville est présentement en réflexion sur cette question et la question du ratio de vignettes fait également partie de la réflexion.*

- **Citoyen/citoyenne 8** : Résidant sur la rue Dumont, dit constater que le projet sera localisé juste en face de chez lui. La portion de rue localisée aux intersections de la rue de Candiac et de l'avenue de Bourlamaque vont-elles être aménagées en sens unique comme c'est le cas pour la partie située entre l'avenue Cartier et la rue de Candiac? Par ailleurs, dit que sa propriété est la seule à posséder un stationnement dans cette rue et qu'il arrive que des manœuvres d'entrées et de sortie de son

stationnement soient problématiques. Également, soulève le fait que la piste cyclable y est très dangereuse compte tenu du fait que la rue de Candiac s'avère une voie de contournement. Par ailleurs, plusieurs automobilistes utilisent cette rue afin d'éviter le passage à un feu de circulation. Est-ce que des mesures de signalisation sont prévues?

**Réponse de la Ville :** *Il n'y a pas de modifications de prévues en lien avec ce projet, mais la proposition sera notée.*

- **Citoyen/citoyenne 8 :** S'inquiète de la dangerosité de la circulation à vélo dans le secteur.

**Réponse de la Ville :** *La question dépasse le cadre de la modification réglementaire actuellement soumise à la consultation et nous n'avons pas de réponse.*

- **Citoyen/citoyenne 9 :** Un résidant de la rue Dumont mentionne qu'il est heureux d'apprendre que sa propriété va devenir conforme au zonage. Également, il précise être en accord avec le fait de ne pas autoriser la présence de commerces dans la zone. Il demande pourquoi la modification réglementaire s'applique uniquement à la portion située entre la rue de Candiac et de l'avenue Cartier.

**Réponse de la Ville :** *Il n'y avait pas d'enjeu et nous avons regardé à l'est et à l'ouest. Également, il s'agit du seul endroit où il avait un espace résidentiel. Par ailleurs, un peu plus loin on y retrouve des ruelles.*

- **Citoyen/citoyenne 9 :** Il s'agit pourtant d'une même réglementation de la Ville. Alors pourquoi ne pas changer la réglementation pour la zone qui est située vers l'ouest c'est-à-dire pour l'Îlot Bérubé.

**Réponse de la Ville :** *L'Îlot Bérubé a déjà fait l'objet d'une autre modification réglementaire. Dans ce cas, il n'y avait pas vraiment d'enjeux puisque des cases de stationnement donnant vers l'arrière permettait d'autoriser l'usage commercial au rez-de-chaussée. Comme le stationnement était lié à un usage commercial, il n'y avait pas d'enjeux.*

- **Citoyen/citoyenne 1:** Quelle est la marge de recul latérale prévue sur la rue de Candiac?

**Réponse de la Ville :** *Les marges de recul latérales sont déterminées par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).*

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Craint que les piétons ne soient pas visibles lors de la sortie du stationnement des véhicules. Dans ce cas-ci, l'inquiétude est que le stationnement sous terrain dont la sortie arrive directement sur le trottoir soit



problématique pour le piéton. À titre d'exemple, il y a un édifice construit au coin de la rue de L'Aqueduc et de la rue Franklin qui bloque la vue des personnes qui veulent sortir de la rue Franklin.

**Réponse de la Ville :** *Les règles prescrites au niveau du transport assurent la visibilité des piétons.*

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Cite l'exemple de la sortie du bâtiment qui est située au coin de la rue Dumont et de l'avenue Cartier où le trottoir est abaissé de façon considérable et où les pentes sont importantes pour les piétons. Cet aménagement représente un enjeu majeur. En conclusion, il soulève une grande préoccupation lors la sortie des véhicules du stationnement sous-terrain et de la sécurité des piétons.

**Réponse de la Ville :** *Il ne s'agit pas d'une porte qui ouvre sur le trottoir pour la sortie des véhicules du stationnement.*

- **Citoyen/citoyenne 10 :** Est-ce que l'entrée et la sortie du stationnement seront aménagées au même endroit? Si l'entrée et la sortie sont aménagées sur la rue De Candiac cela vient doubler le problème. Un tel aménagement sur une si petite rue est difficilement imaginable.

**Réponse de la Ville :** *Il s'agit d'un aménagement avec un feu rouge permettant d'alterner l'entrée et la sortie de véhicules..*

- **Citoyen/citoyenne 11 :** Un stationnement semble déjà aménagé à l'endroit prévu.

- **Citoyen/citoyenne 4 :** Le projet du promoteur semble respecter le règlement, donc cela veut dire qu'il est autorisé et conforme?

**Réponse de la Ville :** *Le projet respecte en tout point la réglementation d'urbanisme à l'exception d'un seul point, celui du rez-de-chaussée commercial sur la rue Dumont. Enfin, tout le reste est conforme.*

- **Citoyen/citoyenne 4 :** Demande si c'est bien la couleur noire qui est présente sur la photo du projet qui apparaît dans la présentation.

**Réponse de la Ville :** *C'est à titre indicatif seulement et la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) va avoir son mot à dire sur l'architecture fine. Donc, il se pourrait que ce ne soit pas les mêmes couleurs que celle de la photo de la présentation.*

- **Citoyen/citoyenne 4 :** L'exemple d'une autre demande adressée à la Ville par la copropriété d'un immeuble à condos est cité. Il est mentionné que la copropriété dont il est question s'est vu refuser par la CUCQ une demande de redécoupage de



corniche avec la couleur noire. Propose que la Ville soit plus cohérente dans ses analyses et ses décisions en lien avec les projets Le requérant devra-t-il conserver la partie existante de l'immeuble qui loge un salon de coiffure.

**Réponse de la Ville :** *Le bâtiment existant a un certain cachet patrimonial et cette partie devra être conservée.*

- **Citoyen/citoyenne 12:** Souhaite valider que la hauteur maximale des bâtiments est bien 13 mètres entre la rue de Candiac, la rue Dumont et le chemin Sainte-Foy. Du côté de l'Îlot Bérubé, est-ce- que la hauteur maximale est plus élevée que 13 mètres?

**Réponse de la Ville :** *La hauteur prescrite est plus que 13 mètres à la hauteur de l'Îlot Bérubé. Peut-être à 15 ou 16 mètres, mais nous n'avons pas le chiffre exact. Pour le projet de l'Îlot Bérubé, la hauteur maximale avait été rehaussée et la Ville avait été en consultation.*

- **Citoyen/citoyenne 1:** Donnez un exemple de la désignation d'une « sur hauteur » et dit ne pas toujours comprendre pourquoi employer ce terme.

**Réponse de la Ville :** *C'est un principe qui s'applique en architecture et il s'agit d'un étage en recul.*

**Réponse de la Ville :** *Le Ville veut interdire l'hébergement à long terme puisque ça devient de l'hébergement commercial. Par ailleurs, l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général est considéré comme de l'hébergement commercial et il est proposé de retirer cet usage. Dans la résidence principale, il est possible de faire de la location pour une période maximale de 90 jours par année. 3 fois 31 jours maximum par année. Enfin, pour la location d'une résidence à l'année, il faut que soit autorisé l'usage C10.*

- **Citoyen/citoyenne 1 :** Il faut repenser à la question du sens unique sur la rue Dumont.

---

## Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1** : Est-ce que l'ajout va se rendre au trottoir?  
*Réponse de la Ville* : Le bâtiment se rend au trottoir, mais la CUCQ peut faire des demandes.
- **Administrateur/administratrice 2** : Est-ce possible de proposer au promoteur l'ajout d'un maximum de verdure pour ses plans d'aménagement? Enfin, est-ce que la verdure est un élément qui peut être bonifié dans les exigences de la Ville vis-à-vis du promoteur?  
*Réponse de la Ville* : Cela fait partie des éléments qui sont analysés par exemple, la descente vers le stationnement ou l'aménagement d'espaces pour les bacs de matières résiduelles. Il faut préserver la vision de chaque côté.
- **Administrateur/administratrice 2** : Est-ce que le promoteur a prévu des espaces pour le stationnement de vélos? Également, est-ce que les aménagements intérieurs prévoient des espaces pour ranger les vélos des locataires?  
*Réponse de la Ville* : La Ville n'a pas cette information, mais habituellement ces aménagements sont demandés. Cette information pourra être précisée ultérieurement.
- **Administrateur/administratrice 2** : En lien avec la présence de vents observée dans le quartier, est-ce qu'il existe des solutions en matière d'urbanisme permettant de limiter ce type d'enjeu lors de la construction de bâtiments d'une hauteur maximale? Enfin, il est souligné que les vents sont de plus en plus fréquents dans le quartier.  
*Réponse de la Ville* : Sur la rue Dumont, le zonage s'arrête à trois étages avec un retrait afin de limiter au maximum les enjeux liés au vent. Mais cela ne veut pas dire qu'il n'y aura pas de vents dans le quartier. La CUCQ est notamment sensible à vouloir limiter la présence de vents même si ça ne représente pas un critère.
- **Administrateur/administratrice 1** : Comprend que la Ville n'a pas de contrôle en matière de zonage pour exiger la création de logements sociaux chez les promoteurs. Toutefois, existe-t-il dans les règlements, un seuil attendu pour la création de logements sociaux ou la création de logements de grande dimension et destinés aux familles?  
*Réponse de la Ville* : Des programmes existent en matière de logement social et certains peuvent contribuer à réduire les coûts des logements en demeurant un peu en dessous des prix du marché. Pour ce qui est des grands logements, ce serait à vérifier, mais il est possible de confirmer que le projet dont il est question serait composé de 12 logements de grandeur 3 ½, de 5 logements de grandeur 4 ½ et de 2 logements de grandeur 5 ½. Par ailleurs, certaines Villes comme Montréal ont développé un zonage d'inclusion.
- **Administrateur/administratrice 1** : Recommande à la Ville de Québec de développer un zonage d'inclusion à l'exemple de la Ville de Montréal. Par ailleurs, vu le passage des vélos dans cette zone, est-ce possible de reculer le bâtiment par rapport à l'emplacement

du trottoir afin de permettre au cycliste qui arrive à l'intersection, puisse voir les véhicules arrivant dans la voie perpendiculaire? L'exercice permettrait de rendre également plus sécuritaire la sortie des voitures.

**Réponse de la Ville** : Une des préoccupations de la CUCQ est notamment de respecter la trame bâtie du quartier.

- **Administrateur/administratrice 3** : Il est demandé que les administrateurs du conseil de quartier se retirent à huis clos afin de discuter des enjeux.
- **Administrateur/administratrice 4** : Est-ce que nous pouvons conclure que dans le cas où il n'y aurait pas de commerces au rez-de-chaussée, il pourrait y avoir un usage commercial à l'étage?  
**Réponse de la Ville** : L'usage C2 –Vente au détail et services va demeurer et les autres usages seront pour la plupart tous retirés. La différence est que la Ville ne veut plus obliger cet usage.
- **Administrateur/administratrice 4** : Se dit en accord avec les différents retraits d'usages proposés notamment pour une question de disponibilité de stationnement. Par ailleurs, la rue de Candiac est une rue à double sens et est particulièrement étroite. Enfin, il serait intéressant de revoir l'orientation des rues et d'appliquer le retrait d'usage sur l'entièreté de la rue Dumont. En conclusion, pourquoi vouloir arrêter au coin de la rue de Candiac et de l'avenue Cartier et ne pas prolonger jusqu'à la rue de Salaberry.

---

## Nombre d'interventions

38 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 4 juillet 2023

### Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par :

Jonathan Tedeschi, président du conseil de Montcalm