

Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Projet de de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 362

Projet de de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 365

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

9 octobre 2024

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

Description du projet

Un projet résidentiel est prévu sur le site du 3786, chemin Sainte-Foy, au nord de l'intersection avec boulevard du Versant-Nord. Ce terrain était autrefois occupé par un bâtiment qui a été démoli et est actuellement vacant.

Le projet consiste en un immeuble d'environ 60 logements répartis sur 4 étages. Il prévoit un stationnement souterrain, ce qui permettra d'aménager une aire verte supérieure à la norme minimale. Il est par ailleurs prévu de préserver plusieurs arbres.

En plus de revaloriser un terrain vacant, le projet contribuera à la création de logements dans un secteur de la ville où le taux d'occupation est particulièrement bas, conformément au Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation.

Modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant dans le respect de l'environnement existant, la Ville souhaite inclure des conditions de réalisation du projet dans un plan de construction.

Pour prendre connaissance des modifications proposées, vous pouvez consulter les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires disponibles sous la section Documentation.

Seul le règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges : 26 février 2024, 19 h, en ligne
- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy : 25 septembre 2024, 19 h, Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy
- Consultation écrite : du 26 septembre au 2 octobre (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire (si tenue en dehors de la consultation publique LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Des modifications ont été apportées au projet pour donner suite aux commentaires émis lors de l'**atelier d'échanges** de février 2024. Voir les documents à l'annexe 2 pour les détails.

Pour répondre aux préoccupations exprimées lors de l'**atelier d'échanges**, la Ville a choisi l'utilisation de l'outil réglementaire du projet particulier de construction (plan de construction). L'élaboration du plan de construction a pris en compte des commentaires exprimés par les citoyens :

- Garantir la préservation des arbres existants en cour arrière;
- Modulation de la façade et les matériaux ;
- Contrôle de l'apparence du bâtiment – type de revêtement et critères architecturaux;
- Modulation de la volumétrie au niveau de l'accès du bâtiment;
- Retrait de balcons du côté latéral, près de la rue Alfred-Rouveau, afin d'augmenter l'intimité des bâtiments voisins;
- Agrandissement de l'aire de stationnement extérieure pour les visiteurs.

Aucune modification n'a été apportée aux projets de règlement à la suite des commentaires exprimés lors de la **consultation publique** ou de la **consultation par écrit** de 7 jours. Les préoccupations concernant la circulation et le stationnement ont été partagées au Service du transport et de la mobilité intelligente de la Ville de Québec.

En février 2025, le projet de règlement relativement à l'approbation d'un plan de construction R.C.A.3V.Q 365 a été retiré à la suite du dépôt du certificat du résultat de la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Nouveau projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Activité de participation publique

Atelier d'échanges en amont

Date et heure

Lundi 26 février 2024, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités — Zoom;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
5. Atelier d'échanges;
6. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers);
7. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance a été enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et pour diffusion [sur la page du projet](#).

Participation

Membre du conseil municipal

- Anne Corriveau, conseillère municipale du district de Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)

Personnes représentant le promoteur

- Luc-Antoine Boivin, président, Boivin construction
- Yvan Deschênes, architecte

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

Animation de sous-groupes :

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques
- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
- Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques
- Hélène Saint-Pierre, conseillère en consultations publiques

Participation

- 78 personnes du public étaient connectées à la rencontre
-

Projet

Secteur concerné

Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain visé est situé au 3786, chemin Sainte-Foy, dans la zone 335008Ha. Le site est actuellement vacant.

Projet

Le projet soumis consiste en un immeuble d'une soixantaine de logements qui seraient répartis sur 4 étages. Le projet propose également un aménagement paysager de qualité. Des mesures de protection des arbres seraient mises en place.

Si le projet allait de l'avant tel quel, des modifications à la réglementation d'urbanisme seraient requises pour, notamment, augmenter le nombre d'étages et de logements autorisés.

Objectif de la rencontre

L'atelier d'échanges en amont vise à permettre au public d'échanger avec les personnes-ressources de la Ville et les représentants du promoteur avant que le projet soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire soit déposée.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=629>

Questions et précisions sur le contenu des présentations

- Nombre de cases de stationnement prévues pour les visiteurs.
 - **Réponse du promoteur** : Ce nombre n'est pas déterminé pour l'instant.
- Application des nouvelles normes à toute la zone ou uniquement sur le lot visé ?
 - **Réponse de la Ville** : cette information sera connue à l'étape de la modification réglementaire.

- Date visée pour la période d'approbation référendaire et modalité pour déposer une demande d'approbation référendaire.
 - **Réponse de la Ville** : La période d'approbation référendaire et les modalités seront déterminées à l'étape de la modification réglementaire.
- Possibilité de limiter le nombre de balcons pour maintenir l'intimité des résidences voisines.
 - **Réponse du promoteur** : des balcons sont prévus. L'intimité serait assurée par les arbres existants et l'écran végétal. La distance entre les bâtiments sera suffisante pour préserver l'intimité des résidents.
- Prix et typologie des logements.
 - **Réponse du promoteur** : Des logements 4 et demi et 5 et demi sont prévus. Il est trop tôt pour se prononcer sur les loyers et sur l'inclusion ou non de logements abordables.

Synthèse des échanges

Les conseillères en consultations publiques ont posé les questions suivantes aux personnes participantes dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté ?

1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?

Appréciation générale

Les personnes participantes de l'un des quatre sous-groupes se disent défavorables au projet. En revanche, dans les trois autres sous-groupes, la plupart réagissent assez favorablement au projet présenté. Elles émettent toutefois certaines réserves.

L'opposition ou les réserves exprimées portent sur le nombre d'étages, le nombre de logements et l'écart entre le gabarit du projet et celui des maisons du quartier résidentiel. De plus, plusieurs anticipent une perte de disponibilité des stationnements sur rue et l'aggravation des enjeux de circulation existants. Les nuisances potentielles liées à la construction (bruit, circulation de véhicules lourds, poussière) constituent également un frein à l'adhésion au projet.

Hauteur, gabarit et nombre de logements

- La hauteur de 4 étages est considérée trop élevée pour plusieurs personnes, qui estiment que le zonage actuel à 3 étages est suffisant pour assurer une densification.
- D'autres sont d'avis que les 4 étages constituent une hauteur respectueuse par rapport à d'autres projets, qui proposent de 6 à 8 étages.

- Le nombre de logements et la hauteur sont perçus comme étant en rupture avec le cadre bâti du quartier, par rapport aux maisons de ville qui se situent en face du projet et aux résidences de la rue derrière le projet.
- Les personnes participantes appréhendent des impacts négatifs pour les résidents des rues Léonard et Lefebvre (intimité, perte de vue).

Enjeux de circulation, de sécurité piétonne et de déneigement

- Le projet viendrait intensifier les enjeux existants de circulation (vitesse excessive, volume de circulation, circulation de transit).
- Cette intensification de la circulation affecterait la sécurité piétonne.

Stationnement

- Crainte de perte de disponibilité des cases stationnement sur rue, augmentation de la pression sur les rues où il est possible de stationner sa voiture (ex : la rue Léonard).
- Manque de visibilité au niveau des entrées/sorties du stationnement de l'Aromate et à l'intersection du chemin Sainte-Foy et de la rue Léonard. On anticipe une situation similaire à l'entrée du futur bâtiment.

Nuisances liées à la construction

- Plusieurs craignent les mêmes nuisances vécues pendant et après la construction de l'Aromate : circulation de véhicules lourds, bruits, poussière, perte de disponibilité des cases de stationnement sur rue, travaux la nuit.

Verdissement et canopée

- Effort de préservation des arbres apprécié
- Des efforts accrus doivent être déployés pour préserver les arbres existants.

2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?

Hauteur, gabarit, nombre de logements

- Densifier le quartier avec un projet conforme à la réglementation en vigueur (3 étages).
- Diminuer le nombre prévu de logements pour diminuer la pression sur le stationnement sur rue.

Préservation de l'intimité

- Aménager une clôture ou un écran végétal, maintenir la rangée d'arbres matures.
- Limiter le nombre de balcons ou retirer les balcons derrière le futur bâtiment.
- Maximiser la distance entre le futur bâtiment et les résidences voisines.

Stationnement

- Ajouter des cases de stationnement pour la visite ou un stationnement de débordement pour éviter que les cases sur rue soient occupées.

Circulation

- Ajouter une seconde entrée pour répartir la circulation.

Verdissement

- Éviter de couper des arbres.
- Déployer des efforts accrus pour protéger les arbres existants lors de la construction et éviter que leur système racinaire ne soit affecté.

Coût et typologie des logements

- Prévoir de grands logements pour les familles
- Prévoir des logements abordables

3. Quels sont les points forts du projet présenté ?

- Bel effort en matière de conception architecturale
- Préservation de la majorité du couvert végétal existant, qui crée un écran visuel par rapport aux résidences situées en arrière. On souhaite notamment la préservation de la rangée d'érables.
- Création d'espaces de socialisation permettant notamment aux enfants d'y jouer
- Le projet offrira une belle qualité de vie aux futurs locataires
- Le stationnement intérieur est un plus

4. Autres préoccupations :

- Capacité des écoles du secteur à accueillir les enfants des nouveaux ménages.
- Déneigement et entreposage de la neige, collecte des matières résiduelles
- Durée des travaux

Réalisation du rapport

Date

1^{er} mars 2024

Réalisé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Projets de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement :

- aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 362
- à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 365

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Date et heure

25 septembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy, 965, rue Valentin (salle RC15)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que les fiches synthèse présentant les projets de modification réglementaire sont disponibles sur place et en ligne;
6. Mention que l'un des projets de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, zone au nord et à l'est du boulevard du Versant-Nord, à l'ouest du chemin Sainte-Foy et au sud de la rue Alain (3786, chemin Sainte-Foy).

Description du projet

Un projet résidentiel est prévu sur le site du 3786, chemin Sainte-Foy, au nord de l'intersection avec boulevard du Versant-Nord. Ce terrain était autrefois occupé par un bâtiment qui a été démoli et est actuellement vacant.

Le projet consiste en un immeuble d'environ 60 logements répartis sur 4 étages. Il prévoit un stationnement souterrain, ce qui permettra d'aménager une aire verte supérieure à la norme minimale. Il est par ailleurs prévu de préserver plusieurs arbres.

En plus de revaloriser un terrain vacant, le projet contribuera à la création de logements dans un secteur de la ville où le taux d'occupation est particulièrement bas, conformément au Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant dans le respect de l'environnement existant, la Ville souhaite inclure des conditions de réalisation du projet dans un plan de construction.

Pour prendre connaissance des modifications proposées, vous pouvez consulter les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires disponibles sous la section Documentation.

Le règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy \(quebec.gc.ca\)](http://quebec.gc.ca)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Louis Champoux, président
- Réal Jean, vice-président
- Diana Poloveil, trésorière
- Suzanne Roy, secrétaire
- Daniel Laporte
- Jean-Luc Lavoie
- Jacques Pelchat
- Alexandre Perras
- Valérie Poirier
- Paul-André Proulx
- Rosalie Tohoue

Membre du conseil municipal

- Anne Corriveau, conseillère du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'aménagement

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

62 personnes (51 personnes du public et 11 membres du conseil d'administration du conseil de quartier).

Deux représentants du requérant sont dans la salle.

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter les projets de règlement suivants, à la condition qu'un débarcadère soit aménagé.

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 362

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 365

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	3	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement : À condition qu'un débarcadère soit aménagé et que de plus nombreuses cases de stationnement extérieures soient prévues
D.	6	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement : À condition qu'un débarcadère soit aménagé
Abstention	0	
TOTAL	11	

Faits saillants de la consultation

Principaux commentaires émis :

- Préférence pour le maintien des normes existantes de hauteurs (11 m, 3 étages)
- Nombre de logements jugé trop élevé
- Craintes par rapport à la perte de disponibilité de stationnements sur rue (Alfred-Rouleau, Léonard, Lefebvre)
- Suggestion d'aménager un débarcadère pour éviter un empiétement de véhicules en façade du bâtiment.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un citoyen souhaite savoir pourquoi le 3 m de marge avant prévu dans la réglementation ne peut pas être respecté. Il demande également des précisions sur la distance entre le bâtiment et la rangée d'arbres à l'ouest.
Réponse de la Ville : À [la diapositive 31](#), on voit que la forme particulière du terrain fait en sorte que le coin du bâtiment arriverait sur la ligne de lot du côté de la rue Léonard.
Le bâtiment se situe à 7,5 m et 8 m de la ligne de lot à l'ouest. Les arbres ne sont pas tout à fait sur la ligne de lot.
- **Intervention 2** : Est-ce que le projet a été soumis au département de circulation? Le chemin Sainte-Foy est un axe étroit où la circulation est lourde, où l'on trouve en plus des Métrobus et des voies cyclables. Le citoyen déplore l'absence de débarcadère devant le projet. Il indique que la plupart des immeubles du secteur en sont pourvus, soit sous la forme d'un stationnement à l'avant ou d'une rampe, comme à l'Aromate.
Réponse de la Ville : Des analyses ont été faites par le Service des transports et de la mobilité intelligente, au moment du dépôt de la version préliminaire. Le stationnement arrière servirait de débarcadère. Le choix a été de prévoir l'accès véhiculaire par le côté et non par le chemin Sainte-Foy. Cette question ne fait pas partie des modifications réglementaires, puisque le projet est conforme à cet égard.
(suite de l'intervention 2) Le participant est d'avis que le stationnement arrière ne peut pas jouer le rôle de débarcadère, puisque la porte d'entrée principale se trouve du côté du chemin Sainte-Foy. Il prévoit que les taxis et les camions de livraison se stationneront devant, sur la bande cyclable, ce qui obstruera la circulation et entraînera des enjeux de sécurité.
- **Intervention 3** : Un participant souhaite des précisions sur les deux hauteurs dont il a été fait mention, soit 11 m et 13 m. Il doute de la possibilité d'aménager un stationnement souterrain sans que le bâtiment ne soit surélevé, puisqu'il estime que l'espace n'est pas assez important entre le bâtiment et la rue. Il anticipe que le bâtiment pourrait donc atteindre 15 m, si le sous-sol sort de terre de 2 m.
Réponse de la Ville : La Ville précise que la norme de hauteur permise dans la zone est de 11 m et de 3 étages. La modification réglementaire demandée est d'augmenter la hauteur permise à 13 m et 4 étages. La Ville explique que le projet de règlement fixe la hauteur autant en nombre d'étages qu'en mètres afin d'assurer que le projet se conforme à ces deux exigences.
Suite de l'intervention 3 : Le participant s'informe de la signification des deux lettres finales (Ha) dans le numéro de zone 35008Ha. Il postule que les nouvelles normes devraient entraîner une modification du « a » pour refléter la nouvelle densité.

Réponse de la Ville : Le « H » signifie habitation et le « a » réfère à une basse densité et à de petits gabarits. La dénomination de la zone ne changera pas puisque les modifications s'appliquent au lot visé et non à toute la zone, où la Ville souhaite conserver les normes existantes. Le projet de règlement vient établir des conditions particulières pour le développement de ce lot précis.

- **Intervention 4 :** Un citoyen demande à quoi la Ville fait référence lors qu'elle mentionne des complexités ou contraintes particulières pour le développement du lot. Le citoyen doute de cette complexité, étant donné que le lot est grand et vacant. Il se dit surpris qu'il soit impossible de s'opposer à un des règlements par référendum.

Réponse de la Ville : Une des complexités les plus importantes concerne l'exigence de préserver les arbres. Le promoteur ne peut pas les abattre pour utiliser tout l'espace pour la construction. L'approche par plan de construction permet à la Ville de s'assurer que ces arbres soient préservés, puisque cette condition est inscrite dans le règlement. De plus, la géométrie du lot est irrégulière. Aussi, le bâtiment doit s'intégrer dans le milieu existant, ce qui est très différent que de construire dans un secteur en développement. Enfin, la Ville a demandé de séparer le bâtiment en deux ensembles pour qu'il s'arrime à l'échelle du quartier, ce qui ajoute à la complexité du projet.

Pour ce qui est de l'approbation référendaire, [le premier règlement](#) (le R.C.A.3V.Q 362) présente les objectifs et critères de la Ville par rapport au développement souhaité pour ce lot (préservation des arbres, qualité de l'architecture, optimisation du stationnement). Dans ce règlement, il n'y a aucun projet qui est approuvé. C'est pour cette raison que ce règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Pour sa part, [le deuxième règlement](#) (le R.C.A.3V.Q 365) vient approuver un projet qui n'est pas conforme au zonage en vigueur, mais répond aux critères et objectifs de la Ville. Celui-là est susceptible d'approbation référendaire.

- **Intervention 6 :** Le citoyen estime que les modifications réglementaires proposées constituent une entorse aux orientations adoptées en 1978, lorsque toute la matrice du développement de la Pointe-de-Sainte-Foy avait été dessinée par des urbanistes. Des densités avaient été prévues. Les présentes modifications constituent du « spot zoning », c'est-à-dire l'autorisation d'une construction qui n'est pas conforme au règlement. Il affirme que le référendum est le seul moyen de s'y opposer. Il estime qu'avec 4 étages, le projet n'est pas conforme au quartier tel qu'il était lors de l'achat de sa résidence il y a 32 ans, avec des servitudes de vue.

Réponse de la Ville : La Ville prend note du commentaire.

- **Intervention 7 :** Un résidant du secteur rappelle le projet d'un autre promoteur qui avait obtenu l'approbation de la Ville pour 16 maisons de ville, sans toucher les arbres. Il estime qu'il est donc possible de développer en plus basse densité, de façon conforme à la réglementation et en conservant aussi les arbres. Il comprend que la Ville cherche à augmenter la densité, mais juge que le nombre d'étages est trop élevé.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note du commentaire.*

- **Intervention 8 :** Un résidant de la rue Alfred-Rouveau souligne que les cases de stationnement sur rue sont déjà très occupées par les résidants de la rue et leurs visiteurs. Il s'informe de la possibilité d'empêcher ces futurs locataires du projet d'utiliser ces espaces, par exemple en excluant la rue Alfred-Rouveau de la zone couverte par les vignettes de stationnement, ou en créant une zone de stationnement réservée exclusivement pour les résidants de la rue Alfred-Rouveau.

Réponse de la Ville : *Pour avoir accès à une vignette de stationnement pour une zone, il est impératif d'avoir une adresse dans cette même zone. C'est le Service des transports et de la mobilité intelligente qui détermine la taille et les limites des zones, qui couvrent plusieurs rues. La zone est plus grande que la seule rue Alfred-Rouveau, et il n'est pas possible de créer une zone qui soit limitée à une seule rue. En revanche, les élus peuvent demander qu'il soit impossible de vendre des vignettes pour les nouveaux projets résidentiels de plus de 25 unités. Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire qu'ils peuvent utiliser s'ils jugent qu'il y a une saturation du stationnement sur rue. Le projet respecte les ratios de stationnement prévus.*

Réponse du promoteur : *Nous avons prévu environ 70 cases, soit plus d'une case par logement.*

- **Intervention 9 :** Un résidant de la rue Léonard précise que le personnel du ministère du Revenu vient se stationner dans leurs rues, sans vignette. Il appréhende que les futurs résidants puissent faire de même.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la préoccupation et oriente le résidant vers le 311 pour leur faire part de cette situation.*

- **Intervention 10 :** Une résidante s'informe du nombre de cases de stationnement pour visiteurs.

Réponse du promoteur : *Nous avons prévu 5 cases extérieures pour les visiteurs.*

- **Intervention 11 :** Un participant prévoit que plusieurs voitures iront se stationner à la fois sur la rue Lefebvre et la rue Léonard. Il anticipe des problèmes en hiver à cause des bancs de neige qui bordent la rue et compliquent la circulation bidirectionnelle.

Réponse de la Ville : *Ce terrain appartient à un particulier.*

- **Intervention 12 :** La résidante estime que l'espace dévolu au stationnement des visiteurs est trop limité pour entreposer les bacs de matières résiduelles et en assurer la collecte. Cette voisine du projet s'inquiète du bruit et du va-et-vient générés par le projet.

Réponse de la Ville : *Il existe des normes minimales d'espace et de dégagement pour la collecte des matières résiduelles, pour que les camions puissent faire leurs manœuvres sans empiéter sur la voie publique. Lorsque le promoteur sera rendu à la demande de permis, à une étape subséquente, une équipe dédiée de la Ville va analyser la demande pour s'assurer que le tout soit conforme.*

- **Intervention 13** : Un citoyen se renseigne sur le pourcentage du terrain occupé par les espaces verts. Il compare avec le bâtiment de l'Aromate, qui semble occuper 90-95 % du terrain.

Réponse de la Ville : Le projet est conforme à l'aire verte minimale exigée à la grille de spécification, qui est de 30 %.

Réponse des représentants du promoteur : Nous prévoyons environ 60 % d'aire verte. Le projet est très différent de celui de l'Aromate, qui compte 189 logements sur 7 étages. On arrive à 1 logement par 40 m² de terrain. Pour notre projet, le terrain est un peu plus petit, mais avec 59 logements, ce qui fait un ratio de 98 m² de terrain par logement. Pour nous, dès le début de la réflexion, le maintien d'une grande aire verte et des arbres était important, d'où le stationnement souterrain et l'espace asphalté limité.

Il est certain que le site pourrait accueillir un projet de maison de ville, mais à ce moment-là, ce serait impossible d'aménager un stationnement souterrain. On trouverait des aires asphaltées plus importantes. En ce moment, on avoisine les 200 m². Pour desservir 8 maisons de ville, il faudrait prévoir environ 1500 à 1800 m² d'aire asphaltée. Dans tous les cas, c'est certain que le terrain ne restera pas vacant. Nous avons d'autres idées pour le terrain. On croit que dans un contexte de changement climatique, de pluies abondantes et d'inondations, comme on a vu le 9 août, les surfaces asphaltées augmentent le risque.

- **Intervention 14** : Une résidante du secteur s'enquiert des chances de survie des érables matures et sur les éventuelles coupes d'arbres. Elle est d'avis qu'une aire verte avec arbres matures est plus intéressante que si l'on y plante des arbustes.

Réponse de la Ville : [La diapositive 27 de la présentation](#) met en lumière les arbres qui doivent être conservés (en vert) et ceux qui seront plantés (en bleu). Ces exigences sont prévues au règlement.

- **Intervention 15** : Une personne demande s'il est prévu de construire une clôture du côté ouest. Elle rapporte que les propriétaires de ce secteur ont aménagé un jardin commun et souhaiteraient le préserver des locataires qui pourraient s'y aventurer.

Réponse du promoteur : La construction d'une clôture ne fait pas partie des plans.

- **Intervention 17** : Un participant pensait qu'il y aurait une présentation du projet par le promoteur. Il souhaite lui communiquer sa préférence pour une clôture, et lui parler des contraintes pour qu'il installe lui-même la clôture de son côté, étant donné la présence d'un arbre.

Réponse de la Ville : La Ville propose au résident de rester en contact avec le promoteur pour les enjeux liés à la clôture. Elle précise que le promoteur a présenté son projet lors de l'atelier d'échanges en février.

- **Intervention 18** : Un citoyen en désaccord avec la hauteur de 4 étages s'informe des modalités pour s'opposer au projet, et de la façon d'être tenu au courant de la période référendaire. Il demande si les gens du secteur seront informés directement du début de cette période référendaire, comme ils l'ont été pour la consultation publique de ce soir. Le citoyen déplore qu'il y ait un manque d'information à cet égard. Il souhaite connaître la date maintenant. Il critique l'absence de registre pour signer lors de l'assemblée. Il craint que plusieurs personnes risquent de passer tout droit à la période référendaire parce que la Ville ne les a pas informés directement.

Réponse de la Ville : Le projet de modification réglementaire sera adopté en novembre. À la suite de la publication de l'avis de motion, la période pour le dépôt des requêtes sera ouverte. La Ville publiera un avis public. Les résidants concernés peuvent s'abonner aux [communiqués et nouvelles d'arrondissement sur le site de la Ville](#) et ainsi recevoir l'information. Sur la feuille à l'entrée se trouvent également les coordonnées de l'assistante-greffière, si vous avez des questions sur le processus ou sur les dates précises. Les personnes ont également les coordonnées de la conseillère en consultation publique sur l'avis porte-à-porte si toutefois ils souhaitent être mis en contact avec l'assistante-greffière.

- **Intervention 19** : Un autre résidant croit qu'il serait simple et économique de distribuer les avis publics sous la même forme que l'invitation à la consultation publique.

Réponse de la Ville : La suggestion est prise en note.

Réponse du conseil de quartier : Le conseil de quartier propose de mettre les dates de la période référendaire sur sa page Facebook.

- **Intervention 18 (suite)** : Le membre de l'assemblée demande si le règlement est déjà adopté et si l'avis de motion a déjà été publié. Il suppose qu'il y aura une autre consultation pour le référendum. Il insiste sur la nécessité de distribuer un signet pour les personnes qui veulent suivre le dossier. Il demande où il est possible de s'informer pour les dates liées à l'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : Aucun règlement n'est encore adopté. Un règlement est à l'étape de l'approbation du projet de règlement et l'autre est à l'étape de l'approbation projet de modification. Au prochain conseil de l'arrondissement, après la consultation publique et la consultation écrite, normalement, il y aurait l'adoption du projet de modification et la publication de l'avis de motion. Avant qu'il y ait un référendum, il doit y avoir ouverture de registre à la suite de l'avis de motion. Les possibilités de se tenir informés de cette période ont été partagées plus tôt. À l'échéance de la période d'approbation référendaire, les règlements seraient adoptés.

Questions et commentaires des membres du CA du conseil de quartier

- **Intervention 20** : L'administratrice entend que la Ville souhaite densifier la Pointe-de-Sainte-Foy. Elle estime que le quartier est déjà suffisamment dense. Elle est d'avis que le bâtiment est massif et localisé trop près de la rue. Selon elle, il serait approprié de le reculer pour aménager le débarcadère dont il a été question dans la consultation. Elle demande au promoteur si ce serait possible. Elle questionne le public sur la hauteur de leurs maisons, à la suite de quoi elle conclut que le bâtiment est trop haut et qu'il ne cadre pas avec les bâtiments environnants. Elle demande s'il serait possible de reculer le bâtiment pour l'éloigner de la rue, quitte à retirer des logements.

Réponse du public : Maisons unifamiliales ou en rangée, à deux étages avec des stationnements en enfilade.

Réponse du promoteur : Étant donné la géométrie du terrain, plus le bâtiment est reculé, plus il doit être rapetissé et plus il doit être rapproché des voisins. Cela pose des enjeux en matière de rentabilité, d'accessibilité financière pour les logements et aussi d'intimité pour les voisins situés à l'arrière.

- **Intervention 21** : Un administrateur souhaite être informé de la distance entre les maisons en rangée et le projet. Il souhaite aussi pouvoir comparer la distance entre le projet et la rue avec celle entre les maisons en rangée et la rue. Il évoque les conditions de stationnement de l'Aromate, un immeuble de 189 logements un peu plus loin sur la rue. Il remarque qu'environ une douzaine de voitures sont stationnées dans la rue, des deux côtés. Par conséquent, la visibilité est réduite à la sortie du stationnement et pose des enjeux de sécurité. Il demande si les livreurs vont avoir une obligation d'utiliser le stationnement arrière. Il invite le public à composer le 311 sans tarder lorsqu'ils prennent conscience d'usage interdit des stationnements.

Réponse de la Ville : La marge avant du projet est de 6 mètres. Nous n'avons pas l'information pour les autres résidences. La Ville rappelle qu'aucune modification réglementaire n'est demandée puisque le projet est conforme aux normes en vigueur à cet égard.

Réponse du promoteur : Le promoteur se dit ouvert à évaluer la question du débarcadère si son aménagement s'avère conforme avec les normes en vigueur et les orientations de la Ville. Dans le processus, tous les détails ne sont pas attachés. Il rappelle qu'il avait été convenu de prévoir les accès véhiculaires sur la rue Léonard. Il ne croit pas que ce soit opportun, même pour un projet de maisons de ville, de prévoir des accès par un axe structurant pour chaque maison. Mais pour un débarcadère, cela pourrait être possible.

- **Intervention 23** : Un administrateur se dit préoccupé par l'absence de débarcadère et le nombre insuffisant de cases de stationnement prévues, tant pour les locataires que pour les visiteurs. Il pense que cela contribuera au manque de disponibilité des stationnements sur les rues avoisinantes.

Réponse de la Ville : La Ville prend note du commentaire.

- **Intervention 24** : Le président du conseil de quartier rappelle que, bien que la discussion soit allée au-delà des seules modifications réglementaires, la responsabilité du conseil de quartier est d'émettre une recommandation portant sur ces modifications réglementaires. Le stationnement, le débarcadère et la suggestion d'installer une clôture sont des préoccupations pertinentes, qui sont importantes pour les voisins, mais ne sont pas en lien avec les modifications réglementaires. Elles pourront être prises en compte par le promoteur dans les étapes subséquentes de son projet. Comme conseil de quartier, il est important de se pencher sur les éléments de la modification réglementaire pour émettre la recommandation.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note du commentaire.*

- **Intervention 25** : L'administrateur explique au public que le conseil de quartier a plusieurs options de vote : en faveur, en défaveur, ou recommandation conditionnelle. Ainsi, le conseil de quartier pourrait inclure des recommandations en lien avec le débarcadère et le stationnement.
- **Intervention 26** : L'administrateur a visité le secteur et a remarqué que la barrière formée par les arbres sépare adéquatement le projet du secteur résidentiel à l'arrière. Il analyse que la différence n'est pas si marquée entre un bâtiment d'une hauteur maximale de 11 mètres ou de 13 mètres. Il est d'avis que les problèmes anticipés de circulation et de sécurité pourraient être réduits en limitant le nombre de véhicules par ménage. Durant la consultation, il n'a pas été question de transport en commun alors que le projet est prévu le long d'un axe structurant de transport en commun desservi par un Métrobus.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note du commentaire.*

- **Intervention 27** : Une administratrice apprécie que le stationnement extérieur soit petit, et que l'ensemble des cases stationnements se trouvent en souterrain. Cela permet de prévoir de plus grands espaces verts. Elle comprend que les gens n'aiment pas l'idée de partager leur espace de vie et leurs cases de stationnement, mais elle estime que c'est nécessaire.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note du commentaire.*

- **Intervention 28** : Une administratrice rapporte ses appréhensions lors de la construction de l'Aromate. Elle n'a pas eu l'occasion de les partager puisque le projet était conforme. Malgré ses craintes initiales et une coupe d'arbres importante, elle estime aujourd'hui que la cohabitation se déroule bien, sauf en matière de stationnement des deux côtés de la rue qui limite la visibilité lors des entrées et sorties sur la rue Léonard. Dans son mémoire déposé en vue de la prochaine stratégie de sécurité routière, le conseil de quartier recommande d'ailleurs à la Ville de prévoir les dégagements nécessaires pour assurer la sécurité de tout le monde. Elle conclut en rappelant que ces nouveaux logements répondent à un besoin en contexte de pénurie.

- **Intervention 29** : L'administratrice indique qu'elle votera en défaveur du projet en réponse aux commentaires qu'elle a entendus en lien avec le gabarit du projet, surtout en ce qui concerne sa hauteur.

Le conseil de quartier est prêt à passer à la période de vote.

Sur une proposition dûment appuyée, il est proposé d'ajouter une option de vote (option C) pour recommander l'adoption des règlements, moyennant l'aménagement d'un débarcadère et l'agrandissement de l'aire de stationnement arrière.

Sur une proposition dûment appuyée, il est proposé d'ajouter une option de vote (option D) pour recommander l'adoption des règlements, moyennant l'aménagement d'un débarcadère.

Nombre d'interventions

29 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

2 octobre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Louis Champoux, président du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Projets de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement :

- Aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 362;
- À l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 365.

Activité de participation publique

Consultation par écrit

Date et heure (ou période)

Du 26 septembre au 2 octobre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, zone au nord et à l'est du boulevard du Versant-Nord, à l'ouest du chemin Sainte-Foy et au sud de la rue Alain (3786, chemin Sainte-Foy).

Description du projet

Un projet résidentiel est prévu sur le site du 3786, chemin Sainte-Foy, au nord de l'intersection avec boulevard du Versant-Nord. Ce terrain était autrefois occupé par un bâtiment qui a été démoli et est actuellement vacant.

Le projet consiste en un immeuble d'environ 60 logements répartis sur quatre étages. Il prévoit un stationnement souterrain, ce qui permettra d'aménager une aire verte supérieure à la norme minimale. Il est par ailleurs prévu de préserver plusieurs arbres.

En plus de revaloriser un terrain vacant, le projet contribuera à la création de logements dans un secteur de la ville où le taux d'occupation est particulièrement bas, conformément au Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant dans le respect de l'environnement existant, la Ville souhaite inclure des conditions de réalisation du projet dans un plan de construction.

Un règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/participation-citoyenne-projet-residentiel-au-3786-chemin-sainte-foy)

Participation

Membre du conseil municipal

- Anne Corriveau, conseillère du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

10 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.

Faits saillants de la consultation par écrit :

- Préférence pour le maintien des normes existantes de hauteurs (11 m, 3 étages).
 - Perception que le bâtiment ne cadre pas avec le gabarit des résidences unifamiliales et en rangée situées derrière le projet.
 - Nombre de logements jugé trop élevé.
 - Suggestion d'aménager un débarcadère pour éviter un empiétement de véhicules en façade du bâtiment.
 - Craintes par rapport à la perte de disponibilité de stationnements sur rue.
 - Craintes d'une augmentation du débit de circulation.
 - Les autres commentaires portent sur l'intimité, l'aménagement d'une clôture, la clientèle visée et la perte potentielle de biodiversité sur le site.
-

Questions et commentaires

Concernant la hauteur, le nombre de logements, le gabarit et l'apparence du projet

Intervention 1 : Un résidant de la rue Lefebvre rappelle que les bâtiments en périphérie du projet présentent un gabarit de 2 étages d'une hauteur d'environ 8 mètres. Il est d'avis que le bâtiment proposé ne respecte pas le cadre bâti environnant. De plus, la densité ne lui apparaît pas cohérente avec celle du quartier environnant.

Intervention 2 : Un autre résidant de la même rue est d'avis que la Ville ne s'est pas préoccupée de l'intégration architecturale du projet (surtout en ce qui concerne la volumétrie) ni de l'apparence du projet ni de l'homogénéité avec la hauteur des résidences de la rue Alfred-Rouleau (4 étages vs 2).

Intervention 3 : Un citoyen apprécie l'apparence du projet. Selon lui, le projet va contribuer à augmenter l'offre de logements pour les familles. Il déplore que les voisins semblent préférer le développement de résidences unifamiliales. Selon lui, ce modèle n'est plus à prioriser en contexte de grands besoins urgents pour des logements.

Intervention 6 : La résidente du chemin Sainte-Foy n'est pas favorable à ce projet qu'elle juge trop gros, trop près des maisons unifamiliales, même si elle comprend bien l'objectif de densification de la Ville. Elle déplore que la Ville semble omettre que les voisins immédiats de ce projet habitent tous dans des maisons unifamiliales, soit seules, soit jumelées ou en rangée. Elle affirme que le projet lui semblerait plus acceptable si l'immeuble était plus bas et moins large.

Intervention 9 : La résidente du chemin Sainte-Foy estime que la hauteur du projet risque de détériorer l'aspect visuel de ce secteur. Elle est d'avis que si le projet avait trois étages et 45 logements plutôt que 60, les impacts sur la congestion routière et l'aspect visuel seraient plus acceptables.

Intervention 10 : Un résidant du secteur trouve que l'édifice projeté se situe trop près du chemin Sainte-Foy. Il ajoute que la hauteur du projet n'est pas en harmonie avec le voisinage qui compte 2 étages.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que face à l'importante crise du logement qui sévit à Québec, la Ville s'est engagée, dans son plan de mise en œuvre accéléré de sa Vision de l'habitation 2023-2026, à encourager une densification respectueuse le long des grands axes structurants et là où les infrastructures publiques sont déjà en place (aqueduc, égouts, routes, transports collectifs à fréquence élevée, offres de transport alternatif). Le terrain du 3786 chemin Sainte-Foy répond à tous points de vue à cette Vision de la Ville. Rappelons que la hauteur demandée par le promoteur n'est que 2m*

supérieur à ce qui lui est permis de plein droit (13 m vs 11 m) et que cette demande est faite en contrepartie de multiples avantages pour les voisins immédiats (préservation des arbres matures sur le terrain du promoteur, conservation de 70 % d'aire verte grâce à un stationnement souterrain, dégagement complet du terrain arrière du bâtiment pour l'éloigner des voisins arrière).

Elle précise que les grilles de spécifications des zones adjacentes permettent des hauteurs allant de 4 à 8 étages. Il s'agit d'un milieu avec diversité de gabarits et de typologies des bâtiments ou le bâtiment proposé de 4 étages s'insère adéquatement. Par exemple, de l'autre côté de la rue, au 850, rue Laudance, un bâtiment de 183 logements est construit sur 4 étages et au 820, rue Laudance, un bâtiment de 22 logements est construit sur 6 étages.

Concernant l'aménagement d'un débarcadère

Intervention 5 : Le résidant du chemin Sainte-Foy postule qu'un débarcadère est nécessaire. Celui-ci permettra l'accès aux véhicules d'urgence et de livraison y compris les camions de déménagement. Il n'imagine pas que de tels véhicules puissent circuler par le petit stationnement prévu à l'arrière: la configuration de la rue n'est pas idéale pour ce niveau de circulation. De plus, la tranquillité des voisins de la rue Léonard serait affectée.

Intervention 6 : La résidente du chemin Sainte-Foy recommande qu'un débarcadère soit aménagé en façade si le projet se réalise.

Intervention 10 : Un résidant explique que l'absence de voie débarcadère pose des enjeux en matière de sécurité.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de la suggestion.

Concernant le nombre de cases de stationnement et les impacts sur la disponibilité du stationnement sur rue

Intervention 2 : Le résidant de la rue Lefebvre s'inquiète du débordement des stationnements des visiteurs sur la rue Léonard. Il demande si la rue est assez large pour permettre le stationnement des deux côtés, surtout en hiver.

Intervention 5 : Le résidant du chemin Sainte-Foy soutient que les 70 cases de stationnement pour 60 logements sont insuffisantes pour répondre aux besoins des ménages qui ont deux voitures et leurs visiteurs. Il appréhende une utilisation accrue des rues environnantes pour le stationnement sur rue. Il rapporte les enjeux de grande utilisation des cases de stationnement privé et sur rue pour d'autres projets résidentiels similaires du secteur.

Intervention 6 : La résidante du chemin Sainte-Foy appréhende que les visiteurs du projet se stationnent dans les rues résidentielles et fassent preuve de manque de civisme. Même s'il faut préserver la verdure, le stationnement des visiteurs devrait être agrandi.

Intervention 8 : Un résidant de la rue Lefebvre estime malgré tout que le stationnement extérieur pour les visiteurs ne devrait pas être agrandi puisque cela aurait des impacts sur les voisins qui habitent derrière le projet.

Intervention 9 : La résidente du chemin Sainte-Foy affirme que le projet est susceptible de créer des problèmes relativement à la circulation et au stationnement. Elle rapporte devoir déplacer sa voiture toutes les deux heures lorsqu'elle doit se stationner dans la rue.

Intervention 10 : Le résidant du secteur rapporte que le stationnement est interdit sur le chemin Sainte-Foy. Par conséquent, comme le stationnement pour les visiteurs au 3786, chemin Sainte-Foy est très petit, cela se répercutera sur les rues environnantes.

Réponse de la Ville : *Une analyse non exhaustive a été effectuée pour le projet du 3786, chemin Sainte-Foy. Celle-ci permet d'estimer les besoins attendus en matière de cases de stationnement pour le projet selon le type de logement (3 ½, 4 ½, 5 ½, etc.) L'analyse estime un besoin théorique de 65 cases. Le projet propose 6 cases additionnelles. Par ailleurs, le ratio de 1,2 case de stationnement par logement est conforme à la réglementation en vigueur.*

En outre, le taux d'occupation du stationnement sur rue pour les rues à proximité du projet est faible et peu de vignettes de stationnement sont vendues dans la zone A3-13. Aussi, la rue a une largeur de 11 mètres, ce qui est amplement suffisant pour assurer une circulation sécuritaire et des espaces de stationnement sur les deux (2) côtés de la rue. Si des enjeux de déneigement sont observés, le citoyen peut composer le 311 pour le signaler.

Dans l'éventualité où le projet entraînerait des répercussions importantes sur le stationnement sur rue, la Ville pourrait effectuer des analyses et relevés et des mesures pourraient être mises en place.

Finalement, il n'est pas envisagé que le projet apporte une augmentation significative de la circulation dans le secteur et ainsi, aucune mesure n'est prévue à cet égard. Si des enjeux sont rapportés à la suite de la construction du projet, la Ville fera des analyses de la circulation (relevé de vitesse, comptage). En fonction des résultats de celles-ci, les mesures nécessaires seraient mises en place.

Concernant les impacts sur les conditions de circulation routière et la sécurité routière

Intervention 2 : Un résidant de la rue Lefebvre demande si la Ville a évalué l'impact des 71 nouvelles voitures sur la circulation et la sécurité des piétons à l'intersection de la rue Léonard et du chemin Sainte-Foy et sur les rues Léonard, Lefebvre et Le Mercier. Il s'informe des mesures qui sont prévues pour assurer la sécurité.

Intervention 5 : Le citoyen rappelle que le projet sera situé très près du chemin Sainte-Foy, qui est une voie de circulation très achalandée et relativement étroite. Il observe que la circulation par la rue Léonard pose également un problème, particulièrement en hiver lorsque des tas de neige s'accumulent le long de la rue et que les résidents y stationnent leur voiture pendant le déneigement de leurs entrées.

Intervention 6 : Une résidente du chemin Sainte-Foy s'inquiète de la contribution du projet à l'augmentation de circulation sur la rue Léonard, avec sa courbe dangereuse et la visibilité réduite quand des voitures y sont stationnées, précisément en face de l'entrée du stationnement souterrain et de celui des visiteurs.

Intervention 9 : La résidente du chemin Sainte-Foy affirme que le projet est susceptible de créer des problèmes relativement à la circulation et au stationnement.

Réponse de la Ville : *Avec une largeur de 11 mètres, la rue Lefebvre semble assez large pour assurer une circulation sécuritaire avec des espaces de stationnement sur les deux (2) côtés de la rue. Si des enjeux de déneigement ou autres sont observés, le public peut composer le 311 pour le signaler.*

Enfin, il n'est pas envisagé que le projet apporte une augmentation significative de la circulation dans le secteur et ainsi, aucune mesure n'est prévue à cet égard. Si des enjeux sont rapportés à la suite de la construction du projet, la Ville fera des analyses de la circulation (relevé de vitesse, comptage). En fonction des résultats de celles-ci, les mesures nécessaires seraient mises en place.

Concernant la gestion des matières résiduelles

Intervention 2 : Un résidant de la rue Lefebvre s'informe de l'endroit où est prévu l'entreposage des ordures et du recyclage. Il demande quelles sont les exigences de la Ville à propos de la nature des contenants (métal, plastique...) et du bruit lors de leur manipulation.

Intervention 6 : Une résidente du chemin Sainte-Foy évalue que le stationnement est petit pour permettre l'entreposage des bacs à ordures.

Réponse de la Ville : *La gestion des matières résiduelles fait l'objet d'un contrôle strict de la part de la Ville de Québec. Un règlement détermine l'ensemble des normes s'y rattachant (Règlement sur l'enlèvement des matières résiduelles (quebec.qc.ca)) et un service de la Ville est dédié à l'analyse des demandes.*

La raison pour laquelle nous ne parlons pas des matières résiduelles dans les 2 règlements à adopter est que l'analyse des matières résiduelles se fera au dépôt de la demande de permis; cet aspect du projet devra se conformer aux mêmes règles que tous les autres projets. Il est simplement trop tôt aujourd'hui pour en discuter.

Concernant l'aménagement d'une clôture

Intervention 2 : Un résidant de la rue Lefebvre demande si une clôture ou séparation physique est prévue entre le bâtiment et les résidences voisines, au sud et à l'ouest. Il déplore que la consultation publique ne porte que sur la dimension réglementaire du projet.

Intervention 8 : Un résidant de la rue Lefebvre estime qu'une clôture d'une hauteur de 6 pieds devrait être aménagée le long de la ligne de lot arrière. Il craint que les locataires et leurs animaux fréquentent les cours privées des résidences limitrophes au projet.

Réponse de la Ville : *La Ville remercie les citoyens pour leur suggestion. Pour les questions entourant l'érection d'une clôture, les citoyens sont invités à contacter le propriétaire du terrain (le promoteur) puisqu'il s'agit habituellement d'une dépense partagée.*

Concernant d'autres sujets

Intervention 4 : Un citoyen souhaite s'informer du prix des loyers et de la clientèle visée par le projet, craignant un impact négatif sur la valeur de sa résidence qui se trouve à proximité du projet. Il souhaite également des précisions quant aux typologies des logements. Il émet des réserves quant à la nature locative du projet. Il ne trouve pas le projet particulièrement beau.

Réponse de la Ville : *Pour l'instant, il est impossible pour le promoteur de se prononcer sur le coût des loyers, puisque ceux-ci sont déterminés en fonction de coût de construction. La clientèle visée est majoritairement des familles puisque le projet compte beaucoup de logements de 2 et 3 chambres. Il vise aussi des personnes seules du quartier qui vendent leur maison devenue trop grande.*

L'évaluation d'un bien immobilier est très complexe et plusieurs facteurs doivent être pris en compte. À titre d'exemple, parmi ces nombreux facteurs, certains concernent directement votre propriété alors que d'autres, comme le marché immobilier ou encore le prix de vente des propriétés comparables vendues récemment, sont extrinsèques et hors de notre contrôle. Ainsi, bien que nous n'anticipions pas d'impact important, il nous est malheureusement impossible de répondre avec exactitude à votre question dans l'état actuel des choses.

Intervention 6 : La résidante du chemin Sainte-Foy juge essentiel de protéger la bande cyclable, tel que proposé par le conseil de quartier. Elle croit que les balcons auraient dû être retirés du côté de la rue Léonard, comme du côté de la rue Alfred-Rouleau.

Intervention 7 : La résidente du chemin Sainte-Foy se dit en faveur de la densification des villes. Elle estime qu'il s'agit d'un levier important pour diminuer l'impact environnemental. Toutefois, elle est d'avis qu'un autre lot, plus asphalté, devrait être visé pour éviter de détruire un milieu écologique. Selon elle, le lot visé pour la construction, vacant depuis longtemps, constitue un « havre de biodiversité » comptant sur une diversité d'espèces fauniques et floristiques, sert d'îlot de fraîcheur, améliore la qualité de l'air, séquestre du carbone, empêche le ruissellement lors de fortes pluies.

Elle indique que la croissance de la population a fait déborder l'école primaire du secteur. Les constructions des 3 dernières années (L'Aromate, et sur le « petit » chemin Sainte-Foy entre Alain et Pie XII) ont déjà énormément amené de pression sur les services offerts dans son quartier, en plus de la perte de 3 arrêts de Métrobus. Elle déplore que le service à Vélo ne soit pas offert et l'absence d'une piste cyclable sécuritaire (hors rue).

Réponse de la Ville : *La protection des milieux naturels et des boisés d'intérêt fait partie intégrante des grandes orientations de la Ville. C'est d'ailleurs dans cet esprit que la Ville de Québec s'est dotée de sa [Vision de l'arbre](#) qui sera renouvelée l'année prochaine.*

De même, en 2023, la Ville a brossé le « portrait des boisés » pour orienter ses décisions de développement résidentiel dans une optique de conciliation et de préservation des boisés d'intérêt. Du fait de son historique et sa vocation, le terrain situé 3786, chemin Sainte-Foy n'en fait pas partie. De plus, il est l'un des rares terrains vacants à être situé dans un corridor structurant. Finalement, le terrain est une propriété privée destinée à une vocation résidentielle.

Pour conclure, la décision finale que rendra le conseil d'arrondissement devra considérer une conciliation optimale entre plusieurs facteurs. Parler de conciliation implique de faire des choix, mais qui sont faits de manière intelligente, notamment en identifiant les meilleurs sites pour poursuivre le développement nécessaire de la Ville pour répondre à la crise du logement tout en s'assurant de préserver les milieux naturels d'intérêt.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

3 octobre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT ÉLECTORAL DE LA POINTE-DE-SAINTE-FOY

QUARTIER DE LA POINTE-DE-SAINTE-FOY

ZONE VISÉE : 35008HA

LOT : 1 530 483

RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO

N° SDORU 2307-2350

VERSION DU 2024-07-25

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le requérant sollicite l'Arrondissement afin de modifier la réglementation d'urbanisme dans le but de permettre la réalisation d'un projet résidentiel de moyenne densité sur le chemin Sainte-Foy, entre les rues Leonard et Alfred-Rouleau sur le lot 1 530 483, correspondant au 3786, chemin Sainte-Foy.

Le projet comprend un bâtiment de 55 logements de quatre étages et un stationnement souterrain de 71 cases. Il est situé dans la zone 35008Hc pour laquelle une hauteur maximale de 11 mètres et trois étages est autorisée, avec un nombre maximal de huit logements.

MODIFICATIONS RETENUES À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Une séance d'information a été tenue le 26 février 2024 par visioconférence. Le promoteur du projet et l'architecte responsable au dossier ont présenté leur projet aux citoyens résidant à proximité du lot. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée.

Les commentaires exprimés par les citoyens et les réponses de la Ville se trouvent consignés au « compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service des relations citoyennes et des communications. Il est joint en annexe au sommaire décisionnel.

Des préoccupations ont été exprimées en lien avec la perte d'intimité pour les résidents existants, la proximité entre le futur bâtiment et les maisons sur la rue Alfred-Rouleau, le débordement des voitures des visiteurs sur la rue Léonard et la possible modification des normes d'urbanisme du secteur.

Pour répondre aux questions exprimées, la Ville a choisi l'utilisation de l'outil réglementaire du projet particulier de construction (plan de construction). Cet outil s'applique au terrain visé par le projet et non à la zone afin d'éviter des modifications des normes d'urbanisme dans la zone concernée.

Par ailleurs, cet outil prévoit l'approbation des plans du projet, tels que présentés par le requérant, c'est-à-dire que les éléments comme le gabarit, la hauteur, la préservation des arbres existants en cour arrière, l'aménagement extérieur ainsi la modulation de la façade et les matériaux de revêtement sont contrôlés dès l'élaboration du règlement.

Lors de l'élaboration du plan de construction, le projet a pris en compte des commentaires exprimés par les citoyens, notamment la modulation de la volumétrie au niveau de l'accès du bâtiment, le retrait de balcons du côté latéral, près de la rue Alfred-Rouleau, afin d'augmenter l'intimité des bâtiments voisins et l'agrandissement de l'aire de stationnement extérieure pour les visiteurs.