

## 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.*

*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 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 quel 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 résidante 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 résidante 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