

Augmenter le nombre de logements autorisés au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois

Projet de Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Hc, R.V.Q. 3391

Activité de participation publique

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

Date et heure

26 février 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy, 965, rue Valentin, salle RC-15

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 la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Période de questions et commentaires du public;
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

La zone 35708Hc est située à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de la Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Description du projet

En 2023, la réglementation d'urbanisme a été modifiée pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages et 76 logements au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois, à l'intersection du boulevard Pie-XII. On y trouve un petit centre commercial, qui sera démoli.

Pour optimiser son futur immeuble, le requérant demande d'augmenter le nombre de logements autorisés dans la zone, tout en maintenant la hauteur et le gabarit du bâtiment présenté lors des activités de participation publiques réalisées en 2023.

Principales modifications réglementaires

Afin de permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme dans la zone de sorte à y autoriser un maximum de 105 logements.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Augmenter le nombre de logements autorisés au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Louis Champoux, président
- Diana Polovej, trésorière
- Suzanne Roy, secrétaire
- Valérie Poirier
- Paul-André Proulx
- Rosalie Tohoue

Membre du conseil municipal

- Louis Martin, conseiller du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien (*en remplacement d'Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy*)

Personne-ressource

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

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

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 5 personnes assistent à la séance
- Trois représentants du requérant sont présents

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil municipal d'adopter le projet de Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Hc, R.V.Q. 3391, à la condition que le promoteur s'engage à respecter le nombre de 96 logements et que la répartition des 3 ½ et des 4 ½ soit revue, au bénéfice des 4 ½.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	Accepter la demande Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil municipal de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière que le promoteur s'engage à respecter le nombre de 96 logements et que la répartition des 3 ½ et des 4 ½ soit revue, au bénéfice des 4 ½
D.	1	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil municipal d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec la demande que des commerces soient prévus au rez-de-chaussée et que de plus nombreux 5 ½ soient aménagés.
Abstention	0	
TOTAL	6	

Faits saillants de la consultation

- Plusieurs questions portent sur les typologies, la taille et le prix des logements.
- Préoccupations envers la taille réduite des logements, conséquentes à l'augmentation du nombre de logements.
- Préoccupations en lien avec la réduction du nombre de 4 ½, au profit des 3 ½.

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un citoyen souhaite savoir pourquoi le règlement octroie 105 logements alors que le requérant souhaite en aménager 94. Il demande aussi quel type de stationnement est prévu.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que la première mouture du projet prévoyait 76 logements et que 80 avaient été octroyés dans la réglementation. La Ville en octroie toujours un peu plus pour donner de la flexibilité au promoteur en cas d'évolution du projet entre la conception et la construction. Ici, le promoteur souhaite revoir la configuration interne du bâtiment pour aménager 94 logements. La réglementation sera modifiée pour en permettre 105.*

Les cases de stationnement seront aménagées dans un stationnement souterrain.

Réponse du requérant : *Le promoteur assure que même si le règlement permet 105 logements, son plan demeure d'en aménager 94.*

Intervention 2

Une résidante évalue que l'augmentation du nombre de logements dans le même gabarit d'immeuble entraînera une réduction de la taille de chacune des unités. Elle appelle le promoteur à maintenir une taille raisonnable pour les appartements.

Réponse du requérant : *Le requérant explique que le nombre de 4 ½ a été diminué pour pouvoir aménager de plus nombreux 3 ½ tout en conservant une superficie d'entre 700 et 800 pi² pour ces logements. Les 4 ½ avoisinent 1000 pi² et les logements de 3 chambres sont à 1366 pi². Le requérant précise qu'il construisent, entretiennent et opèrent leurs différents projets. Ils remarquent que la demande pour les 3 ½ est plus forte.*

Intervention 3

Un citoyen ayant participé aux étapes précédentes soumet plusieurs questions et commentaires sur le projet :

Il déplore que les commerces qui avaient été annoncés au rez-de-chaussée ne se trouvent plus dans cette mouture. Il suppose que la Ville a modifié le projet entre temps.

Réponse du promoteur : *Le promoteur rappelle que la vocation du projet est résidentielle depuis le tout début. Un délai important avait été octroyé aux commerces en vue de leur relocalisation.*

Réponse de la Ville : *Le projet a toujours eu une vocation essentiellement résidentielle, et ce, dès l'atelier d'échanges en amont du projet en mai 2023, tel qu'entendu dans la [vidéo de l'atelier](#) (24 : 33) et rapporté dans [le compte-rendu de l'atelier d'échanges](#) (page 2). Le [rapport de la consultation publique](#) d'octobre 2023 rapporte les mêmes informations (page 7).*

Le citoyen décrit la réduction des superficies conséquentes à l'augmentation du nombre de logements autorisés. Il déplore que la Ville n'ait pas rendu disponibles les typologies et les superficies des logements avant la consultation. Il estime que cela a nui à sa préparation pour mieux comparer les deux moutures du projet.

Il dénonce la réduction du nombre de 4 ½, et conséquemment, de l'offre de logements destinés aux familles. Selon lui, le projet perpétue la rareté des logements de 2 chambres à coucher. Le citoyen doute des données présentées pour l'évaluation des besoins en matière de logements, et regrette le retrait des 6 ½ prévus dans la première mouture.

Réponse de la Ville : *L'enjeu est avant tout économique, puisque les grands logements dans les constructions neuves sont souvent très chers et ne sont pas à la portée de toutes les bourses. Les gens qui sont en mesure de payer un tel loyer ont d'autres options sur le marché. Par ailleurs, la demande est plus faible pour ce type de produit et plus importante du côté des logements d'une chambre à coucher. Le promoteur vise un projet qui répond aux besoins de la clientèle visée.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur estime que le loyer mensuel des 3 ½ s'établira autour de 1600 \$, les 4 ½ seraient autour de 2000 \$/mois et 2500 \$ pour les logements de 3 chambres. Les loyers ne sont pas fixés encore puisque les coûts de construction précis ne sont pas connus. Il n'a jamais été prévu d'aménager des 6 ½.*

Le participant partage des préoccupations concernant l'impact combiné du présent projet et du projet de logement social sur la circulation. Il demande si la Ville a produit une nouvelle analyse de circulation et estime que les données d'analyse du service des transports devraient être rendues publiques.

Réponse de la Ville : *Pour les projets résidentiels comme celui-là, le service des transports de la Ville entreprend toujours une évaluation des impacts sur la circulation, lesquels ont été jugés marginaux. De plus, les locataires du projet de logement social sur le boulevard Pie-XII ne seront pas autant motorisés que ceux des projets privés. Ainsi, il ne faut pas nécessairement faire une adéquation entre le nombre de logements et le nombre de véhicules sur les routes. Les analyses de circulation sont des documents internes.*

La Ville effectue également une analyse pour déterminer le score de mobilité durable du projet. Certains endroits, dont le secteur en question, sont mieux desservis que d'autres en matière de pistes cyclables et de transport en commun. On peut donc anticiper un certain transfert de part modale, notamment en prenant en compte l'arrivée du tramway.

Réponse du promoteur : *Le promoteur rappelle que 96 cases de stationnements seront aménagées à l'intérieur, en plus de quelques cases extérieures pour les visiteurs, ce qui devrait éviter l'occupation de cases de stationnement sur rue.*

Il demande si le requérant pourra aménager 105 logements sans autre consultation publique. Il calcule qu'entre 76 et 105 logements, on dépasse le 30 % d'augmentation, ce qui justifierait un référendum.

Réponse de la Ville : *La Ville confirme que la réglementation, lorsqu'elle sera en vigueur, permettra d'aménager un maximum de 105 logements. L'autorisation d'une marge de manœuvre est une pratique habituelle de la Ville dans presque tous les projets résidentiels, pour permettre au promoteur de faire face aux imprévus et impératifs de modification. La Ville tend à ne plus imposer de maximum de logements, souhaitant accélérer la construction de logements sur son territoire.*

Les Villes ont obtenu de nouveaux pouvoirs en habitation pour accélérer la construction de logements, notamment avec le PL16 qui est utilisé ici. C'est pourquoi la présente modification n'est pas susceptible d'approbation référendaire : on se base sur le nombre de logements autorisés (80 vs 105).

Intervention 4

Un participant souhaite des précisions sur les commerces qui seront relocalisés.

Réponse de la Ville : *Le bâtiment actuel sera démoli pour faire place au projet, exclusivement résidentiel.*

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

Intervention 5

Un administrateur consent qu'il y ait un grand besoin de logements lié à l'arrivée de nouvelles personnes. Il demande si la Ville possède des données plus précises sur l'avancement du plan d'action accéléré en habitation. Il souhaite plus d'information sur les typologies des logements au sud du chemin des Quatre-Bourgeois.

Réponse du conseiller municipal : *La Ville a besoin d'une variété de logements de toutes les formes, toutes les typologies, tous les prix, tous les modèles, toutes les tailles. La Ville cite une étude qui établit qu'après un certain nombre de transactions, un logement moins cher est libéré. En ce moment, les gens ne déménagent pas parce qu'il n'y pas de logements disponibles. Le conseiller n'a pas sous la main les données sur l'état d'avancement du plan de mise en œuvre accélérée.*

Quant à la deuxième question de l'administrateur, ces données existent au service de l'évaluation. Le conseiller estime que le promoteur propose des logements qui se loueront et qu'ils connaissent leur marché

Réponse du requérant : *Le requérant se base sur des études de marché menées par des évaluateurs agréés qui évaluent l'état de l'offre et la demande dans un secteur.*

Intervention 6

L'administratrice rappelle que le conseil de quartier a recommandé de plus nombreux 5 ½ lors de la consultation de 2023. Elle insiste sur la nécessité de prendre en compte des besoins des familles qui ont besoin de grands logements. Elle se dit déçue de l'abandon des espaces commerciaux. Elle rappelle que les bâtiments sont construits pour de nombreuses années et qu'une fois passée la crise du logement, on aura besoin de commerces. La réalité a changé depuis 5 ans, et continuera de changer. Elle cite l'Europe en exemple, où on trouve des commerces partout.

Réponse de la Ville : *Les projets mixtes qui comportent des logements et des commerces sont généralement implantés sur des terrains beaucoup plus gros que celui-ci.*

Intervention 7

L'administrateur s'informe de la date où les données sur les besoins réduits en 4 et demi ont été établis. Il se dit préoccupé par les besoins des familles nombreuses qui trouvent difficilement un logement de taille suffisante.

Réponse du promoteur : *Le promoteur explique qu'il se base sur des études de marché et sur son expérience comme promoteur ayant construit près de 500 logements dans les dernières années. Il en conclut que les 3 ½ se louent plus rapidement. Il rappelle qu'il a maintenu tous les 5 ½ de la première mouture. Selon lui, la responsabilité de loger des familles nombreuses ou de répondre aux besoins de clientèle spécifique ne relève pas du secteur privé. De grands logements s'avéreraient beaucoup trop chers pour les clientèles auxquelles ils seraient destinés. Par ailleurs, pour maintenir des loyers plus bas que dans le marché du logement neuf, le promoteur a fait le choix de ne pas aménager de gymnase ou de piscine.*

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle qu'elle vise le développement de plusieurs types de logements répondant à une variété de besoins. Un seul projet ne peut répondre à tous les besoins. Sur deux sites adjacents, on trouve deux projets qui répondent à des besoins différents : le projet en question et le projet des Habitations Pie-XII, où l'on trouve d'ailleurs des 6 ½.*

Intervention 8

Une administratrice aurait voulu des informations sur le nombre de logements disponibles dans le secteur. Elle déplore la diminution de l'offre commerciale liée au départ des commerces et aimerait que la Ville oblige l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée, notamment dans le contexte du passage du tramway. Les commerces de proximité susciteraient une vie de quartier. Elle ne comprend pas les raisons qui motivent la Ville à ne pas exiger de commerces au rez-de-chaussée ni pourquoi elle ne peut l'obliger à cette étape-ci. Par ailleurs, elle aurait aimé que la Ville partage d'emblée les superficies de logement. Elle trouve que la réglementation autorisant 105 logements est trop généreuse par rapport aux 94 logements souhaités par le promoteur. Elle aurait préféré une offre plus équilibrée en matière de typologie.

Réponse de la Ville : *La Ville autorise déjà certains usages commerciaux dans la zone. Par ailleurs, la Ville s'était penchée sur la question des commerces. Elle aurait pu exiger des commerces au rez-de-chaussée. Or, avec les changements de mode de consommation liés notamment à la pandémie, l'inflation, la montée du commerce en ligne, on voit plusieurs fermetures de commerces, et de moins en moins de demandes. C'est moins dans l'air du temps d'exiger des commerces au rez-de-chaussée sur une artère au complet. La tendance est plus à la baisse. Par ailleurs, on note la proximité d'autres commerces, notamment au Carrefour de La Pérade.*

La Ville explique qu'il est impossible, à cette étape-ci, d'obliger l'aménagement de commerces au rez-de-chaussée puisque cet élément ne fait pas partie du projet de règlement.

Réponse du conseiller Louis Martin : *Le conseiller précise que la tendance est au retrait des usages commerciaux sur les artères où c'était autrefois exigé, puisque les besoins en termes de logement dépassent les besoins en termes d'espaces commerciaux. Les promoteurs font face à une baisse de la demande pour la location de ces espaces difficiles à louer.*

Intervention 9

Une autre administratrice souhaite des précisions sur le processus. Elle demande si le projet initial a déjà été accepté par la Ville et à statuer seulement sur l'augmentation du nombre de logements.

Réponse de la Ville : *Les modifications réglementaires liées au projet initial sont en vigueur, de sorte que la construction de 80 logements pourrait aller de l'avant. La Ville précise que le conseil de quartier est appelé à se prononcer sur l'augmentation à 105 logements seulement.*

Intervention 10

L'administrateur mentionne que, malgré des dissensions à ce sujet, le compte-rendu rapporte bien qu'il n'y avait pas de commerces prévus dans le projet initial. Il estime que la consultation publique de 2023 aurait été le moment optimal pour exiger des commerces. Il rappelle que cette question a été largement débattue à l'époque. Il explique aux membres du conseil de quartier que la présente modification réglementaire ne porte que sur l'augmentation du nombre de logements. Les membres peuvent partager des commentaires sans que cela fasse nécessairement partie de la recommandation votée.

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal

Réalisation du rapport

Date

4 mars 2025

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