

## **Augmenter le nombre de logements autorisés dans certains secteurs du quartier de la Cité-Universitaire**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32006Ha, 32023Ha, 32027Ha et 32040Ha, R.C.A.3V.Q. 413 (794, rue des Talus, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire**

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

6 mai 2026, à 19 h

##### **Lieu**

Centre des loisirs Saint-Thomas d'Aquin, 895, avenue Myrand, salle RC02

##### **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. Mention qu'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. Période de questions et commentaires du public;
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
10. Recommandation du conseil de quartier.

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

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

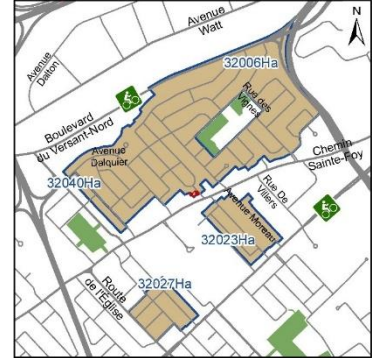
## Projet

### Secteur concerné

Les quatre zones visées (32006Ha, 32023Ha, 32027Ha et 32040Ha) sont situées dans le quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau

### Projet

Pour répondre aux besoins en matière d'habitation de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, il est proposé d'augmenter d'un le nombre maximum de logements autorisés dans des bâtiments isolés et jumelés dans quatre zones du quartier de la Cité-Universitaire. La modification favoriserait une densification douce et contribuerait à soutenir la création de logements adaptés à tous les types de ménages.



### Principales modifications réglementaires

- Autoriser un nombre maximal de 3 logements pour les bâtiments isolés;
- Autoriser un nombre maximal de 2 logements pour les bâtiments jumelés;
- Retirer le nombre maximal d'étages, mais conserver la même hauteur maximale permise, qui est de 10 m ou 12 m selon les zones.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=988](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=988)

## Participation

### Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Cédric Paré, président
- Orfej Selimovic, vice-président
- Charles Madet, trésorier
- Rita Giguère
- Anne-Marie Thivierge

### Membres du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau
- Marianne White, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery

### Personne-ressource

- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

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

### Participation du public

- 61 personnes du public
- Une personne représente le requérant.

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil d'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **de ne pas adopter** le Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32006Ha, 32023Ha, 32027Ha et 32040Ha, R.C.A.3V.Q. 413 (794, rue des Talus, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	3	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	2	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à condition que les règles concernant le calcul de la hauteur et les exigences minimales de stationnement soient maintenues telles quelles.
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	

## Faits saillants de la période de questions et commentaires du public

Plusieurs interventions portent sur les impacts qu'aurait la modification réglementaire sur le caractère familial et unifamilial du quartier. Plusieurs anticipent que les modifications proposées entraîneront une **densification accrue** de ces secteurs composés majoritairement de résidences unifamiliales.

Dans un contexte où il leur semble que les infrastructures publiques et les services ne sont pas suffisants pour accueillir cet afflux de population, les inquiétudes portent sur le **retrait de la hauteur calculée en nombre d'étages, l'augmentation du nombre de logements autorisés** ainsi que le **retrait de l'exigence d'un nombre minimum de stationnement**.

Une personne s'est exprimée en faveur des modifications réglementaires, estimant que de telles mesures pourraient favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées.

Les personnes participantes s'expriment sur les sujets suivants :

- Crainte d'une densification importante du quartier;
- Impact des modifications sur l'ambiance familiale des zones visées;
- Impact sur le cadre bâti et le caractère unifamilial des zones visées;
- Préférence pour le maintien de la hauteur calculée en nombre d'étages;
- Il y a suffisamment de projets de densification dans le quartier;
- Impact des modifications sur les conditions de circulation et la sécurité;
- Impact des modifications sur la disponibilité du stationnement sur rue;
- Infrastructures et services insuffisants pour accueillir de nombreux ménages;
- Demande de développer une vision globale du quartier.

## Détails de la période de questions et commentaires du public

### Crainte d'une densification importante du quartier

Plusieurs personnes participantes craignent que les modifications réglementaires n'entraînent une densification accrue du quartier, menée par des promoteurs qui démoliraient plusieurs unifamiliales pour en faire de plus gros bâtiments. Des participantes et participants anticipent une hausse sensible de la population du secteur. Elles ne partagent pas la lecture de la Ville selon laquelle les modifications offrent une flexibilité aux propriétaires actuels qui souhaiteraient ajouter un logement à leur bâtiment actuel.

**Réponse de la Ville:** *La Ville rappelle que la réglementation en vigueur autorise déjà l'aménagement de deux logements dans une maison. Or, ce ne sont pas tous les bâtiments du secteur qui comportent ce maximum de logements autorisés. Ainsi, malgré la présente modification, ce ne sont pas tous les bâtiments qui se prévaudront de l'assouplissement.*

*La Ville cite en exemple la zone 32006Ha qui compte environ 625 bâtiments. Malgré qu'un maximum de 2 logements y soit autorisé, seuls 90 bâtiments comportent deux logements. Ainsi, les nouvelles normes visent à permettre aux propriétaires intéressés d'aménager des logements supplémentaires pour répondre à des besoins particuliers. La Ville anticipe que l'autorisation d'un troisième logement ne signifie pas que tous les propriétaires pourront ou voudront transformer leur résidence. L'aménagement doit être combiné au respect des normes existantes (marges, superficie du terrain, stationnement, salubrité, etc.). De plus, les coûts et les besoins réels limitent naturellement le nombre de projets.*

### **Impact des modifications sur l'ambiance familiale des zones visées**

Le public appréhende l'érosion du caractère familial du quartier. L'ajout de logements locatifs pourrait attirer une clientèle dont les habitudes de vie et de conduite diffèrent des familles.

### **Impact sur le cadre bâti et le caractère unifamilial des zones visées**

Le public craint l'arrivée de maisons en rangée, de triplex/quadruplex, de projets occupant plusieurs lots ou l'introduction d'aménagements disparates (ex : escalier en façade). Ces transformations du cadre bâti affecteraient la signature unifamiliale du quartier.

Une personne souligne que la grande taille des terrains pourrait permettre la construction de bâtiment plus grand, étant donné que les résidences actuelles n'occupent pas tout l'espace permis par les marges. Certaines personnes estiment que les modifications réglementaires vont favoriser les promoteurs pour des projets de plus grande taille, et non les propriétaires actuels qui veulent maintenir le statu quo.

Le tout pourrait limiter les vues vers l'horizon et générer de l'ombre, notamment dans les secteurs où il y a des pentes.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rappelle que les normes d'implantation (les marges, la surface d'aire verte, salubrité) ne sont pas modifiées. Les règlements qui encadrent la construction continueront de s'appliquer (par exemple, les escaliers en façade demeurent interdits). L'intention du règlement est d'octroyer de la flexibilité aux propriétaires qui souhaiteraient ajouter un logement à leur bâtiment actuel.*

*La Ville précise que la réglementation en vigueur autorise déjà l'aménagement de deux logements dans une maison. Or, plusieurs bâtiments du secteur ne comptent pas deux logements. Malgré l'augmentation du droit d'aménager un logement de plus que ce qui est permis en ce moment, ce ne sont pas tous les bâtiments qui se prévaudront de cet assouplissement. Il s'agit des nouvelles normes qui visent à permettre aux propriétaires intéressés d'aménager davantage de logements afin de répondre à des besoins particuliers.*

*L'autorisation d'un troisième logement ne signifie pas que tous les bâtiments pourront ou voudront se transformer. Le règlement doit être combiné au respect des normes existantes. De plus, les coûts et les besoins réels limitent naturellement le nombre de projets. La densification souhaitée par la Ville est graduelle. Elle n'anticipe pas une modification massive des bâtiments existants.*

### **Préférence pour le maintien de la hauteur calculée en nombre d'étages (2 étages)**

Plusieurs souhaitent le maintien des règles qui régissent le calcul de la hauteur, soit à la fois en nombre d'étages et en mètres (deux étages et un maximum de 10 ou 12 m selon les zones). Elles appréhendent que le retrait de calcul de la hauteur en nombre d'étages entraîne la construction de bâtiments de 3 ou 4 étages.

### **Il y a suffisamment de projets de densification dans le quartier**

Certains intervenants et intervenantes dénombrent plusieurs projets de densification le long des grands axes, ainsi que des projets pour loger et aider des personnes en difficulté (maison de chambre, organismes communautaires). Elles sont d'avis que cette densification est suffisante, et que certaines zones ont été particulièrement sollicitées pour des modifications réglementaires pour ce type de projet.

### **Impact sur les conditions de circulation et la sécurité**

Des personnes mentionnent que les déplacements motorisés augmenteront les nouveaux ménages, ce qui aura des impacts sur le trafic automobile. Certaines associent les locataires étudiants à des habitudes de conduite automobile non sécuritaire pour les familles environnantes (vitesse, conduite bruyante).

### **Impact des modifications sur la disponibilité du stationnement sur rue**

Certaines personnes calculent que le retrait des exigences minimales de stationnement entraînerait une grande occupation des cases de stationnement sur rue, surtout dans un contexte d'autorisation de logements supplémentaires.

Deux personnes s'inquiètent de l'impact de l'occupation de cases de stationnement sur le déneigement.

### **Infrastructures et services insuffisants pour accueillir de nombreux ménages**

Il est rapporté que les écoles du quartier sont remplies au maximum de leur capacité, que des trajets d'autobus ont été retirés et que plusieurs rues ne comportent pas de trottoirs. Dans ce contexte, plusieurs participants et participantes trouvent incohérent de permettre une densification accrue du secteur.

### **Développer une vision globale du quartier**

Deux personnes appellent la Ville à développer une vision globale du quartier en collaboration avec les citoyennes et citoyens plutôt que d'apporter des modifications à la pièce.

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

### Intervention 1

L'administrateur demande s'il serait possible pour la Ville de prévoir une hauteur inférieure en mètres afin de limiter le nombre d'étages qui pourrait être aménagé, en dépit de l'assouplissement en matière de nombre de logements.

**Réponse de la Ville :** *Le conseil de quartier pourrait le recommander.*

### Intervention 2

Tout comme le public, une administratrice trouve incohérente la volonté de densification de la Ville dans un contexte où les infrastructures sont saturées et où des services sont insuffisants, voire retirés. Elle cite en exemple le retrait d'arrêts d'autobus dans son secteur, et les enjeux liés à l'absence de trottoir.

### Intervention 3

Un administrateur propose que le conseil de quartier recommande de maintenir la hauteur calculée en nombre d'étages et de conserver les ratios de stationnement en vigueur.

---

## Nombre d'interventions

18 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

12 mai 2026

### Rédigé par

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

### Approuvé par :

Cédric Paré, président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire