

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

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)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 7 au 13 mai 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

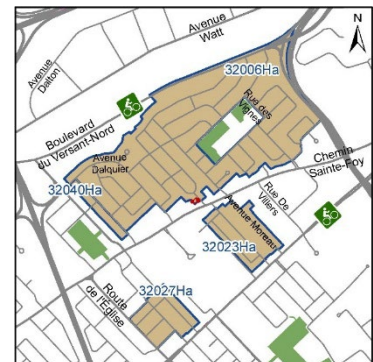
Projet

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

Participation

Membre du conseil municipal

Gabriel Dusablon, conseiller du district électoral du Plateau

Personne-ressource de la Ville

Eliana Viveron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

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 et posé des questions, principalement des zones 32006Ha (Moreau, Mont-Joli, Clairmont, du Port-Royal, Carré de Bon-Accueil) et 32023Ha (rue John-West).

Liste des mémoires (en annexe)

- Mémoire d'un résident de la rue Port-Royal
 - Mémoire d'une résidente de la rue Clairmont
-

Synthèse des commentaires

- La modification réglementaire proposée ne constitue pas de la densification douce. Les personnes participantes craignent une densification accrue.
- Le cadre réglementaire actuel permet déjà une densification douce.
- Opposition à l'augmentation de la hauteur et du nombre d'étages – crainte de l'arrivée de bâtiments volumineux.
- Crainte de la perte du caractère paisible et de l'identité du quartier.
- Les modifications aux normes de stationnement entraîneront une saturation des cases de stationnement sur rue.
- Augmentation de la circulation automobile conséquente à la densification.
- Impact sur la sécurité piétonne et nécessité d'améliorer les aménagements.
- Le quartier présente déjà une densification de long des grands axes. Les futurs développements devraient s'y concentrer.

La Ville a remercié les participants et participantes de leur intervention et a offert les précisions suivantes :

- Rappel que l'ajout d'un logement de plus au règlement d'urbanisme ne signifie pas que tous les bâtiments pourront ou voudront se transformer.
- Rappel que le retrait de l'exigence d'un nombre minimal de case de stationnement n'interdit pas l'aménagement de stationnements – ce retrait vise à offrir de la flexibilité aux propriétaires.

Questions et commentaires

Intervention 1 : Un résident de la rue Port-Royal dépose un mémoire faisant état des préoccupations des personnes de son voisinage. Le mémoire complet se trouve en annexe. En résumé, la densification conséquente à la modification réglementaire engendrerait une pression sur les écoles et les infrastructures. Elle menacerait l'intégration harmonieuse et vision du quartier ainsi que le tissu social et stabilité du quartier. Elle entraînerait des conséquences sur les conditions de stationnement, la circulation et l'environnement.

Intervention 2 : Mémoire d'une résidante de la rue Clairmont : la modification proposée ne constitue pas de la densification douce, la densification est possible avec les règles actuelles, la capacité des écoles est dépassée, l'accès aux transports en commun du secteur est limité, le couvert végétal du secteur doit être maintenu, une vision cohérente de la densification doit être développée.

Intervention 3 : Un résidant de la rue Moreau soumet le commentaire suivant :
« Je suis propriétaire dans la zone 32023Ha. Au fil du déroulement de la rencontre, de notre point de vue, dans la salle, il y avait un consensus qui semblait se dégager. D'autant plus qu'il a été résumé par le président du Conseil de quartier. Voici mes commentaires concernant ce règlement : Si la Ville est sérieuse avec son projet de densification douce, le consensus qui se dégageait remplirait l'objectif de densification de la Ville et ne ferait pas (ou presque pas) de vague chez les citoyens. - Le fait de passer de 2 à 3 logements pour les bâtiments isolés et de 1 à 2 logements pour les jumelés en restant avec une limite de 2 étages, était la base du consensus. J'en fais la suggestion, en maintenant la hauteur actuelle maximum. - Le maintien d'espaces de stationnement pour chaque logement était demandé. J'en fais ma suggestion aussi. Quitte à ce que l'on passe de 1,2 espace à 1 espace pour les 3 logis seulement. Nous discussions entre-nous et nous demandions pourquoi la Ville ne veut pas exiger d'espaces de stationnement. Le stationnement sur rue nous semble plus problématique pour la Ville, entre autres pour le déneigement, la circulation et interventions des véhicules d'urgence, le nettoyage des rues, la cueillette des ordures, etc. Il est aussi problématique pour les citoyens en ce qui concerne la circulation et la sécurité des enfants, des écoliers, des piétons, plusieurs rues n'ayant pas de trottoirs, la circulation des vélos, etc.

Le principe de construire et d'avoir suffisamment d'espaces de stationnement est reconnu et très généralement appliqué. On ne comprend pas et ne sommes pas en accord avec l'absence de stationnement pour les unités de ces « 3 logements.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note des commentaires concernant la hauteur et le nombre de logements. Elle souhaite préciser que le retrait des normes minimales de stationnement pour les usages résidentiels vise avant tout à offrir davantage de flexibilité aux propriétaires et aux résidents - l'absence de norme minimale n'interdit pas l'aménagement de stationnement; elle laisse plutôt la latitude aux promoteurs et propriétaires d'en prévoir lorsque cela est jugé nécessaire, en tenant compte du contexte, des besoins des futurs occupants et des objectifs collectifs d'aménagement et de mobilité durable.*

Cette approche permet d'ajuster le nombre de cases de stationnement en fonction des besoins réels des ménages, plutôt que d'imposer une norme uniforme qui ne reflète pas nécessairement les habitudes de mobilité actuelles.

Dans les secteurs situés le long des axes structurants, notamment aux abords des parcours Métrobus, le contexte se prête particulièrement bien à l'abolition des exigences minimales en matière de stationnement. Ces secteurs bénéficient d'une offre accrue de transport collectif, d'options de mobilité durable plus diversifiées et de distances de déplacement généralement plus courtes.

La réduction des exigences en stationnement vise également à encourager le transfert modal vers des modes de transport plus durables, à diminuer la dépendance à l'automobile et à contribuer à l'amélioration de la qualité du milieu de vie. En libérant de l'espace auparavant consacré au stationnement, il devient possible de favoriser le verdissement, l'aménagement de cours, d'aires communes ou d'espaces plus conviviaux, au bénéfice de l'ensemble du voisinage.

Intervention 4 : Un autre résident de la rue Moreau soumet le commentaire suivant :
« Je pense qu'il est totalement inacceptable que la limite du nombre d'étage soit levée pour les raisons suivantes: - la zone, très majoritairement composée de bungalows de 1 ou 2 étages, pourrait voir l'arrivée de bâtiments de 3-4 étages, ce qui ne constitue pas de la densification douce. Ce type de bâtiment devrait être réservé pour le côté nord riverain du chemin Ste-Foy et de Quatre-Bourgeois et peut-être de Versant-Nord. - l'adoption pourrait hausser la valeur des terrains au détriment du bâtiment, ce qui encouragera la pratique sauvage de démolition du patrimoine bâti, lequel date pourtant des années 50-60, une pratique qui va à l'encontre du développement durable. - une augmentation de la circulation routière et une baisse de la sécurité pourraient survenir pour ces rues entourant l'école de quartier. - la densification en hauteur devrait prioritairement être effectuée le long des principaux axes de déplacement (rues, bus, tramway, futures stations du tramway) et dans les zones en requalification. Il reste encore beaucoup de potentiel à exploiter dans l'arrondissement et le quartier pour ces catégories avant de passer aux petits hubs paisibles, comme celui visé par la proposition. »

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle qu'actuellement, la réglementation autorise 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, ce ne sont pas tous les bâtiments qui se prévaudront de l'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. La Ville anticipe que l'autorisation d'un troisième logement ne signifie pas que tous les bâtiments pourront ou voudront se transformer. 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. »*

Intervention 5 : Une résidente de la rue du Mont-Joli soumet le commentaire suivant « Densification douce, où et quand y a-t-il une douceur? Au contraire, souvent c'est une agressivité pour obtenir le plus d'avantages personnels. J'ai assisté à la rencontre du 6 mai dernier. Je pose la question suivante : Pourquoi songer à transformer un quartier paisible, harmonieux où, sauf quelques exceptions acceptées par la Ville, à l'insu des citoyens, les maisons ont chacune un cachet particulier, une certaine uniformité. Déjà, des propriétaires ont la possibilité d'héberger ou des étudiants ou des parents. Ce quartier où nous avons acheté n'est pas un fourre-tout de 2 ou 3 logements. Je suis une résidente de ce secteur depuis bientôt 62 ans, il faut encore se battre pour préserver nos acquis, une certaine unité. À quoi ressemblera ce secteur si l'on accorde les permis de 2 ou 3 logements? Avec des hauteurs souvent non respectées parce que les règlements sont plus ou moins bafoués. Le respect d'autrui a tendance à nous filer entre les doigts. Tenons-nous compte de tous les désavantages que cela amènera dont le stationnement dans les rues qui crée une difficulté à bien déneiger après une tempête. Sur notre rue, ce fut un problème tout l'hiver dernier, des voitures garées en permanence ont nui au déneigement. La rue n'a jamais été bien entretenue, elle était dangereuse, glacée, difficile pour les automobilistes et pour les piétons. Ce ne sont pas des services auxquels nous nous attendons de la part de notre ville. A-t-on pensé à la mise en valeur de nos propriétés qui, du jour au lendemain, seront démolies pour faire place soit à des jumelés, des duplex, des triplex sur un même terrain où logeait une seule maison? Et les services afférents... école, terrain de jeux, etc.? Je suis absolument contre cette idée d'autoriser 2 ou 3 logements dans notre secteur. Je pense qu'il existe plusieurs autres endroits où cette densification serait acceptable. Je vous remercie de votre attention à lire ces quelques commentaires. »

Intervention 6 : Un résident de la rue Clairmont soumet le commentaire suivant : « Un objectif de la Vision de l'habitation et du Plan de mise en oeuvre accéléré (2023-2026) de la Ville de Québec est de soutenir l'ajout de logements adaptés à tous les types de ménages. Actuellement, les secteurs visés par le projet de Règlement sont bien pourvus en termes d'offre d'appartements et de condos, particulièrement le long du chemin Ste-Foy et de certaines rues environnantes. De même, la réglementation actuelle permet déjà la construction de jumelés et de bi-générations sur les lots existants. Le dernier type de logement présent sur le territoire est la maison unifamiliale.

Or, en changeant la réglementation pour favoriser le remplacement des unifamiliales par des triplex voulus par les promoteurs, on vient nuire à l'objectif affiché d'avoir des logements adaptés à tous les types de ménages. Qu'on le veuille ou non, la maison unifamiliale répond à un besoin de plusieurs ménages. Il est donc important de conserver cette option pour se loger dans notre quartier si on souhaite réellement offrir des options de logements adaptés à tous les types de ménages ».

Intervention 7 : « Un résident de la rue John-West soumet le commentaire suivant :
« Je suis bien d'accord avec la proposition, pourvu que la densification s'accompagne de mesures concrètes d'aménagements urbains plus sécuritaires et conviviaux. Le quartier s'est énormément densifié ces dernières années, ce qui augmente le nombre de piétons, cyclistes et voitures. La circulation de transit augmente elle aussi. Or, il manque de trottoirs et de mesures d'apaisement de la circulation partout dans le quartier. Le cas le plus terrible est le chemin des Quatre-Bourgeois, où les piétons, qui se déplacent sur de minuscules trottoirs, se font frôler par des véhicules qui roulent facilement à 80 km/h sans être inquiétés ».

Intervention 8 : Une résidente de la rue John-West :
« Le secteur fait déjà l'objet d'une forte densification depuis plusieurs années. Or, une telle densification devrait nécessairement s'accompagner de mesures concrètes pour améliorer le transport en commun et le transport actif, ce qui n'est malheureusement pas le cas actuellement. La circulation automobile est de plus en plus importante et les véhicules roulent souvent à des vitesses excessives. Récemment, un piéton a d'ailleurs été frappé à l'intersection de la rue John-West et du chemin Sainte-Foy, ce qui illustre bien les enjeux de sécurité dans le secteur. La piste cyclable du chemin des Quatre-Bourgeois devrait être sécurisée davantage et les trottoirs élargis. À plusieurs endroits, il y a à peine suffisamment d'espace pour que deux piétons puissent se croiser, alors que les voitures circulent à près de 70 km/h, sans réelle séparation avec les zones piétonnes. Cela rend les déplacements à pied et à vélo peu sécuritaires et peu attrayants. Par ailleurs, il est essentiel de prévoir davantage d'espaces verts et de parcs afin d'assurer une réelle qualité de vie dans le quartier, et non seulement multiplier les voitures et les tours d'habitation. En résumé, le quartier connaît déjà une densification importante, et le changement de zonage proposé par la Ville risque d'augmenter encore davantage la circulation automobile. Des mesures significatives pour améliorer le transport actif et le transport en commun doivent être mises en place rapidement. Enfin, si la Ville souhaite obtenir l'adhésion des citoyens à des changements de zonage visant à augmenter le nombre de logements dans le secteur, elle doit d'abord mettre en place des mesures concrètes pour améliorer la mobilité, la sécurité et la qualité de vie, puis communiquer clairement ces engagements à la population. Qu'est-il prévu concrètement en ce sens? »

Réponse de la Ville : « Nous comprenons vos préoccupations en lien avec la sécurité routière et les transports actifs. Vos commentaires seront transmis aux services concernés. »

Intervention 9 : Une résidante de la rue Carré de Bon-Accueil soumet le commentaire suivant :

« Je suis mère de 2 enfants d'âge primaire et ma famille a déménagé il y a moins d'un an de la zone 32027Ha à la zone 32006Ha. Notre déménagement était motivé par le souhait de se rapprocher de l'école primaire de nos enfants (Fernand-Séguin), mais surtout, d'avoir une vie de quartier plus tranquille, dans un quartier où les enfants peuvent faire du vélo dans la rue ou visiter leurs amis sans craindre la circulation de transit et où les maisons unifamiliales ne sont pas systématiquement achetées par des entrepreneurs faisant de la location de chambres. C'est ce qui se produit de plus en plus dans le quartier 32027 Ha, en plus des constructions d'immenses tours de logements en bordure de Quatre-Bourgeois. La déréglementation proposée nous fait craindre un retour à notre ancienne réalité. Le quartier entourant l'école Fernand-Séguin est essentiellement constitué de bungalow d'un étage. Les rues et les résidences qui s'y trouvent suivent une pente assez accentuée de Quatre-Bourgeois à Versant-Nord. L'absence de règles applicables à la construction de nouveaux logements de 12 mètres sans restriction quant au nombre d'étages permettrait de créer des blocs massifs de 4 étages sans uniformité avec le cadre bâti du secteur et visiblement, sans vision à long terme. Il suffit d'un promoteur et d'un projet pour défigurer un quartier. Les balises proposées à la réglementation n'apparaissent pas suffisantes pour le prévenir. La densification entraînera des difficultés associées au stationnement dans les rues et une plus grande circulation automobile dans le secteur. Le quartier étant très familial, les enfants ne pourront plus jouer aussi facilement dans les rues qui ne comportent pour l'essentiel pas de trottoirs et ne sont pas conçues pour une grande circulation. L'école Fernand-Séguin est déjà à pleine capacité et une pression additionnelle risque d'être mise sur celle-ci. Une vie de quartier particulièrement active caractérise par ailleurs le secteur. La nouvelle réglementation proposée, en favorisant l'augmentation de logements risque de modifier la trame urbaine et la cohésion du secteur en multipliant les résidents temporaires qui s'investissent moins dans leur milieu. La densification douce est déjà possible au regard de la réglementation applicable. En effet, 2 logements dans les édifices existants ou à venir apparaît nettement suffisant pour l'heure, dans ce quartier. Je m'oppose à l'augmentation du nombre de logements et à l'élimination du nombre d'étages maximal dans le secteur. Si la norme du 12 mètres demeure, le nombre d'étages devrait être limité à 2. »

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.

Intervention 10 : Une résidente de la rue John-West soumet le commentaire suivant :
« Bonjour, je constate que l'augmentation du nombre de logements et les normes de stationnement ne sont pas susceptibles d'approbation référendaires, or le stationnement devient un problème dans le quartier : on ne peut pas se fier sur la proximité d'un réseau structurant pour imaginer que tous les habitants seront en mesure de se passer d'auto. Je questionne ce postulat : y a-t-il des mesures qui permettent de justifier tous les excès en matière d'exigences de stationnement (aucun stationnement requis pour les constructions "proches" du chemin Ste-Foy) Globalement, ces mesures feraient baisser la qualité de vie des habitants de ce type de quartier. Sur John West, on a vu se construire 3 immeubles collés, qui devaient être des 2 portes sur les photos et se sont avérés des 4 portes. 2 de ces logements sont à louer, dont un depuis plusieurs mois. Ces constructions ne résolvent donc pas le problème de logement car elles sont trop chères pour la plupart des gens. La politique de densification de la ville rapportera des taxes à la ville, mais pourquoi transformer Québec, qui avait sa douceur de vivre et ses qualités propres, en une grosse ville sans âme ?
Concernant le nombre de portes, sur la rue John West nous avons vu se construire des 4 portes (logements) avec la réglementation à 2 logements max par construction. Augmenter à 3 amènerait-il à construire des 6 portes dans notre quartier ? Surtout si on ouvre la porte à respecter une hauteur plutôt qu'un nombre d'étages. Je ne suis pas en faveur de cette évolution. Si on avait voulu cela, on serait allés s'installer dans des quartiers d'immeubles. »

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

14 mai 2026

Rédigé par

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

Mémoire – Opposition à la modification réglementaire concernant les zones 32006Ha, 32023Ha, 32027Ha et 32040Ha

R.C.A.3V.Q.413

Présenté par des résidents du quartier de la Cité-Universitaire

1. Mise en contexte

Nous comprenons les enjeux auxquels la Ville de Québec tente de répondre avec cette modification réglementaire. La densification peut, dans certaines conditions, contribuer à répondre à plusieurs défis actuels, notamment :

- L'accès de plus en plus difficile à la propriété pour les jeunes familles;
- Les enjeux environnementaux et les changements climatiques;
- Le besoin d'augmenter l'offre de logements.

Toutefois, nous croyons qu'il est important de rappeler qu'un simple allègement réglementaire ne constitue pas, à lui seul, une vision d'avenir pour notre quartier.

La déréglementation, ce n'est pas un projet de société.

Une transformation de cette ampleur devrait s'inscrire dans une réflexion globale sur le développement du secteur et sur sa capacité réelle à accueillir cette croissance.

Or, le projet actuellement proposé donne plutôt l'impression d'ouvrir la porte à une évolution du quartier au gré des opportunités de développement et des projets déposés ponctuellement, sans vision d'ensemble clairement définie.

Un quartier ne devrait pas se transformer uniquement, au gré des promoteurs, projet par projet, mais selon une vision collective, cohérente et durable.

Dans ce contexte, plusieurs préoccupations importantes méritent d'être considérées avant d'aller de l'avant avec cette modification réglementaire.

2. Pression sur les écoles et les infrastructures

Le quartier est déjà sous pression en matière d'infrastructures scolaires.

À titre d'exemple, l'école Fernand-Seguin atteint déjà sa capacité maximale. En tant que membre du conseil d'établissement, nous constatons que, chaque année, l'école doit se réorganiser à l'intérieur même de ses murs afin d'accueillir davantage d'élèves.

Parmi les mesures mises en place :

- Réduction de l'espace de la bibliothèque;
- Réaménagement de locaux existants;
- Déplacement prévu de la classe d'art dans un local sans fenêtre au sous-sol afin de libérer une classe supplémentaire.

L'an dernier, les aires de desserte ont également dû être redessinées, malgré le fait que l'an dernier, les aires de desserte ont également dû être revues. Certains enfants habitant pourtant à proximité de l'école (l'autre côté de la rue Dalquier) pourraient désormais être exclus en raison de l'augmentation de logements.

Avant d'augmenter significativement la densité résidentielle du secteur, il apparaît essentiel d'évaluer la capacité réelle des écoles, des garderies et des infrastructures de proximité à absorber cette croissance.

3. Intégration harmonieuse et vision du quartier

Cette modification réglementaire soulève également plusieurs préoccupations concernant l'intégration harmonieuse des futurs bâtiments dans le quartier.

Plusieurs questions demeurent sans réponse :

- Quelles seront les balises architecturales?
- Quelle vision avons-nous pour le développement futur du quartier?
- Souhaitons-nous laisser évoluer le secteur uniquement **au gré des projets de promoteurs**?
- Ou voulons-nous profiter de cette réflexion pour définir collectivement le type de développement souhaité?

Le retrait de certaines balises importantes, notamment la limite du nombre d'étages, ouvre la porte à des transformations importantes du cadre bâti.

Un projet isolé peut sembler acceptable. Mais l'accumulation de 20 ou 30 projets disparates, sans lignes directrices claires, peut transformer profondément un quartier.

Le quartier de la Cité-Universitaire possède actuellement une identité résidentielle relativement homogène. Il apparaît important de préserver une

certaine qualité d'intégration architecturale et une cohérence dans l'évolution du secteur.

4. Tissu social et stabilité du quartier

Le quartier se distingue actuellement par une certaine stabilité résidentielle et une forte présence de familles.

Or, dans un secteur situé à proximité de l'Université Laval et du cégep de Sainte-Foy, une augmentation importante du logement locatif pourrait progressivement **transformer le quartier en milieu davantage transitoire.**

Cette évolution risque :

- D'augmenter la rotation des résidents;
- D'affaiblir le sentiment d'appartenance;
- De modifier fondamentalement le tissu social du quartier.

Un quartier ne se construit pas seulement avec des bâtiments, mais aussi avec des gens qui y vivent durablement.

5. Stationnement, circulation et environnement

L'augmentation du nombre de logements entraînera également une hausse du nombre de véhicules et des besoins en stationnement.

Cela pourrait se traduire par :

- Une augmentation de la circulation locale;
- Une pression accrue sur le stationnement sur rue;
- Une minéralisation accrue du territoire avec l'ajout de stationnements et de surfaces asphaltées.

Cette réalité soulève un enjeu de cohérence avec les engagements environnementaux de la Ville de Québec, qui s'est engagée à planter 130 000 arbres entre 2021 et 2029.

Par ailleurs, si l'objectif est réellement de favoriser une densification plus durable et de réduire la dépendance à l'automobile, il apparaît contradictoire de réduire certains services de transport collectif dans le secteur.

Le **retrait récent d'un arrêt d'autobus** dans le quartier envoie un signal difficile à concilier avec une volonté d'augmenter la densité résidentielle.

Nos choix d'aménagement devraient être cohérents avec nos objectifs environnementaux.

6. Une densification déjà possible dans le cadre actuel

Il est important de rappeler qu'il est **déjà possible de densifier** dans le cadre réglementaire actuel.

Un exemple concret peut être observé au coin des rues Moreau et Mont-Joli, où un bungalow a récemment été remplacé par un jumelé et une maison unifamiliale.

Ainsi, un terrain qui accueillait auparavant une seule famille accueille maintenant trois familles, et ce, sans retrait des mécanismes d'encadrement existants.

Cet exemple démontre qu'une densification mieux intégrée et mieux encadrée est déjà possible.

7. Conclusion

Les préoccupations exprimées par plusieurs résidents concernent principalement :

- Le retrait de balises importantes, notamment la limite du nombre d'étages;
- L'augmentation généralisée du nombre de logements;
- L'intégration des futurs bâtiments dans le tissu existant du quartier.

À nos yeux, le projet, dans sa forme actuelle, manque encore d'encadrement et de vision d'ensemble.

Nous croyons qu'il est possible de favoriser une densification mieux ciblée, mieux intégrée et davantage cohérente avec la capacité réelle du milieu.

Les différents arguments présentés dans ce mémoire ont été discutés avec plusieurs résidents du quartier au cours des dernières semaines. Ces échanges ont permis de **constater des préoccupations réelles quant aux impacts potentiels** de cette modification réglementaire sur l'avenir du secteur.

À la suite de ces discussions, plusieurs résidents ont manifesté leur volonté de pouvoir se prononcer sur cette modification réglementaire dans le cadre d'un référendum.

Des démarches ont d'ailleurs déjà été entreprises en ce sens et une requête constituant une demande de participation à un référendum, **signée par 24 résidents**, a déjà été déposée. Toutefois, à la suite d'un échange avec le Service

du greffe et des archives de la Ville de Québec, il nous a été indiqué que la demande devait être effectuée ultérieurement dans le processus réglementaire, après la publication de l'avis prévu à cet effet.

L'intérêt manifesté par les résidents envers une démarche référendaire démontre l'importance et la sensibilité des enjeux soulevés par cette modification réglementaire pour l'avenir du quartier.

Samuel Lauzon

Au nom de résidents du quartier de la Cité-Universitaire

MÉMOIRE PRÉSENTÉ
À LA VILLE DE QUÉBEC
SUR LA CONSULTATION PUBLIQUE

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

par

Amélie Bernier

13 mai 2025

En tant que résidente de l'unité de zonage 32006Ha, je tiens à partager les enjeux créés par la proposition d'augmenter le nombre de logements autorisés dans ce secteur par la Ville de Québec.

1. La possibilité de construire 3 à 4 étages ne respecte pas la densification douce

Le retrait de la limitation de deux étages rendra possible la construction de bâtiments pouvant atteindre 3 à 4 étages. Cela amènera un changement abrupt qui ne s'intègre pas à la trame bâtie du secteur et soulève de nombreuses craintes de la part des résidents. De plus, la pente importante dans l'unité de zonage 32006Ha et son orientation (descente vers le nord) amplifient l'effet de la hauteur des bâtiments et augmenteront l'effet négatif sur la luminosité des résidences à proximité.

Parmi l'ensemble des unités de zonage résidentielles de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge, **aucune autre unité ne présente les paramètres proposés par la Ville** (hauteur permise jusqu'à 12 mètres, 3 à 4 logements autorisés). La Ville n'a également présenté aucune maquette ou rendu visuel de ce que des bâtiments de 12 mètres amèneraient comme impact potentiel dans le voisinage. Il est difficile d'accepter que notre seul secteur serve de laboratoire alors que de nombreux défis l'affligent en ce moment avec la densification environnante (voir plus spécifiquement les points concernant la capacité des écoles et les transports en commun).

2. Le cadre réglementaire en place autorise déjà la densification

L'unité de zonage 32006Ha a subi des modifications réglementaires récentes pour permettre sa densification. En effet, le règlement R.C.A.3V.Q. 244 adopté le 1er mars 2019 et entrée en vigueur le 23 juillet 2019 a rendu possible la construction de jumelés. De plus, il est déjà possible d'ajouter un deuxième logement à une habitation isolée (bi-génération, logement locatif, logement accessoire, etc.).

La densification est donc déjà bien réelle dans le secteur. À titre d'exemple, une maison unifamiliale située au coin des rues Moreau et Mont-Joli a été remplacée par 3 unités (une unifamiliale et un jumelé) suite à l'adoption de cette réglementation (Figure 1).



Figure 1 - Exemple de densification en cours dans l'unité de zonage 32006Ha suite aux modifications réglementaires de 2019. Un bâtiment détaché et un jumelé ont remplacé une maison unifamiliale de plain-pied. Source : Google Maps

Le potentiel de densification est aussi loin d'avoir atteint la saturation dans la configuration réglementaire actuelle. L'unité de zonage 32006Ha contient 613 bâtiments résidentiels. De ce nombre, seulement 10 sont des jumelés et 2 sont des maisons en rangée. Parmi les 601 bâtiments résidentiels détachés du secteur, 98 possèdent 2 logements ou plus, soit seulement 16% des bâtiments détachés. Il apparaît donc prématuré de bouleverser la trame bâtie par de nouvelles réglementations, alors que le nombre de logements de l'unité de zonage 32006Ha dispose déjà de l'espace pour croître dans les prochaines années et que les services peinent déjà à faire face à l'augmentation de la population dans le secteur.

3. La capacité des écoles est dépassée

Deux écoles primaires desservent les habitants de l'unité de zonage 32006Ha : l'école Notre-Dame-de-Foy et l'école Fernand-Seguin. Ces deux écoles sont aux prises avec de lourds défis d'achalandage : en effet, le nombre d'élèves a explosé suite à la densification intensive que le secteur a subi dans les dernières années (principalement le long du chemin Sainte-Foy).

À l'école Fernand-Seguin, la taille de la bibliothèque scolaire a dû être diminuée de moitié pour permettre la construction de nouveaux locaux. Cette année, des classes sont en surcapacité alors que le nombre d'élèves y dépasse les normes prescrites par le ministère de l'Éducation. L'année prochaine, l'école devra néanmoins accepter 40 élèves de plus, car toutes les écoles de Sainte-Foy débordent. Des locaux seront donc déplacés au sous-sol.

Voici les conditions avec lesquelles les nouvelles familles qui viendront s'installer dans le secteur devront composer. Le risque est bien réel de ne pas être mesure d'obtenir une place pour leur enfant dans leur école de proximité. Pour qu'un quartier densifié soit viable, il devrait impérativement se conjuguer avec l'accès à des services de proximité (incluant les écoles).

Au-delà du syndrome du « pas dans ma cour », il y a une inquiétude réelle des citoyens du secteur que les services publics, déjà étirés à leur maximum par la densification environnante, n'arrivent pas à supporter encore plus de densification.

4. L'accès aux transports en commun du secteur est limité

L'unité de zonage 32006Ha étant située dans un secteur relativement central et à proximité du chemin Sainte-Foy, il pourrait à première vue paraître que le transport en commun y est facilement accessible. Ce n'est malheureusement pas le cas.

Un seul trajet d'autobus dessert le secteur, soit le Métrobus 807. Ce parcours a fait l'objet d'un réaménagement important en 2022, en raison des problèmes de fluidité récurrents rencontrés sur le chemin Sainte-Foy. Le secteur à proximité de l'unité de zonage 32006Ha était d'ailleurs un des principaux secteurs problématiques le long du parcours, en raison de la densification à grande échelle avec la construction d'un nombre important de condos, qui ont amené une augmentation importante de la circulation automobile. Le chemin Sainte-Foy n'étant pas conçu pour recevoir un trafic aussi lourd, notamment par le fait qu'il ne présente qu'une seule voie de circulation dans chaque direction, le RTC a donc dû **retirer des arrêts et réduire la fréquence de passage des autobus.**

L'unité de zonage 32006Ha a été particulièrement touchée par ces mesures avec le retrait de l'arrêt qui était situé au coin des rues John-West et chemin Sainte-Foy. Aujourd'hui, les deux arrêts restants qui desservent le quartier (de Villers et IUCPQ) sont situés à ses extrémités, à une distance de 650 mètres l'un de l'autre, comptant parmi les arrêts les plus espacés **de tout le réseau Métrobus de la Ville**. Cet état des choses, combiné à la faible fréquence de passage des Métrobus 807 ainsi que la difficulté de faire des correspondances fonctionnelles dans l'axe nord-sud, rendent les transports en commun peu efficaces pour les habitants de l'unité de zonage 32006Ha.

La mauvaise accessibilité du secteur aux transports en commun est appuyée par des données probantes. En calculant l'indicateur moyen d'accessibilité aux transports en commun de Statistiques Canada pour les unités de zonages de l'arrondissement ([source](#)), on peut tout de suite voir que le niveau d'accessibilité de l'unité 32006Ha est déficient malgré sa situation géographique centrale (Figure 2). L'indicateur prend en compte l'accessibilité en heure de pointe pour les établissements de soins de santé, les sources d'emploi, les installations récréatives et sportives, les établissements d'enseignement, les installations culturelles et les établissements de garde d'enfant.

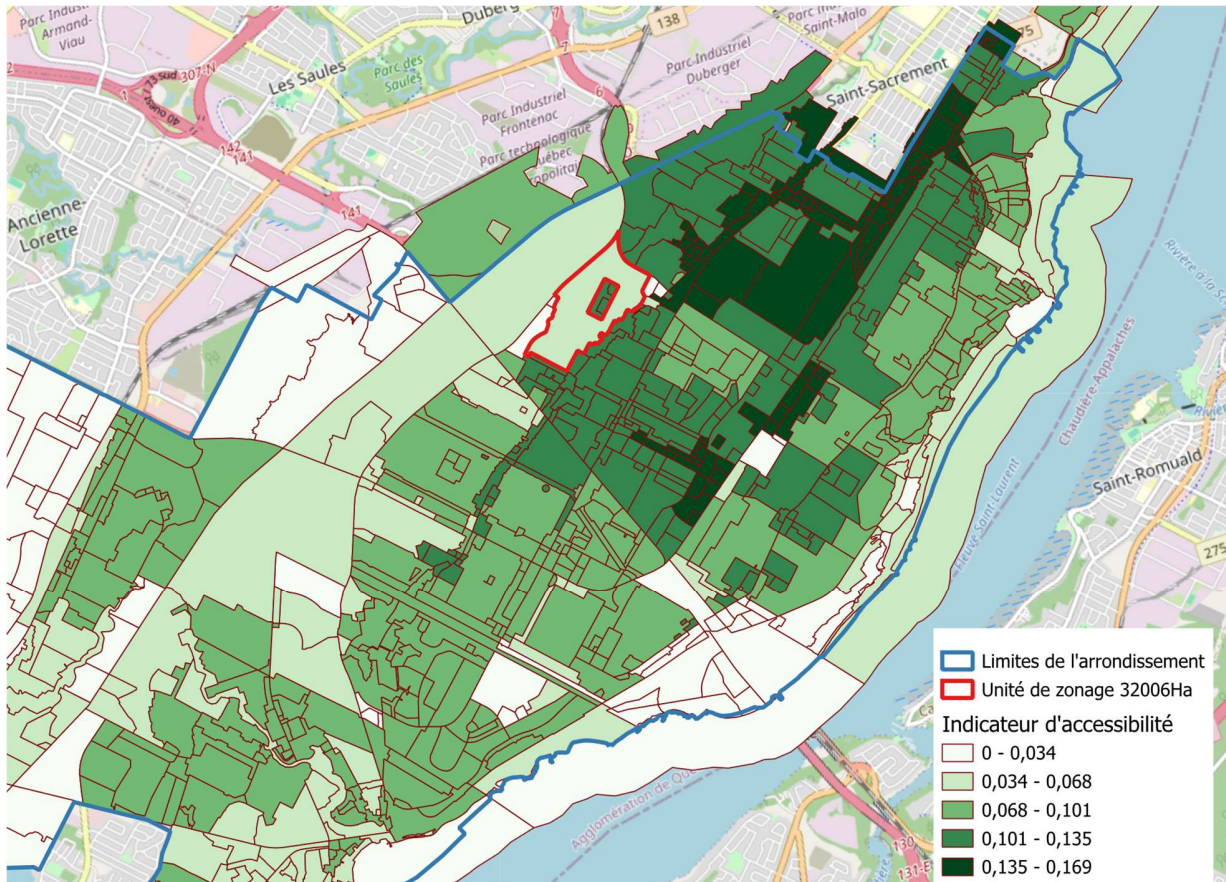


Figure 2 - Accessibilité aux transports en commun aux heures de pointe pour les unités de zonage de Sainte-Foy - Sillery - Cap-Rouge. Source : Mesures spatiales de l'accessibilité en transport actif et en transport en commun, Statistiques Canada, 2024.

Force est de constater qu'il sera difficile d'améliorer l'offre de transport en commun dans le secteur en raison du niveau de saturation atteint sur le chemin Ste-Foy. Un projet de requalification de l'artère est dans les cartons depuis longtemps déjà, mais ne semble pas en voie de se réaliser. Cela ne semble donc pas logique que la Ville souhaite prioriser ce secteur pour davantage de densification. Une densification réfléchie et réussie devrait se conjuguer avec un accès optimal aux transports en commun.

D'ailleurs, la proposition de règlement actuelle suggère de retirer l'obligation que les nouvelles constructions disposent de stationnement. Cela est également un non-sens dans un secteur mal desservi par les transports en commun.

5. Le maintien d'un couvert végétal est nécessaire dans le secteur

Contrairement à d'autres quartiers de l'arrondissement, le secteur de l'unité de zonage 32006Ha ne dispose pas de beaucoup d'espaces verts. En effet, le seul espace vert est le parc urbain de St-Jean-Baptiste de Lassalle. De plus, les grands projets de développement qui ont eu lieu tout autour ont diminué la surface végétalisée (on peut penser, par exemple, au projet La Suite sur les anciens terrains de la Saint-Vincent-de-Paul). L'unité de zonage 32006Ha, avec son modèle de développement de type banlieue et ses nombreux arbres mature, présente un important outil de lutte aux îlots de chaleur dans le secteur. Il apparaît donc primordial de prendre des mesures pour préserver les quelques surfaces végétales restantes dans le secteur.

Le secteur 32006Ha rencontre également des problématiques de refoulement d'égout connues des compagnies d'assurances, qui refusent ou exigent des primes importantes pour assurer les sous-sols du secteur contre cet aléa. Il est évident qu'une minéralisation plus importante du secteur viendrait amplifier ce phénomène.

6. Une vision cohérente et équitable de la densification doit être développée

Pour garantir une meilleure acceptabilité de projets de densification tel que celui proposé, la Ville doit faire une démonstration plus complète de sa vision et des services qui seront développés pour la supporter. L'approche actuelle de saupoudrage de la densification, au gré des demandes de permis reçues de promoteurs, ne prend pas en compte la réalité des services sur le territoire et n'est pas cohérente.

Une approche plus globale au niveau de l'arrondissement serait bénéfique, en permettant de ne pas faire porter la pression de densification sur certaines unités de zonages particulières au détriment d'autres. Il en résulterait plus d'équité et la capacité de répartir la pression sur les services à plus grande échelle. La préservation de certains secteurs d'habitation destinés aux familles dans les quartiers centraux (unifamiliale, jumelé, maisons de ville) apporte aussi de nombreux bénéfices.