

Projet de redéveloppement du site "Les Jardins innovation" (2330 à 2430, rue Jean-Durand)

Activité de participation publique

Atelier d'échanges en amont

Date et heure

Lundi 27 avril 2026, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Teams)

Déroulement de l'activité

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

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

Participation

Membre du conseil municipal

- Gabriel Dusablon, conseiller du district du Plateau

Personnes-ressources de la Ville

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale (GT)
- Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Véronique Roberge, vice-présidente construction et performance des immeubles, Logisco
- André Marcoux, directeur marketing et innovation, Logisco
- Christine Champagne, experte en construction, Logisco
- Louis Leduc, architecte, Architectes Roberge et Leduc

Animation de la rencontre

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

Participation du public

- 22 personnes ont assisté à la rencontre, dont des personnes représentant le Cégep Sainte-Foy, le CPE la Grande Tortue et le conseil de quartier de la Cité-Universitaire. Des locataires des Jardins Innovation, des personnes issues du voisinage et des étudiants et étudiantes du CÉGEP participent également.

Projet

Secteur concerné

Plusieurs terrains situés au 2330 à 2430, rue Jean-Durand, à l'est de l'avenue Nérée-Tremblay et au sud du boulevard du Versant-Nord, dans le quartier de la Cité-Universitaire.

Projet

Un requérant souhaite redévelopper plusieurs terrains situés au 2330 à 2430 rue Jean-Durand, à l'est de l'avenue Nérée-Tremblay et au sud du boulevard du Versant-Nord (voir carte du secteur dans la section Documentation).

Le projet serait réalisé en plusieurs phases. Les premières, réalisées à court terme, comporteraient environ 250 logements accessibles pour une clientèle étudiante et un hôtel d'environ 200 chambres. Des espaces communs, davantage d'aires vertes et des stationnements intérieurs seraient aménagés. Une variation des hauteurs serait prévue pour favoriser l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Les phases suivantes du projet se réaliseraient graduellement, dans un horizon à plus long terme. Une fois ces phases réalisées, on compterait un peu plus de 1500 logements répartis dans plusieurs immeubles de 6 à 12 étages.

À plus long terme, l'ensemble du site visé pourrait faire l'objet d'un redéveloppement, même si aucun projet n'est envisagé actuellement.

Objectif de la rencontre

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Projet de redéveloppement du site « Les Jardins innovation » \(2330 à 2430, rue Jean-Durand\)](#)

Synthèse des échanges

Les participantes et les participants des deux sous-groupes adhèrent au principe d'un projet créateur de logements, mais émettent des réserves importantes par rapport à celui-ci tel que présenté.

Réactions et craintes :

- Hauteur et gabarit du projet
- Prix des loyers et maintien de la clientèle actuelle
- Typologie de logements axée sur les studios
- Impact du projet sur les enjeux existants de circulation, de sécurité piétonne et de déneigement
- Nuisances liées à la construction
- Relocalisation des locataires actuels

Améliorations proposées :

- Réduire la hauteur du projet
- Respecter le cadre de densité du secteur (maintien des marges)
- Garantir l'accessibilité financière des logements
- Varier les typologies
- Relocaliser les locataires des phases subséquentes (C-D) à même le projet
- Limiter les impacts sur la sécurité piétonne, la circulation et le stationnement (notamment par des aménagements pour réduire la vitesse ou sécuriser les traverses)
- Adapter la conception du projet aux conditions environnementales du secteur
- Maximiser le verdissement
- Prévoir des mesures de mitigation sur l'ensemble du secteur pendant la phase de travaux.
- Maintenir un bon entretien des bâtiments existants pendant les phases du projet

Détails des échanges

1. Réactions et craintes

Appréciation générale

Les participantes et les participants des deux sous-groupes adhèrent au principe d'un projet créateur de logements, mais émettent des réserves importantes par rapport à celui-ci tel que présenté.

Hauteur et gabarit

- La hauteur est perçue comme étant trop élevée.
- Le projet est vu comme trop dense, trop compact, trop haut.
- Critiques envers le peu de dégagement visuel, ce qui donne une impression d'enclavement. Plusieurs craignent que le secteur « ne respire plus » et appréhendent l'effet de cet enclavement sur la santé mentale des futurs locataires.
- La réduction des marges sur Jean-Durand contribue à cet effet massif.

Prix des loyers et le maintien de la clientèle actuelle

- Doute envers l'accessibilité financière des logements. Deux personnes citent les coûts des autres projets neufs du promoteur et estiment qu'ils ne semblent pas accessibles à la population étudiante, notamment celle du cégep, qui a moins de moyens.
- On craint que les locataires actuels n'aient pas les moyens de se reloger au sein du futur projet. Certaines personnes se préoccupent des familles, notamment immigrantes, qui résident aux Jardins Innovation.

Typologie des logements

- Plusieurs participants et participantes estiment que la stratégie de prévoir une grande proportion de studios devrait être revue.
- Les studios ne permettent pas de partager les coûts du loyer, de s'installer durablement ni de faire face à des changements de composition du ménage (couple, enfant).
- Les studios ne sont pas propices à la colocation, un moyen important de réduire les coûts d'habitation pour la population étudiante.
- Les petits studios pourraient favoriser le sentiment d'isolement, surtout dans un projet aussi compact.

Enjeux de circulation, de sécurité piétonne et de déneigement

- Le projet viendrait intensifier les enjeux existants de circulation (vitesse excessive, volume de circulation, circulation de transit), circulation rapportée comme étant déjà problématique en raison des travaux dans le secteur.
- Cette intensification de la circulation affecterait la sécurité des déplacements actifs, dans un contexte où il y a un manque d'aménagement pour assurer la sécurité des piétons, notamment à proximité du CPE la Grosse Tortue.

Nuisances liées à la construction

- Plusieurs craignent la circulation de véhicules lourds, perte de disponibilité des cases de stationnement sur rue, occupation de la chaussée et détours.

Relocalisation des locataires

- Crainte envers les évictions à venir et la possibilité pour ces locataires de trouver un logement accessible financièrement.
- La démolition et la nécessité de reloger les locataires évincés pourraient créer une pression sur les logements disponibles dans le quartier.

2. Suggestion d'améliorations au projet

Réduire la hauteur du projet

- Développer un projet conforme à la réglementation en vigueur en matière de hauteur afin de maintenir des percées visuelles et de respecter la densité du secteur.

Respecter le cadre de densité du secteur

- Prévoir des densités « qui respirent » pour éviter l'effet de « mur » ou de « bloc ».
- Prévoir une conception des bâtiments moins rectiligne et plus aérée pour éviter l'effet « corridor de vent ».
- Respecter les marges en vigueur.

Garantir l'accessibilité financière des logements

- Que la Ville exige un pourcentage de logements abordables.
- Que le promoteur fournisse des efforts pour réduire les coûts.

Varié les typologies

- Inclure de plus grands logements propices à la colocation (et à la réduction des coûts par capita) et aux familles.

Relocaliser les locataires

- Prévoir de relocaliser les locataires des phases C et D dans la phase A et B lors de la démolition des immeubles des phases C et D.

Limiter les impacts sur la sécurité piétonne, la circulation et le stationnement :

- Introduire des aménagements pour améliorer la sécurité piétonne (traverses piétonnes, trottoirs, sens unique sur Nicolas-Pinel, feu de circulation sur faciliter l'insertion sur Nérée Tremblay).
- Intégrer dès la conception des mesures pour la sécurité routière et piétonne.
- Prévoir des aménagements favorables à la mobilité active et au verdissement.

Adapter la conception du projet aux conditions environnementales du secteur :

- Prendre en considération l'effet des vents (corridor de vent), la topographie en pente et la nécessité de réduire les îlots de chaleur.
- Prendre en considération le fait que le projet est très exposé au soleil et que les logements actuels sont très chauds : prévoir la climatisation et une isolation adéquate.

Maximiser le verdissement

- Déployer des efforts pour préserver les arbres existants et les protéger pendant la phase de construction.
- Développer des espaces verts accessibles aux futurs locataires et au public.
- Intégrer la plantation d'arbres afin d'atténuer l'effet de corridor de vent.

Prévoir des mesures de mitigation sur l'ensemble du secteur pendant la phase de travaux.

Maintenir un bon entretien des bâtiments existants pendant les phases du projet

- Certaines personnes rapportent une dégradation de l'entretien des immeubles actuels.
- Souhait que les immeubles qui ne seront pas remplacés immédiatement, dans les phases ultérieures du projet, demeurent en bon état.

3. Quels sont les points forts du projet présenté ?

- Création d'un grand nombre de logements dans un contexte de pénurie.

4. Autres préoccupations :

- Usage hôtelier : certaines personnes doutent de la pertinence de cette offre alors que d'autres estiment qu'il s'agit d'un élément dynamisant pour le secteur.
- Stationnement : opinions partagées sur le ratio de stationnement prévu. Certaines personnes estiment qu'il encouragera la dépendance à la voiture et entraînera une hausse de la circulation dans le secteur tandis que d'autres analysent que de plus nombreuses cases seraient requises.

Réalisation du rapport

Date

4 mai 2026

Réalisé par

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