

## **Autoriser de nouveaux types d'activités commerciales au 2538, chemin Sainte-Foy**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32039Hb, R.C.A.3V.Q 410 (2538, chemin Sainte-Foy, 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

Le bâtiment visé est situé au 2538, chemin Sainte-Foy, à l'intersection de l'avenue Chèvremont.

### Projet

Parallèlement à l'école de formation en esthétique qui existe déjà, les requérants souhaitent développer l'offre de service de leur entreprise en y ajoutant un centre de soins esthétiques et médico-esthétiques. Ces nouvelles activités se dérouleraient dans le même bâtiment. Aucune modification au gabarit de l'immeuble n'est demandée dans le cadre de ce projet.

Ces nouvelles activités ne sont pas permises par la réglementation d'urbanisme de la zone. Il est proposé d'y autoriser spécifiquement les services de soins esthétiques ainsi que les soins de santé sans hébergement, puisqu'elles s'inscrivent dans la continuité de l'utilisation actuelle du bâtiment, et pour préserver la vocation résidentielle des autres bâtiments dans la zone visée.

### Principales modifications réglementaires

- Ajouter les services de soins esthétiques comme usage spécifiquement autorisé à la grille de spécifications de la zone;
- Autoriser les établissements de santé sans hébergement avec une superficie maximale de plancher de 200 m<sup>2</sup> par établissement.

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=977](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=977)

---

## 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

52 personnes

Deux personnes représentent le requérant.

## Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil d'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32039Hb, R.C.A.3V.Q 410 (2538, chemin Sainte-Foy, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

| Options soumises au vote |                 | Description des votes  |
|--------------------------|-----------------|--|
| Options                  | Nombre de votes |  |
| A.                       | 4               | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme        |
| B.                       | 0               | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme |
| C.                       | 0               | <b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b>  |
| <b>Abstention</b>        | 1               |  |
| <b>TOTAL</b>             | 5               |  |

## Faits saillants des commentaires du public

- Quels sont les éléments qui sont modifiés par la modification réglementaire proposée?
- Pourquoi la Ville modifie la zone au complet?
- Est-ce que les gabarits de l'immeuble et des résidences seront modifiés?
- Est-ce que le stationnement est conforme et pourrait être agrandi?
- Craintes envers une hausse d'achalandage et son impact sur la disponibilité du stationnement sur rue.
- Introduction d'usages commerciaux dans un quartier résidentiel.

## Questions et commentaires du public

- **Objet de la modification réglementaire** : Est-ce que le projet de règlement modifie (pour le bâtiment et dans la zone) la hauteur permise, les règles qui encadrent le stationnement, l'aire verte, le gabarit des bâtiments?  
*Réponse de la Ville* : La formation en soin esthétique est déjà autorisée. Les seules modifications concernent l'ajout d'usages (les soins esthétiques et les établissements de santé sans hébergement).  
Aucune autre norme n'est modifiée : ni le pourcentage d'aire verte, ni les marges ou la hauteur permises. Les règles qui encadrent le stationnement ne sont pas modifiées non plus. Les autres règles prévues dans la réglementation d'urbanisme continuent de s'appliquer.
- **Territoire visé par les modifications réglementaires** : Plusieurs personnes s'enquière des raisons qui justifient l'application des modifications à toute la zone au lieu de se limiter au lot visé. Elles désapprouvent l'application d'un « zonage commercial » dans une zone où on ne trouve aucun commerce.  
*Réponse de la Ville* : Lorsque possible, la Ville favorise d'apporter des modifications touchant l'ensemble d'une zone plutôt qu'un seul lot, pour éviter ce qu'on appelle « le spot zoning ». La Ville essaie de donner des caractéristiques similaires aux territoires similaires. Ainsi, avec le bâtiment visé, une maison de chambre et une résidence dans la zone, il s'agit d'une zone mixte. La Ville estime que les nouveaux d'usages s'inscrivent dans la continuité des activités déjà autorisées.  
Par ailleurs, comme il s'agit d'une zone mixte, la Ville n'autorisera pas toutes les activités commerciales incluses dans le groupe d'usage C2 (vente au détail et services). Elle permettra seulement certains types d'activités, soit les soins esthétiques et les services de santé sans hébergement, en imposant également une limite de superficie.

- **Impact de la modification sur la hauteur et le gabarit des bâtiments** : Des personnes s'informent si la hauteur en vigueur est modifiée par le règlement, et si le promoteur a l'intention d'ajouter un étage à son bâtiment. Elles craignent une modification des gabarits des bâtiments dans la zone visée. Une administratrice du conseil de quartier souhaiterait que la Ville s'assure que la hauteur du bâtiment au 2538, chemin Sainte-Foy reste la même, afin d'apaiser les craintes du voisinage.  
*Réponse de la Ville* : Les règles en vigueur autorisent déjà une hauteur maximale de deux étages. Cet élément n'est pas modifié par le projet de règlement. Si le requérant souhaitait ajouter un deuxième étage aujourd'hui, ce serait conforme aux règles d'urbanisme. Par conséquent, si le requérant déposait une demande de permis pour un agrandissement conforme aux normes en vigueur, la Ville devrait délivrer le permis. La même logique s'applique aux bâtiments dans la zone : les règles ne sont pas modifiées et l'ajout d'un deuxième étage serait conforme.
- **Stationnement de la maison Triomphe** : Est-ce que le stationnement est conforme et est-ce que le nombre de cases y est suffisant? Est-ce que le stationnement pourrait être agrandi? Est-ce que le projet de règlement modifie les normes de stationnement?  
*Réponse de la Ville* : Les normes qui encadrent le stationnement sont différentes pour les usages résidentiel et commercial. Ainsi, les règles résidentielles mentionnées par le public ne s'appliquent pas sur le lot visé. Une analyse est réalisée pour chaque projet puisque les normes de stationnement sont liées aux usages et aux superficies. Pour avoir un permis, le nombre de cases doit être conforme aux règles. Dans ce cas, les règles de stationnement ne sont pas modifiées. Il se peut que la configuration particulière du stationnement soit liée à des droits acquis – mais pour en avoir la certitude, une recherche devrait être entreprise.
- **Impact des nouveaux usages sur l'achalandage et la disponibilité du stationnement dans les rues adjacentes** : Certaines personnes s'inquiètent de la hausse de l'occupation des cases de stationnement sur les rues adjacentes conséquentes à l'ajout de nouveaux usages.  
*Le requérant* : Le requérant estime que le stationnement actuel sera suffisant pour ses besoins. Il n'anticipe pas une hausse sensible de l'achalandage. Il n'a pas l'intention d'aménager plus de cases de stationnement sur le site.
- **Introduction d'usages commerciaux dans un quartier résidentiel** : Deux personnes partagent des craintes en lien avec l'introduction d'usages commerciaux et leurs effets sur la quiétude du milieu de vie résidentiel. Une personne a l'impression que le règlement en vigueur ne sera plus adapté aux résidences. Est-ce que les maisons autour deviendront des commerces?  
*Réponse de la Ville* : Toutes les règles en vigueur restent en vigueur. Ces normes font partie du règlement cadre de l'arrondissement. Tous ces éléments continuent de s'appliquer. La Ville modifie uniquement les normes concernant l'usage spécifiquement autorisé pour les soins esthétique et le P5 avec superficie limitée.

## Nombre d'interventions

11 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

15 mai 2026

### Rédigé par

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

### Approuvé par :

Orfej Selimovic, vice-président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire