

## **Augmentation du nombre de logements au 88, rue de Verdun**

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15081Ha et 15020Mb, R.C.A.1V.Q.548 (quartier de Saint-Sauveur), district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le 26 juin 2025

---

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

### **Description du projet**

Un projet résidentiel de huit logements et trois étages est proposé au 88, rue de Verdun. Présentement, le site ne comporte qu'un bâtiment d'un étage utilisé comme entrepôt. Le projet déroge à la réglementation d'urbanisme, devant atteindre 11 mètres alors que la hauteur maximale autorisée dans la zone 15081Ha est de 10 mètres. Cette même zone prévoit un maximum de deux logements par bâtiment, alors que le futur bâtiment en comptera huit.

### **Modifications réglementaires**

La zone 15020Mb, située de part et d'autre de la rue Saint-Vallier ouest et adjacente au site du projet, autorise un nombre illimité de logements et une hauteur de 10 mètres. Il est proposé d'agrandir la zone 15020Mb, à même une partie de la zone 15081Ha, soit la propriété du 88, rue de Verdun. Il est également proposé d'y retirer le groupe d'usages I1 – Industrie de haute technologie et d'augmenter la hauteur maximale à 11 mètres.

Le détail des modifications réglementaires proposées est présenté au sommaire GT2025-219 joint à la documentation.

### **Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=845>

---

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur : 18 juin 2025, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne, située au 390, rue Arago Ouest (salle 300);
- Consultation écrite en ligne: du 19 au 25 juin 2025 inclusivement.

### Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur;
- Rapport de la consultation écrite.

### Rétroaction

**Aucune modification n'est apportée aux projets de modification à la suite des activités de participation publique.**

## Annexe : Rapports des différentes étapes

## **Augmentation du nombre de logements au 88, rue de Verdun**

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15081Ha et 15020Mb, R.C.A.1V.Q.548 (quartier de Saint-Sauveur), district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur**

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

Mercredi 18 juin 2025, 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest – Salle 300)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
3. Période de questions et commentaires du public;
4. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
5. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
6. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
8. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

### **Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou**

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier de Saint-Sauveur :

- M<sup>me</sup> Virginie Bernier, administratrice
- M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M<sup>me</sup> Marilyn Wellman, trésorière
- M. Mathieu Montégiani, vice-président
- M. Sylvain Simoneau, secrétaire
- M. Samuel Yergeau, administrateur

### Conseiller municipal

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Nombre de participants

- 55 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 8 personnes assistant en ligne.

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande unanimement au conseil de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou **d'approuver** le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15081Ha et 15020Mb, R.C.A.1V.Q.548.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	<b>Accepter la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme

C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	0	
<b>TOTAL</b>	6	

### Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, Mme Lydia Toupin, conseillère en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne a demandé s'il s'agissait de logements locatifs et ce qui est entendu précisément par grands logements  
***Le représentant du requérant** indique que c'est du locatif et que les grands logements visés sont des 4 ½ ou des 5 et ½. Il précise avoir fait un projet similaire près du parc Lairet dans Limoilou et qu'il s'agit de grandes unités sur deux niveaux. Il indique que l'objectif serait d'offrir 8 logements de 5 ½ pièces.*
- Une personne demande s'il y aura de plus petits logements et combien d'unités doivent être offerts. Il demande si du stationnement est prévu.  
***Le représentant du requérant** indique que 8 logements seront construits et qu'il s'agira de grands logements. Le stationnement sera sur rue.*  
***Le conseiller municipal** souligne que d'autres projets proposent de plus petites unités, rappelant l'importance d'avoir une diversité dans l'offre de logements.*
- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il est prévu de planter des arbres en cour arrière.  
***Le représentant du requérant** confirme que des plantations sont prévues en bordure de lot arrière.*
- Une personne administrant le conseil demande de combien de mètres est la marge arrière prévue. Il souligne également que l'absence de stationnement pourrait en préoccuper certains.  
***Le représentant du requérant** indique qu'elle est de 4 ou 5 mètres.*  
***La conseillère en urbanisme** précise qu'elle est de 4 mètres à la grille de spécification de la zone 15081Ha, tandis qu'elle est de 4,5 mètres dans la zone 15020Mb.*

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale ainsi qu'au conseil de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 26 juin 2025

### Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par

Mme Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

## Augmentation du nombre de logements au 88, rue de Verdun

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15081Ha et 15020Mb, R.C.A.1V.Q.548 (quartier de Saint-Sauveur), district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur

---

### Activité de participation publique



#### Consultation écrite

#### Dates

Du 19 au 25 juin 2025, inclusivement.

**En ligne** : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=845>

### Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

#### Participation

##### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

##### Coordination de la consultation

- M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

##### Nombre de participants

- Une personne

#### Questions et commentaires du public

- **Participant 1** : « Je suis résidente au 82 rue de Verdun, dont la propriété est directement voisine du lot concerné par la demande de modification du règlement d'urbanisme. Je souhaite exprimer mes préoccupations et mon opposition à certains aspects du projet de construction de 8 logements sur ce terrain, notamment en ce qui concerne la hauteur du bâtiment proposé et l'harmonisation architecturale avec le secteur existant.

1. Incohérence avec le caractère patrimonial de la rue

Le quartier dans lequel s'inscrit ce projet est reconnu pour la valeur patrimoniale de ses devantures

*résidentielles. La majorité des bâtiments sont de type unifamilial ou multiplex, avec une hauteur et un style architectural homogènes qui contribuent à l'identité visuelle et historique de la rue. L'ajout d'un immeuble à logements multiples, avec une hauteur supérieure à celle permise actuellement, viendrait briser cette cohérence et créer une dissonance architecturale significative.*

### *2. Précédent réglementaire injuste*

*Modifier le règlement d'urbanisme pour un seul lot soulève des questions d'équité. Comme citoyenne, je n'ai pas la possibilité d'obtenir des dérogations semblables pour ma propre propriété. Permettre une telle exception crée un précédent qui risque de compromettre l'intégrité du règlement et de miner la confiance des résidents envers les processus d'aménagement du territoire.*

### *3. Impacts potentiels sur la qualité de vie*

*La densification excessive sur ce terrain pourrait engendrer des conséquences sur :*

*La luminosité naturelle dans les maisons voisines ;*

*La circulation locale et le stationnement, déjà limités sur notre rue ;*

*Le bruit, durant la phase de construction et après l'occupation.*

### *En conclusion*

*Je vous invite à reconsidérer la modification du règlement applicable à ce lot et à favoriser un projet plus respectueux de la trame urbaine actuelle, du patrimoine bâti et des droits des résidents environnants.*

*Je vous remercie de prendre en compte ma position dans le cadre de cette consultation publique ».*

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

Le 26 juin 2025

### **Rédigé par**

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications