



## PROCÈS-VERBAL

de la 6<sup>e</sup> assemblée du conseil de quartier de la Cité-Universitaire,  
tenue le mercredi le 4 juin 2025 à 19 h  
Centre de glace Intact Assurance – salle 121  
999, avenue de Robebelle

### Étaient présent(e)s :

M. David Breton Saint-Jean	Administrateur
M. Gabriel Dusablon	Président
M <sup>me</sup> Rita Giguère	Administratrice
M. Charles Madet	Administrateur
M. Bernard Paré	Trésorier
M. Cédric Paré	Administrateur

### Absences :

M <sup>me</sup> Sophie Dallaire	Secrétaire
M <sup>me</sup> Amélie-Elsa Ferland-Raymond	Vice-présidente
M <sup>me</sup> Kauryne Nolla	Administratrice
M <sup>me</sup> Anne-Marie Thivierge	Administratrice
M <sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche	Conseillère municipale, district électoral Sainte-Foy-Sillery

### Étaient également présent(e)s :

M <sup>me</sup> Éloïse Gaudreau	Conseillère en consultations publiques, Ville de Québec
M. Sébastien Dumas	Conseiller en développement économique, PAE
M <sup>me</sup> Marie-Claude Bergeron	Conseillère urbanisme – Gestion du territoire
M. Maxime Rochette	Conseiller en développement économique, PAE
M. David Weiser	Conseiller municipal, district électoral du Plateau
M. Martin Landry	Secrétaire de soutien à la rédaction

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 51 citoyennes et citoyens assistent à la rencontre.

## **Quorum**

Le quorum est atteint.

### **1. Ouverture de l'assemblée**

M. Dusablon procède à l'ouverture de l'assemblée.

### **2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**

M. Paré propose l'ajout d'un projet de résolution sur les radars photos.

Il désire aussi aborder l'installation du feu de circulation à l'entrée des Halles de Sainte-Foy. Une résolution du conseil a déjà porté sur l'installation d'un feu piéton à l'intersection rue Dosquet et chemin des Quatre-Bourgeois.

Un citoyen désire savoir si la consultation aura un effet réel sur le projet sur Samuel-King. On informe le citoyen d'aborder cette question dans le cadre de la consultation publique.

*Sur une proposition de M. Gabriel Dusablon, appuyée par M<sup>me</sup> Rita Giguère, il est résolu d'adopter l'ordre du jour, tel que modifié.*

### **3. Assemblée publique de consultation concernant les conditions de réalisations et les autorisations spéciales pour un [projet résidentiel sur la rue Samuel-King](#)**

M<sup>me</sup> Gaudreau présente le rôle du conseil de quartier dans le cadre de l'assemblée et de la consultation. Elle souligne également qu'une consultation écrite se tiendra pour les trois prochains jours.

M. Weiser souhaite la bienvenue aux citoyens et aborde les enjeux, notamment la crise actuelle du logement. M. Dumas présente ce qui mène à la demande d'autorisation et les conditions imposées pour la réalisation du projet. Cette présentation, de même que d'autres renseignements, peuvent être visualisés en cliquant sur le lien affiché dans le titre. Les représentants du requérant (Beudet Faille Normand architectes) se présentent.

Le rapport de la consultation est joint à la fin du présent procès-verbal.

### **4. Assemblée publique de consultation concernant les conditions de réalisations et les autorisations spéciales pour un [projet résidentiel au 2510-2520 chemin Sainte-Foy \(phase II du projet Trilogia\)](#)**

M<sup>me</sup> Gaudreau présente le rôle du conseil de quartier dans le cadre de l'assemblée et de la consultation. Elle souligne également qu'une consultation écrite se tiendra pour les trois prochains jours. Les représentants du requérant (Immeubles Simard) présentent leur projet.

M<sup>me</sup> Bergeron présente la modification proposée à la réglementation. Cette présentation, de même que d'autres renseignements, peuvent être visualisés en cliquant sur le lien affiché dans le titre.

Le rapport de la consultation est joint à la fin du présent procès-verbal.

## **5. Période d'informations des membres du conseil municipal**

Ce point n'est pas abordé. Par ailleurs, M. Weiser excuse l'absence de sa collègue, M<sup>me</sup> Mercier-Larouche.

## **6. Période de questions et commentaires du public**

Aucune question n'a été formulée.

## **7. Adoption du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 7 mai 2025**

Deux modifications sont proposées par Mme Giguère.

*Sur une proposition de Mme Rita Giguère, appuyée par M. Cédric Paré, il est résolu d'adopter le procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 7 mai 2025.*

## **8. Suivi aux procès-verbaux**

En raison de l'heure tardive, ce point n'est pas abordé.

## **9. Dossiers du Conseil de quartier**

En raison de l'heure tardive, ce point n'est pas abordé.

## **10. Correspondance et trésorerie**

- **Registraire des entreprises**

Les pièces d'identité ont été rassemblées, M. Dusablon pourra finaliser la démarche rapidement.

- **Résolution changement de signataires**

M. Paré mentionne que le solde du compte est présentement de 4 852,26 \$. Il souligne avoir reçu une facture de 1 800 \$ pour l'achat de brassards lumineux, dans le cadre du projet de sécurité routière.

### **RÉSOLUTION 2025-06-01**

*Attendu que M. Gabriel Dusablon a remplacé M<sup>me</sup> Amélie-Elsa Ferland-Raymond à titre de président du conseil de quartier;*

*Attendu que, à la suite de ce changement, il convient de modifier les signataires autorisés pour le compte de banque du conseil, M. Bernard Paré, trésorier, étant déjà signataire autorisé;*

*Sur une proposition de Mme Rita Giguère, dûment appuyée par M. Charles Madet, il est unanimement résolu que M. Gabriel Dusablon, président, et M. Bernard Paré, trésorier, soient les signataires autorisés pour le compte de banque du conseil de quartier.*

### **RÉSOLUTION 2025-06-02**

*Sur une proposition de M. Gabriel Dusablon, dûment appuyée par M. Charles Madet, il est unanimement résolu de payer à M. Martin Landry la somme de 150 \$ pour la rédaction du procès-verbal de l'assemblée du 4 juin 2025.*

## **11. Varia**

- **Prochaine rencontre**

La prochaine rencontre se tiendra mercredi, le 3 septembre 2025, au Centre de loisirs Saint-Thomas d'Aquin.

## **12. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 21 h 55.

## Projet résidentiel sur la rue Samuel-King

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 2 013 267 du cadastre du Québec (940, rue Samuel-King, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)

---

### Activité de participation publique

#### **Assemblée publique de consultation**

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

4 juin 2025, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurance, 999 avenue de Rochebelle, salle 121.

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Un projet résidentiel est prévu sur la rue Samuel-King, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois. Il s'agit de la deuxième phase d'un projet situé à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois (le Wow).

### Description du projet

Le futur bâtiment comporterait 58 logements répartis sur 3 à 4 étages. Afin d'assurer une transition harmonieuse vers le secteur de plus faible gabarit, le bâtiment sera abaissé à 3 étages du côté de la rue Jean-Hamelin, en plus d'être implanté à une distance de 19 m des propriétés.

Le promoteur prévoit aussi d'aménager un emplacement couvert pour vélos, une case destinée à l'autopartage, une toiture blanche en partie végétalisée et un système de récupération de la chaleur produite par les eaux usées.

### Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

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

[Participation citoyenne - Projet résidentiel sur la rue Samuel-King](#)

---

## Participation

### Membre du conseil municipal

- David Weiser, membre du comité exécutif et conseiller du district électoral du Plateau

### Personne-ressource de la Ville

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

### Animation de la rencontre

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

### Partie requérante

- Martino Néron, vice-président à la construction chez Nova Construction
- Rielle Normand, architecte associée chez BFN architectes

### Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 57 personnes assistent à la séance

---

## Faits saillants de la consultation

- Un groupe de 16 locataires de la phase I du Wow est présent à la consultation pour partager des inquiétudes liées aux nuisances potentielles de la phase de construction. Ils partagent leur frustration, ayant été assurés à la signature du bail qu'aucune construction ne se ferait sur le terrain adjacent. Le groupe partage d'autres insatisfactions par rapport à des services non rendus par leur propriétaire.
- Préoccupations envers la préservation des arbres matures.
- Questions et préoccupations portant sur le coût présumé des logements et le calcul de l'abordabilité.

## Questions et commentaires du public

### Intervention 1

Un résidant de la rue Samuel-King dit craindre les nuisances relatives à la construction (bruit, poussière, circulation lourde) pour les résidants actuels de la phase I.

**Le représentant du requérant indique :** *que la Ville a des règles sur les nuisances par le bruit qui encadrent les heures d'opération des chantiers. Il indique qu'outre le nettoyage des rues effectué par la Ville, le contracteur épend des produits anti-poussières pour limiter cette nuisance.*

### Intervention 2

Une participante de la rue Samuel-King déplore que la démarche semble davantage informative et que consultative. Cette personne se dit préoccupée par le coût élevé des logements, qui ne saurait permettre l'établissement de familles, et craint l'impact du tunnel souterrain proposé par le requérant sur les cases de stationnement existantes en souterrain. Elle demande comment la nouvelle construction peut être considérée comme un agrandissement alors qu'elle n'est reliée à l'autre que par un corridor souterrain.

**Réponse du requérant :** *Le requérant explique que, comme pour la première phase, 10 % des unités projetés seront des logements abordables, conformément au financement d'APH Sélect.*

### Intervention 3

Deux résidantes de la rue Samuel-King indiquent avoir des préoccupations quant à la sécurité routière à la sortie du stationnement en souterrain. Elle déplore qu'il n'y ait pas de virage protégé à gauche à l'intersection et beaucoup d'attente au feu de circulation, notamment à cause d'un aménagement non optimal pour les vélos.

**Le représentant du requérant indique que ces préoccupations devraient être formulées à la conciergerie de l'immeuble si elles concernent la circulation intérieure, mais que la problématique devrait être portée à l'attention de la Ville via le 311 si elle concerne le feu de circulation ou la programmation de ses phases.**

**Réponse de la Ville :** *On invite le participant à contacter le 311 afin de rapporter l'enjeu soulevé.*

#### Intervention 4

Un participant de la rue Jean-Hamelin souligne que la définition d'abordabilité semble varier et suggère que celle de la SHQ, voulant que l'on propose des logements dont le loyer est inférieur à 95 % du prix médian sur le marché, soit exigée et prévue au règlement.

Il souligne trouver fort positif plusieurs éléments au projet, notamment la distance élevée entre la section projetée du bâtiment actuel, la diminution de quatre à trois étages du projet, la maçonnerie et les balcons en loggia.

Sa principale préoccupation porte sur la préservation des arbres matures que l'on trouve présentement sur le site. Il dit s'attendre à ce que la Ville veille à ce qu'ils soient conservés.

**Réponse de la Ville :** *Les résolutions de la Loi 31 ne permettent pas de dérogation mineure comme nous pourrions le faire avec une modification au zonage plus régulière.*

**Le représentant du requérant :** *mentionne qu'en plus de préserver la plupart des arbres actuels, le projet prévoit la plantation de 8 conifères à l'arrière pour ajouter un écran visuel.*

#### Intervention 5

Une résidante de la rue Samuel-King est préoccupée par la perte de quiétude qu'entraîneront les futurs travaux. Elle doute que des familles ou gens à revenus modestes pourront se loger dans la phase II en raison des loyers élevés. Elle regrette l'absence du requérant, reconnaissant que plusieurs des questions des locataires présents visent plutôt leur propriétaire que la Ville.

**Le représentant du requérant :** *indique qu'il passera le message et réfère les locataires actuels à leur agent de location pour toute question concernant l'administration et les services offerts.*

#### Intervention 6

Un citoyen souhaite obtenir davantage d'information quant au passage piétonnier qui avait été prévu entre la rue Samuel-King et la rue des Forges dans le Plan particulier d'urbanisme en 2012. Il souhaite également connaître les moyens déployés par la Ville pour s'assurer que les conditions de réalisation des constructions soient respectées.

**Réponse de la Ville :** *Il y a actuellement un sentier qui, croit-on comprendre, aurait besoin d'aménagement. La Ville explique que lorsqu'un constructeur demande un permis, un technicien en bâtiment procède à l'analyse et que les plans doivent être conformes à toutes les normes et conditions avant d'être émis. Par la suite, la Ville procède à des inspections régulières durant le chantier et une inspection finale s'effectue à la toute fin. La Ville ne délivre pas le permis tant que les conditions ne sont pas remplies. Si la situation perdure au-delà du délai de validité du permis, des avis d'infractions et des constats d'infractions impliquant des amendes peuvent être présentés.*

#### Intervention 7

Une personne de la rue Jean-Hamelin demande quelle doit être la marge latérale donnant vers le boisé, en direction sud. Elle se montre également préoccupée par la préservation des arbres matures, questionnant certains procédés utilisés dans la première phase du chantier. Cette personne se montre également critique quant à la prétendue abordabilité des logements et souhaiterait que le calcul lui soit expliqué. Elle dit apprécier les améliorations apportées dans les dernières années au projet. Elle souligne que le respect des voisins et des boisés sont appréciés.

**Réponse de la Ville :** La marge est de 4,5 mètres et elle est de 19 mètres d'avec la portion projetée de 3 étages.

**Le représentant du requérant :** mentionne que les travaux d'arboriculture sont effectués par un consultant réputé, expose les travaux de préservation menés en phase 1 et indique avoir à cœur de préserver les arbres.

### **Intervention 8**

Une personne de la rue Samuel-King souhaite avoir davantage d'informations sur le sentier circulant entre les rues des Forges et Samuel-King. Elle déplore que certains services promis pour la phase II n'aient pas été livrés.

**Réponse de la Ville :** Une partie de ce terrain appartient à la Ville, l'autre à l'Université Laval. Nous sommes en discussions avec ces derniers concernant leur plan de développement de leur territoire. Ce point sera abordé.

### **Intervention 9**

Une résidente de la rue Samuel-King manifeste son opposition à ce projet et invite les gens à participer à la consultation écrite entre le 5 et le 7 juin. Elle est d'avis que le quartier est déjà suffisamment densifié et ne pas désirer davantage d'édifices en hauteur.

### **Intervention 10**

Un participant s'interroge quant à la gestion des matières résiduelles pour ces nouveaux logements, indiquant que les 4 cuves présentes sur le site seraient déjà utilisées à pleine capacité. Il déplore également l'absence de trottoir du côté ouest, contraignant les piétons à circuler sur la chaussée et les exposant à des risques d'accident.

**Le représentant du requérant :** indique que ces nouvelles unités auront leurs propres bacs de matières résiduelles.

### **Intervention 11**

Une personne souhaite savoir si les rues Samuel-King et des Forges doivent un jour être reliés par une rue.

**Réponse de la Ville :** Il n'y a actuellement pas de projet en ce sens.

---

## **Nombre d'interventions**

11 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, ainsi qu'au conseil municipal

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

9 juin 2025

### **Rédigé par**

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

### **Approuvé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultation publique, Service des relations citoyennes et des communications

## **Phase II du projet Trilogia : projet résidentiel au 2510-2520, chemin Sainte-Foy**

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots 1 533 948, 6 267 143 et 6 267 144 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 673 185 du cadastre du Québec), quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation**

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

4 juin 2025, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Rochebelle, salle 121

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Un projet résidentiel est prévu au 2510-2520, chemin Sainte-Foy. Il consiste en l'agrandissement du bâtiment du 795, avenue Chevreumont, soit la deuxième phase du projet Trilogia.

### Description du projet

Les bâtiments commerciaux sur le site seront démolis. L'agrandissement ajoutera environ 145 logements aux 60 logements existants. Une gradation des hauteurs de 5 à 9 étages et plusieurs innovations en matière de développement durable sont prévues.

### Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit d'utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=884>

---

## Participation

### Membre du conseil municipal

- David Weiser, membre du comité exécutif et conseiller du district électoral du Plateau

### Personnes-ressources

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Maxime Rochette, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

### Animation de la rencontre

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

### Personnes qui représentent le requérant :

- Karine Simard
- Jean-Michel Simard

### Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 32 personnes assistent à la séance
-

## Faits saillants de la consultation

- Hauteur et densité jugées trop importantes
- Crainte d'aggravation des conditions de circulation automobile (congestion)
- Impact anticipé sur la sécurité des déplacements actifs – aggravation des enjeux existants
- Impact anticipé du bâtiment sur l'ensoleillement, l'intimité et les vues
- Crainte des nuisances reliées à la phase de construction, notamment en matière de sécurité des déplacements actifs
- Inquiétude envers la densification du secteur et flou quant à la planification de la Ville

## Questions et commentaires du public

### Démarches en amont réalisées par le promoteur

Plusieurs personnes rapportent apprécier les démarches en amont menées par le promoteur.

### Hauteur du projet et nombre de logements

Plusieurs personnes des rues environnantes se disent surprises d'avoir reçu un carton d'invitation annonçant un projet d'une hauteur de 9 étages. Elles ont eu l'impression que le gabarit du projet avait augmenté, le promoteur leur ayant annoncé un projet à 8 étages. Elles déplorent la confusion que cela génère. Elles estiment en outre que le projet est trop haut et comporte de trop nombreux logements.

Une personne s'informe des raisons qui motivent la construction d'un tel gabarit de bâtiment. La porte-parole de la rue Carré de Bayonne regrette que la rentabilité prime sur les considérations de sécurité et de qualité de vie du voisinage existant.

Deux personnes apprécient que le promoteur ait prévu un plus petit nombre d'étages du côté des résidences à l'arrière du projet.

**Réponse du requérant :** *Le requérant évalue que le projet présenté aura moins d'impact sur le voisinage qu'un projet conforme de 3 bâtiments de 60 logements (puisque ce sont trois lots qui sont réunis). Il explique que le nombre d'étages et de logements est directement lié à la rentabilité, l'ancienne version du projet de 2023 n'étant pas rentable. Par ailleurs, comme la Ville a obligé un abaissement du bâtiment du côté de la rue Monseigneur-Laflèche, il a fallu rentabiliser le projet en augmentant le nombre de logements. Il assure que le gabarit de l'immeuble est le même que celui soumis aux personnes rencontrées. Seulement, la Ville et le promoteur ont des façons différentes de calculer le nombre d'étages.*

*La requérante estime que des efforts importants sont déployés pour tenir le voisinage informé et mettre en place des mesures de mitigation pour s'insérer le mieux possible dans le voisinage. Elle assure qu'elle travaille en partenariat avec le milieu.*

**Réponse de la Ville :** La Ville explique que les règles d'urbanisme établissent le calcul du nombre d'étages à partir de la rue la plus basse, c'est-à-dire à partir de la rue Monseigneur-Laflèche, lorsqu'un bâtiment fait front sur plusieurs rues. Le premier niveau de sous-sol étant entièrement sorti de terre du côté de la rue Monseigneur-Laflèche, celui-ci compte comme un étage selon le règlement d'urbanisme ce qui donne un total de 9 étages. Le requérant compte les étages à partir du front du chemin Sainte-Foy et arrive ainsi à un total de 8 étages.

La Ville explique qu'un projet conforme pourrait comporter un total de 180 logements, puisque les trois lots visés permettraient chacun un maximum de 60 logements. Ainsi, le projet propose 31 logements de plus que ce qui aurait été autorisé. La Ville est d'avis que la version non conforme est plus intéressante qu'un projet conforme puisqu'elle a permis de prévoir une gradation des hauteurs vers le milieu résidentiel, en diminuant à 4 au lieu de 6 le nombre d'étages du côté de la rue Monseigneur-Laflèche. De plus, le projet de résolution permet d'exiger des conditions de réalisation, notamment un verdissement accru et diverses innovations technologiques procurant au bâtiment une efficacité énergétique supérieure aux standards.

### Conditions de circulation

Plusieurs personnes (dont certaines mentionnent parler au nom de plusieurs autres) estiment que les conditions de circulation dans le secteur sont insatisfaisantes, en raison de la congestion sur Chevreumont pour l'accès au chemin Sainte-Foy aux heures de pointe. Elles estiment que l'ajout de nombreuses personnes motorisées aggravera cet enjeu. Elles souhaitent que la Ville intervienne sur ces aspects avant d'autoriser des projets de densification dans le secteur.

Une résidante de la rue Carré-de-Bayonne évalue que l'augmentation de la circulation inhérente au projet amplifiera les excès de vitesse sur la rue Monseigneur-Laflèche, une rue large qui mériterait d'être réaménagée.

Quelques personnes mentionnent que l'accès et la sortie du projet devraient se faire par le chemin Sainte-Foy.

**Réponse de la Ville :** Tous les projets majeurs font l'objet d'une analyse du service des transports et de la mobilité intelligente (STMI) portant sur le nombre d'unités et de cases de stationnement ajoutées et la modélisation de la circulation aux heures de pointe. Leur analyse conclut que le projet entraînera une augmentation non significative de la circulation, ce qui ne devrait pas aggraver les enjeux existants. La problématique sur le chemin Sainte-Foy, entre Chevreumont et Robert-Bourrassa est bien connue. Un projet global est en cours d'analyse pour ce tronçon.

La Ville ajoute que l'aménagement d'un accès véhiculaire sur le chemin Sainte-Foy aurait contribué à l'engorgement sur le chemin Sainte-Foy. Plus on réduit le nombre d'entrées charretières sur le chemin Sainte-Foy et plus on aide la circulation à être fluide.

## **Sécurité des déplacements actifs**

Outre la vitesse des voitures, une résidente de la rue Monseigneur-Laflèche (porte-parole du voisinage) ainsi que d'autres personnes déplorent l'absence de trottoirs et le manque d'infrastructures cyclistes. Deux résidentes rapportent qu'on trouve plusieurs angles morts sur les rues courbes. Dans ce contexte, elles appréhendent que l'accroissement de la circulation lié à fois aux travaux de construction et aux nouveaux locataires de la phase II impacte négativement la sécurité des déplacements actifs, notamment pour les enfants.

Plusieurs sont d'avis que la Ville devrait s'engager à régler ces problématiques avant même d'autoriser le projet, entre autres par l'ajout de trottoirs et de dos d'âne.

Une personne résidant dans le quartier rapporte que la densification entraîne beaucoup d'investissements privés et soutient que des investissements publics devraient accompagner la croissance de la population. Elle plaide pour la requalification du chemin Sainte-Foy qui est demandée depuis longtemps.

**Réponse de la Ville :** *La Ville note les préoccupations. La Ville devrait faire des acquisitions le long du chemin Sainte-Foy pour élargir son emprise si elle souhaite aménager des trottoirs plus larges et des pistes cyclables. L'emprise actuelle est insuffisante. L'une des conditions de réalisation de Trilogia II est justement une zone de non-construction le long du chemin Sainte-Foy pour permettre à la Ville de procéder à une première acquisition en vue de l'ajout éventuel d'une piste cyclable.*

**Réponse du conseiller municipal du district du Plateau :** *Le conseiller convient de la nécessité d'intervenir, mais rappelle que des analyses sont nécessaires afin de poser les bons gestes. Il rapporte que la Ville a testé avec succès l'efficacité des seuils de ralentissement puisqu'elle ne peut plus installer des dos d'âne. Le conseiller s'engage à tenter de mettre en priorité les interventions dans le secteur, mais rappelle que la ville compte 5400 km de rues.*

## **Commentaires portant sur l'impact visuel et l'ensoleillement**

Des personnes résidant à proximité immédiate (Monseigneur-Laflèche et Carré de Bayonne) déplorent l'impact de la phase II sur l'ensoleillement de leur résidence et se positionnent en désaccord avec les conclusions de l'étude d'ensoleillement. Elles estiment qu'avec l'impact combiné des deux phases, elles perdront toute luminosité, et que cela aura des impacts importants sur leur qualité de vie et la valeur de leur résidence.

Deux résidents du chemin Sainte-Foy déplorent que leur vue soit obstruée par le 9<sup>e</sup> étage et les panneaux solaires qui seront sur le toit. Un résident rapporte que la pente du côté de la rue Carré-de-Bayonne fait en sorte que le projet a un plus grand impact visuel de ce côté.

**Réponse du requérant :** *La requérante précise que ces personnes ont acheté leur maison après la construction de la phase I du Trilogia. Selon les études d'ensoleillement, seule une heure d'ensoleillement sera perdue par l'ajout de la phase II. Elle explique que*

*les étages supérieurs sont aménagés en retrait et que ce ne sont pas ceux-ci qui font de l'ombre. Un bâtiment conforme (6 étages du côté de la rue Monseigneur-Laflèche) aurait eu un impact plus grand, puisqu'aucun étage n'aurait été aménagé en retrait.*

*La requérante précise que les 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> étages sont aménagés en retrait, et sur une portion du bâtiment seulement, afin de diminuer leur impact visuel.*

### **Commentaires portant sur la planification du secteur**

Plusieurs personnes demandent à la Ville de préciser sa planification pour le secteur. L'une demande des précisions sur le zonage de l'autre côté de la rue Chevreumont, craignant du développement en hauteur de ce côté, notamment par des modifications aux règles d'urbanisme. D'autres s'inquiètent des projets de densification dans le secteur. Elles auraient aimé que la Ville puisse détailler sa planification et annoncer les projets qu'elle prévoit autoriser.

**Réponse de la Ville :** *La zone où est situé le projet est dans une zone qui permet déjà 6 étages. Seuls les lots visés font l'objet d'une autorisation pour 9 étages. Concernant les terrains de la rue Chevreumont, ils sont situés dans une autre zone, où les règles d'urbanisme permettent seulement 2 étages et 4 logements par bâtiment. Les lots sont petits et ne pourraient pas permettre de grands projets. Pour le reste du secteur, aucune modification réglementaire n'est en cours en ce moment.*

### **Nuisances liées à la période de construction**

Des voisins du secteur (Carré de Bayonne, Monseigneur-Laflèche) appréhendent des nuisances liées à la phase de construction, surtout en matière de circulation et d'impact sur la sécurité des enfants. Ils craignent de revivre l'expérience négative d'un chantier de longue durée à proximité (bruits, poussière, risques d'accident impliquant des enfants).

**Réponse de la requérante :** *Des efforts seront déployés pour limiter les impacts de la phase de construction. La requérante assure être très accessible, souvent présente sur les lieux et facile à rejoindre en cas de pépin. Elle estime qu'elle fait preuve d'écoute et d'un souci de tenir le voisinage informé de l'état d'avancement du projet. Il est prévu que le chantier débute en août et s'étalera sur une période de deux ans.*

### **Stationnement**

Quelques demandes et commentaires portent sur des précisions sur les accès au stationnement pour le projet. Quelques-unes estiment que l'accès au projet/ stationnement devrait être sur le chemin Sainte-Foy, ou ailleurs que là où il est prévu. Une personne félicite la partie requérante d'avoir prévu un nombre suffisant de cases de stationnement.

**Réponse de la requérante :** *Elle prend note des préférences du public, mais estime qu'il ne serait pas faisable ou souhaitable de modifier l'aménagement prévu.*

**Réponse de la Ville :** La Ville ajoute que l'aménagement d'un accès véhiculaire sur le chemin Sainte-Foy aurait contribué à l'engorgement sur le chemin Sainte-Foy, surtout pour les personnes qui voudront tourner à gauche. Plus on réduit le nombre d'entrées charretières sur le chemin Sainte-Foy, plus on aide la circulation à être fluide.

### **Création d'un chemin d'accès piéton vers le chemin Sainte-Foy**

Quelques personnes souhaitent l'aménagement d'un lien piéton qui traverse le projet pour permettre un accès plus rapide aux Halles de Sainte-Foy, sans devoir faire de détour par la rue Chevremont.

**Réponse de la requérante :** Ce lien ne serait pas sécuritaire parce qu'il atterrirait entre deux intersections, là où il n'est pas sécuritaire de traverser. Ainsi, les gens devraient de toute façon se diriger vers un passage piéton protégé. De plus, l'ajout d'un tel lien piéton entre les phases I et II est grandement complexifié par le fait que le premier étage de stationnement sous-terrain est entièrement sorti de terre du côté de Monseigneur-Laflèche.

### **Commentaires en rafale :**

- Demande de précision sur le type de toiture :
    - **Réponse de la Ville :** Il s'agit d'une toiture végétalisée. Le projet de résolution exige qu'il y ait un substrat assez profond pour permettre la plantation.
  - Demande de précision sur l'étude acoustique.
    - **Réponse de la Ville :** Il s'agit d'une norme du Schéma d'aménagement et de développement qui n'a pas encore été ajoutée au PDAD ni au zonage. Mais, dans le contexte d'un projet autorisé par la Loi 31, la Ville doit répondre à ces orientations et a ajouté la condition.
  - Coût des logements, clientèles visées et remise en question de la notion de « logement abordable ».
  - Est-ce que c'est parce qu'on fusionne des lots que seuls 22 arbres sont prévus?
    - **Réponse de la Ville :** le calcul des arbres se fait lot par lot tout dépendant de la taille de la façade et celle du lot.
  - Qu'en est-il de la capacité des infrastructures, comme les égouts? Doit-on craindre des refoulements?
    - **Répons de la Ville :** Une demande de permis pour un projet de cette envergure fait l'objet d'une analyse par plusieurs services. Il y a une vérification de la capacité des systèmes d'aqueduc et d'égout. Si ce n'est pas considéré comme suffisant/adéquat, des mises à niveau sont exigées au promoteur, à ses frais. Dans ce cas-ci, ce n'était requis.
  - Commentaires envers la consultation publique, qui sert davantage de séance d'information dans un contexte où il n'y a pas de référendum.
-

## **Nombre d'interventions**

14 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

11 juin 2025

### **Rédigé par**

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