

---

5<sup>e</sup> assemblée ordinaire du conseil d'administration,  
lundi le 16 juin 2025, 19 h

au Centre communautaire Claude-Allard,  
3200, avenue d'Amours, salle RC-19  
et en virtuel

**ÉTAIENT PRÉSENT.E.S :**

M. Nicolas Gagnon	Président
M. Jean-François Ross	Vice-président
M <sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron	Trésorière
M <sup>me</sup> Suzie Beaulieu	Administratrice
M. Renato Nogueira	Administrateur
M. Aboubacar Fode Camara	Administrateur
M. Luc Pesant	Administrateur

**II Y A QUORUM**

**ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENT.E.S :**

M. David Weiser	Conseiller municipal, district électoral du Plateau
M <sup>me</sup> Anne Corriveau	Conseillère municipale, district électoral de Pointe-Sainte-Foy
M. Dave Gagnon-Pelletier	Conseiller en interaction citoyenne
M <sup>me</sup> Kathleen Breault	Secrétaire de soutien
M. Alejandro Calderon	Chargé de projet, Ville de Québec
M <sup>me</sup> Éliana Vivero	Conseillère en urbanisme
M. Cédric Gélinas Trudel	Ing. STMI, Ville de Québec

**ÉTAIENT ABSENT.E.S :**

M. Carol Létourneau	Secrétaire
M. Kevin Breault	Administrateur
M <sup>me</sup> Chaymae Yousfi	Administratrice

**Participation citoyenne :** 14 citoyens sont présents en salle, un en ligne

## 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE ET MOT DE BIENVENUE DU PRÉSIDENT

M. Nicolas Gagnon ouvre l'assemblée à 19h00 et souhaite la bienvenue aux personnes participant à la séance.

## 2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Nicolas Gagnon fait la lecture de l'ordre du jour. Il demande aux membres s'il y a des sujets à modifier ou à ajouter. M. Nicolas Gagnon demande l'ajout du sujet «Comité de liaison du tramway» et «Jardins d'habitats» au point *Suivi des dossiers*. M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu demande l'ajout du sujet «Balade à vélo» au point *Suivi des dossiers*. M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron demande l'ajout du sujet «Affichettes» au point *Suivis des dossiers*.

### Projet d'ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée	19 h 00
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour	19 h 01
3. Adoption des procès-verbaux du 25 février, 25 mars et 27 mai 2025	19 h 03
4. Assemblée publique de consultation portant sur le projet résidentiel au 3155, chemin des Quatre-Bourgeois	19 h 05
5. Questions et commentaires du public (1 <sup>ère</sup> période)	19 h 45
6. Période d'information des membres du conseil municipal	19 h 55
7. Suivi des dossiers	20 h 10
8. Questions et commentaires du public (2 <sup>e</sup> période)	20 h 30
9. Fonctionnement	20 h 40
<ul style="list-style-type: none"><li>• Trésorerie</li><li>• Correspondance</li><li>• Discussion</li></ul>	
10. Divers	20 h 50
11. Levée de l'assemblée	21 h 00

## **RÉSOLUTION CQP-25-CA-25**

Sur proposition de M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu, appuyée par M. Luc Pesant, il est résolu d'adopter l'ordre du jour avec les ajouts susmentionnés.

*Adoptée à l'unanimité*

### **3. ADOPTION DES PROCES-VERBAUX DE FÉVRIER, MARS & MAI 2025**

M. Nicolas Gagnon demande aux membres s'ils ont des modifications à apporter aux procès-verbaux.

Février

#### **RÉSOLUTION CQP-25-CA-26**

Sur proposition de M<sup>me</sup> Maude Cossette Bergeron, appuyée par M. Aboubacar Fode Camara, il est résolu d'adopter le procès-verbal de la séance de février.

*Adoptée à l'unanimité*

Mars

#### **RÉSOLUTION CQP-25-CA-27**

Sur proposition de M<sup>me</sup> Maude Cossette Bergeron, appuyée par M. Aboubacar Fode Camara, il est résolu d'adopter le procès-verbal de la séance de mars.

*Adoptée à l'unanimité*

Mai

#### **RÉSOLUTION CQP-25-CA-28**

Sur proposition de M<sup>me</sup> Maude Cossette Bergeron, appuyée par M. Aboubacar Fode Camara, il est résolu d'adopter le procès-verbal de la séance de mai.

*Adoptée à l'unanimité*

### **4. ASSEMBLEE PUBLIQUE DE CONSULTATION PORTANT SUR LE PROJET RESIDENTIEL AU 3155, CHEMIN DES QUATRE-BOURGEOIS**

M. Dave Gagnon-Pelletier présente le déroulement de la consultation publique. M. David Weiser explique le [contexte de pénurie de logements dans la Ville de Québec](#) et l'outil légal provincial qu'est le [PL31](#), qui permet d'accélérer certains projets de construction répondant à certains critères.

Le représentant du promoteur requérant (ACERO) est en salle pour présenter à l'assemblée le [nouveau projet de construction résidentiel](#), avec support visuel.

La Fabrique de la paroisse Notre-Dame-de-Foy a identifié le site du 3155, chemin des Quatre-Bourgeois comme étant excédentaire et souhaite vendre cette propriété (lot numéro 1 664 698 du cadastre du Québec). Actuellement, on y trouve une église et un presbytère. Le site actuel est occupé à 45%, il est asphalté à 55%, il compte deux arbres matures et se trouve sur un axe principal de transport en commun et de piste cyclable.

Un [projet pour un bâtiment résidentiel](#) de 401 logements en 2 bâtiments a été déposé pour analyse à la Ville de Québec. Ce dernier prévoit une variété de logements, 155

unités pour les familles (logements de 2 chambres et +), 21 maisons de villes, 2 niveaux de stationnements souterrains (325 cases), 12 cases de stationnement extérieur et plus de 300 cases à vélo. 10% de logements abordables y sont prévus.

Le projet comprend des atouts distinctifs en termes de verdissement et de mobilité durable. Le pourcentage d'aire verte excède l'exigence réglementaire de 20 % du site et 45 arbres seront plantés en pleine terre sur le site. Des espaces d'auto partage, ainsi que plusieurs espaces couverts pour vélos sont prévus.

La façade au chemin Quatre-Bourgeois compterait 6 étages, pour augmenter à 8 étages après un recul de 5 m vers le fond du terrain (façade sud). Le bâtiment du côté du Parc St-Mathieu compterait de 8 étages en façade avec un recul qui augmente à 10 étages. En terme architectural, le bâtiment compte une percée visuelle vers le fond du terrain, afin de briser l'aspect monolithique. La cour intérieure compterait des espaces végétalisés, des espaces de socialisation et des jeux d'enfants. Le représentant présente également les vues en coupe et les angles d'ensoleillement (pas d'ombre prévue sur les résidences en face).

M<sup>me</sup> Éliana Vivero prend la relève pour expliquer le projet de modification réglementaire. La zone concernée est à usages mixtes (résidentiel, commercial, parc) et autorise actuellement 3 à 6 logements. Les changements demandés sont de permettre 10 étages au lieu de 6 et de permettre qu'un usage H1 logement soit autorisé au rez-de-chaussée.

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 31 modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation](#).

Une [consultation écrite](#) suivra du 17 au 19 juin.

Une période de questions et commentaires s'en suit.

Un citoyen demande de prolonger le parc, dans l'esprit de la paroisse St-Mathieu. Il demande de considérer le gros projet immobilier qui s'en vient à Place Quatre-Bourgeois et que les jeunes qui s'en viennent ont besoin d'espaces de type parc pour s'amuser. M. David Weiser répond que le parc St-Mathieu n'est pas utilisé actuellement à son plein potentiel et qu'un réaménagement avec de nouvelles installations attractives a été pensé pour répondre aux nouveaux milieux de vie prévus. M. Cédric Gélinas Trudel, ingénieur à la Ville, mentionne également que le souci de réaménagement de ce secteur est connu par son équipe.

Une citoyenne résidant sur Bar-le-Duc exprime qu'elle a acheté sa maison étant donné le parc en face et déplore le nombre de 10 étages prévus par le projet. Elle craint que les visiteurs des éventuels résidents mobilisent tous les espaces de stationnement sur sa rue.

M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron apprécie la percée du bâtiment devant Quatre-Bourgeois, mais s'interroge sur l'arrière du bâtiment. Le représentant répond que la même percée est prévue à l'arrière également.

Une citoyenne se questionne sur l'aspect du bâtiment du côté de la rue Bar-le-Duc et sur la cour prévue à l'intérieur. Le représentant répond que la cour a été imaginée pour recevoir un ensoleillement par une ouverture du côté ouest.

La citoyenne se demande si la Ville a prévu de rajouter des arbres du côté du parc. M. Alejandro Calderon répond qu'étant donné que de nouveaux éléments de jeux vont se rajouter, la Ville souhaite y installer une zone tampon végétalisée de même qu'une nouvelle végétalisation pour le réaménagement.

M. Aboubacar Fode Camara demande s'il le requérant a eu des consultations avec la Commission scolaire voisine du lot. Le représentant mentionne que le promoteur n'a pas eu de contacts avec eux, mais il a consulté plusieurs instances dans le quartier pour connaître les besoins des actuels et futurs résidents.

M. Nicolas Gagnon souligne qu'il serait bien que le promoteur inclue l'ensoleillement au mois de décembre, lorsque le soleil est à son plus bas. M Jean-François Ross demande des précisions supplémentaires sur le revêtement des bâtiments.

Une citoyenne demande, si ce projet est érigé, si des tours d'habitations pourraient un jour remplacer le parc. M<sup>me</sup> Éliana Vivero répond que ce projet est permis sur le terrain de l'église qui permet actuellement l'habitation, mais que l'usage du terrain de la Ville est «parc» et que la Ville a plutôt dans ses plans d'en améliorer l'attractivité pour les citoyens.

Une citoyenne se questionne sur le nombre de logements prévus pour accueillir des familles. Le représentant explique que le chiffre peut paraître petit, mais qu'il y en a plus que dans tous leurs autres projets et qu'ils se sont basés sur des études de marché. En contrepartie, les statistiques que son équipe a consultées démontrent qu'il y a également un grand nombre de personnes seules en besoin de logement.

M. Renato Nogueira demande combien de temps durerait le chantier. Le représentant répond qu'il est prévu sur 24 mois.

Un citoyen qui aime fréquenter le parc pour le tennis se questionne sur l'impact du projet et du réaménagement du parc sur les stationnements pour les visiteurs du parc.

Une citoyenne demande des précisions sur les zones de plantations d'arbres et les installations pour recueillir l'eau de pluie. Le représentant répond qu'avec la réglementation actuelle, des espaces de rétention de l'eau de pluie sont obligatoirement prévus tout autour du terrain.

Un citoyen demande si le comptoir St-Vincent-de-Paul situé au sous-sol de l'église sera inclus dans le projet. Le représentant n'a pas la réponse à cette question, mais les responsables à la Ville prennent en note la question.

M. Jean-François Ross demande dans quelle fourchette de prix se situeront les logements. Le représentant répond que les loyers varieront entre 1 050 et 2 600\$.

## 5. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC (1ÈRE PÉRIODE)

M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu mentionne qu'il serait agréable que les abris d'autobus qui ont été enlevés sur Hochelaga et Duchesneau pour les travaux soient remis en place.

M. Luc Pesant demande si les travaux prévus sur D'Entremont et Henri-IV pour le réaménagement des bretelles d'autoroute débuteront cette année. L'information n'est pas disponible pour le moment.

## 6. PÉRIODE D'INFORMATION PAR LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

M<sup>me</sup> Anne Corriveau fait part que :

- cinq subventions ont été accordées pour des événements, notamment pour la Fête Nationale au Parc Ste-Geneviève ;
- Les 5-6 juillet se tiendra le Symposium *Visit'Art* sur la Côte de Champlain ;
- Il y a eu modification de l'horaire du conseil d'arrondissement pour le dernier Conseil avant les élections, celui-ci se tiendra le 2 octobre ;
- Elle invite les citoyens à consulter le dernier journal *Ma Ville* qui contient toutes les activités prévues pour la période estivale. L'information est également disponible [en ligne](#).
- Elle invite également les membres à s'informer sur les différentes activités de la [Fête de la Ville de Québec](#) le 3 juillet prochain.

M. David Weiser mentionne que la Grande journée des petits entrepreneurs de juin a connu un bon succès.

Il souligne que les activités estivales se retrouvent facilement sur le site de la Ville en faisant une recherche par arrondissement.

Les conseillers souhaitent un bon été à tous et à toutes.

## 7. SUIVI DES DOSSIERS

### 7.1 Affichettes

M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron était présente avec M. Jean-François Ross lors de la Fête des voisins du quartier Ste-Geneviève pour distribuer des affiches.

Elle a contacté les écoles du quartier et le quartier Pointe-de-Sainte-Foy pour leur proposer de distribuer des affichettes.

M. Dave Gagnon Pelletier effectuera une vérification au sujet de la location d'une tente pour l'espace du Conseil lors de la Fête Nationale. Le Conseil discute de leurs heures de présence.

### 7.2 Balade à vélo

M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu mentionne que l'événement *Balade à vélo* a connu un bon succès.

### 7.3 Comité de liaison du projet Tram-Cité

M. Nicolas Gagnon résume les propos de la nouvelle mouture du projet Tram-Cité, présentés par ce nouveau comité qui informe des nouveaux développements et des travaux de préparation. Le président espère que le comité sera attentif aux commentaires et suggestions soulevés par le Conseil de quartier.

### 7.4 Jardins d'habitats

M<sup>me</sup> Marie-Ève Martel fait part aux membres de l'assemblée que le projet de jardins d'habitats qu'elle porte a été accepté par la Ville, dans le cadre des subventions accordées pour les projets de biodiversité.

Deux jardins d'habitat seront installés dans le quartier, question aussi de faciliter l'entretien d'espaces publics avec un partenaire externe.

Il restera à choisir l'emplacement exact des jardins et à signer l'entente de principe. M. Nicolas Gagnon et M<sup>me</sup> Marie-Ève Martel iront faire la visite des lieux.

## **8. QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC (2<sup>e</sup> PÉRIODE)**

Il n'y a pas d'intervention.

## **9. FONCTIONNEMENT**

### 9.1 Trésorerie

M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron mentionne que le solde du compte est de 1 684,90 \$.

### **RÉSOLUTION CQP-25-CA-29**

Sur proposition de M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron, appuyée par M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu, il est résolu de verser 135\$ à M<sup>me</sup> Kathleen Breault pour la rédaction du procès-verbal de la présente séance.

*Adoptée à l'unanimité*

M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron a effectué la mise à jour des membres du Conseil auprès du Registraire des entreprises, de même que le paiement des frais annuels.

### **RÉSOLUTION CQP-25-CA-30**

Sur proposition de M<sup>me</sup> Suzie Beaulieu, appuyée par M. Nicolas Gagnon, il est résolu de verser 40\$ à M<sup>me</sup> Maude Cossette-Bergeron pour le remboursement des frais de mise à jour annuelle au REQ.

*Adoptée à l'unanimité*

### 9.2 Correspondance et information

M. Nicolas Gagnon a reçu un courriel du directeur du VRIC - Ville et région innovante de l'économie circulaire. Il effectuera un suivi auprès des membres en septembre.

## **10. DIVERS**

Il n'y a pas d'intervention.

## **11. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée. Il est 21 h 05.

Procès-verbal rédigé par M<sup>me</sup> Kathleen Breault et révisé par M. Nicolas Gagnon et M. Carol Létourneau.

---

M. Nicolas Gagnon, président

---

M. Carol Létourneau, secrétaire



## Projet résidentiel au 3155, boulevard des Quatre-Bourgeois

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot 1 664 698 du cadastre du Québec  
(quartier du Plateau).

Déposé au Conseil municipal  
2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024 c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

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 mesures de consultation;
- 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**

La Fabrique de la paroisse Notre-Dame-de-Foy a identifié le site du 3155, chemin des Quatre-Bourgeois comme étant excédentaire et souhaite vendre cette propriété. Actuellement, on y trouve une église et un presbytère.

Un projet pour un bâtiment résidentiel d'environ 400 logements a été déposé pour analyse à la Ville de Québec. Ce dernier prévoit une variété de logements, allant du studio au 5 ½. Le projet comprend des atouts distinctifs en termes de verdissement et de mobilité durable. Le pourcentage d'aire verte excède largement l'exigence réglementaire de 20 % du site, 28 arbres seront plantés en pleine terre sur le site et des espaces d'autopartage, ainsi que plusieurs espaces couverts pour vélos sont prévus.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation de la Ville de Québec](#).

### **Autorisation spéciale et conditions de réalisation**

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.

Les conditions de réalisation sont détaillées dans le projet de résolution sur la page du projet.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=885>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation : 16 juin 2025, 19 h au Centre communautaire Claude-Allard, situé au 3200, avenue D'Amours;
- Consultation écrite : du 17 au 19 juin 2025 inclusivement.

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite et téléphonique

### Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

Le projet de résolution a été modifié pour donner suite aux commentaires émis lors des activités de participation publique.

En réponse aux commentaires formulés lors de la séance de consultation publique, notamment en ce qui concerne le traitement architectural de la façade donnant sur le parc Saint-Mathieu, les conditions seront modifiées comme suit :

- Toute partie du bâtiment excédant le huitième étage devra présenter un recul d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement du mur attenant à la limite sud-est du lot, sur toute la longueur de ce mur;
- Toute partie du bâtiment excédant le sixième étage devra présenter un recul d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement du mur attenant à la limite sud-ouest du lot, sur toute la longueur de ce mur;

Par ailleurs, afin de respecter l'aire verte extérieure, la condition relative à l'installation d'un support à vélos sera maintenue, sans toutefois exiger qu'il soit aménagé à l'extérieur.

Voir la fiche de modification réglementaire en annexe.

## **ANNEXE I: Rapports des différentes étapes**

## Projet résidentiel au 3155, boulevard des Quatre-Bourgeois

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot 1 664 698 du cadastre du Québec (quartier du Plateau).

---

### Activité de participation publique

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

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

Mardi 16 juin 2025, 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Claude-Allard (3200, avenue d'Amours), salle 106

##### **Déroulement de l'activité**

1. Ouverture de la rencontre
2. Mot de bienvenue et d'introduction de M. David Weiser
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 et de la disponibilité dans le site Internet de la Ville des présentations et de la fiche-synthèse détaillant le projet de résolution
5. Présentation du projet par le requérant
6. Présentation des autorisations spéciales et des conditions de réalisation par la personne-ressource
7. Période de questions et d'échanges
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 3 jours qui suivent la consultation publique
9. Fin de l'activité

##### **Activité réalisée à la demande du conseil municipal**

---

## Description du projet

La Fabrique de la paroisse Notre-Dame-de-Foy a identifié le site du 3155, chemin des Quatre-Bourgeois comme étant excédentaire et souhaite vendre cette propriété. Actuellement, on y trouve une église et un presbytère.

Un projet pour un bâtiment résidentiel d'environ 400 logements a été déposé pour analyse à la Ville de Québec. Ce dernier prévoit une variété de logements, allant du studio au 5 ½. Le projet comprend des atouts distinctifs en termes de verdissement et de mobilité durable. Le pourcentage d'aire verte excède largement l'exigence réglementaire de 20 % du site, 28 arbres seront plantés en pleine terre sur le site et des espaces d'autopartage, ainsi que plusieurs espaces couverts pour vélos sont prévus.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation de la Ville de Québec](#).

## Autorisation spéciale et conditions de réalisation

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.

Les conditions de réalisation sont détaillées dans le projet de résolution sur la page du projet.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=885>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal

- **David Weiser**, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- **Anne Corriveau**, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

### Personnes-ressources de la Ville

- **Éliana Vivero**, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- **Jaime Alejandro Calderon Quintero**, Chef d'équipe en soutien aux projets majeurs, Service de la planification et de l'aménagement de l'environnement.

### Personne-ressource pour le projet (partie requérante)

- **Benoît Raymond**, Acero Immobilier

### Animation de la rencontre

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

### Participation du public

- 27 personnes participent en salle et une personne participe en ligne (18 interventions)

## Questions et commentaires du public et du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau

Lors de cette assemblée publique de consultation, Mme Éliana Vivero, 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 indique son souci de préserver l'espace de recueillement de l'Église Saint-Mathieu, rappelant le besoin d'espaces verts et de parcs pour les familles. Elle indique craindre que cette densification se fasse au détriment de la sécurité des enfants, indiquant qu'elle entraîne une circulation accrue dans un quartier où la vitesse lui semble excessive.

**David Weiser** mentionne que le parc Saint-Mathieu sera réaménagé avec une aire de planche à roulettes et une piste à rouleaux prochainement.

**L'ingénieur au transport de la Ville** indique que les corridors scolaires sont en cours de réaménagement sur l'ensemble du territoire de la Ville et qu'une analyse de la circulation menée dans le secteur délimité par les rues Duchesneau et de Bourgogne et les boulevards Hochelaga et des Quatre-Bourgeois a permis d'identifier des mesures visant à atténuer la circulation. Ces mesures seront implantées en cohérence avec les travaux du tramway.

- Une personne indique être préoccupée par la hauteur de 10 étages du bâtiment projeté. Elle craint une perte de vue avec l'implantation du bâtiment et indique trouver qu'il ne s'harmonise pas bien avec les bâtiments de moins grand gabarit du secteur résidentiel. Elle mentionne que le parc dispose déjà d'un bon achalandage, croyant que l'ajout de tables y serait bénéfique. Elle s'interroge quant à l'impact de l'arrivée de ces nouveaux résidents de même que de leurs visiteurs sur la disponibilité du stationnement dans les rues avoisinantes.

**Le représentant de la Ville** indique que nous notons ses préoccupations.

- Une personne mentionne trouver peu soignée la façade sud du bâtiment comparativement aux autres. Elle se dit soucieuse quant à la vue que nous aurons de l'école ou du parc sur le bâtiment, bâtiment qu'elle trouve trop haut comparativement au bâtiment voisin (Covéo). Elle s'interroge du choix d'une toiture blanche plutôt que d'une toiture verte ou végétalisée.

**Le requérant** précise que le même type de percée visuelle est prévu à l'arrière. Il indique que la façade ouest propose un retrait à 8 étages du côté ouest. Il mentionne que les toitures végétalisées sont, au Québec, extrêmement complexes à maintenir ou qu'elles risquent parfois de créer des problématiques structurelles au bâtiment. Le même objectif d'atténuation de la captation de chaleur est poursuivi par le recours à la toiture blanche.

- Une personne indique trouver la vue arrière plus négligée. Elle dit croire que le parc gagnerait à bénéficier d'équipements additionnels ou à proposer différentes activités afin d'en rehausser l'attractivité. Elle s'interroge quant à l'ombre projetée sur la cour intérieure et souhaite savoir si la Ville compte planter davantage d'arbres autour du parc.

***Le requérant** précise que la façade arrière propose la même ouverture visuelle vers la cour intérieure et que cette ouverture permet un ensoleillement jugé suffisant sur la cour intérieure. Il mentionne prévoir la plantation de 45 arbres tout autour du site visé par le projet.*

***Le représentant de la Ville** ajoute qu'en plus de la végétalisation prévue, le terrain de soccer sera maintenu et qu'une aire de planche à roulettes et un circuit à rouleaux seront ajoutés prochainement au Parc Saint-Mathieu.*

- Une personne souhaite savoir quelle est la date de début du chantier.

***La représentante de la Ville** indique que le requérant dispose d'un délai de 12 mois après l'adoption de la résolution pour lancer son chantier.*

***Le requérant** précise que si tout se déroule comme prévu, le début du chantier serait prévu à l'automne 2025 et qu'il durera 24 mois.*

- Une personne s'interroge quant à la capacité d'accueil de l'école Saint-Mathieu. Il indique autrement avoir la perception que le projet englobe le parc, comme s'il s'agissait du prolongement des résidences ou d'un terrain privé.

***Le requérant** précise ne pas avoir eu de consultation avec la commission scolaire, mais poursuivre avec l'intention de loger des familles puisque plusieurs sont en attente dans le secteur et peinent à trouver un logement. Il souligne que le parc est et demeure public et que son effort de végétalisation permettra de délimiter les espaces.*

- Une personne s'interroge quant à la répartition de la typologie de logements, outre les unités pour les familles et les maisons de ville. Elle mentionne trouver insuffisant le recul des étages supérieurs sur la façade sud. Elle suggère d'évaluer l'impact des angles solaires de décembre du côté nord du boulevard des Quatre-Bourgeois.

***Le requérant** précise ne pas avoir prévu de simulation solaire pour décembre. Il indique que la majorité des autres types de logements sont des trois et demi avec une chambre.*

- Une personne indique trouver le recul sur les derniers étages insuffisant du côté ouest. Elle s'interroge quant à l'uniformité du revêtement extérieur.

***Le requérant** indique qu'un recul de 5 mètres est prévu sur la façade ouest, situé à l'emplacement des balcons. Il précise que les deux premiers étages seront de maçonnerie tandis que les étages supérieurs seront revêtus d'aluminium sur toutes les façades du projet.*

- Une personne demande si le parc pourrait un jour être remplacé par du logement.

***La représentante de la Ville** précise que le parc est sur un lot distinct réservé à cet usage et qu'il n'est pas prévu de le modifier.*

***Anne Corriveau** apporte quelques précisions quant à la zone visée par le projet et la zone occupée par le parc Saint-Mathieu.*

- Une personne se questionne quant au caractère familial mis de l'avant dans ce projet, indiquant trouver qu'il y manque d'unités munis de trois chambres et questionne l'accessibilité réelle aux familles de ses logements.



***Le requérant** dit croire que ce projet présente une proportion plus élevée de grands logements que bien d'autres des projets qu'il a menés, répondant d'une hausse du nombre de familles sur les listes d'attente de projets résidentiels construits dans les cinq dernières années. Il souligne que les statistiques démographiques indiquent une tendance à la hausse pour les ménages seuls.*

- Une personne s'interroge quant à la durée des travaux.

***Le requérant** indique qu'ils devraient s'étendre sur une durée de 24 mois selon ses projections.*

- Une personne se demande si les exigences de reculs sont les mêmes sur toutes les façades. Elle souhaite également savoir si des projections d'ombrage ont été évaluées sur le parc, notamment les terrains de soccer.

***La représentante de la Ville** indique que la résolution propose actuellement une marge de recul du côté du boulevard des Quatre-Bourgeois à partir du 6<sup>e</sup> étage, que la même marge est prévue du côté sud-ouest à partir du 6<sup>e</sup> étage et qu'une marge est également prévue du côté sud-ouest, mais à partir du 8<sup>e</sup> étage.*

***Le requérant** mentionne n'effectuer que les projections au nord, où les impacts sont généralement plus importants, tout en indiquant qu'il lui semble probable qu'une partie du parc puisse être ombragée en fin de journée.*

- Une personne se dit préoccupée par la hausse de l'achalandage sur le parc, notamment de l'impact qu'elle aurait sur la disponibilité du stationnement sur rue tout autour.

***Le représentant de la Ville** indique noter ses préoccupations.*

- Une personne s'interroge quant au calcul de l'aire verte, quant aux plantations dites en pleine terre et demande si des mesures de gestions des eaux pluviales sont prévues.

***La représentante de la Ville** précise que la résolution prévoit une superficie végétalisée de 25 %. Elle sera située en partie sur le stationnement, mais également en pleine terre entre les deux stationnements en souterrain.*

***Le requérant** ajoute que dans toutes les villes, on exige maintenant des projets qu'ils aient des systèmes de rétention d'eau. Des bassins sont donc prévus tout autour du bâtiment pour permettre la captation des eaux de pluies afin d'éviter qu'elles ne se déversent entièrement dans la canalisation municipale.*

- Une personne souhaite savoir si la Société Saint-Vincent-de-Paul, qui avait son comptoir de distribution alimentaire au sous-sol de l'Église située sur le site, serait réintégrée au projet.

***Le requérant** indique que ce n'est pas le cas.*

***David Weiser** ajoute que l'organisme serait déménagé temporairement dans la Place des Quatre-Bourgeois.*

- Une personne souhaite savoir si les plans de construction et la conception sont terminés.

***Le requérant** indique que non.*

- Une personne souhaite connaître les prix prévus des loyers.

***Le requérant** mentionne qu'ils seront entre 1 050 \$ et 2 600 \$ par mois.*

- Une personne demande s'il est certain que le projet se réalise.

***Le représentant de la Ville*** précise que si la résolution est adoptée le 2 juillet prochain, elle est valide pour une durée de 12 mois.

---

## 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

Le 20 juin 2025

### Rédigé par

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

---

## Projet résidentiel au 3155, boulevard des Quatre-Bourgeois

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot 1 664 698 du cadastre du Québec (quartier du Plateau).

---

### Activité de participation publique



#### Consultation écrite

##### Dates

Du 17 au 19 juin 2025 inclusivement

##### Lieu

En ligne

**Activité réalisée à la demande du Conseil municipal**

---

### Description du projet

La Fabrique de la paroisse Notre-Dame-de-Foy a identifié le site du 3155, chemin des Quatre-Bourgeois comme étant excédentaire et souhaite vendre cette propriété. Actuellement, on y trouve une église et un presbytère.

Un projet pour un bâtiment résidentiel d'environ 400 logements a été déposé pour analyse à la Ville de Québec. Ce dernier prévoit une variété de logements, allant du studio au 5 ½. Le projet comprend des atouts distinctifs en termes de verdissement et de mobilité durable. Le pourcentage d'aire verte excède largement l'exigence réglementaire de 20 % du site, 28 arbres seront plantés en pleine terre sur le site et des espaces d'autopartage, ainsi que plusieurs espaces couverts pour vélos sont prévus.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation de la Ville de Québec](#).

#### Autorisation spéciale et conditions de réalisation

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.

Les conditions de réalisation sont détaillées dans le projet de résolution sur la page du projet.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=885>

## Questions et commentaires

- **Participant 1 :** « J'ai assisté à la rencontre concernant la construction d'un édifice de 10 étages et 400 logements sur le terrain de l'Église Saint-Mathieu. Je ne comprends pas que la Ville puisse détruire un quartier résidentiel dont les bâtisses aux alentours n'ont pas plus de 6 étages et beaucoup des résidences de 2 étages. C'est briser l'âme même d'un quartier, la tranquillité des résidents et surtout la vue. Construire de tels ilots de chaleur est inconcevable. Imaginez le trafic et quelle horreur en contradiction avec l'environnement. Je considère qu'il s'agit là, d'un manque de respect envers les résidents actuels. On parle de planter 45 arbres, alors qu'il s'agira plus d'arbustes. Où pensez-vous que les visiteurs des occupants de cette bâtisse vont se stationner? Sur la rue Bar-le-Duc. Donnons une vie à nos enfants et petits-enfants, de la verdure, un parc pour y jouer (l'école, les garderies environnantes, les parents qui viennent y jouer avec leurs enfants et les nombreux joueurs de soccer. De l'air, pas des structures qui enlaidissent l'environnement. Un édifice de 6 étages, encore mieux de 3 étages serait plus réaliste. »
- **Participant 2 :** « Bonjour, je vous demande de respecter le sentiment d'appartenance et de rassemblement de l'Église et de la paroisse Saint-Mathieu et de donner aux gens de l'arrondissement un parc et un espace vert. Cela est de votre responsabilité pour le futur de la ville de Québec et de l'arrondissement Saint-Foy, du quartier du Plateau. Nous sommes entourés d'axe routier, le bruit du déplacement automobile est très élevé et les gens ont besoin d'espace vert dans ce secteur. La paroisse Saint-Mathieu a une histoire de calme et une vie de quartier. Merci beaucoup de nous écouter, nous, citoyens qui habitent le quartier depuis plus de 50 ans. »

---

## 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

Le 20 juin 2025

### Rédigé par

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

## **ANNEXE II: Fiche de modification réglementaire – Modification au projet à la suite de la consultation**

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY—SILLERY—CAP-ROUGE**

**DISTRICT ÉLECTORAL DU PLATEAU**

**QUARTIER DU PLATEAU**

**LOT VISÉ : 1 664 698**

**AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION (LOI 31)**

**RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

Fiche n° 02

N° dossier 2205-301

VERSION DU 2025-04-01

**DESCRIPTION DU LOT VISÉ**

À l'est de l'avenue Duchesneau, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'ouest et au nord de la rue de Bar-le-Duc.



#### OBJET DE LA DEMANDE

- ☐ Modification au plan de zonage (Annexe I)
- ☐ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- ☒ Autre modification
- ☒ Plan de participation publique

#### EXPOSÉ DE LA SITUATION

La Fabrique de la paroisse Notre-Dame-de-Foy a identifié le site du 3155, chemin des Quatre-Bourgeois comme étant excédentaire. On trouve sur place une église et un presbytère. La Fabrique souhaite vendre la propriété. Il s'agit d'un site très minéralisé, puisque 55 % de la superficie est occupée par de l'asphalte. Il y a tout de même deux arbres sur place.



Un projet résidentiel d'un bâtiment de 401 logements a été déposé pour analyse à la Ville de Québec. Le projet prévoit une variété de typologies de logements, allant du studio au 5 ½. Le projet comprend des atouts distinctifs en termes de verdissement et de mobilité durable. Le pourcentage d'aire verte excède largement l'exigence réglementaire de 20 % du site puisque 28 arbres seront plantés en pleine terre sur le site et des espaces d'autopartage ainsi que plusieurs espaces couverts pour vélos sont prévus.

Le projet est dérogatoire relativement à la hauteur et à la présence d'un rez-de-chaussée résidentiel. La portion de bâtiment ayant front sur le chemin des Quatre-Bourgeois a une hauteur de six étages, avec une surhauteur de huit étages. La portion de bâtiment située au sud du site prévoit une gradation allant de six à dix étages. La réglementation d'urbanisme prévoit à cet endroit un maximum de six étages. Par ailleurs, la réglementation exige un rez-de-chaussée commercial, alors que le bâtiment proposé est entièrement résidentiel.

Dans la ville de Québec, le taux d'inoccupation est de 0,8 % selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans le secteur de Sainte-Foy-Sillery, ce taux est encore moindre à 0,5 %. Pour atteindre l'équilibre de 3 %, il est urgent d'ajouter des logements, particulièrement dans ce secteur.

Dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette Loi sont remplies pour ce projet.

- La population de la ville de Québec compte plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations au projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi, ce qui permettra l'ajout d'environ 401 logements supplémentaires.

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont énumérées au projet de résolution.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur*



*l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

#### **MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION**

En réponse aux commentaires formulés lors de la séance de consultation publique, notamment en ce qui concerne le traitement architectural de la façade donnant sur le parc Saint-Mathieu, les conditions seront modifiées comme suit :

- Toute partie du bâtiment excédant le huitième étage devra présenter un recul d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement du mur attenant à la limite sud-est du lot, sur toute la longueur de ce mur;
- Toute partie du bâtiment excédant le sixième étage devra présenter un recul d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement du mur attenant à la limite sud-ouest du lot, sur toute la longueur de ce mur.

Par ailleurs, afin de respecter l'aire verte extérieure, la condition relative à l'installation d'un support à vélos sera maintenue, sans toutefois exiger qu'il soit aménagé à l'extérieur.

Le projet sera modifié en conséquence.

#### **PROJET DE RÉSOLUTION**

Voir le projet de résolution en annexe.