

## **Autorisation d'un projet résidentiel au 135, 60e Rue Est**

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 149 018 du cadastre du Québec  
(135, 60e Rue Est, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue)

Déposé au conseil municipal

27 mai 2026

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.

## Description du projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 5 étages comprenant 61 logements et un stationnement intérieur de 56 cases. Le 5<sup>e</sup> étage devra être en retrait pour diminuer l'impact du gabarit sur le voisinage.

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Consultation publique sur le projet de résolution du conseil municipal – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31) : 12 mai 2026, 19 h, Arpidrome de Charlesbourg et en ligne (plateforme Teams);
- Consultation écrite : du 13 au 15 mai 2026.

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de résolution – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31);
- Rapport de la consultation écrite (3 jours).

### Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le mardi 12 mai 2026 ainsi que de la consultation écrite tenue du 13 au 15 mai 2026, inclusivement, aucune modification n'a été apportée à la résolution.

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

## **Autorisation d'un projet résidentiel au 135, 60<sup>e</sup> Rue Est**

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 149 018 du cadastre du Québec  
(135, 60<sup>e</sup> Rue Est, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue)

---

### **Activité de participation publique**

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

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

12 mai 2026, à 19 h

##### **Lieu**

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne, salle RC-36 et en ligne  
(plateforme Teams)

##### **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 en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c.2. ;
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 par une personne-ressource de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Présentation du projet de résolution par une personne-ressource de la Ville;
9. Période de questions et commentaires du public.

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

Conseil municipal

## Projet

### Secteur concerné

Le lot visé 1 149 018, est localisé dans la zone 45089Hc qui se trouve au nord de la rue 60<sup>e</sup> Rue Est, au sud de la 64<sup>e</sup> Rue Est, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et à l'est de la 1<sup>re</sup> Avenue.

### Description du projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 5 étages comprenant 61 logements et un stationnement intérieur de 56 cases. Le 5<sup>e</sup> étage devra être en retrait pour diminuer l'impact du gabarit sur le voisinage.

### Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Le bâtiment pourra notamment comporter un nombre maximal de 65 logements au lieu de 25. Sans qu'une hauteur maximale soit fixée, le bâtiment ne pourra dépasser 5 étages au lieu de 4. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues (voir le sommaire décisionnel dans la section Documentation).

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.

### Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec :

[Participation citoyenne - Autorisation d'un projet résidentiel au 135, 60e Rue Est](#)

---

## Participation

### Membre du conseil municipal

- Claude Lavoie, président d'arrondissement, conseiller municipal du district électoral de Saint-Rodrigue

### Personnes-ressources de la Ville

- Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, division de la gestion du territoire

### Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation
- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

### **Partie requérante**

- Jérémie Ernould, propriétaire, Groupe BSI
- Mélissa Parker, architecte associée, Blanc Urbain Architecture

### **Participation du public**

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 14 personnes assistent à la séance dont 4 assistent en ligne

---

### **Faits saillants de la consultation**

Les principales préoccupations des personnes participantes concernent les éléments suivants :

- Impacts du projet sur la circulation et la sécurité routière
- Enjeux liés au stationnement sur rue
- Densité du projet, son gabarit et son intégration au milieu
- Impacts de plusieurs chantiers sur la qualité de vie des résidents

### **Questions et commentaires du public**

#### **Intervention 1**

Une personne disant être propriétaire d'un immeuble locatif située sur la 1<sup>ère</sup> Avenue à proximité du projet présenté demande des précisions concernant la rangée d'arbres existants qui n'apparaît pas sur le plan présenté par le promoteur. Elle dit avoir observé que l'exigence d'écran végétal d'une hauteur minimale de 1,2 mètres ne semble pas prévue du côté de son lot comme c'est le cas du lot situé du côté est du projet.

**Réponse du requérant :** *Les plus gros arbres existants relevés lors de l'arpentage seront conservés. Des petits arbres seront toutefois plantés avec l'aménagement d'une bande tampon projetée vis-à-vis du bâtiment voisin étant donné la supériorité du gabarit du bâtiment par rapport à celui du bâtiment voisin. L'implantation d'une rampe d'accès est également prévue en raison de la dénivellation et pour minimiser les travaux d'excavation. Concernant les arbres apparaissant sur la vue à vol d'oiseau, il s'agit possiblement d'arbres situés sur le terrain voisin. En conclusion, l'aménagement d'une la bande tampon n'est pas prévu de ce côté étant donné la rampe d'accès prévue qui permettra le détachement du bâtiment voisin.*

#### **Intervention 2**

On souligne que même si le promoteur prévoit aménager 59 cases de stationnement intérieur, le projet va quand même entraîner des enjeux de stationnement sur la 60<sup>e</sup> Rue. À titre d'exemple, en saison hivernale, lors de travaux de déneigement des stationnements d'immeubles voisins, les locataires déplacent leur véhicule dans la rue. Par ailleurs, des inquiétudes quant à l'augmentation du nombre de véhicules sont soulevées et l'on craint une augmentation de 30 à 40 véhicules dans le secteur. On soulève également des préoccupations concernant la disponibilité de stationnement sur rue lors de travaux de construction liés au projet. En conclusion, il est demandé de ne pas attendre que le projet soit réalisé afin d'identifier des solutions.

**Réponse du requérant :** *Nous allons gérer le mieux possible nos fournisseurs afin de limiter les impacts sur le stationnement sur rue lors des travaux. Concernant l'option d'ajouter +/- 5 cases de stationnement supplémentaires de l'autre côté de la 60<sup>e</sup> Rue Est, notre proposition devra être validée par la Ville et nous comprenons que ça devient problématique lors d'activités de déneigement. L'idée est de ne pas générer davantage d'enjeux liés au stationnement sur rue et de rester attentif une fois le projet réalisé. Par ailleurs, notre réflexion sur l'offre de services est basée sur une clientèle ayant un profil qui utilise les transports actifs et collectifs. Nous croyons que l'impact maximal lié au projet sera plutôt de 12 à 20 véhicules supplémentaires.*

**Réponse de la Ville :** *Une modification réglementaire liée aux conditions de stationnement est simple à réaliser dans l'éventualité où des enjeux de stationnement sur rue seraient observés. Par ailleurs, dans une étude ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs réalisée en 2023, il est mentionné qu'il y avait 1.3 véhicules par ménage dans le secteur de Charlesbourg. Le promoteur offre un ratio de 1.06 cases de stationnement par logement. Ce qui est proche du ratio de 1,3 observé dans le secteur. Également, les cases souterraines de stationnement devraient suffire pour répondre aux besoins et compte tenu de la mixité de la typologie de logements. En conclusion, dans la grille actuelle de zonage, aucun minimum de case de stationnement n'est requis et il s'agit d'un secteur qui est très bien desservi par le transport en commun.*

### **Intervention 3**

Une personne occupant une propriété située sur le boulevard Henri-Bourassa s'inquiète de la densité de la circulation et du niveau de dangerosité pour le secteur. Elle dit appréhender l'impact négatif qu'aura le projet, notamment pour la sécurité des enfants. Elle propose une nouvelle étude de circulation puisque la dernière remonte à 2023 et que le secteur s'est développé depuis. Selon ses observations, la 60<sup>e</sup> Rue Est se transforme en boulevard et la typologie de l'offre de logement n'est pas représentative du nombre de véhicules en circulation. Également, elle sollicite la Ville à considérer en moyenne, 2 véhicules par ménage dans ses études. Elle demande également si le projet est assujéti à la Loi 31. En conclusion, elle dit vouloir profiter de la consultation pour soulever d'autres enjeux. À titre d'exemple, elle souligne la dangerosité liée au choix d'emplacement d'un abribus sur la 59<sup>e</sup> Rue lors de l'immobilisation d'un autobus et la présence d'un véhicule s'engageant dans l'embranchement de la 59<sup>e</sup> Rue. Également, elle propose l'installation de feux de circulation au coin de la 60<sup>e</sup> Rue Est afin d'accéder à la 60<sup>e</sup> Rue Est à partir de la 1<sup>re</sup> Avenue.

**Réponse de la Ville :** *Les différentes informations en lien avec la consultation dont le sommaire décisionnel ont été publiées sur la page du projet. Les autorisations spéciales et les conditions de réalisation du projet y sont inscrites et il est possible de les consulter. Également, le rapport de la consultation sera publié sur le site web de la Ville. En conclusion, on confirme que la consultation est prévue en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.*

### **Intervention 4**

Une personne résidant sur la 1<sup>e</sup> Avenue mentionne qu'il ne s'agit pas de modifications mineures. Selon elle, l'ajout d'un étage signifie 20 % de plus. Par ailleurs, on passe d'une autorisation de 25 à 60 logements et la 60<sup>e</sup> Rue Est ne possède pas les infrastructures pour supporter une telle

pression. On fait remarquer que l'immeuble de 40 logements situé à proximité a un impact sur la circulation notamment, avec la présence et la circulation de divers véhicules de livraison. Également, on remarque que la plupart des résidents possèdent un véhicule même si certains utilisent les transports en commun. On souligne l'importance de respecter les règles liées à la circulation. Concernant le projet dont il est question, on se dit d'avis que le processus référendaire devrait s'appliquer dans ce cas-ci et que la Ville cherche la rentabilité plutôt que la qualité.

**Réponse de la Ville :** *Il s'agit d'une résolution qui s'inscrit dans le cadre du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de la Loi provinciale et il n'y a pas de processus d'approbation référendaire. Cela permet notamment d'éviter les délais et d'accélérer le processus. En contrepartie, un travail est réalisé auprès du requérant afin d'assurer la qualité du projet. Nous souhaitons également rappeler qu'actuellement, la grille de spécification autorise une hauteur de 15 mètres et que le projet est conforme sur cet aspect.*

### **Intervention 5**

On souligne le fait que la Ville laisse croire aux citoyens qu'une hauteur de 15 mètres pour un bâtiment est acceptable. Toujours selon cette personne, une hauteur de 15 mètres est acceptable dans la mesure où le bâtiment possède 4 étages. Toutefois, comme le bâtiment projeté sera plutôt de 5 étages, la hauteur de 15 mètres devient inacceptable.

**Réponse de la Ville :** *Afin de rendre le projet conforme, la Ville doit autoriser un étage supplémentaire même si du point de vue du gabarit, de l'implantation et de la hauteur du bâtiment, le projet est conforme. Par ailleurs, vous soulevez de très bons commentaires au niveau des enjeux liés à la circulation. Concernant le projet de 66 logements dont il est question, notez que cela va représenter sur les heures de pointe qu'un locataire quitterait le bâtiment à toutes les 3 minutes. Ce qui ne représente pas d'enjeu sur la circulation.*

### **Intervention 6**

On réitère que le projet aura un impact négatif sur la circulation pour le secteur de la 60<sup>e</sup> Rue Est. Comme il s'agit actuellement d'un cul-de-sac, comment un camion de livraison va-t-il s'y prendre lors d'une manœuvre pour repartir une fois sa livraison effectuée. Par ailleurs, concernant un éventuel passage piétonnier, de quelle façon ce dernier pourrait-il être aménagé? L'aménagement du passage est-il prévu par l'entremise du stationnement du lot voisin ou par l'aménagement d'une passerelle? Toujours en lien avec les enjeux de sécurité liés aux déplacements, on s'inquiète pour les impacts de la densification notamment avec le projet de 218 logements de l'autre côté de la 1<sup>ère</sup> avenue.

**Réponse de la Ville :** *Les usagers circulant sur ce tronçon de la 60<sup>e</sup> Rue Est sont les résidents de cette portion de rue aménagée en cul-de-sac. Autrement dit, ce secteur sert uniquement à la circulation locale des résidents. Le nouveau projet résidentiel ne devrait donc pas avoir d'impact, étant donné que les utilisateurs de ce tronçon seront eux aussi des résidents du secteur. Par ailleurs, un véhicule circulant aux 3 minutes n'est pas considéré comme étant un facteur impactant la circulation du secteur. En cas d'enjeux, les solutions resteront à déterminer. À titre d'exemple, des aménagements pour augmenter la sécurité routière près de l'école primaire des Deux-Moulins ont été réalisés, notamment avec l'aménagement d'un rond de virée. Il demeure que la sécurité est une priorité pour la Ville et en cas de besoin, les solutions restent à déterminer et seront déployées. En conclusion, toutes les hypothèses sont possibles, mais il faut d'abord que le projet voit le jour afin que nous puissions réellement observer les enjeux. Par la suite, il y aura une*

*réflexion concernant les aménagements en partenariat avec le milieu et au besoin, des actions seront réalisées.*

### **Intervention 7**

La présence d'une éventuelle rivière sous-terrain ne peut-elle pas causer un problème? Étant une personne qui réside dans le secteur depuis plusieurs années, le site pourrait s'avérer un ancien ravin et des travaux de remblaiement auraient pu avoir été réalisés aux environs des années 1940. Concernant l'idée d'avoir une dérogation, est-ce bien le conseil municipal qui va voter pour ce projet? Enfin, combien la Ville ressource-t-elle d'autorisations en vertu de l'article 93, depuis le début d'année 2026?

**Réponse du requérant :** *Des vérifications ont été faites auprès de la municipalité et l'existence de canalisations n'aurait pas été relevée sur le site. Peut-être fait-on référence à l'époque où il y avait présence de ruisseaux et ceux-ci auraient été canalisés depuis cette époque. On remercie pour cet élément d'information qui vaut cependant la peine d'être vérifié.*

**Réponse de la Ville :** *Il faut rappeler que la consultation liée au projet est prévue en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Comme il y a actuellement une pénurie de logements, le gouvernement provincial, accorde aux municipalités de 10 000 citoyens et plus, un pouvoir supplémentaire permettant d'autoriser des projets sans avoir à recourir à l'obligation liée au processus référendaire. Concernant les autorisations en cours, il y a actuellement 6 projets à l'étude en vertu de l'article 93 de la Loi. Également, d'autres projets sont en cours et ceux-ci sont conformes à la réglementation municipale. À titre d'exemple, le projet immobilier Fleur de Lys, sur le site de l'ancien centre commercial de place Fleur de Lys est un projet conforme à la réglementation municipale.*

### **Intervention 8**

Le niveau de terrain va-t-il demeurer le même?

**Réponse du requérant :** *Dans la conception du projet, il est souhaité utiliser le niveau actuel du terrain et d'y aménager l'allée en contrebas. En référence à la partie supérieure de la 60<sup>e</sup> Rue Est, on descend en suivant le niveau actuel du terrain. L'allée d'accès avec la porte de garage est par ailleurs prévue sur le côté. L'idée est de conserver autant que possible l'état naturel du terrain. Nous allons d'ailleurs réfléchir à la possibilité de prévoir un espace réservé pour les livraisons.*

### **Intervention 9**

La personne, propriétaire d'un immeuble voisin situé au bout de la 60<sup>e</sup> Rue Est, rappelle que certains résidents utilisent déjà le stationnement de l'immeuble pour effectuer une manœuvre de virage. Il y a donc un risque de percuter les voitures déjà stationnées. On craint qu'en aménageant des stationnements des deux 2 côtés de la 60<sup>e</sup> Rue Est, il ne soit plus possible d'effectuer une manœuvre de virage sans devoir utiliser son stationnement. Concernant un éventuel passage piétonnier, doit-on comprendre qu'une partie de terrain dont il est propriétaire serait visée par cet aménagement? En conclusion, on dit comprendre l'idée de faire vivre le projet, mais il faut également regarder et analyser les enjeux en amont du projet.

### **Intervention 10**

Une personne disant utiliser à la fois le transport en commun et posséder une auto s'inquiète de l'augmentation de la circulation, notamment avec la présence du cul-de-sac aménagé sur la 60<sup>e</sup> Rue Est. Elle dit trouver insensé l'augmentation de la circulation, particulièrement lorsqu'un cul-de-sac y est aménagé. Disant résider au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment voisin, elle dit également être en désaccord avec l'ajout d'une terrasse sur un cinquième étage. L'idée est de préserver l'échelle humaine du quartier et elle ne veut pas se retrouver à habiter à proximité d'un mastodonte. En conclusion, la durée et l'échéancier liés aux travaux de construction sont source d'inquiétude pour le voisinage et elle demande que les résidents soient mieux informés sur les projets et les impacts. En conclusion, elle souhaite connaître le nombre d'arbres qui seront abattus et l'impact d'abattage sur la présence d'oiseaux dans le secteur.

**Réponse de la Ville :** *L'abattage de 35 arbres est prévu, 18 seront conservés et 15 seront plantés. Le promoteur fait l'effort de conserver un maximum d'arbres dans l'objectif de préserver la canopée actuelle. On sait toutefois qu'il est impossible de préserver l'entièreté de la canopée en raison notamment de la présence d'une maison unifamiliale sur le site. Par ailleurs, l'idée est de trouver un juste équilibre afin de créer des opportunités en matière de logement. Concernant les travaux, ceux-ci peuvent se dérouler en semaine entre 7 h à 17 h. Pour réaliser des travaux de fin de semaine, il faut une autorisation spéciale de la Ville.*

**Réponse du requérant :** *Le début des travaux devrait se faire aux environs du mois de mai 2027. Généralement, les travaux d'excavation se font avant ou après la fonte de la neige. Les travaux devraient être d'une durée d'environ 9 à 12 mois. La livraison des unités serait, en principe, prévue au printemps de 2028, pour viser la location des unités à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2028.*

### **Intervention 11**

Une personne dit joindre sa voix à celle de tous les citoyens ayant exprimé leurs commentaires en lien à la taille du projet et son impact. On demande pourquoi doit-on exiger un nombre minimal de 55 logements et pour quelles raisons vouloir en faire davantage. En conclusion, on veut s'en tenir à une limite raisonnable et préserver l'échelle humaine du quartier.

**Réponse de la Ville :** *On spécifie qu'une erreur s'est glissée dans une réponse précédente et qu'au moins 33 arbres doivent être plantés ou conservés et maintenus sur le lot concerné.*

### **Intervention 12**

Une personne résidant à la limite nord de la zone concernée demande si le stationnement d'autopartage prévu est destiné au service *Communauto*. Dans l'affirmative, est-ce que le véhicule sera disponible aux abonnés ou seulement aux résidents de l'immeuble? On demande du même coup s'il sera possible de planifier l'aménagement d'une station àVélo.

**Réponse du requérant :** *Il s'agit bien de stationnement réservé pour un véhicule de Communauto et il sera disponible aux abonnés du service. Concernant l'aménagement d'une station àVélo, l'idée relève davantage du domaine public. Le projet prévoit toutefois l'aménagement d'un local pour les vélos. Enfin, on précise que l'idée d'aménager une future station àVélo est destinée aux représentants de la Ville et cela demeure somme toute, une très bonne suggestion.*

**Réponse de la Ville :** *Concernant l'aménagement de stations àVélo, il semble d'après la carte de la Ville, y avoir une station aménagée à proximité du futur projet. La station ne semble toutefois pas encore active, même si cela demeure imminent.*

### **Intervention 13**

On souhaite revenir sur les enjeux soulevés en lien avec la disponibilité des stationnements de la 60e Rue Est. On mentionne ne pas éprouver de difficultés à trouver un stationnement sur rue lors des travaux de déneigement de stationnements des immeubles voisins.

### **Intervention 14**

Une personne résidant sur la 59<sup>e</sup> Rue demande si des mesures de mitigation sont envisagées puisque le secteur subit actuellement les contrecoups liés à la présence de plusieurs chantiers. Elle soulève les impacts de la densification sur la circulation et le respect du partage de la route qui représente un défi colossal notamment avec la gestion de plusieurs chantiers, mais aussi pour les résidents du secteur qui ont à se déplacer. Il est demandé à la Ville de trouver des solutions afin d'améliorer la sécurité et les déplacements pour les familles du quartier. Avec le chevauchement de travaux liés à la présence de plusieurs chantiers, dont celui du chantier de l'ancien séminaire des Pères Eudistes, les déplacements sont devenus dangereux. La circulation quotidienne de plusieurs camions de chantier, la poussière générée, les enjeux de partage de la route entre les usagers mettent en danger les piétons. Par ailleurs, l'absence de trottoirs, le manque de feux de circulation et d'arrêts, le non-respect de limites de vitesse à 30 km /heure représentent des dangers pour la sécurité de tous. Il y a beaucoup d'irritants et peu de répit jusqu'en 2027 minimalement. Enfin, la Ville doit trouver des solutions pour éviter d'autres accidents notamment, avec l'arrivée d'un nouveau chantier. Est-ce que la Ville a en main des études encadrant la sécurité pour le quartier?

**Réponse de la Ville :** *La Ville comprend et partage vos préoccupations et des solutions, dont celle de travailler une vision d'ensemble est regardée avec l'équipe Transport et mobilité intelligente. Par ailleurs, une réflexion et une analyse concernant l'affichage, la signalisation, l'instauration de feux de circulation, l'installation d'arrêts sont en cours et les enjeux sont pris très au sérieux. À titre d'exemple, des exigences ont été formulées au promoteur du chantier de l'ancien séminaire des Pères Eudistes. L'installation de 8 seuils de ralentissement visant à assurer le ralentissement des véhicules et préserver la sécurité des enfants et autres personnes a été réalisée.*

### **Intervention 15**

Peut-on avoir un suivi sur les enjeux réels soulevés dans le cadre des consultations publiques notamment concernant le projet dont il est question. Comme il n'y a pas de conseil de quartier dans notre quartier, il est difficile pour les résidents de se faire entendre. Est-ce que la Ville peut réfléchir et trouver un moyen de favoriser la communication avec les résidents du quartier, particulièrement, lorsqu'il y a des chantiers? Comme il n'y a pas de conseil de quartier, nous considérons que nous sommes pénalisés.

**Réponse de la Ville :** *Vos commentaires sont notés dans le rapport de consultation publique et ils sont bien entendus. Par ailleurs, la Ville entreprend des actions auprès des promoteurs pour trouver des solutions et minimiser les impacts sur la circulation dans le quartier afin de la rendre plus sécuritaire. À titre d'exemple, l'exigence liée à l'instauration de seuils de ralentissement dont nous venons de parler dans le cadre d'un projet immobilier a été formulée dans le cadre d'une consultation publique.*

*Ces recommandations formulées lors d'une consultation ont cheminé par l'instance du conseil de quartier vers l'instance décisionnelle. Même s'il y a actuellement, absence de conseil de quartier dans votre quartier, il existe des solutions pour favoriser les communications et la Ville va y réfléchir. L'instance du conseil de quartier demeure toutefois la voix idéale.*

### **Intervention 16**

On reconnaît les bonnes intentions de la Ville, mais on réitère la volonté d'une enquête indépendante liée aux dangers de la circulation dans le quartier. On souhaite, également, que les résultats de l'enquête soient rendus publics. Est-ce que des modifications au niveau de la circulation seront déployées avant la mise en chantier du projet? En conclusion, on souligne l'importance que la Ville réfléchisse à faire déboucher la 60<sup>e</sup> Rue Est à partir de la 1<sup>re</sup> Avenue et à procéder à l'aménagement d'un trottoir sur la 60<sup>e</sup> Rue Est. Par ailleurs, On est d'avis que le problème de logement n'est pas un réel problème et qu'il s'agit plutôt d'un problème lié à la capacité de payer des logements loués à 2 000 \$ par mois. L'idée est de donner accès à des logements abordables en fonction de la réelle capacité de payer des citoyens.

**Réponse de la Ville :** *Il est impossible de s'engager dans une telle démarche et une fois le bâtiment implanté, il sera possible de mettre en place des solutions. Nous confirmons que des études ont été réalisées en amont. Concernant l'accessibilité aux logements, il y a un réel problème d'accessibilité, mais il y a également un problème de disponibilité de logements abordables. Le phénomène de l'effet à la chaîne est observé et c'est bien documenté. À titre d'exemple, certaines personnes quittent un logement moins cher en raison d'un accès soudain à un niveau de vie supérieur lié par exemple, à la vente de leur maison. Le phénomène a ainsi un impact et il contribue à libérer des logements plus abordables qui deviennent disponibles pour d'autres personnes. L'un des objectifs de la Ville est de maintenir cet effet dans la ville et actuellement, ce n'est pas possible. Enfin, il est vrai d'affirmer que des logements abordables sont moins disponibles, mais le fait de construire davantage de logements permettra de redémarrer cette chaîne.*

### **Intervention 17**

Une personne souhaite qu'on lui confirme que l'autorisation visée par le projet touche uniquement le lot concerné non, l'ensemble de la zone. En conclusion, il n'est pas souhaité que ça ouvre la porte à d'autres projets.

**Réponse de la Ville :** *L'analyse se fait au cas par cas et aujourd'hui, la modification vise uniquement l'autorisation d'un projet résidentiel au 135, 60<sup>e</sup> Rue Est. Rappelons qu'un travail a été réalisé auprès du promoteur et des conditions particulières à la réalisation du projet ont été fixées en vertu de l'article 93.*

---

## **Nombre d'interventions**

17 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

22 mai 2026

### Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

## Autorisation d'un projet résidentiel au 135, 60<sup>e</sup> Rue Est

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 149 018 du cadastre du Québec (135, 60<sup>e</sup> Rue Est, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue)

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Période

Du 13 au 15 mai 2026 (inclusivement)

##### Lieu

Formulaire en ligne

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

Conseil municipal

---

### Projet

#### Secteur concerné

Le lot visé 1 149 018, est localisé dans la zone 45089Hc qui se trouve au nord de la rue 60<sup>e</sup> Rue Est, au sud de la 64<sup>e</sup> Rue Est, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et à l'est de la 1<sup>re</sup> Avenue.

#### Description du projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 5 étages comprenant 61 logements et un stationnement intérieur de 56 cases. Le 5<sup>e</sup> étage devra être en retrait pour diminuer l'impact du gabarit sur le voisinage.

#### Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Le bâtiment pourra notamment comporter un nombre maximal de 65 logements au lieu de 25. Sans qu'une hauteur maximale soit fixée, le bâtiment ne pourra dépasser 5 étages au lieu de 4. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues (voir le sommaire décisionnel dans la section Documentation).

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.

#### Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec :

[Participation citoyenne - Autorisation d'un projet résidentiel au 135, 60e Rue Est](#)

---

## Participation

### Membre du conseil municipal

- Claude Lavoie, président d'arrondissement, conseiller municipal du district électoral de Saint-Rodrigue

### Personnes-ressources de la Ville

- Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, division de la gestion du territoire

### Coordination de la consultation

- Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

### Participation sur la page Web du projet

- 1 personne a apporté des commentaires ou posé des questions.

---

## Questions et commentaires du public

*Les commentaires reçus ont été reproduits tel quel.*

- **Commentaire 1 :**

*Considérant que plusieurs citoyens ont exprimé des réserves et du mécontentement quant à l'ajout d'un étage et l'augmentation du nombre de logements permis sur le site, voici des modifications qui contribueraient à compenser les effets négatifs sur le voisinage.*

*J'aimerais qu'un retour de la part des intervenants de la ville soit effectué concernant la faisabilité et l'intégration de l'ensemble de ces modifications (voir points numérotés 1.1 à 3.8). Ces ajustements m'apparaissent nécessaires dans l'esprit de la loi 31 qui implique*

*une logique 'donnant-donnant' en permettant des allègements en contrepartie d'une augmentation de la qualité pour le voisinage. Modifications proposées au projet du 135, 60e rue est : Logement pour les familles Une volonté d'intégrer des grands logements et des entrées indépendantes a été mentionnée par la conseillère en urbanisme de la Ville.*

*Afin que les logements répondent réellement aux besoins des familles, la modification suivante est proposée : 1.1 Que l'ensemble des logements au rez-de-chaussée soit des grands logements de 3 chambres et plus de style 'maison de ville' sur deux étages avec entrée indépendante. Intégration d'un espace extérieur dédié à chaque logement au niveau du sol (ex : terrasse au sol délimitée par des plantations). Retournement des véhicules dans la 60e rue (Cul-de-sac sans rond-point) 1.2 Faire déboucher la 60e rue sur la 1e avenue ou prévoir une case dépose-minute pour les livraisons et le retournement*

des véhicules sur le site du projet. Prévoir des miroirs pour le retournement des camions d'ordures. Faciliter la mobilité active 1.3 Prévoir un accès piéton et vélo entre la 60e rue et la 1e avenue. Intimité par rapport au voisin du côté ouest 1.4 Prévoir une clôture sur le muret de l'entrée du stationnement souterrain ou une bande de plantation d'au moins 1,2 m de haut. 2. Mesures d'atténuation des nuisances liés aux multiples chantiers dans le secteur : Trois chantiers de multi logements (Eudistes, 135, 60e rue et 111, 58e rue) et au moins deux chantiers de travaux publics (1e avenue) sont prévus dans le même petit secteur durant les deux prochaines années. Le secteur a déjà été impacté par la construction de deux autres multi logements (coins Henri-Bourassa et 60e et 59e rue) durant les quatre dernières années. C'est beaucoup de chantiers en une courte période de temps. Voici donc des mesures à mettre en place par la Ville et les promoteurs qui m'apparaissent essentielles pour faire preuve de bon voisinage : 2.1 Répartir / combiner les travaux pour limiter les impacts. 2.2 Calendrier des travaux communiqué trois mois à l'avance aux résidents via des pamphlets (indiquant les coupures d'électricité, les coupures d'eau, les rues barrées, les périodes de démolition, d'excavation, de remblais, de dynamitage et les fermetures de rue pour érection de la structure ou les branchements). 2.3 Répartition des trajets des camions liés aux chantier (ex : éviter de faire passer tous les camions sur la même rue résidentielle comme c'est le cas actuellement avec les Eudistes sur la 59e rue). 2.4 Obligation de mettre la toile pare poussière sur les camions de terre avant de quitter le site du chantier (majoritairement non respecté actuellement, poussière importante). 2.5 Sensibilisation envers les entrepreneurs pour que les camions ne klaxonnent pas le voisinage pour circuler plus vite. 3. Sécurité routière liés à la forte densification du secteur : Il y a présence de congestion aux intersections pour tourner vers la 1e avenue et Henri-Bourassa sur les rues raccourcies (57e, 58e, 59e rue). Cette congestion occasionne des conduites téméraires (accélération pour s'insérer dans la circulation, klaxon, risque d'accident pour les piétons puisqu'il n'y a pas de trottoir et que la pente réduit la visibilité, automobilistes coupant par le stationnement de la bourge) etc.). Il a été suggéré d'attendre que le 'projet vive' avant d'intervenir. Cependant, il y a déjà eu deux accidents graves dans le secteur durant la dernière année (intersections Henri-Bourassa – 59e rue – trois véhicules impliqués ; intersection 55e rue - 1e avenue - décès d'une adolescente). N'attendons pas qu'un piéton ou un enfant se fasse happer pour intervenir. Mesures pour réduire la congestion routière et la conduite dangereuse : 3.1 Ajout d'arrêt stop, de feu de circulation ou de feux de circulation jaune (ralentir) sur la 1e avenue et Henri-Bourassa 3.2 Lignage au sol pour délimiter un corridor piéton/scolaire/vélo en l'absence de trottoir 3.3 Rue partagée sur les rues résidentielles (ex : 57, 58, 59 et 60). Mesures pour faire respecter la limite de vitesse de 30 km/h sur les rues raccourcis (57e, 58e, 59e rue) : 3.4 Ajout de speed bump 3.5 Ajout d'écran affichant la vitesse en temps réel 3.6 Présence policière pour faire respecter les limites de vitesse 3.7 Signalisation additionnelle (ex : attention à nos enfants) 3.8 Campagne de publicité sur la courtoisie dans les rue résidentielle utilisées comme raccourcis

## Réponse de la Ville

Nous vous remercions pour l'ensemble des suggestions et commentaires que vous avez formulés concernant le projet ainsi que la planification des chantiers dans le secteur de Charlesbourg.

Sachez que vos préoccupations et recommandations ont été prises en considération et qu'elles contribuent à alimenter notre réflexion dans le cadre de l'analyse du projet. La coordination des travaux et la cohabitation harmonieuse des différents chantiers demeurent des éléments importants pour la Ville afin de limiter les impacts sur les citoyens et le milieu de vie.

Par ailleurs, d'autres éléments en lien avec vos commentaires et à titre d'information, le requérant prévoit l'aménagement de logements de type 5 ½ et 4 ½ au rez-de-chaussée, avec un accès direct à la rue, afin de favoriser l'accueil des familles et de contribuer à l'animation du domaine public. Toutefois, la réalisation de logements de type « maison de ville » sur deux étages, avec entrée indépendante, engendrerait des coûts de construction significativement plus élevés, difficilement compatibles avec un projet de cette envergure. Par ailleurs, la résolution établit un nombre minimal de 55 logements afin d'augmenter l'offre dans le secteur. Une typologie de maison de ville pourrait réduire le nombre total d'unités et limiter la diversité des logements proposés.

En conclusion, nous vous remercions de l'intérêt porté au projet et de votre participation à la démarche de consultation.

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

21 mai 2026

### Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation