

Projets résidentiels au 600, 60^e Rue Est

Autorisation d'un projet immobilier sur la partie ouest du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (600, 60^e Rue Est, quartier des Jésuites, district électoral de Saint-Rodrigue)

Autorisation d'un projet immobilier sur la partie est du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (600, 60^e Rue Est, quartier des Jésuites, district électoral de Saint-Rodrigue)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Lundi 9 juin 2025, à 19 h

Lieu

Arpidrome, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36)

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 (Loi 31);
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 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

Le lot visé, 5 172 601, localisé dans la zone 44066Pa, est situé approximativement à l'est de la 3^e Avenue Est, au sud de la 60^e Rue Est, à l'ouest de l'avenue De Gaulle et au nord du boulevard Henri-Bourassa dans le quartier des Jésuites.

Description du projet et principales modifications

Il est prévu de construire 2 projets résidentiels au 600, 60^e Rue Est (lot 5 172 601), localisé du côté sud de la 60^e Rue Est, entre la 3^e Avenue Est et la 6^e Avenue Est, approximativement.

Les projets consisteraient à construire 3 bâtiments résidentiels totalisant environ 440 logements, dont près de 130 logements sociaux, approximativement 100 logements considérés abordables et près de 210 autres logements. Les 3 bâtiments auraient une hauteur de 7 étages dans la partie située près de la 60^e Rue Est et de 9 étages pour la partie sud.

Projet de logements sociaux

Ce projet prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel d'environ 130 logements sociaux dans la portion ouest du lot (section actuellement vacante) comprenant des 3 1/2 et des 4 1/2.

Projet de logements abordables et autres

Ce projet, à construire dans la portion est du lot, prévoit la démolition de l'ancien couvent de la Maison Sainte-Marie-des-Anges des Sœurs de Saint-François-d'Assise afin d'y construire 2 bâtiments résidentiels distincts qui compteraient environ 310 logements, dont le premier bâtiment serait composé d'environ 100 logements considérés abordables et le deuxième comprendrait près de 210 autres logements. Ces 2 bâtiments seraient reliés par un stationnement souterrain.

Les projets revêtent un intérêt particulier puisqu'ils permettraient de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible. La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 \(PDF : 1 Mo\)](#) de la [Vision de l'habitation](#). Suivant les exigences de la Ville en termes de construction, ils sont également conformes aux orientations de la [Stratégie de développement durable de la Ville \(PDF : 5 Mo\)](#),

notamment parce qu'ils se démarquent sur les plans de la lutte contre les changements climatiques, de la mobilité active et durable et des aménagements extérieurs.

Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ces projets résidentiels, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser des projets d'habitation, comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=911>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Sabrina Fortin, présidente
- Rémi Bouguet, vice-président
- Geneviève Khayat, secrétaire
- David Khayat, trésorier
- Catherine Savoie, administratrice
- Stéphanie Poulin, administratrice
- Jean-Pascal Dumont, administrateur
- Sylvain Pelletier, administrateur
- Michel-Marie Bellemare, administrateur

Membres du conseil municipal

- Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif
- Marie-Pierre Boucher, conseillère du district de Louis-XIV

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Développement économique et des grands projets
- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Marc-Antoine Métivier, technicien à la circulation et au transport, Transport et mobilité intelligente

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Réjean Boilard, conseiller stratégique, Action-Habitation
- Michel Doyon, coordonnateur au développement de l'habitation communautaire, Action-Habitation
- Simon Beaudet, directeur principal, construction et gestion des actifs, Beaudet & Saucier
- Élodie Simard, architecte associée principale, Lafond Côté – architectes engagés

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

Outre les personnes mentionnées ci-haut, 170 personnes assistent à la rencontre.

Faits saillants de la consultation

- L'augmentation de la circulation automobile dans le secteur de la 60^e, Rue Est;
- Le manque de stationnement réservés pour les nouveaux locataires;
- Le stationnement dans les rues avoisinantes;
- Les nuisances occasionnées par les travaux;
- La potentielle présence d'amiante et de rats, notamment à lors de la démolition de l'ancien couvent de la Maison Sainte-Marie-des-Anges des Sœurs de Saint-François-d'Assise;
- Le partage des espaces communs, dont la piscine au site résidentiel Le Promontoire;
- La conservation de certains vitraux de l'ancien couvent de la Maison Sainte-Marie-des-Anges des Sœurs de Saint-François-d'Assise.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une résidante de la 60^e Rue Est, coin Avenue du Mont-Saint-Michel rapporte des problématiques de circulation et de sécurité routière dans le secteur. Vu le nombre de logements à construire, elle suggère l'aménagement des trottoirs larges sur la 60^e Rue Est. Elle évoque l'actuel construction d'un trottoir sur cette artère qui emmène les enfants à traverser la rue à divers endroits et les automobilistes ne font pas leur « stop » se situant à l'intersection de la 9^e Avenue Est, chose qui met en danger les enfants. En changeant du sujet, bien qu'elle soit en faveur du projet, elle souhaite que des logements soient prévus pour les personnes, notamment les jeunes à mobilité réduite. Pour ce qui des espaces de stationnement, elle trouve que le nombre n'est pas suffisant. Elle soulève aussi des inquiétudes sur le nombre de

logements de 5 ½ et de 6 ½, ainsi que de cases de stationnement réservés pour le projet de logements sociaux.

Réponse du requérant : *Concernant votre commentaire sur l'accessibilité du projet pour les personnes à mobilité réduite, pour le bâtiment A, 10% des logements, soit environ 13 logements, seront adaptables pour la clientèle visée. Concernant le nombre de stationnements, il a été établi selon les données démontrant que les locataires des logements sociaux et abordables ne possèdent pas tous une voiture, tout en considérant la proximité avec le service de transport en commun, en l'occurrence le parcours 801.*

Réponse de la Ville : *Pour ce qui est du nombre de cases de stationnement, cela dépend de la typologie des logements. Le ratio de stationnement est de 1,2 cases par unité. L'augmentation de stationnement possible sur la 60^e Rue Est peut nous amener à mettre en place des réglementations afin de diminuer l'impact sur les propriétés, notamment du côté nord. En revanche, pour aménager un trottoir, il faudra nécessairement modifier les conditions de stationnement sur rue.*

- **Intervention 2 :** Une résidante du site résidentiel Le Promontoire affirme que c'est un beau projet. Certes, elle partage des craintes par rapport à l'amiante, notamment au moment de la démolition de l'ancien couvent de la Maison Sainte-Marie-des-Anges des Sœurs de Saint-François-d'Assise. Elle souhaite savoir de quelles façons le promoteur prévoit minimiser les effets de cela sur la santé des résidants à proximité.

Réponse du requérant : *La présence d'amiante est réglementée. Le désamiantage du couvent sera effectué de l'intérieur, soit sur les toits et les fenêtres, ainsi que dans le plâtre avant de procéder à la démolition. Le tout sera effectué pour limiter le plus possible la poussière.*

- **Intervention 3 :** En complément à l'enjeu de l'amiante, une résidante du secteur exige que le voisinage soit informé lorsqu'il y a aura des travaux de désamiantage afin que les résidants puissent prévoir leurs activités.

Dans un autre ordre d'idée, elle déplore la possibilité d'ouvrir un accès pour le projet vis-à-vis la 6^e Avenue Est, ce qui aura pour conséquence, selon elle, d'augmenter la circulation de transit dans les rues avoisinantes. Elle propose plutôt une ouverture de rue sur la 4^e Avenue Est afin d'atténuer la circulation.

Outre cela, elle s'oppose à une réglementation concernant le déneigement et le nettoyage des rues sur la 60^e Rue Est. Durant la période hivernale, elle propose de faire en sorte d'éviter que les voitures se stationnent dans les rues avoisinantes lors des opérations de déneigement et de même pour les opérations de nettoyage des rues.

Réponse du requérant : *La réglementation sur l'amiante est très stricte. Il est impossible que l'amiante sorte à l'extérieur. Il ne faut pas avoir de crainte, car les procédures sont normées et il y aura également des détecteurs.*

Réponse de la Ville : *Concernant la circulation de transit, il s'avère difficile de faire des prévisions sur le débit de véhicules. Toutefois, en fonction des générateurs de*

déplacements, il est possible de faire des projections à partir d'un logiciel avec une simulation qui montre que la majorité des véhicules emprunteraient l'avenue De Gaulle, une rue collectrice qui mène vers l'autoroute. Ensuite, la 3^e Avenue Est est la seconde rue collectrice et la 60^e Rue Est qui joue un rôle principal comme rue locale.

Pour ce qui est des conditions de stationnement, le tout sera évalué en temps réel. À court terme, rien n'est prévu pour établir le nombre de véhicules et de son impact réel sur la rue.

- **Intervention 4 :** En observant l'ampleur du projet, une résidente du site résidentiel Le Promontoire dresse quatre demandes : 1) À la Ville : la possibilité d'élargir la 60^e Rue Est; 2) À la Ville : se mettre à la place des résidents du quartier pour tout ce qui est prévu de faire sur le site afin d'éviter des dérangements pour le voisinage; 3) Au promoteur : maintenir une bonne distance entre les bâtiments et conserver le plus d'arbres possible; 4) Aux résidents du quartier : une ouverture sur la nécessité de construire de nouveaux logements sociaux et abordables

Réponse du requérant : *La distance entre les bâtiments était un élément important à considérer.*

Réponse de la Ville : *Pour l'élargissement de la 60^e Rue Est, malheureusement cette dernière n'a pas suffisamment de largeur. Il y a également une contrainte par rapport à la densité d'arbres matures et aux lampadaires. Advenant un élargissement de la rue, les conditions de stationnement sur rue seront ajustées en conséquence.*

- **Intervention 5 :** Une résidente de la 9^e, Avenue Est expose l'enjeu des écoles qui débordent dans le quartier. Avec l'arrivée de nouvelles familles, elle s'informe à savoir s'il y a un plan pour s'assurer que les jeunes reçoivent les services nécessaires.

Réponse de la Ville : *Cette problématique est connue dans le quartier. Il y a des discussions avec les Centres de services scolaires pour trouver des solutions à cette problématique.*

- **Intervention 6 :** Un résident de la 60^e Rue Est, témoigne des lumières blanches qui sont situées dans le hall d'entrée du site Le Promontoire et qui font face aux maisons. Il clame donc aux promoteurs de ne pas commettre la même erreur pour les nouveaux projets. Outre cela, pour préserver l'intimité du voisinage, le citoyen se questionne à savoir si des arbres seront plantés à l'ouest de la 60^e Rue Est. Enfin, il propose d'envisager un sens unique sur la 60^e Rue Est.

Réponse du requérant : *Concernant les lumières, nous allons nous assurer qu'elles soient diminuées.*

Réponse de la Ville : *Nous vous rassurons, il y a une exigence de planter des arbres le long de la ligne ouest du lot et de les préserver.*

Concernant le sens unique sur la 60^e Rue Est, en mettant une voie unique sur une rue locale et principale, qui joue un rôle de connexion, aura pour effet d'augmenter la circulation de transit de façon considérable. De plus, puisque la densité n'est pas assez forte dans ce secteur, un sens unique aura pour conséquence de changer la nature, la trame routière et les habitudes. Certes, l'aménagement d'un trottoir est envisageable sur la 60^e Rue Est et peut être considéré comme une opportunité de travaux.

- **Intervention 7 :** Un résidant de la 6^e Avenue Est souligne une problématique connue dans le quartier, soit la présence de rats. Ainsi, considérant que l'immeuble existant sur le site est abandonné depuis plusieurs années, il demande s'il est prévu de les exterminer avant la démolition de la bâtisse pour éviter leur propagation.
- **Intervention 8 :** Une sœur de la Congrégation des Sœurs de Saint-François-D'Assise partage ses inquiétudes concernant la démolition du couvent, car il y a des vitraux qui ont une valeur patrimoniale et qui sont des œuvres artistiques. Il y également un orgue Casavant dans la chapelle. À cet égard, elle demande s'il est prévu de conserver ses objets.

Réponse du requérant : *L'orgue Casavant ne sera pas conservée, car il a malheureusement été vandalisé. Pour les vitraux, nous avons de l'ouverture à les préserver. Nous invitons les personnes intéressées à communiquer avec nous.*

- **Intervention 9 :** Un résidant affirme que l'enjeu principal réside essentiellement sur le stationnement et la circulation. Présentement, au site Le Promontoire, il ne semble pas avoir suffisant de stationnements. S'il est prévu d'avoir 95 % d'espaces de stationnement intérieur pour les trois nouveaux projets, le citoyen souhaite savoir ce qu'il advient avec le 5 %, tout en considérant qu'il y a une exigence de conserver un minimum de 50 % d'espaces verts. Dans cette optique, il demande de réviser la norme concernant le stationnement extérieur pour éviter les débordements envers les rues avoisinantes. D'autre part, il recommande d'éviter que l'entrée soit située sur la 60^e Rue Est, car elle est déjà saturée. Avec des résidents supplémentaires, cela risque d'aggraver la problématique de stationnement dans le secteur. Il demande ainsi quelles sont les normes exigées pour les espaces réservés aux visiteurs et les espaces extérieurs pour minimiser les impacts dans les rues avoisinantes.

Réponse de la Ville : *Merci beaucoup, nous prenons note de vos commentaires.*

- **Intervention 10 :** Sur l'aspect environnemental, une administratrice du conseil de quartier des Jésuites demande quels sont les moyens ou stratégies envisagés pour respecter l'environnement.

Réponse du requérant : *Nous travaillons présentement sur différents scénarios pour la conception des bâtiments, notamment sur le chauffage, en optant soit sur l'aérothermie ou la géothermie pour les trois bâtiments. Le projet mise également sur le facteur énergétique, la centralisation des systèmes de chauffage et l'isolation*

supérieure des bâtiments. Outre cela, il y a aura des toits verts, des jardins communautaires et une zone de biorétention.

- **Intervention 11 :** Un citoyen souhaite obtenir des précisions sur l'usage du groupe *R1 Parc*, à savoir s'il a été aboli pour ce site afin d'autoriser les projets résidentiels. De plus, le résidant insiste sur les enjeux de stationnement sur la 60^e Rue Est et souhaite savoir s'il y a une prédiction possible sur la location de stationnement pour les trois bâtiments. Il signale que si le stationnement n'est pas compris dans la location, le gens vont vouloir éviter de le payer et vont s'y stationner sur la 60^e Rue Est ou la 4^e Avenue. En parlant de certains accidents survenus récemment dans le secteur, il réitère que les problèmes de circulation augmenteront avec l'arrivée de nouveaux résidents. Il plaide que l'interdiction des camions qui est affichée en bas de la 3^e Avenue Est soit aussi visible pour les camions circulant sur le boulevard Henri-Bourassa afin d'éviter que les camions empruntent la 3^e Avenue.

Réponse de la Ville : *L'usage « Parc » n'a pas été retiré. En fait, la réglementation s'applique qu'aux lots des trois bâtiments et non à l'ensemble de la zone. Par ailleurs, le groupe R1 Parc s'applique à l'ensemble des zones de la ville.*

En ce qui a trait à la signalisation pour l'interdiction des camions lourds, elle est identique pour toutes les rues. Puisque la signalisation s'applique au début, il n'est donc pas possible de la déplacer sur le boulevard Henri-Bourassa. La réglementation ne s'applique toutefois pas aux livraisons locales. Cela étant dit, il est possible d'évaluer l'emplacement afin d'optimiser la signalisation si elle n'est pas visible. Par ailleurs, dans la plupart des cas, ce n'est pas que la signalisation qui est en cause, mais bien qu'elle ne soit pas respectée.

Réponse du requérant : *Pour les logements sociaux, il y a une quarantaine de stationnements disponibles pour 127 logements. La location de stationnement est gérée indépendamment du bail de logement, car dans la majorité des projets, il n'y a pas de stationnement réservé par logement. Cela a aussi pour objectif de diminuer le paiement du loyer si les locataires n'ont pas besoin de stationnement. Pour les nouveaux projets, il y a toujours une à deux années d'intégration et on observe que les stationnements ne sont pas loués à 100 % dès le départ, peu importe le pourcentage. Quant aux logements sociaux, puisque ces derniers s'adressent aux personnes à faible revenu ou à revenu modeste, ces derniers n'ont pas nécessairement les moyens de posséder une voiture. Ces derniers restent dans leur logement selon leur capacité et leur condition qui s'améliore dans le temps. Pour les autres bâtiments à logement abordable et privé, le ratio est de 1,22 stationnement par logement.*

- **Intervention 12 :** Une résidante implore qu'il faut conserver la piscine pour les résidents du site Le Promontoire et s'informe à savoir ce qu'il adviendra pour les nouveaux projets.

Réponse du requérant : *La réglementation exige que la surveillance d'une piscine dont la surface du plan d'eau est supérieure à 150 m² soit effectuée par un seul surveillant-sauveteur lorsque le nombre maximal est de 30 personnes. Dans l'optique où il y a une pénurie de sauveteurs, il est prévu d'aménager une nouvelle plage qui sera située à proximité de la piscine qui ne sera pas comptabilisée dans le ratio baigneurs/sauveteurs.*

- **Intervention 13 :** Une résidante se questionne sur la démolition, à savoir s'il y aura du dynamitage.

Réponse du requérant : *Il n'y aura pas de dynamitage pour la démolition.*

- **Intervention 14 :** Une administratrice du conseil de quartier des Jésuites déplore que l'analyse des impacts sur la circulation soit effectuée une fois que le projet sera terminé. Elle mentionne qu'avec l'augmentation considérable du nombre de résidents dans le secteur à l'est, alors qu'il est nécessaire de renforcer la sécurité routière sur la 60^e Rue Est, plus particulièrement près de l'école primaire des Deux-Moulins et de l'Avenue De Gaulle qui est très achalandée. Ainsi, à la lumière de tous les commentaires soulevés en lien avec la circulation locale, elle exige que la Ville analyse cette situation avant l'arrivée des 400 nouvelles personnes. Outre cela, dans l'éventualité où il y a aura de nouvelles familles, elle demande si des aménagements comme des espaces de jeux et de rassemblements à l'extérieur sont prévus.

Réponse de la Ville : *Pour la circulation, l'analyse qui peut être effectuée en temps réel concerne le taux d'occupation du stationnement prévu par le projet. Lorsqu'il s'agit de la circulation, des éléments comme le débit de piétons, la mise en place d'un trottoir et d'autres mesures d'atténuation peuvent être envisagés à terme. Il y a une étude de circulation qui a été réalisée dans laquelle le nombre de véhicules aux heures de pointe est connu, en plus du potentiel transit ou non dans le réseau, incluant les axes De Gaulle et de la 3^e Avenue. Les solutions seront ajustées selon l'évolution du projet. Enfin, l'aménagement du trottoir et la révision des conditions de stationnement font partie de cette analyse.*

Réponse du requérant : *Pour chaque projet, nous intégrons dans la phase de conception un plan d'implantation dans lequel des aires de jeux pour enfants sont prévues.*

- **Intervention 15 :** Une résidante met de nouveau en lumière l'enjeu de la présence de rats dans le quartier. Elle demande si la Ville a la responsabilité d'exterminer les rats, par exemple, dans les égouts.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire et prenons note de cet enjeu.*

- **Intervention 16 :** Une résidante souligne qu'autour de la 60^e Rue Est, il y a des maisons unifamiliales, mais aussi beaucoup de personnes âgées qui ont besoin d'une voiture. Il importe donc de considérer que la population est vieillissante et qu'elle reste de plus en plus longtemps dans leur maison.

Réponse de la Ville : La nouvelle [stratégie routière](#) 2025-2029 de la Ville vise à améliorer la sécurité des personnes âgées. Parmi les objectifs, il y a la création de zones pour les aînés, dont la 60^e Rue Est se trouve à la limite de cette zone.

- **Intervention 17 :** Considérant toutes les problématiques reliées à la circulation qui ont été soulevés, un résidant rapporte la difficulté de sortir de la 60^e Rue Est par l'ouest via la 3^e Avenue Est et le boulevard Henri-Bourassa durant les heures de pointe avec peu de visibilité. Le résidant propose ainsi d'ajouter deux arrêts obligatoires à l'intersection de la 60^e Rue Est et de la 3^e Avenue Est, ce qui réglerait en partie les enjeux de circulation.

Réponse de la Ville : Merci pour vos commentaires. Une analyse sera effectuée pour cette intersection.

Il s'avère également important de rappeler qu'il est toujours possible de faire des suggestions via le 311 quant à l'ajout d'un arrêt, au retrait d'un stationnement ou changer la réglementation par exemple.

- **Intervention 18 :** Un résidant souhaite savoir si des aménagements sont prévus pour les nouveaux projets ou si les nouveaux résidents utiliseront les installations existantes du site Le Promontoire.

Réponse du requérant : Des aménagements supplémentaires sont prévus. Pour ce qui est de la piscine, cela est en analyse.

- **Intervention 19 :** Une résidante qui habite au sud-ouest du projet estime être contente que l'aspect environnemental soit considéré dans les projets. Elle émet toutefois des inquiétudes par rapport à la conservation des vitraux et au patrimoine arboricole. Elle salue également l'exigence de conserver 25 % d'arbres et d'un écran visuel végétal. Les arbres contribuent à améliorer la qualité de l'air. Ainsi, elle s'informe à savoir quel type d'arbre sera planté et s'il est envisagé de planter des arbres en amont du projet en remplacement de ceux qui seront abattus.

Réponse du requérant : Il faut noter que planter des arbres avant le début des travaux risque d'être difficile, car la durée de vie d'un arbre transplanté est fragile. Avec les vibrations et l'excavation, cela risque de fragiliser les arbres. De façon générale, les arbres sont plantés à la fin du projet lorsque son environnement peut être contrôlé.

La canopée est l'élément clé du projet. À cet égard, un recensement des arbres sera effectué par un arboriculteur afin de voir leur état de santé. C'est d'ailleurs pour cette raison que les nouveaux bâtiments sont situés à l'arrière du site où il y a moins d'arbres. La majorité des arbres sera conservée.

Réponse de la Ville : *Une des conditions pour couper un arbre, c'est qu'il soit remplacé. Le Service responsable de la foresterie urbaine identifiera les arbres qui doivent être abattus et ceux qui doivent être remplacés.*

Nombre d'interventions

19 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service du développement économique et des grands projets et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

12 juin 2025

Rédigé par

Sayana Khuon et Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques,
Service des relations citoyennes et des communications