

Autoriser un projet résidentiel au 3325, rue Loyola

Résolution autorisant un projet immobilier sur une partie du lot numéro 5 474 646 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 673 109, 3325-3327, rue Loyola, quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2.)

Déposé au conseil municipal

7 juillet 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;
- 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

Il est souhaité d'autoriser la construction d'un immeuble d'habitation sur la partie ouest du terrain de l'église Saint-Ignace-de-Loyola, situé au 3325-3327, rue Loyola.

Un projet immobilier pour ce site a déjà fait l'objet d'une démarche de participation publique en 2025. Depuis, la Ville a poursuivi son analyse afin d'identifier des solutions permettant de répondre aux besoins croissants en logements, dans le respect des orientations municipales en matière d'aménagement.

Le projet prévoit notamment :

- Un immeuble de 45 logements
- Un maximum de quatre étages
- L'ajout d'au moins neuf arbres

En plus d'être occupé par des bâtiments religieux, le terrain concerné se situe est situé à proximité du parc Royal, d'un bâtiment de logements sociaux et un centre de formation pour adultes. Le secteur est par ailleurs desservi par plusieurs trajets d'autobus et des commerces de proximité.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. Il s'inscrit également dans l'objectif de requalification de ce secteur prévu dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

Un projet encadré par des conditions de réalisation

L'autorisation envisagée s'accompagnerait de conditions précises afin d'assurer une intégration harmonieuse au milieu, notamment en matière de gabarit du bâtiment, de l'architecture de celui-ci ainsi que de la plantation et de la conservation d'arbres.

Les documents présentant les conditions et le projet proposés sont disponibles à la section Documents.

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** (L.Q. 2024, chapitre 2).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=900>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 4 juin 2026, 19 h, église Saint-Ignace-de-Loyola, 3325, rue Loyola (sous-sol)
- Consultation écrite : du 5 au 7 juin 2026 inclusivement

Faits saillants de la démarche de participation publique

Plusieurs participants ont exprimé que le projet contribue à l'augmentation de l'offre de logements dans un secteur bien situé et attractif, dans un contexte de pénurie de logements. Des demandes de modification ont toutefois été exprimées :

- Relocaliser le projet sur un site déjà minéralisé (stationnement, terrain vacant)
- Préserver l'espace vert et maximiser la protection des arbres
- Prévoir un projet d'intérêt public sur le site (bibliothèque, parc de verdure)
- Réduire la hauteur et le gabarit à 3 étages
- Revoir la typologie des logements (plus de grands logements familiaux quitte à offrir moins d'unités résidentielles)
- Intégrer une offre de logements abordables ou sociaux
- Déplacer l'entrée et sortie du stationnement sous-terrain pour sécuriser les déplacements des enfants entre l'école primaire de la Pléiade et le parc Royal

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

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

Rétroaction

Le projet de résolution a été modifié pour répondre aux préoccupations relatives à l'abattage d'arbres.

La condition concernant la plantation d'arbres est modifiée de façon à exiger la conservation et le maintien d'au moins quatre arbres le long de l'avenue Renouard. Ces arbres devront être protégés adéquatement durant les travaux et leur abattage n'est pas autorisé que dans les circonstances visées aux paragraphes 1°, 2°, 5° ou 6° de l'article 701 du Règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement de Beauport. De plus, si un de ces arbres est abattu, il doit être remplacé.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Autoriser un projet résidentiel au 3325, rue Loyola

Résolution autorisant un projet immobilier sur une partie du lot numéro 5 474 646 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 673 109, 3325-3327, rue Loyola, quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Le 4 juin 2026, à 19 h

Lieu

Église Saint-Ignace-de-Loyola, 3325, rue Loyola (sous-sol)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, chapitre 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 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

Description du projet

Il est souhaité d'autoriser la construction d'un immeuble d'habitation sur la partie ouest du terrain de l'église Saint-Ignace-de-Loyola, situé au 3325-3327, rue Loyola.

Un projet immobilier pour ce site a déjà fait l'objet d'une démarche de participation publique en 2025. Depuis, la Ville a poursuivi son analyse afin d'identifier des solutions permettant de répondre aux besoins croissants en logements, dans le respect des orientations municipales en matière d'aménagement.

Le projet prévoit notamment :

- Un immeuble de 45 logements
- Un maximum de quatre étages
- L'ajout d'au moins neuf arbres

En plus d'être occupé par des bâtiments religieux, le terrain concerné est situé à proximité du parc Royal, d'un bâtiment de logements sociaux et d'un centre de formation pour adultes. Le secteur est par ailleurs desservi par plusieurs trajets d'autobus et des commerces de proximité.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. Il s'inscrit également dans l'objectif de requalification de ce secteur prévu dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

Un projet encadré par des conditions de réalisation

L'autorisation envisagée s'accompagnerait de conditions précises afin d'assurer une intégration harmonieuse au milieu, notamment en matière de gabarit du bâtiment, de l'architecture de celui-ci ainsi que de la plantation et de la conservation d'arbres.

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** (L.Q. 2024, chapitre 2).

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=900>

Participation

Membre du conseil municipal

- Éric Courtemanche Baril, membre du comité exécutif et conseiller municipal du district électoral de Robert-Giffard Personnes-ressources de la Ville de Québec
- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique
- Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Animation de la rencontre

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Cédric Vézina, président, Les Immeubles Urbains
- Philippe Savard, vice-président, Les Immeubles Urbains

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 15 personnes assistent à la séance

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un citoyen demande de faire des efforts supplémentaires pour conserver davantage d'arbres et propose de conserver les deux arbres situés le long du presbytère. Il aurait préféré que les nouvelles unités d'habitation soient réservées à des personnes à faibles revenus, pour une question de continuité de la vocation sociale et religieuse du site et afin de prévenir l'itinérance.

Réponse de la Ville : un des deux arbres mentionnés sera conservé et l'autre sera replanté.

Réponse du requérant : nous visons une clientèle issue de la classe moyenne avec des logements débutants à 1027 \$ par mois, il n'y aura pas de haut-de-gamme dans notre offre.

Intervention 2

Un citoyen accueille favorablement le projet présenté, mais il aurait préféré qu'un autre terrain soit choisi, un terrain déjà minéralisé, car il souhaite le maintien de l'espace vert.

Réponse de la Ville : la Ville n'est pas propriétaire du site et vient seulement autoriser un projet résidentiel à la demande du requérant, qui achètera le terrain appartenant à la Fabrique. Le rôle de la Ville est d'accompagner les promoteurs immobiliers pour identifier des opportunités de développement résidentiel. Dans un cas comme celui-ci, la Ville calcule les avantages et les inconvénients de construire sur un espace vert. Elle considère que le quartier est bien pourvu en ce sens (parc Saint-Ignace, parc Royal) et a considéré que le site en question était opportun pour accueillir un projet immobilier.

Réponse du requérant : quand nous avons approché la Fabrique, nous avons demandé pour construire sur le stationnement situé à l'est de l'église, mais celle-ci préfère conserver l'espace de stationnement qui est nécessaire à ses activités et a plutôt offert l'espace à l'ouest. Nous sommes toujours à la recherche, mais il y a peu d'offres, surtout pour le gabarit que nous cherchons à développer.

Intervention 3

Une citoyenne demande s'il aurait été possible de limiter le projet à trois étages plutôt que quatre. Elle accueille tout de même favorablement le projet.

Réponse de la Ville : le projet présenté initialement par le requérant visait cinq étages et la Ville a demandé de réduire à quatre étages. Le gabarit peut sembler imposant, cependant le quatrième étage est en retrait et de couleur pâle, il va donc bien s'insérer dans le paysage.

Intervention 4

Un citoyen aimerait connaître les spéculations de la Ville pour le taux d'occupation des logements pour l'année 2026 (le chiffre présenté datant de 2025). Il aimerait savoir pourquoi la Ville exige un minimum de quarante logements. Il aurait préféré que le futur édifice accueille davantage de grands logements à vocation familiale, quitte à offrir moins d'unités. Il propose de déplacer l'entrée et la sortie du stationnement sous-terrain à un endroit plus approprié. La sortie choisie est bondée d'enfants le matin avant le début des classes, qui circulent depuis le parc pour enfants. Par rapport au coût de la location, il veut savoir si les prix peuvent être fortement modifiés dans les premières années.

Réponse de la Ville : nos derniers chiffres indiquent un taux d'inoccupation de 2.2 %. Ces données seront mises à jour en décembre par la SCHL. Nous serons en mesure de les rendre publiques à ce moment-là. Nous anticipons qu'il augmentera, alors que de nombreux projets immobiliers ont été autorisés sur le territoire de la ville. Nous souhaitons augmenter l'offre afin d'exercer une pression à la baisse sur le prix des loyers. Quant au nombre de grands logements exigés, nous avons négocié avec le requérant, mais on ne peut pas être trop exigeants en ce sens pour des impératifs de rentabilité de son côté.

Réponse du requérant : un arbre a été coupé récemment là où est prévu l'entrée et la sortie du stationnement, et nous avons saisi cette ouverture entre les deux autres arbres. Par rapport au coût de location, les exigences ont changé récemment et un taux maximum doit être prévu directement au bail. Le prix est également décidé en fonction des programmes de financement, qui nous exigent d'augmenter le coût du loyer à un montant avoisinant l'inflation. Ces montants sont contrôlés par la SCHL. Nous tentons d'offrir un produit mixte avec des unités pour les familles, mais nous souhaitons également offrir des petites unités, notamment pour les personnes âgées issues du quartier qui souhaiteraient vendre leur maison, mais continuer de résider dans le secteur.

Intervention 5

Un citoyen exprime qu'il préférerait que ce projet soit localisé sur l'espace de stationnement, quitte à ajouter un cinquième étage pour compenser la perte de stationnements.

Le directeur-général de la Fabrique, présent en salle, explique la décision de l'organisation au citoyen concerné.

Un citoyen rappelle l'importance de conserver l'espace vert avec ses arbres pour qu'il puisse être utilisé par les enfants et propose un terrain alternatif.

Nombre d'interventions

5 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 8 juin 2026

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Autoriser un projet résidentiel au 3325, rue Loyola

Résolution autorisant un projet immobilier sur une partie du lot numéro 5 474 646 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 673 109, 3325-3327, rue Loyola, quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c. 2.)

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

5 au 7 juin 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Description du projet

Il est souhaité d'autoriser la construction d'un immeuble d'habitation sur la partie ouest du terrain de l'église Saint-Ignace-de-Loyola, situé au 3325-3327, rue Loyola.

Un projet immobilier pour ce site a déjà fait l'objet d'une démarche de participation publique en 2025. Depuis, la Ville a poursuivi son analyse afin d'identifier des solutions permettant de répondre aux besoins croissants en logements, dans le respect des orientations municipales en matière d'aménagement.

Le projet prévoit notamment :

- Un immeuble de 45 logements
- Un maximum de quatre étages
- L'ajout d'au moins neuf arbres

En plus d'être occupé par des bâtiments religieux, le terrain concerné se situe est situé à proximité du parc Royal, d'un bâtiment de logements sociaux et un centre de formation pour adultes. Le secteur est par ailleurs desservi par plusieurs trajets d'autobus et des commerces de proximité.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. Il s'inscrit également dans l'objectif de requalification de ce secteur prévu dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

Un projet encadré par des conditions de réalisation

L'autorisation envisagée s'accompagnerait de conditions précises afin d'assurer une intégration harmonieuse au milieu, notamment en matière de gabarit du bâtiment, de l'architecture de celui-ci ainsi que de la plantation et de la conservation d'arbres.

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** (L.Q. 2024, chapitre 2).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=900>

Participation

Membre du conseil municipal

- Éric Courtemanche Baril, conseiller municipal dans le district de Robert-Giffard et membre du comité exécutif

Personnes-ressources de la Ville de Québec

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique
- Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Coordination de la consultation

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Participation sur la page Web du projet

- Neuf personnes ont apporté des commentaires, posé des questions ou déposé un mémoire
-

Liste des mémoires

- Deux mémoires sont déposés et rendus [disponibles en ligne](#).
 - Mémoire de Daniel Racine
 - Mémoire de Richard Thibault

Questions et commentaires du public

Note : Les commentaires reprennent le texte intégral des contributions. Certaines informations personnelles ont pu être retirées.

Intervention 1

Commentaires suite à la réunion du 4 juin 2026 au sous-sol de l'église St Ignace de Loyola concernant le projet résidentiel au 3325 rue Loyola. 1) Concernant la construction d'un édifice de 4 étages., je suis en total désaccord. Un édifice de 3 étages serait recevable et plus respectueux de l'environnement et des payeurs de taxes . 2) IDÉALEMENT la ville devrait

racheter ce terrain et collaborer avec l'organisme le PIVOT pour en faire un espace pour aînés et/ou autres comme par exemple un jardin communautaire et/ou de loisirs à l'extérieur comme les arts, la pétanque, le taïchi, scoutisme, des bancs pour que les personnes jeunes et moins jeunes puissent se reposer et se rafraîchir à l'ombre d'un arbre lors des canicules. Ces arbres sont nécessaires à la vie, la santé physique et mentale des humains, à notre écosystème, sans parler de sa symbolique. L'arbre exprime la vie, la continuité, la connexion entre le ciel et la terre, l'homme et le peuple cherchant la lumière. Il est transmission entre les générations. IL EST BÉNÉDICTION. Souvenons nous que nous vivons dans un environnement de pollution et de gaz carbonique et que la densité des polluants va en augmentant, S'il vous plaît gardez nos arbres vivants et soyez les gardiens de cette espace de verdure avec le PIVOT. 3) Les logements Si la ville rachète ce terrain, point n'est besoin de construire un édifice de 3/4 étages. Les promoteurs peuvent se tourner vers le Centre Yvonne Sylvain lequel semble-t-il est dépouillé de ses pensionnaires, Il est situé tout près de l'église, Il attend sa transformation. Contient un stationnement inutilisé. Il pourrait être transformé en logements et même en espace multigénérationnel

Intervention 2

Bonjour, voici ma question. Il y a eu des travaux au cours des dernières semaines sur la conduite d'aqueduc à l'intersection Guimont et Renouard. J'aimerais savoir si ces travaux étaient liés au projet de construction immobilière du 3325, rue Loyola. Merci.

Réponse de la Ville : Non, ce n'était pas relié au projet. Lors de l'analyse préliminaire réalisée en 2024, le Service de l'ingénierie avait déterminé que les réseaux d'aqueduc et d'égouts étaient adéquats pour recevoir le projet sans travaux de mise à niveau.

Intervention 3

Une avenue qui mériterait d'être étudiée serait de permettre au promoteur d'acquérir le terrain du presbytère et de le céder ensuite à la Ville pour la somme symbolique d'un dollar. En contrepartie, la Ville pourrait lui vendre le terrain de l'actuelle bibliothèque du Chemin-Royal, située à quelques mètres seulement. Ce site semble offrir une superficie comparable, avec le bâtiment existant, le terrain vacant adjacent ainsi que le stationnement à l'arrière. La Ville pourrait alors profiter de cette occasion pour construire une nouvelle bibliothèque sur le terrain du presbytère, avec une vocation particulière axée sur la littérature jeunesse. Bien qu'un tel projet représente un investissement important, il pourrait s'inscrire dans un partenariat avec le Centre de services scolaire des Premières-Seigneuries. En effet, plusieurs écoles primaires doivent depuis quelques années fermer leur bibliothèque scolaire afin de libérer des locaux pour l'ouverture de nouvelles classes. C'est notamment le cas des écoles Dominique-Savio et Jeunes-du-Monde, dont les élèves utilisent maintenant la bibliothèque Marie-Claire-Blais comme bibliothèque-école. L'école de la Pléiades ne fait pas exception à cette réalité. Une nouvelle bibliothèque pourrait ainsi répondre à un besoin réel du milieu tout en soutenant les établissements scolaires du secteur. Bien que la bibliothèque du Chemin-Royal rende de précieux services à la communauté et demeure un lieu important pour les citoyens, elle semble aujourd'hui avoir besoin d'amour. Ses installations paraissent vieillissantes et moins adaptées aux besoins actuels des familles, des jeunes et des usagers. Un nouvel équipement culturel moderne et accueillant représenterait une occasion exceptionnelle d'investir dans l'avenir du quartier tout en renforçant l'accès à la lecture, à la culture et à la réussite éducative. La Ville pourrait prendre les devants et proposer une solution novatrice qui contribuerait à répondre à certains défis du réseau de l'éducation. Cette vision pourrait également constituer un argument favorable dans l'obtention de financements gouvernementaux. Dans ce scénario, le projet résidentiel se retrouverait à un emplacement particulièrement adapté à sa vocation, tandis que

la nouvelle bibliothèque bénéficierait d'un site tout aussi pertinent. L'École d'architecture de l'Université Laval pourrait même être invitée à participer à la conception du bâtiment, avec comme objectif de préserver le plus grand nombre possible d'arbres matures et de mettre en valeur le caractère naturel du terrain. Une telle démarche permettrait d'intégrer harmonieusement le projet à son environnement, tout en créant un lieu exemplaire sur le plan architectural, environnemental et communautaire. Cela pourrait mener à la réalisation d'un projet emblématique pour le quartier et constituer un legs durable de la part de M. Courtemanche-Baril. Je vous invite à ne pas craindre de prendre un pas de recul par rapport au projet actuel afin d'envisager une vision à plus long terme du développement de ce secteur. Le quartier Vieux-Moulin mérite une planification ambitieuse et réfléchie, qui saura répondre aux besoins de ses citoyens pour les décennies à venir. Une telle approche permettrait de concilier développement résidentiel, services de proximité et qualité de vie, tout en laissant un héritage durable aux générations futures. Merci beaucoup de m'avoir lue. Comme des centaines de jeunes parents, nous habitons le quartier depuis environ six ans et nous découvrons chaque jour la richesse de ce milieu de vie. Nous prenons progressivement la relève de la génération des baby-boomers qui a contribué à bâtir et à faire grandir ce quartier avec soin et engagement. Nous avons l'intention d'y vivre encore pendant de nombreuses décennies, d'y voir grandir nos enfants et d'y investir notre énergie. C'est pourquoi nous souhaitons participer activement aux réflexions qui façonneront son avenir. Nous vous demandons de nous permettre d'y apporter notre vision, notre créativité et les couleurs qu'il mérite, tout en respectant l'héritage précieux qui nous a été transmis. Le quartier Vieux-Moulin possède un caractère unique. Prenons le temps de lui offrir un projet à la hauteur de son potentiel et des générations qui l'habiteront demain.

Intervention 4

Madame, Monsieur, je vous écris en tant que citoyenne du quartier Vieux-Moulin, mais aussi, et surtout, en tant que mère de trois enfants qui vont déjà ou iront bientôt à l'école de la Pléiade. Premièrement, je tiens à mentionner que je considère nécessaire l'ajout de logements dans notre quartier, qui est situé à proximité du centre-ville et bien desservi par le transport en commun. Il est bénéfique, pour une multitude de raisons économiques et environnementales, que les gens puissent s'y établir plutôt que de devoir s'installer dans des secteurs plus éloignés. Toutefois, je constate que les logements actuellement construits dans le quartier sont généralement de petite taille et peu adaptés aux besoins des familles. Dans le cas précis de ce projet résidentiel, seules 14 familles pourront s'y établir. Cela est difficilement justifiable dans un contexte où les besoins en logements familiaux sont criants. Je comprends qu'il soit plus rentable pour un promoteur de maximiser le nombre de logements locatifs de petite taille. Toutefois, cette approche semble aller à l'encontre des orientations de la Vision d'aménagement des quartiers de la Canardière, qui vise à diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins d'une plus grande variété de ménages, notamment les familles, et à favoriser leur maintien dans le quartier. La Ville y prévoit également une augmentation de la proportion de logements sociaux, communautaires et abordables, de 12 % à 20 % du parc résidentiel, précisément pour permettre à davantage de ménages de demeurer dans le secteur. Or, un projet qui n'offre que 14 logements adaptés aux familles — en comptant même les logements de type 4 ½, qui sont loin d'être idéaux pour les familles ayant plus d'un enfant — contribue difficilement à l'atteinte de ces objectifs. Si la Ville souhaite demeurer cohérente avec cette vision ainsi qu'avec les objectifs environnementaux qu'elle met de l'avant, elle devrait favoriser une proportion beaucoup plus importante de logements familiaux. Lorsqu'elles ne trouvent pas de logements adaptés dans les quartiers centraux, les familles sont souvent contraintes de s'établir plus loin, ce qui favorise l'étalement urbain, augmente les déplacements automobiles et compromet les efforts visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la

qualité de l'air. Il est donc difficile de concilier ces ambitions avec un projet qui offre si peu de logements adaptés aux besoins des familles. Deuxièmement, je suis préoccupée par les enjeux de sécurité que soulève ce projet en raison de sa proximité immédiate avec l'école de la Pléiade. L'avenue Renouard a déjà fait l'objet d'importants travaux de réaménagement afin d'améliorer la sécurité des déplacements des élèves, ce qui démontre que des problèmes existaient déjà à cet endroit. Or, malgré ces interventions, la situation demeure préoccupante aux heures d'entrée et de sortie des classes. La construction d'un immeuble de cette ampleur risque d'accentuer ces difficultés, tant pendant les travaux qu'une fois le bâtiment occupé. De plus, le site visé se trouve directement entre l'école et le parc fréquenté quotidiennement par les enfants avant et après les classes. Pendant la période de construction, la présence accrue de camions, de machinerie lourde et de véhicules de chantier augmentera inévitablement les risques pour les nombreux piétons qui circulent dans le secteur. À plus long terme, l'arrivée de nouveaux résidents entraînera une hausse des déplacements automobiles, des manœuvres de stationnement et de la circulation locale à proximité d'un corridor déjà fortement utilisé par les enfants. Dans ce contexte, il apparaît essentiel que la Ville évalue rigoureusement les impacts du projet sur la sécurité des élèves et mette en place des mesures concrètes pour protéger les déplacements piétonniers autour de l'école et du parc. Parmi les mesures à considérer, l'instauration d'un sens unique en direction sud sur l'avenue Renouard permettrait de réduire le trafic de transit devant l'école et de limiter l'utilisation de cette rue comme accès vers l'autoroute. En somme, j'ai l'impression que les bénéfices associés à ce projet sont obtenus au détriment d'éléments pourtant fondamentaux de la Vision d'aménagement de la Canardière. La sécurité des piétons, particulièrement celle des enfants qui fréquentent quotidiennement l'école et le parc voisin, devrait constituer une priorité absolue. De même, la préservation et le développement des espaces verts et publics devraient être au cœur des décisions d'aménagement, notamment par la création d'un véritable cœur de quartier rassembleur ainsi que de lieux de rencontre accessibles, attrayants et utilisables en toute saison. La lutte contre les îlots de chaleur et l'amélioration de la qualité du milieu de vie figurent également parmi les objectifs que la Ville met de l'avant pour le secteur. Or, ce projet est prévu sur l'un des rares terrains encore boisés du secteur, en bordure immédiate d'un parc largement fréquenté par les familles du quartier. Il s'agit d'un emplacement particulièrement stratégique pour renforcer la canopée, préserver un îlot de fraîcheur et consolider le réseau d'espaces publics du secteur. À mes yeux, les gains associés à la construction de ce bâtiment ne compensent pas la perte d'un espace vert aussi précieux pour la qualité de vie, la sécurité et la résilience environnementale du quartier. Ce terrain devrait plutôt être préservé et mis en valeur au bénéfice de l'ensemble de la communauté. En terminant, j'espère sincèrement que cette démarche de consultation publique permettra une véritable prise en compte des préoccupations, des idées et des attentes exprimées par les citoyens. Une consultation n'a de valeur que si les contributions recueillies influencent réellement les décisions qui suivront. Il est donc essentiel que la population puisse constater que sa participation a un impact concret et que les choix à venir ne sont pas déjà arrêtés d'avance. La confiance envers les institutions se construit notamment par l'écoute, la transparence et l'ouverture à ajuster les projets à la lumière des commentaires reçus. J'espère que cet exercice en sera une démonstration tangible.

Ajout à mon commentaire précédent : J'ai bien pris connaissance du fait qu'une première consultation a eu lieu en mai 2025. Toutefois, je m'interroge sur la faible visibilité accordée à ces deux consultations. Bien que je m'intéresse activement aux enjeux de notre quartier, ce n'est que par le bouche-à-oreille que j'ai appris la tenue de ce projet de construction ainsi que l'existence de la consultation en cours. À mon avis, il serait souhaitable de mieux informer la population lorsqu'un projet de cette envergure est prévu à proximité d'une école primaire. Une diffusion plus large de l'information permettrait sans doute à davantage de citoyens de participer

au processus et d'exprimer leurs préoccupations ou leurs commentaires. Je suis convaincue que le nombre de contributions reçues serait beaucoup plus important si les résidents du secteur étaient mieux informés.

Intervention 5 – Mémoire de Daniel Racine

Le citoyen a soumis un mémoire, [accessible en ligne](#) sous l'onglet *Mémoires*. Il a également soumis une liste de questions. Voici les questions (certaines ont été regroupées) et les réponses fournies par la Ville.

1. Y-a-t-il eu une réelle démarche d'appels d'offres auprès de différents contracteurs-promoteurs de la ville pour ce projet?

Réponse de la Ville : Non. Il s'agit d'une transaction entre deux parties privées : le promoteur et la paroisse. La Ville, quant à elle, détermine les balises pour la réalisation d'un projet sur le site.

2. Est-ce que les propriétaires de la bâtisse de location d'immeubles voisine de l'église localisé au 3360 rue Guymont ont-ils été contacté et rencontré afin de leur proposer une nouvelle option d'acquisition derrière leur bâtisse?

Réponse de la Ville : Non. Il s'agit du stationnement de l'église. La paroisse, qui en est propriétaire, souhaite le conserver pour les personnes fréquentant l'église et utilisant les services des organismes communautaires.

3. Pourquoi ne serait-il pas possible d'offrir aux citoyens à faible revenu (et il y en a davantage que la classe moyenne et riche) une telle opportunité une seconde fois? Les personnes à faibles revenus, pourraient par ces propriétaires de la rue Guymont vivre sur le grand stationnement de l'église – une sorte de phase II de leur projet.

Réponse de la Ville : La paroisse, qui est propriétaire du stationnement de l'église, souhaite le conserver pour les personnes fréquentant l'église et utilisant les services des organismes communautaires. La Ville ne peut obliger la paroisse à se départir de son stationnement pour des fins de développement. De plus, la Ville souhaite préserver un équilibre entre les différents types de logements. Comme le secteur est déjà bien desservi en logements sociaux, la Ville souhaite aussi permettre le développement de logements privés.

4. À combien sont évalués ces 2 terrains par la ville de Québec? Quel était l'évaluation municipale?

Réponse de la Ville : L'ensemble du site (église, presbytère, stationnement, parcelle que le promoteur veut acquérir) a une valeur foncière totale de 5,08 M\$.

5. À combien la fabrique l'a vendu au promoteur actuel? À combien s'est vendu le terrain?

Réponse de la Ville : Nous ne possédons pas cette information. Il s'agit d'une transaction privée.

6. Combien y-a-t-il de portes d'habitation sur le territoire de la paroisse de Saint Ignace-de-Loyola?

Réponse de la Ville : *Nous ne possédons pas cette information.*

7. Pourquoi n'y a-t-il eu qu'environ 350 feuillets de distribués par Mme Mauger et son équipe pour annoncer la rencontre du 4 juin?

Réponse de la Ville : *La Ville a employé plusieurs moyens pour informer la population de la tenue de l'assemblée publique de consultation : distribution d'un avis porte-à porte, la publication de l'avis légal du greffe et la mise en ligne d'une page web. Une distribution de 688 avis porte-à-porte a été effectuée entre le 20 et 22 mai 2026 par un distributeur externe.*

8. Est-ce normal et dans les règles qu'il n'y ait pas eu une transmission d'information concernant cette rencontre par les prêtres aux différentes messes de la paroisse de Saint-Ignace, ni dans les prônes, ni dans les feuillets paroissiaux?

Réponse de la Ville : *La consultation publique est organisée par la Ville, il est de son ressort d'assurer la transmission des informations. Le requérant ou le propriétaire actuel du terrain n'ont pas d'obligations en ce sens.*

9. Comment se fait-il qu'au bureau de la paroisse, personne n'ait pu nous transmettre des informations quant à la tenue de cette rencontre et qu'il a fallu contacter le directeur de la fabrique M. Malenfant afin de recevoir les informations nécessaires?

Réponse de la Ville : *Cette question ne concerne pas la Ville, ni le requérant, elle n'est pas recevable.*

10. Pourquoi l'entrée de la porte #3 a été barrée après l'entrée du modérateur M. Paquet soit vers 19h00? Il paraît que la porte d'en bas aussi était barré une fois la réunion commencée. Une personne que je connais a essayé d'y entrer en vain à 19h05. Imaginez, d'autres ont dû subir le même sort. Était-ce pour tenter de faire obstacle à un plus grand nombre de participants en limitant au maximum la venue de d'autres citoyens? Je demande donc que la ville et le conseiller se penche sérieusement sur ce contexte étrange.

Réponse de la Ville : *Il s'agissait d'une assemblée publique et les personnes étaient libres d'arriver et de quitter en tout moment. La Ville n'est pas au fait d'une telle situation, d'autant plus que d'autres activités avaient lieu dans d'autres locaux.*

Intervention 6

Madame, Monsieur, Je tiens d'abord à remercier la Ville de Québec de permettre aux citoyens de s'exprimer sur un projet qui changera assurément le visage de notre quartier pour les décennies à venir. Toutefois, lors de la rencontre de participation citoyenne du 4 juin dernier, il a été mentionné qu'environ 630 ou 650 dépliants - je ne suis pas certain du nombre - avaient été distribués afin d'informer les résidents de cette consultation. Or, je n'en ai pas reçu à mon domicile sur le boulevard Hawey. Mon voisin arrière, qui habite sur l'avenue Joncas, n'en a pas reçu non plus, tout comme une amie résidant sur l'avenue Saint-Clément. J'ai personnellement appris l'existence de cette rencontre grâce à un ami qui a reçu le dépliant à son adresse sur la

rue Robert-Giffard. Cette situation m'amène à me questionner sur la portée réelle de la distribution effectuée et sur le niveau d'information dont ont bénéficié les citoyens concernés par ce projet. Concernant le projet lui-même, je tiens à préciser que je ne suis pas opposé à tout développement résidentiel sur ce site. Au contraire, le projet présenté ressemble à plusieurs réalisations du Groupe St-Pierre Roseberry : une architecture sobre et contemporaine qui s'intègre généralement bien à son environnement. Sur le plan esthétique, le projet apparaît réfléchi et de qualité. Mes préoccupations concernent davantage l'emplacement choisi et les conséquences du projet sur la vie du quartier. L'entrée et la sortie du stationnement souterrain sont prévues sur la rue Renouard, dans un secteur fréquenté quotidiennement par de nombreux enfants qui se rendent à l'école primaire des Pléiades, au parc ou à diverses activités. L'école se trouve à moins de 400 mètres du projet et plusieurs familles empruntent déjà ce trajet à pied matin et soir. Même si l'augmentation de la circulation peut sembler limitée lorsqu'on l'analyse uniquement à partir de chiffres, la réalité sur le terrain est différente. Chaque nouveau véhicule représente un risque supplémentaire dans un environnement où circulent quotidiennement de jeunes enfants. Dans un contexte où l'on cherche partout à favoriser les déplacements actifs et sécuritaires vers l'école, il me semble important que la sécurité des piétons, particulièrement celle des enfants, soit placée au cœur de l'analyse du projet. Ma principale préoccupation demeure toutefois la nature même des logements proposés. Depuis plusieurs années, nous assistons à la construction de nombreux projets composés principalement de studios et de logements de type 3 1/2. Pourtant, lorsqu'on observe la réalité du secteur du Vieux-Moulin, on constate que les besoins sont ailleurs. Nos écoles accueillent de nombreuses familles et plusieurs nouveaux arrivants choisissent ce secteur pour sa qualité de vie, sa proximité des services, de ses espaces verts et de ses établissements scolaires. Or, les logements familiaux demeurent difficiles à trouver. Les unités de type 4 1/2 sont rares et les logements de type 5 1/2 ou plus sont encore plus difficiles d'accès. Cette situation oblige souvent les familles à quitter le quartier lorsqu'elles s'agrandissent ou à renoncer à s'y établir malgré leur désir d'y vivre. Je me questionne donc sur la vision à long terme de la Ville pour ce secteur. Souhaitons-nous créer un quartier équilibré où les familles peuvent s'établir durablement, voir leurs enfants grandir et participer à la vie communautaire? Ou souhaitons-nous poursuivre une tendance où la majorité des nouveaux logements répondent principalement aux besoins de ménages composés d'une ou deux personnes? Compte tenu de la proximité immédiate de l'école des Pléiades, du parc et des infrastructures destinées aux familles, ce terrain représente une occasion unique de répondre à un besoin réel du quartier en favorisant une plus grande proportion de logements familiaux. Cela soulève également une autre question importante. Si l'analyse des besoins du secteur démontre réellement un manque de logements familiaux ou de logements plus spacieux, la Ville est-elle prête à retarder la réalisation du projet afin d'en revoir certains paramètres? Est-elle également disposée à considérer d'autres propositions ou d'autres promoteurs qui seraient prêts à privilégier des logements plus grands, mieux adaptés aux familles, mais aussi aux ménages d'une ou deux personnes qui souhaitent davantage d'espace de vie? Je comprends l'importance d'augmenter l'offre de logements, mais cette offre devrait également être diversifiée et répondre aux besoins réels de la population. Construire rapidement est une chose; construire des logements qui correspondront aux besoins du quartier pour les prochaines décennies en est une autre. À mon avis, il vaut la peine de prendre le temps nécessaire pour s'assurer que ce terrain exceptionnel, situé entre une école et un parc, soit développé de la manière la plus bénéfique possible pour la communauté. J'ose croire que la rencontre d'information du 4 juin ainsi que la présente consultation écrite permettront de remettre en question certains aspects du projet et d'alimenter une véritable réflexion avant qu'une décision finale ne soit prise. J'espère que les commentaires des citoyens seront analysés avec ouverture et qu'ils pourront influencer le projet lorsque des préoccupations

légitimes sont soulevées. Je souhaite également que l'adoption éventuelle de ce projet ne soit pas perçue comme une simple formalité administrative. Une consultation publique a d'autant plus de valeur lorsqu'elle peut mener à des ajustements concrets et à une amélioration du projet proposé. Enfin, je dois admettre qu'à certains moments lors de la rencontre du 4 juin, j'ai eu l'impression d'assister davantage à la présentation d'un projet déjà largement défini qu'à un véritable exercice de participation citoyenne. J'espère sincèrement que cette perception est erronée et que les préoccupations exprimées par les résidents du quartier seront réellement prises en considération dans l'analyse et la décision finale. Je vous remercie du temps accordé à la lecture de ce commentaire et de l'attention portée aux préoccupations des citoyens du secteur. Je remercie la Ville de prendre en considération ces préoccupations dans l'analyse du projet. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Intervention 7

Une citoyenne a téléphoné pour exprimer son soutien au projet. Elle y est favorable, car elle croit que l'ajout de logements est nécessaire dans le quartier, notamment pour contrer le phénomène de l'itinérance et mettre de la pression sur les prix des loyers.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

10 juin 2026

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications