

Modifications réglementaires dans trois zones du chemin des Quatre-Bourgeois

(R.V.Q.3535 et R.C.A.3V.Q.415)

juin 2026

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

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 activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- 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

Afin de permettre une harmonisation aux zones voisines, la Ville souhaite apporter différentes modifications aux grilles de spécifications des zones 34703Mc, 34510Mc et 34509Cc, situées le long du chemin des Quatre-Bourgeois.

Les modifications réglementaires proposées permettraient d'uniformiser la marge à l'axe et d'apporter quelques modifications aux grilles de zonage afin de favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions dans ces zones et de répondre au besoin en matière d'habitation à Québec.

Principales modifications réglementaires

- Dans la grille de spécifications de la zone 34703Mc :
 - Ajouter le calcul de la profondeur de la marge à l'axe à partir du chemin des Quatre-Bourgeois (22,5 mètres);
 - Retirer le nombre minimal de logements de la grille de spécifications de la zone 34703Mc;
 - Augmenter la hauteur maximale de 3 à 4 étages pour un bâtiment.
- Pour les zones 34510Mc et 34509Cc :
 - Agrandir la zone 34510 Mc à même la zone 34509Cc;
 - Ajouter les groupes d'usages C31 Poste de carburant et C35 Lave-auto;
 - Retirer le nombre d'étage minimal.

Le règlement R.C.A.3V.Q.415 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

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

[Participation citoyenne - Modifications réglementaires dans trois zones du chemin des Quatre-Bourgeois](#)

Démarche de participation publique

- Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau (28 mai 2026)
- Consultation écrite (du 29 mai au 4 juin 2026, inclusivement)

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau
- Rapport de la consultation écrite

Rétroaction

À venir

Annexe I : rapports des différentes étapes

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et de demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau

Date et heure

Le jeudi 28 mai 2026, à 19 h

Lieu : Centre communautaire Claude-Allard, 3200, avenue D'Amours, salle RC19

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation
2. Présentation des moyens utilisés pour annoncer la présente consultation
3. Présentation des modifications réglementaires par la conseillère en urbanisme
4. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier
5. Formulation de l'opinion du conseil de quartier
6. Rappel de la tenue de la consultation écrite
7. Fin de l'activité et reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et du conseil municipal

Participation

11 personnes ont participé à l'activité, dont 8 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 1 personne assistant en ligne.

Conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau

Nicolas Gagnon, président

Jean-François Ross, vice-président

Maude Cossette-Bergeron, trésorière

Paul Saccà, secrétaire

Suzie Beaulieu, administratrice

Aboubacar Fode Camara, administrateur

Caroline Dabit, administratrice

Chaymae Yousfi, administratrice

Membre du conseil municipal

Gabriel Dusablon, conseiller municipal du district du Plateau

Personne-ressource de la Ville

Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale.

Animation de la rencontre

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications

Recommandations du conseil de quartier

Règlement R.V.Q.3535 (3233-3235, chemin des Quatre-Bourgeois)

Le conseil de quartier du Plateau **recommande unanimement** au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'approuver** le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34509Cc et 34510Mc.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Règlement R.C.A.3V.Q.415 (3062-3068, chemin des Quatre-Bourgeois)

Le conseil de quartier du Plateau **recommande majoritairement** au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'approuver** le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34703Mc **avec l'ajustement proposé : maintenir une hauteur maximale de 3 étages.**

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
B.	3	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
D.	5	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Principaux thèmes abordés

Les questions et commentaires du conseil de quartier et du public traitaient principalement de l'augmentation de la hauteur, de la transformation du tissu urbain et de la planification ainsi que de la circulation et de la mobilité.

Hauteur des bâtiments

- Proposition de limiter la hauteur à 3 étages;
- Préoccupations à l'égard de l'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.

Transformation du tissu urbain et planification à long terme

- Interrogations quant à la pression immobilière et à la disparition de commerces de proximité (épicerie);
- Clarifications demandées sur les raisons des ajustements réglementaires et l'objectif d'uniformisation des grilles de spécifications;
- Question sur la vision municipale le long de cette artère structurante.

Circulation et mobilité

- Préoccupations concernant la circulation du chemin des Quatre-Bourgeois et de l'avenue Duchesneau;
- Craintes à l'égard de la sécurité routière avec les développements prévus dans le secteur.

Questions et commentaires du public et du conseil de quartier

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si les propriétaires et occupants des zones visés ont été consultés. Elle souhaite également savoir si le rehaussement du nombre d'étages pourrait avoir pour effet de rendre ces zones plus attrayantes pour des promoteurs immobiliers.

Le conseiller en consultations publiques indique que la consultation publique est ce mécanisme de consultation des personnes intéressées. Plus de 200 avis porte-à-porte ont été distribués aux résidents et commerçants dans et autour des zones visées par les modifications réglementaires. Outre un avis public, diffusé sur le site de la Ville, les citoyens ont été informés de l'assemblée publique de consultation ainsi que de la période de consultation écrite de sept jours par la diffusion de l'ordre du jour contenant les informations sur cette consultation publique aux abonnés du conseil de quartier.

La conseillère en urbanisme ajoute qu'à l'exemple de la zone voisine, où quatre étages sont autorisés, les bâtiments récemment construits n'ont que trois étages. Ce n'est pas automatiquement plus payant pour un promoteur d'ajouter des étages, comme des normes de construction plus exigeantes vont devoir être prises en compte pour ces projets de plus gros gabarits.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir pourquoi nous proposons ces modifications réglementaires sur des zones déjà construites et occupées.

La conseillère en urbanisme explique que c'est parce qu'il manquait une information sur la grille de spécifications concernant la zone 34509Cc. Analysant donc ce dossier, on cherche à en assurer la concordance avec nos outils de planification et notre vision de l'habitation, cherchant à offrir davantage d'habitations. Il y avait donc lieu, en regard de la zone 34510Mc voisine qui est une zone mixte, d'en faire une seule et même zone mixte, apte à permettre ce type de développement.

Le conseiller municipal précise que la zone 34509Cc permet l'usage de poste à essence, ce qui n'est pas le cas de la zone 34510Mc à laquelle nous souhaitons l'annexer. Ce site nous apparaît propice au maintien de la station d'essence actuelle, mais à plus long terme, à ce que ce site stratégique en bordure du futur axe du tramway puisse offrir d'autres usages.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si les propriétaires occupants de ces zones peuvent refuser les modifications réglementaires. Elle souhaite savoir si c'est sur la base des commentaires que la décision sera prise.

La conseillère en urbanisme indique qu'ils peuvent, au même titre que les citoyens, s'exprimer dans le cadre de cette démarche.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si la hauteur permise dans la zone 34510Mc est de six étages également dans la zone annexée (34509Cc).

La conseillère en urbanisme confirme que c'est effectivement le cas.

Le conseiller municipal ajoute que considérant sa localisation en bordure du tramway, ce site serait très certainement intéressant à long terme pour quelqu'un qui chercherait à y proposer du logement, d'où donc l'idée d'y proposer plus d'un usage.

- Une personne administrant le conseil de quartier s'interroge quant aux enjeux que le tramway, le réaménagement de la bretelle de l'autoroute ainsi que le réaménagement de la Place des Quatre-Bourgeois, du 3155, chemin des Quatre-Bourgeois ou du 3333, de la Monnerie pourraient occasionner pour l'École Saint-Mathieu, située sur l'Avenue Duchesneau. Il y a certes les enjeux de places dans l'école, souligne-t-elle. Permettre, à long terme, un projet occasionnant davantage de déplacements dans le secteur ne risque-t-il pas d'accroître les enjeux de sécurité routière, se demande-t-elle.

La conseillère en urbanisme rappelle qu'aucun projet n'est actuellement projeté sur ce site.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si le stationnement sera toujours autorisé à l'avant du bâtiment occupé par l'épicerie située au 3062, chemin des Quatre-Bourgeois (dans la zone 34703Mc). Elle mentionne que cette situation présente selon elle des enjeux de sécurité routière, notamment pour les usagers du transport en commun puisque l'autobus doit fréquemment freiner d'urgence comme des véhicules s'engagent à reculer sur la chaussée à un endroit situé à proximité d'une sortie de l'autoroute Henri-IV.

La conseillère en urbanisme précise qu'outre l'ajout d'une marge à l'axe, le retrait du nombre minimal de logements et l'augmentation de la hauteur maximale, aucune autre modification n'est proposée pour cette zone. Cette configuration du stationnement s'exerce en droit acquis et pourrait être révisée si un projet devait y être proposé.

- Une personne administrant le conseil de quartier s'interroge quant au potentiel de développement qui serait rendu possible par cette modification réglementaire. Elle aimerait savoir si l'impact de l'ombrage est considéré dans les analyses de la gestion territoriale. Elle demande si les premières maisons situées sur la rue Jacques-Amyot,

derrière la zone visée, risquent de perdre en ensoleillement si un projet de quatre étages devait y être éventuellement proposé et ombrager ces cours arrières.

La conseillère en urbanisme précise qu'avant de proposer des modifications réglementaires, nous considérons une transition. En regard des autres zones longeant le chemin des Quatre-Bourgeois, qui offrent généralement entre quatre et douze étages, il est plutôt rare que nous proposons plus de quatre étages lorsque la zone est adjacente à une zone de basse densité. Si ce devait être plus haut, ce devrait être plus loin de cette zone de basse densité à l'arrière. L'écart d'impact entre trois et quatre étages est sommes toutes minime par rapport à l'ensoleillement, mais nous n'irions pas plus haut que quatre étages.

- Une personne demande si le bâtiment qui était en rénovation récemment, situé le plus à l'ouest de la zone 34703Mc, est conforme au niveau de la marge à l'axe.

La conseillère en urbanisme indique que le projet est conforme aux normes actuelles puisqu'un permis a été émis. La marge à l'axe n'a pas d'impact sur l'agrandissement de 3 étages vers l'arrière.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil municipal ainsi qu'au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

29 mai 2026

Rédigé par M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.

Activité de participation publique

Activité en ligne et par téléphone – Consultation écrite

Date

Du 29 mai au 4 juin 2026, inclusivement

En ligne

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1006>

Activité réalisée à la demande du conseil municipal et du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Participation

Personne-ressource de la Ville

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, gestion territoriale.

Coordination de la consultation

- Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques

Nombre de personnes ayant participé : 1

Questions et commentaires du public

Participant 1 : Zone chemin des Quatre bourgeois 34703mc et 34510mc aucun problème avec les modifications, mais attention à la densité du secteur pour le futur avec la nouvelle construction de place Quatre bourgeois. La ville a commis une erreur avec l'église Saint-Mathieu de permettre la construction d'un édifice d'habitation au lieu d'agrandir le parc Saint-Mathieu en espaces verts pour le futur pour nos jeunes et citoyens et aînés de la paroisse. Vu que la Ville va de l'avant avec la densité de la population dans le secteur, nous demandons un ralentissement des limites de vitesse dans nos rues de 50 km/h à 30 km/h avec des d'ânes et augmenter les pistes cyclables avec protection. Et protéger nos piétons (aînés) dans nos rues. Le sentiment d'appartenance à notre paroisse est important. Merci

Réalisation du rapport

Date

4 juin 2025

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.