



Projet résidentiel au 4035, boulevard des Cimes

Consultation publique

Lundi 11 mai 2026

Objectif de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

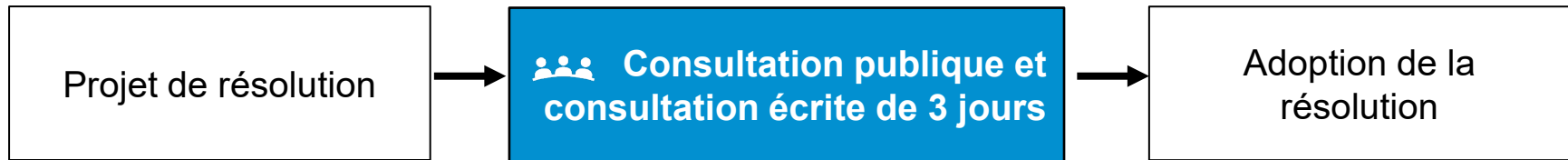
- Présentation du contexte général
- Présentation du projet immobilier
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



Objectifs de l'activité

Pourquoi consulter?

Les activités de participation publique permettent de **vous exprimer**, de **poser vos questions** et de partager **vos préoccupations**.

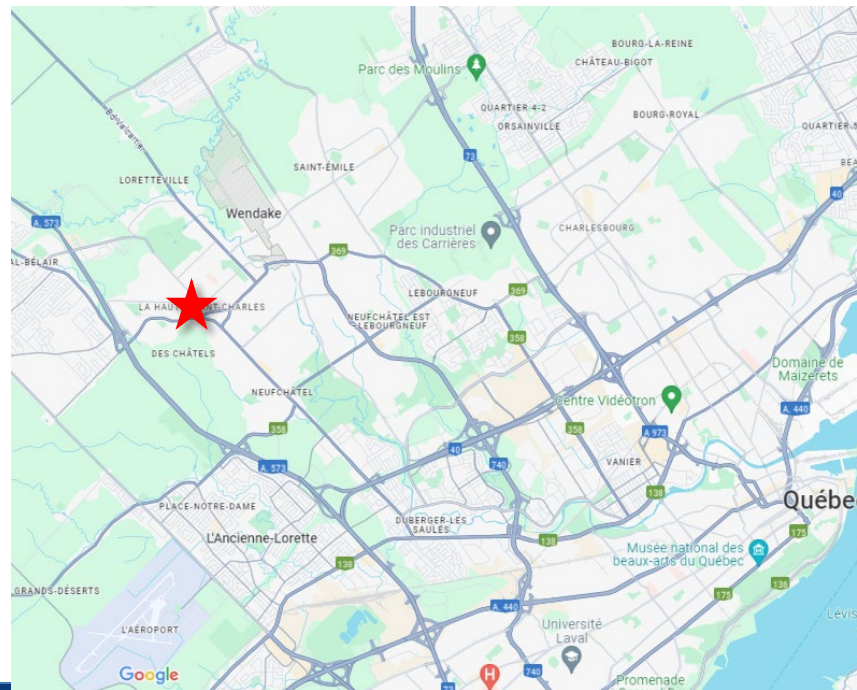
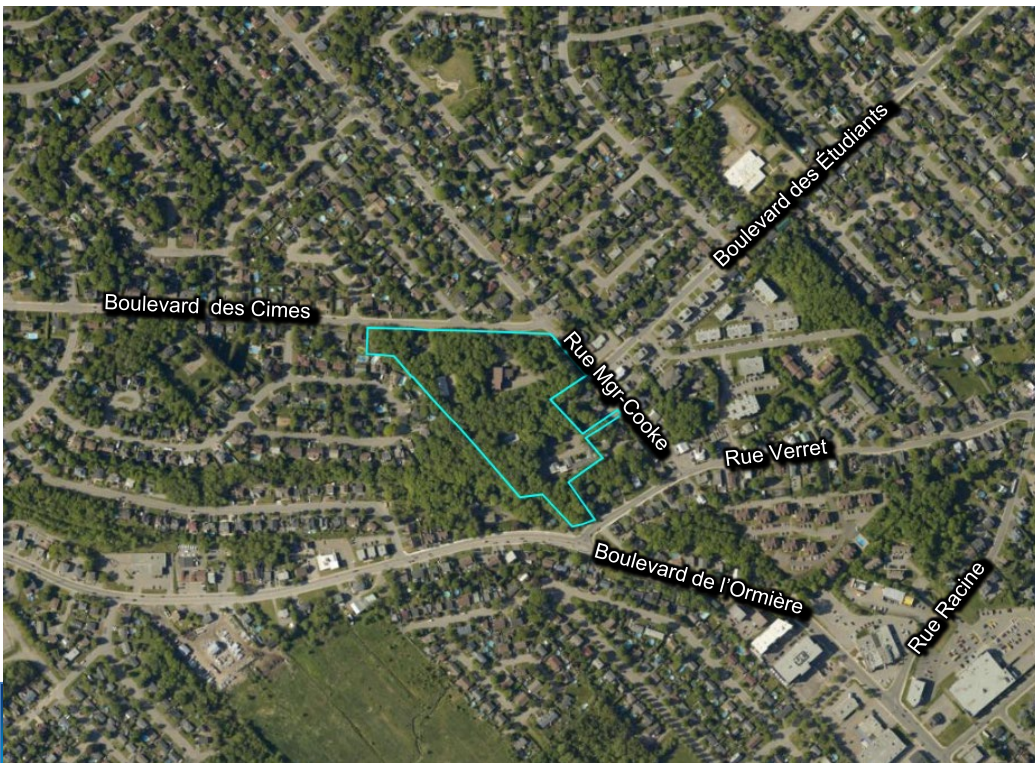
Les commentaires reçus sont notés dans un rapport et peuvent **servir à bonifier le projet**.

La résolution prévoit différentes **conditions de réalisation**, dont certaines peuvent découler de commentaires recueillis en consultation.

Localisation du projet

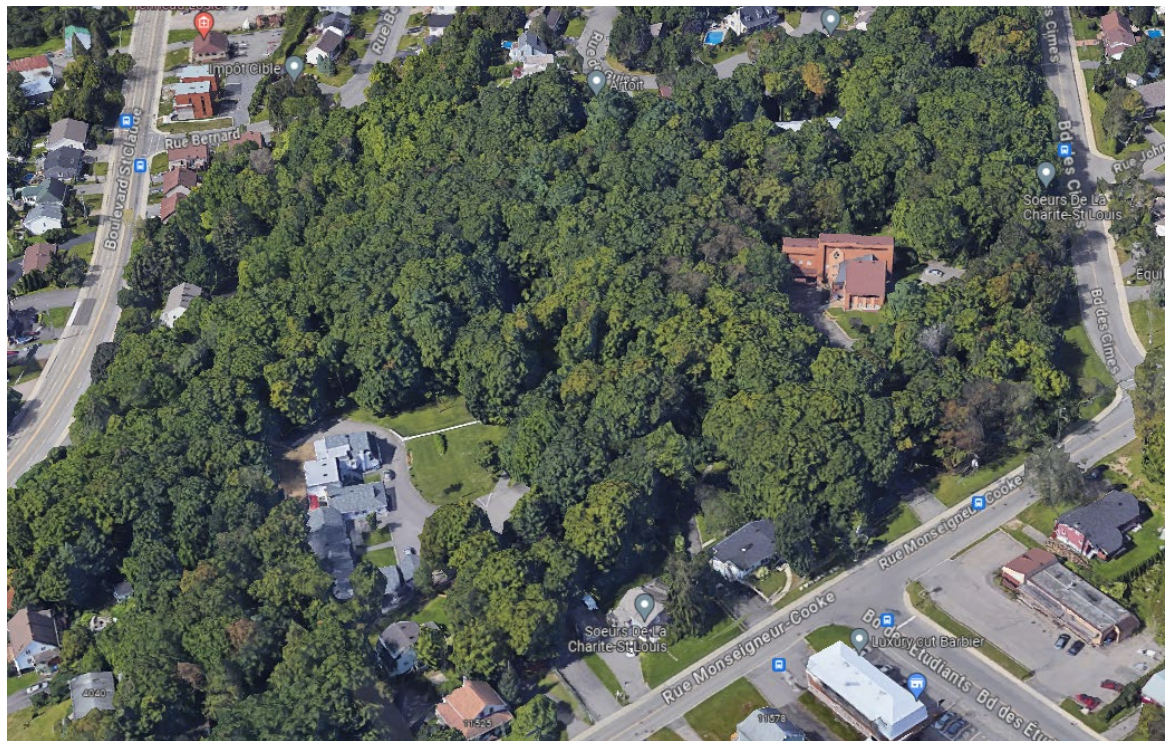
Contexte d'insertion

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier des Châtel (District Loretteville–Les Châtel)



Contexte d'insertion

Couvent des Sœurs de la Charité de Saint-Louis



Superficie : 39 000 m²

Années de construction : 1960 à 1980

Valeur patrimoniale : aucune

Pas assujetti à la CUCQ



Contexte d'insertion

- Milieu environnant



Contexte d'insertion

Ce projet favorise de bonnes pratiques en matière de développement, comme :

1. Construire des **bâtiments distinctifs et bien intégrés**
2. Offrir des activités, services et espaces qui contribuent à la **qualité des milieux de vie**
3. Assurer une **offre résidentielle diversifiée**
4. Favoriser la **mobilité active et durable**
5. Intégrer des **équipements et infrastructures performantes**



Autorisations spéciales

Autorisations spéciales

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation

L'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation permet à la Ville de Québec* d'autoriser un projet qui déroge à sa réglementation d'urbanisme par l'entremise d'une résolution du conseil municipal, uniquement si le projet :

- Est majoritairement résidentiel;
- Comprend au moins trois logements.

* La Ville de Québec se qualifie puisque sa population est de plus de 10 000 habitants et que son taux d'inoccupation est inférieur à la cible de 3 %.

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :



1. Permettre l'usage résidentiel sur l'ensemble du site.
2. Permettre plus de 2 logements par bâtiment isolé.

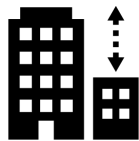


3. Permettre 3 bâtiments principaux sur un même terrain.

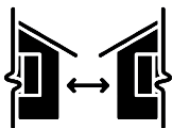
➤ Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution s'applique au projet d'habitation ainsi autorisé.

Autorisations spéciales

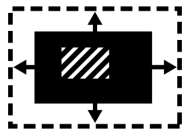
Autorisations spéciales (suite)



4. Le projet peut excéder la hauteur maximale permise dans le secteur.



5. Les normes de distance entre les bâtiments, ou entre un bâtiment et une ligne de lot autre que la ligne avant, ne s'appliquent pas.



6. Permettre une distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal de plus de 3 m.

Autorisations spéciales

Autorisations spéciales (ajout à la résolution finale)



- Les normes prescrites à l'article 663 quant à la localisation et l'aménagement d'une aire de stationnement ne s'appliquent pas.

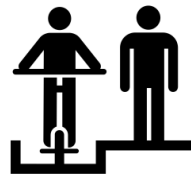
Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées :

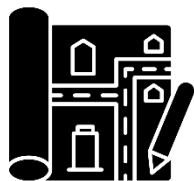


1. Le site devra être regroupé en un seul lot distinct au cadastre.
2. Un plan projet de lotissement qui montre :
 - Le tracé d'un trottoir d'une largeur de 1,4 m sur le côté sud du boulevard des Cimes;
 - Le tracé d'une piste cyclable d'une largeur de 2 m sur le côté ouest de la rue Monseigneur-Cooke.
3. Le propriétaire devra payer les coûts du prolongement du trottoir sur le boulevard des Cimes, jusqu'à un maximum de 135 000 \$.



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



4. Seuls les trois bâtiments principaux illustrés au plan joint à la résolution pourront être construits.
5. L'implantation des bâtiments devra respecter le plan autorisé, avec une marge d'ajustement maximale de 10 % pour certaines mesures.



6. La hauteur et le nombre d'étages de chaque partie des bâtiments devront respecter les élévations jointes à la résolution.

Plan GT2026-105A02a

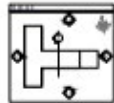


bfn BEAUCLET FAÏLE NORMAND
 ARCHITECTES
 2000 BOULEVARD DE LA SAISON, 10^{ème} ÉTAGE
 QUÉBEC, QC G1M 2P2
 514 381-8888
 514 381-8888
 514 381-8888

PROJET DE PERMIS
 80 RUE DU DES CHÂTEAUX, QUÉBEC
 LOT 44 (SUD) (SUD) (SUD) (SUD)
 ÉLEVATIONS ET COUPES DU BÂTIMENT A
 À L'ÉCHELLE DE 1/500
 LE PROJET A ÉTÉ RÉVISÉ EN 2024 POUR RÉPONDRE AUX EXIGENCES DU DÉCRET EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS À HAUTEUR SUPÉRIEURE À 10 ÉTAGES. LE PROJET A ÉTÉ RÉVISÉ EN 2024 POUR RÉPONDRE AUX EXIGENCES DU DÉCRET EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS À HAUTEUR SUPÉRIEURE À 10 ÉTAGES.

ANNÉE	PROJET	ÉTAGE	PROFOND	HAUTEUR
2024	PROJET	10	11 X 17	20.00
2024	PROJET	10	11 X 17	20.00
2024	PROJET	10	11 X 17	20.00

Plan GT2026-105A02b



bfm BUREAU DE FAÏTE NORMAND
ARCHITECTES

PROJET: 105A02B - 105A02B
CITÉ: 105A02B - 105A02B
1050 RUE DES ÉTOILES
1050 RUE DES ÉTOILES

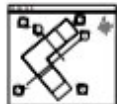
ÉLEVATION: 105A02B
1050 RUE DES ÉTOILES - 1050 RUE
COURT: 1050 RUE DES ÉTOILES
1050 RUE DES ÉTOILES

ÉTAPE DE PROJET
BOULEVARD DES CHAMPS, QUÉBEC
LOT 4 40 80 (STORAGE: 840 24%)

ÉLEVATIONS ET COULEURS D'UN BÂTIMENT
PROJET: 105A02B - 105A02B
CITÉ: 105A02B - 105A02B
1050 RUE DES ÉTOILES
1050 RUE DES ÉTOILES

Site	Comp. par	Plan	Échelle
PROSPECT	PLAN	11 X 17	1:100
1050-1050	PLAN	11 X 17	1:100
AUCUNE	PLAN	11 X 17	1:100

Plan GT2026-105A02c



bfn BUREAU DE FAÏTLE NORMAND
 1110, RUE DE LA SAISON
 MONTRÉAL, QUÉBEC H3G 1R5
 TEL: 514 393-1111
 FAX: 514 393-1112
 WWW.BFN-ARCHITECTURE.COM

ÉLÉMENTS DE POTENTIAL BOULEVARD DES OMES, QUÉBEC LOT 4 412 802 (STORAGE: 48 500 m ²)		400 m ² PROSPECT	100% par P.N.	1500 m ² EXCLUSIVE
ÉLÉVATIONS ET COUPES DU BÂTIMENT C		200 m ² 3000 45-30	100% par P.N.	11 X 17
L'ÉLÉMENT C EST UN BÂTIMENT À USAGE MIXTE (RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL) QUI SERA CONSTRUIT EN DEUX PHASES. LE BÂTIMENT C EST UN BÂTIMENT À USAGE MIXTE (RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL) QUI SERA CONSTRUIT EN DEUX PHASES. LE BÂTIMENT C EST UN BÂTIMENT À USAGE MIXTE (RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL) QUI SERA CONSTRUIT EN DEUX PHASES.		400 m ² AUXILIAIRE	100% par P.N.	4 DE 4



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

7. Les 3 bâtiments doivent comprendre la construction et le maintien du nombre minimal de logements suivant :

- Bâtiment A : 90 logements;
- Bâtiment B : 140 logements;
- Bâtiment C : 80 logements.

8. Dans chaque bâtiment, la superficie destinée aux logements devra être supérieure à celle de tout autre usage.

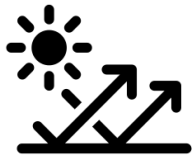


Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



9. Au moins 20 % de la toiture de chaque bâtiment devra être végétalisée.



10. Les parties de toiture non végétalisées devront être blanches ou composées d'un matériau à forte réflectance solaire.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



11. Les accès pour véhicules seront limités à deux endroits : un accès sur le boulevard des Cimes, face à la rue John-F.-Kennedy, et un accès sur la rue Monseigneur-Cooke.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



12. Une allée véhiculaire existante donnant sur la rue Monseigneur-Cooke devra être fermée et reboisée. Seul un sentier piétonnier d'au plus 1,8 m pourra y être aménagé.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

13. Un minimum de 60 % de la superficie boisée du site devra être conservé, et les arbres dans cette zone devront être protégés pendant les travaux.



14. En plus du boisé conservé et du secteur reboisé, au moins 100 arbres devront être plantés et maintenus sur le site.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



15. Un maximum de 10 % des cases de stationnement aménagées sur le site peut être localisé à l'extérieur d'un bâtiment.



16. Au moins 50 espaces de stationnement pour vélos devront être aménagés. Ils devront être couverts et permettre de verrouiller les vélos.



17. Chaque bâtiment devra intégrer un système de récupération de chaleur des eaux usées ou un système de géothermie.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



18. Le site devra comprendre une ou plusieurs zones de biorétention totalisant au moins 900 m², afin de capter et d'infiltrer graduellement les eaux de pluie.



19. L'éclairage extérieur devra être conçu pour limiter la pollution lumineuse, notamment grâce à des luminaires munis d'abat-jour.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



20. Un réseau de sentiers devra relier les bâtiments, les stationnements, les trottoirs municipaux et les arrêts d'autobus du parcours Métrobus 804.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



21. La réalisation du projet autorisé ne peut débuter avant l'obtention des permis de construction et de lotissement.



22. L'autorisation prendra fin si le projet n'est pas commencé dans les 12 mois suivant l'adoption de la résolution.

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



23. Si le projet commence dans les délais, l'autorisation pourra tout de même cesser de s'appliquer à un bâtiment si sa construction n'est pas amorcée dans les délais prévus ou si le projet connaît une interruption importante.

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	11 mai
Consultation écrite de trois jours, inclusivement	12 au 14 mai
Période d'analyse des commentaires	mai
Adoption de la résolution	juin

Merci!