

Projet résidentiel au 1853, boulevard Bastien

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots 1 020 577 et 1 022 255 du cadastre du Québec (1853, boulevard Bastien, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

Déposé au conseil municipal

mai 2026

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation;
- 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

Une nouvelle version d'un projet de construction d'un immeuble d'habitation est prévue au 1853, boulevard Bastien, dans le quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf.

Un projet immobilier pour ce site a déjà fait l'objet d'une démarche de participation publique en 2024. 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 36 logements;
- Un maximum de quatre étages;
- La présence d'espaces verts;
- La plantation et le maintien d'au moins 35 arbres, dont un minimum de 15 arbres en bande végétalisée le long de la limite sud du site;
- L'aménagement d'une haie dense persistante (1,5 m) ou d'une clôture opaque à 80 % sur les limites est et ouest pour protéger l'intimité du voisinage;
- Un recul minimal de 15 m entre le bâtiment et la limite sud du site;
- Un dégagement accru pour les étages supérieurs, tout volume excédant le troisième étage doit être situé à au moins 20 m de cette limite;
- D'autres bonifications.

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 7 mai 2026, 19 h, au Bureau d'arrondissement des Rivières, 330 rue Chabot, salle du Conseil
- Consultation écrite : du 8 au 10 mai 2026 inclusivement

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

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

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Le projet de résolution a été modifié pour donner suite aux commentaires émis lors des activités de participation publique.

- Considérant les préoccupations exprimées par certains voisins du projet proposé quant au respect de leur intimité, les garde-corps des balcons situés du côté de la ligne latérale est du lot devront être givrés ou opaques sur au moins 90 % de leur superficie.
- De plus, l'autorisation par résolution cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de 12 mois plutôt que de 18 mois suivant l'adoption de la résolution. Cet ajustement a été annoncé lors de la consultation publique par les représentants de la Ville.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel au 1853, boulevard Bastien

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots 1 020 577 et 1 022 255 du cadastre du Québec (1853, boulevard Bastien, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

7 mai 2026, à 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement des Rivières, salle du conseil (RC26)

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, c. 2;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte 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

La Ville de Québec souhaite autoriser la construction d'un immeuble d'habitation au 1853, boulevard Bastien, dans le quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf.

Un projet immobilier pour ce site a déjà fait l'objet d'une démarche de participation publique en 2024. 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 :

- Un immeuble de 36 logements;
- Un maximum de quatre étages;
- L'aménagement d'une haie dense persistante (1,5 m) ou d'une clôture opaque à 80 % sur les limites est et ouest pour protéger l'intimité du voisinage;
- Un recul minimal de 15 m entre le bâtiment et la limite sud du site;
- Un dégagement accru pour les étages supérieurs, tout volume excédant le troisième étage doit être situé à au moins 20 m de cette limite;
- D'autres conditions

Autorisation d'un projet d'habitation

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.

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, d'implantation, d'aménagement paysager, de qualité des espaces extérieurs et de mobilité.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Autorisation d'un projet résidentiel au 1853, boulevard Bastien](#)

Participation

Membre du conseil municipal

- Maxime Elmaleh, membre du comité exécutif et conseiller du district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources de la Ville de Québec

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Fabrice Tega, promoteur du projet
- Apostolos Caroussos, architecte

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 15 personnes assistent à la séance

Faits saillants de la consultation

Les personnes présentes reconnaissent et apprécient les modifications qui ont été apportées au projet pour prendre en considération les préoccupations exprimées par le voisinage lors de la consultation publique portant la première itération du projet en 2024. Elles partagent toutefois certaines préoccupations concernant :

- L'intimité des voisins immédiats, surtout pour la résidence à l'est du projet
- La volumétrie du bâtiment par rapport au secteur unifamilial
- La densité d'occupation du site par rapport aux projets multifamiliaux dans le secteur

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un résidant du domaine Bastien demande où sera localisé le stationnement et si un stationnement souterrain est prévu dans le projet.

Réponse de la Ville : *Le stationnement sera aménagé en surface, sur le côté et à l'arrière du bâtiment projeté. Il n'y aura pas de stationnements souterrains.*

Intervention 2

Un résident immédiat au projet salue les efforts de la Ville à répondre aux préoccupations des voisins localisés au sud du projet. Cependant, il ne constate aucune amélioration pour les voisins situés à l'est.

Le résident s'explique mal la différence entre les différentes marges prévues pour le bâtiment. Il note que la marge arrière est fixée à 15 mètres alors que le bâtiment s'élève à trois étages à cet endroit, tandis que la marge latérale est de seulement 3 mètres malgré une élévation de quatre étages. Il ajoute que les fenêtres et les balcons situés à proximité de sa propriété auront un impact sur son intimité. Il propose que le quatrième étage soit aménagé en retrait afin de mieux harmoniser le bâtiment avec le cadre bâti existant. Il préférerait un projet conforme au zonage en vigueur.

Le représentant du requérant : *Rappelle que les fenêtres ont été retirées vis-à-vis la maison du citoyen. Il propose une plantation d'arbres à plus grand déploiement plus près de sa cour arrière.*

Réponse de la Ville : *Quand l'architecte plante le bâtiment, il joue avec les lignes de lots et l'implantation du stationnement. Présentement, la grille de spécification permet la construction d'un bâtiment de 3 étages à 9 mètres de la ligne arrière et à 3 mètres de la résidence du citoyen, et ce, sans modifications réglementaires. S'il le souhaite, le promoteur pourrait décider de subdiviser son lot et y construire 5 à 6 bâtiments, de 3 à 5 logements chacun, et ce, à 3 mètres de sa résidence.*

Intervention 3

Une résidente du Domaine Bastien demande si le bâtiment aura 3 ou 4 étages.

Réponse de la Ville : *Le bâtiment comporte 4 étages avec un demi-sous-sol.*

Intervention 4

Un citoyen du quartier demande si le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a été appelé à étudier le projet et sinon, pour quelles raisons. Il exprime également ses préoccupations quant au risque que la réalisation de ce projet crée un précédent pour de futurs projets dans le quartier. Enfin, il mentionne qu'il aurait souhaité disposer d'un comparatif entre le projet initial et celui présenté lors de la consultation.

Réponse de la Ville : *Non, ce projet n'est pas soumis au CCU ou à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce n'est pas un pouvoir discrétionnaire donné au conseil d'arrondissement. Ce n'est pas non plus une dérogation mineure, qui est donnée en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), ni une modification au règlement de zonage. C'est une résolution adoptée par le conseil de Ville tenue en vertu d'une autre loi, soit l'article 93, de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. C'est un pouvoir spécial et temporaire donné aux municipalités par le gouvernement. On vient ainsi autoriser par résolution certains éléments uniquement sur le lot du requérant et non à l'ensemble de la zone.*

Elle rassure le citoyen que ce projet ne peut pas devenir un précédent pour le quartier puisque chaque projet est étudié cas par cas avec des conditions particulières à chaque fois.

Enfin, plusieurs éléments du projet actuel diffèrent de celui de 2024 et les conditions exigées sont plus nombreuses. Elle énumère notamment la position des balcons, le nombre de logements, les marges, plantations d'arbres, etc.

Intervention 5

Un résident se présente à titre d'administrateur du conseil de quartier Neufchâtel-Lebourgneuf, il se questionne sur les raisons justifiant le fait que cette consultation publique ne soit pas tenue lors d'une assemblée du conseil de quartier.

Réponse de la Ville : *Pour ce type de résolution, contrairement aux modifications aux règlements d'urbanisme locaux, la tenue de la consultation publique n'est pas déléguée au conseil de quartier et l'opinion de ce dernier n'est pas demandé, puisqu'il s'agit d'une résolution du conseil municipale et non d'un règlement. La Ville privilégie, dans la mesure du possible, la tenue de ces consultations dans le cadre des séances des conseils de quartier. Toutefois, en raison de contraintes liées aux échéanciers ou aux disponibilités, certaines consultations sont tenues en dehors de ces séances. Par ailleurs, rien n'empêche un conseil de quartier de transmettre une opinion au conseil municipal avant l'adoption du projet.*

Intervention 6

Un résident voisin du projet s'interroge sur la construction de la butte-écran qui se situe à l'arrière de son terrain comportant un important un dénivelé. Aussi, il demande si le promoteur sait qu'il y a une servitude d'Hydro-Québec sur le terrain.

Réponse du promoteur : *Nous avons prévu 2,5 m de largeur de la butte en arrière-lot où seront d'ailleurs plantés des arbres. La terre de remplissage proviendra de la terre d'excavation. Et il y aura un empiètement de pierres avec des végétaux pour retenir la terre, Il se dit connaitre l'existence de la servitude d'Hydro-Québec.*

Intervention 7

Une résidente voisine du projet a la même inquiétude que son voisin sur l'imposant remblai prévu. Elle trouve le projet beau et se dit en faveur d'ajouts de logements. Toutefois, elle estime que le projet est trop imposant au regard de la superficie du terrain, d'environ 2 516 m², qui devra accueillir notamment le bâtiment, les stationnements, les arbres, les espaces verts ainsi que les aires de circulation. Elle compare le projet avec les bâtiments voisins.

Elle rappelle que le maire de la Ville de Québec a pourtant dit le 20 mai 2025 en conférence de presse « en termes de volumétrie, il y a plein de choses qu'on peut faire pour ne pas donner l'impression d'avoir un bateau de croisière dans sa cour ». Elle conteste la place et l'espace qui seront utilisés pour ce projet qui ressemble plus à un bateau de croisière alors que le quartier se compose de maisons unifamiliales avec des blocs de 3 étages.

En outre, elle s'étonne que deux ans plus tard, le transport en commun ne soit toujours pas bonifié malgré le développement du secteur et les commentaires des citoyens à la consultation de 2024.

Réponse de la Ville : *mentionne que le RTC ajoutera un nouveau parcours nord-sud haute-fréquence qui sera mise en service à partir du 20 août.*

Intervention 8

Un résident demande si la réalisation du projet pourrait entraîner des pannes de courant plus fréquentes dans le secteur, où elles sont déjà courantes.

Réponse de la Ville : *Mentionne que les fils électriques seront enfouis et qu'Hydro-Québec pourra recevoir la nouvelle charge sans problème.*

Intervention 9

Une résidente de la Place de Beaumarchais s'interroge sur le rapport entre la superficie du terrain et l'envergure du projet présenté. Elle souligne que les immeubles résidentiels de trois étages situés à proximité disposent généralement de terrains de plus grande superficie, souvent bordés de rues, de stationnements ou de boisés.

À l'inverse, le projet soumis se distingue par un gabarit plus imposant, implanté sur un terrain de plus petite taille et entouré de maisons unifamiliales, avec une hauteur prévue de quatre étages. Selon elle, cela dénature le paysage. Bien qu'elle se montre favorable à la réalisation du projet, elle estime que ses dimensions devraient être revues à la baisse afin de mieux s'intégrer au milieu, compte tenu notamment de la proximité immédiate de résidences unifamiliales. Elle suggère ainsi d'envisager un projet de dimension plus raisonnable.

Intervention 10

Un citoyen du quartier suggère aux promoteurs ainsi qu'aux représentants de la Ville d'envisager une excavation plus profonde du terrain afin de réduire la hauteur apparente du bâtiment et ainsi de faire une différence dans son intégration au milieu.

Nombre d'interventions

10 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

12 mai 2026

Rédigé par

Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Projet résidentiel au 1853, boulevard Bastien

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots 1 020 577 et 1 022 255 du cadastre du Québec (1853, boulevard Bastien, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

8 au 10 mai 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Description du projet

La Ville de Québec souhaite autoriser la construction d'un immeuble d'habitation au 1853, boulevard Bastien, dans le quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf.

Un projet immobilier pour ce site a déjà fait l'objet d'une démarche de participation publique en 2024. 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 :

- Un immeuble de 36 logements;
- Un maximum de quatre étages;
- L'aménagement d'une haie dense persistante (1,5 m) ou d'une clôture opaque à 80 % sur les limites est et ouest pour protéger l'intimité du voisinage;
- Un recul minimal de 15 m entre le bâtiment et la limite sud du site;
- Un dégagement accru pour les étages supérieurs, tout volume excédant le troisième étage doit être situé à au moins 20 m de cette limite;
- D'autres conditions.

Autorisation d'un projet d'habitation

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

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, d'implantation, d'aménagement paysager, de qualité des espaces extérieurs et de mobilité.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Autorisation d'un projet résidentiel au 1853, boulevard Bastien](#)

Participation

Membre du conseil municipal

- Maxime Elmaleh, membre du comité exécutif et conseiller du district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources de la Ville de Québec

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Participation sur la page Web du projet

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

Faits saillants de la consultation

La Ville a reçu 9 contributions dans le cadre de la consultation écrite, surtout de la part de résidents et résidentes de la rue Place-de-Beaumarchais et du boulevard Bastien. Ces personnes ont partagé des préoccupations portant sur :

- Le gabarit du projet, qui leur apparaît incompatible avec le milieu majoritairement composé de maisons unifamiliales – préférence pour des maisons de Ville ou un projet qui respecte le nombre d'étages prévu au zonage.
- L'impact du projet sur la qualité de vie du voisinage : insuffisance de la haie pour assurer l'intimité, aggravation des enjeux existants de circulation, bruit.

- Des éléments techniques : doute envers la faisabilité du remblai et du mur de soutènement.
- Faisabilité du projet sur la superficie disponible: doute de la possibilité d'aménager tous les éléments du projet (arbres, logements, stationnements, aire verte) sur une superficie inférieure à des projets voisins de plus petit gabarit.
- L'utilisation par le conseil municipal de 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).
- L'Impact du projet sur la valeur des propriétés.

Liste des mémoires (en annexe)

- Deux mémoires sont déposés (voir annexe)
 - Mémoire d'une résidente de la rue place de Beaumarchais
 - Mémoire d'un résident du boulevard Bastien

Questions et commentaires du public

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

Intervention 1 : Un résidant du Domaine Bastien soumet le commentaire suivant :

« Tout d'abord, j'aimerais savoir si un processus de référendum sera également prévu afin de permettre aux citoyens de soumettre des signatures d'opposition au projet. Récemment, je me suis déplacé pour signer en opposition à ce même projet, et à ma connaissance, suffisamment de résidents du voisinage avaient fait de même pour faire obstacle à sa réalisation.

À cet égard, je tiens à souligner qu'il me semble problématique qu'un même promoteur puisse soumettre une telle demande aussi fréquemment. Cette situation représente une perte de temps considérable pour les citoyens et pour la Ville, et je crois qu'une limite devrait être imposée à cet égard.

Pour vous situer, je suis propriétaire au sein de la copropriété du Domaine Bastien. Ma fenêtre de salle à manger donne directement sur la propriété visée par ce projet, et je m'y oppose en tout point. »

Réponse de la Ville : « La présente mouture du projet n'utilise pas les mêmes processus légaux (processus qui sont prévus dans des lois provinciales et non municipal) et il n'y a pas de limite édictée par la Loi quant au nombre de fois qu'un projet peut être proposé sur un lot. Le projet de règlement antérieur s'est fait dans le cadre d'une démarche de modification réglementaire prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chapitre A-19.1. Le projet soumis à la consultation publique le 7 mai est une résolution qui s'inscrit dans le cadre du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2). »

Intervention 2 : Mémoire de Ruth Tremblay

Intervention 3 : Mémoire de Guillaume Thivierge

Réponse de la Ville : *La Ville remercie le citoyen et la citoyenne de l'intérêt porté à la consultation publique écrite. Elle transmettra les commentaires aux conseillers municipaux de l'arrondissement. La Ville prend note de vos propositions et regarderons avec le promoteur les possibilités d'intégrer certaines de vos propositions.*

Intervention 4 : Une résidente de la rue Place-de-Beaumarchais

« Comment le 1853 Bl. Bastien, terrain d'une superficie de 2516,90m², peut: avoir un immeuble de 36 logements 41 stationnements, 1 stationnement pour 10 vélos un espace vert de 100m² au moins 35 arbres..... Quand: Le 1895 Bl. Bastien terrain d'une superficie de 3594m² a 43 logements (3étages +1/2 sous-sol) et le nombre de case de stationnement requis de 1,2 par logement prévu au règlement de la ville Quand: Le 1882 Bl. Bastien terrain d'une superficie de 3399m² a 28 logements (3étages+1/2 sous sol) et le nombre de case de stationnement requis ??? Lors de la présentation du projet en 2024, la description de celui-ci mentionnait que le bâtiment de 35 logements(nombre planifié à ce moment) répartis sur 4 étages serait d'un gabarit similaire à certains immeubles du boulevard Bastien. Précision: il existe 2 immeubles sur le boulevard Bastien, les 2 sont situés à proximité du future projet et ils ont 3 étages+1/2 sous-sol. Un seul de ces immeubles a 1 maison unifamiliale à ses côtés (le1882). Le 1895 quant à lui a un grand stationnement qui sépare l'immeuble des maisons en rangée. Sa construction date de bien avant la construction du Domaine Bastien. En 2024, suite aux nombreux commentaires, il y a eu ouverture d'un registre et 40 signatures ont été obtenus pour la tenu d'un référendum afin de contester le R.C.A2V.Q.389. La ville a plutôt mis fin au processus de modification du dit règlement. Oui il est vrai qu'il y a un besoin de logements et qu'il devient urgent d'en construire. Malgré le fait que nous les citoyens nous nous sommes prononcés contre ce projet mais ouverts à la construction d'un bâtiment plus petit, de maisons en rangée ou de duplex, la ville revient à la charge en utilisant la Loi 31 pour nous imposer ce projet. Le promoteur a apporté quelques modifications à son projet mais cela ne le rend pas plus acceptable par les citoyens. Lors d'une conférence de presse donné par le Maire Marchand le 20 mai 2025 dans le cadre de l'utilisation de la Loi 31, il a dit: « On va écouter les gens » « En terme de volumétrie il y a plein de choses qu'on peut faire pour ne pas donner l'impression d'avoir un bateau de croisière dans sa cour » «...on ne s'installe pas là dans un quartier de bungalow » Je regrette mais le projet tel que présenté par le promoteur, c'est un bateau de croisière dans la cour des 3 côtés du terrain et aussi des voisins de l'autre côté du boulevard. Un immeuble de 4 étages, seul immeuble de ce gabarit sur le boulevard Bastien, et qui est entouré de maisons unifamiliale, de maisons en rangée et de maison de 2 étages, c'est un bateau de croisière dans un quartier de bungalows! Une des nombreuses conditions requises par la ville pour l'autorisation du projet, est la construction et le maintien d'au moins 32 logements, nombre encore trop élevé pour le secteur. Alors comment. Doit-on interpréter les belles paroles prononcées par M le Maire? Même si le promoteur plante une haie de 1.5m de haut qui deviendra un écran végétal pour favoriser l'intimité, savez-vous combien d'années ça prend pour qu'un arbre ou une haie soit assez haute pour cacher 4 étages? De plus le promoteur, n'a pas l'air d'avoir compris qu'il devra remonter son terrain au sud pour le niveler et qu'il devra construire un mur de bloc pour retenir son terrain sur toute la largeur du terrain. La hauteur de ce mur de bloc sera variable et pourrait atteindre plus de 3 à 4 mètres de haut sur la portion sud-est, puisque nos terrains sont beaucoup plus bas que le sien. Lorsque le promoteur fait la comparaison des coûts envisagés pour ses logements, avec les logements loués dans le secteur, il les compare avec des

immeubles dans lesquels il y a beaucoup d'inclusions (piscine intérieure, salles d'entraînement ascenseur, stationnement sous terrain.....) ce qui ne donne pas un portrait juste. Il est important de comparer des pommes avec des pommes! Les commentaires et les préoccupations mentionnés dans le rapport « Démarche de participation publique » déposé au conseil d'arrondissement des Rivières en février 2025 pourraient être réutilisés dans le rapport de 2026. Ça vaudrait la peine que M. le Maire et l'équipe qui vont autoriser la réalisation de ce projet en prennent connaissance. »

Intervention 5 : Un résident de la rue Place-de-Beaumarchais soumet le commentaire suivant :

« Nous constatons que le processus démocratique pour l'adoption d'un tel projet a complètement été bafoué par la ville. Construire un tel immeuble de 36 logements bordé par des maisons unifamiliales ne convient aucunement dans ce secteur. Surtout que les citoyens étaient ouverts et démontraient leur bonne foi pour un projet qui respectait le zonage initial. VIVE la démocratie du maire Marchand. Je reste convaincu qu'un tel projet n'aurait jamais été de l'avant si un élu était le voisin de cours de ce projet !!! »

Intervention 6 : Un résidant de la rue Place-de-Beaumarchais soumet le commentaire suivant :

« Il y a 42 ans, nous avons acheté notre terrain en nous assurant que les conditions de zonage nous convenaient. Cela faisait office de contrat moral entre l'acquéreur du terrain et la Ville. En 1986 environ, un promoteur a voulu implanter un gros bloc d'appartements derrière le 10225 et le 10215 place de Beaumarchais. Notre conseiller municipal de l'époque, M.Gilles Gagnon, nous a appuyés afin de convertir ce projet de bloc appartements en un projet de maisons de ville, ce qui était et est toujours très acceptable. Aujourd'hui, on propose un projet de 36 appartements derrière le 10220 et le 10210 place de Beaumarchais, en diagonale avec le 10225 place de Beaumarchais. Le passage de 3 à 36 logements, le passage de 3 à 4 étages et l'augmentation de la hauteur permise de 11 à 14,7 mètres constituent un bris de contrat moral majeur entre la Ville et ses citoyens. Nous payons nos taxes municipales depuis 42 ans afin d'obtenir des services municipaux et pour que la Ville défende ses citoyens lorsque des situations similaires se présentent, comme M.Gagnon l'a fait en 1986. Oui, la population va augmenter beaucoup dans les prochaines années. Toutefois, il est inapproprié de construire un immeuble énorme au centre de maisons de ville et de maisons unifamiliales. Ce type de gros immeuble devrait être construit à un endroit comportant des habitations de taille similaire et ces endroits existent dans le quartier. Quand nous sommes obligés de planter un minimum d'arbres, une haie dense ou une clôture opaque à 80%, d'imposer des distances minimales particulières pour tenter de respecter l'intimité des voisins, c'est que l'on admet qu'il s'agit d'un projet qui ne cadre pas avec l'environnement en place. Finalement, quoi penser de la valeur de nos immeubles entourant cet immense bloc d'appartements? Ne nous dites pas qu'il n'y a pas d'impacts. Nos immeubles vont perdre de la valeur et il sera plus difficile de vendre à moins d'accepter une offre à la baisse. Propriétaire depuis 42 ans, vous devez deviner que le jour approche où nous devons vendre. Avoir su, il aurait fallu vendre lors des dernières années! Des propositions très acceptables ont été faites par les citoyens (maisons de ville similaire au domaine Bastien). Votre appui pour ne pas détériorer notre environnement est souhaitée et nécessaire. ».

Intervention 7 : Un résident de la rue Place-de-Beaumarchais soumet le commentaire suivant

« Bonjour, Dans un premier la Ville bafoue le processus démocratique. Le projet actuel avait été rejeté par les citoyens du secteur car il ne s'intègre aucunement au cadre bâti du secteur. Deuxièmement le taux d'occupation des logements neufs dans le secteur Neufchâtel/Lebourgneuf excède 5%, il n'y a donc aucun besoin à autoriser ce type de projet alors qu'il ne manque pas de logements dans le secteur et qu'il reste encore beaucoup de terrains vacants à développer. Troisièmement plus spécifiquement pour notre propriété du 10204 de Beaumarchais, lot adjacent du côté Est du projet, la haie qui sépare les lots est entièrement sur notre propriété, elle ne pourra donc pas être calculé dans le nombres d'arbres à conserver et ou à planter. Le propriétaire devra lui même planter les arbres requis sur son terrain. Croyez moi, je vais m'assurer personnellement que ce règlement adopter contre la volonté des citoyens devra être appliqué par la Ville. »

Intervention 8 : Une résidante du boulevard Bastien

« 1) les 5 unités adossées au projet ont leur chambre à coucher de ce côtés; les locataires qui utiliseront le système klaxon pour verrouiller leur auto à toute heure ne se préoccuperont pas de cela ,c'est ce qui arrive avec le bloc 1897. 2) j'ai assisté à la rencontre du 16 octobre 2024 et j'ai posé la question à savoir s'il y aurait possibilité de feu de circulation pour sortir du Domaine; là ça va devenir une évidence car avec la Domaine Leduc,il peut y avoir au delà de 30 autos qui passent et qui bloquent notre entree qd la lumière à Élisabeth 2 tournent au rouge,matin et soir. Et je vient de voir que le Domaine Leduc a une phase 3. Depuis 2 ans, les résidents du Domaine Bastien ont vraiment des problèmes à sortir à l'heure de pointe .Alors avec ce projet ça va être l'enfer pour tous les résidents du secteur.J'ose penser que Monsieur Fabrice et ceux qui ont autoriser le projet n'ont pas fait leurs devoirs ..3) La dernier dame qui s'est présenté au micro,demeurant sur Beaumarchais a très bien expliquer le terrain versus le 36 logements imposé en comparatif avec les blocs appartements au 1882 et 1897. Merci à vous de prendre en considération ces points »

Réponse de la Ville : *La Ville remercie la citoyenne de l'intérêt porté à la consultation publique écrite. Elle transmettra les commentaires aux conseillers municipaux de l'arrondissement. Les préoccupations concernant la circulation seront transmises au Service des transports et de la mobilité intelligente.*

Intervention 9 : Un résident du boulevard Bastien soumet le commentaire suivant :

« Nous sommes contre le projet immobilier de 1853 boul,bastien parce que l'intimité n'a pas de prix,merci. »

Réalisation du rapport

Date

13 mai 2026

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultation publique, Service des relations citoyennes et des communications

Commentaires sur le projet du 1853 boulevard Bastien

Le 20 mai 2025 dernier lors d'une présentation télévisée, le maire Marchand disait exactement ceci lors d'une entrevue suite à la loi 31.

(Voir article de Dominique Lelièvre du mai mai 2025 incluant la video de TVA

https://1drv.ms/b/c/a2f31e0cc8085335/IQB_u3-y_IdsToWtBp9rQMAZAdQ2L5XYnJWMj61QjcX3_xY)

« En termes de volumétrie, il y a plein de chose qu'on peut faire, qui ne donne pas l'impression d'avoir un bateau de croisière dans sa cours, sur des axes ou le transport et ou les services sont disponibles, on ne s'installe pas là au milieu d'un quartier de « bungalow »

Ce secteur est exactement ce que décrivait le maire lors de son intervention télévisée.

Alors pourquoi autoriser le projet du 1853 Bastien qui est occupé sur les 3 côtés par ce que le maire qualifie de « Bungalow »!

Directement en face, il s'agit aussi de maisons.

Oui, des logements sont nécessaires. Il est assurément possible de trouver un projet qui cadrerait avec le secteur,

sans placer ce «bateau de croisière» dans la cour des résidents entourant ce terrain.

Les édifices à logements à lesquels ont nous réfère ne sont pas entourés de « bungalow », mais de commerces et/ou rues et sont sur 3 étages (voir photos plus bas)

Que diriez-vous d'avoir, tout d'un coup, un édifice de 4 étages avec 36 logements et 40 stationnements à quelques pieds de votre maison?

Et d'avoir l'impression d'être dans un « aquarium » ou des gens peuvent observer votre cours arrière du « hublot » de leur « bateau de croisière» récemment accosté dans votre secteur ?

Et ce, sans que vous puissiez faire quoi que ce soit, malgré la signature, en avril 2025, d'un registre avec 40 signatures, s'opposant à ce projet. qui devait faire l'objet d'un référendum (24 signatures requises pour référendum - Résultat registre Numéro : A2DA2025-006 du 10 avril 2025), afin de contester le R.C.A.2V.Q. 389 (1853, boulevard Bastien, quartier de Neufchâtel.

La ville a plutôt mis fin au processus de modification dudit règlement le 27 mai 2025 sans avoir recours au référendum.

Un an plus tard, une loi... et la ville veut accepter ce projet de 4 étages, tout aussi massif

et on ne tient pas compte des résidents des nombreux « **bungalows**» entourant ce projet.

La voix des 40 personnes résidentes signataires du registre de ce secteur a été étouffée !!

Résumé et description du milieu

Projet (voir location sur photo plus bas)

1853, Boulevard Bastien

Superficie du terrain : 2516.90 m2 soit 1068 m2 de **MOINS** que le 1882 Bastien

Prévu : 36 logements – 4 étages

41 stationnements

3 côtés entourant le 1853 boulevard Bastien **sont des résidences unifamiliales**

et les voisins d'en faces aussi (1860 et 1853)

Gauche : 1845 et 1841 **maisons unifamiliales**

Droite : Domaine Bastien – **20 Maisons** en rangées (adresses entre 1857 et 1895 Bastien)

Arrière : place Beaumarchais : **maisons** directement en arrière du projet : 10204 et 10210 et 10225, et Place de Beaumarchais compte 21 maisons unifamiliales.

En face, résidence unifamiliale:

1860 Bastien – Maison

1853 Bastien – Maison deux étages (coin Rolland)

Le 1845 Bastien aura clairement un mur de 4 étages à près de 3 mètres de son terrain et résidence.

Comparatif des édifices à logement du secteur établi depuis longtemps ou l'on peut constater qu'ils ne sont pas entourés de maisons unifamiliales (voir sur photo plus bas)

1897 boulevard Bastien (même côté) – 3 étages

Édifice en place : 43 logements

Superficie du terrain : 3584.70 m2

Plus grand de: 883 m2

Côté ouest : 1917 boulevard Bastien : Commerce Imprimx - Stationnement du commerce

Arrière : Rond-point place Michel-Valcourt et boisé

Côté est : Stationnement et rangée d'arbre qui donne sur côté Domaine Bastien

1882 boulevard Bastien – 3 étages

Superficie du terrain : de 3399 m2

Plus grand de : 1068 m2 de plus

Édifice en place : 28 logements

Arrière : Stationnement au bord rue du Foyer

Côté ouest : stationnement donnant sur la rue Maurice Proulx et stationnement du restaurant du 1906 boul. Bastien (Le-An)

Côté est : une maison et boisé mature au fond

Visuel du secteur



Objet : Consultation écrite – Projet résidentiel du 1853, boulevard Bastien

Par Guillaume Thivierge

À la suite de l'agrandissement de la zone 21131Hb et de la consultation publique tenue le 7 mai 2026 concernant le projet résidentiel situé au 1853, boulevard Bastien, je souhaite faire part de mes préoccupations relativement à l'autorisation de ce projet et à son intégration dans le milieu avoisinant.

Le projet prévoit notamment :

- Une densification passant de 3 à 36 logements;
- Une augmentation de la hauteur maximale de 11 m à 15 m;
- Une augmentation du nombre d'étages permis de 3 à 4; • Un premier étage qui n'est pas situé au niveau du sol;
- Une implantation minimale de 15 m de la limite sud du site;
- Qu'une partie de la construction excédant le 3e étage respecte un dégagement orthogonal minimal de 20 m par rapport à la limite sud du site;
- Une marge latérale minimale de 3 m et **une implantation prévue directement sur la limite de cette marge du côté Est;**
- **L'aménagement de balcons du côté est.**

Je souhaite également souligner que l'immeuble voisin situé au 1845-1847, boulevard Bastien, dans la zone 21132Ha, est une maison bifamiliale d'un étage et demi implantée à environ 4 m de la limite latérale.

Dans ce contexte, je considère que le projet, dans sa forme actuelle, ne respecte pas adéquatement le cadre bâti avoisinant. Le contraste de gabarit, de hauteur et de volumétrie entre ma propriété et le projet proposé apparaît important et peu respectueux.

Cette situation m'apparaît contradictoire avec les propos du maire Bruno Marchand concernant la densification urbaine, rapportés lors d'une conférence de presse en 2025 portant sur l'utilisation par la Ville des pouvoirs spéciaux octroyés par le gouvernement afin d'accélérer la construction de 18 immeubles résidentiels. Il déclarait :

«La hauteur?ça fait peur?la volumétrie aussi. Mais on peut faire plein de choses pour ne pas que les citoyens aient l'impression d'avoir un bateau de croisière dans.

sa.cour;[;].Ça.ne.sera.pas.de.gros.blocs.monolithiques.qui.viennent.défigurer.le.paysage; »

Or, je considère que le projet proposé, dans sa configuration actuelle, risque justement de créer un effet de masse important et peu harmonieux pour les résidences voisines, particulièrement du côté Est, en relation avec ma propriété.

En conséquence, je demande respectueusement au conseil municipal de considérer les ajustements suivants :

- Le retrait des trois logements prévus au 4e étage du côté Est afin d'assurer un dégagement orthogonal plus harmonieux et mieux adapté au voisinage;
- Le retrait des balcons du côté Est au 3e étage (et au 4e étage si celui-ci est maintenu), afin de préserver davantage l'intimité de ma cour arrière;
- Le déplacement vers le nord des balcons des appartements situés à l'Est, plus spécifiquement ceux localisés derrière les unités situées au coin nord-est du bâtiment, afin de préserver davantage l'intimité de ma cour arrière.

Je vous remercie de l'attention portée à ces commentaires et souhaite que le projet puisse être révisé de manière à mieux s'intégrer au milieu existant, tout en favorisant une densification respectueuse du voisinage, comme le souligne le maire Bruno Marchand. Veuillez agréer mes salutations distinguées.

FICHE DE MODIFICATION

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT ÉLECTORAL DE NEUFCHÂTEL–LEBOURGNEUF

QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST–LEBOURGNEUF

ZONE VISÉE : 21132HA

LOTS VISÉS : 1 020 577 ET 1 022 255

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (L.Q. 2024, c.2)

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

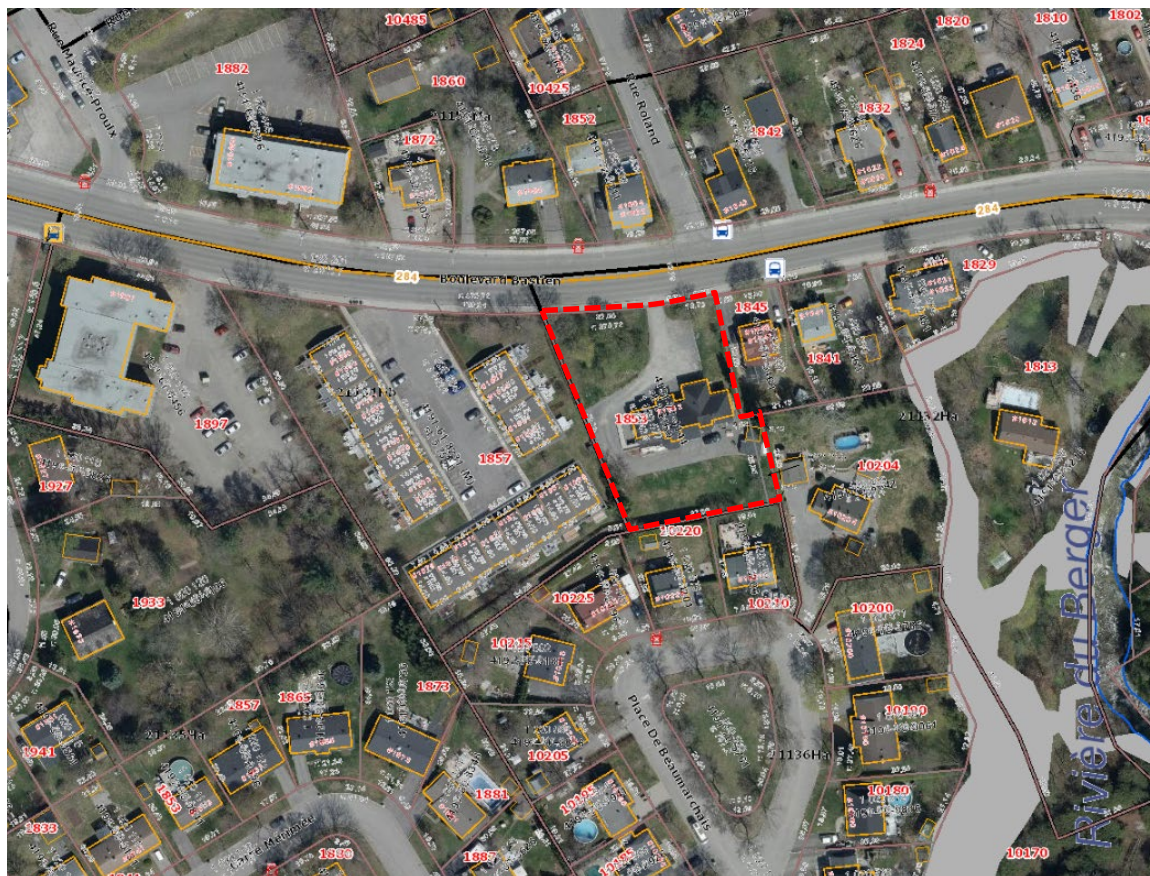
Dossier n° 2512 7129

VERSION DU 2026-05-15

DESCRIPTION DES LOTS VISÉS

Les lots visés 1 020 577 et 1 022 255, sont localisés dans la zone 21132Ha, qui est située au nord de la place De Beaumarchais et au sud du boulevard Bastien.

PLAN DE LOCALISATION DES LOTS VISÉS



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet de l'autorisation vise à permettre la construction de 33 logements de plus que le nombre maximal permis, qui est de trois logements pour cette zone, pour un total de 36 logements.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- Au nombre maximal de logements;
- À la hauteur maximale du bâtiment, soit de 15 mètres au lieu de 11 mètres;
- Au nombre d'étages, fixé à quatre, alors que le maximum permis est de trois étages;
- Au nombre de cases de stationnement, soit de 40 au lieu de 43 cases.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2)*, laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette Loi et énoncées ci-dessous sont remplies pour ce projet :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants.
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 2,2 %.
- Le projet est composé majoritairement de logements.
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310.
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire.
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5)*, ce qui permettra l'ajout d'environ 33 logements supplémentaires.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

Modification

À la suite de l'assemblée publique de consultation du 7 mai 2026, le projet de résolution a été revu relativement à l'élément suivant : considérant les préoccupations exprimées par certains citoyens voisins du projet proposé quant au respect de leur intimité, les garde-corps des balcons situés du côté de la ligne latérale est du lot devront être givrés ou opaques sur au moins 90 % de leur superficie. De plus, l'autorisation par résolution cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de 12 mois plutôt que 18 mois suivant l'adoption de la résolution. Cet ajustement a été annoncé lors de la consultation publique par les représentants de la Ville.

PROJET, DÉROGATIONS ET CONDITIONS

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont présentées en détail au projet de résolution en annexe.