

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 implante 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 résidante 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