

## **Projet résidentiel au 11780, boulevard Saint-Claude**

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 6 678 000 du cadastre du Québec (11780, boulevard Saint-Claude, quartier Des Châtelers, district électoral de Loretteville-Les Châtelers) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

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 projeté de réaliser un projet résidentiel sur un lot situé au nord du boulevard Saint-Claude, entre les rues Linteau et Bernard.

Le projet prévoit la construction de 58 logements répartis sur 5 étages, accompagnés d'un stationnement souterrain et d'un stationnement extérieur pour vélos. Afin de favoriser l'accueil de familles, plus 70 % des unités seront de grands logements de 3 chambres et une aire de jeux pour enfants sera aménagée. De plus, il est prévu de préserver 40 % d'espaces verts sur le terrain ainsi que d'installer une toiture blanche dans le but de réduire les îlots de chaleur.

## **Démarche de participation publique**

### **Étapes**

- Consultation publique sur le projet de résolution du conseil municipal – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31) : 11 juin 2025, 19 h, Édifice Denis-Giguère
- Consultation écrite : du 12 au 14 juin 2025

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de résolution – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)
- Rapport de la consultation écrite (3 jours)

### **Rétroaction (voir les documents à l'annexe II)**

Suivant la consultation publique, une modification est apportée au projet de résolution est modifié afin de retirer l'exigence d'installer à l'extérieur un support à bicyclettes pour accueillir au moins vingt bicyclettes afin de permettre cette installation à l'intérieur du bâtiment. Cette demande provient du promoteur afin d'obtenir plus de flexibilité sur l'aménagement extérieur du site.

## Annexe I : Rapports des différentes étapes

## **Projet résidentiel au 11780, boulevard Saint-Claude**

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 6 678 000 du cadastre du Québec (11780, boulevard Saint-Claude, quartier Des Châtelers, district électoral de Loretteville-Les Châtelers) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation**

##### **Date et heure**

11 juin 2025, à 19 h

##### **Lieu**

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle RC-15 et en ligne (plateforme Teams)

##### **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 (Loi 31);
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 projet par le requérant;
7. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
8. Période de questions et commentaires du public.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Le lot 6 678 000 est situé dans la zone 64026Hb, localisé approximativement au nord du boulevard Saint-Claude, à l'est et au sud de la rue Bernard et à l'ouest de la rue Linteau.

### Description du projet

Il est projeté de réaliser un projet résidentiel sur un lot situé au nord du boulevard Saint-Claude, entre les rues Linteau et Bernard.

Le projet prévoit la construction de 58 logements répartis sur 5 étages, accompagnés d'un stationnement souterrain et d'un stationnement extérieur pour vélos. Afin de favoriser l'accueil de familles, plus de 70 % des unités seront de grands logements de 3 chambres et une aire de jeux pour enfants sera aménagée. De plus, il est prévu de préserver 40 % d'espaces verts sur le terrain ainsi que d'installer une toiture blanche dans le but de réduire les îlots de chaleur.

### 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.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=936>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal

- Marie-Josée Asselin, vice-présidente du comité exécutif, conseillère municipale du district électoral de Loretteville–Les Châtelains

### Personnes-ressources

- Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

### Partie requérante :

- David Lavoie, architecte

### Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 12 personnes assistent à la séance en salle

- 6 personnes assistent à la séance en ligne

---

### Faits saillants de la consultation

- **Nuisances sonores et vibrations** : Plusieurs citoyens s'inquiètent des impacts du chantier, notamment en lien avec le stationnement souterrain et les travaux d'excavation.
- **Stationnement** : Des inquiétudes sont soulevées quant au nombre de cases prévues et à l'utilisation possible des stationnements privés par les visiteurs.
- **Gabarit** : Des préoccupations en lien avec l'intégration du projet dans le secteur sont soulevées. Certains citoyens craignent une perte d'intimité.
- **Circulation automobile** : Crainte de l'impact du projet sur la circulation automobile.
- **Sécurité routière** : Des citoyens demandent des mesures pour sécuriser les intersections, notamment près de l'école. Le manque d'infrastructures sécuritaires pour les cyclistes est souligné malgré la présence de stationnements pour vélos.

### Questions et commentaires du public

#### Intervention 1

Un citoyen, voisin du terrain visé par le projet, exprime ses préoccupations concernant les vibrations et le bruit liés au stationnement souterrain. Il précise que les chambres de sa résidence sont situées au sous-sol et souhaite connaître les mesures d'atténuation prévues.

**Réponse du requérant** : *Le projet respectera les normes règlementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne les matériaux utilisés et l'épaisseur des murs, afin de limiter les nuisances.*

#### Intervention 2

En lien avec l'intervention précédente, un résidant s'inquiète des nuisances sonores durant les travaux. Il mentionne que les travaux préparatoires récents ont généré du bruit dès 7 h du matin.

**Réponse du requérant** : *Les travaux préparatoires ont donné des résultats encourageants : aucun dynamitage ne serait requis. Les travaux respecteront les horaires autorisés par la Ville et devraient s'échelonner sur environ 8 mois. La phase d'excavation, la plus bruyante, ne devrait pas excéder un mois et demi. Par la suite, les impacts sonores seront minimes.*

#### Intervention 3

Un voisin s'inquiète du nombre de cases de stationnement prévues. Il indique que son stationnement est souvent utilisé par la clientèle des commerces voisins et craint que les visiteurs du projet fassent de même. Il suggère d'augmenter le nombre de cases extérieures. Il souhaite également des précisions sur les mesures visant à préserver l'intimité des voisins immédiats. Enfin, il soulève la possibilité de contamination du sol. De plus, il souhaite connaître les mesures de préservation de l'intimité des voisins immédiats.

**Réponse du requérant** : *Le projet prévoit 1,5 case de stationnement par logement, soit plus que le minimum requis de 1,2. Des espaces pour visiteurs pourraient être aménagés dans le*

*stationnement souterrain, et d'autres configurations seront étudiées à la suite de la consultation. Des tests de contamination ont été réalisés récemment et les résultats sont attendus sous peu.*

**Réponse de la Ville:** *L'implantation des balcons et des fenêtres a été pensée pour éviter les vues directes sur les cours arrières des propriétés voisines, assurant ainsi une certaine intimité.*

#### **Intervention 4**

Un citoyen juge le bâtiment trop imposant pour le secteur. Il questionne l'autorisation d'un 5<sup>e</sup> étage alors que le Plan particulier d'urbanisme (PPU) Chauveau prévoit un maximum de 4 étages. Il craint des impacts sur la circulation, la sécurité routière et la visibilité à l'intersection de la rue Bernard avec l'augmentation de véhicules stationnés sur cette rue. Il critique également l'utilisation de la Loi 31, qu'il perçoit comme favorable aux promoteurs.

**Réponse de la Ville :** *Les analyses prévoient une augmentation de la circulation de 1,3 % aux heures de pointe. Un budget a été annoncé pour réaménager certains axes routiers, dont le boulevard Saint-Claude. Les préoccupations concernant l'intersection Bernard/Saint-Claude seront transmises au Service du transport et de la mobilité intelligente.*

#### **Intervention 5**

Un citoyen souligne que, bien qu'un stationnement pour vélos soit prévu, le boulevard Saint-Claude n'est pas sécuritaire pour les cyclistes.

**Réponse de la Ville :** *Le commentaire est pertinent. Des aménagements cyclo-piétonniers seraient souhaitables pour améliorer la sécurité dans ce secteur.*

#### **Intervention 6**

Une résidente appuie le projet, qu'elle juge nécessaire pour répondre à la crise du logement. Elle souligne les efforts de la Ville et estime que la densification dynamise les secteurs périphériques. Elle propose l'ajout d'un feu de circulation entre les rues Bernard et Linteau, en raison de la proximité d'une école primaire.

**Réponse de la Ville :** *La Ville remercie la citoyenne pour son appui. Les préoccupations en matière de sécurité routière seront transmises au Service du transport et de la mobilité intelligente.*

#### **Intervention 7**

Un citoyen félicite l'architecte pour la qualité du projet et demande des précisions sur la distance entre le bâtiment et la ligne de lot arrière.

**Réponse du requérant :** *La distance entre le bâtiment et la ligne de lot arrière est de 17,2 mètres.*

#### **Intervention 8**

Une citoyenne s'interroge sur le type de logements prévus (condominiums, appartements, etc.) et leur accessibilité pour les familles à faible revenu.

**Réponse de la Ville :** *Il s'agit de condos locatifs. Aucun programme d'accès au logement n'est prévu pour le moment.*



### **Intervention 9**

Un citoyen souhaite s'assurer que le projet s'intègre harmonieusement à la topographie du site et des terrains voisins.

**Réponse du requérant :** *Le projet a été conçu pour s'adapter à la topographie existante. Aucune différence marquée de niveau n'est prévue entre les terrains.*

### **Intervention 10**

Une résidente de la rue Bernard souhaite confirmer que la hauteur du bâtiment ne dépassera pas la base des terrains de sa rue. Elle se dit rassurée par les présentations et suggère l'ajout de clôtures pour prévenir les accidents sur le cap rocheux.

**Réponse de la Ville :** *Le toit du bâtiment ne devrait pas dépasser la base des terrains de la rue Bernard. La Ville remercie la citoyenne pour ses commentaires. L'ajout de clôtures pourrait être envisagé.*

### **Intervention 11**

Un citoyen remet en question le calcul de l'aire verte, estimant que le gazon ne devrait pas être inclus. Il insiste sur l'importance de maintenir les supports à vélos. Il propose de retirer un étage au projet pour le rendre plus acceptable et suggère d'envisager des solutions alternatives aux thermopompes, comme la géothermie. Il s'interroge également sur la possibilité de projets similaires dans le secteur.

**Réponse de la Ville :** *La configuration et la profondeur des lots dans le secteur ne permettraient pas la multiplication de projets similaires.*

---

## **Nombre d'interventions**

11 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

23 juin 2025

### **Rédigé par**

Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## **Projet résidentiel au 11780, boulevard Saint-Claude**

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 6 678 000 du cadastre du Québec (11780, boulevard Saint-Claude, quartier Des Châtelers, district électoral de Loretteville-Les Châtelers) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation <

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Période**

Du 12 au 14 juin 2025 (inclusivement)

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal

---

### **Projet**

### **Participation**

#### **Membre du conseil municipal**

- Marie-Josée Asselin, vice-présidente du comité exécutif, conseillère municipale du district Loretteville—Les Châtelers

#### **Personne-ressource**

- Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

#### **Coordination de la consultation :**

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

#### **Participation sur la page web du projet**

3 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.

---

## Questions et commentaires du public

Les commentaires reçus ont été reproduits tel quel.

- **Commentaire 1 :**

*Bonjour, Comme mentionné lors de la période de question du mercredi, 11 juin, je suis le [REDACTED]. Je tiens à dire que je suis sensible à la situation de crise de logement que nous vivons en ce moment. Ma conjointe et moi-même nous sommes impliqués dans divers organisme au fil des années et comprenons très bien les nécessités que peuvent amener le vivre-ensemble. Je tiens à vous exprimer mon scandale le plus total et complet visant ce projet résidentiel qui est plus de dix fois supérieur aux limites imposées par les règlements d'urbanisme. Je me sens volé, abandonné et trahi par mes élus municipaux. Vous comprendrez que des citoyens ont émis plusieurs réserves, certains par rapport à leur vue sur la ville, d'autres par rapport aux emplacements de stationnement. Dans mon cas, un stationnement souterrain sera construit à moins de 5 mètres de nos chambres à coucher. Je suis dans une situation où, selon l'avis d'agents immobilier, malgré l'effervescence actuelle du marché, je ne pourrai pas vendre ma maison sans subir des pertes financières dévastatrices. Malgré la situation immobilière actuelle, qui voudrait acheter une propriété avec un vacarme infernal durant plus d'un an (parce que nous savons qu'au Québec, nous sommes vraiment des champions de terminer nos projets dans les temps et les prix impartis, hein?) ? Qui voudra se faire réveiller à tout heure du jour et de la nuit par des vibrations causées par des moteurs qui forcent en montant une pente dans un sous-terrain ? Vous avez fait le choix conscient de déshabiller Paul pour habiller Jacques. Comme mentionné durant la période de question du 11, si nous parlions de construire des 8, des 10, des 12 logements, je ne broncherais même pas. Si la ville nous avait approchée et nous avait mentionnée qu'elle avait fait le choix de se prémunir d'une loi spéciale retirant le droit des citoyens à contester cette construction, qu'on m'avait fait une offre acceptable, j'aurais accepté de vendre et de quitter. Qu'est-ce que j'avais comme choix de toute façon? Le projet en question ne comporte même pas de logements sociaux pour les gens en positions sociaux-économiques difficile. Vous savez, ces gens qui sont les plus durement touchés par la crise du logement? Le projet comprendra un maximum de 5 et demi. Selon mes recherches, le prix médian d'un 5 et demi à Québec se situe entre 1300 et 1600 dollars par mois. Mon hypothèque est de 1800. Vous allez aider qui, exactement? Le promoteur pourra ensuite opérer le bâtiment et faire plus de 800,000\$ net par année. L'entrepreneur en question nous a approché via un courtier immobilier (Sebastien Bilodeau) (Promesse d'achat PA71229) en 2021 ou 2022, je ne me souviens plus. On nous a fait une offre absolument ridicule de 300,000\$ (alors que nous avons une hypothèque de 350), nous étions prêt à négocier. Le courtier nous a répondu avec un petit sourire narquois que nous n'avions pas le gros bout du bâton et que nous allions regretter notre choix quand ça commencerait à se construire à côté. J'imagine que celui-ci savait déjà que la ville comptait se prémunir d'une loi spéciale. Absolument dégueu-lasse. Et encore une fois, vous allez essayer de me faire croire que cet entrepreneur veut le bien collectif et simplement s'impliquer dans sa communauté? Il y a toujours bien des limites à rire des gens. Vous pouvez vous targuer de faire ce projet*

*pour le bien commun mais nous savons tous parfaitement que si vous vouliez vraiment le bien commun, vous auriez procédé en toute transparence, en impliquant les gens du quartier dès le départ et en donnant une porte de sortie aux citoyens les plus durement touchés par ce projet monstrueux. Honte à vous. Là, mes élus, de pair avec un entrepreneur un peu louche, ont décidés de faire le tout en catimini et je me retrouve devant le fait accompli. J'espère que vous comprenez que mon opinion de ma conseillère municipale et du parti qu'elle représente s'en retrouve ternis à tout jamais et que je me ferai un point d'honneur d'être un antagoniste politique de ceux-ci jusqu'à mon dernier souffle. Je me répète: Honte. à. vous.*

• **Commentaire 2 :**

*Bonjour, Nous sommes tous conscients du besoin de nouveaux logements toutefois, le projet présenté est hors norme et ne tient pas compte des capacités d'accueil du secteur, présent et futur. Le boulevard Saint-Claude souffre déjà de congestion, qu'en sera-t-il après? On se le demande. Les dimensions présentées en ferait aussi le plus gros bâtiment du boulevard et ce, même après la phase de développement, dans le cadre du PPU Chauveau (sur le boul. Saint-Claude), du secteur résidentiel. 58 nouveaux logements dont 70% pour des familles. Seulement 90 stationnements de prévus alors que nous sommes en banlieue. 5 places pour les visiteurs. Ces chiffres sont ridiculement bas compte-tenu qu'il n'est pas possible de se stationner à proximité. Les stationnements des bâtiments adjacents vont souffrir. Quels recours auront les propriétaires? Enfin, pour terminer, accepteriez-vous qu'un tel projet atterrisse dans votre cour? Je crois que non et ce, quelle que soit la nécessité de nouveaux logements. Merci d'adapter ce projet en conséquence. Merci de votre attention.*

• **Commentaire 3 :**

*Bien que nous ayons participé à la consultation en présentiel, nous désirons réitérer certaines de nos préoccupations afin qu'elles soient notées, lues et tenues en compte dans le cadre de la réalisation de ce projet.*

*Notre situation: nous sommes les voisins arrières du terrain vague actuel. Nous avons acheté cette propriété en 2022, principalement en raison de la terrasse arrière, de la fenestration importante au sud et de l'intimité conférée par de petits voisins arrières beaucoup plus bas que nous (deux unifamiliales).*

*Nous comprenons la pertinence d'augmenter la disponibilité de logements pour la population compte tenu du faible taux d'inoccupation dans la ville ainsi que les retombées économiques associées.*

*Nous apprécions plusieurs éléments du projet actuel qui limitent les impacts sur le voisinage, dont:*

- *La forme en C vers la rue, qui confine les bruits associés à la circulation des voitures, au stationnement et à l'aire de jeux;*
- *L'importante aire verte en arrière, qui assure que le bâtiment n'est pas collé sur la portion arrière du terrain;*

- Le stationnement à très grande majorité souterrain, et la portion visiteurs exclusivement à l'intérieur du C.

**À la consultation, il fût mentionné que la forme finale du bâtiment avec modifications ne serait pas présentée à une date ultérieure. Cela suggère que le projet peut changer sans que les citoyens soient consultés sur la résultante, donc cause les préoccupations suivantes.**

#### *La hauteur du bâtiment*

*Lors de discussions avec l'urbaniste et l'architecte, on nous a rapporté que la hauteur du bâtiment allait être plus basse que la hauteur de notre terrain. Même lorsqu'on a posé des questions directes afin de déterminer si c'était relatif à la rue Bernard, on nous répétait continuellement que c'était par rapport à notre fondation. Nos tentatives de clarifier leur définition de fondation dans notre contexte de rez-de-jardin sont demeurées vaines.*

*Le plan de coupe proposé semble erroné, le boulevard St-Claude étant à l'élévation 100m et votre projet ayant une élévation de 14,5 mètres au plan (15,5 mètres sur le projet de résolution). Le projet proposé suggère que le toit du bâtiment pourrait être 3,5 mètres plus haut que notre terrain arrière et non pas égal (voir les figures suivantes). Ceci nous met à risque d'avoir des fenêtres ou des balcons à notre hauteur, ce qui a un impact négatif sur notre intimité et notre vue, en plus d'augmenter les risques de bruits et de perte de valeur de notre propriété lors de la revente. Les arbres entre le terrain du projet et notre terrain ne sont que des feuillus. L'intimité relative qu'ils nous confèrent est inexistante d'octobre à juin.*



Élévation du boulevard St-Claude

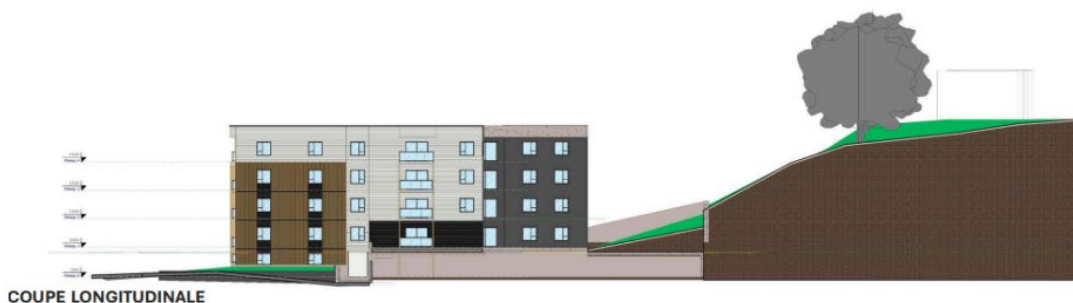


Élévation derrière la maison





Vue et mesure côté de la maison



### *La proximité aux terrains arrières*

*L'ajout de ce projet de 58 appartements nous semble démessuré et exagéré. Réduire d'un étage aiderait l'acceptation du voisinage et annulerait les problématiques liées à la hauteur excessive projetée et de la quantité de stationnements prévue. La Loi 31 permet également de construire des projets de 3 logements et plus même s'ils dérogent à la réglementation. Une marge significative existe entre 3 et 58 logements, ce qui confirme l'aspect excessif du projet et renforce l'idée que de diminuer la hauteur d'un étage serait judicieuse.*

*Le manque de stationnements a été signalé lors de la consultation en présentiel. Si jamais la décision était prise d'augmenter la superficie du stationnement, il serait impératif de conserver la proportion d'aire verte arrière pour éviter de reculer le bâtiment sur le terrain. Sinon, le bâtiment serait alors plus près des voisins arrières, augmentant les risques de bruits, de perte d'intimité et de jouissance de notre propriété, ainsi que les risques d'impact sur la portion en pente de notre terrain.*

### *Délimitation des terrains arrières*

*L'aire verte invite les personnes à y séjourner et alors augmente les risques qu'ils empiètent sur notre terrain boisé. Les plans prévus **ne protègent pas les voisins***

***immédiats**, qui sont limités dans ce qu'ils peuvent faire de leur côté et des coûts associés.*

*Il nous est impossible d'apposer une clôture aux limites de notre terrain. Nous avons une servitude d'Hydro-Québec à l'extrémité de notre terrain en raison des fils électriques. Selon la réglementation de la ville, l'installation d'une clôture doit s'effectuer à l'extérieur des limites d'une servitude. Ceci correspond alors au milieu de la pente. Hors, nous aurions à retirer des arbres pour réussir à installer une clôture ou même à ajouter un mur de soutènement. S'en suivent alors une escalade des coûts pour la pose au travers des arbres, une augmentation des risques de miner le sol en plus de la perte de l'intimité que les arbres procurent l'été. La pose d'une clôture en haut du talus afin de conserver notre intimité nous brime en nous privant d'une portion de notre terrain, en plus des coûts significatifs associés et d'une perte de valeur de notre propriété.*

**La réduction d'un étage du bâtiment projeté combinée à la pose d'une clôture par l'entrepreneur aux limites du terrain du 11 780 boulevard St-Claude corrigent ce problème.**

Nous demandons à la ville de Québec et à l'entrepreneur de:

1. Tenir compte des préoccupations des citoyens pour ce projet;
2. Limiter le projet actuel à son nombre d'appartements minimal requis, soit 40 appartements en lien avec la Loi 31, en retirant un étage. Ceci annulerait la hauteur du bâtiment excessive comparativement aux terrains adjacents, diminuerait le besoin d'augmenter les espaces de stationnement, limiterait la perte d'intimité, les impacts négatifs sur la circulation, ainsi que les bruits, tout en favorisant l'inclusion au voisinage et en conservant une offre adéquate et raisonnable de logements dans le secteur;
3. Exiger que l'entrepreneur clôture les limites du terrain pour éviter les intrusions des locataires sur les terrains avoisinants. Nous vous remercions d'avance de tenir compte de l'opinion de vos citoyens.

---

### **Prochaines étapes**

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

---

### **Réalisation du rapport**

**Date**

23 juin 2025

**Rédigé par**

Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications



## Annexe II : Rétroaction

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

DISTRICT DE LORETTEVILLE-LES CHÂTELS

QUARTIER DES CHÂTELS

ZONE VISÉE : 64026HB

LOT VISÉ : 6 678 000

AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION (LOI 31)

RESPONSABLE : LOUIS MONTGRAIN

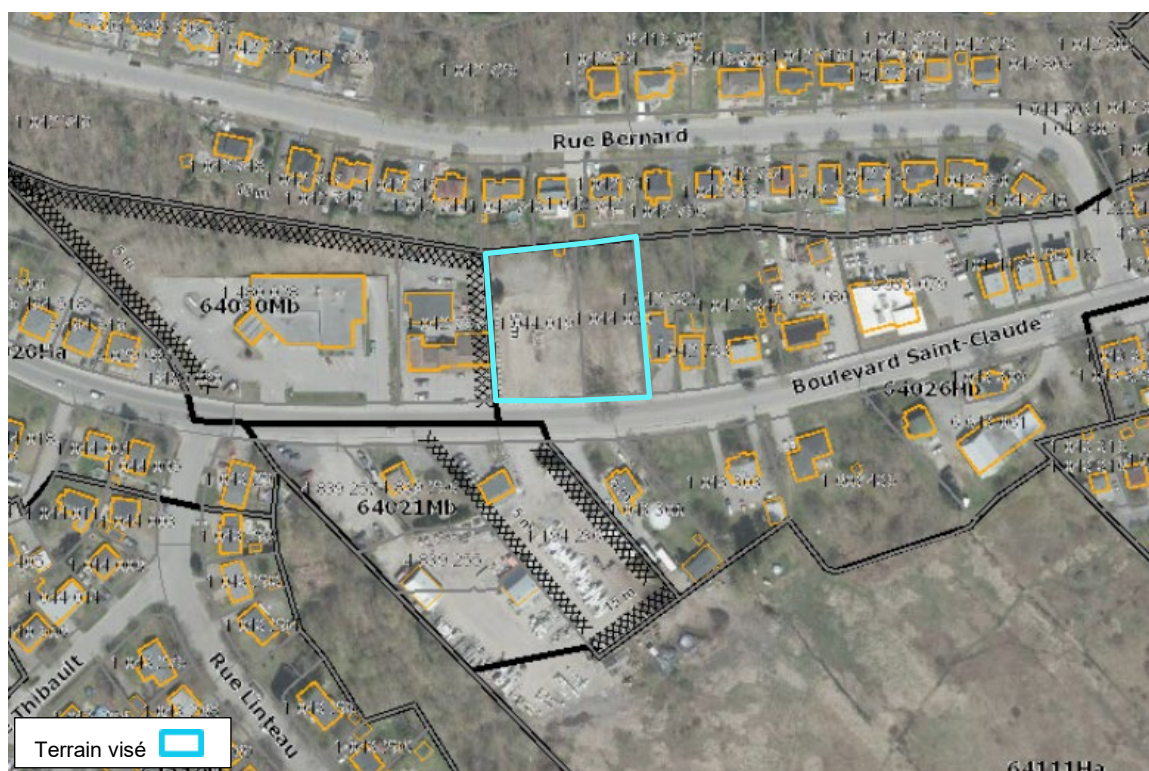
Fiche n° 1

N° de dossier 5928

VERSION DU 2025-04-09

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Le lot 6 678 000 est situé dans la zone 64026Hb. Il est localisé approximativement au nord du boulevard Saint-Claude, à l'est et au sud de la rue Bernard et à l'ouest de la rue Linéau.



### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet vise à autoriser, sur le lot 6 678 000 situé sur le boulevard Saint-Claude, un projet immobilier de 58 unités, constitué principalement de grands logements, d'une hauteur de 14 mètres et avec stationnement intérieur.

Le projet est dérogatoire relativement aux éléments suivants :

- Le nombre de logements prévu est de 58 pour le projet, alors que la réglementation limite ce nombre à quatre.
- Le projet propose une hauteur de 15,5 mètres, alors que la réglementation d'urbanisme prévoit à cet endroit une hauteur maximale de 10 mètres.

Dans la ville de Québec, le taux d'inoccupation est de 0,8 % selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Dans le secteur Des Châtel, ce taux est encore moindre, à 0,3 %. Pour atteindre l'équilibre de 3 %, il est urgent d'ajouter des logements particulièrement dans ce secteur.

Dans le contexte de la 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 d'habitation prévu à l'article 93 de la Loi sont remplies pour ce projet :

- Le projet est composé exclusivement 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 et ne déroge à aucune norme adoptée pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- 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;
- Le projet n'autorise pas la démolition d'un bâtiment qui comporte des logements ni d'un immeuble patrimonial.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée 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 58 logements supplémentaires.

Ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

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 1 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

#### **MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION**

Le projet de résolution est modifié afin de retirer l'exigence d'installer à l'extérieur un support à bicyclettes pour accueillir au moins vingt bicyclettes afin de permettre cette installation à l'intérieur du bâtiment.