

Autorisation d'un projet résidentiel au 15, rue Boucher

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 107 397 du cadastre du Québec (15, rue Boucher, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelains)

Déposé au conseil municipal

5 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

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 5 étages comprenant 48 logements, un stationnement intérieur et des espaces pour les vélos, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. La hauteur du bâtiment devra être d'un maximum de 20 mètres¹. Le 5^e étage ne pourra pas accueillir de logement et servira d'accès à la terrasse sur le toit. De plus, afin de réduire les îlots de chaleur, au moins 50 % de la toiture principale devra être aménagée en toiture blanche.

Le bâtiment qui s'y trouve actuellement n'est plus occupé par les Chevaliers de Colomb, qui ont relocalisé leurs activités, et sera démoli.

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) : 30 mars 2026, 19 h, Édifice Denis-Giguère
- Consultation écrite : du 31 mars au 2 avril 2026

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)

¹ Selon la première résolution adoptée par le conseil municipal le 10 mars, la hauteur maximale du bâtiment était établie à 19 m. Lors de la consultation publique, il a toutefois été mentionné que la hauteur totale pourrait être révisée à 20 m, des analyses plus approfondies étant toujours en cours.

Rétroaction

À la suite de la consultation publique, le projet de résolution est modifié de la façon suivante : la hauteur maximale du bâtiment est de 20 mètres au lieu de 19 mètres. L'analyse technique a démontré que le bâtiment atteindra cette hauteur en raison du dénivelé du terrain.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Autorisation d'un projet résidentiel au 15, rue Boucher

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 107 397 du cadastre du Québec (15, rue Boucher, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelains)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

30 mars 2026, 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 contexte par une personne-ressource de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Présentation du projet de résolution par une personne-ressource de la Ville;
9. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot visé 1 107 397, localisé dans la zone 63405Hc, qui est située à l'est de la rue Boucher, au sud de la rue Racine, à l'ouest de la rue Wilfrid-Caron et au nord de la rue Antoine-Bédard.

Description du projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 5 étages comprenant 48 logements, un stationnement intérieur et des espaces pour les vélos, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. La hauteur du bâtiment devra être d'un maximum de 20 mètres¹. Le 5^e étage ne pourra pas accueillir de logement et servira d'accès à la terrasse sur le toit. De plus, afin de réduire les îlots de chaleur, au moins 50 % de la toiture principale devra être aménagée en toiture blanche.

Le bâtiment qui s'y trouve actuellement n'est plus occupé par les Chevaliers de Colomb, qui ont relocalisé leurs activités, et sera démoli.

Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Le bâtiment pourra notamment comporter un nombre maximal de 48 logements au lieu de 36. Il pourra aussi avoir une hauteur maximale de 19 m au lieu de 13 m.

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 :

[Participation citoyenne - Autorisation d'un projet résidentiel au 15, rue Boucher](#)

Participation

Membre du conseil municipal

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

Personnes-ressources

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

¹ Selon la première résolution adoptée par le conseil municipal le 10 mars, la hauteur maximale du bâtiment était établie à 19 m. Lors de la consultation publique, il a toutefois été mentionné que la hauteur totale pourrait être révisée à 20 m, des analyses plus approfondies étant toujours en cours.

- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

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

Partie requérante

- Marc-Antoine Cyr, président-directeur général, GestiPro
- Hugo Ferland, conseiller aux acquisitions et aux analyses de coûts, GestiPro

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 13 personnes assistent à la séance en salle

Faits saillants de la consultation

- Impact du projet sur le stationnement hors rue et lors de opérations déneigement
- Capacité des infrastructures municipales (aqueduc, égout)
- Impacts sur le voisinage (ensoleillement, intimité, hauteur)
- Nuisances liées au chantier (bruit, poussière, durée des travaux)
- Bruit et cohabitation associés à la terrasse sur le toit
- Abordabilité des logements
- Capacité d'accueil des écoles du secteur

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un citoyen a exprimé des préoccupations quant à l'utilisation actuelle du stationnement des Chevaliers de Colomb lors des opérations de déneigement de la Ville et aux impacts possibles liés à la perte de cet espace.

Réponse de la Ville : *Il a été rappelé que ce stationnement est de propriété privée. Son utilisation est tolérée par le propriétaire, sans qu'aucune obligation ne l'y contraigne. Ce terrain ne doit donc pas être considéré comme un espace public.*

Réponse du requérant : *Pour le projet à l'étude, les analyses réalisées indiquent que le nombre de cases de stationnement prévues est suffisant pour répondre aux besoins des futurs locataires, notamment en fonction de la typologie des logements envisagés. Des cases sont aussi prévues à l'extérieur pour les visiteurs.*

Intervention 2

Un résident de la rue Antoine-Bédard s'est informé de la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout à supporter le projet, en faisant référence à certaines problématiques récemment observées dans le secteur.

Réponse de la Ville : *Il a été précisé que la capacité des réseaux municipaux est toujours analysée lorsqu'un nouveau projet est étudié. Des travaux sont d'ailleurs prévus dès l'été prochain sur les conduites des rues Antoine-Bédard et Boucher afin d'améliorer leur état et de régler les problèmes observés. Des travaux de pavage et bordures sont aussi prévus sur la rue Boucher. Enfin, une demande a été faite pour vérifier la possibilité d'ajouter un trottoir sur ce tronçon.*

Intervention 3

Un résident a indiqué partager les préoccupations exprimées précédemment concernant le stationnement. Il s'est également questionné sur les effets possibles du projet sur la valeur des propriétés avoisinantes et sur l'ensoleillement de sa cour.

Réponse de la Ville : *Il a été précisé que des études ont été réalisées à ce sujet sur le territoire de la Ville. Dans la grande majorité des cas, aucun impact négatif n'a été observé sur la valeur des propriétés. Dans certaines situations, une hausse de la valeur a même été constatée.*

Réponse du requérant : *En ce qui concerne l'ensoleillement, il a été mentionné que l'impact du bâtiment serait principalement perceptible en fin de journée. Afin d'évaluer plus précisément la situation, les coordonnées du citoyen seront transmises au promoteur pour une analyse plus détaillée.*

Il a par ailleurs été rappelé que le projet présenté respecte presque entièrement la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la hauteur permise.

Intervention 4

Un citoyen s'est informé du nombre d'espaces de stationnement réservés aux visiteurs. Il a également questionné l'emplacement prévu pour les thermopompes et a exprimé la crainte que le nombre de supports à vélos soit insuffisant pour encourager la mobilité active.

Réponse du requérant : *Il a été précisé que le projet prévoit dix espaces de stationnement extérieurs, dont la majorité sera destinée aux visiteurs. Les thermopompes seront quant à elles installées sur les balcons des logements.*

Concernant le stationnement des vélos, le nombre prévu a été établi en fonction du nombre de logements et de leur typologie. Il a été indiqué que des espaces supplémentaires pourront être ajoutés si la demande s'avère plus importante.

Réponse de la Ville : *Il a également été rappelé que des stations à Vélo sont situées à proximité du site, un élément qui a été pris en compte dans l'analyse du projet.*

Intervention 5

Un citoyen a fait part de ses préoccupations concernant la perte d'intimité dans sa cour en raison de la présence de balcons. Il s'inquiète également d'un possible impact sur la valeur de sa propriété et des nuisances associées aux travaux de construction.

Réponse du requérant : *Il a été indiqué que les travaux devraient débuter en août 2026 et que la livraison du projet est prévue pour juin 2027. Le promoteur a mentionné être conscient des impacts*

des travaux sur la quiétude du voisinage et s'engager à les limiter autant que possible. À titre d'exemple, une entente a été conclue avec un propriétaire voisin pour l'entreposage temporaire des conteneurs, lesquels seront déplacés dans le stationnement intérieur une fois celui-ci complété. Il a également été précisé que, puisqu'il s'agit d'un immeuble locatif, les propriétaires ont intérêt à maintenir de bonnes relations de voisinage à long terme. Le citoyen a enfin été invité à communiquer avec le promoteur advenant toute situation jugée inacceptable durant les travaux.

Intervention 6

Un citoyen s'est informé des mesures prévues pour limiter la poussière durant les travaux de construction.

Réponse du requérant : *Il a été indiqué que la structure du bâtiment sera réalisée en bois, un mode de construction généralement moins générateur de nuisances que le béton. Des poussières sont toutefois à prévoir principalement durant la phase d'excavation. Par la suite, les impacts liés à la poussière devraient demeurer très limités pour le voisinage.*

Intervention 7

Un citoyen s'est questionné sur la possibilité de dynamitage lors des travaux, en faisant référence à des problèmes observés sur un chantier antérieur sur la rue Louis-IX. Il a également soulevé des inquiétudes concernant l'orientation de la terrasse sur le toit et les mesures prévues pour éviter les nuisances sonores.

Réponse du requérant : *Il a été précisé que des tests ont confirmé qu'aucun dynamitage ne sera nécessaire. Le dénivelé naturel du terrain permet d'éviter ce type d'intervention et les travaux d'excavation devraient s'échelonner sur une période d'environ trois semaines.*

Concernant la terrasse, celle-ci sera aménagée au 5^e étage et orientée vers le sud. Sa conception vise à éviter les vues directes vers les propriétés avoisinantes. En ce qui concerne la gestion du bruit, il a été mentionné que l'utilisation de la terrasse sera encadrée par des règles à respecter. Des caméras seront également installées afin d'assurer le respect de ces règles. Tout débordement pourra être signalé à l'entreprise, qui a intérêt à maintenir de bonnes relations avec le voisinage.

Intervention 8

Un citoyen s'est informé de l'abordabilité des logements prévus et s'est également questionné sur la capacité des écoles du secteur à accueillir de nouveaux élèves, considérant la situation actuelle de surcapacité.

Réponse du requérant : *Il a été indiqué que les loyers devraient se situer dans une fourchette allant d'environ 1 027 \$ à 2 200 \$, les logements les plus coûteux correspondant aux unités de plus grande superficie.*

Réponse de la Ville : *Concernant la planification des besoins scolaires, il a été précisé que des échanges ont lieu de façon régulière entre la Ville et les centres de services scolaires. Dans ce cadre, le nombre de nouveaux logements projetés est partagé, ce qui permet aux centres de services scolaires d'estimer le nombre d'élèves à venir et d'anticiper les besoins dans les quartiers.*

Intervention 9

Le Grand Chevalier a pris la parole afin d'expliquer au public les raisons ayant mené à la vente du bâtiment. Il a indiqué qu'au regard de la mission première de l'organisme, soit l'aide à la communauté, l'entretien et la gestion de l'immeuble représentaient une charge devenue trop importante. La décision a donc été prise de vendre le bâtiment et de relocaliser les activités en tant que locataires au sous-sol de l'église, ce qui permettra à l'organisme de se consacrer pleinement à sa mission.

Il a également souligné la qualité de la collaboration établie avec l'acheteur ainsi que l'attention portée à l'histoire du site, notamment par le choix du nom Le Chevalier pour le projet. Il s'est dit confiant que l'entreprise agira comme un bon voisin et demeurera attentive aux préoccupations des citoyens du secteur afin de favoriser une cohabitation harmonieuse.

Nombre d'interventions

9 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 et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

1^{er} avril 2026

Rédigé par

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

Autorisation d'un projet résidentiel au 15, rue Boucher

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 107 397 du cadastre du Québec (15, rue Boucher, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelains)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 31 mars au 2 avril 2026 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot visé 1 107 397, localisé dans la zone 63405Hc, qui est située à l'est de la rue Boucher, au sud de la rue Racine, à l'ouest de la rue Wilfrid-Caron et au nord de la rue Antoine-Bédard.

Description du projet

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel de 5 étages comprenant 48 logements, un stationnement intérieur et des espaces pour les vélos, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. La hauteur du bâtiment devra être d'un maximum de 20 mètres¹. Le 5^e étage ne pourra pas accueillir de logement et servira d'accès à la terrasse sur le toit. De plus, afin de réduire les îlots de chaleur, au moins 50 % de la toiture principale devra être aménagée en toiture blanche.

Le bâtiment qui s'y trouve actuellement n'est plus occupé par les Chevaliers de Colomb, qui ont relocalisé leurs activités, et sera démoli.

¹ Selon la première résolution adoptée par le conseil municipal le 10 mars, la hauteur maximale du bâtiment était établie à 19 m. Lors de la consultation publique, il a toutefois été mentionné que la hauteur totale pourrait être révisée à 20 m, des analyses plus approfondies étant toujours en cours.

Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Le bâtiment pourra notamment comporter un nombre maximal de 48 logements au lieu de 36. Il pourra aussi avoir une hauteur maximale de 19 m au lieu de 13 m.

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 :

[Participation citoyenne - Autorisation d'un projet résidentiel au 15, rue Boucher](#)

Participation

Membre du conseil municipal

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

Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page Web du projet

2 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, J'ai soulevé le point des égouts lundi lors de la consultation publique à Denis-Giguère. La réponse fournie était bien, mais elle a soulevé une autre interrogation depuis. Vous avez dit que les conduites d'égouts seraient gainées sur Antoine-Bédard et Boucher et vous avez ensuite parlé de la réfection de la chaussée de la rue Boucher, qui en a grandement besoin. Le fait de gainer les conduites n'augmentera pas leur capacité et je crains que des problèmes de capacité puissent apparaître dans les prochaines années

avec une chaussée neuve. Puisque des travaux pour la chaussée sont déjà planifiés, ne devriez-vous pas profiter du moment pour grossir la capacité des égouts en même temps. Ça pourrait éviter de travailler en double sur la chaussée, si jamais le problème persiste et, par la même occasion, sauver des frais au niveau de l'asphaltage qui serait à recommencer. Merci beaucoup pour votre temps Bonne journée

Réponse de la Ville

La problématique du réseau s'étend au-delà de la seule rue Boucher et peut nécessiter une ou plusieurs interventions pour être corrigée adéquatement. L'ensemble des réseaux du secteur est donc en analyse par les équipes de la Ville. D'emblée, nos études montrent que la capacité et l'état des réseaux sont adéquats pour accueillir les nouvelles résidences prévues au 15, rue Boucher. Les situations vécues actuellement n'empireront donc pas avec la construction des nouvelles résidences.

Dans les prochaines semaines, la Ville profitera des travaux de pavage dans la rue Boucher pour réaliser quelques réparations ponctuelles sur l'égout, dont le gainage de la conduite. Les équipes pourront alors observer la conduite et selon leurs constats, déterminer les solutions les plus appropriées. Le remplacement et l'augmentation du diamètre d'une conduite représentent une solution coûteuse qui pourrait ne pas être nécessaire dans le contexte actuel, alors que le gainage de la conduite pourrait permettre de prolonger sa durée de vie et d'éviter des interventions supplémentaires au cours des prochaines années.

• Commentaire 2 :

Bonjour, J'ai participé à la consultation d'hier concernant le projet et je souhaite réitérer les préoccupations exprimées, tant pour le projet lui-même que pour ma situation personnelle. Comme mentionné, mon conjoint et moi avons acquis notre propriété, située directement en face du futur chantier, en décembre 2025, dans un marché très compétitif nous ayant poussés à acheter à un prix élevé. Au moment de la transaction, nous n'avions aucune information indiquant que la salle des Chevaliers de Colomb serait démolie pour laisser place à un immeuble de cinq étages, ce qui transformera significativement le paysage du quartier. Il est évident que si nous avions eu connaissance de cette information, notre décision d'achat (ainsi que notre marge de négociation) aurait été différente, notamment en raison des impacts anticipés sur notre intimité et sur la valeur de notre propriété. Étant donné la configuration particulière de notre maison en coin de rue, nous sommes les seuls résidents du voisinage à subir un impact direct aussi important, ce qui place notre situation à part. Bien que notre intention ne soit pas de vendre à court terme, il est inévitable qu'un jour ce moment viendra. Or, la perte d'intimité dans notre cour arrière, combinée au changement majeur du paysage, diminuera l'attrait de la propriété et, par conséquent, sa valeur potentielle. Je tenais donc à réaffirmer ces préoccupations afin qu'elles soient pleinement prises en considération dans l'évaluation du projet et des mesures d'atténuation possibles. Nous sommes très favorables au développement du quartier et nous accueillons positivement les projets qui contribuent à sa vitalité. Toutefois,

l'approbation de la dérogation sans consultation citoyenne nous a privés d'un scénario à impact moindre, notamment la construction d'un immeuble de trois étages, conforme au zonage initial. Par ailleurs, le chantier à venir soulève une préoccupation importante liée au bruit, puisque nous travaillons tous les deux à domicile. Malgré les mesures d'atténuation prévues, les travaux risquent d'affecter de manière significative notre capacité de travail, particulièrement pour mon conjoint qui occupe un poste en centre de contact à la clientèle et qui n'a pas la possibilité de se rendre au bureau. En résumé, je reconnais qu'un projet de cette nature n'a généralement pas d'impact majeur sur la valeur des propriétés avoisinantes. Cependant, dans notre situation particulière, il est évident que nous subirons un impact financier, tant à court qu'à long terme. Il m'apparaît difficile d'accepter qu'un projet puisse entraîner une perte économique pour des citoyens, particulièrement lorsqu'il s'agit d'un projet de vie soigneusement planifié, porté par des années d'efforts et d'investissements importants. Je vous remercie de l'attention portée à ces préoccupations et demeure disponible pour échanger davantage ou pour toute précision nécessaire dans l'attente de votre réponse.

Réponse de la Ville

La démarche en cours vise à encadrer le projet proposé et à favoriser son intégration la plus harmonieuse possible dans le milieu. À cette fin, des mesures d'atténuation sont privilégiées afin de limiter les impacts sur le voisinage, notamment en matière d'intimité et de cohabitation. Soyez assuré que les préoccupations soulevées seront transmises au promoteur.

Nous souhaitons cependant préciser que, selon la réglementation d'urbanisme en vigueur, un projet de nature similaire aurait pu être réalisé sur ce site.

Enfin, deux mesures de participation publique ont été mises en place, soit la consultation publique du 30 mars et la consultation écrite en cours. Celles-ci permettent aux citoyens de s'exprimer et de contribuer à l'analyse du projet.

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

13 avril 2026

Rédigé par

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