

Projet résidentiel sur la rue Beaubassin

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55081Hc, R.C.A.5V.Q. 347 (rue Beaubassin, quartier du Vieux-Moulin (5-5), district électoral de Robert-Giffard)

Déposé au conseil d'arrondissement de Beauport le 13 mai 2025

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les activités 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 souhaité de construire un immeuble résidentiel d'environ 128 logements sur un terrain vacant situé à l'extrémité est de la rue Beaubassin. L'édifice projeté aurait une hauteur variant de quatre et six étages (13 m à 20 m). Il est également prévu de construire un stationnement souterrain d'environ 130 cases. La réglementation en vigueur dans la zone limite respectivement les nombres maximums de logements et d'étages à 36 et à cinq, respectivement.

Modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est souhaité de modifier la réglementation d'urbanisme afin, entre autres, de retirer les nombres maximums de logements et d'étages.

Pour prendre connaissance des modifications proposées, il est possible de consulter le sommaire décisionnel et la fiche de modifications réglementaires disponibles sous la section.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

[Participation citoyenne - Projet résidentiel sur la rue Beaubassin](#)

Démarche de participation publique

Activités

Consultation :

- Séance tenue en salle le 29 avril 2025, à 19h au Centre de loisirs Monseigneur-De Laval, 35, avenue du Couvent, salle principale
 - Assemblée publique de consultation
- Consultation écrite tenue en ligne : du 30 avril au 6 mai 2025 (7 jours)
 - Consultation écrite

Rapports des différentes activités (voir les documents à l'Annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire–Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) du 29 avril 2025
- Rapport de la consultation écrite (7 jours), tenue du 30 avril au 6 mai 2025

Rétroaction de la consultation publique

À la suite des activités de consultation réalisées, il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption du règlement tel que proposé.

Lors des activités de consultation, des questions et commentaires ont été formulés pour lesquels des réponses sont disponibles dans les rapports de consultation (voir annexe).

Annexe I : Rapports des différentes activités

Projet résidentiel sur la rue Beaubassin

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55081Hc, R.C.A.5V.Q. 347 (rue Beaubassin, quartier du Vieux-Moulin (5-5), district électoral de Robert-Giffard)

Activité de participation publique



Consultation publique

Date et heure

Mardi 29 avril 2025, à 19 h

Lieu

Centre de loisirs Monseigneur-De Laval
35, avenue du Couvent, salle principale

Déroulement de l'activité

Comme aucune personne n'était présente à l'assemblée de consultation; la présentation du projet a été rendue disponible comme prévu sur la [page Web du projet](#)

Les éléments d'information suivants se retrouvent dans la présentation du projet :

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
5. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.5V.Q. 347 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
6. Prochaines étapes;
7. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, district électoral de Robert-Giffard, quartier du Vieux-Moulin (5-5). La zone 55081Hc est située approximativement à l'est de l'avenue Monseigneur-Gosselin, au sud de la rue Gabriel-Lajeunesse, de même qu'à l'ouest et au nord de la rue de Beaubassin.

Description du projet et principales modifications

Il est souhaité de construire un immeuble résidentiel d'environ 128 logements sur un terrain vacant situé à l'extrémité est de la rue Beaubassin. L'édifice projeté aurait une hauteur variant de quatre et six étages (13 m à 20 m). Il est également prévu de construire un stationnement souterrain d'environ 130 cases. La réglementation en vigueur dans la zone limite respectivement les nombres maximums de logements et d'étages à 36 à cinq, respectivement.

Modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est souhaité de modifier la réglementation d'urbanisme afin, entre autres, de retirer les nombres maximums de logements et d'étages.

Pour prendre connaissance des modifications proposées, il est possible de consulter le sommaire décisionnel et la fiche de modifications réglementaires disponibles sous la section.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel sur la rue Beaubassin](#)

Participation

Membre du conseil municipal :

- Isabelle Roy, conseillère du district de Robert-Giffard, présidente d'arrondissement

Personnes-ressources de la Ville :

- Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante) :

- M. Marc-Antoine Roux-Faucher, Performa Immobilier
- M. Léandre Godbault, Performa Immobilier

Animation de la rencontre :

- Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public :

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 14 personnes assistent à la rencontre.

Commentaires et questions du public

- **Citoyen/citoyenne 1** : Le propriétaire de 4 bâtiments de 8 logements de type locatifs situés à proximité du futur projet, trouve dommage d'avoir été informé par l'un de ses locataires au sujet de la consultation.

Réponse de la Ville : *Les avis légaux en lien avec les consultations sont publiés sur le site Internet de la Ville dans la section Avis légaux et Règlements et il est recommandé de s'abonner pour les recevoir. Par ailleurs, on confirme qu'une distribution porte-à-porte est réalisée dans les zones concernées et contiguës même s'il ne s'agit pas d'une obligation légale.*

- **Citoyen/citoyenne 1** : Dit apprécier l'abaissement de la partie de 4 étages projetée du côté de ses propriétés. Toutefois, le dégagé qui est prévu dans le projet sera quand même plus haut.

Réponse de la Ville : *L'idée était d'avoir un retrait et un abaissement afin d'assurer une continuité avec les bâtiments existants pour assurer, notamment, une certaine intimité pour le voisinage. La hauteur autorisée actuellement dans la zone concernée est de 20 mètres. La disposition particulière vise à autoriser une surhauteur de 20 mètres, sur un maximum de 85 % de la projection au sol d'un bâtiment. Il est précisé que le dégagé devrait être à 13 mètres de hauteur.*

Réponse du requérant : *Il a été décidé d'opter pour plus de dégagement afin de dégager l'immeuble des immeubles voisins.*

- **Citoyen/citoyenne 1** : Souligne que la superficie du terrain est trop petite par rapport à un projet de cette ampleur et dit craindre des impacts sur le stationnement sur rue, notamment lors des travaux de déneigement. Par ailleurs, l'arrivée d'un projet de 128 logements dans le secteur accentuera les problématiques de stationnement déjà existants. On soulève que deux autres nouveaux bâtiments viennent d'être construits, et que ça ajoute énormément de pression sur la demande en stationnement sur rue. Certains locataires possèdent une deuxième voiture et on s'inquiète pour les visiteurs qui voudront utiliser le stationnement sur rue.

Réponse de la Ville : *Le nombre de cases de stationnement souterrain lié prévu au projet est en principe suffisant. Par ailleurs, le secteur est bien desservi par le transport en commun, le réseau cyclable et les liens piétonniers. Il ne semblait pas avoir de problématiques majeurs au niveau du stationnement sur rue toutefois des*

analyses peuvent être réalisées au besoin par le Service du transport et de la mobilité intelligente lorsqu'il y a de nouveaux enjeux.

Réponse du requérant : *Le projet prévoit un stationnement par logement et le nombre de cases est adapté en fonction des unités de logement.*

Citoyen/citoyenne 2 : Le propriétaire de deux triplex situés en face du site du futur projet résidentiel mentionne son inquiétude quant à la surcharge actuelle du stationnement sur rue. À titre d'exemple, il mentionne qu'un bâtiment nouvellement construit n'est pas encore occupé par des locataires et qu'au moment où celui-ci sera occupé, la problématique va encore plus s'accroître. Il dit ne pas être à l'aise avec l'idée d'un bâtiment de 6 étages en face de chez lui. Enfin, il demande si la Ville consulte les citoyens ou si elle les informe tout simplement du projet à venir. En conclusion, il demande si les commentaires soulevés auront un impact sur la décision liée au projet.

Réponse de la Ville : *On confirme qu'il s'agit bien d'une consultation publique et qu'il y aura en plus, une période additionnelle de 7 jours pour formuler des commentaires écrits. Également, il y aura un deuxième rapport de consultation pour la consultation écrite. Par ailleurs, en suivi à une consultation, il y a la possibilité d'apporter des modifications au projet en fonction des commentaires et la décision appartient aux élus. Le projet est également susceptible d'approbation référendaire.*

Citoyen/citoyenne 2 : Les travailleurs de l'Institut universitaire en santé mentale utilisent le stationnement sur la rue. Les résidents du secteur ont besoin de stationnement lors des opérations de déneigement. On souhaite rappeler que 6 étages c'est beaucoup pour le secteur et les enjeux actuels.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que le requérant pourrait construire un immeuble de 6 étages puisque la grille de zonage autorise actuellement une hauteur maximale de 20 mètres. Le requérant pourrait par ailleurs, construire plus haut que ce qui est prévu au projet s'il prévoyait moins de logement, ce qui n'est toutefois pas le cas.*

Citoyen/citoyenne 2 : Demande combien d'unités sont prévues pour le bâtiment actuellement en construction et qui est situé juste en face du projet présenté dans le cadre de la consultation publique?

Réponse de la Ville : 136 unités.

Nombre d'interventions

6 interventions (2 personnes).

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

Jeudi 8 mai 2025

Réalisé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Projet résidentiel sur la rue Beaubassin

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55081Hc, R.C.A.5V.Q. 347 (rue Beaubassin, quartier du Vieux-Moulin (5-5), district électoral de Robert-Giffard)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 30 avril au 6 mai 2025 inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de l'Arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, district électoral de Robert-Giffard, quartier du Vieux-Moulin (5-5). La zone 55081Hc est située approximativement à l'est de l'avenue Monseigneur-Gosselin, au sud de la rue Gabriel-Lajeunesse, de même qu'à l'ouest et au nord de la rue de Beaubassin

Description du projet

Il est souhaité de construire un immeuble résidentiel d'environ 128 logements sur un terrain vacant situé à l'extrémité est de la rue Beaubassin. L'édifice projeté aurait une hauteur variant de quatre et six étages (13 m à 20 m). Il est également prévu de construire un stationnement souterrain d'environ 130 cases. La réglementation en vigueur dans la zone limite respectivement les nombres maximums de logements et d'étages à 36 et à cinq, respectivement.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est souhaité de modifier la réglementation d'urbanisme afin, entre autres, de retirer les nombres maximums de logements et d'étages.

Pour prendre connaissance des modifications proposées, il est possible de consulter le sommaire décisionnel et la fiche de modifications réglementaires disponibles sous la section.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel sur la rue Beaubassin](#)

Participation

Membre du conseil municipal :

- Isabelle Roy, conseillère du district de Robert-Giffard, présidente d'arrondissement

Personnes-ressources :

- Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)

Coordination de la consultation :

- Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation dans la page Web du projet

- 9 visites sur la page Internet de la consultation écrite.
 - 3 commentaires reçus.
-

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « Je ne comprends pas comment on peut autoriser un tel projet sur une si petite rue. Il y a déjà en construction un édifice qui prend toute la portion de terrain, mais bâtir un autre édifice aussi important est complètement ridicule étant donné l'incapacité de stationner pour nos visiteurs et ça rendrait l'enlèvement de la neige encore plus difficile. Il me semble que 4 édifices de la même taille que les nôtres serait beaucoup plus judicieux. Je sais qu'on est en pénurie de logement mais ce ne sont pas des logements abordables pour le commun des mortels, les nôtres sont un peu plus abordables, cela ferait 32 logements plus abordables. J'ai su que c'est le même consortium que celui déjà en construction et ils ne sont pas respectueux des gens à côté, ils arrivent entre 6 - 6:30 hres le matin et parlent fort, claquent leurs portes d'autos et de camions, ne nettoient jamais la rue, en un mot ne respectent pas les lois en vigueur, on a

beau appeler les policiers, mais ils viennent après le fait et ils recommencent le lendemain. Je ne sais pas si le problème est imputable à Drolet Construction ou à d'autres personnes ou contracteurs mais depuis 2 ans on en paie le prix. Je sais que c'est déjà autorisé et que ça va dans le sens du maire en place, soit la guerre à l'auto, mais je trouve abusif de procéder à l'érection d'un si gros édifice en face du nôtre et sur une si petite rue. Je suis convaincu que les gens vont vouloir eux aussi sauver 125 \$ par mois et stationner dans la rue. Ne pas oublier que nous n'avons même pas de stationnement pour nos visiteurs. Sachant très bien que votre idée est déjà faite, comme il a été dit à la réunion du 29 et que c'est bidon, mais pour l'ergonomie de la ville on repassera. »

Citoyen/citoyenne 2 : « Puisque les employés de la Ville de Québec semblent favoriser l'artificialisation des sols et la destruction de la biodiversité au profit de la construction d'édifices de logements non résilients et non écoénergétiques, je me demande si la Ville prévoit imposer aux promoteurs la création de zones où ils devront massivement planter, ou laisser croître naturellement, des arbres ainsi qu'une végétation indigène. Il ne s'agit pas ici de planter un ou deux arbres en façade d'un bâtiment, lesquels mettront des années à se développer et à déployer une canopée apte à soutenir le rétablissement du vivant. Le projet de 128 logements que vous proposez sur la rue de Beaubassin ne devrait jamais voir le jour. Autoriser ce type de développement contribue à défigurer un paysage déjà lourdement altéré par des constructions similaires. Plutôt que de persister dans le déni en prétendant dynamiser un secteur ou répondre à une crise du logement, vous devriez envisager des alternatives de densification douce, telles que le fractionnement de bungalows existants en deux, trois ou quatre unités. Voilà une solution qui permettrait une densification réelle tout en minimisant l'empreinte environnementale et en enrayant l'artificialisation des sols (par exemple, les bâtiments accessoires en cour arrière constituent une forme d'artificialisation des sols et ne favorisent pas une réelle densification). Le manque d'imagination de nos dirigeants et de leurs équipes est véritablement déconcertant. Nous habitons la rue de Beaubassin depuis sept ans, sept années marquées par d'imposants chantiers de construction. Nous pouvons témoigner concrètement de la diminution de la biodiversité dans le secteur, ainsi que de l'impact négatif que ce type de développement a sur la santé humaine : bruit constant, poussières, particules, vibrations, etc. »

Citoyen/citoyenne 3 : « Je trouve tout à fait invraisemblable de construire ENCORE un immeuble aussi gros dans ce petit quartier. Il y a déjà trop de circulation maintenant avec les trois autres immeubles déjà construits. Cet immeuble serait trop haut et trop gros, 130 logements multipliés par 2 parfois pour les voitures. Les employés de l'Institut de santé mentale se stationnent dans nos rues, imaginez avec tous les véhicules de ces logements qui ne se seront pas stationnés en sous-terrain. Et ce sous-terrain en stationnement, où l'eau de la pluie ira? Est-ce que les infrastructures sont suffisantes (égouts, etc.). SVP ne pas changer la réglementation pour autant de logements. »

Réponse de la Ville : *Nous prenons bonne note de vos commentaires et vous en remercions. En réponse à votre question concernant la gestion des eaux pluviales, veuillez noter que le promoteur devra soumettre un plan de gestion des eaux pluviales à*

l'échelle, préparé par un ingénieur. Ce plan devra être accompagné d'un rapport technique détaillé, incluant les notes de calcul hydrauliques, conformément à la réglementation en vigueur, étant donné que la superficie du terrain dépasse 1 200 mètres carrés. Une fois ces documents reçus, le Service de l'ingénierie procédera à leur analyse et transmettra ses recommandations. À noter qu'un réseau pluvial est présent en façade du lot, et que le débit d'eau de ruissellement devra être conforme aux normes établies par la Ville. Le Service du transport et de la mobilité intelligente a également été consulté, et aucune problématique n'a été soulevée concernant le stationnement sur rue. Une signalisation est déjà en place et pourra être ajustée au besoin. Le site est également bien desservi en transport en commun, pistes cyclables, station à Vélo, etc. Le projet respecte la réglementation municipale en matière de stationnement, puisque la Ville n'impose aucun nombre minimal de cases. Il est également conforme au Plan de mobilité durable.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

Le 7 mai 2025

Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications