

## 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 enravant 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 règlementation 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