

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 Godboult, 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'accentuer. 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 résidants 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