

Projet résidentiel sur le boulevard Louis-XIV à l'est de la rue Blanche-Lamontagne

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 52003Mb et 52004Ha, R.C.A.5V.Q. 344 (2142-2166, boulevard Louis-XIV, quartier de Saint-Michel (5-2), district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux)

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

19 juin 2025, à 19 h

Lieu

Centre de loisirs La Sablière
156 rue Bertrand (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la règlementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.C.A.5V.Q. 344 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contigües sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Situé au sud du boulevard Louis-XIV, à l'est de la rue Blanche-Lamontagne et à l'ouest de la rue George-Sand, le propriétaire souhaite convertir les terrains industriels en un développement résidentiel.

À la suite des deux ateliers d'échanges qui ont eu lieu en novembre 2020 et en mai 2021, les terrains concernés ont changé de propriétaires, et la version révisée du projet tient compte des commentaires et préoccupations soulevés par la population.

La version révisée du projet prévoit :

- La construction d'environ 170 nouveaux logements répartis dans quatre immeubles de quatre étages, situés en bordure du boulevard Louis-XIV, ainsi qu'environ 90 logements aménagés dans des bâtiments triplex et jumelés dans la portion sud du projet;
- L'aménagement d'un parc de quartier et un lien de mobilité active favorisant l'accès au transport en commun;
- L'ouverture d'une nouvelle rue accessible uniquement par le boulevard Louis-XIV sans lien de transit avec le quartier existant;
- Un écran visuel pour préserver l'intimité des propriétés adjacentes à la nouvelle rue.

Principales modifications réglementaires proposées

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de :

- Créer une nouvelle zone en bordure du boulevard Louis-XIV, pour y accueillir les immeubles multi-logements prévus au projet;
- Créer une nouvelle zone dans la portion sud du projet (triplex et jumelés) devenue enclavée par la création de la première zone en bordure de Louis-XIV, dans laquelle les normes actuelles seront essentiellement reconduites (densité résidentielle, gabarit et implantation des bâtiments, etc.).

Contexte

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait la création de nouveaux logements dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible, conformément au Plan de mise en œuvre accélérée (2023-2026) de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

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 le boulevard Louis-XIV à l'est de la rue Blanche-Lamontagne](#)

Participation

Membres du conseil municipal

- Jean-François Gosselin, conseiller municipal du district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux, membre du comité exécutif et responsable (entre autres) de la gestion des immeubles

Personne-ressource de la Ville

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Olivier Duff-Murdoch, ingénieur, Division de la planification et de la conception du transport

Animation de la rencontre

- Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Simon l'Heureux, Construction CRD
- Jean-Philip Mercier – ing., chargé de projet, associé chez Genio Experts-Conseils

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 43 personnes assistent à la rencontre

Faits saillants

- **Intimité et hauteur des bâtiments**
 - Préoccupations répétées concernant la perte d'intimité liée au bâtiment de 4 étages du projet Amuam.
 - Suggestions pour réduire l'impact visuel (ex. : duplex « split level », paliers d'éloignement des étages).
 - Demandes de mesures d'atténuation : conservation et plantation d'arbres, écrans végétaux, murs semi-transparents.
- **Circulation et mobilité**
 - Inquiétudes sur l'augmentation de la circulation, notamment sur la rue Blanche-Lamontagne.
 - Demandes pour amélioration des transports en commun (bus express), prolongement des trottoirs, et gestion de la sécurité routière.

- **Aménagements urbains et techniques**
 - Problématiques liées aux différences de niveau et remblai.
 - Entretien et gestion des fossés, canaux, bassin de rétention.
- **Propriété et servitudes**
 - Inquiétudes liées à des servitudes temporaires, à l'usage et jouissance des terrains.
- **Processus de consultation et suivi**
 - Questions sur le déroulement, le suivi du dossier, la possibilité de référendum et le droit de vote des citoyens.
 - Volonté d'information claire via sites web, infolettres, ou documents publics.
- **Zonage et modifications réglementaires**
 - Désaccord sur l'application uniforme de la modification de zonage aux deux promoteurs (CRD et Amuam).
 - Demande de modifications ciblées pour exclure un seul bâtiment de 4 étages.

Commentaires et questions du public

- **Intervention 1** : Une résidante exprime des préoccupations quant à la perte d'intimité découlant du projet immobilier Amuam, notamment en raison du bâtiment de quatre étages et de la présence d'une terrasse. Elle s'interroge sur la possibilité pour la Ville d'imposer au promoteur de préserver l'intimité du voisinage.
- Réponse de la Ville :** *Le promoteur, bien qu'absent lors de la rencontre, s'est engagé à mettre en place des mesures d'atténuation afin de préserver l'intimité des résidences voisines. Ces mesures incluent la conservation d'arbres existants, la plantation d'arbres supplémentaires et l'installation éventuelle de murs semi-transparents pour limiter les vues. La terrasse est située à une certaine distance des propriétés voisines (environ 20 mètres), et le terrain étant privé, il relève de la responsabilité du promoteur de mettre en œuvre les aménagements prévus.*
- **Intervention 2** : Une résidante exprime des préoccupations concernant l'augmentation de la circulation sur la rue Blanche-Lamontagne, qui devrait, selon elle, être aménagée en double voie.

Réponse de la Ville : *Il est reconnu qu'une croissance résidentielle peut entraîner une hausse de la circulation. Toutefois, selon l'analyse du Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI), l'achalandage généré par ce projet ne représente pas un impact majeur sur le réseau, notamment sur la rue Blanche-Lamontagne.*

L'augmentation se ferait principalement aux heures de pointe, et la circulation est évaluée à une fréquence suffisante pour en assurer le suivi. Bien qu'un certain accroissement soit anticipé, ses effets ne seront pas immédiats ni significatifs à court terme.

- **Intervention 3** : Une résidante mentionne que, selon le rapport de 2021, les bâtiments ne devaient pas dépasser deux étages. Elle s'inquiète de la possibilité que des stationnements intérieurs fassent augmenter la hauteur des bâtiments. Elle souhaite également savoir si des aménagements sont prévus pour relier la rue George-Sand et ce qu'il en est de la future rue projetée.

Réponse de la Ville : *Pour les habitations jumelées, des stationnements extérieurs sont généralement privilégiés, sans toutefois excéder la hauteur maximale permise de 9 mètres. Aucun lien routier n'est prévu entre la rue George-Sand et la future rue projetée. En ce qui concerne cette nouvelle rue, les modalités d'aménagement ne sont pas encore finalisées, et la Ville n'est pas propriétaire du terrain concerné, qui appartient au promoteur.*

- **Intervention 4** : Une résidante ayant signé une servitude temporaire avec la Ville pour une portion de terrain située dans la boucle de la rue George-Sand exprime des inquiétudes quant à une éventuelle perte de jouissance de son terrain.

Réponse de la Ville : *Des conduites d'aqueduc et d'égout traversent actuellement ce terrain et sont utilisées pour desservir le secteur. Pour le moment, cet aménagement demeure inchangé. Toutefois, à terme, avec l'aménagement de la nouvelle rue, ces réseaux seront déplacés sous celle-ci. Aucun échéancier précis n'est établi à ce jour pour cette reconfiguration.*

- **Intervention 5** : Un résidant soulève des préoccupations concernant les différences de hauteur entre les terrains existants et le nouveau développement. Il souhaite savoir s'il y aura du remblai (remplissage) sur le nouveau terrain et s'il est possible d'en harmoniser le niveau avec celui des terrains existants.

Réponse de la Ville : *Une différence d'environ un mètre est prévue entre les terrains, principalement pour permettre l'écoulement des eaux dans les réseaux d'égouts. Une pente minimale doit être conservée afin d'assurer le bon fonctionnement des infrastructures souterraines. De plus, une distance d'au moins 30 mètres est prévue entre les bâtiments existants et ceux du nouveau projet.*

Réponse du promoteur : *Le terrain situé sur le boulevard Louis-XIV présente déjà une pente naturelle, qui s'accentue en direction du bassin. Un rehaussement d'environ un mètre est nécessaire pour assurer l'écoulement des eaux vers ce bassin. Le remblai n'est donc pas arbitraire, mais requis pour des raisons techniques. Un fossé sera également aménagé à cette fin.*

- **Intervention 6** : Une résidante, bien qu'en faveur de la densification, exprime des inquiétudes quant à l'impact sur la circulation sur la rue Blanche-Lamontagne, en raison du manque d'options en mobilité durable. Elle souhaite l'ajout d'un autobus express et l'amélioration du transport en commun. Elle remercie également la Ville pour l'ajout du trottoir.

Réponse de la Ville : *La norme actuelle en matière de stationnement est de 1,2 case par logement. Le promoteur peut toutefois en prévoir davantage. Cette norme pourrait être révisée dans le cadre de l'élaboration du futur plan d'urbanisme et de mobilité pour améliorer l'offre en transport collectif et en mobilité active. Le Réseau de transport de la Capitale (RTC) est responsable de la planification des trajets d'autobus et de l'ajout de services comme les Métrobus. La Ville collabore avec le RTC pour lui présenter les projets à venir, incluant leurs échéanciers, afin d'anticiper les besoins. L'augmentation de la densité résidentielle constitue un facteur clé pour justifier l'ajout ou la bonification de trajets.*

- **Intervention 7 :** Une résidante mentionne qu'elle paie des taxes municipales depuis 21 ans sur un terrain visé par une servitude. Elle s'interroge sur les raisons pour lesquelles la rue n'a toujours pas été ouverte, d'autant plus que le développement actuel se termine en cul-de-sac. Elle souhaite vendre ce terrain et espère une résolution du dossier.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas prévu à court terme de procéder au raccordement de la rue George-Sand. La Ville n'est actuellement pas propriétaire du terrain requis pour créer un éventuel raccordement ou un parc. Une acquisition partielle du terrain du promoteur est nécessaire pour aller de l'avant. Une fois cette étape franchie, une analyse pourra être effectuée afin d'évaluer la faisabilité du prolongement de la rue.*

- **Intervention 8 :** Une résidante souhaite connaître la distance prévue entre les nouvelles constructions et les résidences existantes. Elle se demande également si le fossé actuel sera conservé.

Réponse de la Ville : *Une distance minimale de 9 mètres est prévue entre les nouvelles constructions et les propriétés existantes.*

Réponse du promoteur : *Le fossé existant sera réaménagé, puisqu'il s'agit d'un fossé ancien nécessitant une mise à niveau.*

- **Intervention 9 :** Une résidante s'interroge sur l'entretien du canal existant, qui est déficient et cause des inondations. Elle trouve que les conifères plantés ne suffisent pas à préserver l'intimité et demande s'il est possible d'ajouter d'autres types d'arbres. Elle exprime aussi des préoccupations liées à l'absence de trottoir, souhaitant que celui-ci soit prolongé jusqu'à l'école du quartier. Enfin, elle s'inquiète de la circulation et suggère l'installation d'un feu de circulation.

Réponse de la Ville : *La Ville applique des directives d'Hydro-Québec concernant les espèces d'arbres à planter. Les conifères sont privilégiés pour leur feuillage persistant, assurant une intimité toute l'année. La situation relative au trottoir sera analysée pour déterminer son prolongement éventuel. Quant à l'installation d'un feu de circulation, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) doit d'abord évaluer la situation afin de proposer des mesures adaptées pour atténuer les impacts de la circulation. Un feu pourrait être envisagé comme solution.*

Réponse du promoteur : *Le promoteur prévoit refaire le fossé afin d'améliorer l'écoulement des eaux. Une servitude, formalisée par un acte notarié, sera établie entre les propriétaires pour garantir l'entretien du canal. Une diversité d'arbres sera plantée, et non uniquement des conifères. Cependant, Hydro-Québec impose un déboisement de six mètres autour des lignes électriques mais des plantations conformes aux directives sont prévues.*

- **Intervention 10 :** Une résidante demande si des maisons de type « split-level » ont été envisagées dans le projet.

Réponse du promoteur : *Cette option sera analysée, mais la taille des terrains étant réduite, son application pourrait être limitée.*

- **Intervention 11 :** Un résidant directement impacté souhaite connaître les échéanciers de construction. Il s'interroge également sur le statut des jumelés (vente ou location) et sur une éventuelle intégration au programme Accès famille.

Réponse du promoteur : *La première étape de construction de la rue devrait durer environ 4 mois, avec un calendrier qui dépendra de la progression des ventes. Les jumelés devraient être construits rapidement, alors que les condominiums seront développés par phases, un bloc à la fois. La construction de la nouvelle rue est estimée entre 3 et 4 mois, avec des plans et diverses étapes préparatoires; il est possible que les travaux de voirie débutent dès l'automne. La vente des jumelés pourrait débuter vers la fin de l'été 2027. Ces jumelés seront vendus, et non loués. Les travaux pour les bâtiments de plus grande hauteur suivront ultérieurement.*

- **Intervention 12 :** Un résidant exprime des préoccupations sur l'insuffisance du canal existant pour gérer l'écoulement des eaux, en particulier lors de la fonte des neiges qui cause des inondations sur sa propriété. Il estime qu'un aqueduc serait nécessaire. Il s'oppose à la hauteur des duplex avec un mètre de surélévation, rappelant que lorsqu'il a acheté en 1988, le zonage était commercial afin de préserver l'intimité. Il craint la perte de son intimité due à la densification. Il préférerait que les nouvelles constructions soient d'un seul étage pour appuyer le projet, notamment en lien avec le parc. Il redoute aussi une baisse de la valeur de sa propriété à cause de la déforestation et la coupe à blanc des arbres matures.

Réponse du promoteur : *Le remblai nécessaire pourrait nuire à la survie des arbres existants, ce qui justifie parfois la replantation pour assurer leur pérennité. Le terrain est majoritairement rocheux, avec une partie en friche. Seules les arrière-cours pourront être drainées pour gérer les eaux.*

- **Intervention 13 :** Un résidant demande si le parc et le bassin seront la propriété de la Ville et qui en assurera l'entretien. Il s'interroge aussi sur les différentes étapes de la consultation publique et souhaite savoir s'il sera possible de consulter le permis de construction sur le site web municipal.

Réponse de la Ville : *Le parc et le bassin deviendront effectivement la propriété de la Ville, qui en assurera l'entretien. La démarche de consultation s'inscrit dans le cadre de la politique de participation publique, incluant plusieurs ateliers d'échange et propositions de projets. Nous en sommes actuellement à la troisième version, qui présente un projet plus abouti accompagné des modifications réglementaires nécessaires. La décision finale sera prise par le conseil d'arrondissement, conformément au processus d'approbation, incluant la possibilité d'un référendum. La modification réglementaire doit d'abord être adoptée. Ensuite, une demande de permis de construction pourra être déposée. Une fois le permis délivré, le plan devient accessible au public. Cependant, la Ville ne publie pas de permis sur son site web. Il faut se référer à la Loi sur l'accès à l'information.*

- **Intervention 14 :** Un résidant demande qui sera responsable de l'entretien du bassin et exprime des craintes concernant l'effritement de son terrain lié aux travaux de creusage.

Réponse de la Ville : *La Ville sera responsable de l'entretien du bassin ainsi que du futur parc. Chaque propriétaire demeurera responsable de la gestion de ses eaux. Des conduites souterraines seront installées pour réduire le niveau d'eau dans le fossé en interceptant les écoulements et en les dirigeant vers le bassin, ce qui permettra de diminuer la quantité d'eau en surface.*

Réponse du promoteur : *Seul le drainage des arrière-cours des maisons sera effectué via le fossé et des captations qui achemineront les eaux vers le bassin. L'entretien des fossés situés sur des propriétés privées sera assuré par les résidents via une servitude. La Ville ne peut pas entretenir des fossés sur des terrains privés.*

- **Intervention 15 :** Une résidante s'interroge sur la certitude de la création de ce parc. Elle exprime des préoccupations concernant la construction du bâtiment de 4 étages, notamment en lien avec le stationnement intérieur. Favorable au projet qui, selon elle, attirera des familles, elle souhaite toutefois une réduction de la hauteur maximale près du rond-point George-Sand. Elle soulève également la complexité du processus référendaire et demande si les citoyens disposent d'un droit de vote. Elle s'interroge enfin sur les moyens de suivre l'évolution du projet, via une infolettre ou le site de la Ville.

Réponse de la Ville : *Pour le projet Amuam, une partie du terrain sera vendue à la Ville. Le promoteur CRD prévoit racheter une portion du terrain d'Amuam afin de financer l'achat du parc. La création du parc est une condition obligatoire pour la réalisation du projet, et son acquisition sera finalisée avant le début des constructions. Concernant la hauteur, la réglementation urbaine en vigueur prévoit une hauteur maximale, empêchant toute construction de plus de quatre étages. Une légère augmentation de hauteur peut être tolérée pour intégrer du stationnement intérieur, mais il n'est pas possible de dépasser ce plafond (pas de cinq étages).*

La consultation actuelle vise à recueillir les préoccupations des citoyens; aucune décision n'est prise ce soir. Le conseil d'arrondissement de Beauport prendra la décision finale. Les élus peuvent approuver ou rejeter cette modification.

Pour suivre l'évolution du dossier, il est recommandé de consulter la page web de la Ville dédiée au projet du Domaine Louis-XIV ainsi que la page du conseil d'arrondissement de Beauport, où sont publiés les ordres du jour et procès-verbaux des réunions, notamment sur l'adoption éventuelle du règlement.

- **Intervention 16** : Une résidante, active dans un groupe de mobilisation citoyenne sur Facebook, souhaite savoir comment bloquer le projet. Impliquée depuis 2019, elle a suivi les différentes versions du plan. Elle s'inquiète de la perte d'intimité pour ses voisins ainsi que de l'augmentation de la circulation sur la rue Blanche-Lamontagne, particulièrement aux heures de pointe. Elle souligne que les axes principaux ne sont pas bien aménagés pour supporter une densification accrue, ce qui risque d'aggraver la congestion.

Réponse de la Ville : Le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) reconnaît les enjeux liés à la circulation dans le secteur. Il mène une analyse visant à identifier des interventions pour améliorer les déplacements. Toutefois, il est difficile d'identifier des opportunités concrètes pour bonifier significativement la circulation. Une équipe dédiée à la sécurité routière intervient spécifiquement dans les zones sensibles, notamment près des écoles, pour assurer la sécurité des usagers.

- **Intervention 17** : Une résidante propose de créer un angle d'éloignement des étages en paliers afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments.

Réponse de la Ville : La Ville remercie la résidante pour sa suggestion, qui sera transmise au promoteur, absent ce soir.

- **Intervention 18** : Un résidant souhaite savoir si les projets de CRD et Amuam sont liés. Il demande s'il est possible d'accepter la modification de zonage pour le promoteur CRD tout en refusant celle pour Amuam. Il s'interroge également sur la possibilité de séparer les zonages, étant en accord avec le projet CRD mais en désaccord avec le bâtiment de 4 étages d'Amuam.

Réponse de la Ville : Les modifications de zonage concernent bien les deux projets, bien qu'ils soient distincts. La zone visée est 52119Hc, qui englobe les terrains des deux promoteurs. Ainsi, la modification permettant la construction de bâtiments de 4 étages s'applique à l'ensemble de cette zone. D'autres propositions de modifications seront analysées par la Ville pour répondre aux préoccupations émises.

- **Intervention 19** : Un résidant exprime que le principal problème réside dans la hauteur du bâtiment de 4 étages, et non dans la présence d'usages commerciaux. Il rappelle qu'un commerce d'excavation existait auparavant, ce qui était moins problématique que la construction d'un bâtiment de cette hauteur. Il souhaite que la

modification de zonage soit appliquée uniquement au projet CRD, et non à celui d'Amuam.

Réponse de la Ville : *La Ville souligne qu'actuellement, les usages commerciaux sont permis dans la zone, ce qui signifie qu'un commerce pourrait s'implanter avec des impacts potentiels pour les résidents. Elle prend toutefois note que la principale source de préoccupation des citoyens concerne la hauteur maximale de 4 étages, et non l'autorisation des usages commerciaux.*

- **Intervention 20 :** Une résidante demande s'il est possible de proposer un amendement visant uniquement le bâtiment de 4 étages. Elle souhaite savoir combien de bâtiments de cette hauteur sont prévus dans la zone, précisant que seul un bâtiment pose un problème. Elle propose donc de conserver la même zone, mais d'exclure le projet Amuam.

Réponse de la Ville : *La Ville va étudier la possibilité de proposer des modifications ciblées.*

Nombre d'interventions

20 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, à la Division de la planification et de la conception du transport et à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au conseil de l'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

13 août 2025

Réalisé par

Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications