

Limiter les possibilités de constructions résidentielles sur le boulevard Bastien (entre les rues de la Farinière et du Fenil)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb, R.C.A.2V.Q. 400 (boulevard Bastien et rue du Fenil, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Déposé au conseil de l'arrondissement des Rivières

17 avril 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 étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- 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

Conformément à sa [démarche de planification pour le secteur Louis XIV/Bastien](#), la Ville souhaite limiter les possibilités de constructions résidentielles dans le secteur concerné.

Principales modifications réglementaires

Création d'une nouvelle zone (21216Ha) incluant des normes pour y restreindre le développement de projets d'ensemble et de maisons de ville.

Des ajustements à la réglementation seraient également apportés pour les autres zones pour :

- Éviter la subdivision des lots;
- Retirer les hauteurs et largeurs minimales applicables aux nouveaux immeubles;
- Interdire les jumelés et maisons en rangée.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier : 19 mars 2025, 19h, au Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille, salle multifonctionnelle.
- Consultation écrite (7 jours) : du 20 au 26 mars 2025, en ligne.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de l'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification au règlement n'est apportée à la suite de la consultation publique.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Limiter les possibilités de constructions résidentielles sur le boulevard Bastien (entre les rues de la Farinière et du Fenil)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb, R.C.A.2V.Q. 400 (boulevard Bastien et rue du Fenil, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Date et heure (ou période)

19 mars 2025, à 18 h 30

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation 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 consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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 contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Les zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb sont situés approximativement le long du boulevard Bastien, entre les rues de la Farinière et du Fenil.

Description du projet

Conformément à sa [démarche de planification pour le secteur Louis XIV/Bastien](#), la Ville souhaite limiter les possibilités de constructions résidentielles dans le secteur concerné.

Principales modifications réglementaires

Création d'une nouvelle zone (21216Ha) incluant des normes pour y restreindre le développement de projets d'ensemble et de maisons de ville.

Des ajustements à la réglementation seraient également apportés pour les autres zones pour :

- Éviter la subdivision des lots;
- Retirer les hauteurs et largeurs minimales applicables aux nouveaux immeubles;
- Interdire les jumelés et maisons en rangée.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Limiter les possibilités de constructions résidentielles sur le boulevard Bastien \(entre les rues de la Farinière et du Fenil\)](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Patricia Boudreault-Bruyère
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Véronique Dallaire
- Jean Guyler Darcelin
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette

- Lise Villeneuve, trésorière
- Jonathan Simard

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale du district électoral Neufchâtel–Lebourgneuf
- Véronique Dallaire, conseillère municipale du district électoral des Saules–Les Méandres
- Alicia Despins, conseillère municipale du district de Vanier-Duburger et présidente de l'arrondissement des Rivières.

Personne-ressource

- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion du territoire

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

- En plus des personnes mentionnées plus haut, 32 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

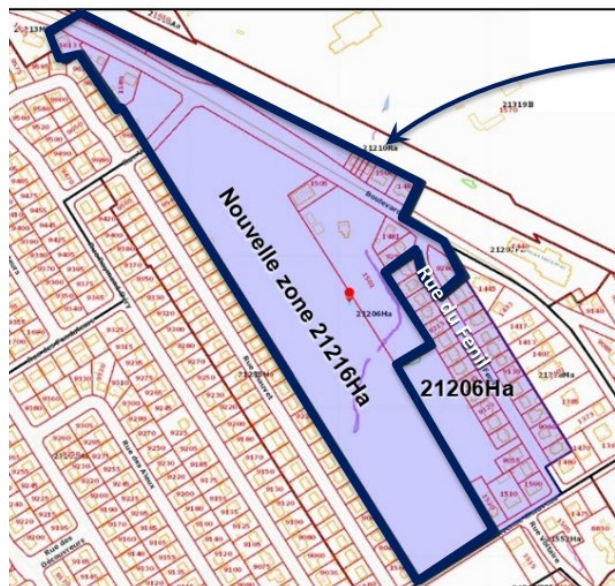
Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb, R.C.A.2V.Q. 400.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	9	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	9	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant dont la résidence est adjacente à la nouvelle zone 21216Ha s'informe du type de bâtiment qui pourrait être construit, puisqu'il s'inquiète de leur hauteur potentielle.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie qu'aucune résidence ne peut être construite sous la ligne de transport d'énergie électrique d'Hydro-Québec. Les règles prévues au zonage pour la nouvelle zone stipulent qu'un nouveau bâtiment ne peut pas être plus gros qu'un duplex puisqu'un maximum de deux logements est autorisé. La hauteur maximale est fixée à 10.5 mètres. La modification réglementaire vient interdire les bâtiments en rangée.*



- **Intervention 2** : Un résidant de la rue du Fenil rapporte qu'un lot enclavé derrière chez lui est visé par un projet de logements en rangée, dont la sortie se ferait entre deux maisons. Le projet constituerait un ajout de 18 logements derrière 9 maisons unifamiliales. Est-ce que la modification réglementaire influence ce projet de telle sorte que le promoteur ne pourra plus faire le projet qui a été présenté au voisinage? De plus, il se demande quel est l'avantage pour la Ville de permettre une rue privée qui ne sera pas entretenue. Il appréhende une augmentation de la poussière avec les travaux.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que les bâtiments en rangée restent autorisés dans la zone en question (21206ha) où est prévu le projet en question. Elle ajoute que dans certaines situations, à cause de la dimension des terrains ou de l'espace disponible, il est impossible pour la Ville de faire l'ouverture d'une rue publique à cause de sa géométrie. Par exemple, une rue aménagée en thermomètre s'avère difficile à aménager s'il manque de la profondeur au lot. À ce moment-là, ce sont des projets d'ensemble avec rue privée qui sont réalisés.*

- **Intervention 2 (suite)** : Le résidant demande si la maison centenaire qui était autrefois une fruiterie sera préservée.

Réponse de la Ville : *La Ville mentionne qu'un mécanisme de protection issue d'une loi provinciale protège les bâtiments plus vieux que 1940. Ainsi, la démolition de ces bâtiments doit être approuvée par un comité. Les permis de démolition ne sont pas octroyés de façon automatique.*

- **Intervention 3** : Une résidante de la rue du Fenil partage des préoccupations sur ce qui adviendra derrière son terrain. Elle demande si ces zones sont constructibles. Elle rapporte avoir participé aux consultations [entourant le projet sur la rue du Fenil](#). Elle demande si la

conservation de rangées d'arbres est prise en considération lorsqu'il y a des projets de développement résidentiel.

Réponse de la Ville : *La Ville explique qu'il n'est pas possible de construire aux abords du cours d'eau qui traverse le terrain vacant. Les distances à respecter du cours d'eau pour la construction de bâtiments ne sont pas modifiées par le changement au zonage. La modification réglementaire ne vient pas non plus toucher la conservation ou la coupe d'arbres. Il existe un règlement municipal sur l'abattage d'arbres, qui continue de s'appliquer.*

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

- **Intervention 4 :** Une administratrice demande pourquoi 3 lots au bout de la rue du Fenil ont été exclus de la nouvelle zone (21216Ha).

Réponse de la Ville : *La Ville précise que ces trois lots sont adjacents au boulevard Bastien où la Ville souhaite restreindre le développement résidentiel et non plus au sud.*



- **Intervention 4 (suite) :** Elle demande pourquoi la nouvelle zone n'exclut pas l'entière de la ligne d'Hydro-Québec. Elle estime que cela donne l'impression que l'on peut construire sous la ligne électrique.

Réponse de la Ville : *La Ville explique que tout territoire doit nécessairement se retrouver à l'intérieur d'une zone, que ce soit l'emprise d'une ligne d'Hydro-Québec. Si la ligne de transport d'électricité était démantelée, le zonage actuel s'appliquerait.*

- **Intervention 5 :** Un administrateur s'informe des règles qui encadrent le stationnement en façade. Il souhaite également des précisions sur les marges arrière afin d'évaluer la distance à laquelle les bâtiments seront implantés.

Réponse de la Ville : *Pour le stationnement en façade, la Ville précise que la limite est d'empiètement en façade est de 3 mètres et une profondeur minimum de 5,5 mètres. L'idée est de préserver la façade et de s'assurer qu'elle ne soit pas entièrement occupée par des stationnements. Habituellement, on voit une allée de stationnement en cour latérale. Le règlement permet de déborder jusqu'à 3 mètres en façade, pour une largeur maximale totale de 7 mètres.*

Pour ce qui est des marges, le zonage prévoit toujours une marge avant minimum, des marges latérales et une marge arrière. Si la marge avant minimale est à 6 m et qu'il n'y a pas de marge de recul maximal, le bâtiment peut se reculer jusqu'à ce qu'il atteigne la marge arrière.

- **Intervention 5** (suite) : L'administrateur rapporte que les lots en diagonale ont déjà des maisons bâties. Si un terrain vacant est construit, est-ce qu'il est obligé de tenir compte des bâtiments existants à l'avant?

Réponse de la Ville : *Oui, il existe un règlement de la Ville qui contrôle l'implantation et les distances entre les bâtiments.*

- **Intervention 6** : L'administrateur remarque que c'est le projet d'ensemble qui semble soulever le plus d'enjeux. Pourquoi le terrain visé par le projet d'ensemble n'a-t-il pas été inclus à la nouvelle zone?

Réponse de la Ville : *La limitation pour l'ajout de logements vise principalement les terrains le long du boulevard Bastien. Le terrain vacant derrière la rue du Fenil et tout le bas de la rue du Fenil ne font pas partie du secteur affecté par les problématiques de poussières générées par les activités d'extraction (carrière) et les modifications au zonage proposées s'intègrent dans une démarche de planification urbaine pour le secteur le long des boulevards Bastien et Louis-XIV visant à assurer une meilleure cohabitation des usages industriels, commerciaux et résidentiels. La Ville travaille à la mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation. Ainsi, elle encourage la construction de logements là où c'est possible, mais lorsqu'il y a des contraintes, comme des enjeux de poussières, la Ville souhaite limiter les possibilités de développement.*

Nombre d'interventions

6 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

4 avril 2025

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Limiter les possibilités de constructions résidentielles sur le boulevard Bastien (entre les rues de la Farinière et du Fenil)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb, R.C.A.2V.Q. 400 (boulevard Bastien et rue du Fenil, quartier de Neufchâtel Est – Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 20 au 26 mars 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Les zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb sont situées approximativement le long du boulevard Bastien, entre les rues de la Farinière et du Fenil.

Description du projet

Conformément à sa [démarche de planification pour le secteur Louis-XIV/Bastien](#), la Ville souhaite limiter les possibilités de constructions résidentielles dans le secteur concerné.

Principales modifications réglementaires

Création d'une nouvelle zone (21216Ha) incluant des normes pour y restreindre le développement de projets d'ensemble et de maisons de ville.

Des ajustements à la réglementation seraient également apportés pour les autres zones pour :

- Éviter la subdivision des lots;
- Retirer les hauteurs et largeurs minimales applicables aux nouveaux immeubles;
- Interdire les jumelés et maisons en rangée.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Limiter les possibilités de constructions résidentielles sur le boulevard Bastien \(entre les rues de la Farinière et du Fenil\)](#)

Participation

Membre du conseil municipal

Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale du district électoral de Neufchâtel–Lebourgneuf

Personne-ressource

Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion du territoire

Coordination de la consultation

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page Web du projet

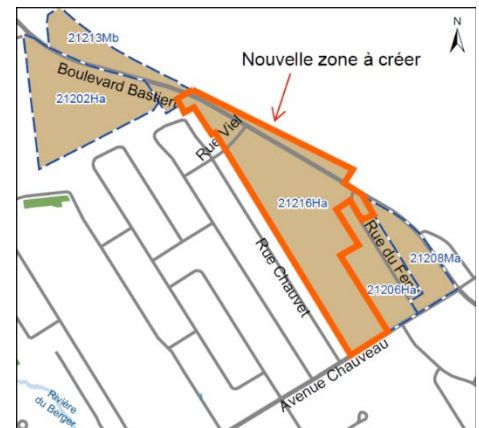
- Une personne a apporté un commentaire

Questions et commentaires du public

Résidante de la rue du Fenil

La résidante habite dans la zone 21206Ha. Elle appelle à ce que les terrains à l'ouest de chez elle (zone 21206Ha) soient inclus dans la nouvelle zone 21216Ha afin de limiter le développement dans la cour arrière des résidents de la rue. Elle estime que le projet de 18 habitations derrière nuira à la qualité de vie du voisinage par 7 maisons, environ. Elle anticipe une augmentation de la circulation en voiture dans sa cour. Elle serait déçue si la Ville n'apportait pas cette modification.

Elle rappelle que la Ville a mentionné que la zone 21216Ha est créée pour des raisons de santé publique afin de limiter le développement à proximité du parc industriel. Elle trouve illogique que la zone 21206H ne soit pas protégée au même titre que la zone 21216Ha pour les mêmes raisons évoquées de santé publique. Elle ajoute « Nous ne voyons pas pourquoi ces nouveaux résidents seraient moins à risque que leurs voisins immédiats. »



Réponse de la Ville : *Le projet de modification s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la [Démarche de planification du secteur Louis-XIV/Bastien](#) qui a eu lieu en 2024.*

La rue du Fenil n'est pas comprise dans le secteur d'intervention de la démarche de planification et ne vise pas les terrains offrant un potentiel de développement résidentiel situés à l'extérieur des limites de ce secteur. La Ville souhaite maintenir les opportunités de développement qui se présentent à l'extérieur du secteur d'intervention de cette démarche de planification, mais souhaite aussi restreindre la construction de nouveaux logements le long du boulevard Bastien. Cependant, des assouplissements au zonage ont été ajoutés au projet de modification de zonage afin de rendre conformes plusieurs bâtiments existants quant à leur hauteur, leur largeur ou leur marge de recul avant maximale qui sont actuellement dérogoires. Les propriétés de la rue du Fenil pourront bénéficier de ces assouplissements.

En ce qui concerne spécifiquement le terrain vacant situé du côté ouest et à l'arrière des résidences de la rue du Fenil, la demande de permis a été déposée avant l'avis d'intention donné, soit le 10 décembre dernier, et il a été délivré. Le promoteur est en droit de réaliser le projet et la Ville ne peut l'empêcher. Cependant, la modification de zonage proposée n'a pas pour effet de permettre la construction d'un plus grand nombre de logements ni de permettre la construction de bâtiments plus gros et plus hauts que le permet le zonage actuel. »

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

3 avril 2025

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications