

Modifications réglementaires pour faciliter la construction de logements dans le secteur de la rue des Écureuils

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

Le 25 juin 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

La Ville de Québec souhaite assouplir les normes d'urbanisme afin d'autoriser l'ajout d'un étage à un immeuble existant, de faciliter la construction de logements conformément au plan d'action accéléré de la Vision de l'habitation, et aussi afin de régulariser certains logements qui sont actuellement dérogatoires.

La zone concernée (42040Ha) comprend les propriétés des rues des Blaireaux, des Écureuils, des Ramiers, des avenues des Taupes et des Perdrix, ainsi que les propriétés des numéros d'immeubles impairs de la rue des Pinsons, à l'exception du 5129, rue des Pinsons.

Principales modifications réglementaires

Les ajustements à la réglementation comprennent, entre autres, le retrait du nombre maximal de logements par bâtiment isolé et l'augmentation de la hauteur maximale de 9 m à 12 m. Il est à noter que d'autres normes d'urbanisme imposant une limite à un nombre de logements pour un projet en fonction du terrain et des aménagements voulus demeurent.

Les modifications proposées se détaillent comme suit :

- Retirer le nombre maximal de logements pour le groupe d'usages H1 logement pour un bâtiment isolé et jumelé.
- Retirer le nombre maximal de deux étages pour les dimensions générales et particulières d'un bâtiment jumelé pour le groupe d'usages H1 logement.
- Augmenter la hauteur maximale de 9 mètres à 12 mètres.

Ce projet de modifications contribuerait également à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation](#).

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=916>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville : 28 mai 2025 à 19h, Pavillon du Jardin, 5295, rue des Violettes (salle principale)
- Consultation écrite : du 29 mai au 4 juin 2025, inclusivement. (7 jours)
- Rapport disponible : juin 2025

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 demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Modification(s) retenue(s) à la suite des activités de participation publique :

À la suite de la consultation publique du 28 mai 2025 et de la consultation écrite du 29 mai au 4 juin 2025, inclusivement, le projet initial du Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247 est modifié comme suit :

- Ne plus retirer, mais fixer à trois le nombre maximal de logements pour le groupe d'usages *H1 logement* pour un bâtiment isolé et à deux pour un bâtiment jumelé;
- Modifier le nombre de logements dans les dimensions particulières des normes de lotissement. Ainsi, un bâtiment isolé du groupe d'usages *H1 logement* d'un à trois logements doit avoir une largeur minimale de lot de 15 mètres, alors qu'un bâtiment jumelé d'un à deux logements du même groupe d'usages doit avoir une largeur minimale de lot de 10 mètres;
- Ne plus retirer le nombre maximal de deux étages, mais fixer à trois étages pour les dimensions générales et particulières d'un bâtiment jumelé pour le groupe d'usages *H1 logement*;
- Augmenter la hauteur maximale de 9 mètres à 10,5 mètres au lieu de 12 mètres;
- Retirer l'article 878 de la grille de spécifications qui permet l'agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Modifications réglementaires pour faciliter la construction de logements dans le secteur de la rue des Écureuils

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville

Date et heure

Le mercredi 28 mai 2025 à 19 h

Lieu

Pavillon du Jardin - 5295, rue des Violettes (salle principale)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modifications 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 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 modifications réglementaires est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modifications à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les sept jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier d'Orsainville, zone 42040Ha comprenant les propriétés de la rue des Blaireaux, de la rue des Écureuils, de la rue des Ramiers, de l'avenue des Taupes et de l'avenue des Perdrix, ainsi que les propriétés des numéros d'immeubles impairs de la rue des Pinsons, à l'exception du 5129, rue des Pinsons.

Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite assouplir les normes d'urbanisme afin d'autoriser l'ajout d'un étage à un immeuble existant, de faciliter la construction de logements conformément au plan d'action accéléré de la Vision de l'habitation, et aussi afin de régulariser certains logements qui sont actuellement dérogatoires.

Principales modifications réglementaires

Les ajustements à la réglementation comprennent, entre autres, le retrait du nombre maximal de logements par bâtiment isolé et l'augmentation de la hauteur maximale de 9 m à 12 m. Il est à noter que d'autres normes d'urbanisme imposant une limite à un nombre de logements pour un projet en fonction du terrain et des aménagements voulus demeurent.

Les modifications proposées se détaillent comme suit :

- Retirer le nombre maximal de logements pour le groupe d'usages *H1 logement* pour un bâtiment isolé et jumelé;
- Retirer le nombre maximal de deux étages pour les dimensions générales et particulières d'un bâtiment jumelé pour le groupe d'usages *H1 logement*;
- Augmenter la hauteur maximale de 9 mètres à 12 mètres.

Ce projet de modifications contribuerait également à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation](#).

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=916>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Benoit Gosselin, président
- Charles-Élie Fallu, secrétaire
- Sonia Tchuembou, trésorière
- Marc Auger, administrateur
- Lison Boulanger, administratrice

Membre du conseil municipal

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource de la Ville

- Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 24 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier d'Orsainville recommandent au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de ne pas approuver le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	5	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme, mais avec des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

Synthèse : Les principales préoccupations soulevées par les personnes présentes lors de l'assemblée publique de consultation concernent les éléments suivants :

- La qualité de vie des résidants du quartier;
 - La densification dans un quartier résidentiel;
 - La hauteur de bâtiments;
 - La circulation et le stationnement dans les rues des Écureuils, des Ramiers et des Blaireaux;
 - Le drainage de l'eau;
 - La baisse de la valeur des propriétés.
- **Intervention 1** : Un résidant de la rue des Blaireaux se questionne à savoir pourquoi les rues de la zone 42040Ha sont visées et pas les autres rues aux alentours, se situant dans les zones contiguës. Outre cela, il s'interroge sur le processus d'approbation référendaire à savoir pourquoi les rues des zones contiguës sont aussi considérées. Il se demande également quel est l'intérêt des citoyens qui ne souhaitent rien faire à la suite de cette modification.

Réponse de la Ville : *Tout d'abord, ce sont des zones qui ont été déterminées il y a plusieurs années où les maisons ont été regroupées selon leurs similitudes. Pour ce qui concerne le processus référendaire, si une maison est située près de la zone concernée, il est probablement souhaitable que le propriétaire puisse se prononcer même si sa propriété est située dans une zone contiguë qui n'est pas visée par le projet de modification réglementaire. L'intérêt de la modification est par exemple, si un propriétaire a un projet d'agrandissement, il sera possible pour lui d'ajouter un logement à son bâtiment existant.*

- **Intervention 2** : Une résidante de la rue des Ramiers dit s'opposer à la possibilité de permettre la construction d'un logement à trois étages dans un quartier résidentiel.
- **Intervention 3** : Un autre résidant soulève les enjeux de stationnement et de circulation dans le quartier. Il signale que durant l'hiver, les gens qui habitent dans les logements à proximité se stationnent sur la rue des Écureuils. Par ailleurs, il mentionne que des problèmes de stationnement sont également observés sur la rue des Blaireaux qui est déjà très étroite, ce qui est problématique, selon lui, pour la circulation des véhicules d'urgence, dont les ambulances et les pompiers, ainsi que pour le déneigement.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour vos commentaires.*

- **Intervention 4** : Une résidante de la rue des Ramiers mentionne que le secteur connaît déjà des problématiques reliées à l'eau, notamment de drainage. Elle rapporte que lorsqu'un nouveau bâtiment se construit, le promoteur prend le maximum de son pouvoir drainant de son terrain. Dans cette optique, selon elle, il n'y a plus de pouvoir drainant, car cela prend toute la superficie du terrain plutôt que de prendre le tiers du terrain comme c'est le cas pour les bungalows. Elle souligne également que des bâtiments à logements locatifs dans le secteur auront un impact sur la valeur de leur propriété, sur la qualité de vie des résidents et sur le milieu de vie du quartier, ainsi que sur la perte d'intimité due à la hauteur de nouveaux bâtiments.
- **Intervention 5** : Une autre résidante du secteur confirme l'étroitesse de la rue des Blaireaux et insiste à dire qu'il n'y a pas de place de stationnement pour des résidents supplémentaire dans le secteur. Selon elle, cela ne fera qu'aggraver la circulation sur cette rue.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 6** : Un résidant qui habite au sud de la rue des Écureuils réaffirme qu'il existe des problèmes de drainage. Il indique qu'il y a déjà des pompes, mais à chaque fois qu'il y a plus de 3 cm de pluie, il y a de l'accumulation d'eau pendant plusieurs jours.

Réponse de la Ville : *Nous sommes informés de cette problématique. Le Service d'ingénierie travaille présentement sur un projet pour l'ensemble du secteur qui vous sera présenté lorsque complété. Pour ce qui est de la rétention d'eau sur les terrains, il faut noter que le pourcentage d'aire verte est inchangé. Autrement dit, un nouveau bâtiment ne pourra pas occuper tout le terrain, car la conservation de 20 % d'aire verte de la superficie du terrain est exigée.*

- **Intervention 7** : Un résidant du secteur demande pourquoi les bâtiments situés près du boulevard Henri-Bourassa ont une hauteur de 11 mètres, alors que dans la zone concernée, c'est 12 mètres.

Réponse de la Ville : *Près du boulevard Henri-Bourassa, la réglementation en vigueur autorise une hauteur de plus de 12 mètres.*

- **Intervention 8** : Un résidant du secteur demande plus de précisions sur le nombre de logements dans la zone 42040Ha, particulièrement pour les bâtiments dérogatoires.

Réponse de la Ville : *Présentement, dans la zone concernée, il y a 131 bâtiments de 181 logements, dont 21 dérogatoires. Dans cette optique et en considérant le contexte du secteur, l'un des objectifs du projet de modification réglementaire est de rendre conformes tous les bâtiments qui sont dérogatoires.*

- **Intervention 9** : Une résidante de la rue des Blaireaux se questionne à savoir s'il est possible de construire un nombre maximal de 12 logements.

Réponse de la Ville : *Oui, c'est possible. Toutefois, il faut avoir la superficie pour le construire considérant l'exigence de conserver 20 % d'aire verte, en plus de respecter*

les marges qui ne sont pas modifiées. Pour les normes de lotissement, une largeur de 15 mètres minimum pour un bâtiment isolé est exigée. Ainsi, un promoteur ne peut pas subdiviser son terrain en dessous de cela. De plus, le bâtiment doit avoir une largeur minimale de 7,3 mètres en façade.

- **Intervention 10** : Un résidant rapporte que les terrains sur la rue des Blaireaux sont très profonds. Ainsi, il se demande si un promoteur peut construire en profondeur tout en respectant la largeur minimale exigée en façade. De plus, advenant qu'un promoteur achète deux terrains à proximité, peut-il construire des bâtiments massifs.

Réponse de la Ville : *C'est possible si le bâtiment est conforme.*

- **Intervention 11** : Un autre résidant évoque de nouveau des enjeux de circulation et de stationnement dans le secteur, plus particulièrement sur la rue des Ramiers puisque c'est un cul-de-sac. Il mentionne que durant l'hiver, cette rue est souvent fermée. À son avis, avec la construction de nouveaux logements, cela renforcera cette problématique.

- **Intervention 12** : Une résidante du secteur exprime des craintes sur le précédent que ce projet créera et qui, inévitablement, amènera d'autres projets de développement résidentiels dans le quartier.

- **Intervention 13** : Une autre résidante partage son inquiétude à l'effet que des promoteurs achètent des terrains sur la rue des Écureuils comme c'est le cas sur la rue des Blaireaux, pour démolir les bâtiments existants et y construire de gros bâtiments à logements. Par ailleurs, elle met en lumière la présence de rivières dans ce secteur. Considérant cela, les promoteurs ne peuvent pas construire ce qu'ils veulent, affirme-t-elle.

Réponse de la Ville : *Au-delà du projet de modification réglementaire présenté ce soir, les promoteurs doivent tenir compte de la réglementation en vigueur sur les rives, les bandes de protection riveraine, du littoral et des plaines inondables en présence d'une rivière lors de la construction d'un nouveau bâtiment.*

- **Intervention 14** : Un résidant de la rue des Ramiers témoigne des enjeux de sécurité du quartier. Il mentionne que depuis les cinq dernières années, la criminalité, notamment des vols, a doublé. Il pense qu'avec l'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier, cela va diminuer le sentiment de sécurité comme c'est le cas au centre-ville. Outre cela, selon lui, il y a des enjeux de sécurité routière car il y a beaucoup de voitures qui empruntent les petites rues. Il mentionne d'ailleurs qu'il y a quelques années, deux enfants ont été frappés par des véhicules près de l'école Oasis.

- **Intervention 15** : Une résidante de la rue des Blaireaux souhaite avoir des précisions sur l'origine du projet de modification réglementaire.

Réponse de la Ville : *Nous avons reçu une demande d'une propriétaire qui souhaite agrandir son bâtiment existant situé au 5117, rue des Écureuils pour construire un*

étage supplémentaire et y aménager un troisième logement. En plus, elle projette de construire un nouveau bâtiment de trois logements à côté. À la suite de cette demande, nous avons vérifié l'ensemble du parc de logements dans la zone concernée. Il a été constaté qu'il y a dans la zone plusieurs bâtiments des logements dérogatoires. Dans ce contexte, avec cette modification réglementaire, nous proposons de permettre la construction des projets de la requérant et en même temps de rendre tous les logements de la zone conformes.

- **Intervention 16 :** En réaction à la réponse du personnel de la Ville, un résidant de la rue des Pinsons juge qu'il n'est pas nécessaire de faire un changement de zonage pour un total de 8 bâtiments à 3 logements qui sont dérogatoires et non plus d'augmenter la hauteur maximale de 9 mètres à 12 mètres. Considérant cela, il demande s'il est possible de maintenir la hauteur maximale à 10 mètres au lieu de 12 mètres.

Réponse de la Ville : *Oui, cela peut être une proposition puisque le projet n'a pas encore été adopté.*

- **Intervention 17 :** Un résidant s'informe à savoir si un propriétaire pourrait construire un troisième logement sur le côté du bâtiment existant afin d'éviter d'agrandir en hauteur ou d'ajouter un troisième logement sans modifier la hauteur.

Réponse de la Ville : *À l'heure actuelle, cela n'est pas possible car le troisième logement n'est pas autorisé.*

- **Intervention 18 :** Un autre résidant juge qu'il est important de maintenir le quartier résidentiel pour des maisons unifamiliales uniquement avec la présence d'arbres et des rivières.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 19 :** Une résidante souhaite obtenir plus des précisions sur le cheminement du processus réglementaire pour ce projet à savoir s'il a été accepté.

Réponse de la Ville : *La demande a été présentée par la propriétaire à l'administration municipale. Le projet de modification réglementaire a ensuite été approuvé par le conseil d'arrondissement de Charlesbourg afin qu'il soit présenté aux citoyens dans le cadre d'une consultation publique. Ce sont des étapes qui sont prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. À la suite de la consultation publique, la décision relève du conseil d'arrondissement d'adopter ou non le projet de modification réglementaire tel que présenté ou modifié à la suite de la consultation publique.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1** : En rapport à l'article 878, le projet de modification réglementaire propose de retirer un nombre maximal de 2 logements. Une personne administrant le conseil de quartier mentionne que cela risque d'être augmenté avec le temps, ce à quoi elle s'oppose. Elle confirme également être contre la construction d'un troisième étage dans un quartier résidentiel. Elle mentionne également que les aires vertes seront diminuées et la problématique de drainage continuera. Selon elle, les enjeux de circulation et de la diminution de la qualité de vie des résidents du quartier augmenteront avec de nouveaux résidents par logement. L'administratrice propose toutefois que la Ville oblige les propriétaires à rénover ou restaurer leurs bâtiments en mauvais état plutôt que d'en construire des nouveaux. Bref, elle s'interroge à savoir comment le quartier peut accueillir de nouveaux résidents alors qu'il y a présentement des problèmes d'égout et de débordement dans les écoles.
- **Intervention 2** : Une personne autre personne administrant le conseil de quartier se questionne sur l'exigence du 20 % d'espace vert à savoir s'il sera proportionnel à l'agrandissement.
Réponse de la Ville : *Le minimum d'aire verte exigé est de 20 %. Si cela n'est pas respecté, le permis ne sera pas délivré.*

À la suite des échanges avec les résidents et ayant eu un échange à huis clos, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier d'Orsainville conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de ne pas approuver le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247.*

Nombre d'interventions

21 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

10 juin 2025

Rédigé par

Sayana Khuon et Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques,
Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Benoit Gosselin, président du conseil de quartier d'Orsainville

Modifications réglementaires pour faciliter la construction de logements dans le secteur de la rue des Écureuils

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 29 mai au 4 juin 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier d'Orsainville, zone 42040Ha comprenant les propriétés de la rue des Blaireaux, de la rue des Écureuils, de la rue des Ramiers, de l'avenue des Taupes et de l'avenue des Perdrix, ainsi que les propriétés des numéros d'immeubles impairs de la rue des Pinsons, à l'exception du 5129, rue des Pinsons.

Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite assouplir les normes d'urbanisme afin d'autoriser l'ajout d'un étage à un immeuble existant, de faciliter la construction de logements conformément au plan d'action accéléré de la Vision de l'habitation, et aussi afin de régulariser certains logements qui sont actuellement dérogatoires.

Principales modifications réglementaires

Les ajustements à la réglementation comprennent, entre autres, le retrait du nombre maximal de logements par bâtiment isolé et l'augmentation de la hauteur maximale de 9 m à 12 m. Il est à noter que d'autres normes d'urbanisme imposant une limite à un nombre de logements pour un projet en fonction du terrain et des aménagements voulus demeurent.

Les modifications proposées se détaillent comme suit :

- Retirer le nombre maximal de logements pour le groupe d'usages *H1 logement* pour un bâtiment isolé et jumelé.

- Retirer le nombre maximal de deux étages pour les dimensions générales et particulières d'un bâtiment jumelé pour le groupe d'usages *H1 logement*.
- Augmenter la hauteur maximale de 9 mètres à 12 mètres.

Ce projet de modifications contribuerait également à l'atteinte des objectifs du [Plan de mise en œuvre accélérée](#) de la [Vision de l'habitation](#).

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=916>

Participation

Membre du conseil municipal :

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource de la Ville :

- Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

33 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions

Questions et commentaires du public

Synthèse : Trente-trois (33) personnes ont formulé des commentaires ou des questions en ligne. La grande majorité ont exprimé leur opposition au projet des modifications réglementaires. De ce nombre, quatre ont affirmé être en faveur du projet.

Des préoccupations relatives à la densification du secteur ont été soulevées, car elle aurait pour conséquence d'aggraver certaines problématiques existantes depuis quelques années, liées principalement à la circulation automobile, au stationnement sur rue et à la capacité du système d'aqueduc et d'égouts.

La perte de la quiétude dans un quartier « résidentiel » ou « familial » a été mentionnée plusieurs fois.

La perte de la canopée du secteur constitue également une préoccupation en raison d'éventuelle coupe d'arbres matures par les promoteurs immobiliers pour laisser place aux nouvelles constructions.

- **Intervention 1 :**

Bonjour M. Salvador Cobos,

Suite à la réception du dépliant expliquant le sujet cité en objet, je suis allée lire les informations relatives à ce Projet de règlement sur le site Internet de la Ville de Québec. Je vous avoue que j'ai été estomaquée par le contenu de ce Projet de règlement. Je trouve inadmissible qu'on veuille permettre la construction de logements plus hauts et plus volumineux parmi les maisons unifamiliales qui occupent déjà la rue des Écureuils. Ainsi, quand j'ai acheté ma maison sur cette rue, je l'ai fait notamment parce que c'était, pour la majorité, des maisons unifamiliales qui l'occupaient et aussi parce que c'était un environ plutôt tranquille sans trop de circulation afin d'y élever ma fille.

Par ailleurs, en plus de permettre la construction de logements parmi nos maisons, ce projet de règlement autorise un nombre maximal de logements pour les bâtiments de type isolé et jumelé du groupe H1. Également, on veut permettre l'augmentation de la hauteur des bâtiments qui passerait de 5 mètres à 12 mètres et en plus, le nombre d'étages maximal serait retiré. À mon avis comme propriétaire d'une maison unifamiliale depuis 16 ans sur la rue des Écureuils, c'est complètement inadmissible de vouloir permettre ces types de modifications au Règlement cité en objet. Ces changements au Règlement changeraient complètement l'aspect visuel de notre rue et en augmenteraient sans nul doute, la circulation portant atteinte à la tranquillité des résidents et à l'allure visuelle de la rue des Écureuils.

Certes, si l'une des maisons unifamiliales qui m'est voisine est achetée par un entrepreneur qui désire la détruire et y construire à la place un haut bâtiment à logements, je perds automatiquement le soleil qui éclaire ma cour arrière, la belle vue que j'y ai pour qu'elle soit remplacée par la vue sur un gros bâtiment et aussi, je perds ma tranquillité puisque j'aurai nécessairement plein de nouveaux voisins juste à côté. Également, je crois qu'à cause de ces raisons évoquées, ma propriété sera par le fait même dévaluée. Ça intéressa pas mal moins les acheteurs d'avoir un gros bâtiment à ses côtés plutôt que d'avoir des maisons unifamiliales. Par ailleurs, cet acheteur potentiel sera prêt à donner moins pour obtenir ma maison contrairement à si elle se trouvait entre deux maisons unifamiliales.

D'autre part, je vous relate quel genre de problème peut parfois occasionner la construction de jumelés ou d'un bâtiment à logements qui se fait sur des terrains adjacents à notre propriété. En 2015, un entrepreneur a construit un jumelé sur

le terrain adjacent à l'arrière de ma propriété. De plus, lors de la construction de ces jumelés situés au 5160 et 5162 rue des Blaireaux, j'ai vu des camions venir déverser de la terre (type glaise) qui a servi à rehausser le niveau des terrains. Avant leur construction en 2015, le terrain à l'avant de l'ancienne maison était pratiquement au niveau du trottoir tout comme l'arrière du terrain, ce qui n'est plus le cas actuellement. Depuis que j'étais devenue propriétaire de ma maison en 2009, c'était la première fois au printemps 2017 que j'ai vu une marre d'eau qui a entouré et presque inondé les cabanons sur mon terrain. Lors des pluies automnales, il y a aussi eu une marre d'eau. Toutefois, pour arriver à régler ce problème, j'ai dû déboursier des frais d'avocat afin de savoir quelle était la procédure à suivre dans cette situation. Certes, il a fallu que j'envoie également plusieurs mises en demeure avant que les propriétaires se décident d'agir pour que l'eau de surface s'élimine sur leurs terrains plutôt que sur le mien. Voilà le genre de problème qui peut survenir à un propriétaire dans le cas où c'est un entrepreneur qui s'empare d'un terrain et décide d'y construire des logements ou jumelés lucratifs. C'est certain que ses préoccupations sont autres puisque ce n'est pas lui qui y résidera.

Je conclus en réaffirmant pour toutes ces raisons évoquées précédemment, que je m'oppose totalement à tous les changements qui sont proposés dans le Projet de règlement cité en objet.

Je vous remercie, meilleures salutations,

████████████████████

Adresse :

██████, rue des Écureuils

Québec, Qc G1G 1K9

Téléphone : ████████████████████

- **Intervention 2** : Je crois personnellement que c'est une mauvaise idée. Nous avons déjà des problèmes d'eau lorsqu'il pleut, le trafic et en plus la rue des ramiers est un cul-de-sac. Nous sommes un quartier avec des maisons a un prix raisonnable pour vos citoyens. Alors je comprends votre intérêt.
- **Intervention 3** : Pour la Vision de l'habitation 2026, la rue des Blaireaux ne se prête pas à une densification des habitations vu qu'elle est trop étroite et ne peut supporter plus de trafic. Il y a ici un enjeu de sécurité.

- **Intervention 4** : Je suis en désaccord avec ce projet!! Je tiens à garder la quiétude de notre rue telle qu'elle est actuellement!!! Totalement contre ce projet.... Merci
- **Intervention 5** : Je ne suis pas en accord avec ce règlement modifiant le zonage qui est totalement irresponsable envers les citoyens de ce secteur paisible qui va donner plus de circulation et de désagrément.ps essaye donc d'implanter ce règlement dans le secteur de Sillery pas sûr que les citoyens du secteur vont dire oui sur la même chose pour notre secteur merci/en passant le représentant de la ville nous a dit hors réunion le règlement n'oblige pas de stationnement sur le terrain du bâtiment ça pas de bons s'en plus de véhicule stationner dans la rue. Merci.
- **Intervention 6** : Rue des blaireaux, Zone 42040Ha, R.C.A 4V.Q.247 En défaveur du projet en cours. Nous avons droit à une zone avec arbres et terrains gazonnés.
- **Intervention 7** : Les rues des Écureuils et des Blaireaux sont relativement calmes. L'ajout de nombreux logements sur des Écureuils modifierait le caractère du secteur, cette urbanisation entraînant probablement des coupes accrues d'arbres matures et une dégradation conséquente des rives des rivières des Commissaires et Duberger. Rappelons qu'au moins une fosse à truites est existante tout près du gros immeuble qui termine la rue des Écureuils. Cet immeuble est une erreur des années soixante, en empiètement sur la bande riveraine, et en complète contradiction avec la trame construite environnante. Autoriser des immeubles de 12 mètres de hauteur sur la rue ne fait pas de sens. Pensons aussi à la pression sur le réseau d'aqueduc, ainsi qu'à une pollution automobile augmentée, avec des conséquences pour les deux rivières du secteur. Les propriétés environnantes se verraient aussi soumises à une vue sur le moins désagréable sur les terrains et les maisons elles-mêmes. Je pense qu'il existe d'autres secteurs plus propices à la construction d'immeubles locatifs.
- **Intervention 8** : Je suis en accord avec la modification du règlement de l'arrondissement de Charlesbourg, de la zone 42040Ha R.C.A 4V.Q 247
- **Intervention 9** : Je suis en faveur du projet 42040Ha pour faciliter la construction de logements dans le secteur de la rue des Écureuils
- **Intervention 10** : Bonjour, Personnellement, je suis favorable à la modification de la zone 42040Ha, en augmentant la hauteur maximale de 9 mètres à 12 mètres, à condition que chaque logement du bâtiment dispose d'un stationnement pour véhicule sur le terrain du bâtiment. Par exemple, si le bâtiment comprend 6 logements, il faudrait prévoir des espaces de

stationnement privés pour 6 voitures standard dans le lot de terrain du bâtiment.
Merci !

- **Intervention 11 :**

Voici les raisons pour lesquelles la réglementation doit demeurer inchangée, du moins sur la rue des Blaireaux :

Raison #1

La rue des Blaireaux est beaucoup plus étroite que les autres rues de notre quartier et son étroitesse empêche les véhicules lourds de passer. De ce fait, depuis la construction de deux jumelés, il est arrivé à de très nombreuses reprises que des véhicules lourds ne puissent pas passer dans cette portion de la rue. Parfois c'est le camion de vidange, parfois c'est l'autobus scolaire, d'autre fois c'est le tracteur de déneigement de la Ville. Lorsque la ville a effectué des travaux dernièrement, les camions ne pouvaient pas passer. Le lendemain, la ville a installé des pancartes temporaires pour interdire le stationnement d'un côté de la rue sur toute la rue pour leur permettre simplement de faire circuler les camions bennes. Ma femme a d'ailleurs écrit à la ville pour demander que le stationnement ne soit permis que d'un seul côté de la rue. Présentement, il y a une probabilité qu'un camion de pompier ne puisse pas se rendre chez moi et cela est inacceptable. L'ajout d'habitations ne ferait qu'aggraver le problème.

Raison #2

La rue des Blaireaux contribue à réduire les îlots de chaleur grâce à ces arbres majestueux. Elle sert également de poumons pour toutes les rues avoisinantes qui se situent entre l'autoroute et le boulevard Henri-Bourassa. L'ajout d'habitation sur cette rue réduiraient inévitablement la canopée et des arbres d'une telle maturité sont irremplaçables.

Raison #3

La rue des Blaireaux fait le bonheur des résidents des autres rues avoisinantes grâce à ses deux rivières, ses arbres majestueux et son charme patrimonial hérité de son passé de villégiature. Il y a un bon nombre de résidents du secteur ainsi que ceux du secteur de la rue de l'Original qui viennent s'y promener pour profiter de sa canopée, de sa verdure, de sa quiétude, des ses rivières et de ses canards. Son charme doit être conservé tel quel parce qu'elle sert en quelque sorte de remplacement pour l'absence de parc à proximité dans le secteur. Il est impératif de s'arrêter pour penser à comment conserver cette richesse. Il faudrait plutôt tout faire pour la préserver dans son unicité et non la dénaturer.

Raison #4

À presque tous les printemps plusieurs terrains viennent submergés d'eau de surface parce que le sol n'est plus capable d'en drainer l'eau. J'ai déjà vu suffisamment d'eau, sur notre terrain, pour qu'un couple de canards soient capable de flotter et d'avancer en se faisant aller les pattes. Lors du remplacement d'une maison par deux jumelés, la voisine située à l'arrière de ceux-ci sur la rue des Écureuils, s'est ramassée avec un nouveau problème d'accumulation d'eau printanière et ça s'est transformée en chicane de voisins avec mise en demeure. L'ajout de constructions diminuerait le drainage naturel du sol qui n'est déjà pas suffisant.

Raison #5

La rue des Blaireaux ne peut pas se permettre d'accueillir plus de circulation automobile parce qu'elle est déjà dangereuse. En effet, dû à son étroitesse, lorsqu'il y a des autos de stationnées de chaque côté et qu'une auto circule au centre, il n'y a plus d'espace de cohabitation possible pour les piétons (en hiver), les poussettes et les cyclistes. Aussi, la visibilité des automobilistes s'en trouve réduite tout comme le temps de réaction et la marge de manœuvre. Il faut aussi que la rue demeure sécuritaire pour nos enfants.

Raison #6

Nous sommes plusieurs à être venus s'installer sur cette rue parce que nous étions séduits par son charme. En modifiant son décor, elle perdrait de ce charme et nous perdrons du même coup ce pourquoi nous sommes venus y vivre.

- **Intervention 12** : J'habite le [REDACTED] Rue des Écureuils et j'aimerais savoir de quel projet on parle pour le 5117 et 5119 rue des Écureuils. Est-ce que vous parlez de construire un 3ième étage à la bâtisse existante ou d'une démolition du bâtiment existant, suivi d'une subdivision du terrain en 2 terrains distincts pour y bâtir 2 duplex comme ça s'est passé avec mon voisin immédiat du côté ouest de ma maison il y a quelques années.
- **Intervention 13** : Bonjour, Mon nom est [REDACTED] Je suis le propriétaire résident à l'adresse [REDACTED] Rue des Écureuils Mon travail en urgence à l'extérieur de Québec ne m'a pas permis d'assister à la séance d'arrondissement Orsainville du 28 mai. A mon retour, un voisin m'a informé des projets de construction. J'ai été complètement ébranler suite à ses propos. Aussi, j'aimerais pouvoir rencontrer un responsable du dossier car l'impact d'une éventuelle construction si près de ma maison serait assez destructeur. Au moment où j'écris ces lignes je ne connais toujours pas bien les visées du projet. J'ai tenté de parler à quelques reprises avec Monsieur Salvador Cobos mais sans résultat. Y

aura-t-il une prochaine rencontre citoyenne pour éclaircir le projet et soulever les aspects très négatifs qu'il provoquera. Possible destruction d'arbre majestueux de plus de 60 ans par exemples. J'espère que cette courte lettre sera prise en considération. Après plus de 40 ans de vie dans cette rue déjà détruite par une circulation intense et une immense construction voisinant ma propriété associée aux nombreuses voitures sans stationnement qui occupe dorénavant le devant de ma maison et celles de mes voisins. Je vous remercie pour l'aide que vous pouvez m'apporter. Un citoyen de longue date Bien à vous [REDACTED]

Réponse de la Ville : Appel téléphonique au citoyen pour expliquer l'objectif du projet de modification réglementaire ainsi que les étapes à suivre.

- **Intervention 14 :** Je considère que 12 mètres est trop haut pour un secteur résidentiel ou la tranquillité est un élément fondamental, que cela est une question aussi de santé mentale de ceux qui ont choisi d'y résider. Maximum 10 mètres. Considérant la largeur des rues (plutôt étroites), le nombre de voitures déjà présent, considérant la sécurité des enfants du secteur, considérant également la nécessité de conserver des espaces verts avec des arbres. Je demande le statut quo, avec au besoin comme seule modification de porter la hauteur à 10 mètres. Merci.
- **Intervention 15 :** Je suis favorable à une densification des territoires déjà aménagés. Il est possible de créer des environnements respectueux des secteurs, des infrastructures et de la population déjà en place.
- **Intervention 16 :** J'habite sur la rue des Ramiers depuis 2008. J'y ai fondé ma famille dans un quartier résidentiel calme et familial. Depuis, des maisons sont détruites pour construire des immeubles à logement, le trafic sur le boulevard Henri-Bourassa est en hausse constante, les accidents augmentent et ce n'est plus aussi paisible qu'avant. De plus, la destruction de la végétation au profit du béton entraîne de nombreux refoulements. Il serait temps de penser aux familles qui font de ce quartier un milieu de vie agréable où vivre et que j'adore. Donc, svp, ne permettez pas l'augmentation des logements dans notre quartier. Je suis convaincu que vous prendrez la décision qui s'impose.
- **Intervention 17 :** Je suis contre ce projet
- **Intervention 18 :** Je suis contre le changement de ce règlement. Le quartier est un quartier familial avec des maisons unifamiliales. Il y a déjà eu construction de logements style condo, ou transformation en maison de chambre qui ne respecte pas ces règlements et ça ne s'harmonise pas bien avec le quartier. De plus, étant propriétaire d'un bungalow, la construction de bâtiment en hauteur enlève carrément la vie privée en cours arrière. J'ai aussi des préoccupations sur la valeur de la propriété à cet effet. Il y a beaucoup d'autre endroit disponible dans

la ville pour densifier en hauteur. Ça n'a pas sa place dans un quartier comme ici.

- **Intervention 19** : Je suis en désaccord avec ce changement proposé. Le quartier doit demeurer comme tel pour conserver notre qualité de vie.
- **Intervention 20** : Bonjour Madame, Monsieur, Nous avons fait le choix de nous installer dans la rue des Ramiers, justement parce que c'est un quartier résidentiel, tranquille, avec des espaces de verdure et des arbres. Mais la rue est déjà étroite et elle est surchargée par des 4X4, des grosses remorques, des caravanes et des auto-caravanes. Deux voitures ordinaires ne peuvent pas se croiser! De plus, la rue est sans issue, ce qui ne facilite pas la circulation automobile et donc piétonne. Donc l'accès pour les camions de pompiers, ambulances, déneigeurs, évacuation des déchets est déjà difficile. Et la sécurité des résidents n'est pas optimale. Augmenter le nombre d'étages aux bâtiments, puis transformer petit à petit les maisons unifamiliales en immeubles appartements, parce que c'est ÇA qui va se passer, aura un gros impact: - Augmentation du nombre de voitures dans la rue, augmentation du trafic, diminution de notre sécurité! -Perte de notre tranquillité et de notre intimité chez nous! -Destruction de la nature, des arbres qui aura aussi un impact sur notre tranquillité et notre intimité. Donc, je demande l'ARRÊT DU PROJET de construction de logements supplémentaires dans le secteur de la rue des Écureuils!!! Merci de prendre en considération la parole des résidents du secteur!
Cordialement, [REDACTED]
- **Intervention 21** : Je suis absolument contre. Il y a assez de blocs qui se construisent dans notre Charlesbourg. Stop c'est assez. Aller construire vos tours ailleurs.
- **Intervention 22** : Je suis contre cette proposition. Les propriétaires de Plex vont s'enrichir au détriment des propriétaires d'unifamiliales autour qui seront entourées d'immeubles. Ça me fait penser, dans une moindre mesure, à la maison entre les 2 grands immeubles au sommet de la côte sur Henri Bourassa. Après, les promoteurs vont faire le nécessaire pour racheter les maisons à des prix élevés pour en faire des blocs. Or, c'est exactement ce type de maison qui pourraient rejoindre des premiers acheteurs, mais ils ne pourront pas compétitionner contre les promoteurs. C'est une chose de vouloir plus de logements mais vous pouvez trouver des projets qui le permettront sans affecter une autre catégorie de gens qui en arrachent depuis quelques années (premiers acheteurs).
- **Intervention 23** : Non aux futures constructions

- **Intervention 24** : Texte de participation citoyenne, je m'exprime

Québec le 31 mai 2025, bonjour, je suis [REDACTÉ] un propriétaire résidant du [REDACTÉ] des Écureuils à Charlesbourg. J'ai reçu une carte d'invitation à une consultation publique du mercredi 28 mai 2025 à 19 heures. Malheureusement, je n'ai pas assisté à cette réunion à cause d'un déplacement hors de Québec durant cette période.

De retour à ma résidence le 30 mai, j'ai pris connaissance de la carte d'invitation publique que j'ai manqué car j'aurais clairement assisté à cette rencontre parce que j'aurais assurément donner mon opinion comme payeur de taxes et sur d'autres sujet.

Depuis j'ai rencontré plusieurs de mes voisins qui m'ont démontré leur frustration sur ce projet d'ajouter un étage à des immeubles existant. Comme je suis dans la zone désignée de la rue des Écureuils et très concernés de la situation présente et futur, je me demande pourquoi vous voulez ajouter des logements additionnels à ceux présents.

Depuis quelques années vous avez autoriser une vente de 2 maisons au coin de la rue des Écureuils en vue de les éliminer complètement et de transformer le tout, à implanter un immeuble de 16 logements en façade du boulevard Henri-Bourassa. Ça faisait partie de la condition pour cet immeuble à logements. L'accès au stationnement de 16 véhicules est uniquement applicable par la rue des Écureuils. De plus, il faut préciser que le stationnement n'est pas réaliste, parce que les autres véhicules de ces couples sont quasiment le double entre 12 à 14 véhicules qui stationne dans la rue dans une occupation constante. Donc une concentration d'une trentaine de véhicules sur la rue des Écureuils qui sont directement concernés avec l'immeuble locatif du 16 logement.

Depuis cette période, la rue est envahie de voitures, camions, véhicules lourds et surtout d'encombrer la rue des Écureuils, et les citoyens sont frustrés. La ville à placer très visiblement un panneau de limite de vitesse à 30 kilomètres heures, qui n'est pas respectés en majorité. De plus, il faut ajouter à ces stationnement, d'autres véhicules de personnes qui travaille sur le boulevard Henri-Bourassa et qui stationne dans notre rue car les stationnements de ces commerces manquent d'espace.

Suivant vos intentions, vous ne tenez pas compte de notre réalité que la rue des Écureuils subit constamment des infractions, de vitesses excessives, et pas grand stationnement disponible de véhicules dans les rues.

Il en est de même pour l'unique trottoir qui n'existe plus en période hivernale et devient un obstacle pour les piétons adulte et enfants qui doivent marcher dans la rue avec les exagérations vraiment absurde et surtout la haute vitesse de certains de nos cowboys.

Ou sont nos conseillers municipaux et autres conseillers pour corriger la situation qui agresse notre bien-être et surtout notre sécurité comme citoyen.

J'espère avoir exprimé notre situation dans une forme qui demande des correctifs et que nous comme citoyen pourrions apprécier une nouvelle situation de gros bon sens.

██████████ des Écureuils.

- **Intervention 25** : Je ne suis pas d'accord avec cette modification
- **Intervention 26** : Je ne suis vraiment contre le changement à la loi permettant de construire plus en hauteur. Je vie en banlieue par choix et pour éviter les endroits trop densément peuple.
- **Intervention 27** : Contre
- **Intervention 28** : 1) Je ne pense pas que le secteur H42040Ha soit un bon endroit pour appliquer le plan de mise en œuvre accéléré de la ville de Québec. Tel que mentionné dans le tableau soumis, il y a déjà 181 logements réparti dans 131 habitations dans un secteur de résidences unifamiliales. C'est quand même assez dense. Il y a déjà un manque de stationnement rapporté à la réunion de 29 mai dernier, ainsi que des problèmes d'évacuation des eaux de pluie. 2) Dans la présentation de la fiche de modification il est proposé de retirer le nombre maximal de logements par bâtiment isolé sous prétexte que les autres normes d'implantation et de case de stationnements imposent déjà une limite du nombre de logement. On a oublié de mentionner le nouveau règlement R.V.Q. 3303 qui mentionne qu'il n'y a plus de minimum de stationnement exigé pour un bâtiment de moins de quatre logements type H1 sur un axe structurant A. 3) Sous prétexte de régler le statut de 21 logements dérogatoires, vous proposez de retirer la limite de deux logements par bâtiment, retirer le nombre d'étages et aussi de changer la hauteur maximale permise de 9 à 12 mètres. Votre présentation mentionne que la hauteur maximale actuelle en dérogation est de 10 mètres. Donc si vous retirez la limite de logement, retirez le nombre d'étage et que vous gardez à 9 mètres la hauteur maximale, il ne restera qu'une dérogation dans ce secteur. Le règlement actuel serait ainsi amélioré sur deux points en plus de régler 87% des dérogations. Je pense que ce compromis permettrait à certains projets raisonnables de voir le jour sans compromettre la qualité de vie des résidents du secteur.

- **Intervention 29** : Je suis résident de la rue des pinsons et je n'ai pas été en mesure d'assister à la réunion du 28 mai, est-ce que dans l'invitation la rue des pinsons a été mentionnée ? pouvez-vous me fournir une copie de cette invitation. est-ce qu'une nouvelle réunion est prévue suite à la consultation écrite ?? est-ce qu'un résumé des commentaires reçus nous sera fourni ? comment serons-nous informés de la suite du projet ??

Réponse de la Ville : L'avis de convocation à l'assemblée publique de consultation du 28 mai 2025 a été distribué à toutes les propriétés de la rue des Pinsons. L'avis signale que la zone 42040Ha est principalement composée des rues des Blaireaux, des Écureuils et des Ramiers et sur le [site Web du projet](#), il est mentionné que les propriétés des numéros d'immeubles impairs de la rue des Pinsons, à l'exception du 5129, rue des Pinsons font partie de la zone évoquée. Vous trouverez ci-bas une image de l'avis de convocation distribué.

À la fin du processus de consultation, un rapport sur la démarche de participation publique sera rendu public sur la page Web du projet. Ce rapport contiendra les informations dérivées des activités de participation publique relatives au projet. Concernant la suite du projet, nous vous invitons à rester à l'écoute des décisions qui seront prises par le Conseil d'arrondissement de Charlesbourg : <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/gouvernance/conseils-arrondissement/charlesbourg/index.aspx>



INVITATION
Consultation publique
Mercredi 28 mai 2025, à 19 h



Faciliter la construction de logements dans le secteur de la rue des Écureuils
La Ville vous invite à une assemblée publique de consultation concernant l'assouplissement de normes afin d'autoriser l'ajout d'un étage à un immeuble existant, de faciliter la construction de nouveaux logements conformément au plan d'action accéléré de la Vision de l'habitation, et aussi afin de régulariser certains logements qui sont dérogatoires. La zone est principalement composée des rues des Blaireaux, des Écureuils et des Ramiers.
Les ajustements proposés comprennent, entre autres, le retrait du nombre maximal de logements par bâtiment. Toutefois, d'autres normes limitant le nombre de logements en fonction du terrain et des aménagements voulus demeurent.





Réglementation
Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247.
Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Activités de participation publique
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier
MERCREDI 28 MAI 2025, À 19 H

Pavillon du Jardin
5295, rue des Violettes
Salle principale

-  Lieu accessible pour les personnes à mobilité réduite
-  Lieu desservi par les parcours 36, 39, 236, 239, 331, 336 et 530
-  Stationnement gratuit sur place et dans les rues avoisinantes

Les modifications réglementaires proposées vous seront présentées et vous pourrez poser vos questions.
Vous aurez ensuite l'occasion de vous exprimer par écrit du 29 mai au 4 juin 2025, inclusivement.

En savoir plus
Rendez-vous sur le site Internet de la Ville au [ville.quebec.qc.ca/consultations](https://www.ville.quebec.qc.ca/consultations) et sélectionnez le projet concerné. Vous y trouverez les renseignements sur l'activité.

Renseignements
Ernesto Salvador Cobos
Conseiller en consultations publiques
ernesto.salvadorcobos@ville.quebec.qc.ca
418 641-6411, poste 1363



- **Intervention 30 :**

Objet : Opposition aux modifications proposées à la zone 42040Ha

Bonjour,

Je tiens à exprimer mon désaccord face aux changements d'urbanisme proposés pour notre secteur (zone 42040Ha), qui incluent l'ajout possible d'un étage aux immeubles existants, la régularisation de logements dérogatoires, ainsi que la facilitation de nouvelles constructions de logements.

Je comprends que la Ville souhaite répondre à une pénurie de logements, mais dans notre quartier, ces changements ne nous apportent rien de positif. Au contraire, ils risquent d'aggraver une situation déjà difficile.

Depuis quelques années, notre quartier est de plus en plus densifié. Résultat : le nombre de voitures a explosé, alors que la plupart des nouveaux logements ne viennent pas avec des stationnements suffisants. Les rues comme celles des Blaireaux, des Écureuils, des Ramiers, ou encore des Taupes et des Perdrix sont maintenant constamment encombrées. Trouver une place de stationnement est devenu un véritable casse-tête pour les résidents.

De plus, la circulation a augmenté de façon inquiétante, particulièrement en direction de l'autoroute vers le marché aux puces Jean-Talon. La sécurité des enfants est maintenant une réelle préoccupation. Je n'ose plus laisser mes enfants aller jouer dans les autres rues du quartier, car je ne les considère plus assez sécuritaires. La vitesse des voitures, les va-et-vient constants et l'absence de surveillance font que le quartier a perdu son calme et sa tranquillité.

Il faut aussi parler de la montée de la criminalité. Depuis quelques années, les vols et les actes de vandalisme ont doublé dans notre secteur. Plusieurs voisins s'en plaignent régulièrement. Avant de vouloir faire entrer encore plus de monde, la Ville devrait d'abord assurer la sécurité et la qualité de vie de ceux qui y vivent déjà.

Un autre point important : notre système d'aqueduc et d'égouts montre déjà des signes d'essoufflement. Il y a eu plusieurs problèmes dans le secteur ces dernières années, incluant des refoulements d'égouts, des bris de conduites et des pressions d'eau inégales. Ajouter encore plus de logements et de personnes risque de surcharger davantage ces infrastructures qui sont déjà à la limite de leur capacité.

En conclusion, nous ne sommes pas contre l'évolution de la ville, mais elle ne peut pas se faire au détriment de la sécurité, de la paix et de la qualité de vie des citoyens actuels. Ce qu'on demande, ce n'est pas plus de monde, c'est un

quartier plus sécuritaire, mieux encadré, avec des infrastructures qui suivent le rythme, pas qui se font dépasser.

Merci de prendre le temps de considérer notre réalité sur le terrain.

Un résident concerné

██████████

- **Intervention 31** : Rue des Blaireaux, elle est étroite et un seul côté de la rue (à la fois) peut recevoir des véhicules automobiles stationnées. En hiver, si la rue n'est pas fraîchement déneigée, et qu'il n'y a QU'UNE SEULE VOITURE de stationnée dans la rue, les pompiers ou ambulances pourraient être bloqués. La rue des Blaireaux est l'ancienne rue du garage municipal d'Orsainville et n'est pas de dimensions règlementaires. Y augmenter le trafic routier, en plus d'un nombre bien plus accru de véhicules stationnés, ne serait qu'une incohérence des bonnes pratiques de sécurité et une ineptie ! Je comprends qu'on devra édifier quelques 80 000 logements d'ici 2040, mais ce n'est pas approprié dans ce coin ci. Merci de votre attention.
- **Intervention 32** : Par le présent changement de règlement (zone 4204Ha, R.C.A.4V.Q 247), la ville favorisera l'augmentation des unités de logements augmentant donc du fait la densité de la population. La ville a-t-elle bien mesuré les impacts de ce changement, additionné aux autres constructions récentes, sur l'approvisionnement en eau? Aura-t-on droit à des restrictions supplémentaires qu'en à son utilisation, et ce sous un vocable de changements climatique (alors qu'il n'en sera rien)? Quel sera l'impact de tous ces ajouts sur la fluidité des transports? Présentement, le secteur offre encore des maisons unifamiliales qui sont très recherchées par les jeunes couples. Est-t-on en train de sacrifier leurs rêves pour des questions de densification qui rapporte plutôt aux entrepreneurs et aux villes elles même? Personnellement, je suis contre ce changement de règlement. Malheureusement, le passé me fait dire que mon opinion, et celle des citoyens en général, compte vraiment peu aux yeux de nos décideurs.
Cordialement, ██████████ rue des Faons, Québec, Qc G1G 1H9 ██████████
██████████

- **Intervention 33** :

Québec le 3 juin 2025

Commentaires personnels entant que résident du secteur touché par votre consultation publique.

Il devient de plus en plus difficile d'adhérer aux actions de la Ville de Québec pour des résidentes comme moi et tous les résident.es de mon quartier et de Charlesbourg relativement à cette consultation publique.

Bien que la Ville ait adopté une politique d'accélération de construction de logements il y a quelques mois, ses élu.es se doivent d'avoir du jugement et du respect envers les résident.es, dans les nuances importantes à considérer dans l'application de cette politique à mon sens.

Au sujet du projet demandé dans la consultation publique dont il est question ici, nous ne nous sentons pas du tout respectés.

Les banlieues comme Charlesbourg, et notamment Orsainville, se sont développées grâce à des gens qui travaillaient dur dans les années 60 et 70... L'achat d'une maison c'était le projet d'une vie pour la majorité; plusieurs citoyen.nes de notre belle ville y ont non seulement élu domicile, mais ont également établi des commerces, épicerie, garages, etc., contribuant ainsi à son développement économique par la même occasion.

Je sais de quoi je parle : j'ai grandi à Charlesbourg, précisément dans un bungalow - d'ailleurs si prisé maintenant par les enfants et les petits-enfants de ces bâtisseurs de nos quartiers - qui y restent ou y reviennent, (précisément comme moi), et qui font le choix de revenir là où il ont grandi ou même, de racheter la résidence familiale de leurs parents, parce qu'à Charlesbourg on se rappelle qu'il fait bon y vivre et qu'il y règne une harmonie et qualité de vie incomparable si précieuse à nous toutes et tous qui y habitons.

Les Bungalows à Québec : du patrimoine bâti

N'oubliez pas, cher.ères élu.es, que nos bungalows et nos fameuses **maisons unifamiliales** font partie du patrimoine bâti de nos belles rues résiduelles de banlieues. Elles portent en elles tous les efforts et la résilience de ces travailleur.euses qui y ont mis tant d'amour et de fierté.

Et là, vous décidez que ce serait UTILE de les « optimiser » pour ajouter du logement dans la Ville, de les « dénaturer » et pire, de les voir être « détruites » l'une après l'autre par des promoteurs en construction sans scrupule, pour les remplacer par des grosses structures arides et sans âme ! Parce que la richesse d'un quartier, c'est aussi son âme, c'est cela qui le rend si attrayant et si joli aussi.

Il y a quelques mois, vous avez DÉJÀ assouplis considérablement les règles de bâtiments dans nos quartiers, permettant à présent des constructions secondaires sur les terrains de nos « résidences détachées », soit en arrière-cour, ou par l'ajout d'un 2e étage/logement à nos précieux bungalows ou autre

type de maison détachée ! Déjà ceci était préoccupant pour nous, résident.es, mais à mon sens « acceptable », considérant qu'il est moins risqué que ces types de construction « multifamiliales » dénaturent autant la belle harmonie de nos quartiers, comparativement à ce que vous désirez assouplir encore d'avantage à présent !

Des règles de zonage, ça n'existe pas pour rien, c'est là pour assurer l'harmonie et la cohérence d'un secteur résidentiel versus un autre : Le boulevard Henri-Bourassa, même s'il est tout près de « chez-nous », est une rue commerçante, qui n'a absolument rien à voir avec nos quartiers résidentiels. RIEN

Savez-vous que depuis plus d'une quinzaine d'année les résidences de type *Mid-century* comme les bungalows, sont maintenant protégées/ restaurées et chéris par un nombre grandissant de jeunes couples aux États-Unis et de plus en plus aussi ici aussi ; Pourquoi ? Parce que la vraie raison pour laquelle tant de jeunes couples ont envie d'acheter un bungalow, ce n'est pas seulement pour leur prix plus « modeste » ; c'est aussi pour ce qui vient avec : La vraie nature d'un quartier, son vécu, son histoire, sa beauté *vintage*, et la paisibilité, ce n'est pas pour vivre entourés de Monstres de 12 mètres de haut, coupant la luminosité et qui détruisent toute la beauté et l'harmonie d'une quartier!

L'adoption de votre projet en consultation serait synonyme d'ouvrir le buffet « *all you can buy and destroy* » permettant de reconstruire plus gros et démesuré pour le grand bonheur de tous les Entrepreneurs en construction qui flairent bien sûr la bonne affaire ...

« *Tient, la Ville nous aide à générer un maximum de cash... c'est ben cool ça !* »

Et ceci en effet pour nourrir leurs profits déjà faramineux – et peut-être aussi celui de la Ville qui pourra collecter plus de taxes foncières... ??

En ouvrant cette porte dans plusieurs autres secteurs de nos quartiers de banlieues, c'est reconnaître ces conséquences et les endosser, et en prendre acte !

C'est notamment pour ces raisons et conséquences concernant plus précisément ces objectifs :

- Retirer le nombre maximal actuel d'un maximum de 2 logements pour un bâtiment isolé et jumelé ;

- Retirer le nombre maximal de 2 étages pour les bâtiment isolé

Que je dis : NON

Et aussi pour d'autres raisons :

Il est assez évident que rechercher à appliquer ces assouplissements c'est synonyme de favoriser l'augmentation de problématiques déjà existantes comme :

A) Problème d'accumulation d'eau et de refoulement d'égouts dans notre quartier : Il est pour le moins particulier que vous cibliez le secteur résidentiel d'Orsainville à l'ouest d'Henri-Bourassa pour votre « projet », alors que vous connaissez très bien déjà la problématique d'eau dans le secteur : vous installez d'ailleurs à chaque gros coup d'eau prévu par la météo des pompes dans plusieurs rues (dont sur des Hirondelles, juste à côté des Ramiers), soit à peine quelques mètres du secteur que vous visez !

En référence à la problématique de refoulement d'égouts vécue par les résident.es en 2023 et 2024 qui a conduit à une action collective : à celle-ci la Ville avait émis un communiqué stipulant pourtant que : « *qu'aucun travaux n'était planifié sur certaines de rues durement touchée, ... mais qu'elle poursuit son évaluation pour intervenir au bon endroit* » ...

Ça fait 2 ans déjà !

Au lieu de vouloir mettre encore plus de pression sur le réseau d'égouts du secteur déjà complètement saturé en ajoutant plein de bâtiments et donc, de nouveaux raccords aux égouts, pourriez-vous commencer par vous occuper des problématiques vraiment urgentes du quartier svp ?

Ref : <https://www.journaldequebec.com/2023/07/14/refoulements-degouts-chroniquesdes-residents-de-charlesbourg-sans-recours>

B) Perte de luminosité et d'intimité :

« Augmenter la hauteur maximale de 9 mètres à 12 mètres »

Je dis : NON

Avec mes voisins on a fait une simulation de **ce que représente 12 mètres** : ça se résume à :

Avoir des personnes qui regardent directement dans toutes nos cours et même, qui sont plus hauts que les fils électriques et que la majorité des arbres matures Arbres qui EUX laissent passer la lumière et le soleil passer dans nos cours, contrairement à un gros bloc 12x12x12 mètres.... 12 mètres c'est 36 pieds !!
Ça se résume à défigurer complètement un style de vie, une identité qui est chère à nous, les résident.es, qui avons durement payés pour obtenir nos maisons. Nous ne voulons pas voir disparaître la lumière pour nos plantes, notre fleurs, et tout ce qui a été fait amoureusement sur les terrains de nos maisons au fil du temps, et pour nos beaux arbres matures, qui captent le Co2 et assainissent l'air de nos quartiers.

- Retirer l'article 878 qui permet l'agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus 3 logements actuellement pour qu'il n'y ait plus de nombre maximal de logements :

Je dis NON !

C) Risque accru de détérioration du respect et de la règles de « bon voisinage ».

Nous ne voulons pas voir détruire complètement le bon voisinage et le RESPECT entre voisins : Charlesbourg ce n'est pas le centre-ville, ni Limoilou: C'EST CHARLESBOURG, c'est une banlieue, c'est là où il fait bon vivre !

D) Penser au profit des entrepreneurs et de la Ville avant la quiétude des résident.es :

En vous permettant de faire passer ces assouplissements, ont vous laisse ouvrir la porte à construire à tout Azimut dans tout le quartier ce même genre de bâtiments....

Pour le grand bonheur des entrepreneurs sans scrupules qui vont racheter nos bungalows, pour les détruire... pour faire place à leur gros bâtiments rentables de 12 mètres de haut, faisant place à des logements en location (car c'est plus payant) et possiblement l'ajout dans nos rues d'un nombre important de voitures et donc de danger accru pour nos enfants

... Les locataires dans ce genre de bâtiment n'en ont rien à cirer du respect des voisins, on l'observe déjà beaucoup trop ! Ça roule déjà à tombeau ouvert dans les zones de 30 KM/h !

Et pourtant il y a beaucoup d'autres solutions à la pénurie de logements dans la ville : Pourquoi ne les explorez-vous pas ?

Alors qu'il y a encore tant de lieux et secteur dans la ville à adapter ou à bâtir ! Pourquoi ne pas plutôt commencer par offrir des incitatifs pour les centaines de bâtiments privés/ fédéraux et provinciaux, qui sont à demi-désertés dans Beauport, Lebourgneuf, Ste- Foy et en périphérie, depuis la pandémie et offrir des incitatifs aux propriétaires ou contracteurs pour plutôt reconvertir ces innombrables bâtiments « fantômes » pour dans la

Ville en unités de logements, ... La ville aurait le potentiel d'aller créer probablement 15 000 logements avec cette pratique qui est de plus **éco-socialement respectable et responsable, favorisant le principe des 3-RV** au lieu de toujours construire du nouveau ou empiler des gens les uns sur les autres

...

Ref : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2027498/convertir-bureaux-logementsabordables-appartements>

Et svp ne venez pas nous dire que « vous ne pouvez pas en raison des règles de zonage », car vous avez l'autorité de demander d'assoupir ces règles de bâtiments dans ces secteurs, au lieu de venir déstabiliser et heurter les résidents dans leurs chères banlieues, puisque la création de logement est aussi des priorités au provincial et au fédéral

SVP Soyez RESPECTUEUX et cohérent avant tout autre chose svp chers élu.es : et si ceci se passait dans votre rue, dans votre quartier : Comment réagiriez-vous?

Merci pour votre lecture

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

13 juin 2025

Rédigé par

Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications