

Modifications réglementaires pour autoriser des usages résidentiels dans un secteur commercial du boulevard Henri-Bourassa

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42103Cc, R.C.A.4V.Q. 244

Activité de participation publique



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

Date et heure

Le mercredi 26 mars 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 commerciale 42103Cc située à l'est de l'avenue du Béarn, au sud de la rue du Périgord et de la rue de Nice, à l'ouest de l'avenue des Platanes et au nord du boulevard Jean-Talon.

Description du projet et principales modifications

Le projet de modifications réglementaires vise à permettre l'usage résidentiel dans la zone 42103Cc. Malgré la révision majeure de la réglementation de la zone 42103Cc, réalisée en 2016, le contexte général du développement du territoire n'est plus le même. Plus au nord sur le boulevard Henri-Bourassa, une révision réglementaire a fait l'objet d'une consultation publique lors de laquelle le conseil de quartier s'est montré favorable à la densification du boulevard Henri-Bourassa. De plus, la Ville de Québec a annoncé un plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation qui a pour objectif de doubler l'offre de logements. Dans ce contexte, l'autorisation de l'usage résidentiel ainsi que l'ajustement de la norme de hauteur d'un bâtiment seraient appropriés.

La grille de spécifications contient une disposition qui exige un retrait supplémentaire de trois mètres à la marge arrière ou latérale. Il est recommandé de retirer cette disposition, considérant la petite taille de plusieurs terrains de cette zone. Il est évalué que la marge arrière de 10 mètres est suffisante.

Le projet de modifications réglementaires pour la zone concernée vise notamment à :

- Modifier la dominante de la zone Cc par Mc;
- Autoriser le groupe d'usages *H1 logement* sans maximum pour le nombre de logements dans un bâtiment isolé seulement;
- Retirer l'article 365 de la grille de spécifications (trois mètres supplémentaires);
- Ajuster la hauteur maximale d'un bâtiment à 16 mètres au lieu de 12 mètres et retirer le nombre de trois étages du maximum autorisé;
- Retirer de la grille de spécifications l'article 878 qui permet l'agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements, considérant que le groupe d'usages *H1 logement* sera autorisé.

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=861>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

Benoit Gosselin, président
Émile Grégoire, secrétaire
Sonia Tchuembou, trésorière
Marc Auger, administrateur
Lison Boulanger, administratrice

Conseillers municipaux

Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV
Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource

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

Animation de la rencontre

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

16 participants, dont 5 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 11 citoyens et citoyennes

Recommandation du conseil de quartier

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 poursuivre les démarches pour adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42103Cc, R.C.A.4V.Q. 244*, en tenant compte des éléments suivants :

- Conserver la hauteur à 12 mètres;
- Exiger une case de stationnement par logement minimalement;
- Prévoir de la canopée, donc prévoir une marge avant suffisante pour la plantation d'arbres;
- Même si ce dernier aspect ne pas nécessairement lié au projet de modifications réglementaires, de prendre en considération la problématique de circulation routière à l'intersection des boulevards Jean-Talon et Henri-Bourassa, car l'éventuel ajout de nouveaux logements dans le secteur pourrait avoir un impact négatif dans la recherche de solutions par la Ville à cette problématique.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	5	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 et des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Une résidante demande d'avoir plus de précisions sur le retrait de la marge arrière ou latérale. Elle demande si cela signifie que les bâtiments à construire dans la zone seront plus rapprochés qu'ils le sont actuellement.

***Réponse de la Ville** : Actuellement, le règlement autorise la marge latérale à zéro. La modification proposée consiste à enlever la disposition qui exige un retrait supplémentaire de trois mètres à la marge arrière. Cette disposition fait en sorte qu'actuellement la marge arrière pourrait être à 13 mètres. Dans le contexte actuel de la zone, nous considérons que l'application de la marge arrière de 10 mètres est suffisante.*

- **Intervention 2** : En lien avec la disposition concernant la marge, un résidant de la rue de Savoie demande si cette disposition pourrait provoquer qu'un constructeur décide, par exemple, d'utiliser plutôt le numéro civique sur les rues perpendiculaires au boulevard Henri-Bourassa. C'est-à-dire, pour les terrains aux intersections, d'afficher l'adresse civique des rues perpendiculaires ou lieu de mettre l'adresse sur le boulevard Henri-Bourassa.

***Réponse de la Ville** : Les numéros ou adresses civiques n'ont pas d'implication dans l'application de cette norme. Le règlement observe les lignes du lot. Selon le règlement, chaque ligne a une fonction en rapport avec la rue. Au bout du compte, c'est le règlement qui détermine, selon les lignes du lot, le côté de la façade et par*

conséquent, l'application de marges.

- **Intervention 3** : Une résidante demande s'il existe déjà un projet en cours et si cela est la motivation de la demande de modifications réglementaires proposée.

Réponse de la Ville : *Il existe une demande de modifications réglementaires dans le sens de permettre la construction de logements dans ce secteur. Toutefois, il n'existe pas de projet concret en cours.*

- **Intervention 4** : Concernant le changement de la hauteur de bâtiments de 12 à 16 mètres, une résidante de la rue de Savoie manifeste une inquiétude concernant l'impact de cette nouvelle hauteur concernant l'ensoleillement. Elle dit habiter dans la troisième maison sur la rue de Savoie à partir du boulevard Henri-Bourassa. Elle craint ne plus avoir d'ensoleillement dans sa cour avec la présence de bâtiments de quatre ou cinq étages sur le boulevard Henri-Bourassa. Elle craint que cette situation puisse affecter la valeur de sa propriété.
- **Intervention 5** : Le même résidant de la rue de Savoie, qui a parlé précédemment, ajoute avoir des inquiétudes en lien avec la circulation routière avec l'éventuelle arrivée de logements dans le secteur. Il manifeste que la circulation sur la rue est déjà très problématique. Il signale que les automobilistes ne respectent pas les limites de vitesse. Et à cela s'ajoute la circulation des voitures provenant des concessionnaires automobiles qui fréquentent les rues avoisinantes pour faire des essais routiers.
- **Intervention 6** : Une citoyenne qui demeure sur la rue de Nice dit observer la même problématique d'excès de vitesse pratiquée par les automobilistes sur cette artère. Elle signale également des enjeux de sécurité routière, notamment par la présence d'enfants qui circulent quotidiennement sur la rue.
- **Intervention 7** : Un administrateur du conseil de quartier mentionne qu'il y a un an, dans le passé, le conseil de quartier avait déjà été consulté sur un projet de modifications réglementaires touchant plusieurs zones longeant le boulevard Henri-Bourassa entre la rue du Périgord et l'avenue du Zoo. Il dit être surpris par le sujet de la consultation de ce soir, car il comprenait que l'exercice avait déjà été fait pour l'ensemble des zones longeant le boulevard. Également, il dit être surpris de savoir qu'il n'y pas de projet concret derrière cette demande de modifications réglementaires, donc il demande des explications à ce sujet.

Réponse de la Ville : *Nous vous consultons aujourd'hui, car il y a l'intérêt de certains propriétaires de la zone d'y avoir l'usage résidentiel et il y a également une demande concrète, mais elle n'est pas attachée à un projet.*

- **Intervention 8** : En se référant au fait qu'il n'y a pas de projet attaché à la demande de modifications réglementaires, une administratrice du conseil de quartier demande pourquoi augmenter dans ce cas la hauteur permise de 12 à 16 mètres.

Réponse de la Ville : *Nous avons pris en considération les résultats de la consultation touchant plusieurs zones dans sa portion nord du boulevard Henri-Bourassa. La proposition d'augmenter la hauteur à 16 mètres dans cette portion du boulevard est cohérente avec les résultats obtenus lors de cet exercice. Au moment de cette consultation, le conseil de quartier a considéré les zones longeant le boulevard Henri-Bourassa comme des espaces propices à la densification. Nous considérons que la proposition de ce soir est cohérente avec cette vision du développement.*

- **Intervention 9** : Un résidant demande la raison de changer le zonage aussi loin des terrains. Il demande pourquoi changer les normes dans toute la zone au lieu de procéder à des dérogations mineures. Il veut aussi savoir si les modifications réglementaires ont une date d'échéance. Pour finir, il demande plus d'informations concernant les normes touchant les espaces de stationnement pour la construction de bâtiments à six logements, par exemple.

Réponse de la Ville : *Concernant le stationnement, la norme considère une case de stationnement minimum par logement. Mais cette information est à vérifier. Concernant les dérogations, nous cherchons justement à les éviter au maximum avec les modifications réglementaires proposées ce soir. L'objectif est d'offrir les normes adéquates qui devront être prises en considération par les nouveaux promoteurs en évitant ainsi les dérogations.*

- **Intervention 10** : Une résidante du secteur demande d'avoir plus d'informations sur la demande de modifications réglementaires qui est à l'origine de la modification au règlement d'urbanisme proposée ce soir.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de projet attaché à la demande. Nous ne pouvons pas donner les informations du requérant de la demande. Toutefois, il faut savoir que même si la demande provient d'un lot en particulier, les modifications réglementaires vont s'appliquer à tous les lots de la zone et non seulement à un seul lot.*

- **Intervention 11** : Un résidant souhaite savoir si en ayant pris connaissance du projet de modifications réglementaires présenté ce soir, il serait légalement obligé de le déclarer à un courtier immobilier dans le cas d'une transaction future. D'autre part, il demande quelle serait la réponse de la Ville si demain matin, par exemple, un courtier immobilier demandait des informations sur le zonage du secteur.

Réponse de la Ville : *La réponse serait qu'il y a une modification réglementaire pour autoriser l'usage résidentiel qui est en traitement et qu'il pourrait avoir les informations*

dans le site Web de la Ville. Concernant votre première question, l'information concernant la modification réglementaire est publique pour tous y compris le courtier immobilier.

- **Intervention 12** : Une résidante demande ce qu'est l'usage H1. D'autre part, elle souhaite savoir quelle est l'instance qui va finalement adopter le projet présenté ce soir.

***Réponse de la Ville** : H1 est un code qui réfère à l'usage « habitation ». Concernant votre deuxième question, c'est le conseil d'arrondissement qui prendra la décision et fera l'éventuelle adoption du projet de règlement.*

- **Intervention 13** : En mentionnant une problématique de circulation routière à l'intersection des boulevards Jean-Talon et Henri-Bourassa, une administratrice du conseil de quartier manifeste qu'il serait convenable que la Ville ne compromette pas, avec la construction de nouveaux logements, la possibilité d'acquérir certains terrains entourant l'intersection en vue de résoudre la problématique de circulation citée. L'administratrice dit être intervenue à plusieurs reprises auprès de la Ville pour l'ajout d'une flèche de direction prioritaire pour tourner à gauche à cette intersection.
- **Intervention 14**. En ajoutant à la discussion sur la problématique de circulation routière à l'intersection des boulevards Jean-Talon et Henri-Bourassa, une résidante mentionne qu'un panneau plus visible pour indiquer la vitesse de 30 km/h est aussi demandé, car il y en a un qui n'est pas visible actuellement.
- **Intervention 15** : En référant encore la problématique de circulation routière à l'intersection des boulevards Jean-Talon et Henri-Bourassa, un administrateur du conseil de quartier mentionne que la solution à la problématique pourrait passer peut-être par l'élargissement de l'intersection en ajoutant de voies supplémentaires pour les virages à gauche. Donc selon lui, il faudra peut-être que la Ville exproprie les terrains à proximité, et ce, dans ce sens qu'il suggère à la Ville de prendre en considération cette option dans le cadre du projet de modifications réglementaires présenté ce soir. Il demande quelle est la marge avant à respecter dans les terrains entourant ladite intersection.

***Réponse de la Ville** : La marge avant est à cinq mètres dans ce secteur. L'objectif de cette disposition est de rapprocher les bâtiments à l'avenue pour ainsi de réduire la vitesse pratiquée par les véhicules. Concernant la problématique, nous entendons bien la préoccupation.*

- **Intervention 16** : La même résidante qui a parlé précédemment intervient concernant un nouvel immeuble de six étages qui a été récemment construit sur la rue des Roses. L'immeuble a été construit près de la rue et elle mentionne qu'il ne faudrait pas une construction semblable à l'endroit du lave-auto qui est dans la zone concernée par le

projet présenté ce soir. Elle n'accueille pas favorablement la proposition de modifications réglementaires.

À la suite des échanges avec les résidants et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier d'Orsainville conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de poursuivre les démarches pour adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42103Cc*, R.C.A.4V.Q. 244, en tenant compte des éléments suivants :

- Conserver la hauteur à 12 mètres;
- Exiger une case de stationnement par logement minimalement;
- Prévoir de la canopée, donc prévoir une marge avant suffisante pour la plantation d'arbres;
- Même si ce dernier aspect ne pas nécessairement lié au projet de modifications réglementaires, de prendre en considération la problématique de circulation routière à l'intersection des boulevards Jean-Talon et Henri-Bourassa, car l'éventuel ajout de nouveaux logements dans le secteur pourrait avoir un impact négatif dans la recherche de solutions par la Ville à cette problématique.

Nombre d'interventions

16 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

17 avril 2025

Rédigé par

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

Mélanie Courteau, conseillère à l'information, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Benoit Gosselin, président du conseil de quartier d'Orsainville