

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