

Augmenter le nombre de logements autorisés dans le quartier 4-5 et 4-6 de l'arrondissement de Charlesbourg

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement au nombre de logements par bâtiment dans plusieurs zones des quartiers 4-5 et 4-6, R.C.A.4V.Q. 257

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Lundi 23 mars 2026, à 19 h – Consultation sur les modifications réglementaires propres au quartier 4-6

Lieu

En salle : Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.C.A.4V.Q. 257 ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
7. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, soient les zones 46031Ha, 46032Ha, 46033Ha, 46061Ha, et 46073Ha qui sont situées dans le secteur compris entre la 5^e Avenue Ouest à l'ouest et la 3^e Avenue Ouest à l'est, et entre la 41^e Rue Ouest au sud et la 55^e Rue Ouest au nord.

Description du projet et principales modifications

En réponse à deux demandes de propriétaires d'immeubles dans les quartiers 4-5 et 4-6 qui souhaitent ajouter un logement à leur bâtiment respectif, soit un de plus que le nombre de logements maximal actuellement autorisé, la Ville propose de modifier la réglementation d'urbanisme. Il est proposé d'étendre cette modification à plusieurs zones résidentielles des quartiers 4-5 et 4-6 ayant des caractéristiques semblables.

L'objectif est de favoriser une densification douce et de soutenir la création de logements adaptés à tous les types de ménages, tout en soutenant les demandes des propriétaires d'immeubles qui souhaitent ajouter un logement à leur bâtiment respectif, soit un de plus que le nombre de logements maximal actuellement autorisé.

Principales modifications réglementaires

- Augmenter d'un (1) le nombre maximal de logements actuellement autorisés dans les bâtiments de type isolé et de type jumelé de 16 zones résidentielles de même densité.

Ce règlement ne comporte aucune disposition susceptible 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=992>

Participation

Membre du conseil municipal

Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg

Personne-ressource de la Ville

Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Division Interaction citoyenne et innovation

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 9 personnes assistent à la rencontre

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Une personne disant résider sur la 45^e Rue Ouest s'interroge sur l'impact d'un tel règlement si celui-ci devait susciter de l'intérêt chez plusieurs propriétaires. L'ajout d'un ou deux logements pourrait éventuellement engendrer des problèmes liés au stationnement sur rue, notamment lors d'opérations de déneigement. Par ailleurs, on dit observer que certaines règles de la Ville, concernant l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires ne semblent pas toujours respectées. À titre d'exemple, la construction ou l'agrandissement d'un garage peut rendre un stationnement non conforme et le fait de ne pas respecter les règles peut avoir un impact sur le stationnement sur rue. Les espaces de stationnement doivent être respectés en fonction du nombre de locataires et la Ville doit faire ses devoirs.

Intervention 2 : Une personne résidant sur la 52^e Rue Ouest demande ce qui pourrait arriver si un promoteur démolie une maison qui avait déjà un deuxième logement aménagé au sous-sol et qu'il souhaite reconstruire un nouveau bâtiment de 4 logements. Quel est l'impact d'une nouvelle construction compte tenu du fait que l'ajout d'un ou deux logements supplémentaires est autorisé? Est-ce qu'un promoteur peut réellement construire un bâtiment de 4 logements sur un lot où il n'y avait que deux logements avant la démolition du bâtiment? Quel sera l'impact sur l'ensemble de la valeur des propriétés de voir apparaître un nouveau bâtiment dont la hauteur est discordante à celle des autres propriétés?

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas d'impact négatif sur la valeur des propriétés. Les acheteurs veulent acquérir une maison dans un secteur pour des raisons pratiques telles que la proximité d'une école ou des services, etc. Les mêmes règles liées au Code du bâtiment s'appliquent et le message qui est véhiculé est que l'application des règles est pour toutes et tous.*

Intervention 3 : On cite le cas d'une demande de modification réglementaire liée à un projet résidentiel sur la 3^e Avenue où le promoteur ne rencontrait pas initialement les exigences dont celles liées à la hauteur prévue au bâtiment. On mentionne qu'un projet de ce genre a un impact sur les résidences du quartier. On souligne également que certains résidents ont des inquiétudes concernant l'aménagement de cases de stationnement en façade des propriétés lors d'ajout d'unité de logement.

Réponse de la Ville : *Dans le cas du projet de la 3^e Avenue, lorsqu'un promoteur dépose un projet qui n'est pas conforme, la Ville lance le processus de consultation publique. Les citoyens des zones concernées ont pu se prononcer et certaines recommandations dont celle de recommander un angle d'éloignement au bâtiment permet de préserver l'intimité du voisinage en abaissant la hauteur du côté des cours arrière. Par ailleurs, la norme liée à l'autorisation d'un deuxième logement existe depuis avant les années 1980. Au fil des ans, cette norme n'est pas utilisée par la majorité des propriétaires. Toutefois, ceux qui souhaitaient ajouter un deuxième logement à leur propriété ont pu le faire et cela reste au choix de chacun. Il est démontré que l'ajout d'un deuxième logement n'a pas d'impact négatif lors de la vente ou l'achat de*

bâtiments et que les revenus supplémentaires sont un avantage lors d'achat ou de rénovation de bâtiments. Concernant la crainte en lien avec l'aménagement de cases supplémentaires de stationnement en façade, il n'est pas possible d'empiéter de plus de trois mètres en façade. Par ailleurs, il est important de s'assurer du respect des normes minimales de 25 % pour le verdissement du lot.

Intervention 4 : On demande si les citoyens doivent voter pour l'adoption du projet de règlement présenté. Il y a des enjeux liés au coûts de location des logements.

Réponse de la Ville : *On rappelle que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) autorise certaines modifications en fonction notamment du nombre de logements, de la hauteur ou autres éléments qui peuvent venir augmenter le nombre de logements dans un bâtiment. Si les modifications ne dépassent pas la règle de 33 %, le projet de règlement n'est donc pas susceptible d'approbation référendaire. Dans le cas de la présente consultation, votre opinion va être consignée au rapport de consultation et les élus vont en prendre connaissance au moment de la prise de décision.*

Intervention 5 : Une personne s'inquiète du taux d'occupation et de saturation des stationnements sur rue notamment avec la construction de nouveaux projets résidentiels. Par ailleurs, la Ville mentionne lors de séances d'information que les projets prévoient des cases de stationnement souterrain en fonction du nombre de logements. En raison des coûts associés à la location des stationnements souterrain, il est connu que plusieurs préfèrent occuper de façon régulière le stationnement sur rue au lieu d'en payer les frais de location.

Intervention 6 : En complément avec l'intervention précédente, on souligne que les enjeux liés à l'occupation des stationnements par des locataires additionnels comportent des conséquences directes sur le déneigement et la collecte des matières résiduelle pour les résidents.

Réponse de la Ville : *On vous invite à composer le 311, lors que vous constatez ce type de problèmes. Il s'agit de la façon la plus efficace d'identifier les problèmes dans les secteurs de la Ville et d'amener l'administration municipale à prendre les mesures nécessaires.*

Intervention 7 : Concernant le plan de mise en œuvre accéléré 2023-2026, la Ville dit viser 80 000 logements supplémentaires. Quelle superficie du territoire de la Ville est visé par le plan? Par ailleurs, lorsque la Ville reçoit des demandes de permis, est-ce qu'elle s'assure que les marges autorisées par la réglementation sont respectées?

Réponse de la Ville : *La vision concerne l'ensemble de la Ville et non uniquement l'arrondissement de Charlesbourg. Pour ce qui est du respect des normes liées aux marges, la Ville s'assure du respect lorsque les permis sont accordés.*

Intervention 8 : Une personne souhaite revenir sur les informations concernant les aménagements de cases de stationnement.

Réponse de la Ville : *À partir du moment où l'on doit aménager 6 cases de stationnement, on doit être en mesure de rentrer de l'avant et sortir de l'avant avec le véhicule. Donc dans ce cas, plusieurs terrains ne possèdent pas les dimensions nécessaires au respect de telles normes. La base densité, vient davantage répondre aux besoins des propriétaires vu la dimension des terrains. On vient autoriser uniquement un logement supplémentaire et non 6.*

Intervention 9 : Une personne résidant sur la 47^e Avenue ouest souhaite revenir à la grille de spécification présentée et demande si le nombre maximal de logements autorisé pour cette zone dans le cas d'un bâtiment isolé sera bien de 5. Quel est l'échéancier envisagé pour l'uniformisation du règlement dans les autres zones de la Ville?

Réponse de la Ville : *On confirme que c'est uniquement la zone 46032 Ha qui sera autorisée à 5 logements et que l'idée est de venir régulariser en fonction de la typologie et des caractéristiques du secteur. Dans le cas du présent projet de règlement, il y avait 2 demandes; la Ville a fait une réflexion et la réponse est le projet de règlement présenté ce soir. Dans l'arrondissement des Rivières et dans l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, le travail de réflexion est entamé. Par ailleurs, la Ville a eu peu de demandes pour des logements accessoires qui autorise, à titre d'exemple, à loger un parent dans un bâtiment (maison de jardin) aménagé sur son terrain.*

Intervention 10 : En lien avec l'intervention précédente, la propriétaire d'un bâtiment résidentiel avec logements souligne qu'au niveau des stationnements, peu de ses locataires possèdent une voiture et que la déserte de transport en commun suffit à leurs besoins.

Réponse de la Ville : *Avec les coûts actuels liés au logement, l'ajout du paiement d'une voiture demeure un enjeu financier et certains font le choix de ne pas en posséder.*

Intervention 11 : La valeur des maisons augmente même en l'absence de travaux de rénovation et cela apporte des problèmes au niveau des budgets des familles. Il y a aussi le phénomène de surenchère. Les taxes résidentielles augmentent et ça ajoute une pression financière sur les ménages. Pour un premier acheteur, l'idée d'avoir un logement d'appoint est intéressante pour faciliter l'accès à la propriété. On s'inquiète cependant pour les personnes qui ont moins de budget, notamment lors de la retraite où les revenus sont moindres.

Intervention 12 : Une personne demande si les propriétés vont pouvoir ajouter un deuxième étage.

Réponse de la Ville : *On confirme qu'il sera possible de faire l'ajout d'un deuxième étage dans le cas où il n'y a actuellement pas de deuxième étage. C'est 2 étages maximum.*

Intervention 13 : Est-ce que la hauteur du toit est considérée dans la réglementation visant à autoriser un deuxième étage au bâtiment?

Réponse de la Ville : *On parle de deux étages maximum considéré comme aire habitable. Donc dans le cas d'un aménagement d'atelier dans un grenier, il s'agit d'un deuxième étage. Le maximum de hauteur est de 9 mètres et deux étages. La réglementation n'autorise pas par exemple l'ajout d'un demi-étage sur un deuxième étage. Une nouvelle réglementation s'applique depuis 2010 et c'est la hauteur absolue qui s'applique.*

Intervention 14 : Une personne disant avoir manqué la première partie de la présentation souhaite revenir sur sa compréhension concernant le nombre maximal d'étages et le nombre de logements autorisés au bâtiment.

Réponse de la Ville : *On confirme qu'il s'agit bien de deux étages au maximum et qu'actuellement, il y a un maximum de 2 à la grille de spécifications. Pour un bâtiment de type bungalow, il y a actuellement deux logements qui sont autorisés et ça va augmenter à 3 logements. Dans le cas d'un jumelé, actuellement le nombre maximal est d'un, il y aura la possibilité d'augmenter à deux logements. Dans le cas d'un jumelé, il faut rappeler qu'il y a un propriétaire de chacun des côtés. Par ailleurs, on ne vient pas modifier la hauteur qui est à la grille de spécification.*

Nombre d'interventions

14 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

2 avril 2026

Réalisé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.