

**4ÈME ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU  
CONSEIL DE QUARTIER D'ORSAINVILLE**

**28 mai 2025 – 19h00  
Pavillon du Jardin  
5295, rue des Violettes, Québec**

**ÉTAIENT PRÉSENTS(ES) :**

M. Benoît Gosselin	Président
Mme Chantale Coulombe	Vice-présidente
M. Charles-Élie Fallu	Secrétaire
Mme Sonia Tchuembou	Trésorière
M. Marc Auger	Administrateur
Mme Lison Boulanger	Administratrice

**ÉTAIENT ABSENTS(ES) :**

Mme Marie-Pierre Boucher	Conseillère municipale - District Louis XIV
--------------------------	---

**INVITÉ(ES) :**

M. Pierre Marcoux	Conseiller en urbanisme attiré à Charlesbourg – Ville de Québec
-------------------	--

**ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS(ES) :**

M. Ernesto Salvador Cobos	Conseiller en consultations publiques - Ville de Québec
Mme Renée Poulin	Secrétaire de soutien
M. Éric Ralph Mercier	Conseiller municipal, district des Monts Arrondissement de Charlesbourg

Vingt-quatre (24) résidents(es) assistent à cette assemblée.

**IL Y A QUORUM**

## PROJET D'ORDRE DU JOUR

### 4<sup>ème</sup> assemblée ordinaire du Conseil de quartier d'Orsainville

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Ouverture de l'assemblée   | 19h00 |
| 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour   | 19h02 |
| 3. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au Conseil de Quartier sur le projet de modification réglementaire « <u>Faciliter la construction De logements dans le secteur de la rue des Écureuils</u> » | 19h05 |
| 4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 26 mars 2025   | 19h55 |
| 5. Suivi au procès-verbal   | 19h30 |
| 6. Adoption du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 23 avril 2025   | 20h10 |
| 7. Suivi du procès-verbal   | 20h12 |
| 8. Dossiers du Conseil de quartier  | 20h15 |
| • Comité de travail environnement – 1 <sup>ère</sup> rencontre du « Comité de mise en Valeur du parc des Moulins » de la CCNQ   |       |
| • Adoption du calendrier des assemblées régulières 2025-2026  |       |
| 9. Période d'intervention des conseillers municipaux  | 20h45 |
| 10. Période de questions commentaires des citoyens  | 21h00 |
| 11. Correspondance et trésorerie  | 21h15 |
| • Paiement de la secrétaire de soutien.   |       |
| 12. Divers  | 20h20 |
| • Point de restitution et d'information   |       |
| 13. Levée de l'assemblée  | 21h30 |

Note : L'horaire est à titre indicatif et peut être sujet à changement en fonction des discussions.

M. Benoît Gosselin  
Président

## 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Benoît Gosselin souhaite la bienvenue aux personnes présentes à cette 4ème assemblée du Conseil de quartier d'Orsainville.

## 2. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

M. Gosselin fait la lecture de l'ordre du jour.

La modification suivante a été ajoutée :

**Point no 3** – Présentation par le SAISO.

Les autres points de l'ordre du jour sont décalés.

SUR UNE PROPOSITION DE M. MARC AUGER, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour tel que modifié.

**ADOPTÉ**

## 3. PRÉSENTATION DU SAISO

M. Jean-Philippe Lehue, directeur général du [SAISO Centre de plein air](#), anciennement « Le Saisonnier » au Lac-Beauport, donne une présentation pour le bénéfice des administrateurs et des résidents.es présents.es dans la salle.

Depuis juillet 2024, M. Lehue effectue un suivi avec le Conseil de quartier d'Orsainville et il a assisté à un exercice de consultation de certaines parties prenantes en octobre 2024. Mme Lison Bélanger fut présente et a pu prendre l'avis de ces personnes concernant le futur centre de plein air qui se déploie actuellement à Charlesbourg.

Le SAISO est une OBNL depuis 1942 et a quitté le Lac-Beauport en 2024 pour s'établir à Charlesbourg. Il a reçu l'appui de la population et de nombreux organismes. Actuellement, une offre de service agressive est mise sur pied au centre de ski de fond de Charlesbourg au 375, rue de l'Aventure.

Actuellement, il n'y a qu'un chalet et des sentiers. On en est au tout départ pour créer un centre de plein air, mais nous avons de la volonté et beaucoup d'appuis. Il existe une belle collaboration avec la Plage-Laurentides voisine du centre de plein air. Il existe un très bon potentiel avec le centre de plein air, la plage et la campagne.

[Le Centre de plein air le SAISO offre les services suivants :](#)

- Des classes nature du printemps pour les écoles.
- Camps de jour dans le secteur de Charlesbourg : 85% d'inscriptions (majoritairement des gens de la Ville de Québec). Un nombre de 250 enfants sont accueillis par jour.
  - Lac-Beauport (10%).
  - Stoneham (10%).
  - Ville de Québec (80%).

Dans la dernière année, dès le début de septembre 2024 jusqu'à aujourd'hui, le SAISO a reçu beaucoup de subventions ce qui lui a donné la capacité de développer des projets de façon progressive. Un montant important fut reçu de la part de Destination Québec cité, qui est la branche touristique de la Ville de Québec, pour obtenir l'aide d'un consultant afin d'élaborer un plan directeur pour les projets, lequel sera livré en juin prochain. Des consultations ont été tenues pour produire le plan directeur qui sera livré en juin 2025.

Nous avons déjà construit l'hébertisme, le plateau, le labyrinthe en forêt, le tir à l'arc, le chapiteau 50 x 60 pieds – car il est nécessaire d'avoir un abri en cas de mauvais temps - et l'agora extérieur pour les regroupements et les jeunes. Il est également question d'intégrer les aînés de Charlesbourg. Des rencontres seront tenues avec les organismes qui travaillent auprès des aînés pour les faire participer, pour accueillir les jeunes campeurs, échanger avec la clientèle plus jeune et ainsi briser l'isolement.

Dans le cadre du développement du prochain centre de plein air de la Ville de Québec à Charlesbourg, les gens ont besoin d'accéder à une offre structurée de proximité qui se déroule en deux étapes :

1. Rencontrer les gens du secteur et de la rue, compte tenu que pour se rendre au site, il faut emprunter la rue. Un autre accès est prévu et du porte-à-porte a été effectué dans la dernière semaine pour comprendre les enjeux, surtout la sécurité routière.

2. Achat de cinq à six panneaux qui seront installés dans la rue pour ralentir la circulation dans la rue vers le SAISO. Des affiches supplémentaires seront installées à cet effet. Une belle collaboration a été obtenue de la part des gens pour nous aider à sécuriser le chemin d'accès.

L'acceptation sociale est très forte. Les organismes communautaires ont été rencontrés, qui proviennent de Charlesbourg à Limoilou et qui fréquentaient le Saisonnier. Un excellent travail d'équipe a été établi avec Nature Québec qui vise à

protéger la faune et la flore. Cet organisme travaille dans le Massif de Charlesbourg suite à un mandat obtenu de la Ville de Québec. Une belle collaboration a été établie avec propriétaires aux alentours ainsi que certains terrains de la Ville de Québec pour fournir de l'espace.

Dans le plan directeur, le Centre de plein air souhaite faire l'acquisition du camping de la Plage-Laurentides et ainsi la rendre progressivement accessible une portion de la forêt à tous, d'ici quelques années.

Des rencontres sont prévues avec les différents partis politiques concernant le projet, car il s'agit d'un enjeu électoral. Une campagne de financement planifiée avec l'aide d'un consultant sera aussi organisée afin de recueillir 3,5 millions de dollars. Un montage financier a déjà été élaboré. Le Conseil de quartier peut agir comme ambassadeur pour le Centre de plein air Le SAISO.

#### **4. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET DEMANDE D'OPINION AU CONSEIL DE QUARTIER SUR LE PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE « FACILITER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LE SECTEUR DE LA RUE DES ÉCUREUILS ».**

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultation, présente M. Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme attribué à Charlesbourg, qui procédera à la présentation de la modification réglementaire « [Faciliter la construction de logements dans le secteur de la rue des Écureuils», zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247.](#)

À cette fin, 550 dépliants ont été distribués porte-à-porte, dans le périmètre de la rue des Écureuils le 12 mai dernier.

##### **Mise en contexte**

Dans le cadre de cette demande d'opinion, Mme Chantale Coulombe, vice-présente du Conseil de quartier, assistera à titre de résidente et ne participera pas aux délibérations du Conseil de quartier.

Le Conseil d'arrondissement a approuvé un projet R.C.A. 4V.Q. 247 en avril, sur lequel il y a une consultation publique, une demande d'opinion du Conseil de quartier le 28 mai 2025, et une consultation écrite de 7 jours, du 29 mai au 4 juin 2025 inclus, sur le site Internet de la Ville.

En lien avec la vision de l'habitation de la Ville de Québec d'ici 2040, M. Pierre Marcoux mentionne que le pourcentage d'inoccupation des loyers est très faible,

soit 0,9% dans la Ville de Québec et 0.4 % dans l'arrondissement de Charlesbourg. Le coût du logement a augmenté jusqu'à 12% pour un revenu médian et les mises en chantier ont diminuées. Afin de créer toutes les opportunités possibles, soit 80,000 logements, la Ville a donc adopté une vision de l'habitation et un plan accéléré sur tout le territoire et est mis en place en 2026.

La Ville de Québec a autorisé les maisons de jardin et le logement d'appoint. Toutes les informations sont disponibles sur le site Internet de la Ville et ce qui est possible de faire dans ce contexte.

La Ville de Québec a révisé toute la réglementation pour la protection des logements au niveau de l'hôtellerie, les « Bed and Breakfast » et a réduit les délais administratifs, tel le retrait des PIIA, ce qui réduit le délai de délivrance des permis de 60 à 30 jours.

M. Marcoux précise qu'une demande ainsi qu'un projet a été déposé à la Ville de Québec. Lors d'une séance tenue le 22 avril 2025, le [conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg a approuvé le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, R.C.A.4V.Q. 247 \(5117-5119, rue des Écureuils, quartier d'Orsainville, district électoral des Monts.](#)

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42040Ha, située à l'intérieur d'un périmètre formé approximativement des propriétés longeant la rue des Blaireaux au nord, de la rue des Pinsons au sud, entre la rivière du Berger à l'ouest et le boulevard Henri-Bourassa à l'est.

À l'exception de la hauteur en mètres, les autres modifications sont susceptibles à l'approbation référendaire.

Suite à la période d'échanges avec les résidants et résidentes du secteur et aux délibérations du Conseil d'administration, la résolution suivante a été adoptée.

#### **CQO-25-CA-014**

**SUR UNE PROPOSITION DE M. BENOÎT GOSSELIN ET SECONDÉE PAR M. MARC AUGER, IL A ÉTÉ RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier recommande l'option A qui consiste à laisser le règlement tel qu'il est et de ne pas y apporter de modifications.**

**ADOPTÉ**

Voir plus de détails sur la période d'échanges dans le rapport de l'assemblée de consultation annexe au procès-verbal.

**5. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 26 MARS 2025**

**CQO-25-CA-015**

SUR UNE PROPOSITION DE MME LISON BOULANGER, IL A ÉTÉ RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier adopte le procès-verbal de la 4<sup>ème</sup> assemblée ordinaire tenue le 26 mars 2025 tel que présenté.

**ADOPTÉ**

**6. SUIVI AU PROCÈS-VERBAL**

Suite à la consultation tenue le 26 mars 2025 concernant la zone 103, M. Ernesto Salvador Cobos mentionne que la Ville de Québec a refait ses devoirs et a présenté son rapport sur ses recommandations publié le 28 avril 2025. Le projet a été accepté le 27 mai 2025.

**7. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU 23 AVRIL 2025**

**CQO-CA-25-016**

SUR UNE PROPOSITION DE MME LISON BOULANGER, IL A ÉTÉ RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier adopte le procès-verbal de l'assemblée spéciale du 23 avril 2025 tel que présenté.

**ADOPTÉ**

**8. DOSSIERS DU CONSEIL DE QUARTIER.**

Mme Lison Boulanger mentionne que le Comité « Environnement » accueille un nouveau membre, M. Martin Filteau.

**8.1 – Comité de travail « Environnement » - 1<sup>ère</sup> rencontre du « Comité de mise en valeur du parc des Moulins » de la CCNQ.**

Mme Lison Boulanger a assisté à une rencontre qui a eu lieu il y a deux semaines à la demande de la Commission de la capitale nationale du Québec (CCNQ). Dix-sept (17) personnes ont assisté à cette première rencontre. Les objectifs furent de revoir le parc des Moulins, voir ce qui serait intéressant pour les citoyens et reprendre ce qui a été perdu avec le jardin zoologique.

Lors de cette rencontre, sept (7) personnes de la CCNQ furent présentes, de l'École du Phare, le directeur du secteur secondaire, la directrice du secteur primaire, M. Robert Morin, qui s'occupe du groupe ornithologique du Québec et des connaisseurs au niveau des plantes et de la biodiversité, des représentants de l'école primaire l'Ancre, Mme Josée Ferland, horticultrice, responsable de l'entretien actuel du parc des Moulins et des chargés de projet.

Les investissements qui seront faits pour l'amélioration du parc sont les suivants :

- Rénovation des trois maisons historiques – 750,000.00 \$
- Aménagement d'une aire de jeux pour 2027.
- Réfection des murs nord qui longent la rivière du Berger – Aucune décision n'est encore prise si les murs seront rénovés ou enlevés.
- Faire des maisons historiques un lieu pédagogique.
- Les livres de M. Cayouette.
- Les sentiers
- Sentiers de ski de fond.

Les opinions ont été recueillies et la prochaine rencontre aura lieu le 11 juin 2025. Un représentant des citoyens assistera à la rencontre afin de s'assurer qu'il n'y a pas de sujets difficiles. M. Lehue, du SAISO, a été recommandé pour y participer.

Le nombre de participants aux rencontres est limité. Par contre, les informations seront disponibles sur le site de la CCNQ. Une résidente mentionne qu'il est possible d'envoyer des suggestions. L'information sera transmise au Conseil de quartier à la prochaine assemblée ordinaire du 18 juin 2025.

M. Éric Ralph Mercier mentionne qu'il est effectivement possible pour les résidents d'envoyer des suggestions. Les informations ont été communiquées publiquement par la CCNQ sur le site [www.capitale.gouv.qc.ca](http://www.capitale.gouv.qc.ca)

Au Conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides, certains sujets ont été discutés. M. Mercier mentionne que la CCNQ veut s'inspirer de la mémoire des gens de Charlesbourg pour revigorer l'emplacement et la question du stationnement. On adressera la question de rendre le stationnement plus accessible pour les citoyens. Un réaménagement de la rivière du Berger permettra d'améliorer ou d'enlever ce qui est désuet. L'adjoint de M. Jonathan Julien, député provincial de Charlesbourg, était présent.

### **8.2 – Ramassage des résidus verts**

Mme Boulanger mentionne qu'il serait important que la période de ramassage des résidus verts soit décalée jusqu'au début de juin. Les résidus verts ramassés à la fin de mai, suite au « mois sans tondeuse », seront certainement jetés.

M. Éric Ralph Mercier mentionne que tous les citoyens de la Ville de Québec sont sensibilisés à ce sujet, même dans la région de Lévis, à cause des changements climatiques.

#### **Action**

Une résolution sera rédigée et présentée pour adoption à la prochaine assemblée ordinaire du 18 juin 2025.

### **8.3 – Comité « Mobilité »**

Aucun développement significatif n'est survenu depuis la dernière assemblée ordinaire du 26 mars 2025. Par contre, on surveille les nouveautés du RTC. Le parcours 630 est opérationnel dans le quartier, mais le parcours 331 a été aboli. Les informations additionnelles sont attendues suite à l'abolition du parcours 331.

### **8.4 – Adoption du calendrier des assemblées 2025-2026**

#### **CQO-25-CA-017**

SUR UNE PROPOSITION DE MME CHANTALE COULOMBE, IL A ÉTÉ RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier adopte le calendrier des assemblées ordinaires et générales pour l'année 2025-2026.

#### ***ADOPTÉ***

Mme Chantale Coulombe profite de l'occasion pour inviter les résidents à s'impliquer au sein du Conseil de quartier. Les résidents intéressés peuvent poser leur candidature comme membre coopté, dans le mandat sera valide jusqu'à la prochaine assemblée générale d'avril 2026.

## **9. PÉRIODE D'INTERVENTION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX**

M. Éric Ralph Mercier mentionne qu'il apprécie grandement les consultations citoyennes, la dynamique qui se crée par les résidents qui se présentent pour donner leurs opinions. Il est d'avis qu'un changement au zonage d'une ou plusieurs rues devrait se faire « à la carte ». Chaque zone, rue et districts sont différents, chaque quartier est différent et Orsainville ne peut être comparé à Charlesbourg, Beauport, Sainte-Foy, Notre-Dame-des-Laurentides, etc.

Il assure les résidents présents qu'ils sont entendus. Les opinions émises ont un impact et les trois conseillers municipaux en place sont à l'écoute. Ces opinions sont prises en considération au Conseil d'arrondissement, que ce soit lors de consultations publiques ou des faits relevés, qui font l'objet de résolutions par la suite.

M. Mercier renouvelle l'important du service 311 et d'y recourir en cas de besoin. Il est important pour les résidents de faire une demande afin que les élus.es puissent en faire le suivi.

## 10. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DES CITOYENS.

En tant que citoyenne, Mme Lison Boulanger mentionne qu'elle a assisté à la rencontre portant sur le déneigement et il lui a semblé que tout était déjà décidé pour l'hiver 2025-2026. Au niveau scolaire, la rue de Barfleur, rue très étroite, n'a pas été déneigée; cette rue est très piétonne pour les élèves du primaire. Le trottoir n'est pas déneigé et les enfants doivent marcher dans la rue.

Un résident demande quelle est la logique qui prévaut pour le déneigement des rues transversales, comme la rue des Pinsons, qui ne sont pas déneigées? Pourquoi y a-t-il une alternance dans le déneigement des rues et des trottoirs?

M. Éric Ralph Mercier invite les résidents à assister à une rencontre du Conseil d'arrondissement où les élus.es siègent et qui sont capables de répondre à votre question, ou s'il y a une politique globale. Un fonctionnaire qui accompagne les élus.es pourront répondre aux questions sur cette politique. Si aucune réponse n'est apportée, la directrice du Conseil d'arrondissement notera la demande avec la greffière.

### **Action**

Une résolution sur le déneigement sera rédigée et adoptée à la prochaine assemblée ordinaire du 18 juin 2025.

## 11. CORRESPONDANCE ET TRÉSORERIE

### **CQO-25-CA-018**

SUR UNE PROPOSITION DE M. MARC AUGER ET SECONDÉE PAR MME CHANTALE COULOMBE, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier d'Orsainville autorise un paiement d'un montant de 110.00 \$ à l'attention de Mme

Renée Poulin pour la rédaction du procès-verbal de la 4ème assemblée ordinaire du 28 mai 2025.

**ADOPTÉ**

M. Ernesto Salvador Cobos mentionne que le sommaire pour accepter la demande de financement du Conseil de quartier est en cours et tout devrait être réglé pour la prochaine assemblée ordinaire de juin 2025.

**12. DIVERS**

Aucun sujet n'a été apporté.

**13. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

M. Benoît Gosselin lève l'assemblée à 21 h 10.

*SIGNÉ*

*SIGNÉ*

-----  
M. Benoît Gosselin, président

-----  
M. Charles-Élie Fallu, secrétaire

### Liste des résolutions adoptées au procès-verbal

<b>N° de la résolution</b>	<b>Objet</b>	<b>Page</b>
CQO-25-CA-014	Résolution adoptée sur la consultation du changement de zonage	15
CQO-25-CA-015	Adoption du procès-verbal de la 3 <sup>e</sup> assemblée ordinaire du 26 mars 2025.	15
CQO-25-CA-016	Adoption du procès-verbal de l'assemblée spéciale du 24 avril 2025.	16
CQO-25-CA-017	Adoption du calendrier des assemblées ordinaires et générale pour 2025-2026.	18
CQO-25-CA-018	Paiement des frais de rédaction du procès-verbal de la 4 <sup>e</sup> assemblée ordinaire du 28 mai 2025.	19

## **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	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	5	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modifications à la réglementation d'urbanisme, mais avec des conditions particulières
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	

## 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'é 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