

3ÈME ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU CONSEIL DE QUARTIER D'ORSAINVILLE

26 mars 2025 – 19h00

Pavillon du Jardin

5295, rue des Violettes, Québec

ÉTAIENT PRÉSENTS(ES) :

M. Benoît Gosselin	Président
M. Émile Grégoire	Secrétaire
Mme Sonia Tchuembou	Trésorière
M. Éric Rouillard	Administrateur
Mme Lison Boulanger	Administratrice

ÉTAIENT ABSENTS(ES) :

M. Marc Auger	Administrateur
M. Moussa Diarso	Administrateur
Mme Chantale Coulombe	Vice-présidente

INVITÉ(ES) :

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

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS(ES) :

Mme Alexandra Mauger	Conseillère en consultations publiques, Ville de Québec
Mme Renée Poulin	Secrétaire de soutien
M. Éric Ralph Mercier	Conseiller municipal, district des Monts Arrondissement de Charlesbourg
Mme Marie-Pierre Boucher	Conseillère municipale, district Louis XIV

Onze (11) résident(es) assistent à cette assemblée.

IL Y A QUORUM

PROJET D'ORDRE DU JOUR

3^{ème} assemblée ordinaire du Conseil de quartier d'Orsainville

1. Ouverture de l'assemblée19h00
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour19h02
3. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au Conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire « Autoriser des usages résidentiels dans un secteur commercial » du boulevard Henri-Bourrassa19h05
4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 26 février 2025.....19h25
5. Suivi au procès-verbal19h30
6. Dossiers du Conseil de quartier19h40
 - Comité environnement.
 - Comité mobilité.
7. Période d'intervention des conseillers municipaux.....20h20
8. Période de questions commentaires des citoyens20h35
9. Correspondance et trésorerie20h50
 - Budget de fonctionnement 2025
 - Paiement de la secrétaire de soutien.
10. Divers20h55
 - Point de restitution et d'information
11. Levée de l'assemblée21h10

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 3ème 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.

SUR UNE PROPOSITION DE M. BENOÎT GOSSELIN, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

ADOPTÉ

3. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET DEMANDE D'OPINION AU CONSEIL DE QUARTIER SUR LE PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE « AUTORISER DES USAGES RÉSIDENTIELS DANS UN SECTEUR COMMERCIAL DU BOULEVARD HENRI-BOURRASSA »

Mme Alexandra Mauger, conseillère en interaction citoyenne, présente M. Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme attitré à Charlesbourg procède à la présentation de la modification réglementaire « Autoriser des usages résidentiels dans un secteur commercial du boulevard Henri-Bourrassa ». À cette fin, 380 avis ont été distribués porte-à-porte.

Le Conseil d'arrondissement a approuvé un projet R.C.A. 4V.Q. 244 en février, sur lequel il y aura une consultation, une demande d'opinion du Conseil de quartier et une consultation écrite de 7 jours qui se termine le 1er avril 2025 inclus, sur le site Internet de la Ville.

Mise en contexte

La situation géographique de la zone 103 se situe sur les boulevards Henri-Bourrassa et Jean-Talon et la rue du Périgord. Cette zone comprend toutes les propriétés qui sont de part et d'autre du boulevard Henri-Bourrassa, entre le boulevard Jean-Talon et la rue du Périgord. On y retrouve également les commerces suivants : Pharmaprix, Stratos, Caisse populaire Desjardins, Lebeau Vitre d'auto, Tim Horton, Pétro-Canada, Suprême Auto et Lave-Auto.

L'adoption du projet se fera en avril 2025. S'il y a des modifications à apporter suite aux consultations en présence et par écrit, elles le seront avant l'adoption du projet. Le projet peut être modifiée ou pas, selon les commentaires reçus lors de la demande d'opinion du Conseil de quartier d'Orsainville. Il y aura une publication par l'assistante-greffière afin que les électeurs qui souhaitent se prononcer sur les

modifications puissent le faire. Au final, si aucune vérification n'est apportée au projet de modification réglementaire, le règlement entrera en vigueur.

En lien avec la vision de l'habitation de la Ville de Québec d'ici 2040, le pourcentage d'inoccupation est de 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 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. La première maison de jardin se trouve à Charlesbourg. La Ville de Québec a révisé toute la réglementation pour la protection des logements au niveau de l'hôtellerie et a réduit les délais administratifs, tel le retrait des PIA, ce qui réduit le délai de délivrance des permis de 60 à 30 jours.

Comme il est proposé d'adopter l'usage résidentiel, il y avait un article qui permettait qu'il y ait quelques maisons sur le boulevard Henri-Bourassa où il y avait des logements. Ces maisons étaient dérogatoires, mais elles étaient protégées en vertu d'un règlement. Il y avait un article qui permettait d'agrandir à certaines conditions, s'il y avait un projet d'agrandissement. Comme l'usage « résidentiel » sera autorisé, cet article n'est plus nécessaire et nous proposons de le retirer.

Voici la modification proposée dans la zone 103 : Adopter l'usage « résidentiel » comme cela a été fait dans le nord, suite à la consultation publique tenue en 2024.

L'article 365 permet d'ajouter trois mètres supplémentaires à la marge existante, ce qui fait en sorte qu'il a été constaté que certains terrains sont très petits. Ceci donne donc plus d'espace pour permettre la construction. À l'exception de la hauteur en mètres, les autres modifications sont susceptibles à l'approbation référendaire.

Plan d'action et résumé des modifications proposées

En ce qui concerne spécifiquement la zone 103, il s'agit d'ajouter l'usage « habitation ». On propose d'augmenter la hauteur des constructions à 16 mètres, au lieu de 12 mètres. On enlève la marge de trois mètres supplémentaires pour permettre les constructions.

Résumé des modifications :

- Il s'agit d'une zone commerciale modifiée pour en faire une zone mixte.

- Le groupe d'usage H1 serait autorisé.
- L'article 878 est retiré.
- La hauteur maximale passera à 16 mètres.
- Le nombre d'étage maximal sera retiré.
- La profondeur de la marge sera retirée.

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

Suite à la consultation du Conseil de quartier, les prochaines étapes sont les suivantes :

- Demande d'opinion du Conseil de quartier le 26 mars 2025 et consultation publique.
- Période de consultation écrite de 7 jours jusqu'au 12 avril 2025.
- Adoption du projet réglementaire et l'avis de motion modifié ou non en avril.
- Adoption du règlement prévue le 27 mai 2025.
- Mise en vigueur du règlement au début de juin 2025.

Commentaires, questions et réponses

Question : La marge qui sera enlevée et qui empêche la construction pourrait-elle entraîner des édifices avec un espace plus serré?

Réponse : Oui, c'est déjà autorisé en margelle. La marge latérale est déjà à zéro. Quand il y a une marge latérale à zéro par rapport aux zones adjacentes, le « trois mètres » supplémentaire s'ajoutait. Si la marge est considérée comme arrière, cela s'ajoute au 10 mètres existants. Ce qui est proposé est d'enlever cela, mais la marge latérale à zéro était déjà autorisée. En arrière, il y a 10 mètres, plus trois mètres, soit 13 mètres.

Le conseiller en urbanisme donne plus d'explications aux citoyens à ce sujet à l'aide d'exemples.

M. Marc Auger fait remarquer qu'à la limite, il pourrait y avoir des édifices mitoyens. Il mentionne également qu'un immeuble ne pourrait être construit complètement sur la ligne avec une fenêtre, car le Code civil ne le permet pas. Pour avoir une vue, il faut une marge de 1,5 à 3 mètres (à vérifier).

À l'arrière des terrains, il y a une marche de 10 mètres. Il faudrait regarder quelle marge selon les terrains et cela devrait être vérifié.

Question : Est-ce qu'un promoteur pourrait contourner le règlement et, au lieu de mettre une adresse sur le boulevard Henri-Bourrassa, il pourrait la mettre sur la rue de Savoie?

Réponse : Il n'y a pas d'implication qu'un promoteur place le numéro de l'immeuble par rapport à la rue. Ce sont les lignes de lot du terrain qui sera examinée. En fonction du règlement, chaque ligne de lot a une fonction applicable. Par exemple, la ligne avant avec la rue, forcément il y a une marge avant qui s'appliquera. Le choix de la façade est déterminé par le promoteur. Mais ce n'est pas le promoteur qui choisit les lignes. Les lignes de lot sont déjà fixées par le lotissement par un arpenteur géomètre en fonction de la ligne par rapport à la rue. Le règlement vient dicter quelles sont les marges. Même si le promoteur prend son adresse sur une rue ou une autre, ce sera la même marge qui sera appliquée.

Question : La hauteur proposée et la proximité des futurs édifices par rapport aux résidences sont problématiques. Y a-t-il des promoteurs qui soumettent des projets?

Réponse : Il y a de la demande, mais la Ville n'a pas reçu de projets pour du logement dans cette zone. Nous sommes dans une situation de changement de zonage de commercial à résidentiel. Si un terrain est disponible, on aimerait avoir le critère « résidentiel » autorisé. Plus au sud, il y avait un article qui autorisait un commerçant-propriétaire d'avoir un logement associé à son commerce, mais c'était inapplicable. La Ville est donc revenue avec l'autorisation d'usage résidentiel. Le propriétaire peut donc construire deux logements au-dessus de son commerce.

Question : S'il y a un édifice en hauteur du côté est, il y aura perte d'ensoleillement et d'intimité. Les propriétés perdront de la valeur.

Commentaire : Il faut considérer la circulation dans le secteur, car il y a déjà des problèmes de sécurité routière et de trafic. La rue Savoie est une piste de course. Les gens ne portent plus attention et accélèrent. Des plaintes au 311 ont été logées, mais sans résultat. Les commerçants de véhicules automobiles se servent de la rue pour faire des tests d'essai routier. La situation est identique pour la rue de Nice. On a changé la réglementation. L'hiver, les trottoirs ne sont pas déneigés. Des jeunes en motoneige font de la vitesse et il y a des enfants qui circulent. La rue Savoie est utilisée pour éviter les feux de circulations sur le boulevard Jean-Talon, ainsi que la rue du Cantal, parce qu'il n'y a qu'un arrêt pour tourner.

Le même problème est constaté sur la rue de Nice. C'est une piste de course d'une courbe à l'autre. Il faudrait constamment aviser le service de police. La Ville a placé

des pancartes et a modifié la vitesse de 40 à 30 km/heure, mais continue à n'y voir aucun problème.

Commentaire : Quand il y a de belles journées en hiver, des automobilistes viennent retourner dans nos cours et ils se mettent en file. Il y a des gens provenant du boulevard Henri-Bourrassa qui se placent en sens contraire et qui attendent. Il faut mettre nos véhicules devant nos entrées afin de pouvoir en sortir.

Mme Alexandra Mauger fait un résumé des commentaires reçus :

- Inquiétudes face à la hauteur des édifices.
- Perte d'ensoleillement et d'intimité.
- Perte de vue.
- De nouveaux logements amènent plus d'automobiles dans la zone et il y a des problèmes de sécurité routière et de trafic.

Question : Il y a un an, une consultation a été tenue de la rue du Périgord jusqu'à la rue du Zoo. Pourquoi tenir une consultation aujourd'hui pour une seule zone? Est-ce parce qu'il y a des projets en vue? Des explications sont demandées.

Réponse : Aujourd'hui, la demande est différente. Ce sont des propriétaires qui désirent obtenir l'usage résidentiel dans ce secteur.

Mme Alexandra Mauger précise que le projet de règlement est une initiative de la Ville. M. Marcoux mentionne que cette consultation fait suite à une demande de citoyens-propriétaires qui veulent construire, mais dont l'usage « résidentiel » n'est pas autorisé. Ils n'engagent pas forcément un projet.

Question : Pourquoi rehausser la hauteur à 16 mètres et non à 8 ou à 12 mètres.

Réponse : Lorsque la dernière consultation s'est tenue pour la partie nord, il était question de 13 mètres. Mais il y avait des propositions que s'il y avait un secteur à densifier, la zone 103 pourrait être visée. C'est pourquoi la Ville revient sur cette proposition.

Maintenant, on demande 16 mètres. Cette zone est propice à la densification. C'est la raison qui justifie la demande d'une hauteur de 16 mètres.

Question : Pourquoi faudrait-il dézoner aussi long de terrain? On sait très bien que le Pharmaprix ne bâtira pas de logements. Est-ce qu'il serait possible d'avoir une dérogation pour une parcelle de terrain au lieu de dézoner une large proportion? Y a-t-il un délai dans le zonage qui est proposé? Si on regarde le nombre de

commerces, il y a trois ou quatre terrains où un promoteur pourrait bâtir un édifice de six logements.

Question : Quelle est la règle pour le stationnement? Est-il situé en avant ou en arrière des constructions? Il y a des terrains qui ne sont pas assez larges pour accueillir un édifice à six logements et avoir un passage pour un stationnement arrière. Est-ce qu'un stationnement par logement est exigé? Doit-il y avoir un passage pour accéder aux stationnements qui seraient situés derrière les édifices?

Réponse : Tout le territoire de la Ville de Québec est divisé, mais chaque zone a une attribution qui se nomme « axes de circulation ». En fonction de la grandeur du terrain, toutes les autres normes qui sont encore présentes vont limiter un projet.

Pour les axes de circulation du Centre-Ville, le minimum de cases de stationnement a été retiré; il n'y aura plus de stationnements dans certaines zones. Une vérification sera faite à ce sujet. Nous avons un minimum d'une case de stationnement par logement en fonction du terrain. Tout le territoire de la Ville de Québec est divisé, mais chaque zone a une attribution qui se nomme « axes de circulation ».

Toutes les normes présentes donnent la limite de la boîte dans laquelle le projet peut se réaliser. C'est ce qui va limiter les projets. Il y a également une question de rendement financier. Dans la grille, on retrouve les marges, la hauteur, le pourcentage d'occupation au sol, le pourcentage d'occupation au sol, le pourcentage d'aire verte minimal, c'est-à-dire que 10% du terrain doit avoir de la verdure et ne peut être construit. En tenant compte des marges arrière et avant, si le terrain est trop petit, on ne peut pas construire un édifice très haut.

Question : S'il est vraiment obligatoire d'avoir une case de stationnement par logement lorsque les gens vont soumettre leur projet, étant donné le manque de logements, est-ce que la Ville sera ouverte à faire beaucoup de dérogations?

Réponse : C'est la raison pour laquelle qu'il y a un projet de modification afin de ne pas avoir à faire de dérogations. Les projets soumis devront s'inscrire dans le règlement actuel. Deux critères sont essentiels pour une dérogation : Celle-ci doit être mineure et empêcher un préjudice sérieux. Chaque demande est examinée de ces deux points de vue. Une dérogation sera donnée seulement sur les marges et la hauteur, et des éléments qui sont mineurs.

Les usages sont gérés par zones. Il faut modifier la réglementation pour que les citoyens puissent se présenter et se prononcer sur une modification.

M. Marcoux précise qu'une demande de dérogation mineure est présentée au Conseil d'arrondissement, suite à une consultation publique. Une dérogation mineure se base sur le principe d'une modification réglementaire, mais à petite échelle. Pour l'usage, il ne peut y avoir de dérogation. Seule une modification réglementaire est autorisée par la loi.

Il y a publication et c'est analysé et présenté au Comité consultatif d'urbanisme qui fait une recommandation au Conseil et ce dernier statue sur la demande lors d'une séance régulière.

Les normes de stationnement ne sont pas visées par le présent projet de modification réglementaire.

Question : Quelles sont les demandes qui ont été adressées à la Ville?

Réponse : La demande est d'autoriser l'usage « résidentiel » sur toute la zone. Il n'y a pas de projets en particulier. Par contre, certains propriétaires ont payé pour déposer une demande.

Question : Est-il possible d'avoir des informations sur le lot qui a été demandé, ou si un propriétaire veut changer l'usage de son lot? Est-ce que cette information est publique?

Réponse : Non. La demande concerne toute la zone, mais cette information ne peut être rendue publique. Pourquoi doit-on la considérer confidentielle? Si un voisin apprend qu'un propriétaire veut faire un usage commercial de sa propriété et qu'une demande à la Ville est faite, il peut en résulter des disputes et des conflits. Même si un propriétaire demande un usage pour un terrain en particulier, tous les propriétaires profiteraient de ce changement de zonage. L'usage s'appliquera donc à toutes les propriétés de cette zone.

Commentaire : Mme Marie-Pierre Boucher mentionne qu'il y a plusieurs consultations publiques lorsqu'il y a un projet particulier. Par exemple, le triangle sur le boulevard Henri-Bourrassa, à la hauteur de la 76^e rue a fait l'objet d'une demande de projet. La Ville a procédé à une consultation publique spécifique, car il y avait un projet concret. La Ville vient alors présenter aux citoyens la modification et le projet. Pour la demande sur l'usage « H1 » (code pour l'habitation), la Ville se demande si elle serait pertinente et serait-il bon de l'étendre sur l'ensemble de la zone? Le secteur nord du boulevard Henri-Bourrassa a été examiné et le secteur sud, il y a quelques années. Il y a une portion du boulevard Henri-Bourrassa qui n'a pas été révisée.

Avec le contexte actuel, il est pertinent de regarder complètement la zone, même s'il n'y a pas de demande de projets. Est-il pertinent d'avoir une mixité d'usage sur l'ensemble de la zone? Les citoyens s'expriment sur le projet de règlement et les élus viennent rencontrer les citoyens pour entendre ce qu'ils ont à dire. Le Conseil de quartier fait ses recommandations. Suite à la consultation écrite, les élus identifient s'il y a un accord avec tous les éléments de la modification ou certains éléments seulement.

Les élus comprennent l'inquiétude des citoyens. C'est le moment pour que les citoyens s'expriment.

Toute la zone est analysée et peut-être que les demandes de projet ont déclenché cette modification réglementaire. Par contre, M. Marcoux réitère qu'il n'y eu qu'une demande de projet dans le cadre de cette modification réglementaire.

M. Marc Auger, qui a oeuvré dans le domaine de l'immobilier, explique que lorsqu'un promoteur a un intérêt pour un secteur qu'avant de procéder à un engagement financier, il doit savoir s'il est possible de faire une construction résidentielle, multifamiliale ou commerciale. S'il peut faire quelque chose, sans doute achètera-t-il le terrain. Un promoteur peut ne pas avoir ciblé un secteur en particulier. Par contre, si le marché est bon, il rencontrera le ou les commerçants pour vérifier s'ils sont intéressés à vendre et éventuellement, procéder à un achat.

Question : Une citoyenne a discuté avec le propriétaire du lave-auto afin de solliciter son aide au bénéfice des citoyens de cette rue. Les gens font la file et celle-ci s'allonge pour faire laver leur automobile. Il y a quelques années, le propriétaire estimait que son entreprise n'était pas profitable et pourrait bâtir des logements. Le lave-auto manque d'entretien; est-ce que ce serait un futur projet? Il est inquiétant de penser qu'une telle construction pourrait se faire à proximité des résidences.

Mme Alexandra Mauger précise que la proposition de modification réglementaire ne porte pas seulement sur un usage, tel l'usage commercial, et que la zone pourrait comporter le type « H1 », c'est-à-dire des logements d'une hauteur de 16 mètres au lieu de 12 mètres. Est-ce les citoyens veulent des édifices résidentiels dans cette zone? Le stationnement pourrait amener une autre modification au règlement ou un autre projet un peu plus tard.

Question : A partir du moment qu'un citoyen désire vendre sa propriété, et qu'il est informé de cette situation, est-il obligatoire de le mentionner au courtier que la Ville a l'intention de procéder à un changement de zonage? S'agit-il d'un défaut caché?

Réponse : M. Marc Auger précise qu'à partir du moment où ce sujet devient une inquiétude en tant que vendeur ou un acheteur, la transparence est de mise et essentielle. Si un citoyen se pose comme question s'il doit le déclarer, il faut le faire. Dans le marché actuel, ce n'est pas cette modification réglementaire qui dévalorisera les propriétés résidentielles.

Question : Quelle serait la réponse que la Ville donnera à un futur acheteur?

Réponse : La Ville répondra qu'il y a un projet en cours de modification réglementaire pour l'usage résidentiel et sera référé aux bons intervenants à la Ville. Tout est public.

Question : Qui procédera à l'adoption de la modification réglementaire?

Réponse : L'adoption du projet se fera par les élus de l'arrondissement.

Commentaire : Une flèche, qui a déjà été demandée et qui permet de traverser le boulevard Jean-Talon vers la rue des Platanes du côté est. Il ne faudrait pas construire des logements à l'intersection des boulevards Jean-Talon et Henri-Bourrassa dans une certaine section. Si on veut élargir l'espace des feux de circulation et qu'il y a construction d'édifices assez imposants, il sera impossible de faire quoique ce soit.

La demande d'une flèche est faite depuis longtemps. La vitesse des véhicules est très élevée. Il serait sans doute approprié d'installer un panneau lumineux ou un seuil de ralentissement pour améliorer la vitesse des véhicules.

Question : Quelles sont les marges avant dans ce secteur?

Réponse : La marge est de cinq mètres. Il s'agit d'un commentaire qui a été apporté.

Commentaire : On veut avoir un virage à gauche protégé pour tourner sur le boulevard Jean-Talon est. Pour obtenir des feux protégés pour les quatre directions est très compliqué. Il faudrait élargir le boulevard, faire un terre-plein, comme sur le boulevard Jean-Talon, et une voie face-à-face pour tourner à gauche. Il faut donc exproprier sur les terrains à proximité et s'il y a des constructions, ce ne sera plus possible.

Commentaire : La marge de cinq mètres avait pour but de réduire la vitesse de la circulation lorsque les constructions sont plus proches de la rue.

Question : Il y a un nouvel édifice de six étages qui a été construit sur la rue des Roses qui se situe très proche de la rue. Par contre, il n’y a pas vraiment d’impacts. Il ne faudrait pas qu’un tel édifice soit construit à côté des résidences, à côté du lave-auto, considérant sa hauteur et la densité de population qu’il entraînera.

Suite à la période de questions et commentaires des citoyens, le Conseil d’administration se retire pour délibérer sur les trois options proposées.

Option	Nombre de votes	
A.	0	Option A – Accepter la demande, soit : recommander au conseil de Ville d’approuver le projet de modification; Option B – Accepter la demande, soit recommander au conseil de Ville d’accepter, mais avec des demandes particulières; Option C – Statu quo, soit recommander au conseil de Ville de refuser la demande.
B.	5	
C.	0	
Abstention	0	
Total	5	

CQO-25-CA-010

SUR UNE PROPOSITION DE MARC AUGER ET SECONDÉE PAR LISON BOULANGER, IL A ÉTÉ RÉSOLU A L’UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier recommande **l’option B** en tenant compte des modifications suivantes :

- Hauteur maximale des édifices : 12 mètres.
- Forcer une place de stationnement par porte.
- Ne pas construire le long du boulevard (à considérer) – Le service de transport intelligent (STI) sera consulté.
- La canopée urbaine.

ADOPTÉ

Commentaire : Concernant la canopée et la plantation d’arbres, M. Marcoux précise que lorsqu’une construction souterraine est autorisée, on oblige une marge de trois mètres, car sera suffisant pour la plantation d’arbres.

Question : Est-ce qu’un promoteur peut acheter deux à trois lots sur un terrain et les fusionner pour construire un édifice à logements?

Réponse : Oui, il est possible que n'importe qui puisse acheter plusieurs terrains et les regrouper. Cependant, il y a plus de subdivisions que de regroupements, parce que, particulièrement sur de grands terrains qui datent des années 50, la maison principale est déconstruite pour favoriser une nouvelle construction, soit un duplex ou autres. En subdivisant, il est possible de construire de plus petits édifices.

Commentaire : La zone 103 est un bon endroit pour la diversification. C'est une zone qui est quand même desservie par un Métrobus. M. Émile Grégoire émet un désaccord sur la 2^e case de stationnement obligatoire, car une case de stationnement par logement est déjà suffisante. La norme pour les nouveaux logements est de 0.75, et maintenant, 0.5 case est la norme visée, surtout si la zone est desservie par un service de transport en commun.

La bonification du transport en commun fait l'objet d'un important travail. Avec un taux de 0.4 % d'inoccupation, la situation est catastrophique. La densification se fera ailleurs à Charlesbourg et d'autres résidents y seront exposés. La zone 103 est un endroit qui fait du sens. La protection des anciens terrains du jardin zoologique et du Parc des Moulins est un important mandat. Ces terrains se font gruger de plus en plus. Il y a également la forêt au nord à protéger.

Mme Marie-Pierre Boucher mentionne que les besoins en habitation sont grands. Quand on regarde la situation actuelle, pour les familles qui ont des enfants on ne sait pas où ces enfants pourront s'installer quand ils quitteront la maison familiale. Il ne faudrait pas qu'ils soient obligés de quitter la Ville parce qu'il n'y a pas de logements. Lorsque la Ville autorise des constructions en habitation, ce sont des des étudiants qui viennent s'installer, etc.

Il y a eu des consultations dans plusieurs quartiers et personne n'accepte de nouvelles constructions domiciliaires. Il faut penser aussi aux aînés qui voudront vendre leur maison, demeurer dans leur quartier afin d'éviter le déracinement.

Question : Est-ce qu'il serait possible de ne pas autoriser un promoteur d'acheter deux terrains et les regrouper pour construire un édifice?

Réponse : Non, cela ne serait pas envisageable.

Question : Y a-t-il une norme sur le nombre de logements par édifice?

Réponse : Non. Aucune norme n'est fixée, car c'est toute la boîte qui vient délimiter, avec les besoins du terrain, qui vient déterminer le nombre de logements qui peuvent être construits. Dans toute la Ville, il manque de place. Nous ne sommes pas dans un mode où les terrains se fusionnent; nous sommes dans un mode où les terrains se divisent pour construire davantage.

Question : Comme les écoles sont déjà à pleine capacité, quel sera l'impact de la densification?

Réponse : Mme Alexandra Mauger précise que le Ministère de l'éducation et la Commission scolaire qui sont responsables de cette problématique.

La consultation écrite s'étalera sur sept jours, soit du 27 mars au 1^{er} avril 2025. Par la suite, il y aura un rapport qui sera produit et soumis aux élus. Il sera mis en ligne afin d'être consulté. Les élus prennent leur décision en fonction de ce qui a été entendu.

4. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 26 FÉVRIER 2025

CQO-25-CA-011

SUR UNE PROPOSITION DE ÉMILE GRÉGOIRE, IL A ÉTÉ RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Conseil de quartier adopte le procès-verbal de la 2^{ème} assemblée ordinaire tenue le 26 février 2025 tel que présenté.

ADOPTÉ

5. SUIVI AU PROCÈS-VERBAL

Comme Mme Marie-Pierre Boucher fut présente lors de la 2^e assemblée ordinaire du 26 février 2025, son nom sera ajouté à la liste des présences.

Concernant les trois maisons historiques situées au jardin zoologique, M. Éric Ralph Mercier mentionne qu'il a effectué trois appels, des démarches, et demandé un suivi à ce sujet, mais aucune réponse n'a été reçue.

ACTIONS

Les actions mentionnées ci-dessous ont été remises à la l'assemblée ordinaire du 27 mai 2025 :

- Mme Marie-Pierre Boucher fera le suivi pour une table du Conseil de quartier à la prochaine assemblée ordinaire du 27 mai 2025.
- Une résolution plus officielle sur les trois maisons historiques situées au jardin zoologique rédigée par Mme Chantale Coulombe sera reportée à la prochaine assemblée ordinaire de 27 mai 2025.

6. DOSSIERS DU CONSEIL DE QUARTIER

6.1– Comité « Environnement »

6.1.1 – Projet soumis à la Ville concernant la biodiversité.

Mme Lison Boulanger mentionne qu'une lettre a été envoyée à Hydro-Québec concernant l'éradication du phragmite dans le secteur sud-ouest des rues des Fauvettes et du Périgord.

Un projet sera soumis à la Ville de Québec portant sur la biodiversité. Ce projet porterait sur l'installation de cinq banquettes le long de la rue du Périgord où il y aura des plantes qui répondent à la biodiversité. Ce projet a pour but de fleurir et colorer l'espace afin de cacher le phragmite exotique. Ce projet incitera les citoyens à verdir leur terrain afin d'attirer les papillons, abeilles et autres insectes. Le document sera transmis le lundi, le 31 mars 2025. Il sera présenté à la prochaine assemblée ordinaire.

6.1.2 – Corvées citoyennes de ramassage et cueillette des résidus verts.

Mme Marie-Pierre Boucher demande s'il y a des corvées citoyennes de ramassage qui sont planifiées? Mme Boulanger mentionne qu'il n'y a aucune corvée prévue pour le moment. En réponse à Mme Boucher, Mme Bélanger mentionne que le Conseil de quartier avait partagé cette initiative proposée par M. Michel Lagacé. Il s'agit de la rivière du Berger qui a fait l'objet d'une initiative citoyenne. L'endroit visé était le secteur du zoo, en arrière de l'entrepôt. Un organisme et des élèves de l'école secondaire des Sentiers ont participé à ce nettoyage.

Concernant la prolongation de la période de ramassage des résidus verts afin qu'ils soient jetés, comme il est difficile de rejoindre les résidents du quartier, pourrait-il y avoir une section pour le Conseil de quartier dans le journal « Ma Ville »?

Mme Marie-Pierre Boucher précise qu'un journal communautaire a été planifié comportant des événements locaux à Charlesbourg et qui sera similaire à celui produit à Sainte-Foy.

6.1.3 – Demande du Conseil de quartier des Jésuites pour le projet des banquettes.

Mme Lison Boulanger mentionne qu'elle a reçu une lettre de la part du Conseil de quartier des Jésuites afin de s'associer avec eux dans le projet de banquettes fleuries. Mme Boulanger a répondu que le projet était déjà amorcé et qu'on parlait d'autre chose, comme des graines, nichoirs, etc.

Mme Boucher précise qu'il s'agirait plutôt d'une « grainothèque » où il est question de graines et de nichoirs. Il s'agit d'une initiative citoyenne et non du Conseil de quartier.

6.1.4 – Maisons historiques au jardin zoologique.

Concernant les trois maisons historiques qui sont au jardin zoologique, M. Émile Grégoire mentionne que sur le site Internet de la Commission de la capitale nationale du Québec (CCNQ), les maisons Bernard, Brassard et Cayouette, datant des années 1930 et conçues pour évoquer un village canadien-français du 18^e siècle, feront l'objet d'une restauration complète à l'été 2025. L'enveloppe extérieure des habitations, les fenêtres, les lucarnes, les portes extérieures ainsi que les gouttières seront restaurées.

M. Éric Ralph Mercier mentionne qu'il a effectué trois appels, des démarches, et demandé un suivi à ce sujet, mais aucune réponse n'a été reçue. M. Grégoire précise qu'une résolution du Conseil de quartier a été produite demandant à la CCNQ d'aviser le Conseil de quartier sur tout changement, nouveaux développements, etc.

Est-ce que ces maisons sont considérées historiques? M. Éric Ralph Mercier a fait un appel auprès du relationniste au Conseil d'administration du CCNQ, compte tenu que ces maisons se situent dans le quartier Orsainville. Il est allé à la source et n'a pas obtenu cette information. Maintenant, elle est rendue publique, ce que l'on retrouve sur leur site internet. La CCNQ relève du Gouvernement du Québec et non de la Ville.

M. Éric Ralph Mercier résume en mentionnant qu'il devrait y avoir une section dans le journal « Ma Ville » pour les conseils de quartier plus précisément. On veut que cela soit davantage ciblé par arrondissement et pour les conseils de quartier afin de permettre la publication de certaines informations. Cela peut être plus complexe sur papier, mais peut se faire plus facilement de façon électronique, même si la version papier reste très importante.

6.2 – Comité « Mobilité »

6.2.1 – Demande d'intervention pour l'intersection du boulevard Henri-Bourassa et la rue du Daim/Rue des Loutres

Suite aux discussions entre les administrateurs, la résolution ci-dessous est adoptée.

CQO-25-CA-012

Demande d'intervention pour l'intersection du boul. Henri-Bourassa et la Rue du Daim/Rue des Loutres.

CONSIDÉRANT que plusieurs résidents nous ont rapporté une situation très problématique de haute vitesse, de passage sur les feux rouges, d'interférence avec les piétons lors de virages à droite aux feux piétons.

CONSIDÉRANT que plusieurs résidents nous ont rapporté des situations dangereuses lorsque des automobiles arrivent du sud sur le boulevard Henri-Bourassa et désirent tourner à gauche sur la rue du Daim, car il n’y a pas de virage protégé à cet endroit.

CONSIDÉRANT la vitesse très excessive de nombreuses voitures qui descendent la « Côte du Zoo » sur le boulevard Henri-Bourassa ou qui prennent de la vitesse pour anticiper la montée.

CONSIDÉRANT que c’est un enjeu de sécurité pour les piétons et les cyclistes et spécialement les enfants et adolescents car cette rue dessert, entre autres; Le parc des Moulins, deux écoles primaires (École Freinet - bâtiment des Loutres & École de l’Ancrage), l’école secondaire du Phare (depuis 2024), ainsi que la maison des Jeunes l’Intégrale nord.

CONSIDÉRANT la présence d’arrêts pour de nombreux parcours d’autobus du RTC dont le Métrobus 801.

CONSIDÉRANT les pentes et la configuration asymétrique de l’intersection.

CONSIDÉRANT que c’est une rue à très haut débit aux heures de pointes dont une forte proportion de véhicules en transit.

CONSIDÉRANT que l’aménagement de cette intersection mériterait d’être mise à niveau.

SUR UNE PROPOSITION DE BENOIT GOSSELIN ET APPUYÉE PAR LISON BOULANGER, IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ QUE LE CONSEIL DE QUARTIER D’ORSAINVILLE:

- Demande à la ville de Québec d’évaluer la possibilité d’implanter un virage protégé pour tourner à gauche sur la rue du Daim.
- Demande d’interdire le virage à droite au feu rouge dans toutes les directions et à toute heure.
- Demande à la ville de Québec une étude de faisabilité pour implanter un photo-radar vitesse à cette intersection pour limiter la vitesse de véhicules sur Henri-Bourassa.
- Demande une surveillance policière accrue.
- Offre à la ville de Québec sa pleine et entière collaboration ainsi que sa connaissance du terrain pour favoriser l’implantation de solutions pour la modération de la vitesse des véhicules sur son territoire et pour la mobilité sécuritaire pour tous.

ADOPTÉ

La rencontre du Réseau de transport de la capitale (RTC) tenue le 20 mars 2025 fut très pertinente et des explications ont été fournies sur le plan qui couvre une période qui se termine en 2028-29. Il y a beaucoup d'extensions de parcours FLEX et de parcours Métrobus. Des explications ont été données sur la façon dont sont choisis les parcours et les abribus. La rencontre pourra être consultée en ligne et Mme Mauger fera le partage du lien Internet qu'elle vient de recevoir.

Le RTC n'a pas besoin de consulter pour quoi que ce soit, mais il y a une volonté de rencontrer les conseils de quartier et entendre les usagers. Il y aura des changements pour les parcours Express à l'été 2025 et les conseils de quartier bénéficieront d'une porte d'entrée au RTC.

Pour le déploiement du service à Vélo, celui-ci se rendra jusqu'au quartier des Jésuites et en 2028, une station satellite verra le jour à Orsainville. Mme Marie-Pierre Boucher précise qu'il y a eu des discussions à ce sujet avec les écoles, les CÉGEPs, etc. Le service Flexi-bus sera disponible en 2026 et AVélo en 2028. En 2026, un nouveau service Métrobus sera instauré sur le boulevard Lebourgneuf et se rendra à Sainte-Foy. Le départ se fera au Terminus de Charlesbourg. Un nouvel autobus Express sera disponible à compter de juin 2025, dont le départ se fera au Terminus du zoo. Les citoyens peuvent consulter les plans sur le site internet du RTC.

7. PÉRIODE D'INTERVENTION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX

7.1 – « La municipalité amie des aînés »

Mme Marie-Pierre Boucher mentionne que la première rencontre du Comité s'est tenue le 26 mars 2025 sur « La municipalité amie des aînés ». Il y a un comité aviseur auquel participe le CIUSS, l'Institut pour le vieillissement, la participation sociale des aînés, la Table de concertation des aînés de la Capitale nationale, l'Association québécoise de défense des droits des retraités (AQDR) et le Centre d'aide et d'actions bénévoles. Ce sont des organismes partenaires qui donnent des services auprès des aînés. Il y aura aussi un Conseil des aînés qui jouera le rôle d'aviseur et qui accompagnera aussi la Ville.

Cent quarante personnes (140) ont posé leur candidature à travers les arrondissements, dont 12 à 15 personnes au maximum ont été retenues qui représenteront l'âge, le territoire et la diversité culturelle et des gens qui ont des problèmes de santé. L'objectif est d'avoir un portrait qui est représentatif de la population des aînés. Ce conseil devrait voir le jour dans les prochaines semaines et on aura une recommandation pour le mettre en place.

7.2 – Invitation de Mme Marie-Pierre Boucher auprès des résidents d'Orsainville.

Mme Marie-Pierre Boucher invite les citoyens à une rencontre avec les citoyens le 4 avril prochain au restaurant Valentine. Elle fera l'annonce d'autres rencontre par le biais de ses réseaux sociaux.

7.3 – Propos de M. Éric Ralph Mercier

M. Éric Ralph Mercier tient à remercier les nouveaux résidents présents et précise l'importance d'avoir la participation du public. Il invite les résidents à participer en grand nombre à l'Assemblée générale annuelle du Conseil de quartier qui se tiendra le 23 avril 2025 afin de vous impliquer dans la vie communautaire du quartier. Cela permet aux élus d'intervenir dans vos domaines spécifiques.

Le service 311 est toujours disponible pour répondre aux besoins des citoyens.

8. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DES CITOYENS

Suite à une question du processus de modification réglementaire traité au point 3 de l'ordre du jour, ces prochaines étapes ont été énumérées sur ce point.

Mme Alexandra Mauger précise également qu'il n'y a pas de suivi effectué, mais il y aura une réponse aux questions. Les résidents sont invités à consulter les ordres du jour du Conseil de quartier à ce sujet ou rejoindre les administrateurs.

En ce qui concerne la période d'approbation référendaire, Mme Mauger précise que les résidents qui habitent la zone 103 peuvent voter sur cette proposition. Elle dépose le document ces informations au Conseil de quartier. Ce dernier constitue le meilleur forum pour que les citoyens fassent part de leurs préoccupations.

9. CORRESPONDANCE ET TRÉSORERIE

CQO-25-CA-013

SUR UNE PROPOSITION DE MME SONIA TCHUEMBOU ET SECONDÉE PAR M. MARC AUGER, 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 le secrétariat de rédaction du procès-verbal de la 3ème assemblée ordinaire du 26 mars 2025.

ADOPTÉ

10.DIVERS

Aucun sujet n'a été apporté.

11.LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

M. Benoît Gosselin lève l'assemblée à 21 h 28.

SIGNÉ

M. Benoît Gosselin, président

SIGNÉ

M. Émile Grégoire, secrétaire

Liste des résolutions adoptées au procès-verbal

N° de la résolution	Objet	Page
CQO-25-CA-010	Adoption du procès-verbal de la 1ère assemblée du 22 janvier 2025.	12
CQO-25-CA-011	Résolution adoptée sur la consultation du changement de zonage de la zone 103.	14
CQO-25-CA-012	Paie ment des frais de rédaction du procès-verbal de la deuxième assemblée ordinaire du 26 février 2025.	17
CQO-25-CA-013	Paie ment des frais de rédaction du procès-verbal de la 3 ^e assemblée ordinaire tenue le 26 mars 2025.	20

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 résident 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