

## **Modifications réglementaires (omnibus) dans le secteur nord du boulevard Henri-Bourassa**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42076Cc, R.V.Q. 3167

Déposé au Conseil de la ville

26 août 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

## Description du projet

Une demande de modification réglementaire a été présentée à la Ville de Québec pour une propriété située sur le boulevard Henri-Bourassa à la hauteur de la rue des Faons. Afin d'éviter les modifications réglementaires à la pièce, la Ville souhaite procéder à une révision complète des normes en vigueur dans le secteur. La zone concernée est délimitée au nord par les propriétés sises sur la rue des Cyprès, à l'est par les propriétés de la Place des Noyers, au sud par la rue des Sumacs, ainsi qu'à l'ouest par le boulevard Henri-Bourassa.

Le projet de modification réglementaire vise à :

- Adapter la réglementation aux bâtiments existants;
- Regrouper dans une même zone les bâtiments en fonction de leur gabarit;
- Autoriser l'usage Habitation dans les secteurs appropriés;
- Maintenir les usages commerciaux qui répondent aux besoins locaux.

Modifications réglementaires :

Plus spécifiquement pour la zone concernée, l'usage habitation serait maintenant autorisé. La marge avant serait réduite à 5 mètres au lieu de 7 mètres. La hauteur maximale serait aussi ajustée à 14 mètres. Les groupes d'usages *P1 Équipement culturel et patrimonial* et *P2 Équipement religieux* seraient retirés puisque ces usages ne sont pas exercés. Finalement, un angle d'éloignement de 30 degrés, à la limite de la zone 42078Ha serait exigé.

Ce projet contient 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=641>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Publication des informations sur le projet sur le site Internet de la Ville de Québec : 10 janvier 2024
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville : 24 janvier 2024 à 19h, dans la salle de La Cité au Bureau d'arrondissement de Charlesbourg au 160, 76<sup>e</sup> Rue Est
- Consultation écrite : 15 au 31 janvier 2024. En ligne
- Rapport disponible : février 2024

### **Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)**

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

## Rétroaction

À la suite de la consultation publique du 24 janvier 2024 et de la consultation écrite du 25 au 31 janvier 2024, le projet initial de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42076Cc, R.V.Q. 3167 est modifié comme suit :

### USAGES AUTORISÉS

Dans la zone 42076Cc : ne plus retirer les groupes d'usages *P1 Équipement culturel et patrimonial* et *P2 Équipement religieux*.

### NORMES D'IMPLANTATION

Dans la zone 42076Cc : augmenter la hauteur maximale à 17 mètres au lieu de 14 mètres.

## Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

## **Modifications réglementaires (omnibus) dans le secteur nord du boulevard Henri-Bourassa**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42076Cc, R.V.Q. 3167

---

### **Activité de participation publique**



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

##### **Date et heure**

Mercredi 24 janvier 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Bureau d'arrondissement de Charlesbourg, 160, 76<sup>e</sup> Rue Est (salle de La Cité)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification 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 modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification 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 7 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 de la ville

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier d'Orsainville. La zone concernée est délimitée au nord par les propriétés sises sur la rue des Cyprès, à l'est par les propriétés de la Place des Noyers, au sud par la rue des Sumacs, ainsi qu'à l'ouest par le boulevard Henri-Bourassa.

**Description du projet et principales modifications**

Une demande de modification réglementaire a été présentée à la Ville de Québec pour une propriété située sur le boulevard Henri-Bourassa à la hauteur de la rue des Faons. Afin d'éviter les modifications réglementaires à la pièce, la Ville souhaite procéder à une révision complète des normes en vigueur dans le secteur.

Le projet de modification réglementaire vise notamment à :

- Adapter la réglementation aux bâtiments existants;
- Regrouper dans une même zone les bâtiments en fonction de leur gabarit;
- Autoriser l'usage Habitation dans les secteurs appropriés;
- Maintenir les usages commerciaux qui répondent aux besoins locaux.

Modifications réglementaires :

Plus spécifiquement pour la zone concernée, l'usage habitation serait maintenant autorisé. La marge avant serait réduite à 5 mètres au lieu de 7 mètres. La hauteur maximale serait aussi ajustée à 14 mètres. Les groupes d'usages *P1 Équipement culturel et patrimonial* et *P2 Équipement religieux* seraient retirés puisque ces usages ne sont pas exercés. Finalement, un angle d'éloignement de 30 degrés, à la limite de la zone 42078Ha serait exigé.

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=641>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

M. Benoit Gosselin, président  
M<sup>me</sup> Chantale Coulombe, vice-président  
M. Émile Grégoire, secrétaire  
M<sup>me</sup> Carine Blenny, administratrice  
M. Moussa Diarso, administrateur

### Conseillers municipaux

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV  
M. Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

### Personne-ressource

M. Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale  
M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

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

### Nombre de participants

34 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 29 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil d'administration du conseil de quartier d'Orsainville convient à l'unanimité de recommander au Conseil de la ville 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 42076Cc, R.V.Q. 3167*, en tenant compte des éléments suivants :

- Bien que le conseil de quartier soit favorable à la densification du secteur, nous recommandons au Conseil de la ville de reconsidérer le fait de retirer les usages *P1 Équipement culturel* et *P2 Équipement religieux* dans la zone visée par les modifications réglementaires;
- Tout en densifiant le secteur visé, nous recommandons au Conseil de la ville de mettre en place des mesures pour encourager, voire obliger, la mixité de commerces et d'habitations pour éviter que la construction de logements ne devienne la norme.

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 modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification 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

- **Intervention 1** : Un citoyen qui réside dans un immeuble locatif situé directement le long du boulevard Henri-Bourassa demande de quelle façon la Ville a calculé le nombre de logements qui pourraient y avoir sur un terrain. Il se questionne à savoir si, selon les besoins de la ville en termes de logements, il est mieux d'avoir de grands logements, mais en plus petite quantité ou de petits logements en plus grande quantité.

**Réponse de la Ville** : Le calcul est fait en considérant les normes qui sont en vigueur actuellement. Nous considérons le pourcentage d'occupation du sol qui est applicable et nous faisons des hypothèses extrêmes selon la superficie des terrains. Nous calculons les aires constructibles en fonction des marges, des volumes et des hauteurs de bâtiments. Nous prenons en compte également la typologie et les superficies des logements récemment construits dans le secteur, par exemple autour du site de l'ancien Jardin zoologique, et à partir de ces variables, nous déterminons le nombre maximum de logements à construire par terrain.

- **Intervention 2** : Un résidant qui habite sur l'avenue du Zoo demande pourquoi changer le zonage dans la zone qui est proche à l'ancien Jardin zoologique. Il dit ne pas comprendre le sens de permettre la construction de logements dans une zone où actuellement, il y a seulement un commerce. Pour finir il dit que de permettre la construction de 16 logements dans cette zone est un trop élevé.

**Réponse de la Ville** : Concernant le commentaire sur le nombre de logements, la limite établie dans ce cas est la hauteur à 3 et 4 étages. Sur le terrain situé dans cette zone, il n'est pas permis de construire un immeuble de grand gabarit. La raison pour laquelle nous proposons l'ajout de l'usage habitation c'est parce que, dans ce secteur, il y a un fort besoin de logements. Nous considérons que l'usage habitation peut être éventuellement avantageux pour le propriétaire actuel. Les usages commerciaux que nous proposons de retirer de la zone sont des usages qui requièrent une grande superficie; sur cette zone, la superficie est insuffisante pour cela.

- **Intervention 3** : Un résidant du secteur de la rue des Sumacs demande plus de précisions concernant les impacts des modifications réglementaires dans l'intersection de l'avenue du Zoo et du boulevard Henri-Bourassa. Il considère qu'il y a un enjeu de visibilité à cette intersection pour les automobilistes et pour la sécurité des usagers. Il veut savoir ce que la Ville prévoit à cet effet. D'autre part, il dit habiter sur la rue Place des Tilleuls où il y a un problème concernant les limites des propriétés. Il souligne une erreur d'un mètre de distance dans la trame. Vraisemblablement, il doit payer entre trente mille et quarante mille dollars pour corriger la situation. En lien avec cela, il veut savoir si cette situation ne risque pas de se reproduire dans d'autres propriétés du secteur avec l'application de modifications réglementaires proposées. Pour terminer, il demande quelle est la classification du boulevard Henri-Bourassa selon les critères de la Ville.

**Réponse de la Ville** : *Concernant la classification de l'artère Henri-Bourassa, elle est classée comme « boulevard » en prenant en compte que l'artère a 4 voies.*

*Concernant l'enjeu de visibilité et de sécurité routière à l'intersection de l'avenue du Zoo et du boulevard Henri-Bourassa, les marges qui sont proposées sont de 1,5 m du côté de l'axe Henri-Bourassa et de 12,5 m de l'axe avenue du Zoo. Cela veut dire que les constructions éventuelles ne bloqueront pas la visibilité de conducteurs lorsqu'ils prendront le boulevard Henri-Bourassa depuis l'avenue du Zoo.*

- **Intervention 4** : Un résidant de la rue des Cerfs demande quels sont les plans de la Ville pour le début de la rue des Cerfs en tenant compte du fait que le bâtiment, nommé « Espace Orsainville », a vu le jour il y a quelques années seulement.

**Réponse de la Ville** : *Pour le secteur de la rue des Cerfs, pour les propriétés qui sont à l'intersection du boulevard Henri-Bourassa, nous proposons seulement de retirer la construction de maisons jumelées. Le reste de la grille reste intact.*

- **Intervention 5** : Un résidant du quartier demande plus de précisions sur le commentaire du personnel de la Ville sur le fait que la hauteur ou le nombre d'étages à autoriser était en fonction du mode de construction. Il veut bien comprendre ce critère.

**Réponse de la Ville** : *En ce qui concerne le mode de construction, nous parlons des matériaux de construction et de la structure de l'immeuble. Pour nous ce qui est important est de miser sur le volume ou la hauteur maximale des immeubles et non sur le nombre d'étages, car nous cherchons à faire respecter le gabarit du cadre bâti actuel.*

- **Intervention 6** : Une citoyenne qui demeure directement sur le boulevard Henri-Bourassa demande si, de manière générale, avec les modifications réglementaires proposées, la Ville cherche à autoriser la construction de logements dans les zones où actuellement il n'y a que des maisons unifamiliales. Elle dit avoir une inquiétude avec la future construction de bâtiments, particulièrement du côté ouest du boulevard où il y a des milieux humides. Elle demande si la Ville prévoit l'aménagement de bassins de rétention.

**Réponse de la Ville :** *Pour ce qui est de la problématique de refoulement d'eau qu'il y a eu dans le secteur dans les dernières années, et plus particulièrement la dernière, le Service de l'ingénierie est en train d'analyser la question et éventuellement, il vous reviendra avec les propositions à mettre en œuvre. Pour ce qui est de nouveaux bâtiments, à chaque fois que nous recevons une demande de permis de construction, celle-ci est transmise au Service de l'ingénierie qui fait toutes les analyses pour s'assurer que les infrastructures d'eau domestique pour l'eau pluviale, les égouts, etc., ont la capacité d'accueillir le nouveau projet.*

- **Intervention 7 :** En voulant clarifier les informations données, l'une des administratrices du conseil de quartier mentionne que peut-être l'inquiétude de la citoyenne qui a pris la parole précédemment est plus en lien avec le fait qu'un bâtiment de plus grand gabarit diminue forcément la superficie du sol qui n'est pas construit et en conséquence, la perméabilité du terrain.

**Réponse de la Ville :** *Effectivement, nous devons nous assurer que même l'eau qui coule dans un stationnement doit être gérée avant d'entrer dans le réseau.*

- **Intervention 8 :** Le résidant de la rue des Cerfs dit comprendre que le zonage avec les jumelés sera remplacé par un zonage pour des blocs de 8 logements et plus ou de 12 logements et plus. Il demande des précisions. Par exemple, il dit posséder le duplex à l'entrée de la rue et que l'« Espace Orsainville » est juste derrière sa maison.

**Réponse de la Ville :** *La construction d'un bâtiment isolé à 8 et à 12 logements est actuellement autorisée. La modification réglementaire proposée par rapport à cette zone est uniquement de retirer la construction d'habitations jumelées.*

- **Intervention 9 :** Une résidante de la rue des Verdiers demande si, à la lumière de toutes les informations données, on peut s'attendre à voir la construction de bâtiments à logements tout le long du boulevard Henri-Bourassa. Avec l'autorisation de l'usage habitation dans toutes les zones, à son avis, on peut envisager que les petits commerces disparaissent pour faire place aux tours de logements un peu partout. Cela pourrait avoir un impact sur la qualité de vie des résidants du secteur. Au niveau du stationnement, l'arrivée de nouveaux logements va provoquer l'augmentation de la circulation automobile et la nécessité d'avoir plus d'espaces de stationnement. À son avis, ce sont les rues avoisinantes qui vont être envahies par cette surcharge d'automobiles. Elle dit comprendre le besoin qui existent dans la ville d'avoir plus de logements. Toutefois, elle croit qu'il ne faut pas combler ce besoin en nuisant à la tranquillité et la qualité de vie de résidants.

**Réponse de la Ville :** *En effet, la construction de nouveaux logements tout le long du boulevard Henri-Bourassa est une hypothèse, mais cela ne veut pas dire que les constructions seront faites d'un jour à l'autre.*

*Vous avez raison de dire que de nos jours, on constate la construction de nouveaux logements un peu par partout dans la ville et nous pouvons vous dire que cette tendance va poursuivre dans les prochaines années. La ville a un grand besoin de logements pour subvenir aux besoins d'une population qui est vieillissante et*

*grandissante. Actuellement, le taux d'inoccupation dans la ville de Québec est inférieur à 3 % qui est le pourcentage pour avoir un équilibre en termes de logements, soit la capacité d'offrir de logements en fonction de la demande. À la ville de Québec, le taux d'inoccupation est d'environ 1.6 % et à Charlesbourg, le pourcentage est encore plus bas. Donc, nous devons trouver la façon de combler cette demande en restant toujours dans le périmètre d'urbanisation. Actuellement, dans la ville, à l'intérieur de ce périmètre il y a peu d'espace disponible pour construire. Donc, nous devons chercher des stratégies pour combler cette demande en faisant en sorte de construire la ville sur la ville. Selon les statistiques, pour pouvoir faire face à ce grand besoin, nous devons construire environ quatre-vingt mille nouveaux logements d'ici 2040. La densification de la ville passe parfois par la construction d'un immeuble à logements de 4 étages sur un boulevard comme Henri-Bourassa, car ce type d'artères sont bien desservies par le transport en commun. Au lieu d'agrandir le périmètre d'urbanisation ou de déboiser en périphérie, nous cherchons à densifier des espaces adéquats dans la ville, bien desservis par le transport en commun et avec des infrastructures et des services.*

- **Intervention 10 :** En lien avec le secteur de l'avenue du Zoo, la citoyenne demeurant directement sur le boulevard Henri-Bourassa mentionne que cet endroit est déjà dangereux et elle dit le constater avec l'arrivée de nouvelles écoles. Elle observe que les parents qui vont conduire les enfants à la nouvelle école rencontrent des difficultés en passant par cet endroit. Elle craint que l'éventuelle construction d'un bâtiment à l'intersection de l'avenue du Zoo et du boulevard Henri-Bourassa nuise encore plus la sécurité des écoliers. D'autre part, en lien avec le type de logements qui pourraient être construits avec les modifications réglementaires, elle demande si la Ville compte mettre en place des mesures pour s'assurer que les logements seront abordables.

***Réponse de la Ville :** Concernant votre commentaire sur les logements abordables, il existe différentes subventions offertes par la Ville et par le gouvernement du Québec pour la construction de ce type de logements. Quand la Ville cherche à construire ce type de logements, après avoir identifié le besoin, nous nous organisons avec les organismes partenaires pour le faire. Dans le secteur qui touche la modification réglementaire que nous vous présentons ce soir, à l'intersection du boulevard Henri-Bourassa et de la rue des Roses, vous avez un exemple de ce type d'habitation. Toutefois, dans le cas de la construction de logements par un agent privé, nous ne pouvons pas intervenir dans la fixation des prix. La fixation des coûts revient nécessairement au promoteur.*

---

## Questions et commentaires des administrateurs

- Après avoir entendu les citoyens, en rapport avec les grands principes poursuivis par le projet de modification réglementaire, et en particulier dans la zone 42042Hb, un administrateur demande quel est le type de logement qui est permis actuellement. Il observe qu'en ce moment, apparemment il n'est pas autorisé de construire de maisons unifamiliales. Toutefois, il dit qu'il y en a une dans la zone. Il souhaite

connaître le statut de cette propriété. Concernant la zone 42046Cc, l'administrateur observe également que la Ville propose de retirer l'usage *P2 équipement religieux*, mais que dans cette zone, il existe actuellement un columbarium.

**Réponse de la Ville :** *La maison dans la zone 42042Hb dont vous parlez est dérogatoire et protégée. Concernant le columbarium, ce type d'établissement est considéré plutôt comme usage commercial et non pas comme équipement religieux. Dans le règlement, un salon funéraire est considéré comme un usage commercial et dans le cas du columbarium mentionné, il est un usage accessoire ou associé à l'usage principal qui est le salon funéraire. Selon nos propositions, un columbarium tout seul ne serait pas autorisé.*

- Le même administrateur dit comprendre qu'avec l'ajout de l'usage habitation que prônent les modifications réglementaires dans certaines zones, les propriétaires de plusieurs petits commerces existants pourraient être tentés de vendre à des promoteurs immobiliers; particulièrement de petits commerces qui ont de la difficulté à survivre. Il fait noter qu'actuellement, le quartier d'Orsainville est plus un « quartier-dortoir » avec de gens qui travaillent ailleurs et que l'effet de cet ajout au zonage pourrait accroître cette situation. Il ajoute que cela irait à l'encontre des aspirations des administrateurs du conseil de quartier qui voient plus l'avenir du quartier avec des gens qui travaillent sur le même territoire et qui ont accès à une grande diversité de commerces. Pour finir, il dit clairement craindre la perte de ces petits commerces.
- Dans le même sens que l'administrateur qui a pris la parole précédemment, une administratrice dit craindre la perte de petits commerces de proximité et la perte de cette diversité déjà existante dans le secteur. Elle s'inquiète de la possibilité de voir apparaître des logements tout le long du boulevard et de voir disparaître les commerces. Elle dit être consciente du besoin pour la Ville de construire plus de logements et elle propose d'ajouter, en effet, l'usage Habitation dans les zones, mais propose aussi de ne pas retirer les usages commerciaux dans les zones où cela est actuellement permis, notamment les usages liés aux spectacles.
- L'administrateur qui s'est exprimé au début de cette période de la consultation dit comprendre que le retrait de certains usages est proposé puisque, dans le passé, on n'a pas vu ce type de commerces s'établir dans le secteur. Toutefois, à son avis, cela ne veut pas dire qu'ils ne voudront pas s'installer à un moment donné. Il dit croire que le retrait de ces usages commerciaux éliminera tout simplement cette possibilité. Afin de conserver une mixité intéressante pour le quartier, il mentionne la possibilité d'aménager, par exemple, de commerces au rez-de-chaussée et de l'habitation sur les étages supérieurs.
- À propos du dernier commentaire, un autre administrateur demande si, selon le règlement d'urbanisme, il est possible de permettre les usages commerciaux et d'habitation pour un même édifice et s'il serait possible d'appliquer ce principe aux



zones concernées par la modification réglementaire. Cela en pensant à la mixité évoquée par les administrateurs qui ont parlé précédemment. Il ajoute être favorable à la densification, notamment sur un boulevard comme Henri-Bourassa et dit reconnaître que le type de densification proposée par la Ville est plutôt « soft ». Nonobstant, il dit craindre la perte d'avoir de la mixité dans le quartier avec le retrait de certains usages commerciaux. Il donne comme exemple les lieux de culte. À son avis, un lieu de culte n'est pas forcément une Cathédrale qui nécessiterait d'un grand stationnement, mais cela pourrait être aussi une bâtisse plus petite. Il ajoute qu'avec l'arrivée de personnes d'autres nationalités, phénomène qu'on observe dernièrement dans le quartier, les pratiques concernant les croyances religieuses peuvent changer. En conclusion, il ne voit pas la nécessité de retirer ces usages.

- Concernant le secteur de Place des Lys, dans la zone 42047Hc, un autre administrateur observe que, durant la présentation, le personnel de la Ville a fait mention d'un bâtiment qui avait une hauteur de quinze mètres. Il demande quelle est la hauteur permise dans cette zone. Il ajoute que dans le cas de la zone où se trouve ce bâtiment, le représentant de la Ville a mentionné que la proposition est de conserver cette hauteur maximale. Toutefois, afin d'avoir une uniformité dans le gabarit de bâtiments dans toutes les zones, il propose de réduire la hauteur maximale permise à treize mètres.

**Réponse de la Ville :** *La hauteur maximale permise dans la zone 42047Hc est de 14 mètres et pour cette zone, nous proposons de la conserver. À propos de votre proposition de réduire la hauteur maximale permise dans la zone où le bâtiment cité existe, malheureusement nous ne pouvons pas apporter cette modification car la hauteur dans la zone concernée n'est pas touchée par les modifications réglementaires proposées ce soir. Nous pouvons apporter des ajustements uniquement aux critères inclus dans les projets de modifications réglementaires présentés ce soir. Pour pouvoir modifier d'autres critères au zonage, nous devons élaborer un nouveau projet de modification réglementaire.*

- Concernant les usages P1 Équipement culturel et P2 Équipement religieux, une administratrice dit comprendre que la superficie des lots dans les zones n'est pas suffisante pour l'établissement de ce type de commerce, notamment à cause de la superficie qui nécessite l'aménagement de stationnements. Toutefois, elle souhaite avoir plus d'information et connaître plus en détail les critères qui justifient leur retrait définitif. Concernant la réduction de 7 mètres à 5 mètres de la marge avant dans les zones, elle demande si cette mesure pourrait potentiellement avoir un impact dans l'éventuel aménagement de pistes cyclables ou des voies pour le transport en commun.

**Réponse de la Ville :** *Concernant la question sur les usages, en ce moment nous ne prévoyons pas l'aménagement d'équipement culturel, par exemple, d'une bibliothèque dans les zones concernées. Présentement, de tels aménagements ne sont pas dans notre vision et c'est pour cela que nous profitons de ces projets de modifications*

*réglementaires pour faire les ajustements en ce sens. Concernant votre question sur la marge avant, cette mesure n'a aucun impact sur l'aménagement de pistes cyclables ou de voies pour le transport en commun, car la modification a plutôt un impact à l'intérieur des lots. Ce type d'aménagement se réalise dans la plupart des cas sur l'emprise de la Ville et non sur les terrains privés. Donc, cette modification n'aura pas d'impact sur l'aménagement de ce type d'infrastructure dans le secteur. Dans les rares cas où cela arrive de devoir utiliser une portion de terrains privés, la Ville doit nécessairement entamer des négociations avec les propriétaires, mais ce n'est pas l'objectif dans le cas de ces projets de modifications réglementaires.*

- Une administratrice qui a participé précédemment ajoute que, dans les prochaines semaines, le conseil d'administration a l'objectif de se doter d'un plan d'action et que, dans ce plan qui sera discuté avec les résidents du quartier, les administrateurs souhaitent exposer leur vision du quartier. Cette vision ajoute-t-elle, considère justement la mixité des usages et l'accès à tous les résidents à des commerces et des services.

À la suite des échanges avec les résidents et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier d'Orsainville conviennent à l'unanimité de recommander Conseil de la ville 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 42076Cc, R.V.Q. 3167*, en tenant compte des éléments suivants :

- Bien que le conseil de quartier soit favorable à la densification du secteur, nous recommandons au Conseil de la ville de reconsidérer le fait de retirer les usages *P1 Équipement culturel* et *P2 Équipement religieux* dans la zone visée par les modifications réglementaires;
- Tout en densifiant le secteur visé, nous recommandons au Conseil de la ville de mettre en place des mesures pour encourager, voire obliger, la mixité de commerces et d'habitations pour éviter que la construction de logements ne devienne la norme.

---

## Nombre d'interventions

18 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au Conseil de la ville.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

2 février 2024

### **Rédigé par**

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

### **Approuvé par**

M. Benoit Gosselin, président du conseil de quartier d'Orsainville



## **Modifications réglementaires (omnibus) dans le secteur nord du boulevard Henri-Bourassa**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 42076Cc, R.V.Q. 3167

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

#### **Date et heure (ou période)**

Du 25 au 31 janvier 2024

#### **Lieu**

Formulaire en ligne

#### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil de la ville

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier d'Orsainville. La zone concernée est délimitée au nord par les propriétés sises sur la rue des Cyprès, à l'est par les propriétés de la Place des Noyers, au sud par la rue des Sumacs, ainsi qu'à l'ouest par le boulevard Henri-Bourassa.

#### **Description du projet et principales modifications**

Une demande de modification réglementaire a été présentée à la Ville de Québec pour une propriété située sur le boulevard Henri-Bourassa à la hauteur de la rue des Faons. Afin d'éviter les modifications réglementaires à la pièce, la Ville souhaite procéder à une révision complète des normes en vigueur dans le secteur.

Le projet de modification réglementaire vise notamment à :

- Adapter la réglementation aux bâtiments existants;
- Regrouper dans une même zone les bâtiments en fonction de leur gabarit;
- Autoriser l'usage Habitation dans les secteurs appropriés;
- Maintenir les usages commerciaux qui répondent aux besoins locaux.

Modifications réglementaires :

Plus spécifiquement pour la zone concernée, l'usage habitation serait maintenant autorisé. La marge avant serait réduite à 5 mètres au lieu de 7 mètres. La hauteur maximale serait aussi ajustée à 14 mètres. Les groupes d'usages *P1 Équipement culturel et patrimonial* et *P2 Équipement religieux* seraient retirés puisque ces usages ne sont pas exercés. Finalement, un angle d'éloignement de 30 degrés, à la limite de la zone 42078Ha serait exigé.

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=641>

---

## Participation

**Conseillers municipaux :**

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

M. Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

**Personne-ressource :**

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

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

**Coordination de la consultation :**

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

---

## Questions et commentaires du public

Deux (2) personnes ont formulé des commentaires en ligne.

- **Question / commentaire 1 :** En tant que citoyen du secteur Orsainville depuis 44 ans et d'ancien responsable du zonage à la Ville de Québec (1979-1981), je trouve le projet de règlement tout-à-fait approprié. J'ai des remarques. La norme de nombre d'étages maximum est inutile et redondante puisque la hauteur maximale est déjà édictée. De même, la norme du nombre maximum de logements par bâtiment est inutile et redondante puisque la superficie constructible et la hauteur maximale sont déjà édictées. Telle que formulée, cette norme de maximum de logements par bâtiment ou par lot peut rendre difficile la subdivision et le réaménagement de d'un bâtiment existant en plus petits logements. Je pense que la discussion qui a eu lieu au sujet des contraintes de vision à l'angle du boulevard Henri-Bourassa et de la rue du Zoo (bar du Zoo) demande une attention particulière à l'implantation de l'ensemble résidentiel

projeté sur le site. Il faut éviter que des bâtiments trop collés sur le boulevard Henri-Bourassa ne créent un obstacle visuel plus important que le mur actuel, pour les automobilistes arrivant de la rue du Zoo et désirant tourner sur le boulevard Henri-Bourassa. Finalement, il n'y aurait pas lieu d'exclure les usages religieux ou culturel, en autant que l'on exclue spécifiquement les locaux de rassemblement de plus de 20 personnes. Pensons à de petites galeries d'art, centres d'exposition ou des centres de réflexion en petits groupes. Ces usages pourraient être compatibles avec le logement dans un mixité d'usages bien contrôlée.

- **Question / commentaire 2** : Comment est-ce que cela va changer l'accès à l'autobus 801. Plus de personnes, moins d'accès. Je prends l'autobus régulièrement. Depuis mon arrivée ici la construction de blocs ne cesse de croître.

---

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au Conseil de la ville.

---

### Réalisation du rapport

**Date**

6 janvier 2024

**Rédigé par**

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