

## **Modifications réglementaires concernant le site du domaine Leduc (ancienne scierie Leduc)**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 65105Ha et 65112Ha, R.C.A.6V.Q. 347 (secteur de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf**

##### **Date et heure (ou période)**

15 mai 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multifonctionnelle)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la 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 sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
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 public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de la Haute-Saint-Charles

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, secteur de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir.

**Description du projet et principales modifications**

Le Domaine Leduc consiste en un nouveau développement en cours de construction. Il est situé au nord-ouest de l'intersection de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir.

L'ancienne scierie étant fermée, l'aménagement d'écrans visuels ceinturant notamment la piste cyclable n'est plus requis. De plus, la présence de réseaux souterrains et d'un lien d'urgence de même que la nécessité d'aménager un bassin de rétention dans le cadre du projet rendent impossible l'aménagement d'écrans visuels. Les futurs propriétaires pourront choisir la façon d'aménager leur terrain et d'y créer l'intimité qu'ils désirent.

Il est également souhaité d'offrir la possibilité aux futurs occupants des jumelés d'aménager un second logement dans leur habitation.

**Modifications réglementaires proposées**

Le projet du Domaine Leduc se trouve dans deux zones contiguës, soit les zones 65105Ha et 65112Ha. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications réglementaires sont nécessaires :

- Retirer l'obligation d'aménager des écrans visuels dans ces zones;
- Autoriser un maximum de deux logements par bâtiment;
- Retirer l'obligation d'aménager une clôture de 2 m dans la bande tampon.

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=685>

---

## Participation

### Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Hélène Lancup
- Hartmut Mollmann-Lafrenière
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

### Membres du conseil municipal

- Aucun membre du conseil municipal n'était sur place

### Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation du public

5 personnes assistent à la séance

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 65105Ha et 65112Ha, R.C.A.6V.Q. 347 (secteur de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir)* à la condition que le conseil de quartier de Saint-Émile soit informé de la modification réglementaire.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	9	<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 une demande particulière
<b>Abstention</b>	1	
<b>TOTAL</b>	10	

## Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Une résidante de la rue Cézanne avait l'impression que sa rue allait pouvoir bénéficier des modifications réglementaires et avoir droit de construire des minimaisons. Elle demande pourquoi seuls les jumelés de cette zone auraient droit à deux logements.

**Réponse de la Ville :** Les modifications requises pour les logements d'appoint et les maisons de jardins ont été traitées dans [une autre consultation](#). Ces types d'habitation sont autorisés uniquement pour des maisons familiales isolées, c'est-à-dire des maisons toutes seules, détachées. Dans la consultation de ce soir, on viendrait modifier la grille de spécification d'une zone pour autoriser l'ajout d'un deuxième logement à même un jumelé. On ne donne pas l'autorisation d'aménager une maison de jardin. L'autorisation a été demandée par un propriétaire.

**Intervention 1 (suite) :** Il s'agit donc de logements bigénération?

**Réponse de la Ville :** La Ville précise qu'il ne s'agit pas de logements bigénération. Ces derniers doivent répondre à des critères très précis et contraignants concernant les liens familiaux et les accès entre les deux logements. Dans [la consultation sur les unités additionnelles](#), les critères ont été modifiés pour permettre des logements d'appoint

*dans les unifamiliales isolées. Ici, dans le cas qui nous intéresse ce soir, on autorise l'aménagement d'un deuxième logement à même un jumelé.*

**Intervention 2 :** Un résidant de la rue Auguste-Renoir pose des questions sur les servitudes liées aux fils électriques. Plusieurs servitudes empiètent sur son terrain, limitent ses possibilités d'aménagement et l'obligent à couper des arbres. Il demande s'il aurait été possible de passer la ligne d'Hydro ailleurs.

**Réponse de la Ville :** *La Ville précise que les servitudes liées à l'électricité sont la responsabilité d'Hydro-Québec et non celle de la Ville.*

**Intervention 3 :** Une résidante de la rue du Roitelet rapporte qu'il n'y avait pas d'écran visuel du temps de la scierie. Il y a une clôture, mais sur le terrain de la scierie. Elle se demande ce qu'il adviendra de celle-ci. Elle pose aussi des questions sur les frontières des zones touchées.

**Réponse de la Ville :** *La clôture sur le terrain de l'ancienne scierie sera démantelée. La Ville explique que chaque propriétaire pourra décider s'il souhaite clôturer ou pas. La Ville montre la carte ci-contre pour expliquer quelle portion de la rue du Roitelet sera touchée par les modifications réglementaires. Les terrains qui se trouvent dans la zone visée adjacente à la rue du Roitelet seront aménagés dans la phase 2a du projet. Éventuellement, ce sera un parc clôturé qui se trouvera derrière les résidences dont il est question.*

**Intervention 4 :** Une personne de la salle souhaite des précisions sur la localisation du futur parc.

**Réponse de la Ville :** *La Ville indique que le parc se trouvera approximativement dans le secteur encerclé de rouge sur la carte ci-contre.*

**Intervention 5 :** Un résidant de la rue du Soleil-Levant à Saint-Émile demande pourquoi la modification réglementaire ne vient pas séparer les zones qui n'ont rien à voir entre elles. Il aimerait que les zones soient harmonisées avec la rue Auguste-Renoir. Au surplus, il demande les raisons qui motivent le retrait d'écrans visuels qui n'ont pas été aménagés.



**Réponse de la Ville :** *La Ville précise qu'il s'agit déjà de deux zones. Au sud, on trouve la 112Ha et la 105Ha. Les mêmes normes s'appliquent aux deux zones. En ce qui concerne les écrans visuels, la Ville vient retirer l'obligation d'en aménager. La règle date du temps de la scierie. Il est possible que la scierie Leduc n'ait pas aménagé d'écrans visuels partout. Ces écrans visuels servaient à protéger les résidents de la scierie et ne seront pas utiles pour assurer l'intimité entre citoyens.*

**Intervention 5 (suite) :** Le résidant de Saint-Émile déplore que la consultation se tienne dans le quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf alors qu'il analyse que les impacts de l'implantation de ce quartier de 300 maisons seront surtout vécus du côté de Saint-Émile. Il considère qu'il s'agit d'un manque de respect envers les citoyens de Saint-Émile, qui ne sont pas consultés et qui vivront pourtant les impacts du projet, comme l'augmentation de la circulation. À l'exception d'un lien d'urgence, tous les accès au Domaine Leduc donnent du côté de Saint-Émile. Ainsi, les futurs résidants ne fréquenteront pas Neufchâtel. Il ne sent pas entendu comme citoyen et aimerait que les limites de quartiers soient revues. Au surplus, il demande si d'autres modifications réglementaires sont prévues dans le cadre de ce projet.

**Réponse de la Ville :** *Les limites et découpages de quartier ont été établis dans le passé. Lors du découpage, cette portion-là s'est retrouvée dans le quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf. Les consultations publiques se tiennent dans le quartier où la modification est apportée, et l'opinion du conseil de quartier de ce quartier est demandée. La Ville rappelle que le conseil de quartier de Saint-Émile et ses abonnées ont été invités à la présente consultation et que la distribution d'invitations s'est faite dans les deux quartiers. Par ailleurs, la Ville a organisé en 2022 une séance d'information destinée aux résidants des deux quartiers, alors qu'il n'était pas requis de le faire puisque le projet était alors conforme à la réglementation en vigueur.*

*En ce qui concerne les modifications aux limites de quartier, la Ville explique les dernières modifications s'étaient faites à la demande des conseils de quartier.*

*Le projet est avancé et le promoteur est en train de construire. Aucune autre modification n'est prévue pour l'instant, mais il pourrait y avoir d'autres demandes à l'avenir.*

---

## Questions et commentaires des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

**Intervention 7 :** Une administratrice du conseil de quartier comprend que la Ville n'imposera plus l'aménagement d'écrans visuels. Elle avance que les écrans visuels sont plus haut que ce que permet Hydro-Québec. Dans ces circonstances, serait-il possible d'aménager des arbustes pour isoler les maisons du corridor des Cheminots ?

**Réponse de la Ville :** *Il n'y a plus d'écrans visuels imposés. La Ville attire l'attention sur la bande boisée qui sera conservée entre les limites des terrains et la piste cyclable. La ligne grise représente la piste cyclable. La ligne d'Hydro est du côté du développement et non du côté de la piste cyclable. Ainsi, les arbres à l'intérieur des lignes de lot ne seront pas touchés. Par ailleurs, les écrans visuels (qui n'ont pas été aménagés) se seraient trouvés sur les terrains privés et non sur le lot de la piste cyclable. Les écrans visuels n'ont pas été aménagés puisque la scierie était présente avant l'adoption du*

règlement portant sur les écrans visuels. Ainsi, la scierie aurait été contrainte de les aménager seulement si elle avait fait des travaux, ce qui n'a jamais été fait.



**Intervention 7 (suite) :** L'administratrice demande si les zones tampons ont été respectées.

**Réponse de la Ville :** *Le même phénomène s'applique aux zones tampons de 3 et 5 mètres. Elles n'ont pas été utilisées. L'obligation était écrite, mais la pratique n'a pas été mise en œuvre.*

**Intervention 8 :** Un administrateur demande si l'ajout de logement dans les jumelés changera la densité d'occupation au sol. Est-ce que le logement ira au sous-sol. Qu'advient-il des largeurs d'entrées pour les autos ? Est-ce qu'il est prévu de faire un empiètement en façade ? La marge latérale de 3 mètres pour les jumelés ; qu'en est-il pour les unifamiliales ?

**Réponse de la Ville :** *La Ville répond que la norme actuelle de 7 mètres pour une allée d'accès continuera de s'appliquer. Cette norme est suffisante pour stationner deux véhicules côté à côté. Un empiètement de 3 mètres en façade est prévu. La marge latérale pour une unifamiliale est de 2 mètres et 3 mètres pour un jumelé. Ainsi, 6 mètres séparent deux bâtiments jumelés.*

**Intervention 8 (suite) :** L'administrateur souhaite savoir si les modifications prévues se situent toutes dans Lebourgneuf ou bien si une partie se trouve dans le quartier de Saint-Émile. Il demande aussi si le secteur de l'avenue Lapierre près du corridor des Cheminots fera l'objet de constructions. Il souhaite connaître l'emplacement de la future rue.

**Réponse de la Ville :** *La Ville spécifie que toutes les modifications et constructions se trouvent dans le quartier de Neufchâtel Est—Lebourgneuf. Le secteur auquel l'intervenant fait référence est commercial. Ainsi, aucune maison unifamiliale n'y sera construite. La future rue terminera en face de la rue des Sommeliers et passera sur deux terrains qui appartiennent au CRDI (Centre de réadaptation en déficience intellectuelle).*

**Intervention 9 :** Un administrateur observe que la modification concernant les écrans visuels ne change pas grand-chose puisque ces derniers n'ont pas vraiment été mis en place.

**Réponse de la Ville :** *Effectivement, dans le cas présent, il serait difficile d'aménager des écrans visuels conformes, avec la bonne profondeur et un aménagement en quinconce de mélange de feuillus et de conifères. Les arbres doivent être disposés pour faire écran. Avec la ligne d'Hydro, c'est impossible. Une zone tampon permet de créer un espace pour séparer des usages, mais avec un écran visuel, des plantations sont requises. Et c'est impossible avec la présence de la ligne d'Hydro.*

**Intervention 10 :** Un administrateur s'informe de la localisation de la canopée, à savoir si les arbres se trouvent sur les terrains privés ou sur les abords du corridor des Cheminots.

**Réponse de la Ville :** *Il n'y a pas d'arbres sur le terrain de la scierie. La rangée d'arbres présente se trouve sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée. La partie sud était composée d'une zone boisée, mais avec les constructions et la ligne d'Hydro, il ne reste plus rien. Il reste quand même une rangée d'arbres le long du corridor des Cheminots.*

**Intervention 10 (suite) :** Le même administrateur s'informe sur les hauteurs autorisées dans le cadre des modifications qui permettent l'aménagement d'un 2<sup>e</sup> logement. Il demande si les bâtiments pourraient atteindre 5 étages.

**Réponse de la Ville :** *La hauteur maximale de 9 mètres continuera à s'appliquer.*

**Intervention 11 :** Une administratrice demande ce qu'on entend par logement d'appoint. Elle demande s'il pourrait s'ajouter des étages.

**Réponse de la Ville :** *La Ville précise qu'il n'est pas question de logement d'appoint ce soir. C'est un deuxième logement qui pourra être aménagé à même le jumelé. Les bâtiments accessoires (autrefois appelés logements d'appoint) concernent les maisons unifamiliales isolées. Dans cette zone, les jumelés n'étant pas des « bâtiments unifamiliaux isolés », ils ne pourront pas se prévaloir de cette nouvelle permission pour les bâtiments accessoires (ou logements d'appoint). C'est pourquoi on propose d'ajouter l'autorisation d'aménager un deuxième logement à la grille de spécification. Ce sont deux logements séparés, avec deux adresses, qui ne comportent aucune dépendance entre les deux et qui peuvent être loués à des personnes inconnues avec qui on n'a pas de lien de parenté.*

*Le 2<sup>e</sup> logement pourrait être fait sur deux étages, c'est à la discrétion du propriétaire de voir s'il souhaite aménager ce logement au sous-sol, au 2<sup>e</sup> étage ou sur deux étages.*

**Intervention 12 :** Une administratrice demande pourquoi la consultation publique n'a pas été déléguée au conseil de quartier de Saint-Émile.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rappelle que les zones visées par la modification réglementaire sont situées dans le quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf. Ainsi, la consultation publique se tient dans ce quartier et l'opinion du conseil de quartier est demandée. Les membres du conseil d'administration et les personnes abonnées à la liste de diffusion du conseil de quartier de Saint-Émile ont aussi été invités.*



**Intervention 13** : Un administrateur souhaite valider sa compréhension à savoir si c'est un propriétaire intéressé par une unité de jumelé qui a fait la demande et non le promoteur.

**Réponse de la Ville** : La Ville confirme. Elle souligne que c'est le genre de projet qui va dans le sens de la Vision de l'habitation, étant donné que ça permet d'ajouter des logements sans s'étaler.

**Intervention 14** : Une administratrice demande si les documents de la consultation pour les maisons d'appoint sont disponibles. Elle explique que cette présentation est bien faite.

**Réponse de la Ville** : L'enregistrement de la séance et la présentation qui a été partagée pour le projet d'ajout d'une unité d'habitation additionnelle à une maison unifamiliale isolée sont disponibles sur la [page Internet du projet](#).

**Intervention 15** : Un administrateur soumet la proposition de recommander l'adoption des modifications réglementaires à la condition que celles-ci soient présentées au conseil de quartier de Saint-Émile. Il comprend que la modification se situe sur le territoire du CQNEL, mais il est sensible au fait que les impacts seront ressentis principalement du côté du Saint-Émile.

La proposition est appuyée et sera incluse aux options de vote.

---

## Nombre d'interventions

15 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de la Haute-Saint-Charles.

---

## Réalisation du rapport

### Date

28 mai 2024

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est—Lebourgneuf.