

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

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 27 mars au 2 avril 2025

Lieu

Formulaire en ligne

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 (3 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

Conseillère municipale :

Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale, district de Louis-XIV

Personne-ressource :

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

Coordination de la consultation :

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** : Je suis favorable au projet présenté à la réunion du mercredi 26 mars, incluant la limite de 16 mètres de hauteur maximale.
- **Question / commentaire 2** :

Bonjour Mme Boucher,

Merci de me permettre de vous l'envoyer!

Voici ce que je voulais envoyer en commentaires, malgré le fait que lors de la consultation publique j'ai pu m'exprimer. Je voulais faire un retour sur nos inquiétudes et vous donner les divers points que nous vous avons communiqué et un ou deux de plus. Alors voici :

- La hauteur de nouveaux bâtiments par rapport aux maisons basses qui sont situées juste à côté ne fait pas de sens pour l'harmonisation du quartier
- Perte d'intimité dans nos cours arrière si un immeuble en hauteur est construit
- Perte du soleil en après-midi et en soirée sur nos terrains, donc perte de jouissance pour l'utilisation de notre piscine et de notre espace terrasse
- Augmentation de la circulation dans la rue déjà problématique (vitesse et affluence à certaines heures). C'est déjà dangereux!
- Stationnement dans la rue qui serait problématique. Les gens viendraient toujours se stationner devant nos maisons à longueur d'année (pas vraiment plaisant et encore plus nuisible l'hiver lors du déneigement...) Le trottoir n'est pas déneigé l'hiver entre Henri-Bourrassa et des Platanes sur de Savoie. Les piétons marchent dans la rue.
- Cela fait 26 ans que nous habitons notre maison et certains de nos voisins encore plus longtemps... si un immeuble à logement est bâti sur Henri-Bourrassa, nous allons perdre une qualité de vie qui n'est déjà pas évidente avec le lave-auto (les autos se retournent dans nos entrées aux 2 minutes et moins lors de périodes d'achalandage, file d'attente, etc...) et le vendeur d'automobiles (autos stationnées dans la rue, essais routiers, peinture automobile qui n'est pas permis, etc...)
- Quelle clientèle s'installerait dans un nouvel immeuble...? Des gens à très faibles revenus (HLM). J'ai des craintes pour notre quiétude
- Nos maisons vont perdre beaucoup de valeur si des immeubles sont construits près de nos maisons
- Quelle sorte de construction, avec balcons arrière et fenêtres...

Je comprends tout à fait qu'il y a un manque de logement, MAIS À QUEL PRIX! 16 mètres c'est beaucoup trop haut et 12 c'est moins haut, mais c'est encore trop haut à côté de nos maisons.

Nous demeurons au [REDACTED] rue de Savoie et nous sommes heureux de vivre à Charlesbourg dans notre petite maison. Nous payons nos taxes depuis 26 ans et nous sommes de bons citoyens depuis toujours. Nos enfants sont nés et ont grandi ici, je souhaite qu'ils puissent continuer d'y vivre sainement, sécuritairement et que ce soit agréable de profiter de notre cours pour nous tous. Nous avons un beau grand terrain de 8100 pieds carrés et si sortir dehors dans notre propre cours devient un irritant extrême de peur de toujours se faire regarder d'en haut ça ne pourrait pas être viable évidemment. Nous étions là

bien avant que ce projet n'arrive sur vos tables à dessins. Il faut se mettre à notre place et se demander si on aimerait ça avoir un immeuble à étages comme voisin. C'est certain que si à l'époque où j'ai acheté la maison il y avait eu des immeubles à logements à côté, je n'aurais jamais acheté la maison.

J'oublie peut-être des choses, mais je crois bien que le principal a été dit.

Pour finir, est-ce que ce serait possible de connaître quelle partie sur Henri-Bourrassa est visée exactement par la demande que vous avez reçue à la ville svp? Ça serait vraiment apprécié.

Si vous veniez qu'à quitter votre poste, est-ce que ce courriel resterait au dossier? Assurément que je ne le souhaite pas, mais c'est une interrogation que j'ai.

Merci à l'avance de prendre en considération nos appréhensions et je demeure disponible si vous avez besoin d'informations supplémentaires!

██████████

Une citoyenne heureuse qui veut le rester!

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

16 avril 2025

Rédigé par

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