

Autorisation de construire un nouvel édifice pour la congrégation des Dominicaines Missionnaires Adoratrices sur le terrain situé au 131, rue des Dominicaines

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à la congrégation des Dominicaines Missionnaires Adoratrices pour l'utilisation d'une partie du lot numéro 1 739 465 du cadastre du Québec, au 131, rue des Dominicaines (R.C.A.5V.Q. 349)

Activité de participation publique

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure

14 mai 2025, à 19 h

Lieu

Centre Loisir MGR Laval 35 avenue Du Couvent, petite salle

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
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 règlementaire 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 ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
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 Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, 54015Pa ET 54017Ha. La demande vise une partie du lot 1 739 465 (lot projeté 6 597 776), au 131, rue des Dominicaines.



Description du projet et principales modifications

La congrégation des Dominicaines Missionnaires Adoratrices souhaite construire un nouvel édifice au 131, rue des Dominicaines afin d'y déménager. Une autorisation personnelle pour une période de 100 ans est ainsi proposée.

Le projet prévoit environ 26 chambres, des équipements communs et une salle pouvant accueillir le public pour des activités pastorales. Il est proposé d'autoriser l'ajout de ce nouveau bâtiment de 3 étages d'une hauteur maximale de 12,5 mètres.

Modifications réglementaires proposées

- Permettre une résidence pour les membres de la congrégation et activités pastorales (Équivalent de : H3 Maison de chambres et P2 Équipement Religieux). Hauteur de 12,5m et 3 étages.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=901>

Participation

Membres du conseil municipal

- Isabelle Roy, conseillère municipale du district Robert-Giffard
- Stevens Melançon, conseiller municipal du district de la Chute-Montmorency - Seigneurial

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique • Développement économique et des grands projets
- Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Valérie Martel, présidente
- Louis-Michel Langevin, vice-président
- Monique Langevin, secrétaire
- Vincent Tremblay Boucher, trésorier
- Marie-Laure Nelaton, administratrice
- Mary Lynn McEniry, administratrice
- Robert Bergeron, administrateur

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 50 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier du Vieux-Bourg recommande au conseil d'arrondissement de Beauport **d'adopter** le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à la congrégation des Dominicaines Missionnaires Adoratrices pour l'utilisation d'une partie du lot numéro 1 739 465 du cadastre du Québec, au 131, rue des Dominicaines (R.C.A.5V.Q. 349) tel que proposé.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public

La principale préoccupation exprimée par plusieurs résidants concerne l'aménagement d'une **sortie du stationnement vers la rue André** :

- Un résidant de la rue André demande si la rue André sera prolongée.
- Deux autres résidants de la rue André mentionnent une problématique lors de la circulation des camions qui tournent dans le rond-point, qui n'est pas asphalté. Les camions de déneigement et de matières résiduelles qui tournent présentement dans le rond-point ramènent de la boue et même des morceaux d'asphalte sur la rue et sur les terrains adjacents. Plus précisément, lors de la circulation des camions près de l'accotement, des morceaux d'asphalte se brisent, endommagent la rue et se retrouve sur les terrains adjacents.

Réponse de la Ville : *On précise qu'il n'y a pas de prolongement prévu dans le cadre de la réalisation de ce projet. Seule une sortie du stationnement sera aménagée. L'asphaltage du rond-point n'est pas prévu non plus pour le moment.*

On précise également que les terrains en prolongation de cette rue n'appartiennent pas à la Ville, donc un possible développement de ces terrains et une éventuelle ouverture de la rue André vers la rue des Vents ne relèvent pas de la Ville.

- Une résidente de la rue André dont la résidence est située directement sur le coin de la future sortie demande si la clôture existante sera maintenue et à quelle distance sera la sortie du stationnement par rapport à cette clôture. Elle demande si des plantations pouvait être prévues pour assurer l'intimité de sa résidence.

Réponse de la Ville : *On mentionne que la marge qui sépare le terrain de la résidente est l'allée d'accès sera de 3 m. La préoccupation de l'intimité de la résidence est prise en note. Il est précisé que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) va devoir approuver l'aménagement proposé et va tenir compte de cette préoccupation.*

- Deux résidentes du secteur craignent que cette sortie du stationnement vers la rue André ne soit pas utilisée seulement par les occupants du nouvel édifice. Elles croient qu'il y aura des automobilistes qui vont emprunter cette sortie pour se rendre à la rue Yves-Prévost après avoir déposé des enfants qui se rendent à l'école de la Seigneurie. On signale que depuis l'aménagement de la piste cyclable sur l'avenue du Cénacle, plusieurs parents déposent ou attendent leurs enfants sur les rues avoisinantes, dont les rues des Dominicaines, André et Yves-Prévost. La nouvelle sortie vers la rue André pourrait être empruntée par les parents pour sortir vers la rue des Vents. L'achalandage de voitures risque ainsi d'augmenter dans ce secteur résidentiel tranquille et on constate qu'il y a peu de surveillance policière dans le secteur pour s'assurer du respect de la signalisation et des interdictions de stationnement. Les voitures stationnées réduisent la visibilité lorsque les résidants souhaitent sortir de leur entrée.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que la communauté ne génère pas beaucoup de déplacements. Toutefois, la préoccupation de la circulation des parents de l'école est prise en note. La possibilité de contrôler cette sortie pourrait également être envisagée pour éviter que ça devienne une voie de transit. Les problématiques de circulation existantes en lien avec*

l'école sont prises en compte, on rappelle par ailleurs que la consultation porte sur le projet de construction pour relocaliser les sœurs dans ce nouvel édifice.

Quelques questions ou commentaires portent sur le **projet de construction du nouvel édifice** :

- Quelques personnes disent apprécier la qualité du projet et le souci des détails architecturaux visant une bonne intégration de l'édifice sur le site. Une personne mentionne que les sœurs sont sur leur terrain, il faut tenir compte de leur besoin de se relocaliser.
- Une personne demande quelle est la hauteur permise et si le projet est susceptible d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que la hauteur permise est de 12,5 m et que le projet ne comporte pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.*

- Une personne remarque qu'il n'y a pas de minimum ou maximum de cases de stationnement requis. Il demande quel sera le nombre de cases de stationnement aménagées.

Réponse de la Ville : *On précise que le projet prévoit l'aménagement de 19 cases de stationnement et que le minimum était de 20 cases. Il est proposé d'enlever ce minimum pour donner plus de souplesse au projet et permettre d'aménager le nombre de cases jugé nécessaire.*

- Une personne demande si le fait d'octroyer cette autorisation pour une période de 100 ans ne pose pas de problème, qu'est-ce qui arrive si on souhaite vendre le bâtiment un jour? Il devra être démoli?

Réponse de la Ville : *Il est précisé que l'autorisation est non transférable. Elle est accordée à la congrégation pour ce projet spécifique. Si un jour la congrégation souhaite vendre le bâtiment, le zonage actuel sera à nouveau en vigueur. Le bâtiment ne sera pas démoli, mais une demande de modification au zonage ou bien une dérogation mineure devra être déposée pour régulariser sa situation; cette demande sera évaluée en fonction du projet proposé, le cas échéant.*

Édifice actuel et développement futur possible

- Une personne demande ce qui est prévu pour l'édifice actuel.
- Une autre personne voit dans le projet de ce soir une phase I d'un projet plus vaste de redéveloppement de ce vaste et magnifique terrain. Elle demande au conseil de quartier de demeurer vigilant pour d'éventuels projets. Elle dit comprendre le besoin de la congrégation de se relocaliser et peut-être de vendre une partie du terrain, elle voudrait toutefois s'assurer qu'un éventuel futur développement se fasse dans le respect des résidents et du milieu résidentiel existant de faible densité.
- Une autre personne se dit consciente que les résidents ont pu profiter du voisinage de ce vaste terrain vert, mais qu'il faut s'attendre à un possible développement futur. Elle aimerait qu'un tel développement soit compatible avec les caractéristiques du secteur

Réponse de la Ville : On précise que l'édifice actuel a une valeur patrimoniale supérieure et qu'il est sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Advenant le cas où l'édifice était mis en vente pour un éventuel projet, le projet devrait assurer l'intégration et la conversion de l'édifice actuel, il ne pourra pas le faire démolir. Si d'autres modifications réglementaires étaient nécessaires, une autre consultation publique serait organisée. Pour l'instant il n'y a pas de projet prévu à court terme pour cet édifice.

- Une personne remarque l'absence d'une maison des jeunes sur le territoire, la maison des jeunes la plus proche est celle de la Ribambelle, qui est assez loin. Elle suggère de prendre en compte ce besoin de services communautaires dans possible futur développement.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- Un membre du conseil de quartier fait le constat que la principale préoccupation des personnes présentes est en lien avec la nouvelle sortie du stationnement prévue sur la rue André.

Il demande également si le bâtiment pouvait être reculé pour qu'il n'y ait pas de petite partie qui déborde dans la zone qui ne permet pas la réalisation du projet, ou prévoir une autre implantation ailleurs sur le terrain.

Réponse de la Ville et du promoteur : Le premier projet déposé prévoyait une implantation de l'entièreté du bâtiment dans la zone qui permet sa réalisation. Toutefois, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) a demandé le recul du bâtiment afin de dégager la ligne de vue vers le bâtiment existant. Le promoteur a dû donc se conformer aux exigences de la CUCQ et déposer un autre projet qui implique cette modification réglementaire. Il n'est pas souhaité d'implanter le projet à un autre endroit, par exemple sur le stationnement existant, car le projet actuel conserve l'aire d'agrément existante située près du boisé.

- Un membre résume également les commentaires exprimés en lien avec le non-transfert possible de cette autorisation en cas de vente et sur la durée de 100 ans de cette autorisation.

Nombre d'interventions

16 interventions, dont 4 membres du conseil d'administration du conseil de quartier.

Réalisation du rapport

Date : 21 mai 2025

Rédigé par : Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par : Valérie Martel, présidente du conseil de quartier du Vieux-Bourg