

## **Secteur du 1540, boulevard René-Lévesque Ouest - création d'une nouvelle zone autorisant quatre logements par bâtiment**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur  
l'urbanisme relativement à la zone 16028Hb, R.C.A.1V.Q. 469

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

14 novembre 2022

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**

Le projet consiste en un agrandissement vers l'arrière du bâtiment résidentiel de trois logements, localisé aux 1538 à 1542, boulevard René-Lévesque Ouest, sur le lot 1 738 430. Ce bâtiment, construit en 1952, se trouve dans la zone 16028Hb, située dans le quartier Saint-Sacrement.

L'objectif est d'aménager un espace de vie destiné à des personnes vieillissantes et autonomes, avec l'ajout d'un logement et d'une salle commune pouvant inclure un jardin d'hiver intérieur, un réaménagement intérieur des logements existants, dont l'ajout de portes communicantes entre ceux-ci.

Pour permettre l'agrandissement du bâtiment principal, des changements à la réglementation sont nécessaires pour la création d'une nouvelle zone autorisant quatre logements par bâtiment, au lieu de trois.

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=423>

## **Démarche de participation publique**

### **Étapes**

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sacrement : 11 octobre à 19 h, dans la salle communautaire du Centre des loisirs Saint-Sacrement, 1360, boulevard de l'Entente.
- Consultation écrite : 12 au 18 octobre 2022. En ligne.
- Rapport disponible : novembre 2022

## **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

Étant donné que les commentaires sont favorables au projet, il est recommandé de poursuivre le processus de modification réglementaire.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes étapes**

## **Secteur du 1540, boulevard René-Lévesque Ouest - création d'une nouvelle zone autorisant quatre logements par bâtiment**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 16028Hb, R.C.A.1V.Q. 469

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sacrement**

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

11 octobre 2022, à 19 h

##### **Lieu**

Centre des loisirs Saint-Sacrement, 1360, boulevard de l'Entente (salle communautaire)

##### **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. 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.
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 d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Saint-Sacrement.

**Description du projet et principales modifications**

Le projet consiste en un agrandissement vers l'arrière du bâtiment résidentiel de trois logements, localisé aux 1538 à 1542, boulevard René-Lévesque Ouest, sur le lot 1 738 430. Ce bâtiment, construit en 1952, se trouve dans la zone 16028Hb, située dans le quartier Saint-Sacrement.

L'objectif est d'aménager un espace de vie destiné à des personnes vieillissantes et autonomes, avec l'ajout d'un logement et d'une salle commune pouvant inclure un jardin d'hiver intérieur, un réaménagement intérieur des logements existants, dont l'ajout de portes communicantes entre ceux-ci.

Pour permettre l'agrandissement du bâtiment principal, des changements à la réglementation sont nécessaires pour la création d'une nouvelle zone autorisant quatre logements par bâtiment, au lieu de trois.

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=423>

---

**Participation**

**Administrateurs du conseil de quartier :**

- M. Marc Fafard
- M. Simon Fortin, secrétaire
- M. Bertrand Gemme, président
- M. Michel Houle
- M<sup>me</sup> Maureen O'Farrel
- M. Maxime Turgeon, vice-président

**Conseillère municipale**

- M<sup>me</sup> Catherine Vallières-Roland, conseillère municipale du district de Montcalm–Saint-Sacrement et présidente de l'arrondissement de La Cité-Limoilou

### Personne-ressource

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

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

15 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 9 citoyens (7 en ligne et 2 en salle)

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sacrement recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 16028Hb, R.C.A.1V.Q. 469.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	<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.	0	<b>Autre option</b> Autre recommandation à formuler par le conseil de quartier
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un citoyen trouve que le projet illustre une merveilleuse idée!
- **Intervention 2** : Une citoyenne rappelle trois questions qu'elle a posées lors de la dernière rencontre :
  - Est-ce que le projet a une vocation lucrative?
  - Est-ce qu'il va y avoir expulsion des personnes qui y vivent actuellement?
  - Quel est l'ordre de prix envisagé pour la location? Est-ce que ce sera abordable pour les personnes qui vivent avec des revenus modestes de retraite?

**Réponse de la requérante :**

- *Oui, c'est un projet à vocation lucrative, il n'est pas destiné aux personnes qui rencontrent des difficultés financières.*
- *Il n'y aura pas d'expulsions. Des départs sont prévus à l'amiable dès que la date de début du chantier est annoncée.*
- *En date d'aujourd'hui, il est difficile de fixer un prix de la location pour un projet qui n'est pas encore réalisé à cause de l'augmentation des coûts de construction. L'idée n'est pas de s'enrichir mais de trouver une façon différente d'habiter pour répondre à des besoins spécifiques des personnes vieillissantes autonomes.*
- **Intervention 3 :** Une citoyenne demande s'il est possible que des gens décident d'occuper une des unités en échange de services de santé?

**Réponse de la Ville :** *Il y a des règles de zonage qu'il faut respecter. Le service envisagé correspond à une RPA et le zonage actuel, comme celui envisagé, ne le permet pas.*

**Réponse de la requérante :** *Elle affirme vouloir faire affaire avec des résidants qui sont en bonne santé. Les services partagés sont des services d'entretien, de déneigement, de jardinage, etc. qui permettent l'entraide et la socialisation.*

- **Intervention 4 :** Un citoyen demande si le modèle d'une coopérative d'habitation peut être envisagé afin que les locataires s'impliquent dans la vie communautaire de leur milieu d'habitation du fait qu'ils seront autonomes?

**Réponse de la requérante :** *Ça pourrait être un modèle coopératif, mais il n'y a pas d'intention pour l'adopter. Actuellement, ce sera une copropriété avec des champs d'implication avec des droits et des obligations qui vont avoir l'approbation de l'ensemble des copropriétaires et non des locataires.*

---

## Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur demande :
  - Est-ce que ça va être en location?
  - Est-ce qu'il y a un nombre limité de copropriétaires?
  - Est-ce que cela ressemble à la formule de « Cohabitat Québec »?

**Réponse de la requérante :**

- *Idéalement, c'est en copropriété, mais ça peut être aussi en location.*
- *Non, il n'y a pas un nombre limité de copropriétaires. Ça peut être élargie, ce n'est pas réservé aux aînés exclusivement. Ça peut être bigénérationnel. Le concept évolue, il pourra aller là où les copropriétaires voudront l'amener.*
- *Oui, cela ressemble à la formule de « Cohabitat Québec » mais en plus petit. Les copropriétaires auront à élaborer une charte de vie.*



- Un autre administrateur trouve que c'est un bon projet qui ne porte pas préjudice aux voisins. Ça peut être un exemple à suivre.
- Un autre administrateur appuie le fait que c'est un projet très intéressant, qu'il permet de raviver l'esprit de famille et de l'entraide.
- Un autre administrateur trouve que c'est une belle initiative sur deux plans :
  - La densification
  - L'offre de l'espace aux personnes âgées

Il demande ce qui va permettre la réalisation de ce projet, la conception, la construction? Est-ce qu'il y a une ouverture à la copropriété, à la location? Faudra-t-il déterminer les exigences de votre clientèle, à savoir les personnes âgées? Est-ce qu'à titre de promoteur, il est envisagé de porter le projet jusqu'à le construire et ensuite le mettre en locatif? Y a-t-il un besoin d'engagements financiers des copropriétaires pour démarrer le projet?

**Réponse de la requérante :** *Pour le moment, le bâtiment est la propriété de la requérante. Elle démarre le projet toute seule et précise que sa clientèle est composée de trois personnes. Chacune aura une unité privative et aura le sentiment de sécurité puisqu'elles se connaissent et partageront des espaces communs. Élargir l'affaire, oui, dans la mesure s'il y a, dans le futur, l'opportunité d'acquérir la maison d'à côté.*

- Un autre administrateur affirme que c'est une belle initiative et demande si la requérante ira de l'avant une fois qu'elle aura obtenu le changement de zonage et l'autorisation de réaliser son projet?

**Réponse de la requérante :** *Oui.*

**Réponse de la Ville :** *Une récapitulation sur les modifications à apporter au zonage et des précisions sur les impacts pour les autres propriétés sont présentées dans le but de clarifier les enjeux.*

- Un autre administrateur demande s'il est possible de connaître l'ampleur de l'ajout au niveau des dimensions et de l'impact sur les voisins? Ces derniers sont-ils au fait et favorables au projet? Il trouve que le projet est une belle initiative. À long terme, les copropriétaires pourront-ils en faire une autre vocation, par ex. une maison de chambres?

**Réponse de la Ville :** *Tous les voisins ont été invités à la rencontre. Qu'ils soient présents ou absents, il semble qu'ils ne soient pas contre le projet. À rappeler que derrière la bâtisse, il y a un immense complexe résidentiel à forte densité, ce projet ne va pas les déranger. L'agrandissement se fait à l'arrière et ça prend moins que le tiers de la superficie actuelle du bâtiment pour une unité au sous-sol et un espace commun au rez-de-chaussée; ce qui fait qu'il n'y a pas tant d'enjeux pour la superficie. Pour ce qui est de l'éventuelle vocation de maison de chambres, cela représenterait un nouvel usage qui n'est pas inscrit dans le zonage, donc il ne peut pas y avoir une maison de chambres dans le futur à moins d'un changement de zonage.*

- Un administrateur se questionne si le concept à la base de ce projet est exclusif?

**Réponse de la Ville :** *Ce n'est pas un modèle enregistré. Il existe d'autres comme « Cohabitat Québec ». D'autres personnes peuvent promouvoir et réaliser des logements selon ce concept. D'ailleurs à « Cohabitat Québec », il y a des séances d'information sur le concept (comment faire ce type de projet, les aspects légaux, l'architecture, etc.). Il y a aussi un site Internet qui présente et explique ce concept et même une association sur le cohabitat.*

**Réponse de la requérante :** *Il y aura une certaine médiatisation pour créer un encouragement à cette initiative pour favoriser un bon climat social d'habitat.*

---

## Nombre d'interventions

11 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

26 octobre 2022

### Rédigé par

M. Mohamed-Ali Helioui, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par

M. Bertrand Gemme, président du conseil de quartier de Saint-Sacrement

## **Secteur du 1540, boulevard René-Lévesque Ouest - création d'une nouvelle zone autorisant quatre logements par bâtiment**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 16028Hb, R.C.A.1V.Q. 469

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 12 au 18 octobre 2022

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

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

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Saint-Sacrement.

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

Le projet consiste en un agrandissement vers l'arrière du bâtiment résidentiel de trois logements, localisé aux 1538 à 1542, boulevard René-Lévesque Ouest, sur le lot 1 738 430. Ce bâtiment, construit en 1952, se trouve dans la zone 16028Hb, située dans le quartier Saint-Sacrement.

L'objectif est d'aménager un espace de vie destiné à des personnes vieillissantes et autonomes, avec l'ajout d'un logement et d'une salle commune pouvant inclure un jardin d'hiver intérieur, un réaménagement intérieur des logements existants, dont l'ajout de portes communicantes entre ceux-ci.

Pour permettre l'agrandissement du bâtiment principal, des changements à la réglementation sont nécessaires pour la création d'une nouvelle zone autorisant quatre logements par bâtiment, au lieu de trois.

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=423>

---

## Participation

### Conseillère municipale :

Mme Catherine Vallières-Roland, conseillère municipale du district de Montcalm–Saint-Sacrement et présidente de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

### Personne-ressource :

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

### Coordination de la consultation :

M<sup>me</sup> Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

---

## Questions et commentaires du public

Personne n'a formulé de questions ou commentaires en ligne. Des questions et commentaires ont toutefois été partagés le 11 octobre 2022 dans le cadre de la consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sacrement.

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

8 novembre 2022

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne