

Régularisation d'un garage situé derrière un complexe hôtelier

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 373

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 374

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

24 septembre 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

Description du projet

La Ville de Québec souhaite régulariser la situation du garage (bâtiment accessoire) d'un complexe hôtelier situé sur le boulevard Wilfrid-Hamel. Construit entre 2007 et 2008, le garage ne respecte pas la zone tampon obligatoire et les marges minimales requises prévues à la réglementation d'urbanisme de la zone.

Le propriétaire actuel utilise le garage à des fins d'entreposage en lien avec ses activités d'hôtellerie (fournitures, matelas, etc.) et souhaite le conserver. Ainsi, il est proposé d'accorder une « permission d'occupation » spécifique au terrain concernée afin de régulariser le bâtiment au règlement d'urbanisme en vigueur.

Modifications proposées

Prévu à l'article 112 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, la « permission d'occupation » permettra de régulariser les éléments suivants :

- Marge arrière à environ 2,2 mètres au lieu de 7,5 mètres
- Marge latérale minimale à environ 1,9 mètre au lieu de 3 mètres
- Marges latérales combinées à environ 4,5 mètres au lieu de 9 mètres
- Zone tampon exigée de 5 mètres : la zone tampon sera remplacée par l'aménagement d'une haie dense sur toute la longueur du mur arrière du garage.

Il est à noter que 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=744>

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de

Duburger-Les Saules : 10 septembre 2024, 19 h, Bureau d'arrondissement des Rivières

- Consultation écrite : du 11 au 17 septembre (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

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

Rétroaction

Il n'y a pas eu de modification apportée au projet de modifications réglementaires à la suite de la démarche de participation publique.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Régularisation d'un garage situé derrière un complexe hôtelier

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 373

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 374

Activité de participation publique

Demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules et assemblée publique de consultation

Date et heure

10 septembre 2024, à 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement des Rivières situé au 330, rue Chabot

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 sept jours suivant 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 des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules

Description du projet

La Ville de Québec souhaite régulariser la situation du garage (bâtiment accessoire) d'un complexe hôtelier situé sur le boulevard Wilfrid-Hamel. Construit entre 2007 et 2008, le garage ne respecte pas la zone tampon obligatoire et les marges minimales requises prévues à la réglementation d'urbanisme de la zone.

Le propriétaire actuel utilise le garage à des fins d'entreposage en lien avec ses activités d'hôtellerie (fournitures, matelas, etc.) et souhaite le conserver. Ainsi, il est proposé d'accorder une « permission d'occupation » spécifique au terrain concernée afin de régulariser le bâtiment au règlement d'urbanisme en vigueur.

Modifications proposées

Prévu à l'article 112 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, la « permission d'occupation » permettra de régulariser les éléments suivants :

- Marge arrière à environ 2,2 mètres au lieu de 7,5 mètres
- Marge latérale minimale à environ 1,9 mètre au lieu de 3 mètres
- Marges latérales combinées à environ 4,5 mètres au lieu de 9 mètres
- Zone tampon exigée de 5 mètres : la zone tampon sera remplacée par l'aménagement d'une haie dense sur toute la longueur du mur arrière du garage.

Il est à noter que 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=744>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Marie Merriaux
- M. Michel Lessard
- M. Patrice Côté
- M. Nicky Ahmed Kambi
- M. Jean-Louis Marois
- M. Luc Rhéaume
- M. Azzedine Lemanaa

Conseillère municipale

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale des Saules-Les Méandres

Personne-ressource

- M^{me} Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Nombre de participants

Dix participants, incluant sept administrateurs du conseil de quartier et les requérants

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 373 et le projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 374, avec les recommandations particulières suivantes :

- Que cette permission d'occupation ne représente un précédent en la matière;
- Qu'advenant un sinistre, le bâtiment soit reconstruit à un endroit différent

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	2	Refuser la demande

		Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires des administrateurs et des citoyens

- Un administrateur demande pourquoi la Ville n'a pas persisté à demander la démolition le garage puisque celui-ci se trouve dans la zone tampon.

La Ville donne une réponse en deux temps. En premier lieu, le problème a perduré, car le propriétaire du complexe hôtelier originel a construit le garage malgré le refus de la Ville de lui accorder un permis de construction; et que dans la décennie suivante, aucune plainte n'a été déposée par les résidents habitant autour du site. Ainsi, la Ville n'était donc pas au fait de cette construction érigée à son insu. La Ville ayant des ressources limitées, elle procède généralement à des inspections à la suite de plaintes pour une question de bonne gestion des fonds publics.

Elle explique ensuite qu'une demande de démolition est un processus judiciaire complexe et coûteux. Elle avait d'ailleurs ordonné la démolition du bâtiment, mais le requérant actuel a proposé un compromis dans le but d'une entente avec la Ville. Celui-ci précise que le bâtiment a été construit en 2007, qu'il n'est propriétaire que depuis 2021 et qu'il s'agit du cinquième propriétaire du site. Il était au fait que le bâtiment était dérogatoire, mais il ne connaissait pas suffisamment la réglementation municipale. Il mentionne également que le propriétaire de la résidence adjacente au garage s'avère la personne ayant fait construire le garage. Il a techniquement construit le garage entre sa résidence et le complexe hôtelier, ce qui expliquerait qu'il n'y a pas de plaintes à la Ville par des résidents du secteur.

Les administrateurs interrogent la Ville sur les mesures qu'elle peut prendre pour garantir l'entretien de la haie au feuillage persistant, afin de réduire les impacts négatifs sur la résidence adjacente. Ils demandent également des exemples d'alternatives à la haie.

La Ville explique que le propriétaire est responsable de l'entretien et que la mise en place d'une haie est une condition à l'obtention de sa permission d'occupation. Si le propriétaire ne respecte plus les conditions, la Ville pourra lui exiger l'entretien de ladite haie. La Ville précise qu'elle a demandé l'installation d'une haie, car les citoyens préfèrent généralement la verdure comme écran visuel plutôt qu'un mur ou une clôture.

Le requérant témoigne qu'il entretient son terrain avec soin et qu'une haie de cèdres en bonne santé y est déjà en place. Elle sera prolongée derrière le bâtiment, étant donné qu'il s'agit d'un complexe hôtelier et que la verdure fait partie des agréments offerts à la clientèle.

- Un administrateur souhaite savoir si le garage ne sert qu'à l'entreposage.

Le requérant confirme l'usage : entreposage de meubles liés à ses activités hôtelières (matelas, chaises, lits ou des décorations de Noël).

- Un citoyen demande si le requérant savait que le bâtiment était non conforme au moment de l'achat (dans l'acte de vente).

Le requérant répond par l'affirmative. Il explique qu'il ne connaissait pas bien la réglementation municipale. Il pensait qu'il n'y aurait pas d'enjeu puisque la situation perdurait depuis 17 ans.

- Un administrateur souhaite connaître l'élément déclencheur qui a amené un inspecteur de la Ville à inspecter le site en 2020.

Le requérant explique qu'une demande de permis a été formulée à la Ville en 2020 pour des rénovations importantes du complexe hôtelier et qu'un inspecteur a vraisemblablement constaté un bâtiment non conforme à la réglementation sur les plans d'arpentage.

- Les administrateurs expriment un certain malaise face au dossier qui leur est présenté, car il s'agit d'une construction non conforme à la réglementation et qu'au bout du compte, elle sera tout de même autorisée.
- Une administratrice exprime qu'elle ne souhaite pas que cette exception ouvre la porte à d'autres exceptions. Qu'en temps normal, le bâtiment n'aurait pas dû être construit à cet endroit ou qu'il aurait dû être démolé, que le propriétaire actuel a

acheté en connaissance de cause et que la qualité de vie des résidants au pourtour aurait pu être meilleure. Un administrateur décrit ce sentiment comme d'un entêtement d'un côté ou de l'autre (propriétaire ou Ville).

La Ville rappelle qu'il est de sa responsabilité de gérer des situations complexes et qu'elle dispose de mécanismes légaux, comme la permission d'occupation, pour permettre des compromis en matière de respect des réglementations; qu'elle est prête à écouter la recommandation du conseil de quartier. Elle souligne que le processus est onéreux pour le requérant (celui-ci précise : environ 10 000 \$).

Le requérant mentionne qu'un refus à sa demande de permission d'occupation aurait des impacts financiers majeurs pour lui, car le bâtiment est important pour la réalisation de ses activités et que le déplacer ou reconstruire coûterait environ 50 000 \$. Il ajoute que la pandémie a amené une situation difficile dans son secteur d'activité et qu'il est, comme tout le monde, un contribuable.

- Un citoyen estime que la Ville devrait poursuivre le propriétaire qui a initialement construit le bâtiment non conforme plutôt le requérant. Une administratrice se demande toutefois si cela constituerait bonne gestion de fonds publics.

Les administrateurs conviennent que la Ville aurait dû faire appliquer sa réglementation plus tôt; un administrateur suggérant qu'il aurait dû y avoir des suivis à la suite du refus du permis de construction, et que le but n'est pas de mettre des « bâtons dans les roues » à l'entrepreneur.

Un administrateur souhaite que ce cas ne représente pas un précédent. Un autre recommande que le bâtiment ne soit pas reconstruit au même endroit en cas de sinistre.

Nombre d'interventions

8 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

12 septembre 2024

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M^{me} Marie Merriault, vice-présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules (en remplacement de Carolyne Hamel, présidente)

Régularisation d'un garage situé derrière un complexe hôtelier

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 373

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur une partie du lot numéro 6 037 127 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 374

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 11 au 17 septembre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules

Description du projet

La Ville de Québec souhaite régulariser la situation du garage (bâtiment accessoire) d'un complexe hôtelier situé sur le boulevard Wilfrid-Hamel. Construit entre 2007 et 2008, le garage ne respecte pas la zone tampon obligatoire et les marges minimales requises prévues à la réglementation d'urbanisme de la zone.

Le propriétaire actuel utilise le garage à des fins d'entreposage en lien avec ses activités d'hôtellerie (fournitures, matelas, etc.) et souhaite le conserver. Ainsi, il est proposé d'accorder une « permission d'occupation » spécifique au terrain concernée afin de régulariser le bâtiment au règlement d'urbanisme en vigueur.

Modifications proposées

Prévu à l'article 112 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, la « permission d'occupation » permettra de régulariser les éléments suivants :

- Marge arrière à environ 2,2 mètres au lieu de 7,5 mètres
- Marge latérale minimale à environ 1,9 mètre au lieu de 3 mètres
- Marges latérales combinées à environ 4,5 mètres au lieu de 9 mètres

- Zone tampon exigée de 5 mètres : la zone tampon sera remplacée par l'aménagement d'une haie dense sur toute la longueur du mur arrière du garage.

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=744>

Participation

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale de Duberger-Les Saules

Personne-ressource

- M^{me} Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Participation

- Aucun citoyen n'a soumis de commentaire ou des questions par le biais de la consultation écrite
-

Questions et commentaires du public

Il n'y a eu aucune intervention dans le cadre de la consultation écrite.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

18 septembre 2024

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications