

Régulariser le nombre de logements au 794, terrasse Laurentienne

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 736 637 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q.379)

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 736 637 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q.380)

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge le 20 février 2025

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 propriétaire d'un bâtiment existant de huit logements, situé au 794, terrasse Laurentienne, souhaite faire modifier le règlement de zonage afin de régulariser la présence de huit logements à cette adresse. L'immeuble concerné est situé dans la zone 32212Ha, qui ne permet qu'un maximum de trois logements par bâtiment.

Il est proposé de le faire par une permission d'occupation en vertu de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale*, qui permet l'occupation sur un lot en particulier, sans avoir à modifier les normes de zonage applicable pour l'ensemble de la zone dans laquelle se situe le projet de régularisation.

Modifications réglementaires

Puisqu'aucune modification importante au nombre de logements n'a été faite depuis son acquisition en 1984 par le propriétaire actuel, il est proposé de régulariser la situation en octroyant une permission d'occupation. Cette dernière s'appliquerait uniquement au lot concerné.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=793>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire : le 5 février 2025, à 19 h, au centre de loisirs Saint-Thomas d'Aquin (895, avenue Myrand)
- Consultation écrite en ligne : du 6 au 13 février 2025, inclusivement.

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
- Rapport de la consultation écrite.

Rétroaction

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite des activités de consultation.

Annexe : Rapports des différentes étapes

Régulariser le nombre de logements au 794, terrasse Laurentienne

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 736 637 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q.379)

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 736 637 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q.380)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Date et heure

Mercredi 5 février 2025, 19 h

Lieu

Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin (895, avenue Myrand)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée ordinaire du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Sophie Dallaire, secrétaire
- Rita Giguère, administratrice
- Anne-Marie Thivierge, administratrice
- Charles Madet, administrateur
- Bernard Paré, trésorier
- Gabriel Du Sablon, vice-président
- David Breton Saint-Jean, administrateur

Membres du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, conseillère municipale du district électoral de Saint-Louis—Sillery
- David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau

Personne-ressource

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

- 19 personnes, dont 7 membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **d'adopter** les projets de Règlement R.C.A.3V.Q.379 et R.C.A.3V.Q.380.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées 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

Intervention 1 : Une résidante du secteur souhaite des précisions sur les raisons qui font en sorte que les modifications ne sont pas appliquées à toute la zone.

Réponse de la conseillère en urbanisme : La Ville précise que la dimension des lots et les caractéristiques du milieu bâti ne le permettent pas. C'est un secteur de bungalows et de résidences unifamiliales. D'ailleurs, le nombre de logements autorisés dans la zone a été réduit de 6 à 3 en 2012 parce qu'il y a eu certains projets qui ne s'intégraient pas bien dans le milieu. Un entrepreneur va toujours chercher à maximiser son projet, alors si l'on permet un maximum, il va aller chercher le maximum. C'est pourquoi il faut être très prudent quand on permet un maximum de logements.

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 2 : Un administrateur demande si l'octroi d'une permission d'occupation fait en sorte que le bâtiment est protégé par droit acquis s'il était démoli à la suite d'un incendie. Il analyse que si l'immeuble est détruit, il n'y a plus d'occupation et donc plus de permission. Il demande si les autres occupants de la zone sont aussi protégés par droits acquis.

Réponse de la conseillère en urbanisme : *Le règlement indique que la permission d'occupation est octroyée pour 8 logements sur le lot, ce qui signifie que les règles s'appliquent au lot et non au bâtiment. Pour les droits acquis dans le reste de la zone, la Ville ne peut fournir une réponse générale puisque la recherche historique pour déterminer la présence de droits acquis ou non prend beaucoup de temps. Elle doit être faite pour chacune des propriétés pour laquelle on voudrait une réponse.*

Intervention 3 : L'administratrice demande si les modifications viennent aussi régulariser la résidence voisine qui présente le même gabarit.

Réponse de la conseillère en urbanisme : *La Ville précise que la résidence voisine comporte 6 logements. Pour cette propriété, on sait qu'elle est protégée par droit acquis parce que le règlement d'urbanisme autorisait 6 logements dans la zone, même si en ce moment ce sont trois logements qui sont permis.*

Intervention 4 : L'administrateur déplore que les grilles de spécification soient de plus en plus sévères alors que la Ville planifie construire plusieurs dizaines de milliers de logements. Il décompte plusieurs grands terrains et certaines vieilles maisons qui pourraient être redensifiées. Il consent que le secteur se caractérise par des résidences de petit gabarit, mais postule que dans un quartier universitaire, des bâtiments pourraient être construits pour loger population étudiante et faire un quartier mixte. Il invite la Ville à revoir les critères de ces zones à la lumière de la crise du logement.

Réponse de la conseillère du district de Saint-Louis—Sillery : *La conseillère rappelle que la vision pour le développement des 80 000 logements est globale et s'échelonne à l'échelle de la ville. La crise du logement a entraîné la mise sur pied du plan d'action de la Ville pour accélérer la création de logements, qui s'ajoute aux pouvoirs spéciaux en habitation qui ont été octroyés par le gouvernement du Québec, notamment le PL31 qui permet d'accélérer le processus pour certains projets.*

Réponse de la conseillère en urbanisme : *D'autres mesures sont prises par la Ville pour accélérer la construction de logements tout en permettant une densification douce qui respecte le cadre bâti. Par exemple, la permission d'aménager des logements d'appoint ou d'aménager une maison de jardin (une minimaison).*

Intervention 5 : L'administratrice conclut que la densification sur de petits terrains génère des problèmes de stationnement et qu'il est pertinent de limiter les gabarits dans certains secteurs.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale ainsi qu'au conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 14 février 2025

Rédigé par

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

Approuvé par

Gabriel Du Sablon, vice-président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Régulariser le nombre de logements au 794, terrasse Laurentienne

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 736 637 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q.379)

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot numéro 1 736 637 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q.380)

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge le 20 février 2025

Activité de participation publique



Consultation écrite

Dates

Du 6 au 13 février 2025, inclusivement.

En ligne : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=793>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Participation

Personne-ressource

- M^{me} Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- Aucun

Questions et commentaires du public

- Aucun
-

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Réalisation du rapport

Date

Le 14 février 2025

Rédigé par

M^{me} Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.