

Régulariser le nombre de logements au 2089, rue Gérонce-Gariépy

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32707Ha et 32711Ha (R.C.A.3V.Q.378).

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge le 14 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;
- 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 multifamilial existant de sept logements, situé 2089, rue Gérонce-Gariépy, souhaite régulariser la situation et rendre conforme le nombre de logements. Bien qu'aucune modification ne soit apportée au bâtiment, il se trouve dans la zone 32707Ha dont la grille de spécifications n'autorise qu'un maximum de trois logements.

Il est proposé d'agrandir la zone voisine (32711Ha) afin d'inclure les bâtiments sis sur la rue Gérонce-Gariépy du côté sud afin d'autoriser huit logements, d'ajuster les normes d'implantation et les groupes d'usages autorisés.

Modifications réglementaires

- Agrandir la zone 32711Ha
- Modifier la dominante à Hb
- Usages autorisés : Diminuer le nombre de logements maximal pour un bâtiment isolé à huit.
- Bâtiment principal :
 - Diminuer le nombre maximal d'étages à deux
 - Augmenter la marge latérale à 3 mètres

- Normes de stationnement : modifier le type de stationnement à axe structurant A.
- Ajouter les notes :
 - Maintien autorisé de l'usage dérogatoire – article 1138.0.16
 - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=703>

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

Pour donner suite aux commentaires émis lors des activités de consultations, le projet de modification a été revu. Les éléments suivants ont été modifiés :

- Le nombre maximal de logements est conservé à 20 logements.
- Le nombre maximal d'étages est conservé à 3 étages.

Annexe : Rapports des différentes étapes

Régulariser le nombre de logements au 2089, rue Géronce-Gariépy

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32707Ha et 32711Ha (R.C.A.3V.Q.378).

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 la 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 d'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

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

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande au conseil d'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **d'approuver** le projet Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32707Ha et 32711Ha (R.C.A.3V.Q.378).

Parmi elles, deux personnes recommandent aux autorités municipales d'approuver le projet de modification, à la condition de maintenir à 20 le nombre de logements autorisés dans la zone 32711Ha.

Deux personnes se sont prononcées en défaveur de l'adoption du projet de modification.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	3	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	2	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	2	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, recommander aux autorités municipales, mais en fixant à 20 le nombre de logements autorisés au lieu de le limiter à 8.
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Une participante estime que la modification proposée est intelligente.

Réponse de la Ville : La Ville remercie la citoyenne pour son commentaire.

Questions et commentaires du conseil de quartier

Intervention 2 : Un administrateur est surpris que la Ville diminue les exigences minimales de stationnement. Il rapporte que le stationnement sur rue dans le secteur résidentiel est limité par des horaires. Parallèlement, la Ville réduit les espaces de stationnement. Il anticipe un manque de disponibilité du stationnement sur rue si des bâtiments de plusieurs logements sont construits sans exigences liées au minimum de stationnement.

Réponse de la Ville : Autrefois, il y avait effectivement des exigences minimales de stationnement pour « axe structurant A ». En 2024, la Ville a retiré ces exigences pour certains milieux bien desservis en transport en commun. L'objectif est d'encourager la construction de logements.

Pour le requérant et ses voisins, il n'y a aucun impact puisqu'ils se trouvaient à l'origine dans une zone (32707Ha) où il n'y avait aucune exigence et se retrouveront dans une

zone (32711Ha) où il n'y aurait aucune exigence après la modification proposée. Les impacts sont sur le boulevard René-Lévesque puisque ce secteur était soumis à une norme de stationnement de type général.

Intervention 2 (suite) : Le même administrateur déplore que le nombre de logements permis soit réduit à 8. Il estime que dans un contexte de crise du logement et dans un secteur où le taux d'inoccupation est de 0,5%, la Ville devrait maximiser les occasions de développer des logements.

Réponse de la Ville : *Lorsque la Ville révise les grilles, elle s'assure que les normes proposées sont adaptées au milieu existant. La zone visée est surtout composée de petits lots qui ont une profondeur de 28 m à 35 m, avec une largeur de 20 m. Avec ces dimensions, il est impossible d'aménager 20 logements avec une exigence de 1,2 case de stationnement par logement.*

Intervention 3 : L'administrateur souligne que la carte du nombre de logements présentée par la Ville est basée sur le nombre d'unités déclarées lors de l'évaluation. Il rapporte une disparité avec la réalité, où plusieurs bâtiments comptent 5-6 logements. Il ne s'oppose pas à régulariser la situation du requérant. En revanche, il estime que la modification proposée ne traite pas l'ensemble des problématiques, puisque le voisin d'en face ainsi que plusieurs autres se trouvent dans la même situation de non-conformité. Il demande ce qui sera fait pour régulariser leur situation.

De plus, pour la zone qui permettait 20 logements, il est possible de fusionner de petits pour développer un projet plus gros, en allant chercher un petit peu de hauteur. Il cite en exemple de terrain de l'ancienne station-service qui est un lot de taille importante. Ainsi, il serait réticent à abaisser la norme à un maximum de 8 logements.

Réponse de la Ville : *La Ville note la préoccupation émise sur la disparité. Elle rappelle que bien que son intention soit de densifier, la Ville doit être prudente afin de bien sélectionner les secteurs où cette densification se fera. Elle doit prendre le milieu existant en considération. Malgré quelques exceptions, le secteur visé reste surtout constitué de bâtiments d'un ou deux logements. Ainsi, il n'apparaît pas souhaitable d'augmenter le nombre de logements dans toute la zone. Par ailleurs, la Ville a dû abaisser le nombre de logements permis dans certaines zones parce qu'il se développait beaucoup de projets qui ne s'inséraient pas harmonieusement dans le milieu existant. En conclusion, il faut viser la bonne densification au bon endroit, et ce secteur de basse densité n'apparaît pas comme étant le bon endroit. Ainsi, il n'est souhaité d'autoriser plus que 3 logements, et à terme, la Ville régularisera les quelques cas dans le secteur qui dépassent la norme.*

La Ville souligne qu'il existe très peu de projets de fusion de lots. La tendance observée dans les secteurs de basse densité est plus orientée autour de la démolition de bâtiments en vue de subdiviser un lot, pour créer deux petits lots avec deux bâtiments.

Intervention 4 : Un administrateur demande si les constructions dérogatoires bénéficient de droits acquis.

Réponse de la Ville : *La Ville explique qu'avant de lancer un processus de modification réglementaire complexe et coûteux pour le requérant, elle a entrepris des démarches pour vérifier l'existence de droits acquis : elle a cherché une demande de permis d'un ancien propriétaire pour aménager plusieurs logements, sans succès. C'est donc dire que les logements ont été aménagés sans permis à l'époque. Sans demande de permis, la Ville ne peut pas conclure au droit acquis. Si le requérant avait bénéficié d'un droit acquis, il ne lui aurait pas été nécessaire d'entreprendre le processus de modification puisque sa situation aurait déjà été régularisée.*

La conseillère du district de Saint-Louis-Sillery : *La Ville ne souhaite effectivement pas augmenter le nombre de logements dans cette zone précise. La Ville souhaite développer des logements à proximité du tramway, dans les secteurs qui offrent un potentiel de densification. Elle rappelle qu'il est important de maintenir une certaine cohérence et une uniformité dans les milieux. Ce soir, la modification concerne une zone très circonscrite, mais la visée de la Ville est plus large.*

Intervention 5 : Une administratrice est d'avis que l'aménagement des logements supplémentaires du requérant est assez récent. Elle se rappelle que des rénovations ont eu lieu dans ce bâtiment il y a quelques années, et qu'il n'y avait certainement pas 7 logements au départ.

Intervention 6 : L'administrateur n'est pas contre la volonté du requérant de régulariser sa situation. Cependant, il estime que la Ville aurait dû profiter de cette occasion pour permettre un zonage de densification, afin de développer un plus grand nombre de logements dans le secteur, sachant que le tracé du tramway sera à proximité. Par ailleurs, il estime que la Ville nivelle le nombre de logements par le bas et érige des barrières réglementaires pour les futurs développeurs, qui pourraient être confrontés à une demande d'approbation référendaire. Il est d'avis que la Ville devrait favoriser la densification du secteur avec des normes conséquentes de lotissement et de hauteur, conformément à ses objectifs.

En résumé, il se dit d'accord avec la modification des limites de zone, pour ne pas autoriser 20 logements partout. Il comprend qu'une vision est déjà en cours et qu'une discussion aura lieu plus largement pour le secteur.

Réponse de la Ville : *La Ville réitère la nécessité de tenir compte du milieu existant pour déterminer les endroits qui présentent un potentiel de densification. Elle souligne que cette portion du boulevard René-Lévesque présente un cadre bâti de basse densité et des caractéristiques architecturales propres. Elle est composée de résidences unifamiliales et exempte de petits plex (duplex, triplex, etc.). Il faut que les constructions s'insèrent bien dans le milieu pour éviter de créer des disparités. Par ailleurs, comme le mentionnait la conseillère de Saint-Louis-Sillery, il y aura une réflexion à faire pour réfléchir au potentiel ou non de densification dans ce secteur, pour éviter la construction de projets qui ne s'insèrent pas harmonieusement.*

L'axe priorisé pour la densité est l'axe Myrand et non l'axe René-Lévesque. En attendant cette réflexion globale, la Ville souhaite éviter de générer la possibilité de grands projets.

Intervention 7 : Déplorant que les réflexions se fassent surtout à la pièce, l'administratrice estime que le conseil de quartier sera intéressé à participer à la grande réflexion, tant pour ce secteur que pour la section sur le chemin Quatre-Bourgeois. Elle rapporte que le conseil de quartier a adopté des résolutions concernant les visions à long terme pour le quartier.

Intervention 8 : Un administrateur rappelle les démarches qu'il a entreprises pour sensibiliser la Ville à la nécessité d'accroître la densité et d'entamer une réflexion globale sur le secteur. Cependant, il craint de longs délais, et que les élections ne changent ultimement la donne. Il est d'accord avec une réflexion par étape, mais estime que la présente modification réglementaire aurait pu permettre plus de densité.

Intervention 9 : Une administratrice rapporte que plusieurs des unifamiliales du secteur comportent un ou deux logements au sous-sol. Elle rappelle que les bâtiments proposent majoritairement des logements de type 5 et demi, accueillants pour des familles, contrairement aux nouvelles constructions, composées principalement de logements d'une chambre. Ce n'est pas idéal pour les familles. Elle souhaite protéger le mode de vie existant, familial, composé de grands logements, pour que la densification soit harmonieuse. Elle cite en exemple des terrains où des jumelés ont été construits, proposant un milieu de vie adéquat, contrairement à des multiplex composés de 3 et demi et 4 et demi qui ne cadreraient pas dans le secteur à la fois étudiant et familial. Elle souligne l'importance de ne pas dénaturer le secteur.

Intervention 8 : Une autre administratrice demande s'il y a des ratios qui obligent l'aménagement de grands logements.

Réponse de la Ville : *Certaines grilles de spécification indiquent le pourcentage exigé de grands logements. Il y a certains secteurs où la Ville peut exiger 10 % de logement de deux ou trois chambres.*

Intervention 8 (suite) : L'administratrice demande si un promoteur pourrait se faire imposer cette norme dans le quartier. Elle demande aussi des précisions sur la séquence proposée par la Ville – à savoir qu'on diminue maintenant le nombre de logements permis dans la zone, pour ensuite venir éventuellement l'augmenter. Elle estime que ce serait dommage de modifier à nouveau les règles.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que c'est surtout dans La Cité-Limoilou que ces précisions sont inscrites à la grille.*

Intervention 9 : Une administratrice souligne que le quartier attire des familles et que les logements doivent être suffisamment grands pour les accueillir. Elle croit que les immeubles avec des logements d'une ou deux chambres ne seraient pas la bonne chose.

Intervention 10 : Une administratrice propose que le conseil de quartier recommande que l'exigence de grands logements soit appliquée à la zone.

Intervention 11 : Un administrateur propose plutôt que le CQ accepte la modification réglementaire, pour permettre de régulariser la situation du propriétaire, mais en demandant de conserver la norme de 20 logements inscrite à la grille, pour la zone le long de René-Lévesque, et en suggérant que la réflexion sur secteur se fasse dans les meilleurs délais.

Intervention 12 : Une administratrice se dit en désaccord avec la proposition de son collègue. Elle estime que la transition serait abrupte entre les unifamiliales de la rue Gérance-Gariépy et le potentiel de 20 logements sur René-Lévesque.

Intervention 11 (suite) : L'administrateur revient sur sa proposition et souhaite plutôt que la Ville suspende le processus réglementaire pour retourner à la table à dessin afin de revenir en consultation avec un nouveau projet de modification.

Intervention 13 : L'administrateur souligne que le conseil de quartier traite un cas particulier qui est assez commun dans le secteur. La présente modification a du sens pour lui. Cependant, il souligne que si le requérant avait eu son domicile de l'autre côté de la rue, il y aura eu un problème, puisqu'on n'aurait pas pu l'absorber dans l'autre zone. Il rapporte un problème de reconnaissance des droits acquis : il postule que la vision légale ne lie pas le droit acquis avec un permis; seulement avec la grille d'urbanisme.

Réponse de la Ville : *La Ville précise qu'à la grille de spécification, il n'a jamais été permis plus de 3 logements. Dans l'historique du bâtiment, et de la zone, il n'y a jamais eu plus de 3 logements autorisés à la grille.*

Intervention 13 (suite): L'administrateur se dit surpris puisque plusieurs bâtiments de 6 à 8 logements sont implantés dans le secteur, de sorte qu'on aurait une vingtaine d'immeubles dérogatoires, donc une vingtaine de problèmes de non-conformité à régler.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 12 février 2025

Rédigé par

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

Approuvé par

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

Gabriel Du Sablon, vice-président du conseil de quartier de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Régulariser le nombre de logements au 2089, rue Géronce-Gariépy

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32707Ha et 32711Ha (R.C.A.3V.Q.378).

Déposé au conseil d'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.

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=792>

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

Participation

Personne-ressource

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

Coordination de la consultation

- 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

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

Approuvé par :

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