



**Procès-verbal de la septième assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur, tenue le mercredi 16 octobre 2024 à 19 h, au Centre Édouard-Lavergne, 390, rue Arago Ouest, salle 303 et par visioconférence.**

---

## **PRÉSENCES**

### **Membres avec droit de vote :**

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Mme Myriam Nickner-Hudon | Présidente     |
| M. Sylvain Simoneau      | Secrétaire     |
| M. Mathieu Montégiani    | Vice-président |
| Mme Marilyn Wellman      | Trésorière     |
| M. Samuel Yergeau        | Administrateur |
| M. Cedrik Verreault      | Administrateur |
| M. Marc-André Beauchemin | Administrateur |

### **Membre sans droit de vote**

|                        |  |
|------------------------|--|
| M. Pierre-Luc Lachance | Conseiller municipal, District de Saint-Roch–Saint-Sauveur |
|------------------------|--|

## **ABSENCES**

M. Étienne Pinel  
M. Nicol Tremblay  
Mme Geneviève Savard

## **IL Y A QUORUM**

### **AUTRE PRÉSENCE :**

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| M. Dave Gagnon-Pelletier | Conseiller en consultations publiques |
|--------------------------|---------------------------------------|

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 8 personnes assistent à l'assemblée et aucune personne en visioconférence.

## Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
3. Adoption des procès-verbaux du 19 juin et du 18 septembre 2024
4. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil concernant le projet omnibus de calcul de la hauteur maximale des bâtiments sur un terrain en pente et usages commerciaux au 707-715 boulevard Charest Ouest et 766, rue Kirouac
5. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil concernant l'autorisation d'ajout d'un logement au sous-sol d'un bâtiment existant au 143-153, rue Bagot
6. Période d'information du conseiller municipal
7. Période de questions et commentaires des citoyens
8. Dossiers particuliers du conseil de quartier (suivi habitation)
9. Trésorerie
10. Correspondance
11. Varia
12. Levée de l'assemblée

## Procès-verbal

|  |
|--|
| <p><b>1. Ouverture de l'assemblée</b></p> <p>L'assemblée débute à 19 h.</p>  |
| <p><b>2. Lecture et adoption de l'ordre du jour</b></p> <p>SUR UNE PROPOSITION de M. Marc-André Beauchemin, APPUYÉE par M. Mathieu Montégiani, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour.</p>  |
| <p><b>3. Adoption des procès-verbaux du 19 juin et du 18 septembre 2024</b></p> <p>SUR UNE PROPOSITION de Mme Myriam Nickner, DUMENT APPUYÉE par M. Samuel Yergeau, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU d'adopter les procès-verbaux du 19 juin et du 18 septembre 2024.</p> |

#### **4. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil concernant le projet omnibus de calcul de la hauteur maximale des bâtiments sur un terrain en pente et usages commerciaux au 707-715 boulevard Charest Ouest et 766, rue Kirouac**

Participation citoyenne - Quartier Saint-Sauveur : calcul de la hauteur maximale des bâtiments sur un terrain en pente et usages commerciaux aux 707-715 boulevard Charest Ouest, 766, rue Kirouac

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Ville de Québec

M. Paquet rappelle que le règlement omnibus comprend une série de dispositions. Il y a dans ce cas-ci deux sujets principaux, à savoir les usages permis pour un centre commercial sur le boulevard Charest Ouest et des règles concernant les terrains en pente.

Le premier projet concerne un centre commercial situé à l'intersection du boulevard Charest Ouest (707-715) et de la rue Marie-de-l'Incarnation. Il y a une SAQ, un restaurant, une épicerie et un guichet. Le propriétaire souhaite ajouter au deuxième étage un salon de coiffure et d'esthétique, un studio de danse et un établissement religieux. La réglementation actuelle prévoit que seul un commerce existant au rez-de-chaussée peut s'installer à l'étage du dessus.

Le deuxième projet concerne les terrains en pente, ce qui a un impact sur la façon d'établir la hauteur des bâtiments. Il y a un article particulier au règlement de zonage qui peut s'appliquer lorsqu'un terrain présente au moins 2 m de dénivelé. Les terrains en pente sont en quelque sorte pénalisés selon les règles normales. Il y a une manière alternative de calculer les terrains en pente. L'article concernant la méthode de calcul « terrain en pente » doit être ajoutée à la grille de spécifications de la zone concernée. On ne retrouve nulle part cette méthode de calcul dans le quartier Saint-Sauveur. Il y a 14 terrains dans Saint-Sauveur où c'est possible d'appliquer cette méthode de calcul. Le projet de règlement vise à inscrire l'article pour les zones contenant ces terrains sont notamment : 15035Mb, 15006Cc, 15010IA et 15030Cc. Au total, 6 autres zones, donc 10 au total, sont considérées dans la modification réglementaire. Les zones sont concentrées au pied de la falaise (incluant l'ancien terrain de Laval Volkswagen) et à l'Hôpital général de Québec.

Pour la zone 15035Mb, la Ville de Québec souhaite ajouter l'usage P2 (équipement religieux) et de retirer l'obligation de garder le même usage commercial au deuxième étage que le commerce existant au rez-de-chaussée.

L'adoption du règlement est prévue le 9 décembre et l'entrée en vigueur du règlement est prévue en janvier 2025.

#### Questions et commentaires

M. Marc-André Beauchemin questionne pourquoi l'Hôpital général de Québec fait partie de ces zones, alors que c'est une municipalité à part. M. Sébastien Paquet, a indiqué que la Ville de Québec a fait le choix d'attribuer quand même un zonage à cet endroit, en dépit des conditions particulières.

M. Michael Parish souligne sa préoccupation sur le maintien de la bande verte du coteau Sainte-Geneviève. M. Paquet précise qu'il y a un dégagement de prévu pour respecter les normes d'urbanisme (minimum 10 mètres de dégagement du pied de falaise) et que la modification réglementaire prévue ne va pas impacter les arbres existants.

#### Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande à l'unanimité au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil municipal de Québec l'adoption du projet de modification sur le projet omnibus du calcul de la hauteur maximale des bâtiments sur un terrain en pente et usages commerciaux.

### **5. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil concernant l'autorisation d'ajout d'un logement au sous-sol d'un bâtiment existant au 143-153, rue Bagot**

#### Participation citoyenne - Ajout d'un logement au sous-sol d'un bâtiment existant au 143-153, rue Bagot

- Mme Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Ville de Québec

La deuxième demande de modification concernant le règlement de zonage, règlement R.C.A.1V.Q. 521, concerne l'ajout d'un logement au sous-sol d'un bâtiments situés au 143 et 153, rue Bagot, à l'angle de la rue Demers.

Il y a actuellement 6 logements dans l'immeuble, répartis sur trois étages. Le requérant souhaite ajouter un logement supplémentaire au sous-sol. Le requérant ne peut réaliser son projet, car pour l'instant, la classe Habitation au rez-de-chaussée et au sous-sol n'est pas autorisée dans la zone 15066Mb occupée par le bâtiment. La zone comprend une mixité d'usage dont du commercial et des services au rez-de-chaussée. Les appartements situés au 82 à 98, rue Demers et au 143-153, rue Bagot, sont visés par une clause dérogatoire concernant les logements en rez-de-chaussée.

La modification proposée est d'inclure les deux lots contenant uniquement des bâtiments résidentiels en front de la rue Demers dans la zone voisine, soit 15054Hb, qui autorise jusqu'à 8 logements par bâtiment et ce sur tous les étages. L'adoption du règlement avec modifications (si requis) est prévue en décembre et l'entrée en vigueur du règlement en janvier 2025.

#### Questions et commentaires

M. Marc-André Beauchemin exprime des réserves pour des logements en sous-sol, en raison des inondations potentielles qui pourraient survenir. Il est contre la modification. La requérante précise qu'elle travaille avec un architecte, afin de respecter les normes, prévenir tout dégât (installation possible de pompes). La requérante rappelle que la ville est en train de procéder actuellement à la réfection des égouts.

Mme Myriam Nickner-Hudon soulève sa préoccupation concernant la qualité du logement en sous-sol et sur l'implantation éventuelle de verdure pour embellir les alentours, une haie au lieu d'une clôture, par exemple.

Quatre administrateurs sont favorables à la modification réglementaire pour le bâtiment situé au 143-153, rue Bagot, une personne est favorable au projet moyennant des ajustements additionnels et un administrateur s'abstient. La modification réglementaire est donc adoptée à la majorité par les administrateurs du conseil de quartier de Saint-Sauveur.

## 6. Période d'information du conseiller municipal

Le conseiller municipal de Saint-Roch-Saint-Sauveur, M. Pierre-Luc Lachance, aborde les divers sujets suivants.

**Plantation d'arbres** — Dans le district Saint-Roch — Saint-Sauveur, 238 arbres ont été plantés en 2024 par rapport à 232 l'an dernier. En 2022, 276 arbres ont été plantés. Depuis deux ans, la canopée s'est améliorée grâce à l'ajout de 746 arbres. Depuis 2022, 411 arbres ont été abattus, principalement en raison de l'argile du frêne et la maladie hollandaise de l'orme. Le district qui va le mieux en termes de plantation d'arbres depuis 2022 est Maizerets-Lairet, avec 1489 arbres plantés.

**Incinérateur** — L'échantillonnage effectué ce printemps permet de constater que les moyennes des prélèvements ne dépassent pas le seuil exigé et sont même en dessous des normes maximales, dans l'optique de l'assainissement de l'air. Il y a moins de boues municipales envoyées, dont l'incinérateur brûle mieux. Un système d'analyse de données sera mis en place pour mieux surveiller les données en direct, au fil du temps. De nouveaux fours seront installés en 2025.

**Parc Victoria** — La dalle de béton de la future patinoire réfrigérée est maintenant coulée. L'ouverture de cette patinoire est prévue en décembre 2025. Quant à la signalisation et l'éclairage, des interventions seront effectuées en 2025-2026 dans les sentiers du parc Victoria.

Avec la fermeture et la démolition de la centrale du poste de police, des ateliers de co-création avec le public seront prévus, afin de déterminer le futur de ce terrain laissé vacant. Quant à la réfection de la chapelle pour installer une toilette publique, celle-ci devrait être terminée à la fin de l'automne.

**Chantier rue Boisseau** — Le chantier de la rue Boisseau enregistre des retards. Celui-ci aurait dû être terminé en septembre pour les aménagements entre Mazenod et Durocher. Il y a eu des enjeux d'approvisionnement de certains matériaux. En ce qui concerne la section Durocher à Saint-Germain, les choses sont en train de se préciser, à savoir ce qui pourra être terminé cette année.

**Réaménagement de la rue Saint-Vallier Ouest** — Lors d'une promenade avec des citoyens et un responsable d'Info-Chantier, le conseiller municipal Pierre-Luc Lachance a identifié les zones problématiques. Il faudrait améliorer les tracés pour les piétons. L'information pour mieux informer les commerçants a également circulé.

Pour le moment, le chantier n'annonce pas de retard spécifique sur ce qui a été prévu dans la phase 1 de Saint-Vallier Ouest. À la fin de l'automne, il y aura du pavage temporaire, autant pour la chaussée que les trottoirs. Le projet du stationnement Carillon doit démarrer au printemps 2025. Il consiste à construire 35 logements sociaux pour personnes âgées et une garderie. Il y aura un enjeu de stationnement, pendant les travaux, mais la Ville de Québec veille à offrir des stationnements de proximité.

## **7. Période de questions et commentaires des citoyens**

**Clocher de l'église** — M. Michael Parish demande où on en est dans l'investissement du clocher de l'église Saint-Sauveur. Rappelons que le clocher a bénéficié d'un investissement de quelques millions de dollars pour être restauré. Le conseiller municipal de Saint-Roch — Saint-Sauveur, M. Pierre-Luc Lachance, rappelle que les investissements réalisés jusqu'à ce jour respectent le budget. Le projet est finalisé et les échafaudages seront démontés d'ici la fin de l'automne.

**Logements sociaux** — M. Parish demande si l'immeuble de logements sociaux au coin de Renaud et Saint-Benoit est sur le point d'être réalisé. M. Lachance indique que ledit projet avance bien et n'accuse pas de retard pour le moment dans la livraison.

**Stationnement Carillon** — Un citoyen demande s'il peut y avoir des garanties sur le nombre minimum de cases de stationnement pour les résidents dans le projet du futur immeuble sur le terrain du stationnement Carillon.

M. Pierre-Luc Lachance rappelle que le projet immobilier est géré par l'OMHQ (Office municipal d'habitation du Québec), donc 35 à 37 logements destinés aux aînés n'ayant pas de voiture. Il n'y a donc pas de stationnements réservés pour les résidents du futur immeuble. Il y aura 59 cases de stationnement ; 40 cases intérieures et 19 cases extérieures, en plus d'un stationnement à vélo sécurisé. Le CPE aura 82 places d'occupation. Quant aux arbres, 7 seront abattus, 2 à valider, les autres arbres demeureront sur place.

**Usine de biométhanisation** — M. Marc-André Beauchemin demande à M. Lachance si les projections pour l'usine de biométhanisation sont sur le point de se réaliser. Le conseiller municipal de Saint-Roch — Saint-Sauveur confirme que les projections sont respectées pour le moment. M. Lachance ajoute que la Ville de Québec cherche encore un procédé pour récupérer les sacs mauves.

**RTC** — Mme Myriam Nickner-Hudon évoque la frustration de certains usagers du RTC sur les nombreux détours de bus et les arrêts déplacés sur les parcours empruntant la rue Saint-Vallier Ouest, en lien avec les personnes ayant des enjeux de mobilité. M. Beauchemin déplore que l'application du RTC n'est pas en mesure d'effectuer les mises à jour en temps réel sur les arrêts temporaires.

**Camionnage lourd** — Mme Myriam Nickner demande si le camionnage lourd peut être détourné ou évité dans la portion résidentielle de Charest. M. Lachance rappelle que le boulevard Charest est un axe de circulation qui permet de rejoindre plusieurs secteurs, comme à la hauteur de Marie-de-l'Incarnation pour aller vers Vanier, Jean-Lesage pour aller en direction de la White Birch, la bretelle d'autoroute (440) pour aller vers Beaupré...

M. Lachance a déjà formulé une telle demande, analysée par Transports et mobilité intelligente, mais celle-ci a été refusée.

## 8. Dossiers particuliers du conseil de quartier

**Suivi du dossier de l'habitation** — M. Mathieu Montégiani propose l'adoption des résolutions suivantes :

- Résolution concernant la reprise de la Vision d'aménagement du secteur du boulevard Charest Ouest;
- Résolution concernant l'utilisation du droit de préemption par la Ville de Québec dans le quartier Saint-Sauveur

Après discussion, il est convenu de peaufiner le contenu des résolutions en ajoutant des considérant et des références. Les résolutions bonifiées seront proposées lors d'une prochaine assemblée.

**Table de concertation vélo** — Il y a un projet de CVC dans Limoilou sur le 3 Avenue entre le pont Dorchester la 6<sup>e</sup> Rue qui inquiète les commerçants du quartier et les rues environnantes. La position de la Table a été précisée et sera présentée lors de l'assemblée du conseil de quartier de Saint-Sauveur du 20 novembre 2024.

## 9. Trésorerie

### **RÉSOLUTION 24-07-01**

Considérant la résolution 24-01-05 ;

SUR UNE PROPOSITION DE M. Mathieu Montégiani DUMENT APPUYÉE PAR M. Sylvain Simoneau, IL EST RÉSOLU de verser 120 \$ par séances pour la rédaction des procès-verbaux des 19 juin, 18 septembre et 16 octobre 2024.

**Mode de paiement** — Pour le moment, Mme Marilyn Wellman précise que le paiement pour le travail de rédaction des procès-verbaux s'effectue encore par chèque, mais que la transition vers des paiements électroniques par transfert Interac devrait être bientôt en vigueur.

## 10. Correspondance

S.o.

## 11. Varia

M. Simoneau demande les coordonnées des nouveaux administrateurs du conseil de quartier, afin de mettre à jour les données du registre des entreprises.

M. Marc-André Beauchemin mentionne un ouvrage publié par Étienne Faugier, abordant la vie des habitants de Québec et l'utilisation de l'automobile, avec « Les Québécois au volant : la révolution de l'automobilisme dans la région de Québec ». M. Beauchemin ajoute que le lecteur peut mieux comprendre pourquoi l'automobile est « reine » dans la région de Québec. M. Beauchemin souligne que la première automobile à circuler au Canada a été dans la région de Québec. Le rôle du CAA a joué aussi un grand rôle dans l'implantation de l'automobile à Québec.

## 12. Levée de l'assemblée

SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU de lever la séance à 21h15.

La prochaine assemblée ordinaire aura lieu le mercredi 20 novembre 2024.

**Mme Myriam Nickner-Hudon**

Présidente

**M. Sylvain Simoneau**

Secrétaire



## **Quartier Saint-Sauveur : calcul de la hauteur maximale des bâtiments sur un terrain en pente et usages commerciaux au 707-715 boulevard Charest Ouest, 766, rue Kirouac.**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15006Cc, 15010Ia, 15030Cc et 15035Mb (R.V.Q.3373)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15034Cb, 15036Hb, 15047Pb, 15068Mb, 15074Hb et 15083Hb, (R.C.A.1V.Q.525).

---

### **Activité de participation publique**



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

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

Mercredi 16 octobre 2024, 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest – Salle 300)

##### **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 Saint-Sauveur;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
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 régulière du conseil de quartier.

### **Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et du conseil municipal de la Ville de Québec**

---

#### **Participation**

##### **Administrateurs du conseil de quartier de Saint-Sauveur :**

- M<sup>me</sup> Virginie Bernier, administratrice
- M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M. Mathieu Montégiani, vice-président
- M. Sylvain Simoneau, secrétaire
- M. Cedrik Verreault, administrateur
- M<sup>me</sup> Marilyn Wellman, trésorière
- M. Samuel Yergeau, administrateur

##### **Conseiller municipal**

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

##### **Personne-ressource**

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

##### **Animation de la rencontre**

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

##### **Nombre de participants**

- 15 participants, dont 7 personnes administrant le conseil de quartier de Saint-Sauveur.

#### **Recommandation du conseil de quartier**

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande unanimement au Conseil de la Ville et au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les projets de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15006Cc, 15010Ia, 15030Cc et 15035Mb, R.V.Q.3373 (quartier de Saint-Sauveur) ainsi que le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15034Cb, 15036Hb, 15047Pb, 15068Mb, 15074Hb et 15083Hb, R.C.A.1V.Q.525 (quartier de Saint-Sauveur).

| Options soumises au vote |                 | Description des votes   |
|--------------------------|-----------------|---|
| Options                  | Nombre de votes |   |
| A.                       | 7               | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme  |
| B.                       | 0               | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme   |
| C.                       | 0               | <b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b><br>Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière |
| <b>Abstention</b>        | 0               |   |
| <b>TOTAL</b>             | 7               |   |

## Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Nous les regroupons ci-bas selon le sujet.

### Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340

- Une personne administrant le conseil de quartier, constatant qu'une des zones visées par les modifications proposées correspond à l'Hôpital Général qui est une municipalité distincte, se demande pourquoi le zonage s'applique à cette zone?

*Le conseiller en urbanisme indique que la Ville a fait le choix de prévoir un zonage à cet endroit, même si des conditions particulières s'y appliquent.*

- Une personne administrant le conseil de quartier s'interroge quant au dénivelé de la zone la plus au nord, correspondant à une zone occupée par la Ville.

*Le conseiller en urbanisme précise que la réglementation sur le calcul de la pente s'appliquerait sur tout terrain présentant au moins 2 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le plus haut des limites du terrain. À partir du moment où un terrain présente une pente de 2 mètres, la réglementation sur le terrain en pente s'applique à l'ensemble de la zone dans laquelle il se situe.*

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si cette modification proposée découle d'une demande en particulier.

*Le conseiller en urbanisme indique que suivant les informations publiques dont il dispose et connaissant les intérêts de certains promoteurs sur la question, il est clair que le besoin de logements est important de toute part. Nous croyons que cette réglementation permettra de contribuer à cet objectif en favorisant l'arrivée de nouveaux logements dans le quartier et qu'elle témoigne de notre Vision de l'habitation.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souligne que plusieurs terrains intéressants se situent dans ces zones avec pente et trouve que c'est une bonne idée d'y être favorables, notamment si cela peut permettre, dans le cas du terrain à l'intersection sud-ouest des rues Kirouac et Marie-de-l'Incarnation par exemple, d'offrir quelque chose de plus productif sur le plan du logement.
- Un citoyen craint que de permettre aux bâtiments qui longent le coteau Sainte-Geneviève bordant la falaise d'ajouter un étage puisse signifier la perte d'importants espaces boisés.

*Le conseiller en urbanisme indique qu'une réglementation encadre ce qui se trouve en pied de falaise et que cette règle prévoit un bon dix mètres de dégagement. L'ajout d'un étage ne risque pas d'avoir d'impact sur les arbres.*

#### **Ajout du groupe d'usages P2 – Équipement religieux et retrait de la localisation d'usages**

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si le changement d'usages vise seulement le bâtiment commercial du 700, Charest ou toute la zone 15035Mb?

*Le conseiller en urbanisme précise qu'il s'agit de toute la zone, essentiellement commerciale.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite comprendre pourquoi l'usage commercial était limité au rez-de-chaussée dans un bâtiment commercial de deux étages.

*Le conseiller en urbanisme mentionne que cette règle était en place depuis un certain temps et que l'objectif était de permettre aux commerces localisés au rez-de-chaussée d'éventuellement pouvoir s'agrandir à l'étage. Il faut comprendre que cet emplacement n'a pas de façade sur l'artère commerciale principale, ce qui est plus limité comme visibilité pour un commerçant.*

- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il y a actuellement des locataires ou des occupants à l'étage. Elle aimerait savoir s'il est prévu d'ajouter des étages au bâtiment existant.

*Le conseiller en urbanisme indique qu'il y aurait déjà des occupants à l'étage, mais qu'il pourrait y en avoir d'autres. Les modifications proposées procurent une certaine souplesse au requérant. Il n'est pas prévu d'ajouter d'étage pour l'instant.*

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou ainsi qu'au Conseil de la Ville.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 25 octobre 2024

### Rédigé par

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

### Approuvé par

Mme Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

---

## **Ajout d'un logement au sous-sol d'un bâtiment existant au 143-153, rue Bagot.**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15066Mb.

---

### **Activité de participation publique**



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

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

Mercredi 16 octobre 2024, 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest – Salle 300)

##### **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 Saint-Sauveur;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
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 régulière du conseil de quartier.

### **Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou**

---

#### **Participation**

##### **Administrateurs du conseil de quartier de Saint-Sauveur :**

- M<sup>me</sup> Virginie Bernier, administratrice



- M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M. Mathieu Montégiani, vice-président
- M. Sylvain Simoneau, secrétaire
- M. Cedrik Verreault, administrateur
- M<sup>me</sup> Marilyn Wellman, trésorière
- M. Samuel Yergeau, administrateur

### Conseiller municipal

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

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

### Nombre de participants

- 15 participants, dont 7 personnes administrant le conseil de quartier de Saint-Sauveur

### Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande à majorité au conseil de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou **d'approuver** le projet Règlement modifiant le règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone **15066Mb**.

| Options soumises au vote |                 | Description des votes  |
|--------------------------|-----------------|--|
| Options                  | Nombre de votes |  |
| A.                       | 4               | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme   |
| B.                       | 0               | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme  |
| C.                       | 1               | <b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b><br>Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière : d'adopter des mesures d'adaptation climatique au bâtiment. |

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| <b>Abstention</b> | 2 |  |
| <b>TOTAL</b>      | 7 |  |

## Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M<sup>me</sup> Lydia Toupin, conseillère en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne administrant le conseil de quartier indique avoir une certaine réticence à permettre du logement en sous-sol. Il indique que la Ville de Montréal songe à l'interdire à la suite d'un épisode majeur d'inondation près du pont Jacques-Cartier et craint que la faible luminosité mine la qualité du logement qui pourrait y être exploité.

***La requérante** précise avoir travaillé avec une architecte du quartier et ne pas avoir l'intention d'offrir un logement de piètre qualité. Elle souligne que l'intention initiale était de changer les entrées, les balcons et les escaliers et de profiter de ces travaux pour aménager un logement en sous-sol. Ce n'est qu'une fois les plans en main qu'elle a réalisé qu'un septième logement dans son immeuble n'était pas autorisé par la réglementation, ce qui explique leur requête.*

*Elle mentionne qu'une ouverture plus grande que la fenêtre actuelle est prévue. Elle indique également avoir demandé à l'architecte de tenir compte de solutions, par exemple de pompes, pour éviter les inondations.*

- Une personne administrant le conseil de quartier demande pourquoi ne pas avoir inclus les lots situés au coin des rues Mazonod et Demers de la zone 15066Mb adjacente dans la modification?

***La conseillère en urbanisme** indique que les immeubles sur ces lots ont des rez-de-chaussée commerciaux. Il nous semblait préférable de ne pas toucher la zone 15066Mb afin de ne pas rendre dérogatoires les commerces qui s'y trouvent, d'une part, et d'éviter d'autre part de rendre dérogatoire l'immeuble de la requérante comme l'habitation n'y aurait pas été permise au rez-de-chaussée.*

*L'objectif étant d'ajouter l'habitation à tous les étages, dont le sous-sol, nous proposons le redécoupage de la zone 15054Hb afin d'y intégrer les lots visés par la demande puisque l'habitation est autorisée à tous les étages dans cette zone.*

- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il est possible de présenter les plans de l'aménagement prévu afin de permettre aux gens intéressés de les consulter ce soir et dans le cadre de la consultation écrite de sept jours qui suit cette assemblée.

*Il est convenu avec **la requérante et la conseillère en urbanisme** de déposer un extrait des plans illustrant l'aménagement de la façade arrière du logement projeté au sous-sol dans le site Web de la Ville, sous la page du projet. Ces plans ont également été présentés au public durant la séance.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite connaître la réglementation en vigueur pour l'ouverture minimale des fenêtres donnant sur un logement, le nombre de fenêtres et la présence d'une sortie de secours.



**La conseillère en urbanisme** indique que ces exigences relèvent principalement du Code du bâtiment.

**La requérante** mentionne qu'elle suit les plans de l'architecte, qui respecte le Code du bâtiment, puisqu'autrement, jamais la Ville n'accepterait d'étudier leur demande de permis.

**Une personne administrant le conseil de quartier**, architecte, indique qu'il y a beaucoup de réglementation à respecter. La Ville, d'abord, a des exigences quant à la hauteur d'un appartement, la dimension des fenêtres, l'utilisation de margelles pour procurer davantage de luminosité pour n'en nommer que quelques-unes. Le Code du bâtiment détaille également plusieurs exigences, notamment quant à la dimension des pièces, quant aux exigences relatives au feu et bien d'autres.

Il témoigne qu'il y a une clientèle pour ce type de logement et souligne que les risques d'inondation sont toujours à envisager.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si le lot intègre le bâtiment et l'aire de stationnement adjacent. Elle indique qu'il est particulier d'ajouter un logement au sous-sol, soulignant qu'il y avait des fenêtres au sous-sol jusqu'en 2014, croit-elle, avant qu'elles ne soient remplacées par des sorties de sècheuses.

Elle se questionne aussi quant au dégagement de 760 mm requis avant la fenêtre pour une margelle, tel que le prévoit la réglementation, se disant curieuse de voir de quelle manière elle serait intégrée.

Soulignant l'accumulation d'eau sur l'aire de stationnement, elle suggère que ce puisse être une belle occasion de verdissement ou de déminéralisation et d'atténuer du même coup le risque d'infiltration d'eau au sous-sol.

**Nous** indiquons que l'extrait du plan sera déposé sur le site et présenté au public séance tenante afin de leur permettre d'avoir une meilleure idée de ces éléments.

**La requérante** rappelle que le besoin était à la base de corriger les entrées, balcons et escaliers. Réaménagement des stationnements pour l'écoulement de l'eau est également à leurs objectifs. L'accès à des programmes de subvention était une belle opportunité de réaliser ces projets. Ce n'est qu'après avoir reçu les plans que nous avons réalisé que l'ajout d'un logement n'était pas autorisé. Nous avons donc décidé de poursuivre les démarches auprès de la Ville, accompagnés par une architecte du quartier.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il y a déjà eu des commerces au rez-de-chaussée des immeubles visés par le projet de règlement.

**La conseillère en urbanisme** indique qu'il n'y en aurait jamais eu.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il est possible d'attendre de voir le plan d'architecte avant de prononcer son opinion. Il mentionne qu'il n'est pas tant question de juger ce que c'est de vivre en sous-sol ou si un tel logement nous conviendrait personnellement, puisqu'il s'agit avant tout de déterminer si nous sommes d'accords avec le transfert de ces lots dans une zone où l'habitation est déjà permise en sous-sol.

**Le conseiller en consultations publiques** indique que la demande d'opinion n'est pas transférable et que dans les prochaines minutes, lorsque les documents demandés seront retracés séance tenante, nous pourrions leurs présenter les éléments additionnels demandés.

- Un citoyen demande si des usages commerciaux aux rez-de-chaussée des bâtiments concernés seraient toujours autorisés suivant les modifications réglementaires proposées? L'intersection lui paraît intéressante d'un point de vue commercial.

***La conseillère en urbanisme** précise que ce ne serait plus possible d'avoir de commercial dans cette zone. Ils n'ont jamais été exploités par les deux propriétaires occupants de la zone visée par les modifications réglementaires et son retrait ne leur semble pas problématique.*

- Une personne administrant le conseil de quartier demande s'il y a déjà eu des occupants commerciaux.

***La conseillère en urbanisme** répond par la négative, pas à sa connaissance.*

- Les plans d'architecte sont affichés à l'écran (ils seront déposés sur la fiche du projet dans notre site Web pour le public en ligne).

***Un représentant des requérants** présente les différents détails aux plans exposés, illustrant le réaménagement du rez-de-jardin pour permettre l'ouverture dans ce qui est actuellement une descente menant au sous-sol du bâtiment. L'espace jardin sera accessible au locataire. Bien que petit, juge-t-il, il fera l'affaire d'un profil de locataire. Il souligne le besoin en logement dans le quartier, que des travaux de réaménagement doivent prochainement être effectués sur la fondation, ce qui leur offre l'opportunité d'aménager et d'ajouter un logement.*

*Il précise qu'il s'agira, à l'instar des autres du même immeuble, d'un logement meublé abordable suivant la définition qu'en fait la SCHL et qu'une évaluation annuelle doit en témoigner. Il ajoute que ses locataires sont ravis d'avoir accès à ce type de logement qui répond à un besoin de locataires parfois en transition.*

*Les petites fenêtres sont déjà condamnées, il s'agit d'un appartement complet mais avec ses ouvertures donnant sur le rez-de-jardin.*

- Une personne administrant le conseil de quartier propose de recommander à la Ville d'entamer une réflexion sur l'aménagement de logements en sous-sol.

***Le conseiller municipal du district** précise qu'en fonction des cartes de zones inondables, cette réflexion a cours en permanence. Il mentionne que le secteur dont il est question est bien à l'extérieur des zones inondables, mais que la réflexion a bien lieu pour les secteurs problématiques.*

***Une personne administrant le conseil de quartier** nuance que les épisodes d'inondation connus dans le quartier découlaient plutôt de refoulements que d'inondations. Il ajoute qu'il ne faudrait pas négliger la proximité de deux canalisations importantes circulant sous la rue de l'Aqueduc, à proximité.*

***Le conseiller municipal du district** indique que les infrastructures municipales font régulièrement l'objet d'inspections rigoureuses.*

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale ainsi qu'au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 25 octobre 2024

### Rédigé par

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

### Approuvé par

Mme Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

---