



Sixième assemblée ordinaire du Conseil de quartier Montcalm

Le lundi 16 juin 2025, 19h,

Loisirs Montcalm 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle 108

Présences :

Mme Laurence Desrosiers	Co-présidente (2026)
Mme Hélène Paradis	Secrétaire (2027)
M. Mathis Gagnon	Trésorier (2027)
Mme Léa Lasalle	Administratrice (2027)
Mme Félicia Pivin	Administratrice (2027)
M. Jérémie Lauzon	Administrateur (2027)
M. Gabriel Richard-Brunet	Administrateur (2027)
M. Maxime Tremblay	Administrateur (2026)
M. Alexandre Turgeon	Administrateur (coopté)

Absences :

M. Jonathan Tedeschi	Co-président (2026)
Mme Muriel Gennatas	Administratrice (2026)

Autres présences :

Mme Catherine Vallières-Roland	Conseillère municipale, District St-Sacrement
Mme Cristina Bucica	Conseillère en consultations publiques
M. Simon Guillemette	Conseiller en urbanisme, Ville de Québec

Vingt-trois personnes assistent à l'assemblée du conseil de quartier.

Ordre du jour

- 1. Ouverture de l'assemblée.**
- 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour.**
- 3. Suivis et adoption du procès-verbal de mars 2025.**
- 4. Consultation publique et demande d'opinion.**

[Augmentation du nombre de logements au 355, boulevard René-Lévesque Ouest](#)

- 5. Suivi des résolutions et des autres dossiers.**
 - Adoption : Résolution sur le recours à la mesure d'exception prévue à la loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation
 - Suivi : Résolution pour la sécurisation de l'intersection de l'avenue des Érables et de la rue Crémazie Ouest.
- 6. Période des comités de travail du conseil d'administration.**
 - a. Comité Transport
 - b. Comité Cadre bâti et Environnement
 - c. Comité Communication et Relations avec les citoyens
- 7. Période d'échanges réservée à la conseillère municipale.**
- 8. Période de questions et commentaires des citoyens.**
- 9. Trésorerie**
 - Budget, état des revenus et dépenses
- 10. Fonctionnement du conseil d'administration.**

Consultations publiques ou séances d'information publique à venir.
- 11. Correspondance**
- 12. Divers**
- 13. Levée de l'assemblée.**

Procès-verbal

1. Ouverture de l'assemblée à 19h.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour.

L'adoption de l'ordre du jour est **proposée** par Gabriel Richard-Brunet **et dûment appuyée** par Léa Lasalle.

3. Suivis et adoption du procès-verbal de mai 2025.

Modification proposée au procès-verbal au point 8 dans l'attribution de permis, dont 3 projets dans lesquels on retrouve du logement social.

L'adoption du procès-verbal de mai 2025 est **proposée** par Mathis Gagnon **et dûment appuyée** par Jérémie Lauzon.

4. Consultation publique et demande d'opinion

[Augmentation du nombre de logements au 355, boulevard René-Lévesque Ouest](#)

Le propriétaire du bâtiment situé au 355 boulevard René-Lévesque ouest souhaite agrandir le bâtiment existant et y aménager un total de 10 logements.

Or, la réglementation en vigueur dans la zone 14040Hb limite le nombre maximal de logements à 8 alors que le projet en propose 10.

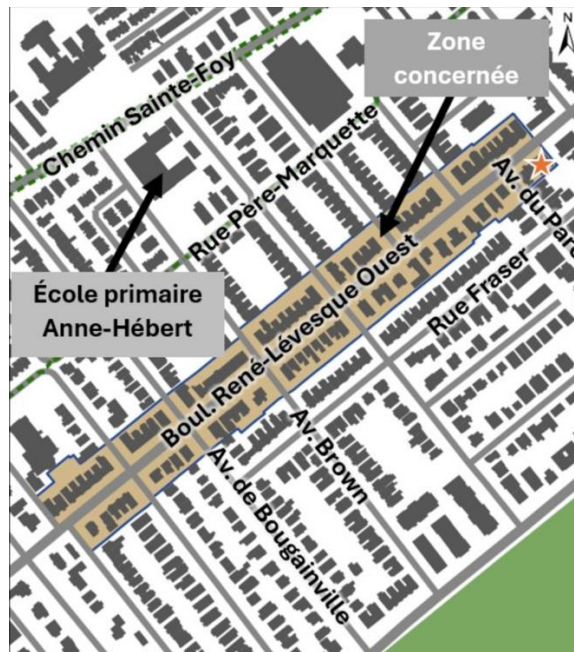
La Ville veut créer des opportunités de construction pour 80 000 logements d'ici 2040. Elle désire en accélérer la construction et offrir du logement pour tous les types de ménages tout en créant des milieux inclusifs.

Principales modifications réglementaires proposées :

Il s'agit de l'agrandissement d'un bâtiment existant de deux logements. On veut y réaliser des rénovations afin de créer 4 logements « $5\frac{1}{2}$ » et 6 autres « $4\frac{1}{2}$ ».

Dans la zone visée par la modification réglementaire, il existe déjà plusieurs bâtiments qui se rapprochent de la limite permise par le règlement. Il y aurait

aussi possibilité de convertir des commerces de ce secteur en logements. Pour permettre la réalisation du projet, il est souhaité de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser un maximum de 10 logements par bâtiment dans la zone concernée, soit une augmentation de 25 % du nombre de logements autorisés.



- **Période de questions et commentaires du public.**

- La façade du bâtiment est-elle maintenue ? L'aire verte de 10 % et l'occupation du sol à 35 % sont-ils réalisables, compte tenu de l'espace disponible ?

La commission d'urbanisme doit s'assurer que l'ensemble du bâtiment soit conservé et préservé.

Dans le cas de l'aire verte et de l'occupation du sol, les normes qui s'appliqueront seront les mêmes qu'à ce jour. L'espace vert sera sur le pourtour du bâtiment. Des analyses préliminaires ont prévu l'espace disponible dans les deux cas.

- Le nombre de triplex transformés a été comptabilisé en fonction des cadastres et des rôles d'évaluation.

- Aucune case de stationnement n'est prévue pour l'instant.

- Un citoyen suggère de conserver la limite de huit logements afin d'éviter un rehaussement des bâtiments et conserver l'harmonie visuelle du secteur.

- Les entrées de l'immeuble se situeront sur l'avenue du Parc pour six logements et sur le boulevard René-Lévesque pour les quatre autres. Un résident entrevoit une complication au niveau du stationnement.

- Le gabarit du bâtiment est autorisé sans modification réglementaire. Il existe déjà des immeubles de 11 à 15 logements, (*permis accordés antérieurement*). Les immeubles doivent respecter le 13 m de hauteur permis. Ce projet ne dépassera pas trois étages.

- On suggère de comptabiliser le nombre d'immeubles occupés par des bureaux. Le conseiller précise que l'espace commercial est identifié différemment dans les rôles d'évaluation. La transformation en édifices commerciaux empêche l'installation de nouveaux logements qui pourraient ainsi combler le manque à gagner. On remercie le citoyen pour son commentaire; la préoccupation est intéressante, mais n'est pas en lien avec la modification d'urbanisme.

- A-t-on considéré de limiter la modification de zonage à la zone circonscrite par le projet?

Oui, mais le potentiel de reconversion a été priorisé, d'où l'ouverture de la zone complète.

- Un résident fait remarquer qu'une grande fenêtre sur le côté du bâtiment voisin donnera directement sur un des murs de l'ajout à l'immeuble visé par le projet. Il reste à valider si le droit de vue est enregistré et si oui, le promoteur devra en tenir compte.

- L'ajout de logements peut et doit se faire de façon harmonieuse. Le projet présenté ne sera pas un ajout positif pour les voisins. Y aura-t-il d'autres projets de ce type sur toute la zone ? La citoyenne est préoccupée. Les bâtiments vendus deviennent souvent des bureaux. On perd les cours intérieures au profit d'immeubles plus massifs. Elle juge que les citoyens sont perdants. On pense que la valeur des propriétés sera

affectée. Le modèle proposé ne semble pas s'harmoniser de façon architecturale.

- Il n'y a pas de logement social dans ce projet immobilier.
- Le conseiller rappelle que le gabarit est conforme aux normes d'aujourd'hui et que seul le nombre de logements est modifié.
- Si des immeubles comptent quatre étages le promoteur doit-il prévoir l'ajout d'un ascenseur ? Le promoteur doit prendre les dispositions qui suivent le code de construction du Québec dans un tel cas de figure.
- En permettant une modification d'urbanisme favorisant les immeubles de dix logements, on favorise la recherche de profit au détriment de la beauté du quartier avec sa canopée et son architecture unique. Le quartier en sera transformé.
- Un citoyen souhaite qu'on reconnaisse la valeur patrimoniale de cet édifice, de la conserver et de garder les touches distinctives. Or, l'ajout d'un balcon au 2^e étage en façade change sa signature. La *Commission d'urbanisme* évalue l'architecture et s'assure de conserver le caractère de l'immeuble existant. Le bâtiment est conservé; il est rehaussé d'un étage.
- Le nombre d'étages doit respecter la hauteur maximale permise qui est calculée à partir du sol (3m par étage et 13m de hauteur permise). Tout dépend de la hauteur de la fondation du bâtiment.
- Le rapport de consultation tiendra compte de l'opinion du Conseil de quartier et des commentaires des citoyens. Il n'y a pas de processus référendaire dans le cas de ce projet.
- Le sous-sol de l'édifice sera aussi aménagé.

- Les citoyens ont sept jours pour faire des commentaires écrits
- La Ville calcule $\frac{1}{2}$ case de stationnement par logement (ex : 8 logements = 4 cases).
- La présence du tramway influencera le nombre de stationnements disponibles.
- La modification est-elle à long terme ou pourrait-il y avoir une autre modification pour un nombre de logements à la hausse. La loi sur

l'aménagement permet 30 % de projets sans référendum et cette disposition ne peut être appliquée qu'une fois aux 4 ans. Cela n'exclut pas l'ajout d'une demande par un promoteur à l'intérieur de ce délai.

-Il est suggéré de garder en tête l'ajout de logements plus grands avec des options de rangement.

- On porte à l'attention de tous que l'ajout d'un étage est éminemment complexe pour que ce soit bien fait. C'est une mauvaise idée.

Le Conseil de quartier Montcalm a mené sa réflexion sur la base des cinq principes directeurs qu'il s'est donnés lors de l'élaboration du projet Vision Montcalm.

Le Conseil de quartier Montcalm est d'accord avec l'augmentation du nombre de logements à 10 dans le secteur 140040 Hb, et recommande par ailleurs les modifications suivantes au zonage:

- Il faudrait que dans le secteur, la norme de grands logements soit en pieds carrés et en nombre de pièces pour éviter les pièces de petites tailles;
- Pour tout projet de 10 logements et plus dans le secteur, obliger la présence d'au moins un logement abordable;
- S'assurer de préserver les bâtisses à caractère patrimonial du secteur.

5. Suivi des résolutions et des autres dossiers.

- Adoption : Résolution sur le recours à la mesure d'exception prévue à la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

RÉSOLUTION -CA-25-06-16-01: Résolution sur la loi 31 et son application

Si le Conseil de quartier Montcalm est d'accord avec le fond et l'objectif de la Loi 31 visant à accélérer la construction de logements dans un contexte de pénurie, il souhaite exprimer des réserves sur son application actuelle et présenter quelques demandes d'ajustements, considérant que:

- La Ville de Québec a annoncé le 20 mai dernier qu'elle s'apprête à approuver de manière accélérée la réalisation de 18 projets d'habitation en se prévalant d'une disposition discrétionnaire de l'article 93 de la Loi 31;

- Cette utilisation de la Loi 31 aura pour effet d'autoriser la réalisation de projets d'habitation, nonobstant le fait qu'ils puissent déroger à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire et possiblement aux dispositions relatives au processus référendaire de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

- Il est important qu'il y ait un équilibre dans les rapports de force entre la municipalité, les promoteurs et les citoyens;

L'appui du Conseil de quartier de Montcalm à l'utilisation de la dérogation au processus de consultation publique est conditionnel au respect des trois éléments suivants :

1. **Transparence sur les critères de sélection des projets** : Le Conseil de quartier demande que la Ville de Québec rende publics les critères précis ayant guidé le choix des 18 projets retenus, incluant toute pondération ou évaluation d'acceptabilité sociale (*bonus zoning, bénéfices communautaires, etc.*), afin que les citoyennes et citoyens comprennent sur quelles bases les projets ont été acceptés. À long terme, il faudrait que, suivant son prochain plan d'urbanisme, la Ville hausse les densités permises de façon modeste et que la possibilité supplémentaire soit établie et prévisible, dans une approche de bonus zoning.
2. **Consultation citoyenne significative** : Le Conseil de quartier considère que trois jours de consultation sont insuffisants. Il demande que le processus de consultation soit étendu à un minimum d'une semaine et structuré de manière à permettre une participation réelle et inclusive, en précisant de quelle manière les citoyennes et citoyens peuvent être intégrés aux décisions entourant les projets et exprimer leurs demandes de modifications de manière constructive.
3. **Cohérence avec d'autres enjeux urbains** : Le Conseil de quartier demande que la Ville de Québec agisse simultanément sur d'autres leviers ayant un impact sur l'abordabilité et la disponibilité des logements, notamment en régulant efficacement les logements de type *Airbnb*.

PROPOSÉE PAR Maxime Tremblay **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** Hélène Paradis.

- Suivi : Résolution pour la sécurisation de l'intersection de l'avenue des Érables et de la rue Crémazie Ouest.

L'Opération Craie-Mazie, tenue en mai, voulait démontrer et comptabiliser le nombre de passages piétons à l'intersection de Crémazie et des Érables. Plus de 2000 personnes y circulent. À la suite de cette mobilisation citoyenne, la Ville a accepté d'apporter des améliorations à la sécurité routière par l'ajout d'un arrêt 4 directions, l'installation de seuils de ralentissement et la présence d'un brigadier en période scolaire.

La pétition, déjà lancée, sera quand même déposée à la Ville de Québec.

6. Période des comités de travail du conseil d'administration.

a. Comité Transport

Pas de réunion. Des idées cogitent qui seront partagées plus tard.

b. Comité Cadre bâti et Environnement

Deux membres du conseil, Félicia Pivin et Gabriel Richard-Brunet, se joindront au comité. La distribution de semences au *Marché aux puces* de la rue Cartier a fait fureur. À répéter l'an prochain.

c. Comité Communication et Relations avec les citoyens

Pas de point de suivi.

7. Période d'échanges réservée à la conseillère municipale.

- Sécurité à l'intersection Crémazie et des Érables : félicitations pour cette mobilisation. La sécurité routière est une préoccupation persistante à laquelle la Ville a répondu à la lumière des nouvelles décisions de protéger les groupes de population plus vulnérables.
- La présence de véhicules bruyants est souvent discutée ici et dans d'autres conseils comme celui du Vieux-Québec. Les observations signalées au **311** débouchent sur des interventions policières et à l'émission de constats d'infraction. D'autres opérations de surveillance sont prévues.

- Beaucoup d'événements et d'activités culturelles se pointent à l'horizon en ce début d'été. La nouvelle plateforme [Québec animée](#) fait partie de la politique culturelle lancée en novembre 2024 pour permettre à tous de trouver une liste de toutes les animations soutenues par la Ville. La recherche critériée est possible sur le site (*arrondissement, dates, types*). C'est un outil très utile. L'information se retrouve aussi dans le bulletin municipal [Ma Ville](#), reçu à la maison.
- Québec est *Ville du Patrimoine mondial de l'Unesco* depuis 40 ans. Une [programmation spéciale](#) se déroulera à l'été et à l'automne dont des projections sur les silos du Vieux-Port, des expositions à l'îlot des Palais, un rallye et la diffusion d'un [documentaire](#).
- La Ville se soucie que l'ensemble des citoyens restent actifs; en aménageant les quartiers et les infrastructures pour permettre à tous de bouger. Elle a défini des actions à réaliser dans une nouvelle [politique d'activité physique](#).
- **8. Période de questions et commentaires des citoyens.**
 - Certaines œuvres d'art sont négligées, notamment celle de Pierre Bourgeault devant le *centre Lucien-Borne* qui montre des signes de rouille. Il existe un plan de restauration à la Ville, mais les coûts engendrés sont importants. Des priorités sont donc établies. La Ville a une entente avec la *Commission de la Capitale nationale* pour la création de nouvelles œuvres, mais pas de budget pour leur entretien. La Ville discute avec le gouvernement pour qu'il en soit autrement.
 - À l'*Oratoire St-Joseph* à la plateforme d'autobus en aménagement, les usagers attendent sur la piste cyclable car la bande est trop étroite. La zone d'attente prévue est encore en construction. Cette situation est temporaire. Le problème devrait être résolu.
 - Stations de tramway : rappel du concours d'architecture pour agrémenter les futures stations de tramway. M Boivin a écrit au député et ministres Étienne Grandmont, Éric Girard et Geneviève Guilbault, lesquels n'ont pas envoyé d'accusé de réception. M. Boivin souhaite l'appui du Conseil pour lancer ce projet. On lui rappelle qu'il est encore trop tôt.

-Horaire de la piscine du *Centre Lucien-Borne*. Une résolution du Conseil avait été déposée en novembre 2024. L'horaire de la piscine intérieure est toujours maintenu : la fermeture est à 8h30. M. Boivin souhaite qu'il y ait une entente quant aux horaires afin de prolonger les heures d'ouverture à 9h pour les familles et à 9h30, pour les adultes.

- M. MacKey souhaite obtenir réponse à la question soulevée lors de la dernière assemblée du Conseil de quartier concernant les données recueillies en amont du projet de plateforme à l'intersection Brown/chemin Sainte-Foy. Ces données sont nécessaires, selon lui, pour évaluer l'efficacité du projet de quai d'embarquement. Le Conseil sera-t-il intégré au processus d'évaluation et recevra-t-il le rapport ?

La conseillère rappelle la présence d'experts venus à l'assemblée pour donner les détails. La Ville s'est inspirée de l'implantation de d'autres plateformes pour améliorer la circulation piétonne et cycliste et assurer la sécurité. Il y aura visite de terrain, en concertation avec la *Table d'accessibilité universelle*, le *RTC* contribuera pour évaluer la fonctionnalité des aménagements (*achalandage débarquements*).

Le citoyen souhaite que la signalisation, le déploiement de la rampe au bon endroit, l'ensemble des usages (*mobilité réduite*), le comportement des cyclistes, l'impact sur les temps de déplacement, la réinsertion et l'entrée dans la voie fassent partie de l'évaluation. M. MacKey pense qu'un tel projet est risqué, désire un plan d'évaluation et souhaite savoir quelles informations ont déjà été recueillies. Il est déçu de ne pas obtenir réponse à ses questions ce soir. Une évaluation sera déposée un mois et demi après la réalisation des travaux. À la prochaine assemblée du Conseil de quartier, il sera possible de présenter un avant/ après. Le courriel a déjà été envoyé au Conseil, il y a une semaine. On suggère de faire un nouvel envoi à la secrétaire.

- Des véhicules stationnés aux intersections piétonnes posent un enjeu de sécurité. Certains parterres sont abîmés par des stationnements délinquants. Le Conseil a déposé une résolution

demandant une zone de 5 m pour protéger les piétons aux intersections. Il est possible de signaler la situation au 311 et demander une intervention policière tout en gardant en tête la mobilisation importante des effectifs durant le FEQ (*Festival d'été de Québec*).

- Les véhicules bruyants doivent être signalés au 311 afin de documenter et y accorder de l'importance par la création d'une intervention de surveillance. Les véhicules modifiés sont interdits sur le territoire de la ville de Québec (RVQ 978). Signaler l'heure de l'incident, une description du véhicule, si possible le numéro d'immatriculation du véhicule. Les policiers ont plus de moyens pour intervenir sur les véhicules bruyants.

- Les chantiers et les nombreuses entraves rendent la circulation à vélo périlleuse. De même, les arrêts temporaires prévus sont parfois distants pour les personnes à mobilité réduite. En prévision des prochaines entraves, la Ville pourrait être plus proactive et accepter les suggestions citoyennes. La conseillère le prend en note.

9. Trésorerie

• Budget, état des revenus et dépenses

Le solde au compte du mois précédent était de 4010,74

En date du 16 juin, il est de 3 228.09 \$.

Le Conseil prévoit des dépenses en juin laissant un nouveau solde de 2 902,96\$. Il prévoit un déficit de 578,88 \$ à la fin de l'année courante.

• Demandes de remboursement

RÉSOLUTION-CA-25-06-16-02 : Déclaration annuelle au registraire des entreprises.

Il est résolu de payer 40\$ à Mathis Gagnon pour la déclaration annuelle au registraire des entreprises.

RÉSOLUTION-CA-25-06-16-03 : Réservation Marché aux puces

Il est résolu de payer 34.49\$ à Laurence Desrosiers pour la réservation d'une table au Marché aux puces de Montcalm.

PROPOSÉES PAR Jérémie Lauzon **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** Léa Lasalle.

10. Fonctionnement du conseil d'administration.

Aucune consultation publique ou séance d'information publique à venir.
Calendrier des prochaines rencontres : les assemblées se tiendront le 4^e mardi du mois. Référence au site de la Ville.

11 Aucune Correspondance

12. Divers

Il est impossible, en raison des règlements municipaux, d'offrir un stationnement dans sa cour pour le FEQ.

13. Levée de l'assemblée à 21h04.