

Procès-verbal de l'assemblée spéciale du conseil d'administration du conseil de quartier des Chutes-Montmorency, tenue par visioconférence le mercredi 30 mars 2022, à 19h

PRÉSENCES :

Membres avec droit de vote :

Mme Julie Morin	Présidente
Mme Marie-Josée Marcoux	Vice-présidente
Mme Micheline Boutin	Trésorière
M. Martin Racine	Administrateur
M. Harold Turcotte	Administrateur
M. Sébastien Bender	Administrateur

ABSENCES :

M. Denis Landry	Administrateur
M. Sylvain Prévost-Dallaire	Secrétaire

IL Y A QUORUM

Étaient aussi présents :

Mme Hélène Saint-Pierre	Conseillère en consultations publiques Service de l'interaction citoyenne
M. Stevens Mélançon	Conseiller municipal District de la Chute-Montmorency-Seigneurial
M. Sergio Avellan	Conseiller en urbanisme à la gestion territoriale
Mme Carole Bégin-Giroux	Adjointe et agente de recherche de M. Stevens Mélançon
Citoyen en visioconférence : deux (2)	

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
3. Demande d'opinion
 - 67, côte Saint-Grégoire : Reconversion d'un garage attenant en une quinzième chambre pour une résidence de personnes âgées
4. Paiement des frais liés aux médias sociaux
5. Levée de l'assemblée



22-AS-01 Ouverture de l'assemblée

La présidente Mme Julie Morin ouvre l'assemblée à 19h00 et souhaite la bienvenue à tous et à toutes.

22-AS-02 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Mme Morin fait lecture de l'ordre du jour.

RÉSOLUTION 22-CA-12

SUR PROPOSITION de M. Martin Racine appuyé par M. Sébastien Bender, IL EST RÉSOLU par le conseil d'administration du conseil de quartier des Chutes-Montmorency d'adopter l'ordre du jour tel que proposé. *ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.*

22-AS-03 Demande d'opinion

- **67, côte Saint-Grégoire : Reconversion d'un garage attenant en une quinzième chambre pour une résidence de personnes âgées**

La zone 53105Ha concernée par la modification réglementaire est localisée approximativement au nord de la rue de la Terrasse-Cadieux, à l'ouest de la côte de Courville, au sud du boulevard des Chutes et à l'est de la rue Laplante.

L'aménagement d'une quinzième chambre est prévu dans le garage attenant au bâtiment situé au 67, Côte Saint-Grégoire. Depuis la transformation de la maison unifamiliale en 1997 en maison de chambre de 14 unités, le bâtiment a été retransformé en résidence pour personnes âgées de 14 unités. Le bâtiment respecte les exigences liées à la protection incendie et les dimensions du terrain correspondent au nombre minimal de cases de stationnement requis.

Pour permettre la réalisation du projet et régulariser la situation de non-conformité au niveau de l'usage, une modification à la grille de spécifications doit être effectuée afin d'y ajouter le groupe d'usages H2 – Habitation avec services communautaires, pour autoriser l'ajout d'une 15^e chambre à une résidence pour personnes âgées existante.

Également, la modification limiterait à 15 le nombre maximal de chambres que cet usage peut avoir. Des changements à la réglementation sont donc nécessaires (règlement RCA5VQ.301).

M. Sergio Avellan démarre la présentation du projet.



RÉSOLUTION 22-CA-13

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement d'accepter la modification intitulée *Règlement modifiant de Règlement sur l'urbanisme relativement à la zone 53105Ha* (67, Côte Saint-Grégoire) sous réserve que l'ajout de cet usage s'applique uniquement sur le lot concerné et non sur l'entièreté de la zone 53105Ha :

- Autoriser un règlement sur le plan de construction et non sur l'entièreté de la zone.

22-AS-04 Paiement des frais liés aux médias sociaux

Avant de soumettre une facture pour les frais en question, Mme Morin attend d'obtenir les informations concernant les citoyens et citoyennes ayant posé leur candidature pour collaborer au conseil de quartier. Elle souhaite publier le plus rapidement possible avant la fin de son mandat.

Des échanges portent sur la composition future du conseil de quartier en élection en avril, sur la rédaction du rapport annuel et des états financiers. Des remerciements sont également adressés à Mme Morin pour son implication au sein du conseil de quartier.

22-AS-05 Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 20h02.

Procès-verbal rédigé par madame Andrée Gaumont.

SIGNÉ

Julie Morin
Présidente

SIGNÉ

Sylvain Prévost-Dallaire
Secrétaire

Modifications réglementaires concernant le site du 67, côte Saint-Grégoire

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53105Ha, R.C.A.5V.Q. 301

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency

Date et heure (ou période)

Tenue le 30 mars 2022, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Retour sur la consultation publique écrite qui se déroule en ligne du 16 au 30 mars 2022.
2. Les administrateurs ont reçu copie de la version *projet* du rapport de consultation.
3. [Présentation du projet](#) par le conseiller en urbanisme.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Chutes-Montmorency

Description du projet et principales modifications

L'aménagement d'une quinzième chambre est prévu dans le garage attenant au bâtiment situé au 67, côte Saint-Grégoire. Depuis la transformation de la maison unifamiliale en 1997 en maison de chambre de 14 unités, le bâtiment a été retransformé en résidence pour personnes âgées de 14 unités.

La zone 53105Ha qui est concernée par la modification réglementaire est localisée approximativement au nord de la rue de la Terrasse-Cadieux, à l'ouest de la côte de Courville, au sud du boulevard des Chutes et à l'est de la rue Laplante.

Pour permettre la réalisation du projet et régulariser la situation de non-conformité au niveau de l'usage, une modification à la grille de spécifications doit être effectuée afin d'y ajouter le groupe d'usages H2 – Habitation avec services communautaires, pour

autoriser l'ajout d'une 15^e chambre à une résidence pour personnes âgées existante. Également, la modification limiterait à 15 le nombre maximal de chambres que cet usage peut avoir. Des changements à la réglementation sont donc nécessaires et sont expliqués dans la présentation, le sommaire décisionnel et dans la fiche réglementaire pour le règlement R.C.A.5V.Q.301 (voir la section *Documents*). Le bâtiment respecte les exigences liées à la protection incendie et les dimensions du terrain correspondent au nombre minimal de cases de stationnement requis.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

Participation

Administrateurs du conseil de quartier avec droit de vote :

- M^{mes} Julie Morin, Micheline Boutin, Marie-Josée Marcoux
- MM. Harold Turcotte, Sébastien Bender et Martin Racine

Conseillers municipaux

- M. Stevens Melançon, conseiller du district électoral de la Chute Montmorency–Seigneurial

Personne-ressource

- M. Sergio Avellan Hernandez, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

14 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande au conseil d'arrondissement de Beauport d'accepter la modification intitulée *Règlement modifiant de Règlement sur l'urbanisme relativement à la zone 53105Ha (67, Côte Saint-Grégoire)* sous réserve que l'ajout de cet usage s'applique uniquement sur le lot concerné et non sur l'entièreté de la zone 53105Ha :

- Autoriser un règlement sur le plan de construction et non sur l'entièreté de la zone.

(Option C)

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	6	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires des administrateurs

- Une administratrice souhaite avoir des précisions concernant l'usage Habitation avec services communautaires isolée et de 1 à 15 chambres (ou logements). D'autre part, elle se demande si l'ajout de cet usage pourrait amener des futurs promoteurs à modifier leur bâtiment dans le but d'offrir la location de 15 logements. Elle mentionne également qu'il y a une différence entre 15 chambres et 15 logements. Enfin, elle dit craindre que ce projet ouvre la porte à un futur promoteur qui pourrait construire un complexe de 15 logements dans la zone 53105Ha.

Réponse de la Ville : Il est précisé que l'usage Habitation avec services communautaires offre la possibilité d'aménager des logements ou des chambres. Toutefois, l'obligation est d'avoir 50 % des unités en logement. Cependant, dans le cas des résidences pour personnes âgées, l'obligation de 50 % ne s'applique pas. Il est confirmé que la modification présentée pourrait amener un projet de 15 logements dans la zone concernée mais pour en avoir l'autorisation, il faudrait être en mesure de répondre à toutes les autres normes applicables dans cette zone (exemples hauteur maximale des bâtiments, nombre d'étages exigés).

- Un administrateur demande si l'autorisation peut être accordée uniquement pour le bâtiment visé plutôt que pour l'ensemble de la zone. Il souligne qu'il craint l'arrivée de bâtiments de plusieurs logements dans la zone concernée. Également, il soulève que des travaux semblent déjà entamés et ce, bien avant l'approbation de la Ville. D'autre part, il demande pourquoi la Ville n'inspecte pas en amont avant d'entamer le processus d'émission de permis. En conclusion, il demande si la Ville prévoit des sanctions pour des travaux sans autorisation et ce qu'il adviendrait de la résidence actuelle si la réglementation n'était pas modifiée.

Réponse de la Ville : *Il serait possible d'utiliser un deuxième outil, soit le règlement sur le plan de construction qui permet d'identifier un endroit précis sur le territoire ainsi que différents critères. Cette autre proposition rendrait toutefois la démarche plus complexe et il s'avère plus avantageux d'appliquer la modification réglementaire à l'ensemble de la zone. Il est également précisé que la Ville fait l'évaluation de projets et qu'elle se fie sur la bonne foi des requérants. Enfin, une fois l'émission du permis, un inspecteur se déplace sur les lieux et dans certains cas, il arrive que la Ville doive intervenir pour non-respect du permis. En conclusion, un dossier non conforme est référé au service d'inspection et il peut y avoir différentes possibilités d'infraction.*

Réponse du requérant : *Le requérant mentionne avoir fait une demande à la Ville en bonne et due forme, il dresse l'historique de sa démarche et précise que les travaux ont été arrêtés dès qu'il a su qu'il fallait une autorisation. Il précise par ailleurs que l'objectif de la demande est l'ajout d'une quinzième chambre.*

- Une administratrice souhaite rappeler l'historique de la maison unifamiliale convertie en maison de chambre et, par la suite, en résidence pour personnes âgées. Elle demande comment les propriétaires ont pu recevoir la certification du CIUSSS de la Capitale nationale sans que la résidence pour personnes âgées soit autorisée par la Ville. Selon elle, il y a eu un manque de communication entre la Ville et le CIUSSS. D'autre part, elle demande pourquoi ne pas s'en tenir uniquement au lot concerné plutôt qu'à l'entièreté de la zone. En conclusion, elle demande des précisions quant à l'application du règlement pour l'ajout d'une quinzième chambre et de l'appartement des propriétaires occupants.

Réponse du requérant : *La requérante et le requérant précisent qu'ils n'étaient pas au courant de la non-conformité avec la Ville lors de l'achat de la résidence en 2010. Ils mentionnent que les travaux réalisés à ce jour sont un plancher de ciment qui a été coulé et des murs qui ont été redressés. Également, ils précisent que leur projet est de continuer à opérer une petite résidence pour personnes âgées avec des chambres à louer tout en continuant d'habiter dans leur 3 ½ aménagé à même la résidence. Ils brossent le portrait de l'évolution de la résidence au fil des années et leur souci d'honnêteté envers la Ville. En conclusion, il est mentionné que le besoin en petite résidences pour personnes âgées est important dans le secteur.*

Réponse de la Ville : Il est mentionné que la maison a subi beaucoup de transformation et qu'elle a également évolué au niveau de la réglementation. Également, le permis date de 1997 et celui-ci autorise une maison de chambres toutefois, le droit acquis s'arrête à une maison de chambre. La démarche actuelle est d'autoriser l'usage principal Habitation avec services communautaires qui permet l'exploitation d'une résidence de personnes âgées. Le logement occupé par les propriétaires occupants est quant à lui, autorisé avec un usage accessoire.

- Une administratrice fait remarquer que lors d'une éventuelle vente du bâtiment, les nouveaux propriétaires pourraient louer l'appartement des propriétaires occupants en vue d'en faire un seizième logement. De plus, elle demande si les deux petits bâtiments situés derrière la résidence sont des cabanons. Enfin, elle veut savoir si la résidence est munie de gicleurs dans chacune des chambres. En conclusion, elle mentionne être en désaccord avec une modification de zonage dans l'entièreté de la zone.

Réponse du requérant : Les requérants mentionnent que chacune des chambres est munie de gicleurs et que les deux petits bâtiments situés derrière la résidence sont des cabanons. Il est précisé que leur résidence est certifiée et conforme aux attentes gouvernementales. En conclusion, il est mentionné que le projet d'aménagement d'une quinzième chambre vise à répondre à la demande.

Nombre d'interventions

4 interventions

Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et au conseil d'arrondissement

Réalisation du rapport

Date

31 mars 2022

Rédigé par

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Julie Morin, présidente du conseil de quartier des Chutes-Montmorency