

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 (R.C.A.1V.Q.521)

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le 25 octobre 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le propriétaire d'un bâtiment existant de trois étages, situé aux 143 à 153, rue Bagot souhaite ajouter un logement au sous-sol. L'immeuble concerné est situé dans la zone 15066Mb. Bien qu'aucun maximum de logements figure à la grille de spécifications, la localisation de cet usage est autorisée uniquement au-dessus du rez-de-chaussée.

Il est proposé de modifier les limites de la zone concernée afin d'inclure les deux lots en front de la rue Demers dans la zone voisine, soit la zone 15054Hb qui autorise jusqu'à huit logements par bâtiment sans localisation d'usage, c'est-à-dire que le logement est permis à tous les étages.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.1V.Q.521 : d'agrandir la zone **15054Hb** à même une partie de la zone **15066Mb** de manière à y inclure les lots numéros 1 479 381 et 1 479 383 du cadastre du Québec.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=776>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur : le 16 octobre 2024, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne, située au 390, rue Arago Ouest (salle 300);
- Consultation écrite en ligne: du 17 au 24 octobre 2024 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 Saint-Sauveur;
- Rapport de la consultation écrite.

Rétroaction

Aucune modification n'est apportée au projet de modification à la suite des activités de participation publique.

Annexe : Rapports des différentes étapes

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^{me} Virginie Bernier, administratrice

- M^{me} Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M. Mathieu Montégiani, vice-président
- M. Sylvain Simoneau, secrétaire
- M. Cedrik Verreault, administrateur
- M^{me} 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^{me} 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	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	1	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière : d'adopter des mesures d'adaptation climatique au bâtiment.

Abstention	2	
TOTAL	7	

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

Lors de cette assemblée publique de consultation, M^{me} 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

Ajout d'un logement au sous-sol d'un bâtiment existant dans le quartier de Saint-Sauveur

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

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le 25 octobre 2024

Activité de participation publique



Consultation écrite

Dates

Du 17 octobre au 24 octobre 2024 inclusivement.

En ligne : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=776>

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

Participation

Personne-ressource

- M^{me} Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

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

Nombre de participants

- Aucun

Questions et commentaires du public

- Aucun
-

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou

Réalisation du rapport

Date

Le 25 octobre 2024

Rédigé par

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