

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).

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil de la Ville de Québec 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

La Ville souhaite retirer les restrictions à la localisation des usages pour un centre commercial (707 à 715, boulevard Charest Ouest) et assouplir le calcul de la hauteur pour les terrains en pente de dix zones du quartier de Saint-Sauveur. Quatre de ces zones sont à compétence du conseil municipal (R.V.Q.3373).

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.V.Q.3373 :

- Aux zones **15006Cc**, **15010Ia** et **15030Cc**, d'ajouter la disposition particulière :
« Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 ».

- À la zone **15035Mb** :
 - d'ajouter le groupe d'usages – *P2 Équipement religieux*;
 - de retirer la localisation d'usages – *C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, C20 Restaurant, C21 Débit d'alcool, P3 Établissement d'éducation et de formation, P5 Établissement de santé sans hébergement, I1 Industrie de haute technologie et I2 Industrie artisanale*;
 - d'ajouter la disposition particulière : « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 ».

Il est proposé par le projet de Règlement R.C.A.1V.Q.525 :

- aux zones **15034Cb, 15036Hb, 15047Pb, 15068Mb, 15074Hb** et **15083Hb** : d'ajouter la disposition particulière « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente – article 340 ».

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=766>

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 apportée à la suite des activités de participation publique.

Annexe : Rapports des différentes étapes

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^{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. 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	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.	0	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
Abstention	0	
TOTAL	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

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



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=766>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et du Conseil de la Ville.

Participation

Personne-ressource

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