

## **Conversion du presbytère de l'église Sainte-Monique en maison de chambres**

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22213Mb, R.C.A.2V.Q. 378.

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

28 mai 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**

Dans un contexte de pénurie de logements, un promoteur souhaite acheter l'ancien presbytère de l'église Sainte-Monique, situé au 2960, boulevard Masson, et le convertir en maison de chambres.

Afin de réaliser son projet, il est nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'y autoriser l'usage associé aux maisons de chambres et pensions.

### **Principales modifications réglementaires**

- Autoriser le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et de pension* pour la zone concernée, soit 22213Mb

### **Contexte actuel**

Pour faire face à la crise du logement, la Ville de Québec s'est dotée d'un [Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation](#) afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles sur son territoire. Ce plan comporte 20 actions structurantes qui auront un impact à court terme et dont les effets se feront sentir jusqu'en 2040.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

### **Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=692>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules : 29 avril 2024, 19 h, Centre communautaire Les Saules.
- Consultation écrite : du 30 avril au 6 mai 2024 (7 jours).

### Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules.
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

### Rétroaction

Il n'y a pas eu de modification apportée au projet de modifications réglementaires à la suite de la démarche de participation publique.

## **Annexe I : Rapports des différentes étapes**

## **Conversion du presbytère de l'église Sainte-Monique en maison de chambres**

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22213Mb, R.C.A.2V.Q. 378.

---

### **Activité de participation publique**

#### **Demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules et assemblée publique de consultation**

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

29 avril 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire les Saules 4124, rue de Musset

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**  
Conseil d'arrondissement des Rivières

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules, boulevard Masson

### Description du projet et principales modifications

Dans un contexte de pénurie de logements, un promoteur souhaite acheter l'ancien presbytère de l'église Sainte-Monique, situé au 2960, boulevard Masson, et le convertir en maison de chambres.

Afin de réaliser son projet, il est nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'y autoriser l'usage associé aux maisons de chambres et pensions.

### Principales modifications réglementaires

- Autoriser le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et de pension* pour la zone concernée, soit 22213Mb.

### Contexte actuel

Pour faire face à la crise du logement, la Ville de Québec s'est dotée d'un [Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation](#) afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles sur son territoire. Ce plan comporte 20 actions structurantes qui auront un impact à court terme et dont les effets se feront sentir jusqu'en 2040.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=692>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier

- M<sup>me</sup> Marie Merriault
- M<sup>me</sup> Carolyne Hamel
- M. Michel Lessard
- M. Patrice Côté
- M. Nicky Ahmed Kambi
- M. Jean-Louis Marois
- M. Azzedine Lemanaa

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Véronique Dallaire, conseillère municipale des Saules-Les Méandres

### Personne-ressource

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

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

### Nombre de participants

15 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et les requérants

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22213Mb, R.C.A.2V.Q. 378.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b>
<b>Abstention</b>	1	
<b>TOTAL</b>	7	

## Questions et commentaires des administrateurs et des citoyens

- Un citoyen exprime être contre le projet, car il ne souhaite pas retrouver un projet résidentiel de maisons de chambres devant sa propriété (il habite en face).
- Le requérant explique qu'il fait les démarches nécessaires auprès de ses futurs locataires pour assurer une cohabitation harmonieuse des lieux.
- La directrice de la paroisse fait part du processus décisionnel ayant mené à la mise en vente du presbytère. Elle explique notamment qu'une consultation a été menée auprès des usagers de l'église Sainte-Monique pour déterminer le sort du presbytère et que les paroissiens ont exprimé vouloir que la vocation future du presbytère en soit une de résidence pour aider les personnes moins nanties. Elle souhaite donc exprimer que le projet du requérant s'aligne avec la volonté des paroissiens qui ont participé à cette consultation. Elle recherche également la cohabitation harmonieuse.

- Un citoyen exprime des craintes que dérogations mineures soient accordées au requérant pour ajouter des étages au projet résidentiel dans le futur.

**Réponse de la Ville :** *La Ville explique qu'actuellement, ce sont trois étages qui sont autorisés dans la zone concernée par le projet. Aussi, la Ville rappelle que le requérant propose de conserver le bâtiment et également que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec peut se prononcer sur l'ajout d'un étage.*

- Une administratrice rappelle que le fait que le bâtiment soit soumis à la juridiction de la CUCQ est une protection supplémentaire pour ce bâtiment patrimonial. Elle se montre favorable à ce projet pour offrir du logement abordable et accueillir une diversité de résidents et une diversité de typologies dans le quartier. Elle apprécie la continuité de la vocation du presbytère.
- Une travailleuse sociale œuvrant dans le quartier accueille favorablement le projet, car le quartier a besoin de maisons de chambres, alors qu'il existerait des maisons de chambres informelles dans le quartier n'offrant pas des conditions intéressantes pour ses locataires.
- Un administrateur demande si une étude a été menée sur l'impact des projets de type maisons de chambre sur la sécurité publique. Selon lui, tout nouveau projet résidentiel doit contribuer à augmenter la sécurité publique dans le quartier.



*Des échanges suivent sur la question de la sécurité publique et la situation économique des citoyens, ainsi que sur l'approche de la Ville en matière de droits sociaux des gens et la sécurité publique. La Ville n'a pas de réponse à cette question directement, mais évoque que l'analyse de l'opportunité de l'implantation de ce type de projet est effectuée par un comité « maison de chambres » composé de professionnels de la Ville.*

---

### **Nombre d'interventions**

9 interventions

---

### **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

---

### **Réalisation du rapport**

#### **Date**

14 mai 2024

#### **Rédigé par**

M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## **Conversion du presbytère de l'église Sainte-Monique en maison de chambres**

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22213Mb, R.C.A.2V.Q. 378.

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

#### **Date et heure (ou période)**

Du 30 avril au 6 mai 2024

#### **Lieu**

Formulaire en ligne

#### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement des Rivières

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules, boulevard Masson

#### **Description du projet et principales modifications**

Dans un contexte de pénurie de logements, un promoteur souhaite acheter l'ancien presbytère de l'église Sainte-Monique, situé au 2960, boulevard Masson, et le convertir en maison de chambres.

Afin de réaliser son projet, il est nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'y autoriser l'usage associé aux maisons de chambres et pensions.

#### **Principales modifications réglementaires**

- Autoriser le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et de pension* pour la zone concernée, soit 22213Mb.

#### **Contexte actuel**

Pour faire face à la crise du logement, la Ville de Québec s'est dotée d'un [Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation](#) afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles sur son territoire.

Ce plan comporte 20 actions structurantes qui auront un impact à court terme et dont les effets se feront sentir jusqu'en 2040.

Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

**Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=692>

---

## Participation

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Véronique Dallaire, conseillère municipale de Duberger-Les Saules

### Personne-ressource

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

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

### Participation

- Aucun citoyen n'a soumis de commentaire ou des questions par le biais de la consultation écrite
- 

## Questions et commentaires du public

Il n'y a eu aucune intervention dans le cadre de la consultation écrite.

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

---

## Réalisation du rapport

### Date

14 mai 2024

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications