

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch**

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-187**

| <p><b>1. Événement, date et lieu</b><br/><b>(11-12-08)</b><br/>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/><br/>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/><br/>Arrondissement de La Cité-Limoilou<br/>399, rue Saint-Joseph Est, 19 h</p>  | <p><b>2. Origine</b><br/>Conseil municipal <input type="checkbox"/><br/>Comité exécutif <input type="checkbox"/><br/>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/><br/>Direction générale <input type="checkbox"/></p> | <p><b>3. Objet</b><br/>Projets modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme concernant les critères et les plans de construction relativement aux lots 1 478 805, 1 478 809, 1 478 810 (quartier Saint-Roch, immeuble Bégin, 520, rue De La Salle, 523 et 527, rue de la Reine) R.C.A.1V.Q. 92 et 96</p> |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
|--|---|--|----|---|----|---|------------|---|-------|---|--|--|
| <p><b>4. Présences</b><br/><b>Membres avec droit de vote :</b> M<sup>me</sup> Amélie Boisvert et MM. Dominic Doucet, Louis-H. Campagna, Jean-Philippe Curodeau, Mbaï-Hadji Mbaïrewaye<br/><b>Membres sans droit de vote :</b> M<sup>mes</sup> Chantal Gilbert et Geneviève Hamelin, conseillères municipales<br/><b>Personnes-ressources :</b> MM. Sergio Avellan et André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>  |   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| <p><b>5. Information présentée</b><br/>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation de projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, R.C.A.1V.Q. 92 et 96. Présentation d'information relative à la présente consultation, demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le projet de modification R.C.A.1V.Q. 96 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Le sommaire décisionnel, la fiche urbanistique, les deux projets de règlements, les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum et la carte de la zone concernée et des zones contigües ont été remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p> |   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| <p><b>6. Recommandation spécifique du mandaté</b><br/>À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification R.C.A.1V.Q. 92 sur les critères que doivent respecter les plans de construction et le projet de modification R.C.A.1V.Q. 96 sur les plans de construction relativement aux lots 1 478 805, 1 478 809, 1 478 810 (quartier Saint-Roch, immeuble Bégin, 520, rue De La Salle, 523 et 527, rue de la Reine).</p>  |   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| <p><b>7. Options soumises au vote</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>M<sup>me</sup> Cynthia Demers déclare son intérêt et ne participe pas à la discussion et au vote sur les règlements 92 et 96.</p>  | Option  | Nombre de votes  | 1. | 0 | 2. | 4 | Abstention | 1 | Total | 5 | <p><b>8. Description des options</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Statu quo;</li> <li>2. Approuver le projet de modification R.C.A.1V.Q. 92 sur les critères que doivent respecter les plans de construction et le projet de modification R.C.A.1V.Q. 96 sur les plans de construction relativement aux lots 1 478 805, 1 478 809, 1 478 810 (quartier Saint-Roch, immeuble Bégin, 520, rue De La Salle et 523 et 527, rue de la Reine).</li> </ol> |  |
| Option   | Nombre de votes   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| 1.   | 0   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| 2.   | 4   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| Abstention   | 1   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |
| Total  | 5   |  |    |   |    |   |            |   |       |   |  |  |

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch**

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-187**

**9. Questions et commentaires du public**

Nombre de personnes présentes : 17

Nombre de commentaires : 4

**Questions :**

**Zonage en vigueur :** La hauteur inscrite au zonage pour cette zone est de 13 mètres. Dans le projet à l'étude, la hauteur monte en paliers pour atteindre 19 mètres et vise spécifiquement les lots inscrits au plan de construction.

**Stationnement intérieur :** La construction du stationnement intérieur nécessitera une excavation dont la profondeur pourrait atteindre de 6 à 7 pieds.

**Logement abordable :** Le projet vise une clientèle de premier acheteur qui travaille dans le quartier. On estime que le prix des condos pourrait être inférieur de 25 % par rapport au prix affiché à Québec pour un produit similaire. Pour y parvenir, des efforts ont été faits en ce qui a trait à la maximisation de l'espace disponible, notamment en disposant les condos de manière à éviter le dédoublement de corridors, d'escaliers, d'ascenseurs, de chutes à déchet, etc. La passerelle entre les deux bâtiments permet d'atteindre cet objectif. Enfin, la cage d'escalier donnera accès à une piscine et un petit pavillon sur le plus petit des deux bâtiments.

**Auto-partage (Communauto) :** Le projet ne prévoit pas l'utilisation d'un espace de stationnement pour l'auto-partage (Communauto). Toutefois, le promoteur s'engage à examiner cette possibilité sur un stationnement extérieur qu'il possède à proximité du projet.

**Commentaires :**

**Hauteur des bâtiments, logements abordables :** Considérant les hauteurs des bâtiments du secteur, un participant estime que la hauteur maximale du projet nommé Immeuble Bégin devrait se limiter à quatre étages, incluant le rez-de-chaussée. Le fait de permettre deux étages supplémentaires, même en retrait de la rue, ne lui apparaît pas acceptable, car cela ne correspond pas au quartier. Si elle se dit satisfaite de constater qu'il y aura enfin un projet sur le terrain de l'ancienne boucherie Bégin, considérant la demande initiale du promoteur qui visait une augmentation significative des hauteurs sur la rue de la Reine et l'îlot Olymbe, une participante s'interroge si la présente demande de modification autorisant l'ajout d'un 5<sup>e</sup> et d'un 6<sup>e</sup> étage ne constitue pas un précédent, ouvrant la porte à de nouvelles demandes pour davantage de hauteur du côté de l'îlot Olymbe. D'autre part, s'appuyant sur le fait que dans le quartier, on trouve surtout des ménages aux revenus modestes ou élevés, elle fait valoir l'importance de s'assurer que ce projet contribue à favoriser la mixité de la population en offrant les condos à un coût abordable pour les ménages affichant un revenu moyen.

**Grands logements, stationnements, construction à la marge 0 :** Un participant observe que le projet propose en très forte majorité des logements de moins de deux chambres à coucher et vise la clientèle des personnes seules ou en couple. S'il comprend que présentement le quartier n'exerce pas un effet attractif important auprès des familles, il estime qu'il faudra faire attention pour ne pas multiplier, à moyen terme, ce type de dérogation au zonage permettant de réaliser des projets dont la très grande majorité des unités ont moins de deux chambres à coucher. D'autre part, il estime que les cinquante-deux unités résidentielles du projet pourraient amener jusqu'à cent personnes dans ce secteur, ce qui constitue, par la présence d'un plus grand nombre de personnes qui déambuleront dans la rue, un élément contribuant à l'amélioration de la sécurité. En ce qui a trait au nombre de cases de stationnement, il craint que les 27 cases de stationnement intérieur du projet seront insuffisantes pour répondre aux besoins des acheteurs des condos, ce qui ne manquera pas d'augmenter la pression sur le stationnement sur rue, déjà difficile dans ce secteur. En outre, si l'intégration de 7 supports à vélos dans le stationnement constitue une bonne idée, compte tenu de la clientèle visée, il estime que ce nombre devrait être augmenté. Concernant la construction à la marge 0, même si cela reflète le bâti du quartier, il rappelle l'importance d'intégrer de la végétation dans les nouveaux projets, il n'y en a pas suffisamment dans le quartier. Enfin, pour assurer le succès de la revitalisation du quartier, plus globalement, il souligne l'importance de renforcer les liens entre les zones résidentielles, les parcs, les pistes cyclables, le transport en commun, les rues principales, etc.

**Propriété du 549, rue de la Reine :** Le propriétaire du 549, rue de la Reine, voisin immédiat du projet, se montre en accord avec le projet présenté. Toutefois, il demande à connaître les mesures qui seront prises afin que sa maison ne subisse pas de dommages durant les travaux de construction, principalement ce qui a trait à la stabilité du sol. Le promoteur du projet fait état de certaines mesures qu'il entend utiliser et qu'il précisera avec le propriétaire du 549, rue de la Reine.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-187

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Questions :

**Support à vélo :** L'architecte du projet indique qu'il est relativement facile d'ajouter des supports à vélo dans le stationnement souterrain. Il prend bonne note de cette demande qui vise à mettre davantage en valeur les déplacements à vélo.

### Commentaires :

En considérant que le site relativement restreint de l'immeuble Bégin accueillera 52 unités, un membre souligne que le projet représente une très grande densification du secteur. De plus, il estime qu'il faudrait étudier le projet en considérant son impact sur la gentrification du quartier, sur le stationnement sur rue et, considérant que celui-ci ajoute un grand nombre d'unités de moins de deux chambres, il serait pertinent d'évaluer son impact sur les logements de ce type qui existent déjà dans le quartier. Pour ces raisons et en l'absence de ces informations, il s'abstiendra.

Considérant les présentations de l'Arrondissement et du promoteur et les réponses aux questions, les autres membres qui sont intervenus se montrent en faveur du projet et font valoir qu'à maints égards, il s'inscrit dans le plan d'action du conseil de quartier, notamment l'orientation Q « Les logements du quartier Saint-Roch sont disponibles et accessibles à tous les groupes de la population », l'action Q3 « Appuyer la conversion de friches urbaines et de bâtiments désaffectés en logements abordables et/ou collectifs. » Par ailleurs, il est rappelé que, pour le conseil, la mixité de l'offre de logements se traduit autant par les logements de l'Office municipal d'habitation, les coopératives d'habitation, les OBNL en habitation, l'accession à la propriété et les modes de tenure à caractère collectif. Au plan environnemental et dans la perspective que ce projet contribue à faire de Saint-Roch un écoquartier, il est demandé au promoteur un effort supplémentaire afin d'offrir un plus grand nombre de supports à vélo dans le stationnement souterrain. En ce qui a trait à la densification, deux membres soulignent qu'ils y sont favorables et estiment que le projet s'inscrit dans ce que l'on nomme de la densification douce. Concernant les logements, des membres comprennent que le projet offre peu de logements familiaux, mais, pour le moment, il faut les considérer par rapport à la situation dans l'ensemble du quartier et voir comment la situation évoluera au cours des prochaines années. Dans cet esprit, afin de répondre à leur besoin, les jeunes propriétaires de ces appartements demanderont possiblement d'ici quelques années que l'on construise des logements plus grands. Enfin, le conseil prend note des préoccupations du public à l'égard de la hauteur du projet et la question de la stabilité du sol de la propriété du 549, rue de la Reine.

## 11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

### Approuvé par



Louis-H. Campagna  
Président  
Conseil de quartier de Saint-Roch

19 décembre 2011

### Préparé par



André Martel  
Conseiller aux consultations publiques  
Arrondissement de La Cité-Limoilou