

## **Autoriser un maximum de deux logements entre le boulevard Central et la rue Lemieux**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22314Ha, R.C.A.2V.Q. 330

---

### **Activité de participation publique**

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

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

13 octobre 2022, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Duberger, 2341, rue Rivière du Berger (grande salle)

##### **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 conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil d'arrondissement des Rivières

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier de Duberger-Les Saules, zone 22314Ha

### Description du projet et principales modifications

À la demande d'un propriétaire du secteur, afin de régulariser sa situation, il est proposé d'autoriser un maximum de deux logements par bâtiment dans la zone 22314Ha. Cette modification ne changerait ni la hauteur, ni les marges, ni le nombre d'étages permis actuellement.

La zone est située environ à l'est de la rue Antonin-Marquis, au sud de la rue Lahaye et de son prolongement vers l'est, à l'ouest du boulevard Central et au nord de la rue Lemieux.

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

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=413](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=413)

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Patrice Côté, trésorier
- M. Yannick Bourque
- M<sup>me</sup> Maryse Beaulieu, vice-présidente
- M<sup>me</sup> Naomi Guilbault
- M<sup>me</sup> Marie Merriault
- M. Mahmoud Mohanna

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Alicia Despins, conseillère du district électoral de Vanier-Duberger et présidente de l'arrondissement des Rivières

### Personne-ressource

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

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## Nombre de participants

17 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 9 citoyens

## 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 de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22314Ha, R.C.A.2V.Q. 330

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement des Rivières d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement des Rivières de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement des Rivières d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	1	
<b>TOTAL</b>	6	

## Questions et commentaires du public et des administrateurs

- Un administrateur demande à savoir si on retrouve du deux logements dans les zones contigües à la zone qui fait l'objet du projet de modification réglementaires.  
**Réponse de la Ville** : certaines zones, oui. Il faudrait vérifier.
- Un citoyen demande à savoir pourquoi la Ville vient changer le règlement en faveur d'un propriétaire qui est en situation d'infraction. Il craint que ce genre de situation ne se reproduise et que des tours à condos poussent dans le secteur. Il pense que de permettre soudainement un deux logements, alors que ce n'était pas permis, cela pourrait amener une situation où un promoteur immobilier construit un complexe résidentiel tout en ne respectant pas le zonage en place et oblige la Ville à le permettre.

**Réponse de la Ville :** la Ville ne change pas nécessairement le règlement seulement que pour le propriétaire. En 2020, celui-ci a obtenu le permis pour des travaux d'agrandissement de sa propriété, mais il n'a pas obtenu un permis pour ajouter un deuxième logement. Avec une visite d'inspection en 2022, la Ville a observé cette non-conformité. Désormais, la seule option qui s'offrait au propriétaire était de faire une demande de modification au zonage, il l'a fait et a payé les frais. Le règlement n'est pas encore changé, c'est pour cela que nous sommes ici ce soir, pour entendre vos commentaires. Si le règlement ne passe pas au conseil d'arrondissement, alors le propriétaire devra retirer son deuxième logement. Concernant la crainte du citoyen, en ce moment, on ne vient que passer de un à deux logements, on ne change pas la hauteur maximale, le nombre d'étages ou les marges.

- Un citoyen demande à savoir quand la résidence a-t-elle construite.  
Le propriétaire répond que le bâtiment date de 1957 et qu'il a entrepris des travaux sur sa résidence en 2020, il avait un projet d'en faire une maison bigénérationnelle. Il y a eu une confusion dans les échanges avec la Ville et il pensait correspondre aux normes en place (de logement supplémentaire).  
La Ville spécifie les critères pour correspondre à du logement supplémentaire et explique que le projet du propriétaire n'était pas conforme à ces critères et que l'assemblée publique de consultation se tient justement pour rendre conforme le projet. Elle explique également qu'il est plus facile de contrôler le deux logements que du bigénérationnel, car les locataires de logements supplémentaires changent dans le temps et que les propriétaires n'appellent pas la Ville à chaque fois pour faire part du changement d'occupants.
- Un administrateur demande à savoir s'il y a un règlement sur les usages conditionnels qui est applicable à la situation, pour éviter de modifier le zonage et seulement autoriser le projet du propriétaire.  
La Ville répond que non, et que ce ne serait pas nécessairement plus simple, puisqu'une modification au zonage requiert un règlement à être approuvé par le conseil d'arrondissement, tandis que le recours aux usages conditionnels est plus complexe au niveau de la gestion.
- Une citoyenne commente que les modifications proposées, dans un contexte où la Ville promeut la densification, correspondent à son idéal de densification douce, alors que les hauteurs restent pareilles et que on ne parle pas de blocs appartements d'apparence carrée. Elle aimerait s'assurer que la Ville effectue des suivis ponctuels quand il y a des constructions, pour éviter des situations d'infraction.
- Une administratrice demande à savoir si l'ajout de logements de secteur aura des impacts sur les services de la Ville?

**Réponse de la Ville :** non, pas dans le cas présent.

- Un citoyen, anciennement conseiller municipal et organisateur politique, dit ne pas se rappeler que le zonage du secteur ait jamais permis du deux étages et il aimerait connaître à quel moment ces modifications ont été apportées.

La Ville répond que cela ne fait pas partie de l'objet de la rencontre et qu'il aurait fallu faire une recherche historique en ce sens pour répondre à cette question.

- Un administrateur demande à savoir ce qu'il advient des propriétés comptant déjà deux logements dans la zone à l'étude.

La Ville explique que, étant donné la nature de l'assemblée publique de consultation, elle n'a pas vérifié pour l'ensemble d'entre elles à savoir si elles étaient conformes, car elle a présumé que ces propriétaires agissaient par droits acquis et qu'elles seraient désormais conformes si le zonage autorisait désormais les deux logements. C'était cependant le cas de deux d'entre elles, au moins. Si le projet de modifications réglementaires ne passait pas au conseil d'arrondissement, alors à ce moment la Ville aurait à agir et à prendre une décision administrative.

- Un administrateur demande à savoir si la Ville reçoit beaucoup de demandes similaires pour cette zone.

La Ville répond que non, pas pour cette zone en particulier, cependant, la Ville en reçoit beaucoup sur l'ensemble du territoire.

---

## 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

13 octobre 2022

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par :

M<sup>me</sup> Maryse Beaulieu, vice-présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules