

## Modifications réglementaires concernant le site du 3080, rue De La Forest

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, Règlement R.C.A.3V.Q. 333

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

13 octobre 2023

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 réalisée;
- 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

Un requérant souhaite agrandir son immeuble à logements situé au 3080, rue De La Forest, dans le quartier de Saint-Louis au nord-est de l'intersection de l'avenue des Hôtels et du chemin Saint-Louis.

Le bâtiment actuel comporte 24 logements. Le requérant souhaite ajouter 28 logements au bâtiment actuel, pour un total de 52 unités réparties sur quatre étages. Le projet respecte les hauteurs maximales et le nombre d'étages autorisés.

La réglementation actuelle permet un maximum de 40 logements par immeuble.

### Principales modifications requises

Les modifications visent à augmenter le nombre maximal de logements dans la zone identifiée (33703Hc) à 52 logements par bâtiment d'habitation.

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : 13 septembre 2023, 19 h, Centre de glace Intact Assurance, 999 avenue de Rochebelle
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis : 13 septembre 2023, 19 h, Centre de glace Intact Assurance, 999 avenue de Rochebelle
- Consultation écrite (7 jours) : du 14 au 20 septembre 2023, en ligne.

### Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

### Rétroaction

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement pour donner suite à la consultation publique.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes étapes**

## **Modifications réglementaires concernant le 3080, rue De La Forest : agrandissement d'un immeuble à logements**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis**

##### **Date et heure (ou période)**

13 septembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Rochebelle (salle 121)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
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 de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier Saint-Louis. Le site concerné, le 3080, rue De La Forest, se situe au nord-est de l'intersection de l'avenue des Hôtels et du chemin Saint-Louis.

**Description du projet**

Un requérant souhaite agrandir son immeuble à logements situé au 3080, rue De La Forest, dans le quartier de Saint-Louis au nord-est de l'intersection de l'avenue des Hôtels et du chemin Saint-Louis.

Le bâtiment actuel comporte 24 logements. Lors du dépôt de sa demande de modifications à la réglementation d'urbanisme, le requérant souhaitait ajouter 28 logements au bâtiment actuel, pour un total de 52 unités réparties sur quatre étages. Le projet respecte les hauteurs maximales et le nombre d'étages autorisés.

La réglementation actuelle permet un maximum de 40 logements par immeuble.

**Principales modifications requises**

Les modifications visent à augmenter le nombre de logements maximal dans la zone identifiée (33703Hc) à 52 logements par bâtiment d'habitation. Lors de l'assemblée publique, le requérant a annoncé son intention d'augmenter le nombre d'unités à 55.

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=556](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=556)

---

**Participation**

**Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :**

- Marie-Hélène Felt, présidente
- Nadia Aubin-Horth, secrétaire
- Arnaud Desbiens, trésorier
- Louis Alexandre
- Martin Boucher
- René Boudreault

- Célia Forget
- Tammy Lacasse
- Amélie Laliberté
- Elsa Moreau

#### **Membres du conseil municipal**

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery
- Anne Corriveau, conseillère du district de Pointe-de-Sainte-Foy
- David Weiser, conseiller du district du Plateau

#### **Personne-ressource**

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

#### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne\*

#### **Participation**

34 personnes, dont 10 membres du CQ du conseil de quartier et 24 citoyens

### **Recommandation du conseil de quartier**

Le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest)*.

<b>Options soumises au vote</b>		<b>Description des votes</b>
<b>Options</b>	<b>Nombre de votes</b>	
A.	<b>10</b>	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	<b>0</b>	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	<b>0</b>	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la

		règlementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	

## Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Une citoyenne se dit en désaccord avec l'affirmation de la fiche de modification réglementaire qui stipule qu'une augmentation du nombre de logements dans la zone n'aurait pas un fort impact dans le secteur, sous prétexte que les autres lots de la zone ont un faible potentiel de redéveloppement. Elle avance qu'il s'agit d'un règlement d'urbanisme à géométrie variable, puisqu'il sert selon elle à s'adapter aux volontés du demandeur. Elle considère qu'il n'y pas de preuve que le promoteur subirait un préjudice si la règlementation de 40 logements était appliquée. La citoyenne estime que le gabarit proposé serait en rupture avec la taille des autres immeubles du secteur. Elle craint que les rénovations, en haussant le coût des loyers, engendrent des « rénovictions » et obligent le départ des locataires actuels. Elle se dit préoccupée par la contribution du projet à la gentrification du secteur. Elle indique que le secteur ne se trouve pas dans la zone des ponts ni celle du chemin Saint-Louis qui font l'objet de densification. Elle déplore que la règlementation d'urbanisme puisse être modifiée au profit des promoteurs et de la Ville sans que les conséquences sur les citoyens ne soient prises en considération.

Elle interpelle la Ville pour savoir pourquoi le promoteur n'est pas invité à proposer un projet conforme.

**Réponse de la Ville :** *Le requérant est propriétaire du terrain et a déposé une demande pour modifier la règlementation d'urbanisme. Le promoteur pourrait présenter un projet conforme, mais pour une question de rentabilité liée à l'aménagement d'un stationnement souterrain, le projet présenté implique un plus grand nombre de logements que ce qui est prévu dans la règlementation d'urbanisme.*

*À ce moment-là, la Ville effectue une analyse préliminaire. Dans ce cas-ci, la Ville considère que le projet contribue à la mise en valeur du secteur étant donné que l'espace visé est actuellement occupé par un stationnement de surface. Pour cette raison, la Ville a accepté d'aller de l'avant avec la demande.*

*Ensuite, le projet préliminaire est présenté aux membres du conseil municipal de l'arrondissement qui l'analysent. Les membres peuvent recommander ou non que le processus soit présenté en consultation publique. Ici, il a été décidé que le projet pouvait être présenté en consultation publique. Aucune décision n'est officiellement prise avant la consultation publique qui permet d'entendre les commentaires du public. La décision finale sera prise plus tard.*

**Intervention 2 :** Une résidente du quartier souligne que le nombre de résidents du secteur augmente constamment et que les déplacements en voiture suivent la même tendance. Elle est témoin d'un accroissement de la circulation et de la vitesse, malgré la limite de 40 km/h sur Lavigerie. Elle craint que l'augmentation de ménages possédant un véhicule motorisé n'aggrave ces problématiques et porte atteinte à la tranquillité résidentielle du quartier. Elle se demande si les besoins de stationnement des nouveaux résidents ont été pris en compte et s'il est prévu d'adapter la signalisation à l'augmentation du volume de déplacements.

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note du commentaire portant sur la sécurité routière.*

**Intervention 3 :** Un résidant du quartier de Pointe-de-Sainte-Foy s'inquiète de la pénurie d'espaces verts dans le quartier et demande si les besoins en la matière ont été pris en compte. Il postule que la Ville doit prendre en considération les besoins d'espaces verts et ne pas uniquement penser à augmenter les taxes municipales. Il demande aussi des précisions sur le déneigement.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rappelle qu'à ce stade, le projet est préliminaire et il n'y a pas encore de demande de permis. De nombreuses normes encadrent le pourcentage obligatoire d'aire verte, la marge de recul et les hauteurs maximales. Dans la modification réglementaire présentée aujourd'hui, le requérant ne demande pas de modifier ces règles. La seule modification demandée concerne le nombre de logements. L'aire verte ne sera pas modifiée. Ainsi, le projet répondra aux normes prévues en matière d'aire verte.*

*La Ville assure que les membres du conseil d'arrondissement sont sensibles aux besoins en matière d'espaces verts. Lorsque le projet est déposé, ils s'assurent en priorité que les normes minimales d'aire verte soient respectées. Parfois, les élus demandent de rajouter des arbustes, des arbres, des supports à vélo.*

*La Ville rappelle que le requérant a l'obligation de prévoir une marge suffisante pour le déneigement.*

**Intervention 4 :** Une résidente de la rue Lavigerie souhaite que des logements sociaux et abordables soient prévus dans les logements excédentaires (ceux qui dépassent les 40 autorisés dans la réglementation d'urbanisme). Elle souligne la nécessité d'inclure de grands logements pour les familles nombreuses.

**Réponse de la Ville :** *L'exigence de fournir des logements abordables ne se retrouve pas dans la grille de spécifications. Il est donc impossible d'obliger un requérant à fournir un nombre spécifique de logements abordables.*

*Pour ce qui touche la taille des logements, il y a certains quartiers où la Ville peut exiger un pourcentage de grands logements. Dans la grille de spécification de ce secteur, il n'y a pas d'exigence quant aux grandeurs des logements. Cependant, la demande de la citoyenne pourrait être prise en compte et analysée.*



**Intervention 5 :** Un résidant qui a habité près du futur projet souhaite savoir quel type de stationnement est prévu et le nombre de cases qui seront aménagées. Il demande si des demandes de dérogation ont été déposées pour le stationnement. Il émet également un commentaire portant sur l'évolution du secteur avec les différents projets soumis et dénonce que les amendements au PPU semblent devenus une norme.

**Réponse de la Ville :** *La Ville précise que la zone visée ne fait pas partie du PPU. Sur le plan général, la Ville souligne que de plus en plus de demandes lui sont adressées pour augmenter le nombre de logements ou d'étages.*

*En ce qui concerne le stationnement, le plan préliminaire fourni par le requérant illustre que les cases de stationnement sont prévues principalement en souterrain. Le projet respecte les diverses obligations en lien avec le stationnement, notamment le nombre minimal de cases qui est fixé à 1,2 case par logement, avec au moins la moitié des cases en souterrain. Aucune demande de modification de ces normes n'a été déposée.*

---

### **Questions et commentaires des membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

**Intervention 6 :** Une administratrice demande si les unités prévues sont locatives.

**Réponse du requérant :** *Toutes les unités sont locatives. L'agrandissement prévoit sept 5 ½, douze logements 4 ½ et le reste en 3 ½.*

**Intervention 7 :** Un administrateur souhaite savoir si les locataires actuels auront à être relogés pendant la construction.

**Réponse du requérant :** *Le bâtiment existant ne fera pas l'objet de travaux majeurs. Seul de l'entretien normal sera fait. Les locataires pourront rester en place.*

**Intervention 8 :** Un administrateur réitère l'importance que revêtent pour le conseil de quartier la protection des arbres matures, la mise en place d'aires vertes et la promotion du verdissement pour le quartier.

**Réponse du requérant :** *Le requérant rappelle que le terrain a été verdi suite à des travaux à l'arrière du bâtiment. Le talus a été coupé et le requérant y a planté des arbres et des fleurs. Ces travaux de verdissement restent à compléter.*

**Intervention 9 :** Une administratrice demande des précisions sur le nombre de logements sur lequel le conseil de quartier est appelé à se prononcer, puisque ce sont 52 logements qui ont été initialement annoncés dans le sommaire, mais qu'il a été annoncé séance tenante que le promoteur a demandé une modification à 55 logements.

**Réponse de la Ville :** *Le projet de règlement qui a passé la première des trois étapes au conseil d'arrondissement est basé sur une demande de 52 logements. La semaine dernière, le requérant a déposé une demande pour augmenter ce nombre à 55. Quand*

*on fait une modification réglementaire, il est possible de modifier les objets de la grille de spécifications qui sont l'objet de discussion. Dans ce cas, comme la modification porte sur le nombre de logements, le requérant pouvait demander une augmentation à 55. Certes, il a le droit de le demander, mais il faudra en discuter avec les autorités parce que les élus l'ont appris séance tenante. Le public peut émettre des commentaires portant sur le scénario de 52 ou 55 logements.*

**Intervention 10** : Un administrateur demande si l'usage R1 (parc) sera retiré de la grille de spécifications.

**Réponse de la Ville** : L'usage R1 (parc) est maintenu tel quel. L'usage H1 (6 à 40 logements) est modifié.

**Intervention 11** : Une administratrice demande des précisions sur le passage de 52 à 55 logements. Elle souhaite savoir si la taille du bâtiment restera la même, mais avec des logements plus petits. Elle aimerait savoir si toutes les cases de stationnement prévues sont en souterrain et combien de cases au total seront aménagées.

**Réponse du requérant** : Le requérant explique qu'il a modifié un peu le bâtiment projeté, et qu'il pouvait agrandir le bâtiment et augmenter le nombre de portes. Pour le stationnement, 42 cases intérieures et 21 cases extérieures sont prévues.

**Réponse de la Ville** : Le projet respecte le nombre de cases requis pour ce secteur, c'est-à-dire de 1,2 case par logement.

**Intervention 11 (suite)** : La même administratrice demande des précisions sur les normes en matière de stationnement, puisqu'elle spécifie que le conseil de quartier préfère un maximum de cases souterraines afin de dégager de l'espace en surface pour planter des arbres.

- Est-ce que le 1,2 case par logement est un nombre fixe ou un nombre minimal?
- Est-ce qu'il y a un nombre ou un pourcentage minimal qui fixe le nombre de cases intérieures ?

**Réponse de la Ville** : La règle de 1,2 case par logement constitue un minimum. Un requérant est libre d'en aménager plus. Le pourcentage de cases requises en sous-terrain dépend de la zone. Pour la zone en question, l'exigence est d'un minimum de 50 % des cases aménagées en souterrain.

**Intervention 11 (suite)** : La même administratrice apprécie que le promoteur aille au-delà de l'exigence du 50 % de cases souterraines. Elle ajoute qu'elle est consciente du besoin de logements à Québec, qui amène une densification de ce secteur, avec des projets assez volumineux. La densification lui apparaît comme une nécessité pour limiter l'étalement urbain. En revanche, elle souligne que pour que la densification et l'arrivée de nombreuses nouvelles personnes se fassent de façon sécuritaire, il faut limiter le nombre de voitures qui circulent. Ainsi, elle juge que le nombre de stationnements devrait être fixé au minimum requis pour éviter une grande

augmentation du nombre de voitures. Sachant que ce nombre va nécessairement augmenter, elle appelle la Ville à accompagner les projets de mesures adéquates – c'est-à-dire aménager les rues pour limiter la vitesse et ainsi assurer la sécurité de tout le monde. Elle affirme que le projet d'agrandissement lui semble sensé, puisqu'un stationnement de surface est remplacé par des logements et des stationnements souterrains, mais des actions doivent être posées pour rendre les rues sécuritaires.

**Intervention 12** : Une autre administratrice approuve le projet de remplacer des stationnements de surface par des logements. Elle demande si les 21 cases extérieures sont prévues sur le lot du requérant ou dans la rue, et de plus nombreuses cases pourraient être plutôt aménagées en souterrain, afin de maximiser les espaces verts.

**Réponse du requérant** : *Ces cases sont prévues sur le lot. En ce qui concerne l'aire verte, elle est déjà plus élevée que ce qui est exigé dans la réglementation d'urbanisme.*

**Réponse de la Ville** : *La Ville explique qu'il serait impossible à ce stade d'introduire des nouvelles normes sur le stationnement puisqu'il est uniquement possible de modifier les objets de la grille de spécifications qui sont l'objet de discussion – ici, le nombre d'unités. La modification portant sur le stationnement ne faisait pas l'objet d'une modification dans le projet de règlement.*

**Intervention 13** : Une autre administratrice émet un commentaire favorable au remplacement des stationnements de surface par des logements. Elle appelle le requérant à être sensible à la pollution lumineuse pour limiter les impacts sur les jardins environnants.

---

## Nombre d'interventions

13 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge,

---

## Réalisation du rapport

### Date

19 septembre 2023

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**Approuvé par :**

Marie-Hélène Felt, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis

## **Modifications réglementaires concernant le 3080, rue De La Forest : agrandissement d'un immeuble à logements**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 14 au 20 septembre 2023

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

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

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge,

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier Saint-Louis. Le site concerné, le 3080, rue De La Forest, se situe au nord-est de l'intersection de l'avenue des Hôtels et du chemin Saint-Louis.

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

Un requérant souhaite agrandir son immeuble à logements situé au 3080, rue De La Forest, dans le quartier de Saint-Louis au nord-est de l'intersection de l'avenue des Hôtels et du chemin Saint-Louis.

Le bâtiment actuel comporte 24 logements. Le requérant souhaite ajouter 28 logements au bâtiment actuel, pour un total de 52 unités réparties sur quatre étages. Le projet respecte les hauteurs maximales et le nombre d'étages autorisés.

La réglementation actuelle permet un maximum de 40 logements par immeuble.

#### **Principales modifications requises**

Les modifications visent à augmenter le nombre de logements maximal dans la zone identifiée (33703Hc) à 52 logements par bâtiment d'habitation.

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=556](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=556)

---

## Participation

### Membre du conseil municipal :

Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery.

### Personne-ressource :

Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale.

### Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Participation sur la page web du projet

2 personnes ont apporté des commentaires

---

## Questions et commentaires du public

*Les questions et commentaires ont été transcrits tels quels sans édition.*

**Intervention 1 :** Un citoyen soumet le commentaire suivant « Projet intéressant, bien intégré au site existant. Le promoteur devrait construire des logements à un prix abordable, ce n'est plus le temps de faire du haut-de-gamme. »

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note de votre commentaire.*

**Intervention 2 :** Une citoyenne soumet plusieurs questions :

- QUESTION 1 : « Pourquoi l'option de la construction d'un nouvel édifice isolé sur le lot n'a pas été présentée comme alternative à l'agrandissement? »

**Réponse de la Ville :** *La Ville indique que la dimension du terrain ne permettrait pas de respecter la dimension de la marge arrière (15 m) pour deux bâtiments sur deux lots.*

- QUESTION 2 : « En tenant compte des dimensions du lot concerné, le gabarit d'une nouvelle construction d'une vingtaine de logements serait-il plus « en accord » avec les immeubles des lots avoisinants? »

**Réponse de la Ville :** *La Ville rappelle les normes d'implantation et de hauteur maximale ne sont pas modifiées par le projet de règlement en cours. Actuellement, la zone 33703Ha permet 4 étages, il s'agit d'une zone de transition entre les bâtiments de plus haut gabarit sur le chemin Saint-Louis (33706Hc) et les zones de 2 étages situées au nord (33701Ha)*

- QUESTION 3 : « L'augmentation du coût des loyers justifiée par l'agrandissement d'un immeuble existant pourrait-elle être répartie sur l'ensemble des 52 ou 55 loyers? Ce qui risque d'avoir comme effet une rénoviction à court ou moyen terme sur les locataires des 24 logements existants ».

**Réponse de la Ville :** *La Ville indique que les méthodes de calcul des hausses de loyer relèvent du Tribunal administratif du logement.*

- QUESTION 4 : « Le demandeur n'a pas fait la preuve qu'il subirait un préjudice quelconque si la grille de spécifications n'était pas modifiée par la modification du règlement d'urbanisme sur ce lot, il y aurait quand même une augmentation appréciable du nombre de logement pour cet édifice (16 logements qui représente une augmentation de 66%) ».

**Réponse de la Ville :** *Les requérants n'ont pas à faire la preuve qu'ils subissent un préjudice pour demander une modification à la réglementation d'urbanisme. L'analyse porte sur ce que le projet apporte au secteur et sur les besoins auquel il répond. Dans ce cas, des logements seraient construits à la place d'un stationnement de surface, répondant au grand besoin de logements dans le secteur.*

- QUESTION 5 - Lorsqu'on consulte le rôle d'évaluation sur le site de la ville, on constate avec « étonnement » que l'édifice comporterait 31 logements? Est-ce que la ville s'apprêterait à faire une « erreur »? Sur tous les documents en lien avec la demande de modification réglementaire il est question de l'agrandissement d'un édifice de « 24 » logements. »

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, la grille de spécifications permet 40 logements, donc que ce soit à 24 ou à 31 logements, le bâtiment existant serait conforme. Nous prenons les informations fournies par le requérant en lien avec le nombre d'unités d'habitation existant et non sur le rôle d'évaluation.*

**Intervention 2 (suite) :** La même citoyenne soumet également un commentaire :

« Si la modification de règlement ne vise qu'à autoriser un nombre supérieur de logements, il n'est pas exclu qu'il ne pourrait pas y avoir d'autre demande de modification réglementaire pour modifier d'autres normes d'implantation, telles le nombre maximal d'étages ou de la hauteur des bâtiments. Sur la fiche de modification réglementaire il est stipulé : "Une augmentation du nombre de logements dans la zone 33703Hc n'aurait pas un fort impact dans le secteur, car les autres lots de la zone ont un faible potentiel de redéveloppement étant donné la dimension des lots, l'implantation des bâtiments et la valeur des constructions". - Au contraire, l'augmentation du nombre de logements à 52 ou 55 même s'il respecte toutes les autres normes de la grille de spécifications aurait un impact IMPORTANT en raison du gabarit de l'immeuble résultant de cet « agrandissement » qui serait en rupture avec les gabarits des immeubles voisins de ce lot (3055-3057 Laforest = 16 logements, 3070 Lechasseur = 10 logements, 1299 rue Arthur Labrie = 6



logements). - L'argument de « n'aurait pas un fort impact dans le secteur, car les autres lots de la zone ont un faible potentiel de redéveloppement étant donné la dimension des lots, l'implantation des bâtiments et la valeur des constructions » à lui seul ne justifie pas qu'on modifie une réglementation. L'agrandissement à 40 logements de cet immeuble permettrait d'aménager un stationnement d'une superficie raisonnable et permettrait de conserver un pourcentage d'aire verte appréciable pour l'aménagement de jardins et de parc tout autour du bâtiment et ainsi éviter l'effet "d'îlot de chaleur". Encore une fois, nous avons ici la preuve d'un règlement d'urbanisme à géométrie variable, et on peut convenir que cette modification est conçue « sur mesure » pour s'adapter aux désirs du demandeur uniquement. Sauf pour le demandeur et pour la Ville, cette modification n'aurait aucun impact sur la qualité de vie des citoyens de cette zone et ne profiterait qu'au demandeur (profits des revenus locatifs) et à la Ville de Québec en augmentant la valeur marchande et les revenus de taxes. Ni la ville ni le demandeur ont fait la preuve que l'objectif de « densification urbaine harmonieuse et respectueuse » est atteint par cette demande de modification réglementaire pour cette zone, qui n'est pas incluse dans les zones touchées par le PPU du secteur des ponts ni de celui du secteur Chemin St-Louis. »

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note de ce commentaire.*

---

### **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

---

### **Réalisation du rapport**

**Date**

21 septembre 2023

**Rédigé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne