

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

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-066  
17-252-01--12-4**

<p><b>1. Événement, date et lieu</b> <b>(13-06-20)</b> Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Édifice La Fabrique, 295, boul. Charest Est, salle Amyot 19 h</p>	<p><b>2. Origine</b> Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b> Projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux plans de construction concernant les lots 1 478 805, 1 478 809 et 1 478 810 (520, rue De La Salle, 523 et 527, rue de la Reine, projet District 03) - quartier Saint-Roch R.C.A.1V.Q. 161</p>												
<p><b>4. Présences</b> <b>Membres avec droit de vote :</b> Mmes Harmony Badi-Bakole, Maud Rusk, Sylvie Thivierge et MM. Martin April, Dominic Doucet, Simon Gauvin, Éric Courtemanche Baril <b>Membre sans droit de vote :</b> M<sup>me</sup> Chantal Gilbert, conseillère municipale <b>Personnes-ressources :</b> MM. Sergio Avellan et André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p><b>5. Information présentée</b> Rappel du cheminement d'une demande de modification au règlement d'urbanisme. Présentation du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, R.C.A.1V.Q. 161. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier, consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le projet de modification R.C.A.1V.Q. 161 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Le projet de règlement, les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum et la carte de la zone concernée et des zones contiguës ont été remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p>														
<p><b>6. Recommandation spécifique du mandaté</b> À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux plans de construction concernant les lots 1 478 805, 1 478 809 et 1 478 810 (520, rue De La Salle, 523 et 527, rue de la Reine, projet District 03) - quartier Saint-Roch R.C.A.1V.Q. 161</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>3</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Abstentions</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	3	3.	2	Abstentions	2	Total	7	<p><b>8. Description des options</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Statu quo;</li> <li>Approuver le projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux plans de construction concernant les lots 1 478 805, 1 478 809 et 1 478 810 (520, rue De La Salle, 523 et 527, rue de la Reine, projet District 03) - quartier Saint-Roch R.C.A.1V.Q. 161</li> <li>Même que l'option 2, mais limiter le nombre de logements à 53 au lieu de 60.</li> </ol>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	3													
3.	2													
Abstentions	2													
Total	7													

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-066  
17-252-01--12-4

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 12

Nombre de personnes qui sont intervenues : 5

**Questions :**

**Intervention du requérant :** Le représentant du promoteur indique qu'après avoir rencontré les clients qui prendront possession des condos, l'un d'eux a demandé à acquérir 2 studios. Conséquemment, le promoteur demande à la Ville l'autorisation de diviser une unité de 2 chambres pour en faire 2 studios, ce qui porterait le nombre de condos de 52 à 53. Par ailleurs, il précise que le projet est déjà à 53 unités.

**Est-ce que les condos sont vendus?** R. : Le représentant du promoteur indique qu'il reste 6 condominiums à vendre.

**En comparant le cadre bâti du secteur à celui du projet du District 03, est-ce que celui-ci respecte le cadre bâti? Que pensez-vous du concept de zonage ponctuel?** R. : Le représentant de la Ville indique que la consultation vise à connaître l'opinion du public et du conseil d'administration du conseil de quartier sur la demande de modification. En ce qui a trait au zonage ponctuel ou parcellaire, il indique que dans le zonage il y a des zones créées exclusivement pour des parcs ou des équipements communautaires, par exemple. En ce qui a trait au projet District 03, celui-ci n'est pas du zonage parcellaire, car le projet est fait en vertu de l'outil urbanistique du plan de construction qui prévoit notamment l'établissement de critères. Cet outil est inscrit à la Charte de la Ville de Québec et une consultation publique est tenue pour chaque projet réalisé en vertu de cet outil. La consultation est tenue à la fois pour déterminer les critères et pour approuver les plans de constructions qui doivent traduire les critères. Par la suite, toute modification aux critères ou au plan de construction doit faire l'objet d'une consultation publique. C'est ce qui justifie la présente consultation publique, le nombre de logements inscrit au plan est de 52 alors que le promoteur demande maintenant à en réaliser 53.

**Pourquoi est-il proposé d'inscrire au plan de construction 60 unités alors que le promoteur prévoit en réaliser 53? Est-ce que le gabarit du bâtiment demeure le même?** R. : Le représentant de la Ville précise que pour permettre la construction de ce nouveau logement et dans le but de ne pas modifier à nouveau le règlement, par sécurité, il est proposé d'inscrire au plan de construction un maximum de 60 logements, soit le nombre maximum autorisé par les critères. Conséquemment, si le promoteur voulait ajouter une unité il pourrait le faire. Cette modification n'entraîne aucune modification au gabarit du bâtiment, il s'agit d'un changement interne à l'organisation de celui-ci.

**Commentaires :**

Trois participants expriment leur désaccord à ce que le règlement sur le plan de construction prévoit d'emblée 60 logements alors que la demande réelle est de 53. Pour eux, le promoteur aurait dû fournir avec le plan de construction des dessins montrant de façon précise la localisation des 60 unités. Comme ce n'est pas le cas, et puisque la façon de faire ne leur apparaît pas légale, ils estiment que le conseil de quartier ne devrait pas accepter le projet de règlement tel que proposé. Par ailleurs, s'ils acceptent que le nombre d'unités passe de 52 à 53, ils ne croient pas acceptable d'autoriser 60 logements, car cela se traduirait par la subdivision des unités de 2 chambres pour en faire des studios, donc une multiplication des petites unités au détriment de logements familiaux. Pour ces raisons, ils demandent au conseil de quartier de formuler une nouvelle option dans laquelle le nombre de logements serait limité à 53. D'autre part, s'appuyant sur l'intervention du représentant du promoteur disant que le projet comporte déjà 53 unités, un participant souligne que nous sommes devant un fait accompli.

Une participante indique que puisque le bâtiment est déjà construit et qu'il n'y a pas de changement au gabarit, le fait de passer de 52 à 53 logements ne lui apparaît pas causer de problème.

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-066  
17-252-01--12-4

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Questions :

**Est-ce que l'on pourrait retourner à 52 logements?** R. : Le représentant du requérant indique que le projet pourrait revenir à 52 logements, si tel était la décision de la Ville.

### Commentaires :

Parmi les membres qui se sont exprimés, considérant l'intervention du représentant du requérant disant que le projet comporte déjà 53 unités, trois membres expriment leur malaise devant cette situation de fait accompli. L'un d'eux s'interroge à savoir si nous ne nous trouvons pas devant une situation illégale.

Par ailleurs, bien que constatant le fait accompli, un membre ayant participé à la première consultation sur ce projet ne voit pas de difficulté à autoriser un maximum de 60 logements comme proposé au projet de règlement, celui-ci respectant le volume et l'implantation du bâtiment présentés à la première consultation. Il constate toutefois que l'augmentation des studios aura comme effet de diminuer le nombre de logements disponibles pour les familles. En ce qui a trait à la question du fait accompli, un autre membre fait remarquer que le promoteur a du faire la demande de modification à la Ville il y a quelques mois. Dans ce type de demande qui nécessite une analyse, il y a sans doute un délai entre le moment où la demande est enregistrée et le moment où elle fait l'objet de la consultation publique. Par ailleurs, il ne voit pas de difficulté à approuver le projet de règlement présenté.

Considérant les opinions entendues, la demande réelle de modification pour 53 unités et afin d'éviter la multiplication des studios au détriment des logements de 2 chambres, deux membres proposent l'ajout d'une option C dans laquelle le nombre de logements serait fixé à 53.

## 11. Suivis recommandés

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

### Approuvé par

Signature (voir validation électronique)

Martin April  
Trésorier  
Conseil de quartier de Saint-Roch

10 juillet 2013

### Préparé par



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