

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Limoilou

Numéro de dossier : N° SDORU 2019-12-163

Événement, date et lieu	Origine	Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	Projet de modification intitulé « <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Mc, R.C.A.1V.Q. 385 (Église Saint-François-d'Assise)</i> » - District Limoilou - Quartier du Vieux-Limoilou.
Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/>	Comité exécutif <input type="checkbox"/>	
Tenue le <b>mercredi 19 février 2020</b> , 19 h au Centre communautaire Jean-Guy Drolet 16, rue Royal-Roussillon, Québec (Québec)	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	

#### Présences

**Membres avec droit de vote :** Mmes Marjorie Ramirez, Julie Moffet, Isabelle Lussier et MM. Raymond Poirier, Michaël Gosselin, Martin Claveau, Ghislain Hudon, Pascal Marier-Dionne et Sébastien Lachance

**Membre absent :** Mme Suzanne Verreault, conseillère municipale du district de Limoilou

**Personnes-ressources :** M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

**Animation et préparation du rapport :** Mme Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

#### Informations présentées

- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique.
- Présentation des modifications proposées par le projet de règlement.
- La fiche synthèse de modification réglementaire, la carte de la zone concernée, le projet de règlement et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum étaient disponibles sur place.

**Objet de la demande :** Mise en contexte : Le règlement R.C.A.1V.Q. 376 a apporté des modifications aux normes prescrites pour la zone 19021Pa, laquelle est devenue la zone 19021Mc. Cette modification réglementaire visait à permettre la construction d'un nouveau bâtiment mixte sur le site de l'église Saint-François d'Assise. Lors de la consultation publique tenue le 20 novembre 2019, le conseil de quartier a suggéré de découper la nouvelle zone 19021Mc afin de circonscrire la modification réglementaire au site visé par le projet de construction. Le règlement R.C.A.1V.Q. 385 vise à atteindre cet objectif en créant une zone spécifique pour le lot visé par le projet de construction d'un nouveau bâtiment sur le site de l'église. Ainsi, le rehaussement de la hauteur autorisée à 26 m sur 80 % de la projection au sol du bâtiment est retiré pour les terrains situés dans la nouvelle zone 19031Mc. La demande de modification comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

#### Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Limoilou)

Le conseil de quartier du Vieux-Limoilou recommande au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Mc, R.C.A.1V.Q. 385 (Église Saint-François d'Assise)* avec la modification suivante : limiter à 20 le nombre maximal de logements (comme au zonage antérieur).

Options soumises au vote		Description des options
Options	Nombre de votes	<p><b>Option A :</b> Statu quo, soit : recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.</p> <p><b>Option B :</b> Accepter la demande, soit : recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification intitulé « <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Mc, R.C.A.1V.Q. 385 (Église Saint-François d'Assise)</i> »</p> <p><b>Option C :</b> Recommander d'approuver le projet de modification intitulé <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Mc, R.C.A.1V.Q. 385 (Église Saint-François d'Assise)</i> avec la modification suivante : limiter à 20 le nombre maximal de logements (comme au zonage antérieur).</p>
A.	0	
B.	0	
C.	9	
Abstention	0	
Total :	9	

**Questions et commentaires du public**

Nombre de personnes présentes : 8

Nombre de personnes qui sont intervenues : 3

Une citoyenne, résidante de la 13<sup>e</sup> Rue, se dit préoccupée de la façon dont ce projet est amené et déçue que la modification ne gère pas tous les irritants. Pourtant, lors de la dernière consultation, les citoyens avaient demandé de maintenir le zonage initial sur le reste du terrain voisin de l'église. Le besoin exprimé dans la salle était de modifier le zonage que pour permettre la construction du projet immobilier.

*Le représentant de la Ville répond que les affaires juridiques de la Ville ne permettent pas de modifier la zone et il fallait conserver le nouveau règlement d'urbanisme et faire un nouveau règlement. Il y a eu une réflexion de faite et la décision a été de préserver les nouvelles normes appliquées comme sur le terrain de l'église, mais de limiter la hauteur. Ainsi, on gérait l'irritant majeur qui était la hauteur et la possibilité de voir construire un bâtiment aussi grand à côté.*

Une citoyenne, résidante de la rue Royal-Roussillon, membre d'Action Limoilou, a assisté aux consultations publiques du conseil de quartier et du conseil d'arrondissement sur ce projet immobilier situé sur le terrain de l'église. Elle remercie les explications du conseiller en urbanisme et comprend mieux les rebondissements du projet au conseil d'arrondissement. Toutefois, elle a le sentiment que l'on veut en passer « une vite » aux citoyens et qu'on profite de l'occasion de ce nouveau règlement pour laisser la place aux promoteurs, d'autant plus que lors de la consultation publique tenue le 20 novembre, il était clair que la salle et le conseil de quartier voulaient autoriser les modifications de zonage seulement au terrain de l'église.

➤ *Le représentant de la Ville répond qu'il n'y a pas de projet prévu actuellement pour la nouvelle zone.*

Une citoyenne, résidante de la rue Royal-Roussillon, membre d'Action Limoilou ajoute que le fait que cette zone soit sous la juridiction de la Commission n'est pas une protection, car celle-ci se prononce sur les normes et non la beauté et l'utilité des projets. Elle fait remarquer que beaucoup de pressions ont été faites auprès du promoteur d'ACÉRO pour obtenir des 4 ½ et non uniquement des 1 ½. Elle craint que le prochain promoteur soit moins conciliant et décide de loger que des 1 ½, ce qui n'est pas souhaité dans le quartier. Elle souhaite une vision plus large pour le quartier et souhaite que l'on soit prudent dans le développement du quartier et que la Ville de faire des modifications à la carte.

Un citoyen, résidant du quartier, se dit surpris que maintenant les citoyens et la Ville se préoccupent de ce terrain. Il souhaiterait préserver celui-ci comme un espace vert, car cela fait défaut dans le quartier.

**Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Limoilou)**

Un administrateur demande si les usages *commerces et restaurants* étaient autorisés dans l'ancien zonage, ce qui permettrait à un promoteur d'ouvrir un restaurant ou un commerce dans le presbytère.

➤ *Le représentant de la Ville répond que seul le rehaussement de la hauteur à 26 m est retiré pour les terrains situés dans la nouvelle zone adjacente à l'église. Les autres usages restent les mêmes, soit C2 vente au détail et services et C20 restaurant.*

Un administrateur rappelle son opposition au règlement précédent. Il s'était prononcé contre le rehaussement de la hauteur à 26 m. Il est contre le fait qu'aucun maximum de logements ne soit prescrit aux terrains adjacents à l'église. Il s'explique mal pourquoi la Ville n'a pas reconduit les usages d'origines jugés adéquats. Selon lui, ces terrains incitent encore au développement de grands projets. Il propose de revenir à la norme initiale qui limitait le nombre de logements à 20.

➤ *Le représentant de la Ville répond que le retrait de la hauteur de 26 m est son remplacement par une hauteur de 15 m, soit un bâtiment de 4 étages, limite naturellement les projets. C'est la hauteur qui pourrait augmenter le nombre potentiel de logements. En maintenant les mêmes usages, la Ville souhaite conserver une certaine logique dans l'îlot.*

Une administratrice n'est pas convaincue que limiter un bâtiment à une hauteur de 15 m limite nécessairement le nombre de logements. Elle a pour exemple un bâtiment de 3 étages, sur un petit lot de la 1<sup>re</sup> Avenue, qui loge 31 unités. Elle observe que cette densité cause des problèmes de gestion des matières résiduelles.

➤ *Le représentant de la Ville répond que les terrains étant situés sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, tout projet devra y être approuvé, en plus de se conformer aux règlements de la Ville.*

Un administrateur rappelle que c'est cette même Commission d'urbanisme qui avait permis la construction du projet immobilier original sur le site de l'église Saint-François d'Assise, projet qui avait soulevé un tollé dans le quartier. Il ajoute qu'il est aussi possible de modifier les règlements d'urbanisme. C'est pourquoi il privilégie un lotissement plus encadré, à assouplir si nécessaire, sinon la porte s'ouvre aux promoteurs.

Une administratrice demande les raisons qui justifient le retrait du nombre maximum de logements pour un bâtiment de 26 m de hauteur.

- *Le représentant de la Ville explique que lorsque le gabarit du bâtiment est très élevé et qu'il atteint un certain volume, il devient difficile de limiter le nombre de logements ou d'en fixer un nombre maximum. Avec une typologie de petit bâtiment, il est plus facile de limiter le nombre de logements.*

Un administrateur demande les raisons qui expliquent le choix ne pas reconduire le zonage initial dans la zone qui reflétait le standard du quartier.

- *Le représentant de la Ville explique que les craintes entendues lors de la dernière consultation étaient sur l'augmentation de la hauteur de 15 m à 26 m. Avec cette volumétrie, cela devenait intéressant pour un projet. En remettant la hauteur d'origine dans la grille de zonage, soit 15 m cela, les autres normes pouvaient rester dans l'ilot.*

Un administrateur fait remarquer que le terrain du presbytère pourrait être combiné au terrain du centre communautaire. Cela pourrait créer une spéculation et un intérêt de développement pour un gros projet.

Une administratrice demande s'il existe une façon de calculer le nombre de logements selon la superficie du lot.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il n'y a pas d'algorithme pour faire ce calcul. C'est la typologie du bâtiment et le milieu qui déterminent le nombre de logements. Lorsque les projets dépassent une certaine taille, on retire le nombre maximum de logements. Ce sont les autres normes qui viennent encadrer le nombre de logements.*

Un administrateur comprend qu'il n'est pas possible d'évaluer le nombre de logements selon le terrain. Il est d'accord à limiter le nombre de logements. Cette demande traduit, selon lui, une perte de confiance envers la Ville, et la crainte de voir un nouveau « Phare » dans le quartier. Il souhaiterait réserver des logements pour les familles et d'autres pour des logements subventionnés.

Une administratrice demande si initialement la zone visée permettait le résidentiel.

- *Le représentant de la Ville répond que le résidentiel était déjà permis dans tout l'ilot, mais que le nombre de logements était limité à 20 logements.*

Un administrateur demande si la réglementation de la zone permettrait le lotissement d'une résidence pour personnes âgées avec de petits logements.

- *Le représentant de la Ville répond que selon la typologie de résidence pour personnes âgées, des zonages spécifiques sont parfois nécessaires.*

Un administrateur demande quelles sont les obligations d'un promoteur qui, par exemple, fait l'acquisition du presbytère et des autres terrains, doit-il aller devant la Commission d'urbanisme, et ce, même si son projet cadre avec la réglementation.

- *Le représentant de la Ville répond que oui, même si le projet est conforme à la réglementation, il doit tout de même être présenté à la Commission d'urbanisme.*

Une administratrice considère ce milieu comme exceptionnel dans le quartier et elle veut s'assurer que les citoyens seront consultés pour tout nouveau projet. Elle juge insuffisant le retrait de la clause rehaussement de la hauteur autorisée à 26 m pour les terrains situés dans la nouvelle zone 19031Mc.

Un administrateur propose une option C, dûment appuyée, où le projet de règlement est accepté avec la hauteur ramenée à 15 m, mais dont en plus, la condition suivante soit ajoutée : limiter à 20 le nombre maximal de logements (comme au zonage antérieur).

## Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement.

**Approuvé par :**

**Signé**

\_\_\_\_\_  
Raymond Poirier  
Président  
Conseil de quartier du Vieux-Limoilou

Février 2020

**Préparé par :**

**signé**

\_\_\_\_\_  
Anne Pelletier  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne