

MANDATÉ : Conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Numéro de dossier : A3GT2011-055

1. Événement, date et lieu Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 7 septembre 2011 au centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin, 895, avenue Myrand.	2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	3. Objet Projet de modification au Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32226Hb et 32227Mc.
---	---	---

4. Présences

Membres avec droit de vote : M^{mes} Anna Bérubé, Rita Giguère et Noëlline Saint-Pierre et MM. Bernard Drouin, Gérald L'Italien, Hamid Nadji et Bernard Paré.

Membre sans droit de vote : M^{me} Christiane Bois, conseillère municipale.

Personne-ressource : M^{me} Chantal Poirier, conseillère en urbanisme, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Animation et préparation du rapport : M^{mes} Valérie Drolet, conseillère en consultations publiques et Émilie St-Pierre-Langlois, stagiaire en consultations publiques, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

5. Information présentée

- Présentation des objectifs, du déroulement et des prochaines étapes de la consultation publique.
- Description du projet de règlement.
- Une fiche synthèse a été mise à la disposition des membres du conseil de quartier et des résidants sept jours avant la tenue de la consultation publique.
- Présentation du projet proposé par le requérant, M. Maxime Lemieux, architecte.

Objet de la demande :

Créer une nouvelle zone : 32230Mc, à l'intersection de l'avenue Myrand et du chemin Sainte-Foy et modifier les éléments suivants :

- augmenter la hauteur maximale de 4 à 6 étages;
- ajouter les usages commerciaux C21 (débit d'alcool) et I2 (industrie artisanale).

Dans la zone 32226Hb, située sur l'avenue Myrand près du chemin Sainte-Foy, modifier les éléments suivants :

- augmenter la hauteur maximale de 4 à 6 étages;
- diminuer la marge latérale à 1,5 mètre;
- modifier le stationnement : passer de « général » à « axe structurant ».

6. Recommandation spécifique du mandaté

À la majorité (5 pour, 1 abstention et 1 contre), il est recommandé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge :

- de ne pas adopter le projet de règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q.71 relativement aux zones 32226Hb et 32227Mc afin de créer la zone 32230Mc qui permettrait d'augmenter le nombre d'étages de quatre à six et l'ajout des usages commerciaux C21 et I2;
- de présenter au conseil de quartier des études d'ensoleillement plus détaillées et couvrant tous les mois de l'année;
- de baliser la hauteur des bâtiments en mètres et en nombre d'étages dans les grilles de spécifications;
- de tenir compte de la hauteur des bâtiments avoisinants lors de l'analyse du projet afin d'assurer une homogénéité.

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes : une centaine de personnes

Nombre d'interventions : 19

Interventions du public :

Toutes les personnes qui ont pris la parole sont en désaccord avec l'ajout des usages C21 (débit d'alcool) et I2 (industrie artisanale). Aussi, la majorité d'entre elles ne souhaitent pas l'augmentation du nombre d'étages maximal, soit passer de 4 à 6.

Un citoyen demande :

- si le projet immobilier des promoteurs sera constitué de condos ou de logements;
- si l'ombrage sera beaucoup plus important dans l'éventualité où le nombre d'étages passerait de 4 à 6;
- si le stationnement hors sol sera bel et bien remplacé par des plans verts;
- pourquoi les promoteurs ne développent pas leur projet dans une zone davantage industrialisée.

Une citoyenne appuie et endosse totalement les commentaires du citoyen précédent.

Deux citoyens affirment que la clientèle du Cactus, bar à proximité de la nouvelle zone proposée, est très bruyante. Ils ne souhaitent pas la venue d'une brasserie supplémentaire dans le quartier.

Un citoyen demande :

- à quel endroit se situerait l'accès au stationnement souterrain;
- quelle proportion de l'aire de stationnement serait attribuée aux logements et à la clientèle commerciale;
- si le projet commercial évoqué sera un bar sans possibilité de servir des repas ou un restaurant-bar.

Un citoyen affirme que le chemin Sainte-Foy est déjà régulièrement surchargé et que des logements supplémentaires provoqueront nécessairement plus de circulation routière. Il mentionne qu'un accident routier a déjà eu lieu à l'emplacement du projet proposé par les promoteurs.

Deux citoyens s'opposent à la modification du règlement d'urbanisme, car :

- l'augmentation de la hauteur permise des bâtiments dans la zone discutée provoquera un manque d'harmonisation avec les édifices à proximité;
- selon eux, cette modification n'est que le début d'une politique qui vise la construction de bâtiments d'une hauteur de plus en plus importante;
- la zone 32226Hb comprend plusieurs bâtisses à étages qui sont englobées dans le zonage. Les bâtiments à proximité auront la possibilité d'augmenter leur hauteur à six étages, ce que le citoyen ne souhaite pas. Il mentionne tout de même qu'il comprend la raison de la politique de densification de la Ville de Québec.

Un citoyen, locataire commercial du 2136, chemin Sainte-Foy, mentionne que ses employés (une trentaine de personnes) utilisent le stationnement du bâtiment appartenant au promoteur. Il veut savoir si ses employés pourront utiliser le stationnement souterrain probable. Il affirme que le resto-bar du 1^{er} étage le dérangera, car il occupe le sous-sol et le 2^e étage du bâtiment. De plus, des groupes de discussions et des sondages se déroulent durant la soirée, moment où les activités sont les plus animées dans un bar.

Une citoyenne affirme que les droits des propriétaires sont bafoués et qu'ils seront privés de tranquillité et de la qualité de vie actuelle de leur quartier.

Un citoyen affirme :

- qu'il y a déjà 52 signataires sur une des pétitions en circulation;
- qu'il a seulement entendu parler du projet de modification du règlement d'urbanisme le 31 août 2011;
- que les promoteurs devraient arrêter de «jeter de la poudre aux yeux» des citoyens en parlant d'un projet de revitalisation de l'avenue Myrand;
- que tous les services requis par les citoyens du quartier sont déjà présents (énumération des services et commerces), il ne voit pas la nécessité d'une brasserie;
- qu'il y a déjà des problèmes de stationnement et de circulation, ce projet ne ferait qu'envenimer la situation;
- que les promoteurs gagnent d'avance et les citoyens sont toujours perdants.

Un citoyen, représentant les membres du centre culturel islamique de Québec, s'oppose au projet de bar pour les raisons suivantes :

- le centre culturel offre des services et des activités familiales quotidiennes, certaines se terminant tard en soirée. Il considère qu'un bar pourrait représenter un inconfort important pour sa communauté;
- Le centre culturel existe depuis quinze ans et il souhaite conserver l'aspect résidentiel du quartier.

Par contre, l'augmentation de la hauteur des bâtiments ne le dérange pas.

Un citoyen, secrétaire du centre culturel islamique de Québec, comprend que la Ville de Québec cherche à se densifier. Il s'oppose au projet de brasserie, car cela risque de causer des rassemblements, ce qui est dérangeant. Il s'oppose également au « microzonage », à la création de nouvelles zones pour un seul propriétaire ou un petit groupe de citoyens, pour les raisons suivantes :

- il est contre la création de zone spécifiques, pour des besoins précis;
- cela va à l'encontre de la politique d'harmonisation de 2008 de la Ville de Québec qui vise à harmoniser le zonage afin d'éviter le «microzonage».

Un citoyen résidant du secteur et commerçant de l'avenue Myrand s'oppose au projet de modification du règlement d'urbanisme, car :

- la clientèle est bruyante et conduit régulièrement avec les facultés affaiblies;
- il pense que le projet n'est qu'une stratégie afin de faire accepter le changement de zonage par la population et sera rapidement transformé en simple bar;
- les jeunes recherchent des bars en vogue et cela cause énormément de circulation routière;
- l'augmentation de la hauteur des bâtiments se fera graduellement, on propose une augmentation de deux étages, mais rapidement on proposera une nouvelle augmentation.

Une citoyenne et propriétaire d'un commerce du quartier s'oppose à la modification du règlement d'urbanisme, car selon elle, un bar ne dynamisera pas le quartier.

Une citoyenne s'oppose au projet de brasserie, car la clientèle est bruyante et fait du vandalisme. Par contre, elle ne s'oppose pas à l'augmentation de la hauteur permise des bâtiments.

Plusieurs citoyens affirment que l'augmentation de la hauteur des bâtiments provoquera trop d'ombrage. Plusieurs arbres matures entourent leurs résidences, il est donc nécessaire de conserver la hauteur maximale actuelle des bâtiments.

Un citoyen pense que la Ville avantage les promoteurs par rapport aux citoyens. Il s'oppose au projet de modification. Il pense qu'il y a assez de bars avoisinants et que si on permet une hauteur plus grande aux bâtiments, cela deviendra une norme. Il sera alors plus difficile d'empêcher le développement d'immeubles en hauteur. Afin d'appuyer son point, il cite un autre projet dans la ville de Québec.

Commentaires sur le fonctionnement de la demande d'opinion :

Une citoyenne affirme :

- qu'une pétition est présentement en circulation afin d'empêcher la modification du règlement d'urbanisme;
- que les avis de convocation du conseil de quartier ont été distribués seulement à quelques jours de la Fête du travail, en catimini;
- que c'est la première fois que le projet est discuté publiquement.

Un citoyen demande s'il est nécessaire pour les citoyens du quartier d'assister au conseil d'arrondissement portant sur le sujet, le 12 septembre 2011 ou s'ils seront bien représentés.

Une citoyenne demande de quelle façon la convocation du conseil d'arrondissement a été publiée.

8. Questions et commentaires du mandaté

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier :

M^{me} Bois rectifie certains renseignements concernant son rôle. Elle affirme que les citoyens du quartier sont sa priorité. Il est important de recevoir les commentaires de la population et elle félicite l'exercice démocratique.

M^{mes} Saint-Pierre, Giguère et Bérubé et M. L'Italien s'opposent au projet de brasserie, pour les mêmes raisons que les interventions des citoyens.

M^{me} Saint-Pierre s'oppose au projet de modification du règlement, car il causera davantage de problèmes de circulation.

M^{mes} Saint-Pierre et Giguère et M. L'Italien ne souhaitent pas recommander l'augmentation de la hauteur des bâtiments, car cela causera trop d'ombre sur les propriétés des résidents et le paysage sera affecté.

M^{me} Bérubé ne s'oppose pas à l'augmentation de la hauteur des bâtiments.

M. Nadji et M. L'Italien félicitent l'exercice démocratique.

M. Nadji rappelle :

- que le conseil de quartier est de nature consultative et qu'il est composé de bénévoles;
- qu'une majorité des interventions des citoyens s'oppose aux usages commerciaux C21 et I2 ainsi qu'à l'ajout d'étages.

M. Paré affirme :

- qu'il n'est pas directement concerné par le projet, mais comprend que ce dernier peut créer des problèmes de circulation;
- que l'édifice des promoteurs a besoin d'être revampé et qu'il y a un besoin, émanant surtout de la clientèle universitaire, pour des logements à proximité;
- qu'il faudrait prévoir la construction d'un édifice construit en escalier afin de diminuer l'impact de l'ombrage;
- que des espaces de stationnement supplémentaires pourraient être bénéfiques pour le quartier.

M. Drouin se demande pourquoi :

- la nouvelle grille 32230Mc ne parle pas de la hauteur en mètres;
- la limite de plancher maximale pour l'industrie artisanale n'est pas inscrite dans la grille 32230Mc;
- les diapositives d'ensoleillement portent que sur certaines périodes de l'année, les résidants veulent profiter du soleil à tous les jours.

M. Drouin recommande :

- d'être sceptique sur le sujet;
- de s'opposer aux usages commerciaux C21 et I2;
- des études d'ensoleillement beaucoup plus élaborées;
- de proposer un compromis.

9. Suivis recommandés

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

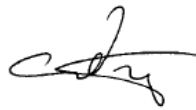
Approuvé par



Bernard Drouin
Président
Conseil de quartier de la Cité-Universitaire

12 septembre 2011

Préparé par



Émilie St-Pierre-Langlois
Stagiaire en consultations publiques
Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge