

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-005

<p>1. Événement, date et lieu (11-06-14)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Centre culture et environnement Frédéric-Back, 870, avenue De Salaberry, salle de répétition, 19 h</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Modification à la réglementation de zonage relativement à plusieurs zones R.C.A.IV.Q. 67 – quartier Montcalm (règlement omnibus)</p>
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Sunny Breuil, Françoise Lord, Lise Santerre, MM. Guy Boivin, Salim Haouari et Roger Poulin</p> <p>Membres sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère municipale et M. Yvon Bussièrès, conseiller municipal</p> <p>Personnes-ressources : Mme Lydia Toupin et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>		
<p>5. Information présentée</p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.IV.Q. 67. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier, consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.IV.Q. 67 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche synthèse de la demande de modification et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte relative aux zones concernées et aux zones contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier.</p>		
<p>6. Recommandations spécifiques du mandaté</p> <p>Sujet 1 : À l'unanimité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones R.C.A.IV.Q. 67 – quartier Montcalm (règlement omnibus) à l'exception des zones 14001Mb, 14016Cd, 14036Ma, 14039Mb, 14041Ma, 14042Mb, 14043Mb, 14050Mb, 14057Cc, 14066Mb (services administratifs et vitrines); 14001Mb, 14013Hc, 14015Pa, 14016Cd, 14024Pa, 14026Pb, 14034Pa, 14050Mb, 14053Hb, 14057Cc, 14066Mb (stationnement commercial intérieur); 14018Hb (habitation, secteur avenue Murray au nord du chemin Sainte-Foy); 14011Hb, 14031Hb, 14048Ha (habitation, secteurs des rues Jeanne-d'Arc/Dolbeau, de Candiac, avenues Lemesurier/Moncton) : voir les sujets 2, 3, 4 et 5 pour les recommandations relatives à ces zones.</p> <p>Sujet 2 : À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la partie du projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme - R.C.A.IV.Q.67 <u>ayant trait spécifiquement aux zones</u> 14001Mb, 14016Cd, 14036Ma, 14039Mb, 14041Ma, 14042Mb, 14043Mb, 14050Mb, 14057Cc, 14066Mb (services administratifs et vitrines).</p> <p>Sujet 3 : À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la partie du projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme - R.C.A.IV.Q.67 <u>ayant trait spécifiquement aux zones</u> 14001Mb, 14013Hc, 14015Pa, 14016Cd, 14024Pa, 14026Pb, 14034Pa, 14050Mb, 14053Hb, 14057Cc, 14066Mb (stationnement commercial intérieur).</p> <p>Sujet 4 : À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la partie du projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme - R.C.A.IV.Q.67 <u>ayant trait spécifiquement à la zone</u> 14018Hb (habitation, secteur avenue Murray au nord du chemin Sainte-Foy).</p> <p>Sujet 5 : À l'unanimité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou <u>de ne pas approuver</u> la partie du projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme - R.C.A.IV.Q.67 <u>ayant trait spécifiquement aux zones</u> 14011Hb, 14031Hb, 14048Ha (habitation, secteurs des rues Jeanne-d'Arc/Dolbeau, de Candiac, avenues Lemesurier/Moncton).</p>		

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-005

<p>7. Options soumises au vote</p> <p><u>Sujet 1</u></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Contre</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Sujet 2</u></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Contre</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Sujet 3</u></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Contre</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Sujet 4</u></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Contre</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Sujet 5</u></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Contre</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	Pour	6	Contre	0	Abstention	0	Total	6	Option	Nombre de votes	Pour	5	Contre	1	Abstention	0	Total	6	Option	Nombre de votes	Pour	5	Contre	1	Abstention	0	Total	6	Option	Nombre de votes	Pour	5	Contre	0	Abstention	1	Total	6	Option	Nombre de votes	Pour	0	Contre	6	Abstention	0	Total	6	<p>8. Description des options</p> <p><u>Sujet 1 : R.C.A.IV.Q. 67</u></p> <p>Approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones RCA1VQ 67 – quartier Montcalm (règlement omnibus) à l'exception des zones 14001Mb, 14016Cd, 14036Ma, 14039Mb, 14041Ma, 14042Mb, 14043Mb, 14050Mb, 14057Cc, 14066Mb (services administratifs et vitrines); 14001Mb, 14013Hc, 14015Pa, 14016Cd, 14024Pa, 14026Pb, 14034Pa, 14050Mb, 14053Hb, 14057Cc, 14066Mb (stationnement commercial intérieur); 14018Hb (habitation, secteur avenue Murray au nord du chemin Sainte-Foy); 14011Hb, 14031Hb, 14048Ha (habitation, secteurs des rues Jeanne-d'Arc/Dolbeau, de Candiac, avenues Lemesurier/Moncton) : voir les sujets 2, 3, 4 et 5 pour les recommandations relatives à ces zones.</p> <p><u>Sujet 2 : Zones 14001Mb, 14016Cd, 14036Ma, 14039Mb, 14041Ma, 14042Mb, 14043Mb, 14050Mb, 14057Cc, 14066Mb (services administratifs et vitrines)</u></p> <p>Approuver les modifications concernant les zones 14001Mb, 14016Cd, 14036Ma, 14039Mb, 14041Ma, 14042Mb, 14043Mb, 14050Mb, 14057Cc, 14066Mb (services administratifs et vitrines).</p> <p><u>Sujet 3 : Zones 14001Mb, 14013Hc, 14015Pa, 14016Cd, 14024Pa, 14026Pb, 14034Pa, 14050Mb, 14053Hb, 14057Cc, 14066Mb (stationnement commercial intérieur)</u></p> <p>Approuver les modifications concernant les zones 14001Mb, 14013Hc, 14015Pa, 14016Cd, 14024Pa, 14026Pb, 14034Pa, 14050Mb, 14053Hb, 14057Cc, 14066Mb (stationnement commercial intérieur).</p> <p><u>Sujet 4 : Zone 14018Hb (habitation, secteur avenue Murray au nord du chemin Sainte-Foy)</u></p> <p>Approuver les modifications concernant la zone 14018Hb (habitation, secteur avenue Murray au nord du chemin Sainte-Foy).</p> <p><u>Sujet 5 : Zones 14011Hb, 14031Hb, 14048Ha (habitation, secteurs des rues Jeanne-d'Arc/Dolbeau, Candiac, Lemesurier/Moncton)</u></p> <p>Approuver les modifications concernant les zones 14011Hb, 14031Hb, 14048Ha (habitation, secteurs des rues Jeanne-d'Arc/Dolbeau, de Candiac, avenues Lemesurier/Moncton).</p>
Option	Nombre de votes																																																		
Pour	6																																																		
Contre	0																																																		
Abstention	0																																																		
Total	6																																																		
Option	Nombre de votes																																																		
Pour	5																																																		
Contre	1																																																		
Abstention	0																																																		
Total	6																																																		
Option	Nombre de votes																																																		
Pour	5																																																		
Contre	1																																																		
Abstention	0																																																		
Total	6																																																		
Option	Nombre de votes																																																		
Pour	5																																																		
Contre	0																																																		
Abstention	1																																																		
Total	6																																																		
Option	Nombre de votes																																																		
Pour	0																																																		
Contre	6																																																		
Abstention	0																																																		
Total	6																																																		

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-005

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 18

Nombre de personnes qui sont intervenues : 12

Questions :

Fiche 4, % d'occupation du sol, % d'aire verte : R Dans les zones visées, il n'y a aucun pourcentage minimal d'occupation du sol ou d'aire verte inscrit à la grille de spécifications. La modification vise à corriger cet oubli. Un permis d'agrandissement ne pourra pas être accordé si l'agrandissement a pour effet d'aller en deçà du pourcentage minimal exigé. Les droits acquis s'appliquent aux constructions existantes.

Fiche 5, Restaurants sur Crémazie 14036Ma : R La Fabrique de bagels est une industrie artisanale et n'est pas considérée comme un restaurant. Il y a trois restaurants dans la zone, ceux-ci sont permis par droits acquis et non de plein droit. Les droits acquis imposent certaines contraintes, par exemple, dans cette zone si l'activité cesse pendant six mois il y a perte de droits acquis et donc perte d'un restaurant. En outre, le restaurant ne peut changer de local commercial à l'intérieur de la zone. La modification vise à les reconnaître de plein droit tout en les contingentant au nombre de trois et en limitant la superficie de l'aire de consommation intérieure à 50m², sans tenir compte de la cuisine, des toilettes ou de la terrasse. Si la superficie de l'un de ces restaurants est supérieure à cette surface, l'excédent continuera à être reconnu par droits acquis. Si un restaurant ferme, même pour une période prolongée, le permis demeure toujours disponible pour un autre restaurant dans la zone. Un restaurant peut changer de local commercial à l'intérieur de la zone. Toutefois, l'aire de consommation du nouveau local commercial ne pourra excéder les 50m². En outre, un logement ne peut être transformé en restaurant, car la notion d'habitation protégée s'applique à tous les étages d'un bâtiment de cette zone, incluant le rez-de-chaussée. La superficie maximale de 50m² vient traduire le fait qu'il s'agit d'une zone mixte de quartier, qu'il ne s'agit pas d'une artère commerciale. Conséquemment, on ne souhaite pas a priori de superficies commerciales trop grandes compte tenu du milieu d'implantation. Toute demande de modification au contingentement ou à l'aire de consommation nécessitera une consultation publique. Pour qu'un restaurant soit inclus dans le contingentement, celui-ci doit avoir un permis. La réglementation municipale ne contrôle pas les heures d'ouverture des restaurants.

Fiche 12, Abri, article 514 : R La modification vise à interdire les abris permanents dans les zones visées. La disposition ne concerne pas les abris temporaires, comme un abri d'auto durant la saison hivernale.

Fiche 17, stationnement en façade : R La note concernant le stationnement en façade est superflue puisque le règlement de zonage l'encadre.

Fiche 18, stationnement, type « urbain dense » : R Toutes les zones de l'arrondissement sont de type « urbain dense ». La modification vise à inscrire aux grilles de spécifications des cinq zones visées le type « urbain dense » qui a été oublié.

Commentaires :

Fiche 16, stationnement commercial intérieur : Sans s'opposer à la proposition de modification, une personne fait valoir qu'il y a un coût économique à exiger qu'un stationnement soit intérieur.

Fiche 5, Restaurants sur Crémazie 14036Ma : Les propriétaires de deux restaurants de la zone appuient la proposition de modification qui vise à reconnaître de plein droit les restaurants. Toutefois, ils font valoir que la superficie réelle de leurs restaurants dépasse les 50m². Ainsi, la Ville devrait reconnaître la surface actuelle et permettre l'agrandissement. Dans un cas, on observe que depuis 10 ans, deux restaurants ont fermé parce que l'aire de consommation était trop petite. Pour des raisons de rentabilité, le restaurateur actuel aurait besoin d'ajouter entre 20 et 25 places au 28 existantes. Il souhaiterait s'agrandir en construisant un deuxième étage. Quatre résidents du secteur se disent favorables au projet de modification tel que présenté concernant les restaurants de la rue Crémazie. Toutefois, ils ne seraient pas favorables à leur agrandissement, car cela amènerait davantage de clientèle et de circulation automobile dans un milieu résidentiel.

Fiche 13, 14011Hb (Jeanne-d'Arc/Dolbeau), 14031Hb (de Candiac), 14048Ha (Lemesurier/Moncton), habitation : Sur les 5 personnes qui sont intervenues, toutes se prononcent contre les modifications dans ces zones résidentielles qui visent à augmenter le nombre de logements autorisés par type de bâtiments (isolé, jumelé, en rangée). Pour elles, le secteur est déjà suffisamment densifié et elles ne souhaitent pas voir se multiplier les logements dans des bâtiments pour la plupart très exigus. De plus, elles estiment que les modifications auront comme principal effet d'augmenter la pression économique pour la démolition afin de construire davantage de logements, ce qui détruira la trame du quartier. En outre, on craint que l'autorisation de l'augmentation du nombre de logements ne soit qu'un début qui conduira à l'augmentation de la hauteur autorisée dans ces zones. Par ailleurs, on note les effets sur l'ensoleillement, la circulation et le stationnement qui, dans ces deux derniers cas, sont déjà difficiles dans le secteur Jeanne-d'Arc/Dolbeau. À ces personnes s'ajoutent deux citoyens de l'avenue Lemesurier qui, ne pouvant participer à la consultation, ont transmis un courriel à la conseillère municipale dont elle résume le contenu. Ceux-ci soulignent que les propositions de modifications constituent un changement majeur au zonage dont les répercussions peuvent être importantes. Ils souhaitent le report de ce dossier à l'automne et l'organisation d'une consultation pour les citoyens portant sur ce seul sujet.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-005

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Fiche 5, Restaurants sur Crémazie 14036Ma : En cas de vente d'un restaurant, avec la réglementation proposée, 50 m² de l'aire de consommation seront reconnus de plein droit et le reste continuera de bénéficier de droits acquis.

Fiche 16, stationnement commercial intérieur : Les droits acquis s'appliquent pour les commerces existants de stationnement extérieur. La proposition vise strictement le commerce de stationnement, c'est-à-dire un espace de stationnement loué à l'heure, à la journée, etc.

Règle des grands logements : Au moment de l'émission d'un permis, la Ville applique la règle des grands logements.

Commentaires :

Fiche 19, services administratifs et vitrine : Un membre se dit en désaccord avec l'idée d'imposer à un service administratif l'obligation d'avoir une vitrine plutôt qu'une fenêtre standard au rez-de-chaussée d'un immeuble. Il estime que la réglementation devrait interdire qu'un espace avec fenêtre au rez-de-chaussée serve à faire de l'entreposage.

Fiche 5, Restaurants sur Crémazie 14036Ma : Deux membres sont sensibles aux arguments concernant la mixité dans le quartier, c'est-à-dire d'offrir des lieux de travail, des commerces, des restaurants en plus de la fonction résidentielle. Pour eux, il importe d'avoir accès aux services et aux lieux de travail sans toujours recourir à la voiture. Également, ils se disent sensibles aux arguments ayant trait à la quiétude et à la tranquillité des résidents qui vivent dans les zones mixtes. Il y a donc nécessité de rechercher l'équilibre entre la fonction résidentielle et commerciale. Considérant les propos entendus, ils indiquent qu'ils appuient la proposition de reconnaître de plein droit les restaurants de la zone et de limiter la surface de l'aire de consommation à 50m². En ce qui a trait aux agrandissements évoqués par les deux restaurateurs, s'il y a des propositions, le conseil de quartier les débattrait au cas par cas, en consultation publique.

Fiche 16, stationnement commercial intérieur : Un membre souligne qu'il serait favorable à la proposition dans la mesure où elle viserait à ce que les stationnements soient en souterrain. Autrement, il estime qu'un stationnement de surface est préférable à un stationnement étagé, même s'il est intérieur. Pour cette raison, il s'oppose à la modification proposée.

Fiche 13, 14011Hb (Jeanne-d'Arc/Dolbeau), 14031Hb (Candiac), 14048Ha (Lemesurier/Moncton), habitation : Tous les membres qui sont intervenus se sont prononcés contre les modifications. Ils font valoir que les propositions permettent de régulariser la situation de quelques bâtiments alors que leur principal effet est d'ouvrir toute grande la porte à la densification. L'un d'eux reprend les commentaires de la conseillère municipale voulant que le quartier soit suffisamment densifié avec 115 logements à l'hectare et 192 logements à l'hectare pour la colline Parlementaire, comparativement aux 55 logements à l'hectare envisagés pour les écoquartiers. Pousser davantage sur la densification entraînera la démolition de la trame du quartier, de son caractère architectural qui lui donne sa personnalité, rendra difficile la vie de quartier, fera fuir les familles, augmentera la spéculation et accentuera les problèmes de stationnement dans les secteurs visés. Également, on craint que ces modifications entraînent la construction de petits logements. Enfin, deux membres soulignent que les propositions ne régularisent d'aucune façon le cas des maisons isolées du secteur Jeanne-d'Arc/Dolbeau qui demeurent non autorisées.

Fiche 13, Zone 14018Hb (avenue Murray, au nord du chemin Sainte-Foy) : Considérant les informations présentées soulignant que la proposition correspond à la situation actuelle, les membres approuvent celle-ci.

11. Suivis recommandés

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

Approuvé par



Lise Santerre
Présidente
Conseil de quartier de Montcalm

22 juin 2011

Préparé par



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