

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-202
17-252-01-12-10**

<p>1. Événement, date et lieu (12-01-19) Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Arrondissement de La Cité-Limoilou 399, rue Saint-Joseph Est, 19 h</p>	<p>2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet Projets modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme concernant les critères et les plans de construction relativement aux lots 1 477 651, 1 477 655, 1 477 656 (quartier Saint-Roch) R.C.A.IV.Q. 97 et 100 (235, rue De Saint-Vallier Est)</p>										
<p>4. Présences Membres avec droit de vote : M^{mes} Cynthia Demers, Marilyn Dufour et MM. Louis-H. Campagna, Jean-Philippe Curodeau, Mbaï-Hadji Mbaïrewaye Membres sans droit de vote : M^{mes} Chantal Gilbert et Geneviève Hamelin, conseillères municipales Personnes-ressources : MM. Sergio Avellan et André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>												
<p>5. Information présentée Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation des projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, R.C.A.IV.Q. 97 et 100. Présentation d'information relative à la présente consultation, demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le projet de modification R.C.A.IV.Q. 100 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Le sommaire décisionnel, la fiche urbanistique, les deux projets de règlement, les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum et la carte de la zone concernée et des zones contigües ont été remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p>												
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté 1. À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification R.C.A.IV.Q. 97 sur les critères que doivent respecter les plans de construction relativement aux lots 1 477 651, 1 477 655, 1 477 656 et le projet de modification R.C.A.IV.Q. 100 sur l'approbation des plans de construction relativement au lot 1 477 656 (235, rue De Saint-Vallier Est, quartier Saint-Roch).</p>												
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	1	2.	2	Abstention	2	Total	5	<p>8. Description des options</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Statu quo; 2. Approuver le projet de modification R.C.A.IV.Q. 97 sur les critères que doivent respecter les plans de construction relativement aux lots 1 477 651, 1 477 655, 1 477 656 et le projet de modification R.C.A.IV.Q. 100 sur l'approbation des plans de construction relativement au lot 1 477 656 (235, rue De Saint-Vallier Est, quartier Saint-Roch). 	
Option	Nombre de votes											
1.	1											
2.	2											
Abstention	2											
Total	5											

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-202
17-252-01-12-10**

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 28
Nombre de commentaires : 9

Questions :

Bande de plantations du 5^e étage : La bande de plantations sera entièrement réalisée dans le cadre de la construction du bâtiment et comprendra un système d'irrigation et de drainage commun. Par ailleurs, cette bande fait partie des aires communes et, de ce fait, son entretien sera sous la responsabilité de la copropriété, ce qui permettra d'assurer son uniformité et sa pérennité.

Œuvre d'art : Le concours d'œuvre d'art s'adresse aux artistes émergents de la région. Un jury fera une première sélection et retiendra 3 œuvres. Ce sont les copropriétaires qui feront le choix final parmi l'une des trois œuvres. Le concours est doté d'un budget de 15 000 \$, à ce montant s'ajouteront les frais.

Localisation sur le toit de la machinerie et des équipements de ventilation, etc. : Le visuel présenté correspond au rendu d'une idée, c'est pour cela qu'on ne voit pas la machinerie sur le toit. Le tout devra être fait selon la réglementation. Les équipements de ventilation et autres seront sur le toit du 5^e. Si une clôture architecturale doit être installée, cela sera fait. Il est aussi possible d'analyser l'idée de les placer dans une alcôve au 5^e étage.

Débord de toit et empiètement à plus de 3 m du sol : Le débord est permis par la réglementation.

Hauteur des étages : Chaque étage a une hauteur de 9,6 pieds, ce qui est plus haut que la hauteur habituelle d'un étage. Puisque les logements ne sont pas traversants, cette façon de faire a été retenue pour des questions de ventilation et afin de maximiser l'entrée du soleil dans les logements.

Stationnement sur rue : Si le projet franchit l'étape de la réalisation, la Ville procédera à l'analyse de la réglementation du stationnement sur les rues adjacentes au projet afin de déterminer si la réglementation correspond au nouvel usage du lot. Par exemple, s'il y a un débarcadère sur la rue Christophe-Colomb associé à l'ancien usage, l'espace de stationnement pourra être redonné aux résidents.

Clientèle visée : La clientèle visée est celle du 1^{er} et du 2^e acheteur qui constitue un groupe pour qui l'offre est déficitaire dans le quartier. Le coût des unités commence à 169 000 \$. Le 5^e étage compte neuf unités qui s'adressent également à la clientèle visée, ce qui n'aurait pas été possible avec des appartements de style penthouse que l'on voit généralement au dernier étage dans les projets de copropriétés.

Plan de construction et lots : Les lots visés par le plan de construction, voient les critères, R.C.A.IV.Q. 97 sont au nombre de trois et portent les numéros 1 477 651, 1 477 655, 1 477 656. Le lot visé par le plan de construction R.C.A.IV.Q. 100, c'est-à-dire l'approbation du plan, est le lot 1 477 656 et correspond au 235, rue De Saint-Vallier Est.

Commentaires :

Verdure : Trouvant le projet intéressant ainsi que les efforts faits en matière de verdure sur les toits, un résident souhaite que les promoteurs fassent un effort supplémentaire dans ce domaine en incorporant de la verdure au sol, sur la rue Christophe-Colomb à l'intersection des Voltigeurs. Ce faisant, le projet résidentiel contribuerait à diminuer le caractère terne de la rue Christophe-Colomb.

Œuvre d'art : Afin d'agrémenter les murs extérieurs du nouvel immeuble résidentiel, il est suggéré que l'œuvre d'art soit installée sur un ou des murs de l'immeuble.

Appréciation générale : Un résident du secteur, représentant de l'organisme Verdir et divertir, se dit agréablement surpris par le leadership que prend le promoteur du projet dans l'îlot des tanneurs en y intégrant les différents éléments du développement durable : sa description du volet économique, son volet environnemental avec les éléments de verdure sur la toiture et le volet social avec le concours d'œuvre d'art. En matière de verdure, il estime que la surface verte du projet représente 10 %, ce qui, selon certains experts, permettrait de diminuer la température de 3 degrés.

Quatre résidents du 250, rue De Saint-Vallier Est, immeuble voisin situé du côté ouest de la rue des Voltigeurs, intersection de la rue De Saint-Vallier Est, observent que le bâtiment proposé présente un volume important avec une occupation de pratiquement 100 % du lot et 5 étages, sans compter l'espace et la hauteur qu'occupera la machinerie sur le toit du 5^e étage. De plus, le volume du bâtiment proposé est à mettre en relation avec l'échelle du secteur où l'on trouve à la fois des anciens bâtiments manufacturiers de grande dimension et des bâtiments résidentiels de 2 ou 3 étages. Or, avec ses 18 m de hauteur sur la rue De Saint-Vallier Est et 17 du côté de la rue Christophe-Colomb Est, le bâtiment résidentiel proposé ne reflète pas le caractère de l'ancien quartier résidentiel et est perçu comme un précédent dans le secteur. En outre, certains font ressortir que l'ancien plan de construction, document numéro 8, que vient remplacer le plan de construction faisant l'objet de la présente consultation, contenait des dispositions intéressantes qui n'apparaissent plus au nouveau plan : notamment le dégagement sur la rue des Voltigeurs, la verdure au sol, la fragmentation des volumes, le caractère patrimonial du quartier. Ainsi, pour ces résidents, dont leur ancien bâtiment industriel est abondamment fenestré du côté de la rue des Voltigeurs, la hauteur du bâtiment projeté, même avec la construction en retrait du 5^e étage et l'introduction d'un retrait dans le bâtiment du côté de la rue des Voltigeurs, représente une masse importante. À cet égard, l'une des résidentes trouverait plus acceptable un bâtiment de 4 étages et estime que, s'il s'agit d'augmenter la densité du quartier, il faudrait construire les espaces vacants avant d'accorder plus de hauteur au zonage. Pour un autre, la Ville doit dans un premier temps indiquer si l'augmentation de la hauteur vise un objectif plus global de densification. Si oui, elle doit modifier le zonage en conséquence pour l'ensemble du secteur. Sinon, on ne doit pas approuver la présente modification de zonage, car elle permet essentiellement à un promoteur de vendre un plus grand nombre de logements. Une autre personne se demande pourquoi le projet ne respecte pas le zonage de 13 mètres et pourquoi construire des étages dont la hauteur atteint 9,6 pieds plutôt que d'utiliser la hauteur standard, ce qui aurait permis une construction moins haute et sans doute moins dispendieuse. Par ailleurs, elle fait remarquer que dans ce projet, les futurs acquéreurs bénéficieront du dégagement offert par leur stationnement et des efforts qu'ils ont consentis pour son aménagement paysager, alors qu'eux feront face à un bâtiment massif qui occupera tout le lot. En ce qui a trait au débord (ou avancé) du bâtiment sur le trottoir à partir du 2^e ou 3^e niveau, on se demande s'il respecte la ligne de lot et si cela est permis au règlement. Toutefois, ce qui inquiète davantage avec le débord concerne la rue des Voltigeurs où l'on craint, vu la faible largeur de la rue, que les camions percutent le débord durant la manoeuvre de virage aux intersections.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-202
17-252-01-12-10**

9. Questions et commentaires du public (suite)

Nombre de personnes présentes : 28
Nombre de commentaires : 9

En matière de stationnement, puisque le projet offre 20 cases pour 45 unités d'habitation, on se demande où stationneront ceux qui n'auront pas de stationnement dans l'immeuble, les rues sont déjà très occupées.

Lots voisins inclus au plan de construction Un architecte travaillant sur un projet concernant les deux autres lots visés par les critères du plan de construction R.C.A.IV.Q. 97 fait valoir que le bâtiment du 235 doit être construit comme il est proposé, c'est-à-dire à la ligne de trottoir, car cela reflète le caractère du quartier. Dans cet esprit, en matière de verdure, il y a déjà des efforts importants réalisés sur la toiture et, en s'appuyant sur les nouvelles techniques, il y a sans doute possibilité d'en ajouter, sans intervenir au sol du côté des rues. En ce qui a trait à la révision du zonage, plutôt que de le revoir pour l'ensemble du secteur, il appuie l'approche de l'analyse par propriété. Cette façon de faire permet de juger de la qualité d'un bâtiment ou d'un site, de le voir dans son contexte et d'identifier le bon gabarit.

Végétaux, stationnement Un intervenant du quartier Saint-Jean-Baptiste estime le projet intéressant à plusieurs égards, mais pense que le projet n'offre pas suffisamment de dégagement du côté de la rue des Voltigeurs qui est très étroite. En matière de végétalisation, il souligne qu'il ne revient pas nécessairement au promoteur d'en supporter tous les coûts. Par exemple, s'il lui est demandé d'implanter de la végétation au niveau du sol, la Ville pourrait le dédommager pour cette exigence. En matière de stationnement, l'offre du projet est insuffisante. En outre, les besoins en cette matière ne cessent d'augmenter. Devant ce constat, la Ville doit agir.

10. Questions et commentaires du mandaté

Commentaires :

M. Jean-Philippe Curodeau dépose et présente son mémoire intitulé « L'intérêt public et les demandes de modification au règlement d'arrondissement ». Une copie du mémoire est jointe en annexe. Il fait valoir que la notion d'intérêt public est prépondérante dans tout projet de modification à la réglementation de zonage. Bien qu'il constate que les projets de règlements R.C.A.IV.Q. 97 et 100 s'inscrivent dans la réglementation municipale, il précise que ceux-ci ne conviennent pas à l'intérêt public et apparaissent préjudiciables pour le quartier Saint-Roch. Dans sa présentation, il fait ressortir qu'avec ce nouveau plan de construction, on autorise une hauteur maximale de 18 m, comparativement à 13 au zonage actuel, et que le plan de construction qui remplacera l'actuel fait disparaître des critères, dont ceux relatifs à l'aire verte, à la mécanique sur les toits et l'aspect patrimonial. En outre, il indique que tout ce qui ne fait pas partie des critères n'offre aucune garantie de réalisation, par exemple l'œuvre d'art prévu dans le nouveau projet. Par ailleurs, il note que le nouveau plan de construction a pour effet d'entraîner une densification du milieu alors qu'il n'y a aucune compensation pour les voisins. S'il conçoit que le projet présenté s'inscrit dans la revitalisation du quartier et remplace un bâtiment vétuste, il explique que le respect du zonage permettrait tout de même une densification, mais en créant moins de problèmes en matière de stationnement puisqu'il y aurait moins de logements. Pour ces raisons, il s'oppose à la modification à la réglementation de zonage. D'autres se demandent comment l'intérêt public sera mieux servi avec le plan de construction plutôt qu'avec le zonage actuel. Tout en précisant que le projet proposé participe à la revitalisation du quartier, ils soulignent que les informations présentées ne les ont pas convaincus que la hauteur prescrite au zonage est insuffisante pour atteindre l'objectif de la revitalisation et offrir une rentabilité au promoteur. Pour ces raisons, ils s'abstiendront. En ce qui concerne les membres qui appuient la modification à la réglementation de zonage, s'il y a lieu de se demander si ce type de dérogation ira en augmentant, ils soulignent que le projet apparaît répondre à l'intérêt public en s'inscrivant dans la revitalisation du quartier et au plan environnemental. À cela, ils ajoutent l'accessibilité financière à la propriété qu'ils perçoivent découler de l'ajout du 5^e étage et le projet de concours artistique. Par ailleurs, ils soulignent que l'intérêt public s'appuie sur la recherche du consensus, ce qui ne veut pas dire l'atteinte de l'unanimité. Dans cette perspective, ils notent que le projet crée des problèmes aux voisins immédiats, par exemple la mécanique sur le toit. Pour ces membres, ces préoccupations n'invalident pas pour autant le projet, elles doivent faire l'objet d'analyses et de solutions, le cas échéant.

11. Suivis recommandés

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

Approuvé par

Préparé par




Louis-H. Campagna
Président
Conseil de quartier de Saint-Roch

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

1^{er} février 2012