

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sacrement

Numéro de dossier : A1GT2011-166

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet														
<p>(2011-11-14)</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>École Saint-Sacrement, 1430, chemin Sainte-Foy</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>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>Projet de modification intitulé « <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 16050Hc, 16051Hc et 16052Hc</i> », la Cité Verte, R.C.A.IV.Q. 90</p>														
4. Présences																
<p>Membres avec droit de vote : MM. Jacques Alméras, Roger Boileau, Julien Domingue et Marc Julien ainsi que M^{mes} Marie-Ève Fortier, Josée Turcotte et Sylvie Turcotte</p> <p>Membre sans droit de vote : M. Yvon Bussièrès, conseiller du district électoral de Saint-Sacrement-Belvédère</p> <p>Personnes-ressources : M. André Martel, conseiller en consultations publiques et M^{me} Lydia Toupin, urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou.</p>																
5. Information présentée																
<p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation du projet de Règlement R.C.A.IV.Q. 90 modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.IV.Q. 90 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Une fiche synthèse de la demande de modification et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte des zones concernées et des zones contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier.</p> <p>M. Yvon Bussièrès, conseiller du district électoral de Saint-Sacrement-Belvédère, précise que les enjeux concernent la hauteur des bâtiments des zones 16050, 16051 et 16052 où, dans certains cas, la hauteur est abaissée et dans d'autres, elle est augmentée; l'autorisation d'un centre de conditionnement physique avec un bar et un restaurant comme usages associés; la diminution de l'aire verte à 20 %.</p>																
6. Recommandation spécifique du mandaté																
<p>Considérant que le conseil de quartier souhaite s'assurer que la hauteur proposée de 58 mètres dans la zone 16052Hc soit autorisée uniquement sur la partie du bâtiment B qui atteindra cette hauteur;</p> <p>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 aux zones 16050Hc, 16051Hc et 16052Hc », la Cité Verte, R.C.A.IV.Q. 90, mais en agrandissant la zone 16051Hc à même une partie de la zone 16052Hc en déplaçant la limite est de la zone 16052Hc vers l'ouest, à l'endroit où le bâtiment B atteint 58 mètres, tel que montré au plan joint en annexe.</p>																
7. Options soumises au vote	8. Description des options															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>D.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	0	C.	7	D.	0	Abstention	0	Total	7	<p>Option A – Statu quo. Ne pas accepter le projet de modification</p> <p>Option B – Approuver le projet de modification intitulé « <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 16050Hc, 16051Hc et 16052Hc</i> », la Cité Verte, R.C.A.IV.Q. 90 »</p> <p>Option C – Même que l'option B, mais en agrandissant la zone 16051Hc à même une partie de la zone 16052Hc en déplaçant la limite est de la zone 16052Hc vers l'ouest, à l'endroit où le bâtiment B atteint 58 mètres, tel que montré au plan joint en annexe</p> <p>Option D – Revenir au zonage de 2007, zonage antérieur au projet de la Cité Verte</p>	
Option	Nombre de votes															
A.	0															
B.	0															
C.	7															
D.	0															
Abstention	0															
Total	7															

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 28

Nombre de commentaires : 11

Questions du public :

Aire verte : Pour l'ensemble du site, le pourcentage d'aire verte calculé par le promoteur est de 40,2 %, incluant la section cédée à la Ville pour le coteau.

Modification des hauteurs et percées visuelles : La modification des hauteurs dans les zones visées par le projet de règlement permet de diminuer le nombre de bâtiments et d'ouvrir des perspectives visuelles, notamment dans l'axe de la rue Catherine-Jérémie. Sans pouvoir donner sa mesure exacte, la largeur de cette percée visuelle pourrait être équivalente à la largeur de la rue. Dans le cadre du zonage actuel, cette perspective visuelle est fermée par un bâtiment.

Nombre de logements : Les modifications des hauteurs n'entraînent aucune modification en ce qui trait au nombre de logements que comptera la Cité Verte, c'est-à-dire environ 800. C'est la répartition des logements entre les bâtiments qui change.

Modification de la hauteur du bâtiment D de 41 à 44 mètres : L'augmentation de 3 mètres de la hauteur du bâtiment D ne vise pas à ajouter un étage de logements. Elle répond à une tendance chez les acquéreurs qui souhaitent des plafonds plus hauts et au nouveau code du bâtiment, notamment en ce qui a trait aux exigences en matière de ventilation. Cette remarque vaut également pour les autres bâtiments des zones visées. Par ailleurs, la superficie des logements du bâtiment D sera réduite, c'est ce qui explique l'augmentation du nombre de logements dans ce bâtiment.

Limite de la zone 16052HC et hauteur du bâtiment B : La représentante du promoteur précise que c'est la partie ouest du bâtiment B qui atteindra 58 mètres. De plus, la représentante de l'Arrondissement indique qu'il est possible, au plan réglementaire, de faire passer une limite de zone sur un bâtiment. En ce qui a trait au nombre d'étages, en considérant le dénivelé, le côté sud de la partie du bâtiment B qui atteindra 58 mètres aura 15 étages et le côté nord, 16 étages.

Commentaires du public :

La représentante du promoteur du projet présente des informations relatives à la demande de modification de zonage, notamment l'abaissement de la hauteur des bâtiments A et C situés derrière la résidence Mgr Lemay; l'augmentation de la hauteur d'une partie du bâtiment B, ce qui permet de revoir l'emplacement des bâtiments et de dégager des perspectives visuelles dans les axes est/ouest (axe de la rue Catherine-Jérémie) et nord/sud; la perspective visuelle montrant l'impact de la hauteur de 58 mètres du bâtiment B depuis le chemin Sainte-Foy; le pourcentage total d'aire verte et sa répartition dans les différentes zones du site.

La plupart des personnes qui sont intervenues proviennent du pourtour du site du projet de la Cité Verte, principalement de l'avenue Monk. Tous ont exprimé leur désaccord avec la proposition de modification à la réglementation de zonage concernant les zones 16050Hc, 16051Hc, 16052Hc. La plupart rappellent leur opposition au projet de la Cité Verte discuté dans le cadre des consultations publiques de 2007. Certains soulignent qu'ils demandaient pour l'ensemble du site des hauteurs plus conformes à celles que l'on trouve généralement dans le quartier. D'autres expriment leur frustration à l'égard du processus de consultation qui a mené au plan de zonage actuel, notamment en le soustrayant au processus d'approbation référendaire. Ils expriment des commentaires semblables concernant le projet de modification 90 en constatant que les zones concernées et contiguës par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) n'incluent pas la zone résidentielle de l'avenue Monk. Quelques-uns ajoutent qu'ils auraient trouvé le projet plus acceptable s'il avait fait une place importante à la classe moyenne et aux ménages aux revenus modestes.

Sur le projet de modification R.C.A.IV.Q. 90, plusieurs personnes interrogent la question de la diminution de l'aire verte de 30 % à 20 %. Ces personnes estiment qu'on devrait maintenir dans ces zones le pourcentage d'aire verte à 30 %. Certains craignent qu'en acceptant la demande du promoteur celui-ci en profite pour faire des demandes semblables pour d'autres zones du projet de la Cité Verte. D'autres se demandent quelle est la garantie que le promoteur maintiendra un pourcentage d'aire verte plus élevé que le 30 % qu'il dit conserver dans d'autres zones du site. En ce qui a trait à la hauteur des bâtiments, les personnes qui sont intervenues sur ce sujet expriment leur désaccord en ce qui a trait à l'augmentation à 58 mètres de la hauteur du bâtiment B. Certains demandent une étude d'ensoleillement afin de juger si une telle hauteur aura un impact sur l'ensoleillement des bâtiments de l'avenue Monk. D'autres demandent de ramener le zonage à ce qu'il était en 2007, avant celui adopté pour le projet de la Cité Verte.

Par ailleurs, même dans le contexte où il y aura un projet de construction dans les zones visées et malgré l'analyse présentée par le président du conseil soulignant que le projet de règlement 90 représente une amélioration par rapport au zonage actuel par l'abaissement des hauteurs près de la résidence Mgr Lemay, le déplacement du bâtiment le plus haut dans la partie nord ouest du site, le dégagement de percées visuelles et sa suggestion de déplacer la limite est de la zone 16052Hc directement à la limite de la partie du bâtiment B qui atteindra 58 mètres, ce qui permettra de maintenir une hauteur maximale de 44 mètres sur l'autre partie du bâtiment B, le public ne se montre pas davantage favorable à la demande de modification de zonage. Cette position de la salle s'est traduite dans un vote sondage demandé par le président :

Option A) statu quo, 14 votes

Option B) projet de règlement R.C.A.IV.Q. 90, tel que présenté, 0 vote

Option C) même que l'option B) mais déplacer la limite est de la zone 16052Hc directement à la limite de la partie du bâtiment B qui atteindra 58 mètres, 0 vote

Option D) revenir au zonage qui prévalait en 2007, avant le projet de la Cité Verte, 4 votes

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Étude d'ensoleillement : La représentante de la SSQ s'engage à produire une étude d'ensoleillement concernant le bâtiment de 58 mètres et à la présenter à une prochaine assemblée du conseil de quartier (décembre ou janvier).

Commentaires :

Globalement, les membres du conseil expriment leur malaise devant la réaction du public qui soutient le statu quo. Ils rappellent qu'il ne s'agit pas de refaire l'histoire de ce dossier, le conseil n'y peut rien, mais bien de composer avec la présente situation, c'est-à-dire celle où il y aura constructions d'immeubles résidentiels sur ce site, de voir en quoi la proposition de modification introduite par le règlement 90 peut constituer une amélioration et comment elle peut être améliorée. Dans cette perspective, recommander le statu quo constitue un mauvais choix, car il maintient plus de bâtiments, une tour centrale à proximité de la résidence Mgr Lemay et ne permet qu'un minimum de percées visuelles. De plus, puisque l'on estime que le statu quo ne sera pas retenu, le conseil préfère chercher une option qui permet l'amélioration de la situation. L'option B, c'est-à-dire le projet de règlement 90, constitue une amélioration parce qu'il abaisse les hauteurs des bâtiments A et C situés directement derrière la résidence Mgr Lemay, qu'il déplace en quelque sorte la tour centrale sur le bâtiment B qui lui-même est situé dans la partie nord ouest du site, dans la partie du site de la Cité Verte la plus éloignée de la zone résidentielle de l'avenue Monk, que la diminution du nombre de bâtiments que cette reconfiguration amène ouvre des percées visuelles dans les axes est/ouest et nord/sud et que le bâtiment B, le plus élevé de tous, compte tenu de la déclivité du terrain, sera peu perceptible du chemin Sainte-Foy. Par ailleurs, voulant s'assurer que la hauteur de 58 mètres qui est demandée pour la partie ouest du bâtiment B soit circonscrite à cette seule partie du bâtiment, le conseil propose une option C qui reprend tous les éléments du projet de règlement 90, mais ramène la limite est de la zone 16052Hc directement sur la limite de la partie du bâtiment B qui atteindra 58 mètres. De plus, compte tenu de son emplacement, même si cette nouvelle hauteur de 58 mètres ajoute de 3 à 4 étages au bâtiment B, ce qui constitue l'inconvénient, on ne pense pas que les résidents de l'avenue Monk seront incommodés par ce bâtiment.

En ce qui a trait à l'aire verte, si les trois zones à l'étude en offriront un peu plus de 20 % chacune, on fait remarquer que l'ensemble du site en offrira quant à lui 40 %.

En conclusion, le président du conseil rappelle l'inconfort de tous les participants à l'égard de la hauteur demandée de 58 mètres. Il souhaite que cette situation fasse place à une réflexion de la part de la SSQ et de tous les intervenants. D'autre part, à l'intention du public, il fait remarquer que la SSQ, qui réalise la totalité du développement du site, est une institution qui a une approche corporative basée sur des valeurs, valeurs qui se traduisent dans un projet novateur au plan environnemental, un projet de démonstration qui exige la rentabilité.

11. Suivis recommandés

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

Approuvé par



Jacques Alméras
Président, Conseil de quartier de Saint-Sacrement

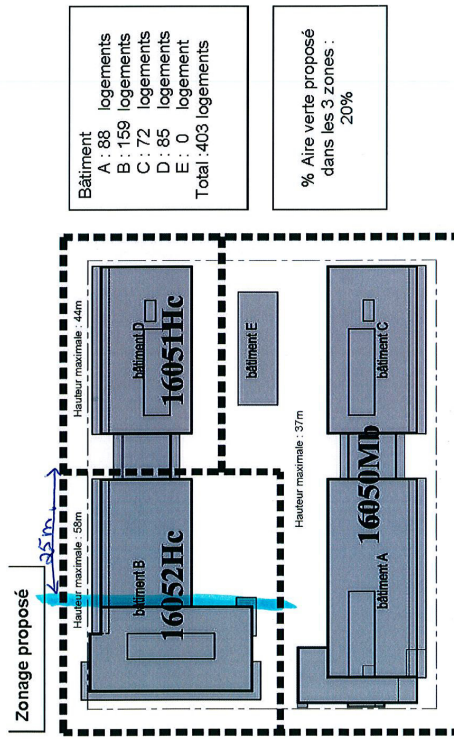
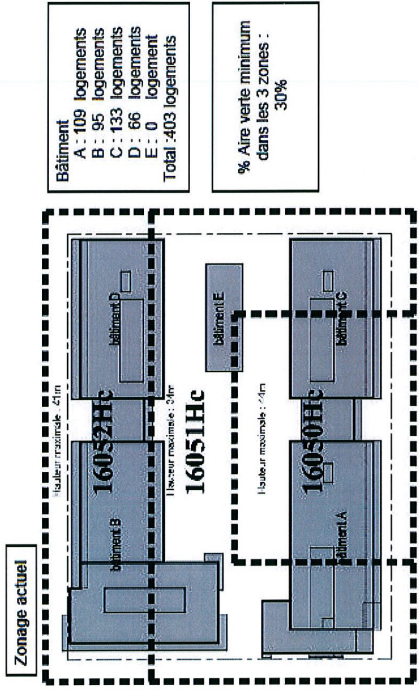
21 novembre 2011

Préparé par



André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement La Cité-Limoilou

Fiche synthèse
Quartier Saint-Sacrement



DIVISION DE LA GESTION DU TERRITOIRE
Novembre 2011

LT/