

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sacrement

Numéro de dossier : 2011-02-025

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
<p>(11-04-27)</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 de loisirs Saint-Sacrement, 1360 boulevard de l'Entente.</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>Projet de modification intitulé « <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la nouvelle zone 16026 Hc</i> », R.C.A.1V.Q. 66</p>
4. Présences		
<p>Membres avec droit de vote : Messieurs Jacques Alméras, Roger Boileau et Jean-Christian Roy ainsi que Mesdames Sylvie Turcotte et Danielle Grondines.</p> <p>Membre sans droit de vote : Monsieur Yvon Bussièrès, conseiller municipal du district St-Sacrement-Belvédère.</p> <p>Personnes-ressources : M^{mes} Ginette Bergevin, conseillère en consultations publiques et 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 et présentation du projet de modification au règlement. Rappel du processus de consultation publique et que le règlement est susceptible d'approbation référendaire.</p> <p>1. Présentation du projet de règlement par Lydia Toupin : Le lot 1 736 365, d'une superficie de 10 854 mètres carrés (116 835 pieds carrés), est situé dans la zone 16001Hb. Seuls les usages du groupe Habitation y sont autorisés, plus particulièrement les bâtiments isolés de 3 logements maximum et les bâtiments jumelés de 1 logement maximum. La hauteur maximale autorisée actuellement dans la zone est de 8 mètres. Pour sa part, le projet du requérant prévoit 4 bâtiments sur un même lot avec une hauteur maximale de 12 mètres soit :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) un bâtiment de 18 logements (hauteur maximale de 10 mètres). Il s'agit du recyclage de l'immeuble déjà existant sur le lot; 2) un bâtiment comprenant 10 logements incluant une salle commune aux 4 bâtiments (hauteur maximale de 12 mètres); 3) un bâtiment de 10 logements (hauteur maximale de 9 mètres); 4) un bâtiment de 2 logements (hauteur maximale de 7 mètres). <p>L'ensemble de ces 4 bâtiments est situé sur un seul et unique lot. Au sens de la réglementation d'urbanisme, il s'agit d'un projet d'ensemble. Le Règlement R.C.A.1V.Q. 4 définit les projets d'ensemble comme suit « Plusieurs bâtiments principaux implantés sur un même lot avec un usage commun d'une aire de stationnement, de bâtiments accessoires, de services ou d'équipements ». Donc afin de rendre le projet conforme, il y aurait lieu de créer une nouvelle zone 16026 Hc et d'y apporter les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajouter la norme concernant les projets d'ensemble; - permettre l'usage habitation sans maximum du nombre de logement par bâtiment; - permettre une hauteur maximale de 12 mètres; - diminuer le pourcentage de grands logements à 65 % pour les 2 chambres ou plus ou 85 mètres carrés ou plus (actuellement la norme est de 75 % / 20 %); - diminuer le pourcentage d'occupation au sol à 12 % au lieu de 20 %). <p>2. Intervention du conseiller municipal, monsieur Yvon Bussièrès qui présente les enjeux; Monsieur Bussièrès souligne que les enjeux concernent principalement la hauteur des bâtiments et la vocation du site pour la réalisation d'un plan d'ensemble qui permet de réaliser un projet avec une mixité de logements intergénérationnels.</p>		
6. Recommandation spécifique du mandaté		
<p>Les membres du conseil d'administration ont choisi à l'unanimité une option C :</p> <p>D'accepter la création de la nouvelle zone à condition qu'elle soit subdivisée pour permettre un maximum de 9 mètres en front de la rue Louis-Jetté et dans la section à l'ouest, au lieu de 12 mètres, sur une profondeur d'environ 16 mètres permettant d'inclure les bâtiments projetés comprenant les deux maisons de ville.</p>		

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sacrement

Numéro de dossier : 2011-02-025

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>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	0	C.	5	Abstention	0	Total	5	<p>Option A – Statu quo. Ne pas accepter le projet de modification intitulé « <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la nouvelle zone 16026 Hc</i> », R.C.A.1V.Q. 66</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 à la nouvelle zone 16026 Hc</i> », R.C.A.1V.Q. 66</p> <p>Option C- D'accepter la création de la nouvelle zone à condition qu'elle soit subdivisée pour permettre un maximum de 9 mètres en front de la rue Louis-Jetté et dans la section à l'ouest au lieu de 12 mètres, sur une profondeur d'environ 16 mètres permettant d'inclure les bâtiments projetés comprenant les deux maisons de ville.</p>
Option	Nombre de votes												
A.	0												
B.	0												
C.	5												
Abstention	0												
Total	5												

9. Questions et commentaires du public	Nombre de personnes présentes : 55 Nombre de commentaires : 4
--	--

1. Le requérant intervient pour expliquer le projet Cohabitat. :

Un projet fondé sur les principes du « cohousing » particulièrement ce projet est :

- Un projet environnemental (certification LEED)
- Tous les bâtiments forment une cour commune
- Une grande majorité du site préservé en espaces verts et conservation des arbres
- Des maisons de ville en façade sur Louis-Jetté (derrière les arbres, qui seront conservés)
- Densité modérée : 4 bâtiments pour 40 unités (3 étages max., 8 à 12 mètres max.)
- Une récupération du bâtiment existant et ajout d'un étage
- Un petit stationnement en périphérie (24 stationnements = ratio 0.6)

Le promoteur souligne et conclut que considérant la configuration en pente du terrain, les bâtiments de 12 mètres seront perçus d'une hauteur de 10 mètres de la rue et les maisons en façade d'une hauteur de 8 mètres.

Questions et commentaires du public :

Les citoyens et les citoyennes qui ont pris la parole ont émis des réserves concernant la hauteur des bâtiments principalement sur la rue Louis-Jetté et sur la partie à l'ouest.

. Une citoyenne a rappelé que la consultation publique porte sur la création d'une nouvelle zone où le zonage sera très différent de la zone qui l'entoure, qui est essentiellement composée de maisons unifamiliales d'une hauteur de 4,5 mètres. Elle demande que les bâtiments sur la rue Louis-Jetté ne dépassent pas 9 mètres de hauteur, car ils seront le double de la hauteur des maisons unifamiliales qui entourent le site. Elle souligne que la décision doit être prise sans tenir compte du projet actuel, car les citoyens ne peuvent être sûrs qu'il se réalisera.

. Un citoyen propose que l'on ajoute la fonction commerciale dans le zonage.

. Un citoyen propose la création d'une subdivision dans la nouvelle zone afin qu'en façade de la rue Louis-Jetté et dans la petite partie à l'ouest où il est prévu des maisons de ville soient à 9 mètres. Cette situation respecterait mieux l'ensemble du quartier qui est composé de maisons unifamiliales d'une hauteur de 4,5 mètres.

. Une autre citoyenne pose des questions et abonde dans le même sens concernant la hauteur des bâtiments. Elle demande également que les bâtiments en front de la rue Louis-Jetté soient séparés plutôt que reliés, afin d'en diminuer l'impact sur la rue.

À la demande du conseil d'administration, un vote sondage est pris dans la salle.

L'option A, le statu quo récolte un vote;

L'option B, le projet présenté par la Ville de Québec récolte 37 votes;

L'option C, d'accepter la création de la nouvelle zone à condition qu'elle soit subdivisée pour permettre un maximum de 9 mètres en front de la rue Louis-Jetté et dans la section à l'ouest, au lieu de 12 mètres, sur une profondeur d'environ 16 mètres permettant d'inclure les bâtiments projetés récolte 10 votes.

Une personne s'abstient de voter.

10. Questions et commentaires du mandaté

Les membres du conseil d'administration posent des questions principalement sur la hauteur des bâtiments en front de la rue Louis-Jetté. On se questionne que l'assistance ne préfère pas l'abaissement de la hauteur en front de la rue Louis-Jetté, afin de respecter les voisins qui habitent des maisons unifamiliales. Le requérant indique que la particularité du terrain est telle, qu'il pourrait être difficile de respecter le 9 mètres de hauteur. Il se pourrait que le bâtiment soit de 9,5 mètres pour respecter l'ensemble des normes, c'est pourquoi il demande 12 mètres dans toute la zone.

La complexité dans l'implantation est liée au lien entre la hauteur des bâtiments et la distance entre chaque bâtiment qui doivent respecter le code national du bâtiment concernant les façades de rayonnement. C'est-à-dire que si un bâtiment brûle, il ne doit pas affecter le bâtiment voisin.

Monsieur Alméras souligne que c'est un beau projet et qu'il souhaite qu'il se réalise, mais qu'il faudra que le groupe Cohabitat respecte une hauteur de 9 mètres en front de la rue Louis-Jetté et dans la section à l'ouest. Les membres du conseil d'administration souhaitent avoir une assurance à long terme que les bâtiments en front de Louis-Jetté respecteront une hauteur de 9 mètres. Ils souhaitent agir avec prudence, car dans d'autres projets, il se vit des expériences difficiles.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire.

Approuvé par

Préparé par



Jacques Alméras
Président, Conseil de quartier de Saint-Sacrement



Ginette Bergevin
Conseillère en consultations publiques
Arrondissement La Cité-Limoilou

3 mai 2011