



RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Modifications au Règlement de
l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur
l'urbanisme relativement à la zone 16073Hc aux
fins de sa concordance au programme
particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère,
R.C.A.1V.Q. 359

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Assemblée publique de consultation Date : 9 mai 2019, 19 h Lieu : Salle Mary-Wood YWCA 855, avenue Holland, Québec	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Modifications au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 16073Hc aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 359 (secteur de l'église du Très-Saint-Sacrement)</i>
4. PRÉSENCES		
<ul style="list-style-type: none"> • Mme Geneviève Hamelin, conseillère municipale du district de Maizerets-Lairet, présidente du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou, présidente du conseil municipal; • M. Yvon Bussièrès, conseiller municipal du district du Montcalm-Saint-Sacrement; • M. Alexandre Armstrong, chef d'équipe, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement; • Mme Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale; • M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne. 		
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Mot de bienvenue (Mme Geneviève Hamelin) 2. Explication du déroulement (M. Daniel Leclerc) 3. Ouverture de l'assemblée publique de consultation (M. Daniel Leclerc et Mme Geneviève Hamelin) 4. Présentation du projet de règlement, rappé du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme et mention du fait que les dispositions du projet de règlement ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire (Mme Nathalie Cournoyer et M. Alexandre Armstrong), suivi d'un rappel des enjeux du projet (M. Yvon Bussièrès) 5. Période de questions et commentaires du public. 6. Mot de la fin et levée de l'assemblée de consultation (M. Daniel Leclerc et Mme Geneviève Hamelin) 		
6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION		
<ul style="list-style-type: none"> • Présentation PowerPoint (à l'écran) • Avis publics (copies pour les citoyens) • Sommaires décisionnels (copies pour les citoyens et consultation sur place) 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION		
Participation :		
Nombre de personnes présentes : 26	Nombre d'intervenants : 8	

8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Les commentaires et questions sont repris de façon chronologique.

- **Un résidant de la rue Garnier** demande si le projet aura un impact sur les sens uniques des rues Garnier et Frontenac. Il demande également si le 10 % de cases de stationnement en surface sera sur le site du projet ou le long de la voie publique. **Réponse de la Ville** : Le projet n'a pas d'impact sur les sens uniques et le stationnement en surface sera sur le terrain du projet.
- **Un résidant de la rue Eymard** se demande si le projet tient en compte l'avenir de l'église du Très-Saint-Sacrement. Si l'église est démolie, que va devenir le projet immobilier ? Cadrera-t-il encore dans le secteur? **Réponse de la Ville** : Tout changement à la vocation de l'église nécessitera une modification réglementaire et une consultation publique. Il n'y a pas de projet sur le site de l'église en ce moment. De plus, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec demande que le monastère soit préservé et que les travaux soient faits par curetage.
- **Un résidant de la rue Garnier** demande de quelle manière les stationnements du site seront accessibles. **Réponse du promoteur** : Les véhicules lourds et les livraisons se feront par l'avenue Saint-Sacrement pour ne pas emprunter les petites rues du quartier. Le stationnement souterrain prévu pour les résidants et des travailleurs sera accessible par la rue Garnier. Les sens uniques seront respectés et le promoteur se dit aussi prêt à laisser une bande de terrain pour l'aménagement de trottoirs sur la rue Garnier.
- **Le président du conseil d'administration de La Résidence Les Jardins St-Sacrement** rappelle l'historique de cette résidence pour personnes âgées, notamment le centre de loisirs, l'arboretum et l'église faisaient partie d'un même ensemble. Il reconnaît le besoin dans le quartier et pour les communautés religieuses d'avoir des centres de soins de qualité. Comme principal voisin du projet immobilier, il déplore une perte d'ensoleillement à l'est, mais c'est tout de même raisonnable considérant la distance avec l'aile nord-sud du projet. Cependant, à son avis, l'aile ouest vers la rue Garnier est trop haute et trop proche de la résidence (5,5 mètres de la ligne de lot), ce qui entraînerait une perte importante d'ensoleillement et d'intimité. Il mentionne également une zone de forte pente, qui serait à son avis une erreur historique reconnue et non corrigée. *[Tous les détails sont dans le mémoire déposé.]* Dans une deuxième intervention, il invite la Ville à refaire et élargir les trottoirs. **Réponse du promoteur** : Les 5,5 mètres mentionnés plus tôt sont jusqu'à la ligne de lot à laquelle il faut ajouter 2 mètres pour atteindre le bâtiment, soit un total de 7,5 mètres entre les bâtiments. Il ajoute qu'il y a eu une rencontre cette semaine et il a été proposé de reculer une partie du bâtiment afin de réduire l'impact sur l'ensoleillement. *(Les illustrations de la présentation ne reflètent pas les plus récentes discussions, car celles-ci ont eu lieu au cours des derniers jours.)*
- **Une résidente de la rue Garnier** est contente de voir un tel projet pour les aînés du quartier et une suite à l'occupation des religieux. Elle souhaite qu'une attention particulière soit accordée aux bruits, aux poussières et à la circulation des véhicules lourds durant les travaux. Elle est contente de savoir que les sens uniques resteront et que les véhicules lourds emprunteront l'avenue Saint-Sacrement. Elle souligne qu'il y aura quand même plus de véhicules sur la rue Garnier et que le quartier pourrait bénéficier d'aménagements piétonniers. Elle souhaite également que la végétation soit conservée. Elle se demande si la vue des couchers de soleil depuis le parc Samuel-Holland sera affectée par le nouveau bâtiment. Elle se préoccupe également des corridors de vent avec les grands bâtiments du secteur (église, Gibraltar et nouveau bâtiment). **Réponse de la Ville** : Le bâtiment ne sera pas plus haut que le monastère actuel. **Réponse du promoteur** : Seuls quelques arbres seront coupés pour le bâtiment, mais l'arboretum et tous ceux en périphérie seront conservés.
- **Un résidant de la rue des Maires-Gauthier** veut des précisions sur les usages P6 et P7, notamment en quoi constitue une personne non autonome. Il demande s'il y aura un lien avec le réseau public de la santé. Il demande également ce que vaut un PPU, s'il est modifié après deux ans. **Réponse de la Ville** : Le PPU avait prévu ce site comme un secteur à développer et y avait prévu un « zonage de protection » de 10 mètres en attendant le dépôt d'un projet respectant les orientations de développement prévues au PPU dès son adoption. Il est normal qu'un PPU soit modifié pour des projets qui n'étaient pas anticipés. Cependant, un PPU détermine les grandes balises pour le développement d'un secteur et celles-ci sont respectées. Il y a déjà deux niveaux de soin dans le bâtiment et les communautés religieuses paient elles-mêmes pour leurs soins de santé, sauf pour des interventions plus poussées. L'usage P6 consiste en une résidence pour personnes âgées de moins de 65 ans, alors que l'usage P7 permet une résidence pour personnes âgées de plus de 65 ans. **Réponse du promoteur** : L'entreprise est spécialisée dans les soins de fin de vie et ça peut aller de 6 à 7 heures de soins par jour par patient. Il y a différents niveaux de soins et la clientèle sera composée de religieux et de laïcs.

8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS (SUITE)

- **Un autre résidant de la rue des Maires-Gauthier** est inquiet de l'avenir de l'église du Très-Saint-Sacrement. **Réponse de la Ville** : Il faudra une modification et une consultation avant tout changement.
- **Un autre résidant de la rue Garnier** voudrait une mise en valeur du coteau Sainte-Geneviève. Il aimerait même une passerelle au-dessus de la côte Saint-Sacrement.

9. ANNEXES

Document déposé lors de la consultation :

Mémoire d'Éric Brideau – président du conseil d'administration – La résidence Les Jardins St-Sacrement
 1300, rue Garnier, Québec

10. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Préparé par : Daniel Leclerc,
 conseiller en consultations publiques

Date : 16 mai 2019

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À

**LA SÉANCE PUBLIQUE D'INFORMATION
DE LA VILLE DE QUÉBEC
COMMISSION D'URBANISME**

LE 9 MAI 2019

**POUR LE PROJET DE MODIFICATIONS DU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT (PDAD) ET DU PPU POUR LE PÔLE URBAIN BELVÉDÈRE
EN VUE DE L'IMPLANTATION DU
PROJET DE RÉSIDENCE DU GROUPE LOKIA**

**PAR ÉRIC BRIDEAU – PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
LA RÉSIDENCE LES JARDINS ST-SACREMENT
1300, RUE GARNIER
418-681-3813**

Historique :

La communauté des Pères du Très Saint-Sacrement a construit en 1960 un centre de loisirs pour la population du quartier. En décembre 1988, cette propriété fut cédée à la Corporation des Loisirs St-Sacrement qui opéra ce centre de loisirs pendant plus de 10 ans. En 1999, à la suite de difficultés financières importantes, la Corporation des Loisirs St-Sacrement a vendu l'immeuble, situé au 1310, rue Garnier, aux Habitations Populaires St-Sacrement pour la somme de 500 000\$. L'édifice a alors été aménagé en résidence pour personnes âgées (RPA) autonomes et semi-autonomes afin d'héberger des aînés du quartier à revenus modestes. Cette résidence, située sur le terrain adjacent au projet considéré (Lokia), opère sous le nom de Résidence les Jardins St-Sacrement à titre d'organisme sans but lucratif. Elle compte actuellement 69 unités.

Projet du groupe Lokia tel que proposé :

Le projet tel que présenté prévoit, outre la rénovation du bâtiment existant, la construction d'un nouveau bâtiment comportant deux ailes, l'une de 5 et 7 étages et l'autre de 8 étages, lesquelles « encercleraient » pour ainsi dire deux faces « Est » et « Sud » de la Résidence Les Jardins St-Sacrement. Il comportera 290 unités en plus des 60 chambres prévues dans une unité de soins.

Ce projet nécessite, par ailleurs, de la part de la ville des changements au zonage actuel.

Inconvénients pour le voisin immédiat - La Résidence les Jardins St-Sacrement

1. La proximité des nouveaux bâtiments :

Le bâtiment projeté qui prévoit une aile de 5 à 7 étages, situé à proximité de la résidence, parallèle à celle-ci, enlèvera de la vue à une partie des résidents de la face Sud.

Comme notre terrain, le terrain des religieux et celui de l'église faisaient historiquement partie d'un ensemble, aucune attention à cet égard ne semble avoir été portée par la ville dans le projet de zonage considéré. En effet, l'absence de réglementation au niveau des marges frontale et latérale, autant sur le terrain où se situe le projet que sur notre propre terrain, nous apparaît problématique.

Modifications demandées :

Des marges minimales totales de 10 mètres entre la ligne de lot et le nouveau bâtiment devraient être considérées afin de pallier à la présence historique très près de la ligne de lot, du bâtiment qui a été cédé par les Pères et dont nous sommes devenus propriétaires par la suite. Cette lacune historique devra être corrigée dans le cadre actuel de la demande de changement de zonage. Il y a lieu en effet de tenir compte du fait que notre façade est adossée à la ligne de lot sur les presque trois quarts de sa longueur.

2. La hauteur des bâtiments et l'ensoleillement:

Les faces « Sud » et « Est » de notre résidence seront privées de soleil par l'implantation des deux nouvelles ailes du bâtiment, l'une de 5 et 7 étages, l'autre de 8 étages. Ainsi, la hauteur de 25 mètres, requise pour l'ensemble du projet tel que proposé **est pour le moment inacceptable.**

Nous avons été en mesure de consulter des études d'ensoleillement fournies par le promoteur lors d'une rencontre le 6 mai 2019 et également dans une version modifiée du projet fournie le 7 mai 2019. L'implantation du projet aura un impact majeur sur notre immeuble au niveau de l'ensoleillement. Nous tenons à souligner que l'utilisation de cette portion du terrain paysagée et très prisée par nos résidents, surtout ceux qui aiment faire du jardinage. Il est difficile d'inciter nos résidents à bouger et à faire des activités, la perte d'intérêt pour du jardinage et du paysagement serait majeur et aura un impact négatif sur la santé physique et cognitive de nos résidents. Déjà, l'annonce du projet a créé de l'angoisse chez certains.

Modifications demandées :

Une marge latérale de 10 mètres combinée à une servitude pour la hauteur du bâtiment dans la portion qui compte 5 étages sur la partie mitoyenne de la ligne de lot est-ouest permettrait, d'une part, de protéger l'ensoleillement des appartements ainsi que la zone très chère aux résidents pour y effectuer du jardinage et de l'entretien de fleurs. La hauteur de la section actuelle de 5 étages devra être modifiée afin de contenir 3 étages pour une hauteur maximale de 10 mètres.

Classe d'usage P6

Nous n'avons pas d'objection au changement de zonage pour que le projet du groupe Lokia dispense des soins de longue durée. Ces activités constituent, en effet, un service complémentaire à ceux dispensés par les établissements d'hébergement environnants.

Conclusion :

Il nous apparaît que les divers inconvénients soulevés dans ce mémoire (la proximité - marge latérale - hauteur et l'ensoleillement) devraient être considérés sérieusement par le promoteur et la ville de manière à limiter les impacts négatifs pour les résidents de la Résidence les Jardins St-Sacrement et également ceux du projet Lokia. Ainsi, le plan d'implantation devrait être révisé de manière à rendre ce projet acceptable.

Nous invitons donc les promoteurs et la ville à nous contacter afin d'aplanir les derniers inconvénients découlant de ce projet et qui nécessite une modification de zonage significative.