

Modifications réglementaires concernant une nouvelle phase du projet de développement Domaine Legendre (quartier du Cap-Rouge)

Consultation simultanée R.C.A.3V.Q.328 du et R.V.Q. 3195

À déposer au conseil d'arrondissement :

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37207Ha, R.C.A.3V.Q. 328 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

À déposer au conseil municipal :

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37303Hb, R.V.Q. 3195 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Description du projet

Le requérant désire amorcer une nouvelle phase de son projet de développement (Domaine Legendre). Une bande terrain le long du boulevard Chaudière est ciblée. Il s'agit de construire 25 nouveaux logements de type maison de ville.

Afin de permettre le projet tel que déposé, il est proposé de modifier la grille de spécifications en augmentant le nombre de logements dans un bâtiment isolé jusqu'à un maximum de sept logements et d'autoriser un maximum de deux logements dans un type de bâtiment en rangée.

Le nombre de bâtiments dans une rangée ne peut excéder sept. La hauteur des bâtiments est augmentée à 15 mètres et le nombre maximum d'étages passe à trois.

Il est également proposé d'interdire l'accès véhiculaire sur le boulevard Chaudière. La présence d'un cours d'eau et de réseaux d'infrastructure publique le long du boulevard Chaudière est incompatible avec l'aménagement de 25 allées d'accès pour les résidences. Ces aménagements mèneraient à la canalisation trop importante du cours d'eau.

À l'intention du conseil d'arrondissement :

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37207Ha, R.C.A.3V.Q. 328 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

À l'intention du conseil municipal :

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37303Hb, R.V.Q. 3195 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Cap-Rouge: 21 juin 2023 à 19h, Centre communautaire de Cap-Rouge, 4473, rue Saint-Félix
- Consultation écrite : 22 au 29 juin 2023. En ligne.
- Rapport disponible : juillet 2023

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Après une analyse des demandes qui sont contenues dans le *Rapport d'activité de participation publique. Demande d'opinion au conseil de quartier du Cap-Rouge*, il est recommandé de modifier les projets de modification en limitant la hauteur à 14 mètres.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Modifications réglementaires concernant une nouvelle phase du projet de développement Domaine Legendre

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37207Ha, R.C.A.3V.Q. 328 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37303Hb, R.V.Q. 3195 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Cap-Rouge

Date et heure (ou période)

21 juin 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de Cap-Rouge, 4473, rue Saint-Félix, à la salle du conseil

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une

demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.

8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier du Cap-Rouge, secteur boulevard Chaudière

Description du projet et principales modifications

Le requérant désire amorcer une nouvelle phase de son projet de développement (Domaine Legendre). Une bande terrain le long du boulevard Chaudière est ciblée. Il s'agit de construire 25 nouveaux logements de type maison de ville.

Afin de permettre le projet tel que déposé, il est proposé de modifier la grille de spécifications en augmentant le nombre de logements dans un bâtiment isolé jusqu'à un maximum de sept logements et d'autoriser un maximum de deux logements dans un type de bâtiment en rangée.

Le nombre de bâtiments dans une rangée ne peut excéder sept. La hauteur des bâtiments est augmentée à 15 mètres et le nombre maximum d'étages passe à trois.

Il est également proposé d'interdire l'accès véhiculaire sur le boulevard Chaudière. La présence d'un cours d'eau et de réseaux d'infrastructure publique le long du boulevard Chaudière est incompatible avec l'aménagement de 25 allées d'accès pour les résidences. Ces aménagements mèneraient à la canalisation trop importante du cours d'eau.

Un règlement au conseil de la ville devra également être adopté en lien ce projet puisque qu'il est visé par deux compétences différentes, conseil de la ville et conseil d'arrondissement.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://preprodwww.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participationcitoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=552>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Marianne Fleury, présidente
- M^{me} Arianne Ste-Marie, secrétaire
- M. Michel Lagacé, trésorier
- M^{me} Catherine Arrouart
- M. Denis Jean
- M. Jean-Pierre Fillion
- M. Pierre Fortin

Conseillers municipaux

- M^{me} Anne Corriveau, conseillère du district de la Pointe-de-Sainte-Foy
- M. Louis Martin, conseiller du district électoral Cap-Rouge- Laurentien

Personne-ressource

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. François Tremblay, conseiller en développement économique,

Animation de la rencontre

- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

13 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 6 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Cap-Rouge recommande au conseil d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la*

zone 37207Ha, R.C.A.3V.Q. 328 mais avec une demande particulière : « Que la hauteur maximale soit limitée à 12 mètres ».

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander aux instances concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux instances concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	7	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux instances concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public

1. On demande si la rue qui passera devant les maisons est une rue privée et qui en assumera le déneigement.

Réponse de la Ville : *Oui il s'agira d'une rue privée et son déneigement sera assumé par les propriétaires.*

2. On s'inquiète de la sortie qui donne sur la rue Edward-Steveley qui est déjà très achalandée. Il y a aussi le parc qui se situe à proximité. Il y a déjà beaucoup de circulation et on craint que la lumière occasionne un achalandage sur ce coin de rue. On soulève également une inquiétude du fait que le bâtiment de 3 étages projeté au coin de la rue pourrait nuire à la visibilité des automobilistes qui tournent vers l'est.

Réponse de la Ville : *On explique que les deux sorties sont indispensables. Quant à la visibilité, il y aura un bon dégagement par rapport à l'intersection*

puisque'on doit y appliquer la norme du triangle de visibilité et qu'on doit respecter une distance par rapport au cours d'eau (bande de protection).

3. On demande des éclaircissements par rapport à la hauteur de 15 mètres. On fait référence aux bâtiments qui se trouvent aux alentours.

Réponse de la Ville : *On retrouve des bâtiments de 10 à 15 mètres dans le secteur. Ceux de 15 mètres ont cinq étages.*

4. On demande si le pourcentage d'aire verte de 30% sera bien respecté, si le toit sera un toit vert?

Réponse de la Ville : *Oui le 30% d'aire verte devra être respecté. Le projet ne prévoit pas de toit vert.*

5. On demande si chaque unité aura son stationnement souterrain. On s'inquiète du fait que s'il n'y a pas de garage souterrain, la mesure de la hauteur du bâtiment se prend autrement et on pourrait se retrouver avec une construction visuellement plus haute.

Réponse de la Ville : *Pas nécessairement. Oui sans garage souterrain, l'impact visuel pourrait changer.*

6. Un citoyen se questionne par rapport à l'ombrage occasionné par des constructions d'une hauteur de 15 m. Il craint que ça fasse beaucoup d'ombrage.

7. Un citoyen dit ne pas douter de la bonne foi du promoteur et dit apprécier son ouverture, mais explique que les résidants sont échaudés par d'autres projets qui ont été faits. Il valide aussi sa compréhension du fait qu'un autre projet pourrait être construit là sans garage avec une hauteur de 15 m.

Réponse de la Ville : *Oui, mais pas plus de 3 étages.*

8. On demande quelle sera la hauteur des murs?

Réponse du promoteur : *8 pieds.*

Questions et commentaires des administrateurs

1. Un administrateur s'interroge sur la demande d'augmentation de la hauteur à 15 mètres. Pourquoi 15 mètres pour 3 étages?

Réponse un promoteur : *Il s'agit d'une signature architecturale Ce type de projet est apprécié des acheteurs.*

2. Une administratrice valide sa compréhension des raisons qui expliquent la demande de 15 mètres et de la façon dont est calculée la hauteur s'il n'y a pas de garage et par rapport à la présence de combles habitables.
3. Une administratrice demande au promoteur s'ils ont envisagé reprendre des styles architecturaux déjà présents dans le quartier.
Réponse un promoteur : *Le promoteur répond que ce style architectural est apprécié des acheteurs, que les projets similaires qui ont été faits ailleurs fonctionnent très bien.*
Réponse de la Ville : *On précise qu'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sera applicable à la zone où se trouve ce projet.*
4. Un administrateur demande des précisions sur l'étendue de la zone où ses normes seront applicables.
Réponse de la Ville : *La zone est effectivement plus grande que le terrain du projet et se rend jusqu'au parc. On explique qu'on ne peut pas subdiviser une zone à compétence ville.*
5. Un administrateur fait part de ses observations et relate les hauteurs autorisées lors des dernières demandes de modifications au zonage dans le secteur (projet Galiléo, projet mail de Cap-Rouge, dernier omnibus). Là où la hauteur de 15 mètres est autorisée, on retrouve du 5 étages. L'omnibus incluant entre autres les rues Provancher, Cosgrove et aux alentours a diminué la hauteur de 12 m à 10 m.
Réponse du promoteur : *Le promoteur répète qu'il s'agit d'une signature architecturale. Il dit qu'il n'y a aucune intention de profiter de la hauteur qui serait autorisée en modifiant le projet après coup.*
6. Une administratrice valide sa compréhension par rapport au fait que s'il n'y a pas de garage, les constructions pourraient quand même avoir 15 m.
Réponse de la Ville : *Effectivement.*
7. Un administrateur fait référence aux constructions situées sur la rue Arnois et précise que les constructions sont issues de deux phases, ce qui explique qu'une partie n'ont pas de garage.
8. Un administrateur valide sa compréhension par rapport au fait que les normes seraient applicables au-delà du terrain du projet, là où il n'y a pas encore de projet.
Réponse de la Ville : *C'est bien ça.*
9. *La hauteur autorisée est de 12 mètres et on craint que ce soit une étape vers l'augmentation des hauteurs.*
Réponse du promoteur : *Le promoteur dit comprendre les préoccupations émises par les citoyens / administrateurs. Il pourrait peut-être envisager un concept moins*

haut, mais il dit vouloir avant tout proposer un produit intéressant. Il donne l'exemple d'un projet à Lévis.

9. Une administratrice est d'avis qu'il faudrait penser à la continuité du boulevard Chaudière, à la présence du tramway qui sera non loin de là. Elle se questionne sur la nécessité d'avoir 2 espaces de stationnement, sur le fait qu'il n'y a pas de constructions de ce genre avec des garages souterrain dans le secteur.

Réponse du promoteur : *Le promoteur explique qu'il s'agit justement d'une transition vers le TOD prévu pour le tramway et fait référence à la Vision Chaudière qui envisage du 8 à 12 étages. Il fait aussi référence à la topographie du terrain.*

10. Un administrateur dit être à l'aise avec le projet et donnerait un avis favorable, mais conditionnellement à ce que la hauteur soit limitée à 12 m.

11. Est-ce que le règlement pourrait prévoir de laisser une certaine marge pour la hauteur en lien avec le concept architectural, entre 12 et 15 mètres?

Réponse de la Ville : *Peut-être, il faudrait vérifier.*

Nombre d'interventions

22 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

29 juin 2023

Rédigé par

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Marianne Fleury, présidente du conseil de quartier du Cap-Rouge

Modifications réglementaires concernant une nouvelle phase du projet de développement Domaine Legendre

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37207Ha, R.C.A.3V.Q. 328 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37303Hb, R.V.Q. 3195 (secteur du boulevard de la Chaudière, quartier du Cap-Rouge, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 22 au 29 janvier 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier du Cap-Rouge, secteur boulevard e la Chaudière

Description du projet et principales modifications

Le requérant désire amorcer une nouvelle phase de son projet de développement (Domaine Legendre). Une bande terrain le long du boulevard Chaudière est ciblée. Il s'agit de construire 25 nouveaux logements de type maison de ville.

Afin de permettre le projet tel que déposé, il est proposé de modifier la grille de spécifications en augmentant le nombre de logements dans un bâtiment isolé jusqu'à un maximum de sept logements et d'autoriser un maximum de deux logements dans un type de bâtiment en rangée.

Le nombre de bâtiments dans une rangée ne peut excéder sept. La hauteur des bâtiments est augmentée à 15 mètres et le nombre maximum d'étages passe à trois.

Il est également proposé d'interdire l'accès véhiculaire sur le boulevard Chaudière. La présence d'un cours d'eau et de réseaux d'infrastructure publique le long du boulevard

Chaudière est incompatible avec l'aménagement de 25 allées d'accès pour les résidences. Ces aménagements mèneraient à la canalisation trop importante du cours d'eau.

Un règlement au conseil de la ville devra également être adopté en lien ce projet puisque qu'il est visé par deux compétences différentes, conseil de la ville et conseil d'arrondissement.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://preprodwww.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participationcitoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=552>

Participation

Conseillère municipale :

- M^{me} Anne Corriveau, conseillère du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personne-ressource :

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale.

Coordination de la consultation :

- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page web du projet

- 9 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
- 9 visiteurs ont consulté la documentation disponible et aucun citoyen a apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires du public

1. Avec la densification du secteur, j'ai une préoccupation par rapport à la circulation automobile qui doit rester fluide à Cap-Rouge. Déjà que le boulevard Chaudière est une alternative au rond-point Legendre qui est congestionné aux heures de pointe, j'aimerais savoir qu'est-ce qui sera fait pour désenclaver ce secteur et donner des alternatives aux automobilistes. J'émetts aussi le commentaire que nouveau projet ne présente pas à priori beaucoup de similitudes avec le reste du Domaine Legendre, qui est majoritairement de l'unifamiliale de style cottage. Construire du 7 logements / 3 bâtiments / 3 étages est discordant avec les phases 1, 2 et 3 existantes. Ce n'est pas ce qui correspond au "quartier de prestige" qu'on a promis et vendu aux premiers

occupants de la phase 1, où le plan d'architecture nous imposait des choix pour la respecter la cohérence stylistique du quartier. Construire du 7 logements / 3 bâtiments / 3 étages ne respecte pas l'esprit de cohérence du quartier. Je pense également aux occupants de la rue Stanley Cosgrove qui auront des bâtiments de 3 étages donnant sur leur cour alors que leur propre maison devra respecter le 12 m / 2 étages permis actuellement.

2. Je suis résident du domaine Legendre et j'aimerais qu'on garde l'uniformité du quartier en construisant des maisons comme il y a partout autour. Toutes les rues avoisinantes sont des maisons unifamiliales et non des maisons de ville. Je suis donc contre ce changement

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

29 juin 2023

Rédigé par

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

DISTRICT LA POINTE-DE-SAINTE-FOY

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONE VISÉE : 37303Hb

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

N° dossier 2302 1759

VERSION DU 2023-06-22

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le requérant désire amorcer une nouvelle phase de son projet de développement (Domaine Legendre). Une bande terrain le long du boulevard Chaudière est ciblée. Il s'agit de construire 25 nouveaux logements de type maison de ville. En conformité avec la vision d'aménagement du secteur Chaudière, le requérant désire densifier légèrement cette phase. Le produit offert correspond à la vision d'aménagement en offrant de nouveaux logements, en conciliation avec les secteurs existants. En plus de favoriser la mixité sociale et l'insertion de projets innovants, le projet favorise une intégration harmonieuse des différents types de construction et la création d'un milieu à échelle humaine, densifié en fonction de la localisation sur le territoire.

Afin de permettre le projet tel que déposé, il est proposé de créer la zone 37241Hb à même la zone 37207Ha, qui est réduite d'autant. La grille de spécifications prévoit le nombre de logements dans un bâtiment isolé jusqu'à un maximum de sept logements et d'autoriser un maximum de deux logements dans un type de bâtiment en rangée. Le nombre de bâtiments dans une rangée ne peut excéder sept. La hauteur des bâtiments est augmentée à 15 mètres et le nombre maximum d'étages passe à trois. Les autres normes applicables sont décrites dans la section suivante.

MODIFICATION RETENUE À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Lors de la consultation publique et de la demande d'avis au conseil de quartier tenue le mercredi 21 juin 2023, ce dernier a donné un avis favorable au projet sous condition que la hauteur des bâtiments soit limitée à 12 mètres plutôt qu'à 15 mètres proposés. La Ville entend répondre à la demande de la façon suivante :

Les autorités ont plutôt retenu d'abaisser la hauteur des bâtiments à 14 mètres au lieu de 15 mètres comme initialement proposé afin de laisser une certaine latitude lors de la construction du bâtiment principal considérant que la hauteur minimale qui permettrait de conserver le concept architectural est de 13,5 mètres. Le projet a été modifié en conséquence.

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

DISTRICT LA POINTE-DE-SAINTE-FOY

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONE VISÉE : 37207HA

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

N° dossier 2302 1569

VERSION DU 2023-06-22

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le requérant désire amorcer une nouvelle phase de son projet de développement (Domaine Legendre). Une bande terrain le long du boulevard Chaudière est ciblée. Il s'agit de construire 25 nouveaux logements de type maison de ville. En conformité avec la vision d'aménagement du secteur Chaudière, le requérant désire densifier légèrement cette phase. Le produit offert correspond à la vision d'aménagement en offrant de nouveaux logements, en conciliation avec les secteurs existants. En plus de favoriser la mixité sociale et l'insertion de projets innovants, le projet favorise une intégration harmonieuse des différents types de construction et la création d'un milieu à échelle humaine, densifié en fonction de la localisation sur le territoire.

Afin de permettre le projet tel que déposé, il est proposé de créer la zone 37241Hb à même la zone 37207Ha, qui est réduite d'autant. La grille de spécifications prévoit le nombre de logements dans un bâtiment isolé jusqu'à un maximum de sept logements et d'autoriser un maximum de deux logements dans un type de bâtiment en rangée. Le nombre de bâtiments dans une rangée ne peut excéder sept. La hauteur des bâtiments est augmentée à 15 mètres et le nombre maximum d'étages passe à trois. Les autres normes applicables sont décrites dans la section suivante.

MODIFICATION RETENUE À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Lors de la consultation publique et de la demande d'avis au conseil de quartier tenue le mercredi 21 juin 2023, ce dernier a donné un avis favorable au projet sous condition que la hauteur des bâtiments soit limitée à 12 mètres plutôt qu'à 15 mètres proposés. La Ville entend répondre à la demande de la façon suivante :

Les autorités ont plutôt retenu d'abaisser la hauteur des bâtiments à 14 mètres au lieu de 15 mètres comme initialement proposé afin de laisser une certaine latitude lors de la construction du bâtiment principal considérant que la hauteur minimale qui permettrait de conserver le concept architectural est de 13,5 mètres. Le projet a été modifié en conséquence.