

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-225

<p><b>1. Événement, date et lieu</b></p> <p><b>(2017-03-22) Absence de quorum</b></p> <p><b>(2017-03-28) Quorum</b></p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Loisirs Montcalm, 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle 202.</p>	<p><b>2. Origine</b></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><b>3. Objet</b></p> <p>Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 299 / (Quartier Montcalm)</p>
<p><b>4. Présences</b></p> <p><b><u>2017-03-22 (Absence de quorum)</u></b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mme Lydia Lavoie ainsi que messieurs Jimmy Duchesneau, Antoine Pellerin, Jean-Félix Robitaille.</p> <p><b>Membres sans droit de vote :</b> M. Yvon Bussièrès, conseiller municipal.</p> <p><b>Personnes-ressources :</b> M. Alexandre Armstrong et Mme Joëlle Carpentier, urbanistes.</p> <p><b><u>2017-03-28 (Quorum)</u></b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mesdames Paméla Bisson, Lydia Lavoie, Marine Sériès et Marie-Louise Vallée ainsi que messieurs Jean-Pierre Bédard, Jimmy Duchesneau, Denys Hamel, Antoine Pellerin, Jean-Félix Robitaille.</p> <p><b>Membres sans droit de vote :</b> M. Yvon Bussièrès, conseiller municipal et Mme Anne Guérette, conseillère municipale.</p> <p><b>Personnes-ressources :</b> Aucune, car la présentation du dossier a été faite lors de la rencontre du 22 mars 2017. Le conseil de quartier n'avait pas de quorum lors de cette soirée.</p>		
<p><b>5. Information présentée</b></p> <p>Présentation du projet de modification. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier. Les fiches d'information sur le projet de modification ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier lors de la rencontre du 22 mars 2017. Des copies supplémentaires sont disponibles pour les personnes présentes à la rencontre du 28 mars. Ce dossier n'est pas soumis au processus d'approbation référendaire.</p>		

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-225

**6. Recommandation spécifique du mandaté**

- 7.** Attendu que le Conseil de quartier Montcalm réitère l'importance des principes et des objectifs qu'il a élaborés en collaboration avec les citoyens du quartier et des professionnels résidents dans le rapport *Vision Montcalm* de 2014 ;
- Attendu que les principes et objectifs établis dans ce rapport sont en étroite relation avec les enjeux et les défis que pose le Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère (PPU) ;
- Attendu que le Conseil de quartier Montcalm a présenté un mémoire le 8 septembre 2016 dans le cadre du processus de consultation sur l'avant-projet de PPU ;
- Attendu que le Conseil de quartier Montcalm présentera un mémoire le jeudi 30 mars prochain lors de l'assemblée publique de consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
- Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu unanimement de recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 4 (Quartier Montcalm), sous réserve des conditions suivantes afin de favoriser notamment l'atteinte des objectifs du rapport *Vision Montcalm* :
- Édifice** inoccupé au 845, boul. René-Lévesque O (Zone 14079Mb) : Diminuer la hauteur permise à moins de 24 mètres et/ou fixer un angle d'éloignement de moins de 60 degrés afin de graduer la nouvelle hauteur permise par rapport aux bâtiments résidentiels existants et/ou utilisation de la surhauteur sélective si possible. Minimale, associer une limite de 6 étages à la hauteur de 24 mètres ;
- Zone 14001Mb** : Augmenter le pourcentage d'aire verte à 20%, inscrire une marge avant et inscrire un pourcentage pour les grands logements ;
- Zone 14009Hc** (et création de 14069Hc) : Augmenter le pourcentage d'aire verte et intégrer l'agriculture urbaine ;
- Zone 14016Cd** : Ajouter un pourcentage de grands logements et augmenter le pourcentage d'aire verte ;
- Zone 14053Hb** (et création de 14080Ha) : Inscrire 3 étages comme nombres maximaux d'étages et augmenter à 6 le nombre maximal de logements par bâtiment isolé (et augmenter au besoin de un ou deux mètres la hauteur maximale autorisée), augmenter le pourcentage de grands logements de 3 chambres et plus, et réduire la marge avant (p.ex. à 6 mètres) ;
- Zone 14057Cc** (et création de 14081Ha) : Évaluer la possibilité d'augmenter la hauteur maximale de façon à autoriser des bâtiments de 3 étages et augmenter le nombre maximal de logements par type de bâtiment de façon à permettre la densification du secteur ;
- Zone 14062Hc** (et création de 14082Hc) : Diminuer la hauteur maximale, augmenter le pourcentage d'occupation du sol (POS) et augmenter le pourcentage de grands logements de 3 chambres et plus ;
- Zone 14062Hc** (et création de 14083Hc) : Diminuer la hauteur maximale, augmenter le pourcentage d'occupation du sol (POS) et augmenter le pourcentage de grands logements de 3 chambres et plus ;
- Zone 14064Ra** (et création de 14085Ra) : Conserver intégralement la zone 14064Ra et éviter sa fragmentation.
- Zone 14057Cc** (et création de 14086Mc) : Conserver l'usage P5 pour la zone nouvellement créée (14086Mc), intégrer une norme de grands logements, augmenter davantage le pourcentage d'aire verte (p.ex. à 30%), justifier la hauteur maximale des bâtiments permise sur 75% de la projection au sol du bâtiment et étudier la possibilité de réduire cette hauteur maximale pour favoriser la construction de bâtiments de 6-7 étages.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-225

8. Options soumises au vote

Option	Nombre de votes
1.	0
2.	0
3.	9
Abstention :	0
Total :	9

Description des options

1. Statu quo soit de recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.
2. Recommander au conseil d'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 à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 299 / (Quartier Montcalm).
3. Attendu que le Conseil de quartier Montcalm réitère l'importance des principes et des objectifs qu'il a élaborés en collaboration avec les citoyens du quartier et des professionnels résidents dans le rapport *Vision Montcalm* de 2014 ;  
Attendu que les principes et objectifs établis dans ce rapport sont en étroite relation avec les enjeux et les défis que pose le Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère (PPU) ;  
Attendu que le Conseil de quartier Montcalm a présenté un mémoire le 8 septembre 2016 dans le cadre du processus de consultation sur l'avant-projet de PPU ;  
Attendu que le Conseil de quartier Montcalm présentera un mémoire le jeudi 30 mars prochain lors de l'assemblée publique de consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;  
Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu unanimement de recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.C.A.1V.Q. 4 (Quartier Montcalm), sous réserve des conditions suivantes afin de favoriser notamment l'atteinte des objectifs du rapport *Vision Montcalm* :  
**Édifice** inoccupé au 845, boul. René-Lévesque O (Zone 14079Mb) : Diminuer la hauteur permise à moins de 24 mètres et/ou fixer un angle d'éloignement de moins de 60 degrés afin de graduer la nouvelle hauteur permise par rapport aux bâtiments résidentiels existants et/ou utilisation de la surhauteur sélective si possible. Minimale, associer une limite de 6 étages à la hauteur de 24 mètres ;  
**Zone 14001Mb** : Augmenter le pourcentage d'aire verte à 20%, inscrire une marge avant et inscrire un pourcentage pour les grands logements ;  
**Zone 14009Hc** (et création de 14069Hc) : Augmenter le pourcentage d'aire verte et intégrer l'agriculture urbaine ;  
**Zone 14016Cd** : Ajouter un pourcentage de grands logements et augmenter le pourcentage d'aire verte ;  
**Zone 14053Hb** (et création de 14080Ha) : Inscrire 3 étages comme nombres maximaux d'étages et augmenter à 6 le nombre maximal de logements par bâtiment isolé (et augmenter au besoin de un ou deux mètres la hauteur maximale autorisée), augmenter le pourcentage de grands logements de 3 chambres et plus, et réduire la marge avant (p.ex. à 6 mètres) ;  
**Zone 14057Cc** (et création de 14081Ha) : Évaluer la possibilité d'augmenter la hauteur maximale de façon à autoriser des bâtiments de 3 étages et augmenter le nombre maximal de logements par type de bâtiment de façon à permettre la densification du secteur ;  
**Zone 14062Hc** (et création de 14082Hc) : Diminuer la hauteur maximale, augmenter le pourcentage d'occupation du sol (POS) et augmenter le pourcentage de grands logements de 3 chambres et plus ;  
**Zone 14062Hc** (et création de 14083Hc) : Diminuer la hauteur maximale, augmenter le pourcentage d'occupation du sol (POS) et augmenter le pourcentage de grands logements de 3 chambres et plus ;  
**Zone 14064Ra** (et création de 14085Ra) : Conserver intégralement la zone 14064Ra et éviter sa fragmentation.  
**Zone 14057Cc** (et création de 14086Mc) : Conserver l'usage P5 pour la zone nouvellement créée (14086Mc), intégrer une norme de grands logements, augmenter davantage le pourcentage d'aire verte (p.ex. à 30%), justifier la hauteur maximale des bâtiments permise sur 75% de la projection au sol du bâtiment et étudier la possibilité de réduire cette hauteur maximale pour favoriser la construction de bâtiments de 6-7 étages.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-225

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 6

Nombre de personnes qui sont intervenues :

**Les commentaires émis ont été :**

Une citoyenne des Jardins Mérici mentionne les points suivants touchant le secteur Jardins Mérici :

- Elle ne retrouve pas dans le PPU une gradation des hauteurs de bâtiments, mais plutôt des hauteurs sélectives qui sont mentionnées dans certaines zones. Elle considère que ce n'est pas harmonieux contrairement au secteur Thornhill où il y a un angle d'éloignement.

Elle se dit contre la hauteur proposée de 34 mètres dans une zone où il y a un immeuble d'habitation et des immeubles à bureaux de 3 à 4 étages. Elle considère qu'il n'y aura plus d'harmonie. Elle considère que si on ajoute près de 600 travailleurs dans le secteur en plus des nouveaux logements qui seront construits, ces facteurs augmenteront les problèmes de circulation qui sont déjà bien présents.

Elle mentionne aussi la situation des stationnements intérieurs prévus. Elle indique que le PPU devrait avoir un pourcentage plus grand encore que les 75% prévu à cette fin. Elle précise que le PPU devrait exiger que les stationnements intérieurs ne devraient pas être situés au sous-terrain, mais au rez-de-chaussée des immeubles. On devrait aussi interdire les stationnements étagés comme celui que l'on retrouve à la Place des Canotiers.

Elle fait part de sa préoccupation quant à la perte éventuelle du couvert végétal que l'on retrouve sur la Grande Allée (secteur de Loto-Québec) si le PPU autorisait la construction d'immeubles sur ces terrains.

Finalement, elle mentionne que les caractéristiques pour les secteurs d'emploi comme la Cité-Verte où Thornhill ne se retrouvent pas dans le secteur Mérici. Elle précise, entre autres, que le principe de gradation des bâtiments n'est pas présent dans ce secteur empêchant ainsi la création d'un ensemble harmonieux intégrant le caractère monumental du paysage.

M. Jean-Pierre Beaudoin de la société immobilière Arbois dépose un document intitulé « Demande d'information déposée au conseil de quartier de Montcalm, le 22 mars 2017 ». Il en fait la lecture aux personnes présentes. La demande vise le 871, Grande Allée Ouest. Il précise qu'un mémoire a été déposé lors de la première consultation publique portant sur le PPU Belvédère. Le présent projet est le reflet des éléments que l'on retrouve dans le PPU, ainsi que des commentaires émis par les citoyens à cette occasion. Il vise une densification du site dans laquelle on retrouverait une vocation résidentielle, des espaces de végétation, des stationnements sous-terrain et des commerces de proximité.

Le projet vise la construction d'édifices de 11 étages, et ce, en conformité avec les critères du PPU. Il vise une intégration harmonieuse avec les autres bâtiments. De plus, un sentier piétonnier, bordé d'une importante canopée, fait partie du projet. Il propose une aire verte plus grande de ce que le règlement actuel permet.

Comme avantages du projet, M. Beaudoin mentionne les points suivants : disparition d'un stationnement de surface au profit d'un stationnement sous-terrain de 420 places; deux sorties de stationnement, l'une sur la rue des Jardins de Mérici et l'autre sur l'avenue Mérici, et ce, afin d'éviter des goulots de circulation lors des heures de pointe; l'ajout d'approximativement 369 logements dont environ 229 auront une superficie de plus de 1 000 pi carrés; l'ajout d'une allée piétonnière centrale qui permettra la perméabilité du sol et les déplacements des résidents des Jardins Mérici vers la Grande Allée.

C'est dans cette perspective que M. Beaudoin demande de modifier le PPU, plus particulièrement la zone CDSUGA68. Les propositions d'amendement se retrouvent dans le document déposé.

La citoyenne des Jardins Mérici fait remarquer les points suivants :

- Il n'y a rien dans le PPU qui mentionne des critères portant sur des toits végétaux.  
M. Alexandre Armstrong précise qu'effectivement, il n'y a rien de prévu dans le PPU à cet effet. Toutefois, la Commission d'urbanisme de la Ville reste sensible à ce sujet, et ce, dans une optique de développement durable.
- Elle aurait aimé qu'un sentier piétonnier relierait le secteur Mérici avec le sentier d'interprétation reliant Samuel-de-Champlain les Plaines d'Abraham.
- À la toute fin, elle précise qu'elle est contre la construction d'immeubles de 11 étages étant donné la circulation qui est déjà difficile dans le secteur.

**Les questions émises ont été :**

Aucune question n'a été émise.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-225

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Les questions posées ont été :

- Dans la nouvelle zone 14080, on parle pour les bâtiments d'une hauteur de 13 mètres et de 2 étages, est-ce que c'est voulu comme cela étant donné les maisons présentes ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : Étant donné que le PPU a de nouvelles limites et que la Grande Allée se poursuit du côté nord, une nouvelle zone a dû être créée. Des normes maximales de hauteur et de nombre d'étages ont été intégrés à la zone.
- Pour la même zone, on parle de marge de recul de 10 mètres, le conseil de quartier est d'accord avec cette norme, toutefois, pour les rues avoisinantes comme l'avenue des Laurentides, les marges sont de 4 à 7 mètres, est-ce qu'il y a une façon de moduler les marges et pour mentionner que pour la Grande Allée, c'est 10 mètres et moins pour les rues avoisinantes ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : Oui, c'est possible, mais ce faisant, il faudrait porter une attention particulière pour les bâtiments déjà en place. Nous sommes dans un milieu consolidé et développé.
- Si un propriétaire devait faire des rénovations sur sa propriété, devra-t-il respecter les marges qui seront en vigueur à ce moment-là ?  
*Réponse de Mme Carpentier, urbaniste* : Oui, il devra appliquer les normes qui seront en vigueur. Toutefois, le propriétaire pourra demander une demande dérogation mineure afin de régulariser la situation. Elle précise que les urbanistes s'attarderont sur cette situation afin de trouver une solution, et ce, afin de ne pas créer de préjudice.
- Il a été mentionné dans le PPU que les pourcentages d'occupation au sol seraient inchangés. Or, à la lecture de 2 fiches (#19 et 20) touchant le quartier Mérici, il est indiqué que ces pourcentages ont été diminués de 10 %. Quelles sont les intentions réelles qui ont permises de modifier les pourcentages ?  
*Réponses des urbanistes* : Il doit avoir eu une erreur de transcription dans les 2 fiches, car effectivement, le PPU ne prévoit aucun changement quant au pourcentage d'occupation au sol. Toutefois, une vérification sera effectuée.
- Que signifie concrètement la transformation de la zone tampon présente au plan de zonage, si on devait aller de l'avant avec la proposition de la société immobilière Arbois d'enlever cette zone pour la remplacer par des marges de recul ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : Il précise que la zone tampon est limitée à 35 mètres alors que le promoteur demande une distance de 15 mètres. Il est stipulé qu'une zone tampon est non constructible et ne peut être aménagée, par exemple, par un stationnement. De plus, avec les critères présents dans le PPU, on vient introduire la possibilité d'aménager des parcs, des sentiers, la pose de bancs, de plantations. Toutefois, dans une marge, il est possible d'aménager une aire de stationnement, d'installer des conteneurs à déchets, etc.  
*Commentaire du requérant* : La zone tampon représente un problème quant à la construction du bâtiment. Cette zone obligerait à revoir les plans de construction et de faire les choses autrement. Ceci dit, faire les plans autrement que ceux prévus, occasionnerait de changer tout ce qui touche les percées visuelles, les vues, etc.
- Qu'arrive-t-il du sentier d'accès qui relie le projet de la société immobilière aux Jardins Mérici ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : Le sentier demeure à son emplacement actuel.
- Est-ce qu'il a des commerces de proximité d'identifier dans le projet et est-ce qu'il y a des ententes de convenues avec certaines bannières de commerce ?  
*Réponse du requérant* : Il n'y a aucun commerce d'identifier, ni aucune entente de signée avec des bannières de commerce.
- Quel est le type de clientèle visée pour occuper les logements et quelle sera la typologie des logements qui seront offerts ?  
*Réponse du requérant* : Le projet est offert à toutes les clientèles. Il précise que le projet vise particulièrement les travailleurs se rendant sur la colline parlementaire et dans les principaux pôles d'emploi autour du projet Mérici. Il mentionne que la trame de logement n'est pas encore définie. Toutefois, il n'est pas de sa volonté d'offrir uniquement de petits logements. Les grands logements ont toujours leur place à Québec.
- Qu'est-ce qu'un établissement de santé sans hébergement ?  
*Réponse de Mme Carpentier, urbaniste* : On parle d'un endroit dans lequel on offre des soins de santé sans offrir l'hébergement comme, par exemple, une clinique médicale, un bureau de dentiste, etc.
- Pourquoi, le parc Marquette, situé en face de l'église des Saints-Martyrs-Canadiens possède sa propre zone et est-ce qu'il y a des projets de rénovation à réaliser pour ce parc ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : C'est uniquement à cause des limites du PPU et non il y a aucun projet de déposer pour cet espace. Toutefois, il est encore temps de faire des suggestions.
- Pour le bâtiment où est le Pharmaprix et l'édifice qui est pratiquement en ruine (où était l'ancien Videotron), les normes sont différentes pour les 2 zones présentes, est-ce qu'il y a eu effort de symétrie entre les deux zones, ou bien elles ont été analysées séparément ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : Il précise que c'est plus une vision de dégradation pour ce qui est des hauteurs des bâtiments tels que l'on retrouve sur la rue des Braves. Il y a une volonté de ne pas trop augmenter les hauteurs.
- N'y a-t-il pas d'angle d'éloignement similaire entre les 2 zones ?  
*Réponse de M. Armstrong, urbaniste* : Il y a un angle d'éloignement dans la zone où est situé l'édifice du Videotron tel qu'il s'applique au Village Belvédère, contrairement dans la zone où est situé le Pharmaprix dans laquelle, il n'y a pas d'angle d'éloignement.

### Les commentaires émis ont été :

- Des membres du conseil d'administration proposent à la société immobilière de prendre connaissance du document Vison Montcalm qui explique les orientations de développement du quartier. On y parle de grands logements, de mixité sociale, de services à offrir à certaines tranches de la population du quartier, etc.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Montcalm

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-225

**11. Suivi recommandé**

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

**Approuvé par**



Lydia Lavoie  
Présidente  
Conseil de quartier de Montcalm

29 mai 2017

**Préparé par**



Denis Bergeron  
Conseiller aux consultations publiques  
Arrondissement de La Cité-Limoilou

29 mai 2017