

Rapport de consultation publique



Service de l'interaction citoyenne
Direction

Mandaté : Conseil de quartier de Saint-Roch à la demande du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou		No de dossier : R.C.A.1V.Q. 421
1. Date, événement et lieu Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/> Consultation écrite LAU <input type="checkbox"/> Tenue le 25 février 2021 par visioconférence.	2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Conseil exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	3. Objet <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12005Hc, 12007Mb et 12013Ma aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 421</i>
4. Présences		
Membre avec droit de vote : Mesdames Véronique Chabot, Lise Côté Comeau, Frédérique Lavoie Messieurs Louis-Charles Beaudoin-Lacroix, Louis-H Campagna, Pierre Maheux, Philippe Morissette		
Membre sans droit de vote : M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch – Saint-Sauveur		
Personne-ressource : Mme Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement Mme Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale		
Animation de la rencontre et préparation du rapport : M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne		
5. Informations présentées		
Madame Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, présente les modifications proposées par le projet de règlement R.V.Q. 2936 et le règlement de concordance R.C.A.1V.Q. 421. La présentation est disponible en ligne : https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/ppu-entree-ville-st-roch-rvq-2936		

6. Recommandation du mandaté

À l'unanimité, le conseil de quartier de Saint-Roch recommande 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 aux zones 12005Hc, 12007Mb et 12013Ma aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch*, R.C.A.1V.Q. 421 avec les modifications suivantes :

- Prévoir à toutes les zones un taux de grands logements de 3 chambres et plus,
- Limiter la hauteur de la zone 12007Mb (aire M_PL5) à 6 étages (21 m),
- Limiter l'usage C10 dans la zone 12007Mb (aire M_PL5).

De plus, le conseil de quartier de Saint-Roch invite la Ville à faire l'analyse de ses recommandations de 2005 et 2006 (Annexe 1), de considérer ce qui est pertinent aux modifications normatives en cours ou dans le processus de vente de terrains, puis de faire une rétroaction au conseil de quartier par la suite.

Comme il s'agit d'un programme particulier d'urbanisme, ces recommandations sont valides pour le projet de règlement R.V.Q. 2936.

7. Options soumises au vote

Option	Nombre de votes
A.	0
B.	0
C.	7
Abstention	0
Total	7

8. Description des options

Option A – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.

Option B – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification

Option C – Apporter les modifications suivantes au projet de règlement :

- Prévoir à toutes les zones un taux de grands logements de 3 chambres et plus;
- Limiter la hauteur de la zone 12007Mb (aire M_PL5) à 6 étages (21 m);
- Limiter l'usage C10 dans la zone 12007Mb (aire M_PL5).

De plus, le conseil de quartier de Saint-Roch invite la Ville à faire l'analyse de ses recommandations de 2005 et 2006 (Annexe 1), de considérer ce qui est pertinent aux modifications normatives en cours ou dans le processus de vente de terrains, puis de faire une rétroaction au conseil de quartier par la suite.

9. Questions et commentaires du conseil d'administration

- Une administratrice demande où est la marge avant pour les aires M_PL2 et M_PL3 considérant un futur boulevard urbain sur Laurentienne.

Réponse de la Ville : *Si l'autoroute devient un boulevard urbain, il y aurait deux marges avant. Les promoteurs doivent déjà le considérer dans leur projet pour éviter d'avoir un mur aveugle vers Laurentienne.*

- Une administratrice demande si un immeuble de 10 étages en bordure de trottoir est possible sur M_PL5.

Réponse de la Ville : *M_PL5 comporte est sur un coin et comporte deux marges avant de 4 mètres (Rue de la Croix Rouge et rue de la Pointe-aux-Lièvres). Donc un éventuel immeuble ne sera pas collé au trottoir. Du côté de l'autoroute, c'est la CUCQ (commission d'urbanisme et de conservation de Québec) qui jugera de la marge à prévoir à l'analyse du projet.*

- Un administrateur demande si l'expression écoquartier fait référence à une norme reconnue.

Réponse de la Ville : *Ce n'est pas le zonage qui détermine l'appellation écoquartier, bien que certains éléments comme le pourcentage d'aire verte puissent aider. Ce sont les critères et les objectifs de la CUCQ qui vient encadrer l'écoquartier. La CUCQ et la Ville ont leurs propres critères, et non une norme internationale. De plus, la Ville a des critères pour la vente des terrains qu'elle possède.*

- Une administratrice demande quelles sont les grandes orientations pour la Pointe-aux-Lièvres.

Réponse de la Ville : *L'objectif est de mieux encadrer les projets sur les terrains vendus par la Ville. De plus, c'est de créer un milieu de vie intéressant en prévoyant plus d'aires vertes, moins de hauteur, plus de place aux piétons.*

- Une administratrice demande quel était l'élément déclencheur pour lancer ces modifications.

Réponse de la Ville : *L'élément déclencheur est l'acquisition de terrains par la Ville et le départ d'entreprises qui cadraient moins dans le PPU.*

- Une administratrice demande pourquoi changer les normes de l'aire M_PL5 s'il y a déjà un commerce.

Réponse de la Ville : *Le commerce peut poursuivre ses activités aussi longtemps qu'il le souhaite.*

- Une administratrice demande si les normes de stationnement vont forcer d'avoir des stationnements souterrains ou si ça va forcer les gens à se stationner dans la rue. En ce moment il est encore simple de trouver du stationnement dans la rue.

Réponse de la Ville : *La norme est de 80% de stationnement intérieur, pour éviter d'avoir des mers d'asphalte. Le stationnement est un enjeu à la Pointe-aux-Lièvres, car la nappe phréatique est très élevée. Il est difficile de faire plus d'un étage souterrain, la capacité de stationnement a donc eu un impact sur les normes quant au nombre de logements et la hauteur des immeubles à la Pointe-aux-Lièvres. Il y a un équilibre à respecter.*

- Un administrateur demande ce qui adviendra de la passerelle au-dessus de l'autoroute.

Réponse de la Ville : *Ça dépend des plans pour l'autoroute Laurentienne, si elle devient un boulevard urbain, il sera possible de traverser au niveau du sol.*

- Un administrateur demande si le M_PL5 permet du 100% Airbnb (résidences de tourisme)

Réponse de la Ville : *Pour M_PL5, un immeuble pourrait être des résidences de tourisme ou un hôtel.*

- Un administrateur rappelle que le conseil de quartier avait fait des recommandations en 2005 et 2006 au sujet de l'écoquartier (Annexe 1). Il est d'avis que peu de recommandations se sont concrétisées depuis.

Réponse de la Ville : L' élu du district rappelle les avantages des modifications proposées pour assurer un milieu de vie de qualité.

- Des administratrices suggèrent pour l'aire M_PL5 de réduire la hauteur maximale et de reconsidérer l'hébergement touristique. Cette aire semble bien différente des deux autres. D'autres administrateurs partagent leurs réserves quant à une « tour d'airbnb ».

Réponse de la Ville : Il y a quand même une réduction de la hauteur maximale pour cette aire en passant de 60 m à 34 m. Il est possible de spécifier des étages pour certains usages, par exemple de limiter l'hébergement touristique C10 à 4 étages. L'hébergement collaboratif reste possible par une personne dans son propre logement en demandant un permis; c'est différent de l'usage C10 hébergement touristique.

- Un administrateur souligne que c'est le bon moment pour réduire davantage la hauteur de M_PL5, car le coin sera très utilisé par les piétons et il faut faire attention au vent.
- Un administrateur suggère une « recommandation C » qui invite la Ville à évaluer les recommandations du conseil de quartier en 2005 et 2006 et à en faire un suivi au conseil de quartier par la suite. **Réponse d'un administrateur :** L'administrateur, qui était conseiller municipal du district en 2006, souligne la recommandation de 4 à 6 étages, avec les 6 étages de long de l'autoroute Laurentienne pour faire office de mur antibruit. Il y avait déjà des rumeurs de conversion en boulevard urbain.
- Une administratrice aime voir la mention des très grands logements dans les recommandations de 2005-2006, car c'est un enjeu pour les familles selon la Table de quartier EnGrEnAgE. Deux ou trois chambres ce n'est pas assez. Est-ce possible de le prévoir dans le zonage, si oui il faut l'ajouter à notre recommandation.

Réponse de la Ville : La norme dans le M_PL4 est actuellement de 20% de grands logements de 3 chambres et plus ; il n'y a pas de norme spécifiée pour le 3 chambres et plus dans M_PL2 et MPL5. Il n'y a pas de norme de pour les 4 ou 5 logements et plus. Pour le 4 chambres et plus, ça pourrait être aux critères de la vente des terrains.

[Les administrateurs discutent sur la formulation de la « recommandation C » pour intégrer toutes les suggestions mentionnées plus tôt]

10. Suivi recommandé

Transmettre à la Planification de l'aménagement et de l'environnement et à la Gestion territoriale

Approuvé par :

SIGNÉ

Frédérique Lavoie
Présidente
Conseil de quartier Saint-Roch

1er mars 2021

Préparé par :

SIGNÉ

Daniel Leclerc
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

26 février 2021

Annexe 1

Extrait des recommandations du conseil de quartier de Saint-Roch en 2005 et 2006 au sujet de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres.

2005

Mixité des modes de tenures

- copropriété, locatif, social et communautaire
- clientèle à revenus variés
- abordabilité : logements sociaux, communautaires, accession à la propriété

Mixité des ménages

- familles, personnes seules, personnes âgées
- application de la norme des grands logements
- importance de la création de logements familiaux, notamment pour assurer la survie des écoles de quartier

Mixité des fonctions : approfondir le concept

Viser une véritable vie de quartier, véritable communauté

Source : Ville de Québec, No dossier AT2004-413, 2005.05.04

2006

Zonage :

- Habitation forte densité
- 3 à 6 étages
- Pourcentage de grands logements exigés

Logement accessible :

- Partie importante de logements abordables
- Formes : coopératives, OBNL, HLM, locatif privé
- Accès universel

Mixité des fonctions :

- Familles
- Ateliers d'artistes
- Services communautaires

Source : Ville de Québec, No dossier AT2005-032, 2006.02.09

Le 25 février 2021, au moment de la demande d'opinion, les administrateurs du conseil de quartier de Saint-Roch ont pu prendre connaissance de ces recommandations. Les sources n'ont cependant pas été présentées.