

RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Tenue en dehors d'une séance du conseil

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
Consultation écrite LAU Tenue entre le 7 et le 21 mai 2021 inclusivement.	Adoption du projet de règlement intitulé <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 12079Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 427</i> (district de Saint-Roch-Saint-Sauveur, quartier de Saint-Roch)	Règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 12079Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 427</i> (district de Saint-Roch-Saint-Sauveur, quartier de Saint-Roch) (527 et 533 boulevard Langelier)
4. PRÉSENCES		
Conseiller municipal concerné : Monsieur Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district Saint-Roch – Saint-Sauveur	Personne-ressource : Madame Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale	
5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION		
En raison de l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux du Québec, en date du 7 mai 2020 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19, cette consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation prévue par les articles 125 et 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.		
6. INFORMATIONS PRÉSENTÉES SUR LA PLATEFORME DE PARTICIPATION PUBLIQUE DE LA VILLE DE QUÉBEC		
<ul style="list-style-type: none"> • Présentation des modifications • Fiche synthèse du projet de Règlement R.V.Q. 2963 et R.C.A1V.Q. 427 • Sommaire décisionnel du projet de Règlement R.V.Q. 2963 et R.C.A1V.Q. 427 • Informations disponibles sur la page web : https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/ppu-secteur-sud-centre-ville-st-roch-rvq-2963-et-rca1vq-427 		
7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION		
<p>Visiteurs sur la plateforme en ligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 148 visiteurs uniques • 43 visiteurs ont consulté des documents • 6 commentaires ont été déposés <p>Commentaires déposés en ligne : 6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je me demandais simplement s'il était prévu de retirer la section "débarcadère" devant le bâtiment qui date de l'époque de l'entreprise silencieux Gosselin. Je ne sais pas si ça entre dans la modification de PPU, mais ce serait bien de redonner cette section pour le stationnement, tout en profitant de l'occasion de mettre un ou deux arbres dans des avancées de trottoir, surtout considérant que c'est le seul côté de Langelier avec aucun fil électrique qui empêchent les arbres de pousser. Possible de profiter des travaux pour faire cela? <p>Réponse de la Ville : <i>Merci pour votre suggestion, ces changements sont d'ailleurs considérés. Avec le départ du garage, la portion réservée pour débarcadère sera retirée (gain de +/- 4 espaces de stationnement) et les trottoirs seront mis à niveau. Les nouvelles plantations dans l'emprise publique sont gérées par l'équipe de foresterie urbaine, et il pourrait effectivement y avoir de nouveaux emplacements. Ces travaux se dérouleront probablement après la construction du bâtiment et il n'y a pas d'échéancier, car ces travaux impliquent différents services municipaux.</i></p>		

- En tant que copropriétaires du duplex avoisinant, mon conjoint et moi serons fortement affectés par la construction du nouveau projet. Ce nouveau projet embellira assurément la bâtisse existante et nous croyons que ce sera un plus pour le quartier et notre rue. Par contre, notre cours, qui donne sur la rue Jérôme, jouit d'une belle intimité ainsi que d'un ensoleillement tout au long de la journée. Nous avons acheté notre condo, entre autres, pour cette raison. (Achat du condo en décembre 2020). La construction d'un immeuble affectera donc cette intimité ainsi que l'ensoleillement en fin de journée, tout dépendamment de la hauteur de la construction. Aussi, le fait d'avoir possiblement des fenêtres et/ou des balcons donnant sur notre terrasse nuit à notre intimité. Ceci étant dit, si la nouvelle construction pouvait être un peu plus reculée de la rue ou bien moins haute en bordure du trottoir nous pourrions garder cet ensoleillement.

Réponse de la Ville : Des [illustrations du projet sont disponibles dans la présentation](#). Vous aurez un aperçu des dimensions du bâtiment, des ouvertures et balcons. Notez que les dimensions du bâtiment proposé sont conformes aux règlements actuellement en vigueur (Pour le 533 Langelier, la modification concerne spécifiquement les bureaux au rez-de-chaussée).

- 1. Est-ce que la nouvelle construction sera plus élevée que les bâtiments déjà existants sur le boul. Langelier entre Christophe Colomb et Charest?
 2. Quelle est la hauteur maximale allouée actuellement au sud de Christophe Colomb sur le boulevard Langelier?
 3. Le nouvel édifice sera construit sur l'emplacement de l'ancien garage ou également sur le terrain de l'édifice où est situé le restaurant Battuto? En d'autres mots, est-ce que l'édifice actuel du Battuto sera préservé ou le nouveau bâtiment donnera directement sur Christophe Colomb?
 4. La percée visuelle sur la falaise et l'ensoleillement sur l'édifice du 485 boul. Langelier seront grandement affectés par des bâtiments plus élevés que ceux qui s'y trouvent actuellement. Aucun bâtiment au sud de Christophe Colomb sur les deux côtés de Langelier ne dépasse les 9-10 mètres.
 5. Sur les images, aucune fenêtre n'est visible du côté nord, c'est-à-dire en direction du 485 boul. Langelier (côté Christophe Colomb). Est-ce que le propriétaire pourrait installer des fenêtres (ou des balcons) de ce côté ou existe-t-il un règlement qui l'interdit?

Réponse de la Ville : Réponse point par point.

1. *Le futur bâtiment comptera 4 étages et aura une hauteur de 13,6 mètres, soit comparable à ceux sur le boulevard Langelier entre Christophe Colomb et Charest qui ont environ 14 mètres.*
 2. *La hauteur maximale autorisée reste à 16 mètres et le projet déposé est de 13,6 mètres.*
 3. *Non, le futur bâtiment ne concerne que l'ancien garage et non l'immeuble du Battuto.*
 4. *Le projet sera visible du 485 boul. Langelier. Aucune étude d'ensoleillement n'a été effectuée pour ce projet étant donné que sa hauteur est conforme et moindre que le maximum autorisé. Toutefois, il est possible qu'un impact d'ensoleillement soit engendré sur le 485 Langelier, quoiqu'il devrait être minime.*
 5. *Ce n'est techniquement pas interdit d'y installer des fenêtres, mais le bâtiment est en marge zéro (collé aux immeubles voisins) et dans de tels cas le code de la construction est très exigeant pour les murs coupe-feu. Il est donc improbable qu'il y ait des fenêtres au nord et impossible d'y avoir des balcons; d'ailleurs le projet n'en prévoit pas.*
- J'aimerais savoir comment et quand la police va-t-elle travailler pour éliminer la vente et la distribution de drogue dans le secteur de la bibliothèque Gabrielle Roy? Nous payons tous des impôts et vous l'utilisez pour améliorer ce domaine, mais ceux d'entre nous qui vivent dans ce secteur voient à quel point les trafiquants de drogue font sans vergogne leurs affaires sous notre nez et devant un endroit qui devrait être pour le plaisir des familles, des étudiants, intéressés par la culture en général et les touristes. Nous voulons tous aller dans l'une des bibliothèques les plus importantes de notre ville, sans voir le spectacle déplaisant des ventes de drogue.
 - Bonjour, je suis d'accord avec la modification au zonage pour le restaurant et les bureaux administratifs au 533 Langelier. Toutefois, malgré le fait que vous disiez que la hauteur est réglementaire, je veux porter à votre attention que les immeubles sur la rue Jérôme sont principalement de 2 étages. Il n'y a que 3 bâtiments de 3 étages sur cette rue. J'habite l'immeuble immédiatement à côté du garage à démolir. Je m'inquiète sur les accumulations de neige qu'il y aura sur ma toiture et dans ma cour si l'immeuble est plus haut que le mien. Aussi, l'immeuble face à la construction projetée du côté rue Jérôme a un stationnement de 4 cases en façade. Ce n'est pas beau. Il faudrait faire attention à l'aménagement des cases de stationnement requises pour le nouveau projet afin que ça ne devienne pas un vaste espace de stationnement où l'on entend toutes les voitures démarrer. Le garage doit nécessairement être fermé, à mon avis, pour éviter cela. De toute façon, on est habitués à avoir des portes de garage de ce côté. Merci de votre attention.
 - Le présent commentaire est pour vous faire part des aspects préoccupants concernant la proposition « de créer une nouvelle aire d'affectation ».

En ce qui concerne le projet de construction d'un immeuble résidentiel à l'emplacement actuel de l'ancien « garage Gosselin » (533, boul. Langelier), celui-ci correspond en grande partie à l'affectation résidentielle que l'on retrouve majoritairement dans ce secteur.

De permettre l'aménagement d'espaces à bureaux.

D'autoriser l'usage C1 - Services administratifs seulement au rez-de-chaussée (533, boul. Langelier) et autoriser l'usage C20 - Restaurant seulement au rez-de-chaussée avec une superficie de plancher d'au plus 200 m² pour l'aire de consommation (restaurant Battuto), s'avère inapproprié voir inadéquat dans cet environnement à caractère essentiellement résidentiel.

Ces espaces à caractère commercial représentent de multiples inconvénients concernant plusieurs aspects pour ce secteur passablement déjà « hypothéqué ». Ces aménagements ne semblent aucunement répondre aux besoins quotidiens des résidents, mais davantage à des services qui s'adresse à des utilisateurs qui ne proviennent nécessairement pas de ce quartier.

Échange téléphonique : 2

- Un résident de la rue Jérôme souligne qu'un nouveau bâtiment fera du bien à sa rue dont la majorité des propriétés ont été rénovées. Cependant, le 521 rue Jérôme devrait être remplacée, car seule cette maison est en très mauvais état. Quand le bâtiment sera-t-il démolé ou défait?

Réponse de la Ville : *Après vérification, aucun permis ou certificat d'autorisation n'est accordé au 521 rue Jérôme en ce moment.*

- Un résident de la rue Christophe-Colomb Est demande des détails sur la modification concernant le Battuto et si le Battuto s'agrandira.

Réponse de la Ville : *Le Battuto est présent sur le boulevard Langelier par droits acquis (il y avait déjà un restaurant à cette adresse). La modification de zonage vient confirmer l'usage Restauration de plein droit. La superficie de l'usage est limitée à 200m² pour l'aire de consommation au rez-de-chaussée.*

Recommandation du conseil de quartier de Saint-Roch (demande d'opinion du 27 mai 2021)

À la majorité, 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 à la zone 12079Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 427.

8. COMMENTAIRES ET QUESTIONS

Public / Groupes d'intérêt :

8 citoyens et 1 organisme (CQSR)

Sommaire des interventions :

9. SUIVI RECOMMANDÉ

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

Préparé par : Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

Date : 31 mai 2021