

MANDATÉ : Conseil de quartier de Maizerets

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2017-043

 N° SDORU 2017-02-022

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>Consultation L.A.U. et R.R.V.Q. Chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation R.R.V.Q. Chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Tenue le 9 mai 2017 au Centre Monseigneur-Marcoux, 1885, chemin de la Canardière</p>	<p>2. Origine</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>3. Objet</p> <p>Projet de modification intitulé Règlement modifiant le règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 18106Mb, R.C.A.1V.Q. 311 (super-clinique / quartier Maizeret).</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mesdames Johanne Grondin, et Theresa Wiesner, ainsi que messieurs, Jérôme Bouchard, Alain Couillard, Marcel Paré, Yvan Ouellet et Martial Van Neste. Il y a quorum.</p> <p>Membre sans droit de vote : Madame Geneviève Hamelin, conseillère municipale</p> <p>Personnes-ressource : Madame Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Arrondissement de La Cité-Limoilou Monsieur Minh-Tam Nguyen, ingénieur, Bureau du transport Jessy Langlois et son équipe, propriétaire du terrain et promoteur du projet.</p> <p>Animation et préparation du rapport : Monsieur Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.</p>														
<p>5. Informations présentées</p> <ul style="list-style-type: none"> Première demande : Les changements à la zone 18106Mb portent sur l'usage <i>P5 établissement de santé sans hébergement</i>, pour qu'il soit autorisé à tous les étages. Deuxième demande : Ajout d'une note pour la localisation d'un stationnement souterrain implanté en marge avant jusqu'à la ligne avant de lot (soit une marge 0 en souterrain du côté de la 18e Rue au lieu de 3 mètres) Le projet est cloisonné entre l'avenue du Mont-Thabor, la 18e Rue, et le boulevard Henri-Bourassa. Le site a été échangé avec celui du jardin du Mont-Thabor. Accès au stationnement par Mont-Thabor et Henri-Bourassa, pas d'accès par la 18e Rue. 30 cases de stationnement à l'extérieur et 175 à l'intérieur pour un total de 195 cases. Objectif du promoteur : y établir une super-clinique de médecine familiale répondant aux normes de la RAMQ. Il y aurait notamment du sans rendez-vous pour les non-membres et un service de radiologie. 														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>À la majorité, il est proposé de recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification R.C.A.1V.Q. 311, à condition que des mesures de mitigation et de ralentissement de la circulation soient instaurées sur l'avenue du Mont-Thabor.</p>														
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>B)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>C)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A)	2	B)	3	C)	1	Abstention	1	Total	7	<p>8. Description des options</p> <p>A) Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p>B) Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification R.C.A.1V.Q. 311. (Voir recommandation spécifique du mandaté pour détails)</p> <p>C) Accepter la demande, mais en scindant la zone pour que la modification proposée ne concerne que le site du projet.</p>	
Option	Nombre de votes													
A)	2													
B)	3													
C)	1													
Abstention	1													
Total	7													
<p>9. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 30 Nombre de personnes qui sont intervenues : 12</p>														
<p>Questions :</p> <p>Un résidant de l'avenue du Mont-Thabor demande pourquoi le projet a changé. Réponse de monsieur Langlois : Le marché a changé, il y a moins de demandes pour des condos. Il y a des acquéreurs pour en faire une super-clinique. Il précise que l'usage <i>P5 établissement de santé sans hébergement</i> est déjà autorisé.</p> <p>Une résidante de la 18e Rue souligne que le projet avait 5 étages sur l'affiche. Réponse de madame Hamelin, l'affiche a été apposée avant la demande de permis, le projet déposé à la commission d'urbanisme est différent.</p> <p>Une résidante de l'avenue du Mont-Thabor demande à ce que l'entrée soit sur la 18e Rue et Henri-Bourassa. Réponse de monsieur Nguyen : Une entrée sur la 18e Rue générerait des virages qui nuiraient à la sécurité si près de</p>														

l'intersection.

Une résidante au 5^e étage du condo en face dit ne pas souhaiter avoir un bâtiment plus élevé en face. Réponse de madame Toupin, le zonage autorise jusqu'à 6 étages. Réponse de madame Hamelin, en achetant un condo, on n'achète pas un droit de vue. Le projet actuel compte quatre étages.

Une citoyenne demande si les phases 4 et 5 du développement immobilier sont modifiées par ce changement de zonage. Réponse du promoteur : les phases 4 et 5 sont encore prévues en copropriété.

Des citoyens demandent si le projet de super-clinique pourrait respecter le zonage en vigueur (sur 2 étages seulement). Réponse du promoteur : il y a plusieurs règles à respecter pour être reconnu par la RAMQ comme une super-clinique, et deux étages ne permettraient pas d'avoir le service de radiologie et d'autres spécialistes.

Commentaires :

- Plusieurs résidents de l'avenue du Mont-Thabor se prononcent contre un tel projet, car une clinique ou des commerces génèrent plus de déplacements que des condos. Le projet initial était d'avoir des bureaux au rez-de-chaussée et des condos aux étages. Même s'il y a du stationnement sur le site, s'il est payant les travailleurs et visiteurs vont se stationner dans la rue.
- Une citoyenne est inquiète de voir que le changement de zonage est pour toute la zone et que le promoteur pourrait développer d'autres cliniques.
- Plusieurs résidents du secteur craignent un impact sur le stationnement et la circulation dans le secteur. Réponse de madame Hamelin et de monsieur Nguyen : l'aménagement des accès proposés par Mont-Thabor et Henri-Bourassa a été étudié pour qu'ils génèrent le moins de circulation dans le quartier et limiter les déplacements. « Personne n'a intérêt à rouler devant les maisons sur Mont-Thabor pour se rendre à la clinique. »
- Un citoyen se réjouit d'avoir accès à une clinique médicale sans rendez-vous dans le quartier. Bien qu'un tel service génère de la circulation, il est d'avis qu'il sera réparti durant toute la journée avec les rendez-vous.
- Une citoyenne de l'avenue du Mont-Thabor se demande si des arbres de l'ancien parc des pompiers seront conservés. Considérant l'emplacement de sa maison, elle s'inquiète de l'emplacement de l'entrée du bâtiment alors que la visibilité sur la rue est difficile avec la courbe sur l'avenue du Mont-Thabor.
- Une citoyenne mentionne qu'il y a d'autres super-clinique à Québec et qu'il y a des critères à respecter.
- Le promoteur ajoute qu'il n'a pas pour objectif de créer un écoquartier. De plus, il ne peut pas choisir les clients de la clinique (privilégier les gens du quartier) et que son projet n'est pas à l'origine des problèmes de circulation mentionnés par les résidents du quartier.
- Un citoyen souligne que le réseau routier n'est tout simplement pas adapté à la demande actuelle.

10. Questions et commentaires du mandat

Questions :

Un administrateur demande si une trouée dans le terre-plein sur Henri-Bourassa a été envisagée ? Réponse de monsieur Nguyen : Une telle option générerait encore plus de conflits de circulation et serait dangereuse.

Un administrateur demande combien de médecins il y a dans une super-clinique. Réponse du promoteur : Une super-clinique a de 20 à 30 médecins et doit offrir du sans-rendez-vous.

Une administratrice demande de préciser le mandat de la consultation. Madame Toupin répète que les changements concernent l'usage P5 et une note au stationnement. Les usages commerciaux et résidentiels restent inchangés.

Un administrateur demande s'il est possible de scinder le lot visé de l'ensemble de la zone 18106Mb. Réponse de madame Toupin : dans la mesure où la zone visée est plus petite, vous êtes libre de le proposer. Reste à vérifier si légalement ce spot-zoning est possible. Madame Hamelin précise qu'il n'y a plus de terrains vacants assez gros dans la zone pour la création d'une autre super-clinique.

Un administrateur demande à l'assemblée si les gens sont préoccupés par l'usage ou par la circulation. À main levée, 3 citoyens votent pour l'usage et 8 citoyens votent pour la circulation.

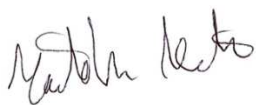
Commentaires :

- Un administrateur trouve intéressant l'ouverture d'une clinique sans rendez-vous dans le quartier, alors que d'autres cliniques cessent d'offrir ce service dans la ville. C'est intéressant pour les familles du quartier.
- Un autre administrateur est d'avis qu'une clinique n'aidera pas le développement d'un écoquartier, car ces logements en moins représentent moins de familles dans le quartier. Il reconnaît lui-même éviter les stationnements payant s'il le peut.
- Un autre administrateur est plutôt d'avis qu'une variété de services accessibles à pied contribuent à un écoquartier.
- Un administrateur fait référence au terrain vacant à l'angle de la 18^e Rue et de la rue Marie-Clarisse comme site potentiel pour accueillir un tel projet. Il mentionne également les problèmes de circulation, de vitesse, et de stationnement sur l'avenue de l'Émerillon et l'avenue du Mont-Thabor.

11. Suivis recommandés

Transmettre au conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Martial Van Neste
Président
Conseil de quartier de Maizerets

25 mai 2017

Préparé par



Daniel Leclerc
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou

23 mai 2017