

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste**

**Numéro de dossier : A1GT2015-038**

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet												
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Tenue le 30 mars 2015, à 19 h au sous-sol de l'église Saint-Jean-Baptiste, 470, rue Saint-Jean.	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Modification du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation de plans de construction et l'occupation d'un bâtiment sur le territoire formé du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec » R.C.A.1V.Q. 237 (190, rue Saint-Jean, quartier Saint-Jean-Baptiste - ancien site Irving)												
4. Présences														
<p><b>Membres avec droit de vote</b> : M. Francis-Olivier Angenot, Mme Nathalie Arsenault, M. Simon Domingue, M. Louis Dumoulin, Mme Pauline Guyomard, Mme Karine Hardy et Mme Marie-Hélène Maltais.</p> <p><b>Membre sans droit de vote</b> : Mme Anne Guérette, conseillère municipale, district du Cap-aux-Diamants</p> <p><b>Personne-ressource</b> : Mme Caroline Houde, coordonnatrice-urbaniste, Arrondissement de La-Cité-Limoilou.</p> <p><b>Animation et préparation du rapport</b> : Mme Marie Lagier, conseillère en consultations publiques, Arrondissement de La-Cité-Limoilou.</p>														
5. Information présentée														
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation selon la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> et le <i>Règlement sur la politique de consultation publique</i>.</li> <li>Présentation des moyens d'information utilisés, du déroulement de la consultation publique et des étapes subséquentes à la consultation publique.</li> <li>Mention que le règlement R.C.A.1V.Q.237 contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire, ainsi que la carte des zones concernée et contiguës sont disponibles pour le public.</li> <li>La fiche d'analyse et le projet de règlement ont été mis à la disposition des membres du conseil d'administration et des résidants sept jours avant la consultation publique. Des copies papier de la fiche d'analyse ont été remises aux personnes présentes dans la salle. Des copies complètes du projet de règlement sont disponibles pour le public.</li> <li>Présentation du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q.237.</li> </ul>														
6. Recommandation spécifique du mandaté														
<p>À la majorité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou, d'approuver le projet de règlement sans modification. Toutefois, le conseil de quartier adresse les demandes suivantes au requérant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter le nombre de cases mises à la disposition de la population de façon à maintenir la proportion d'environ 40% de cases accessibles au public;</li> <li>Favoriser le transport durable dans le quartier par des mesures incitatives auprès des résidants et des commerçants de l'immeuble;</li> <li>Compenser les inconvénients et irritants vécus par les résidants touchés par les travaux.</li> </ul>														
7. Options soumises au vote	8. Description des options													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Options</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	1	5	2	0	3	1	Abstention	1	Total	7	<p><b>Option 1</b> : Recommander d'approuver le projet de règlement sans modification</p> <p><b>Option 2</b> : Recommander d'approuver le projet de règlement avec modification</p> <p><b>Option 3</b> : Recommander de ne pas approuver le projet de règlement</p>	
Options	Nombre de votes													
1	5													
2	0													
3	1													
Abstention	1													
Total	7													

9. Questions et commentaires du public	Nombre de personnes présentes : 13 Nombre d'intervenants : 8
<p><b>Questions du public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>À quoi vont servir les nouveaux stationnements? Pour quelle raison éprouve-t-on le besoin d'en ajouter?</b>   <i>Réponse du requérant : Au départ il y avait 78 stationnements qui étaient prévus au projet dont une trentaine devaient être réservés pour la population en général (clients des commerces ou résidents du quartier lors des périodes de déneigement l'hiver). Lorsque la vente de condos a débuté, il y a eu des demandes des acheteurs d'avoir des espaces de stationnement supplémentaires. Le choix était donc de condamner les 30 espaces de stationnement mis à la disposition de la population ou de construire des espaces de stationnement supplémentaires. Suite aux modifications, une trentaine d'espaces de stationnement resteront disponibles pour la population. Il est également prévu de réserver un ou des espaces pour Communauto. Par ailleurs, la Ville a exigé la construction d'un bassin de rétention souterrain pour les eaux de pluie. Cela a nécessité de creuser davantage. L'opportunité s'est alors présentée de construire un étage de stationnement supplémentaire. Les travaux de dynamitage sont maintenant terminés.</i> </li> <li> <b>Où sont situées l'entrée et la sortie du garage souterrain?</b>   <i>Réponse de la Ville : sur la rue Philippe-Dorval.</i> </li> <li> <b>S'il y a 30 espaces pour la population que les gens pourront utiliser lors des opérations de déneigement, comment seront-ils attribués?</b>   <i>Réponse du requérant : contrairement aux espaces achetés par les propriétaires des condos, les 30 espaces réservés à la population ne seront pas attribués à des individus en particulier. Les citoyens pourront les utiliser le soir même des opérations de déneigement sur la base du premier arrivé, premier servi.</i> </li> <li> <b>Combien d'espaces Communauto sont prévus?</b>   <i>Réponse du requérant : le nombre n'est pas encore déterminé. Le ou les espaces Communauto feront partie des 30 cases réservées à la population.</i> </li> <li> <b>Pourquoi tenir cette consultation alors que le trou est déjà creusé?</b>   <i>Réponse de la Ville : si la population décidait par référendum de refuser le projet, il faudrait bétonner le dernier étage de stationnement. Le requérant pensait que le plan de construction était pour ce qui paraissait à l'extérieur et non pour les plans intérieurs. Or, le plan de construction doit être en tout point conforme au règlement, d'où la présente consultation.</i> </li> <li> <b>Est-ce qu'il y aurait la possibilité d'ajouter 30 autres espaces de stationnement pour la population (60 en tout) dans le trou déjà creusé, ou de creuser davantage?</b>   <i>Réponse du requérant : cela n'est pas envisagé. Le nombre d'espaces sera déjà maximisé avec l'ajout de l'étage de stationnement prévu dans le projet de modification. Ajouter 30 autres espaces de stationnement impliquerait de creuser davantage et de demander à la Ville une nouvelle modification réglementaire qui nécessiterait une autre consultation publique.</i> </li> <li> <b>Une fois la construction terminée, est-ce que les citoyens vont retrouver les espaces de stationnement sur rue, autour de l'immeuble?</b>   <i>Réponse de la Ville : il y a quatre ou cinq cases qui vont être retirées sur la rue Richelieu à cause de poteaux d'Hydro-Québec qui doivent être relocalisés dans l'emprise de rue. Le chiffre exact de cases qui seront retirées est sous toute réserve.</i> </li> <li> <b>Est ce que les poteaux vont changer de côté de rue?</b>   <i>Réponse de la Ville : non, les poteaux vont rester du même côté. Ils seront déplacés dans l'emprise de rue, par un renflement de trottoir (élargissement de trottoir) pour respecter la distance de sécurité exigée par Hydro-Québec entre l'immeuble et les poteaux.</i> </li> </ul> <p><b>Commentaires du public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>           Une citoyenne du quartier considère que d'ajouter un étage de stationnement risque d'augmenter la circulation automobile dans le quartier alors que le transport actif devrait être le type de transport à favoriser. Les logements de type penthouse attirent des gens qui ont plusieurs voitures. Cela ne concorde pas avec l'âme du quartier. Elle se dit contre le projet de modification.         </li> <li>           Un citoyen, résidant du quartier mentionne qu'il a tenté à deux reprises d'entrer dans le quartier par la rue Philippe-Dorval, mais celle-ci était obstruée par les travaux du chantier. Il se demande comment les pompiers pourraient passer si jamais il y avait un incendie et considère désagréable de devoir faire le tour par le Vieux-Québec pour entrer dans le quartier.             <i>Réponse du requérant : il s'agit d'une utilisation temporaire de la rue qui a été autorisée par la Ville.</i> </li> <li>           Un citoyen, propriétaire de l'hôtel Château des Tourelles, se dit en faveur du projet. Il est satisfait de la construction de l'immeuble qui va embellir cet endroit. Les changements apportés sont souterrains, donc cela ne pose pas de problème. Il considère qu'il s'agit d'un projet de quartier intéressant et que l'ajout de places de stationnement n'aura pas d'impact important sur la circulation. Le plus difficile a été l'impact des travaux de dynamitage qui ont occasionné des fissures sur son immeuble de la rue Saint-Jean et sur son condo de la rue Lockwell. Il appuie malgré tout le projet.         </li> <li>           Une citoyenne, résidente du quartier, considère que le processus de dynamitage n'a pas été transparent. Dans son cas, elle a pris connaissance du dynamitage lors de la première secousse.         </li> <li>           La même citoyenne s'inquiète de la sécurité sur la rue Philippe-Dorval, étant donné l'accroissement de la circulation et la faible visibilité pour les autos qui sortiront de l'immeuble.             <i>Réponse de la Ville : il y a toujours une analyse qui est faite par le bureau du transport de la Ville concernant la localisation des portes d'entrée et sortie de stationnement. Complément du requérant : il est possible d'installer un grand miroir qui permet aux gens qui sortent du stationnement de voir s'il y a des voitures qui arrivent.</i> </li> </ul>	

- La directrice de la SDC Faubourg Saint-Jean mentionne qu'elle est en faveur de l'ajout des places de stationnement, car cela permettra de rendre accessibles 30 cases pour les résidents la nuit lors des opérations de déneigement, mais aussi durant la journée pour les clients des commerces de la rue Saint-Jean. Cela sera un plus pour le quartier et cela enlèvera de la pression sur le stationnement sur rue.
- Une citoyenne, résidente du quartier, mentionne que de l'avis des gens qui ont signé la pétition, le processus de dynamitage n'a pas été transparent. Elle a eu beaucoup de dégâts et n'a pas eu le temps de prendre des photos. Elle considère que s'il y a des espaces de stationnement supplémentaires, cela devrait être à ceux qui ont subi les conséquences du dynamitage d'en bénéficier et non aux nouveaux propriétaires de condos. Une autre citoyenne appuie cette proposition.
- La même citoyenne considère inacceptable la façon dont les travaux de dynamitage ont été communiqués aux citoyens. Le dynamiteur a informé les citoyens le matin même et uniquement ceux résidant au rez-de-chaussée. Elle considère que la Ville a un rôle à jouer pour s'assurer que les citoyens soient informés. Ce type de dynamitage devrait être interdit dans les quartiers centraux. Elle considère que les stationnements supplémentaires ne devraient pas être permis tant qu'il n'y a pas de bénéfice négocié pour les résidents autour. Elle suggère de demander au promoteur de réserver des cases pour les résidents de la zone de vignettes 1.

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Questions des administrateurs du conseil de quartier :

- **Qu'en est-il des demandes faites lors de la dernière consultation publique? Est-ce que le promoteur en a tenu compte?** *Réponse de la Ville : il n'est pas possible de répondre précisément. Il faudrait identifier chaque demande. Toutefois, le projet actuel répond en grande partie aux demandes qui ont été faites depuis 15 ans concernant ce site.*
- **Quel sera l'usage de l'espace en dessous des maisons de ville?** *Réponse de la Ville : ce sera du stationnement.*
- **Au final, quel est le total des cases de stationnement ajoutées et combien seront accessibles pour la population du quartier?** *Réponse de la Ville : Au départ, il était prévu 78 cases de stationnement. Suite aux modifications, il y en aura 121. Cela fait donc un total de 43 cases de plus. Complément du requérant : Le nombre de cases accessibles pour le public est maintenu à 30. L'ajout des cases supplémentaires permettra de ne pas couper dans les cases prévues pour le public. Si d'autres cases ne sont pas vendues aux propriétaires des condos, elles pourront s'ajouter aux cases mises à la disposition du public, si la réglementation le permet.*
- **Comment seront positionnés les poteaux d'Hydro-Québec et comment s'assurer qu'ils n'empièteront pas sur le passage des piétons?** *Réponse de la Ville : le trottoir actuel sera préservé et il y aura un élargissement afin d'y positionner les deux poteaux qui seront installés par Hydro-Québec.*
- **Est-ce que le bassin de rétention des eaux sera maintenu même sans l'ajout de l'étage de stationnement supplémentaire? Quelle est l'utilité du bassin de rétention?** *Réponse de la Ville : oui, le bassin sera maintenu. C'est une exigence de la Ville, basée sur des calculs d'ingénierie concernant la vitesse d'écoulement des eaux de pluie lors de grandes et petites crues (nombre x de litres à la seconde). Ce sont des nouvelles façons de faire dans les municipalités qui ont pour but de préserver les cours d'eau et diminuer l'impact de l'imperméabilisation des sols.*
- **Combien y a-t-il d'unités dans l'immeuble et combien sont vendues?** *Réponse du requérant : 84 unités dont 80% sont vendues à ce jour.*
- **Est-ce que le promoteur s'engage à maintenir les 30 cases accessibles pour le public?** *Réponse du requérant : oui.*
- **Si le nombre d'étages de stationnement était maintenu à deux au lieu de trois, est-ce que les 30 cases accessibles pour le public pourraient être maintenues?** *Réponse du requérant : non, c'est pourquoi, il est demandé d'ajouter un étage de stationnement supplémentaire.*

### Commentaires des administrateurs du conseil de quartier :

- Un administrateur mentionne qu'il est inconfortable avec le fait de consulter alors que le creusage est déjà terminé. Il est favorable à l'ajout des cases de stationnement supplémentaires, car cela permettra de ne pas encombrer les rues.
- Le même administrateur aurait souhaité un plus grand retrait du 5<sup>e</sup> étage sur la façade de l'immeuble du côté de la rue Richelieu, comme cela avait été demandé lors de la dernière consultation publique.
- Un autre administrateur souligne qu'il trouve particulier de tenir une consultation alors que les travaux ont déjà commencé et que le trou est déjà creusé. Il tient à dénoncer la méthode utilisée. Cependant, il est en faveur de l'ajout des cases de stationnement, car le quartier a besoin de stationnement.
- Une administratrice trouve dommage qu'il n'y ait pas une plus grande proportion des cases qui soient accessibles pour le public (clients des commerces durant la journée ou résidents du quartier le soir). Elle souhaite que le requérant augmente le nombre de cases accessibles à la population de façon proportionnelle au nombre total de cases ajoutées. En augmentant uniquement le nombre de cases pour les propriétaires de condos, on arrive à un ratio d'une case par logement, au lieu de 0,5 case précédemment. Cela nuit à l'étiquette d'écoquartier que l'on veut promouvoir pour le quartier. Elle cite en exemple des alternatives au stationnement mises en place par des promoteurs immobiliers à Montréal telles que le « passeport mobilité », qui permet d'offrir un an de laissez-passer au transport en commun et autres commodités plutôt que d'offrir une case de stationnement.

- Une autre administratrice considère également que le promoteur devrait allouer une plus grande proportion de cases pour le public. Auparavant, il y avait 48 cases sur 78 qui étaient réservées aux propriétaires de condos de l'immeuble. Avec l'ajout des cases supplémentaires, il y aura 91 cases sur 121 qui seront réservées aux propriétaires de condos. Étant donné la perte de cases de stationnement sur la rue Richelieu, et considérant les désagréments causés par le dynamitage, elle propose d'augmenter le nombre de cases accessibles au public à 35, voire 40. Elle suggère que les gens qui résident dans le périmètre de sécurité du dynamitage et qui ont subi les désagréments aient un accès privilégié à ces cases. *Réponse de la Ville : la Ville ne peut exiger qu'un nombre de cases soit réservé à la population. Cela demeure à la discrétion du promoteur.*
- Un administrateur se demande comment favoriser les résidents du périmètre de sécurité, car il ne sera pas possible de contrôler leur provenance. Il suggère au promoteur de distribuer des passes de stationnement journalières aux citoyens touchés par le dynamitage, comme mesure de compensation.

#### 11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire.

#### Approuvé par



Louis Dumoulin  
 Président  
 Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

1<sup>er</sup> avril 2015

#### Préparé par



Marie Lagier  
 Conseillère en consultations publiques  
 Arrondissement de La Cité-Limoilou