

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Numéro de dossier : A1GT2017-014

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet												
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 7 mars 2017 à 19h00 au Centre Frédéric-Back, 780 avenue De Salaberry, salle de répétition.	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 275 Spécifiquement la modification à la zone 13033MB, aire d'affection M_GA_13 du PPU, dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. (Le Saint-Patrick au 80 Grande-Allée-Est)												
4. Présences														
<p>Membres avec droit de vote : M. Fabien Abitbol, M. Francis-Olivier Angenot, Mme Claudia Audet, M. Jean-Nicolas Bouchard, M. Louis Dumoulin, M. Michel Hallé, Mme Karine Hardy, Mme Natalia Koroleva, Mme Véronique Samson.</p> <p>Membres sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère du district</p> <p>Personnes-ressources : M. Serge Bédard, Conseiller en urbanisme, PCATE.</p> <p>Animation et préparation du rapport : M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne</p>														
5. Informations présentées														
<ul style="list-style-type: none"> • En quoi consiste un programme particulier d'urbanisme (PPU) ; • La mission et le territoire visé par le PPU colline Parlementaire. Notamment que le PPU est caractérisé par la mixité des usages, et qu'il cible les bâtiments gouvernementaux du quartier en excluant le faubourg ; • La plupart des modifications sont des amendements au zonage, dont Le Saint-Patrick au 80 Grande-Allée-Est (coin Salaberry) pour y permettre l'usage « pharmacie » sur 700 m² ; • Le 80 Grande-Allée-Est peut actuellement accueillir une liste de commerces de moins de 100 m² (librairie, cordonnerie, quincaillerie), mais la modification propose de retirer ces usages vu la difficulté de louer le local ; • L'espace commercial n'est pas adapté pour y aménager des logements et n'offre pas un accès direct à la rue ; • Une autre modification pour tout le PPU est de permettre les demandes de dérogations mineuses. Ces demandes portent sur des détails d'implantation ou de construction (comme les marges de recul), mais ne concernent pas les usages et la densité. 														
6. Recommandation spécifique du mandaté														
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande <u>d'enlever la limite de superficie de 100 m²</u> et de <u>permettre tous les usages déjà autorisés, dont la pharmacie</u> , au projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1 V.Q.275. Annexe 1														
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>A</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	A	0	B	0	C	9	Abstention	0	Total	9	<p>Option A : Statu quo, soit de recommander au conseil d'arrondissement de rejeter la demande.</p> <p>Option B : Accepter la demande, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le règlement de modification du règlement.</p> <p>Option C : Recommander d'enlever la limite de superficie de 100 m² et de permettre tous les usages déjà autorisés, dont la pharmacie.</p>	
Options	Nombre de votes													
A	0													
B	0													
C	9													
Abstention	0													
Total	9													

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Numéro de dossier : PC2017-001

1. Événement, date et lieu	7. Origine	8. Objet												
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 7 mars 2017 à 19h00 au Centre Frédéric-Back, 780 avenue De Salaberry, salle de répétition.	Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline parlementaire R.V.Q. 2436 Spécifiquement l'ajout d'un programme d'acquisition visant cinq propriétés, dont l'îlot Lépine et de l'îlot de la Saint-Vincent-de-Paul dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.												
9. Présences														
<p>Membres avec droit de vote : M. Fabien Abitbol, M. Francis-Olivier Angenot, Mme Claudia Audet, M. Jean-Nicolas Bouchard, M. Louis Dumoulin, M. Michel Hallé, Mme Karine Hardy, Mme Natalia Koroleva, Mme Véronique Samson.</p> <p>Membres sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère du district</p> <p>Personnes-ressources : M. Serge Bédard, Conseiller en urbanisme, PCATE.</p> <p>Animation et préparation du rapport : M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne</p>														
10. Informations présentées														
<ul style="list-style-type: none"> La LAU permet aux municipalités d'exproprier des sites à des fins privées dans un PPU, mais les sites doivent être clairement identifiés. Pour le PPU colline Parlementaire, cinq (5) sites sont visés ; L'expropriation n'est pas garantie, c'est un instrument supplémentaire pour favoriser la réalisation de projets sur des sites ; Deux sites sont dans Saint-Jean-Baptiste sur la côte d'Abraham : L'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine ; Les usages prévus (liste incomplète) : logement, hôtellerie, rassemblement public, restaurant et bar au rez-de-chaussée, établissements de santé sans hébergement ; La hauteur minimale est de 9 mètres et la hauteur maximale, de 32 mètres ; L'occupation minimale au sol est de 35%, aucune occupation maximale n'est prescrite ; Les deux sites sont soumis à la commission d'urbanisme ; Autre modification, la Ville peut demander la réalisation d'études d'impacts patrimoniaux pour les projets susceptibles d'affecter l'arrondissement historique ; La demande d'étude patrimoniale est à la discrétion de la ville et peut concerner un projet hors de l'arrondissement historique. 														
11. Recommandation spécifique du mandaté														
<p>Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste <u>recommande favorablement l'ajout d'un programme d'acquisition d'immeubles touchant l'îlot Lépine et l'îlot Saint-Vincent-de-Paul</u> tel que prévu au Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436. De plus, le conseil de quartier recommande de modifier les règlements afin de <u>limiter à seize (16) mètres maximum la hauteur permise pour toute construction sur le site de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul</u> afin de respecter la trame urbaine environnante ; et que tout projet de construction sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine soit <u>soumis à la réalisation d'une étude d'impact patrimonial</u> aux frais du propriétaire. Annexe 2</p>														
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>A</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	A	0	B	0	C	9	Abstention	0	Total	9	<p>Option A : Statu quo, soit de recommander au conseil d'arrondissement de rejeter la demande.</p> <p>Option B : Accepter la demande, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le règlement de modification du règlement.</p> <p>Option C : Accepter d'inclure les deux sites au programme d'acquisition, mais de limiter à 16 mètres la hauteur maximale et d'exiger une étude d'impact patrimonial aux frais du promoteur.</p>	
Options	Nombre de votes													
A	0													
B	0													
C	9													
Abstention	0													
Total	9													

9. Questions et commentaires du public	Nombre de personnes présentes : 13 Nombre d'intervenants : 4
<p>Questions du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>• Une citoyenne demande si les études patrimoniales sont obligatoires.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : les études patrimoniales sont faites à la discrétion de la Ville. Que ce soit par la commission d'urbanisme, l'administration, ou le conseil.</p> <p>• Une citoyenne demande s'il y a des critères précis pour exiger une étude patrimoniale.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Pas vraiment, c'est discrétionnaire, tel que mentionné plus tôt.</p> <p>• Un citoyen demande s'il est possible de déposer un mémoire pour la consultation publique.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Il est possible de déposer des mémoires lors de la consultation publique LAU du 14 mars.</p> <p>• Un citoyen demande si l'ajout du pouvoir d'acquisition à des fins privées exclut le pouvoir d'exproprier à des fins publiques à l'intérieur du PPU.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Pas du tout, la Ville peut encore exproprier à des fins publiques.</p> <p>• Une citoyenne demande en quoi l'acquisition par la ville de la maison Pollack ou l'église Saint-Cœur-de-Marie venait la protéger.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : C'est hors du quartier, mais des critères de conservations sont prévus.</p> <p>• Une citoyenne demande quel commerce se trouvait au 80 Grande-Allée-Est avant son abandon.</p> <p>Réponse des administrateurs du conseil de quartier : Une salle de gym commerciale.</p> <p>Commentaires du public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>• Une citoyenne souligne la présence de deux pharmacies à proximité du 80 Grande-Allée-Est. Il y a déjà eu trois pharmacies par le passé, mais une a dû fermer. Les citoyens du quartier risquent encore de perdre une de leurs pharmacies.</p> 	
10. Questions et commentaires du mandaté	<p>Questions des administrateurs du conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste :</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>• Un administrateur demande qui paie pour l'étude patrimoniale.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : la demande d'étude patrimoniale se fait à la demande de la Ville et elle peut exiger ou non que le propriétaire paie pour l'étude. La Ville peut aussi la réaliser.</p> <p>• Une administratrice demande pourquoi il faut changer le PPU pour autoriser la pharmacie et non simplement faire un amendement au zonage.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Le PPU prime sur le règlement d'arrondissement, il faut donc modifier le PPU et changer en concordance le règlement de zonage de l'arrondissement.</p> <p>• Une administratrice demande pourquoi avoir proposé le retrait des autres usages (au 80 Grande-Allée-Est). Si la pharmacie échoue, il faudra retourner en changement de zonage ?</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : C'est devant la difficulté de morceler et louer le local après l'installation de la pharmacie. L'idée est de retirer des usages qui ne se réaliseront pas.</p> <p>• Une administratrice demande s'il y avait une norme relative aux grands logements pour l'îlot Saint-Vincent-de-Paul.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Il n'y a pas de norme de grands logements, car l'hôtellerie et les résidences pour personnes âgées y sont autorisées.</p> <p>• Un administrateur demande pourquoi ne pas avoir inclus d'autres sites sous-développés (l'îlot Saint-Augustin, le stationnement derrière le Delta) au programme d'acquisition du PPU.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Il n'y a pas eu de demande d'amendement au zonage, il y a déjà des projets conformes à la réglementation. Je ne peux pas répondre pour ces autres sites que je ne connais pas. Monsieur Leclerc ajoute que les modifications, comme au 80 Grande-Allée-Est, sont à la demande des propriétaires.</p> <p>• Un administrateur demande comment la Ville réalise sa vision du PPU, par exemple la convivialité de la côte d'Abraham, ou la valorisation des déplacements actifs.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Le PPU a déjà une vision qui n'est pas changée par le projet de modification. Sa mise en œuvre revient au conseil de ville.</p> <p>• Un administrateur demande des détails sur l'îlot Lépine.</p> <p>Réponse de monsieur Bédard : Les usages sont sensiblement les mêmes que l'îlot Saint-Vincent-de-Paul, mais la hauteur maximale est de 16 mètres. Madame Guérette rappelle que le conseil de quartier peut faire une recommandation relative à la hauteur des bâtiments.</p>

Commentaires des administrateurs du conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste :

- Un administrateur mentionne la grande variété d'usages effectués par une pharmacie (vente de livres, comptoir de nettoyeur, comptoir postal, etc.). Il préconise de garder les usages initiaux en plus de la pharmacie.
- Des administrateurs proposent de laisser un plus large choix d'usages (commerces) dans ce local difficile à louer et de ne plus les limiter à 100 m².
- Un administrateur se dit que le 80 Grande-Allée-Est n'est pas approprié pour l'usage quincaillerie, car c'est également une résidence pour personnes âgées.
- Face aux questionnements quant à une quincaillerie au 80 Grande-Allée-Est, des administrateurs soulignent que « la loi du marché » va exclure l'implantation d'usages inappropriés dans ce bâtiment.
- Un administrateur souligne que le projet Europa n'est pas un exemple d'architecture verte dans le quartier.
- Un administrateur cite des extraits du PPU de 2010 et souhaite que ces critères de 2010 soient appliqués lorsqu'un projet sera déposé.
 - Le PPU de 2010 préconise à l'îlot Lépine la construction de bâtiments en continuité de l'alignement des façades de la Côte d'Abraham et dont le gabarit et les styles architecturaux s'harmoniseront avec ceux des bâtiments voisins.
 - Ces nouveaux bâtiments devront offrir une architecture intéressante du côté nord et une belle vue aux occupants (donc du logement) sur la Basse-Ville de Québec et les Laurentides.
 - L'îlot Saint-Vincent-de-Paul devrait avoir un bâtiment de grande qualité intérêt architecturale qui marquera la porte d'entrée vers la colline Parlementaire.
 - Proposé d'y aménager une aire de promenade le long de la côte Sainte-Geneviève et que le futur bâtiment participe à son animation.

11. Suivis recommandés

Transmettre au conseil d'arrondissement (première page - dossier A1GT2017-014) et conseil municipal (deuxième page - dossier PC2017-001) respectivement.


Approuvé par

Préparé par



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

23 mars 2017



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

23 mars 2017

ANNEXE 1

Québec, le 10 mars 2017

Extrait du procès-verbal de la troisième assemblée régulière de l'année 2017 du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, tenue le mardi 7 mars 2017 à 19 h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry.

Objet : Demande d'opinion sur la modification du PPU Colline parlementaire : modification au 80 Grande-Allée-Est

Résolution CA-17-18

Concernant le projet de règlement 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 la colline parlementaire, R.C.A.1 V.Q. 275 ».

Attendu que le Conseil d'Arrondissement de la Cité-Limoilou désire modifier la réglementation d'urbanisme afin de permettre l'usage d'une pharmacie dans un local vacant au rez-de-chaussée de l'édifice Saint-Patrick, 80 Grande-Allée-Est ;

SUR PROPOSITION DE M. FRANCIS-OLIVIER ANGENOT, DÛMENT APPUYÉE PAR M. LOUIS DUMOULIN, IL EST RÉ-SOLU d'émettre la recommandation d'enlever la limite de superficie et de permettre tous les usages autorisés, dont la pharmacie, au projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1 V.Q.275.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président,



M. Louis Dumoulin

ANNEXE 2

Québec, le 10 mars 2017

Extrait du procès-verbal de la troisième assemblée régulière de l'année 2017 du Conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, tenue le mardi 7 mars 2017 à 19 h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry.

Objet : Demande d'opinion sur la modification du PPU colline Parlementaire : programme d'acquisition d'immeubles, îlot Saint-Vincent-de-Paul et îlot Lépine

Résolution CA-17-17

Concernant le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436 ».

Attendu que le Conseil de la ville de Québec désire modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire afin d'ajouter un programme d'acquisition d'immeubles relativement, entre autres, aux sites de l'îlot Lépine et de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul ;

SUR PROPOSITION DE M. FRANCIS-OLIVIER ANGENOT, DÛMENT APPUYÉE PAR M. FABIEN ABITBOL, IL EST RÉ-SOLU d'émettre une recommandation favorable au projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 2436, quant à l'ajout d'un programme d'acquisition d'immeubles touchant l'îlot Lépine et l'îlot Saint-Vincent-de-Paul;

De demander au conseil de la ville de Québec de modifier le même règlement afin de limiter à seize (16) mètres maximum la hauteur permise pour toute construction sur le site de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul afin de respecter la trame urbaine environnante ;

De demander que tout projet de construction sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul et l'îlot Lépine soit soumis à la réalisation, aux frais du propriétaire, d'une étude d'impact patrimonial.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Le président,



M. Louis Dumoulin