

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Numéro de dossier : A1GT2014-040

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 8 avril 2014, 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 aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant le territoire formé du lot 5 412 641 du cadastre du Québec R.C.A.1V.Q. 188 et à une demande d'occupation d'un bâtiment et l'approbation de plans de modification et de construction R.C.A.1V.Q. 189 (Îlot Irving)
4. Présences		
<p>Membres avec droit de vote : Mme Nathalie Arsenault, Mme Mireille Bonin, M. Simon Domingue, M. Louis Dumoulin, M. Virgil Dupras, M. Willem Fortin, Mme Karine Hardy et Mme Laurie Vallières.</p> <p>Membre sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère municipale, district du Cap-aux-Diamants</p> <p>Personne-ressource : Mme Caroline Houde, urbaniste, Arrondissement de La-Cité-Limoilou</p>		
5. Information présentée		
<ul style="list-style-type: none"> 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>. Présentation des moyens d'information utilisés, du déroulement de la consultation publique et des étapes subséquentes à la consultation publique. Mention que le règlement R.C.A.1V.Q.189 contient des dispositions susceptibles 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. La fiche synthèse 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 synthèse ont été remises aux personnes présentes dans la salle. Des copies complètes du projet de règlement sont disponibles pour le public. Présentation des projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 188 et R.C.A.1V.Q.189. 		
6. Recommandation spécifique du mandaté		
<p>Aucune des options présentées n'a obtenu une majorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Quatre membres ont voté en faveur de l'option 2, soit d'approuver les règlements R.C.A.1V.Q. 188 et R.C.A.1V.Q. 189; Quatre membres ont voté en faveur de l'option 3, soit d'approuver les règlements R.C.A.1V.Q. 188 et R.C.A.1V.Q. 189, sous réserve de retravailler la volumétrie de la façade du bâtiment du côté de la rue Richelieu, afin d'aligner le 5^e étage avec le 6^e étage. <p>Par ailleurs, le conseil de quartier a formulé les demandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Demander à la Ville de procéder aux travaux de réfection des infrastructures de la rue Saint-Jean, entre l'avenue Turnbull et l'avenue De Salaberry et d'inclure la plantation d'arbres et de végétation dans les aménagements de surface des rues Saint-Jean et Richelieu. Il est également demandé d'améliorer la circulation piétonnière par un élargissement du trottoir ou un renflement de trottoir (tronçon de la rue Saint-Jean entre l'avenue De Salaberry et la rue Philippe Dorval). Demander à la Ville de mettre à jour les études sur les paysages, incluant les vues et percées visuelles du quartier Saint-Jean-Baptiste. Demander à la Ville de créer une table de concertation sur le développement économique de la rue Saint-Jean. Demander à la Ville de travailler à une réglementation afin d'inclure un pourcentage minimal de logement social dans les projets immobiliers privés, à l'instar de la Ville de Montréal. Demander à la Ville d'étudier l'impact de l'arrivée de nouveaux résidants et l'émission possible de vignettes de stationnement, sur le nombre de cases de stationnement sur rue disponibles dans la zone. 		

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>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Note : M. Claude Rossi a déclaré son intérêt et ne participe pas à la discussion ni au vote sur les projets de modification à la réglementation d'urbanisme</i></p>	Options	Nombre de votes	1.	0	2.	4	3.	4	Abstention	0	Total	8	<p>Option 1 – Statu quo, soit refuser la demande.</p> <p>Option 2 – Accepter la demande, soit approuver les règlements R.C.A.1V.Q. 188 et R.C.A.1V.Q. 189.</p> <p>Option 3 – Accepter la demande, soit approuver les règlements R.C.A.1V.Q. 188 et R.C.A.1V.Q. 189, sous réserve de retravailler la volumétrie de la façade du bâtiment du côté de la rue Richelieu, afin d'aligner le 5^e étage avec le 6^e étage.</p>
Options	Nombre de votes												
1.	0												
2.	4												
3.	4												
Abstention	0												
Total	8												
9. Questions et commentaires du public		Nombre de personnes présentes : 92 Nombre d'intervenants : 18											
<p>Questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelle sera la superficie des logements? Réponse du requérant : Il devrait y avoir 41 logements de deux chambres, 28 logements d'une chambre, 8 logements de trois chambres et 6 studios. 60 % des logements auront une superficie qui répond à la norme des grands logements de Ville. • Est-ce que la plantation d'arbres et de végétaux le long du trottoir de la rue Saint-Jean, tel que présenté sur les images sera possible? Réponse de la Ville : Lors des prochains travaux de réfection de la rue Saint-Jean, ce type de plantation pourrait être envisagé de même qu'une révision de la géométrie de ce tronçon de rue. • Est-ce qu'il faudra envisager de modifier le sens de circulation de la rue Philippe-Dorval ou de limiter le stationnement sur rue pour faciliter l'entrée et la sortie du stationnement du futur bâtiment? Réponse de la Ville : Il n'y a rien de prévu pour l'instant. Cela sera à analyser si le besoin s'en fait sentir. • Concernant la végétalisation des murs sur la rue Philippe-Dorval, est-ce que les bacs de plantation empièteront sur le trottoir? Réponse du requérant : les bacs seront encastrés entre le mur et le trottoir et seront situés dans la propriété et non dans l'emprise publique. • Est-ce l'usage condo-hôtel est autorisé dans la grille de zonage? Réponse de la Ville : Non, ce type d'usage n'est pas autorisé dans la zone. • Est-ce qu'il est prévu de réserver des espaces de stationnement pour Communauto? Si oui, combien? Réponse du requérant : Il y a 72 places de stationnement prévues. On pense que les futurs résidents du bâtiment n'auront pas tous besoin d'une place de stationnement et qu'il devrait en rester plusieurs de disponibles. Il est prévu de réserver un ou des espaces pour Communauto, mais cela va dépendre du nombre de places de stationnement demandé par les résidents du bâtiment. • Est-ce que le zonage permettra l'installation d'une garderie au rez-de-chaussée du bâtiment? Réponse de la Ville : Le zonage le permettrait sur la rue Saint-Jean, mais pas sur la rue Richelieu. • Combien d'heures d'ensoleillement les résidents de la rue Richelieu et de la rue Philippe-Dorval vont-ils perdre? Réponse du requérant : si l'on compare le projet proposé avec un bâtiment qui serait construit en vertu de la réglementation en vigueur, il y a très peu de perte d'ensoleillement. Par contre, si l'on compare le projet proposé avec la situation actuelle où il n'y a pas de bâtiment construit, il est certain qu'il y aura une perte d'ensoleillement. L'architecte au projet présente l'étude d'ensoleillement. Le nombre d'heures de perte d'ensoleillement n'a pas été calculé. Cependant, on peut voir sur les images qu'il y a très peu de changement par rapport à un bâtiment qui serait construit selon le zonage en vigueur. L'architecte présente des projections d'ombrage au sol en fonction du bâtiment projeté, ainsi qu'en fonction d'un bâtiment construit selon la réglementation actuelle, à différentes heures le 21 décembre, 21 juin et 21 septembre. • Est-ce qu'il y a un passage piétonnier entre la caserne de pompier et l'édifice proposé? Réponse de la Ville : Non, il n'est pas prévu d'aménager de passage piétonnier. La portion de terrain restante située entre les deux bâtiments appartient à la Ville. • Est-ce que la cour intérieure sera accessible pour le public? Réponse du requérant : Non, la cour sera un espace privé pour les résidents du bâtiment. C'est une question d'intimité et de sécurité pour les résidents de l'immeuble. De plus, ce sont eux qui en assumeront les frais d'entretien. • Est-ce qu'il serait encore possible d'intégrer du logement social dans le projet? Sinon, pourquoi? Réponse du requérant : Le fait d'inclure les éléments demandés lors des précédentes consultations publiques tels que l'espace pour une cour intérieure fait en sorte qu'il n'est pas possible d'inclure du logement social. • Est-ce que les tours de refroidissement seront isolées afin de diminuer le bruit pour les voisins? Réponse du requérant : Les éléments mécaniques respecteront la réglementation municipale concernant le bruit. De plus, ils seront intégrés dans la structure du 6^e étage et il y aura un parapet autour. Un membre du conseil de quartier ajoute que le 6^e étage sera occupé par des logements et que le promoteur a donc tout intérêt à diminuer le bruit. 													

9. Questions et commentaires du public	Nombre de personnes présentes : 92 Nombre d'intervenants : 18
<p>Commentaires :</p> <p>Sur les 18 personnes qui sont intervenues, neuf se sont dites favorables au projet. Parmi ces personnes, huit résident le quartier et une dit y avoir habité pendant 19 ans. Toujours parmi ces personnes, quatre exploitent un commerce ou sont propriétaires d'espaces commerciaux dans le quartier en plus d'y résider. Trois personnes se sont prononcées contre le projet. Ces trois personnes résident le quartier. Par ailleurs, sans prendre position pour ou contre le projet, deux personnes ont exprimé des préoccupations. L'une d'elles est intervenue à la fois à titre de résidant que de représentant d'un organisme situé dans le quartier. Enfin, quatre personnes, dont trois résidents du quartier Saint-Jean-Baptiste et une résidante du quartier Montcalm sont intervenus uniquement pour formuler une question.</p> <p>Parmi les personnes qui se sont prononcées en faveur du projet, celles-ci ont exprimé les arguments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gabarit : Deux personnes font part que la différence de hauteur par rapport à la réglementation en vigueur est raisonnable. Plusieurs intervenants notent que le projet s'est amélioré par rapport aux versions précédentes. Une personne considère que le projet s'intègre harmonieusement. Une personne mentionne que les résidents de la rue Richelieu perdront de toute façon de l'ensoleillement, quelle que soit la hauteur du bâtiment. • Architecture : Trois personnes aiment la facture visuelle du projet et apprécient son architecture contemporaine. • Continuité de la trame urbaine et commerciale : Plusieurs intervenants souhaitent que le projet se réalise afin de compléter la trame urbaine à cet endroit où la présence du stationnement est perçue comme une cassure. Une personne mentionne que l'ajout d'un bâtiment à cet endroit abritant des commerces au rez-de-chaussée permettra de dynamiser ce secteur et de faire le lien entre les quartiers Saint-Jean-Baptiste et Montcalm. Un autre intervenant mentionne que la présence d'un bâtiment au lieu d'un stationnement permettra d'améliorer le sentiment de sécurité le soir. Une résidante mentionne que cela permettra de réduire les impacts du vent sur les piétons le long de la rue Saint-Jean. La même résidante considère que le stationnement actuel est une verrue dans le quartier. • Dynamisme du quartier : Plusieurs intervenants voient d'un bon œil l'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier. Les commerçants qui ont pris la parole ont mentionné la nécessité de revitaliser le quartier. L'ajout de résidents est perçu positivement. <p>Parmi les personnes qui se sont prononcées contre le projet, celles-ci ont exprimé les arguments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gabarit : Le bâtiment est jugé trop haut par deux personnes, dont un résidant de la rue Richelieu. Le même résidant de la rue Richelieu craint pour la perte de qualité de vie des résidents de la rue Richelieu. Il s'inquiète que la perte d'ensoleillement occasionne une hausse de leur facture de chauffage. Une citoyenne trouve que le bâtiment est trop gros et trop collé sur le trottoir. • Architecture : Un intervenant considère que la facture architecturale n'a rien à voir avec le quartier. • Mixité sociale : Deux personnes se disent déçues que le projet n'intègre pas de logement social. Elles considèrent que l'ajout de nouveaux condos ne favorise pas la mixité sociale dans le quartier. Une résidante aurait préféré des logements abordables plutôt que des condos. • Verdissement : Un intervenant considère que les mesures de verdissement ne sont pas suffisantes. Il aurait aimé voir un espace avec un arbre, un banc et un peu de pelouse, pour faire écho au petit parc situé à l'entrée de la rue Saint-Jean. Un autre citoyen aurait préféré que le terrain soit occupé par un parc accessible pour tous. <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une citoyenne est préoccupée par la perte d'ensoleillement possible suite à la construction. • Une autre citoyenne s'inquiète que le débordement de 60 cm des étages supérieurs, fait en sorte que l'eau des gouttières tombe sur le trottoir et que cela engendre la formation de glace sur le trottoir en hiver. • Un résidant du quartier, également représentant du comité populaire Saint-Jean-Baptiste, s'inquiète que le projet ne puisse répondre aux besoins des locataires du quartier et qu'il ne contribue pas à maintenir la mixité sociale du quartier. Il considère que la Ville devrait prendre les dispositions nécessaires pour forcer les promoteurs immobiliers à inclure un minimum de 30 % de logement social dans leur projet. • Un commerçant s'inquiète de l'impact de la hausse des taxes imposée par la Ville sur la vitalité des commerces du secteur. <p>Suggestions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un citoyen favorable au projet souhaite que des améliorations soient apportées à l'architecture du bâtiment afin que celui-ci s'intègre mieux au style de la rue Saint-Jean. • Le même citoyen suggère au promoteur de créer une petite place publique sur 10 % du terrain, du côté de la rue Philippe Dorval afin de préserver la percée visuelle. Il considère que cela serait une compensation pour les citoyens du quartier. • Le même citoyen suggère de retravailler la volumétrie du bâtiment sur la rue Richelieu afin de créer des paliers ou de s'inspirer de la Seigneurie de Salaberry, afin de diminuer l'impact de la perte d'ensoleillement. • Un intervenant suggère au promoteur d'inclure des stationnements à vélo dans le garage, car il y a beaucoup de vols de vélos dans le quartier. Cela pourrait aider les gens à se déplacer plus facilement en vélo. • Une citoyenne mentionne qu'il manque des espaces pour des loisirs dans le quartier tels qu'une salle de quilles et une salle de réception. 	

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

- **Habituellement on octroie un 30 % de hauteur supplémentaire pour la machinerie telle que les tours de refroidissement ou les éléments mécaniques d'ascenseur. Est-ce que cela sera le cas avec ce projet?**
Réponse de la Ville : Non, car dans le cas présent, ces équipements sont inclus dans la hauteur maximale permise. Ceux-ci seront intégrés dans le volume du bâtiment.
- **Est-ce qu'il sera possible pour les résidents de ce nouvel édifice de se procurer des vignettes de stationnement? Étant donné qu'il y a environ 70 cases de stationnement pour 8 logements et que les gens ont habituellement une voiture par personne. S'il y a plusieurs personnes par logement, où iront les voitures excédentaires?**
Réponse de la Ville : Une réflexion est en cours au sein de l'administration municipale concernant le contrôle des vignettes de stationnement. Actuellement les vignettes sont octroyées sans nombre maximal par logement.
- **Étant donné qu'il y a déjà des commerces sur la rue Richelieu, ne serait-il pas souhaitable de conserver le zonage commercial au rez-de-chaussée du côté de la rue Richelieu afin de permettre plus de souplesse?**
Réponse de la Ville : Nous avons jugé qu'il était préférable pour les résidents de la rue Richelieu de maintenir une rue à caractère résidentiel. Cependant, s'il y a un souhait des résidents de la rue de maintenir le zonage commercial, il faudrait que ceux-ci le fassent savoir dès maintenant.
- **Dans le cadre des travaux de réfection des trottoirs, est-ce qu'il serait envisagé par la ville d'inclure un renflement de trottoir afin de planter un arbre et de créer un espace de verdure, tel que montré sur une des images du promoteur?**
Réponse de la Ville : Ce tronçon de la rue Saint-Jean devrait être refait dans un horizon d'environ cinq ans. Il y aura une réflexion sur la révision de la géométrie de l'intersection Saint-Jean/Philippe-Dorval. Nous espérons qu'il sera possible de dégager de l'espace pour élargir le trottoir et planter un arbre. Il pourrait également être envisagé d'intégrer des bacs de plantation dans le cadre des travaux de réfection des trottoirs pour permettre la plantation de végétaux.
- **Considérant que les taxes sont calculées en fonction de la valeur des propriétés, est-ce que l'ajout de ce nouveau bâtiment aura un impact sur la valeur foncière et donc sur les montants des taxes des commerces et des résidents du quartier?**
Réponse de la Ville : Il n'est pas possible de répondre à cette question. Il faudra attendre le prochain rôle d'évaluation dans trois ans pour le savoir.
- **Est-ce qu'il est prévu de décourager les graffitis, étant donné la couleur claire de certains matériaux proposés?**
Réponse du requérant : Nous avons prévu des matériaux faciles à nettoyer. De plus, la végétalisation des murs devrait permettre de contrer les graffitis.
- **Quelles sont les contraintes et possibilités concernant le déneigement de la cour intérieure?**
Réponse du requérant : Nous étudions la possibilité de chauffer les trottoirs des passerelles et des circulations de la cour intérieure pour faire fondre la neige.

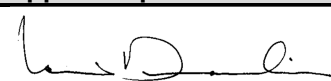
Commentaires :

- Le fait de compléter la trame urbaine afin de faire le lien avec toutes les extrémités du quartier est positif.
- Le bâtiment s'intègre bien au secteur environnant de la rue Saint-Jean où il y a des bâtiments de plus grande hauteur (telle que la caserne de pompier et l'édifice du colisée du livre). L'architecture rythmée du bâtiment est intéressante pour les piétons.
- Un membre du conseil de quartier suggère de reculer le 5^e étage du côté de la rue Richelieu, afin de l'aligner avec le 6^e étage et de rythmer la façade du bâtiment (matériaux, textures, couleurs). Il suggère de compenser la perte d'espace par l'ajout d'oriels.
- Il est souhaité que des arbres soient plantés par la Ville dans le cadre du réaménagement de la rue Saint-Jean, et si possible dès maintenant autour de la caserne de pompier, notamment dans l'espace situé entre le bâtiment projeté et la caserne.
- On rappelle que plusieurs éléments demandés par les citoyens et le conseil de quartier lors de la dernière consultation publique ont été intégrés par le promoteur dans la nouvelle version du projet : les logements traversants, davantage de végétalisation, l'aménagement d'une cour intérieure.
- Un membre suggère d'intégrer un abri d'autobus couvert pour les gens qui prennent l'autobus à l'arrêt situé devant le futur bâtiment. De plus, le fait de favoriser les modes de déplacements actifs et collectifs, ainsi que d'intégrer des places réservées à Communauto, sont des éléments importants pour faire en sorte que le quartier poursuive son développement selon le modèle d'écoquartier. Ainsi, les futurs acheteurs pourraient être informés qu'il est possible de se déplacer autrement et cela pourrait les inciter à se départir de leur voiture. Il est proposé de repenser notre manière de vivre au centre-ville afin de réduire notre dépendance à l'automobile et de repenser notre façon de consommer afin de favoriser l'achat local.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire.

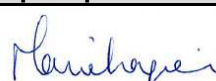
Approuvé par



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

11 avril 2014

Préparé par



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