

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Numéro de dossier : SDORU 2012-07-096

Réf. : A1GT2013-051

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet												
11 juin 2013 Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Centre culture et environnement Frédéric Back, salle de répétition, 870 avenue De Salaberry, 19 h	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'ajout des usages du groupe C1 (services administratifs) et P5 (établissement de santé sans hébergement) dans la zone 13033Mb / R.C.A.1V.Q.141 - Quartier Saint-Jean-Baptiste - Le Saint-Patrick												
4. Présences														
<p>Membres avec droit de vote : Mme Mireille Bonin, M. Simon Domingue, M. Louis Dumoulin, M. Virgil Dupras, Mme Christine Fortin, M. Willem Fortin, Mme France-Renée Gagnon, M. Claude Rossi, M. Philippe Séguin, M. Sébastien Thomas, Mme Laurie Vallières.</p> <p>Membres sans droit de vote : M^{me} Chantal Gilbert, conseillère municipale et M^{me} Anne Guérette, conseillère municipale</p> <p>Personne-ressource : M^{me} Lydia Toupin, 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 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la politique de consultation publique. 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.141 ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire, car la zone visée par la modification est situé sur le territoire du Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire. La fiche synthèse et le projet de règlement ont été mis à la disposition des membres du conseil d'administration du conseil de quartier et des résidants sept jours avant la consultation publique et 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 du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 141. 														
6. Recommandation spécifique du mandaté														
<p>À l'unanimité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou :</p> <ul style="list-style-type: none"> D'approuver le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13033Mb, R.C.A.1V.Q. 141. 														
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>11</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	A.	0	B.	11	C.	0	Abstention	0	Total	11	<p>Option A – Statu quo, c'est-à-dire ne pas accepter la demande de modification.</p> <p>Option B – Approuver le projet de modification intitulé « Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13033Mb », R.C.A.1V.Q. 141.</p> <p>Option C – Toute autre option.</p>	
Options	Nombre de votes													
A.	0													
B.	11													
C.	0													
Abstention	0													
Total	11													

9. Questions et commentaires du public	Nombre de personnes présentes : 8 Nombre d'intervenants : 5
<p>Questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un citoyen, propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble, souhaite savoir qui est le requérant. <ul style="list-style-type: none"> ○ M. Pierre Martin, architecte, lui répond que le requérant est le propriétaire du local commercial situé au rez-de-chaussée, soit le groupe Heafey dont le propriétaire est M. Pierre Heafey. M. Pierre Martin agit comme représentant du groupe Heafey à la présente consultation. • Une citoyenne propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble et voisine immédiate du local commercial souhaite connaître l'avis du conseil d'administration de la copropriété de l'immeuble. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Lise Cloutier, membre du conseil d'administration de la copropriété, mentionne que son conseil d'administration est tout à fait d'accord avec la présente demande de modification. • Une autre citoyenne, résidante et propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble, souhaite savoir s'il y a moyen de spécifier les heures d'ouverture permises pour les bureaux à venir, car elle s'inquiète du bruit (en lien avec la mauvaise expérience du gym). <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Lydia Toupin, urbaniste lui répond que les heures d'ouverture de commerces et de bureaux sont réglementées par le gouvernement et non par la Ville. ○ M. Pierre Martin, représentant du requérant ajoute qu'avec des bureaux, les heures d'ouverture devraient être compatibles avec le souhait des résidents de l'immeuble de limiter le bruit. • Une autre citoyenne, résidante et propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble, souhaite savoir ce qu'il en est du sous-sol. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Lydia Toupin mentionne que cela est inscrit à la grille de zonage, mais ne s'applique pas au cas présent puisqu'il n'y a pas de sous-sol. Le sous-sol est occupé par un stationnement. <p>Commentaires concernant le projet de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • M. Pierre Martin, représentant du requérant mentionne que le local commercial est situé à l'intérieur de la cour, derrière la porte en arche. C'est un local qui a très peu de visibilité et très peu de fenêtres. Il a une configuration particulière, car il est très profond. Il a beaucoup de surface, mais peu de fenestrations. Les usages actuels sont très limitatifs, car il y a peu de visibilité pour un commerce qui souhaiterait s'établir dans le local. C'est peu plausible de pouvoir louer et cela fait déjà près de quatre ans que le local est vide. Le propriétaire a essayé de reconditionner le local en appartement, mais cela s'est avéré impossible à cause de la profondeur et du manque de luminosité. C'est pourquoi il souhaite pouvoir aménager le local pour des bureaux de services professionnels ou médicaux, d'où la demande de modification au zonage. • Une citoyenne, résidante et propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble et voisine immédiate du local commercial, mentionne qu'elle s'adresse également au nom de son conjoint ainsi que de deux autres voisins immédiats du local. Elle fait part des inconvénients subits durant des années lorsque le local était occupé par un gym (beaucoup de passage, bruit causé par les équipements sportifs, la musique et le ménage qui se faisait durant la nuit). Elle se prononce en faveur de la modification. Elle souhaite voir s'établir un centre de santé. • Une autre citoyenne, résidante et propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble, se dit en faveur de la modification. <p>Autres commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La même citoyenne, propriétaire d'un condominium situé dans l'immeuble et voisine immédiate du local commercial, s'inquiète des usages particuliers actuellement autorisés (mais qui ne font pas l'objet de la présente modification) et qui permettent des commerces (d'une superficie maximale de 100 mètres carrés). Elle s'inquiète de l'arrivée possible d'un commerce qui susciterait des allées et venues de gens de l'extérieur, tel qu'un magasin d'alimentation avec vente d'alcool. Comme le local n'a pas de porte sur la rue, les clients devront passer par la porte en arche et utiliser l'entrée de l'immeuble de condominiums, qui est un espace privé. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mme Lydia Toupin, urbaniste, lui répond qu'il n'est pas possible de retirer ce type d'usage pour l'instant, car cela ne faisait pas l'objet de la demande du requérant. Pour pouvoir retirer cet usage, il faudrait faire une autre demande de modification et aller en consultation publique de nouveau. La demande pourrait être faite par la copropriété de l'immeuble. ○ M. Pierre Martin, représentant du requérant ajoute que la présente demande de modification vise à pouvoir louer pour des bureaux de services professionnels. Le local est vide depuis plusieurs années et les commerces ne sont pas intéressés à s'y installer, même si le zonage le permet. 	

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

- Mme Christine Fortin demande des précisions sur la localisation du local.
 - Mme Lydia Toupin identifie le local sur la photo de la fiche synthèse.
- Mme Christine Fortin mentionne que la modification concerne toute la zone et non uniquement le local. Elle souhaite savoir si un propriétaire d'un condominium pourrait éventuellement transformer son condo en local commercial.
 - M. Pierre Martin mentionne que selon la charte de copropriété, il ne serait pas possible de transformer un logement en commerce.
- M. Louis Dumoulin souhaite connaître la superficie du local. De plus, il demande s'il y aura un lien direct entre le local et le stationnement situé au sous-sol.
 - M. Pierre Martin lui répond que le local fait 7642 pieds carrés. La façade avec fenêtre est très limitée par rapport à la profondeur du local. Il n'y aura pas de lien direct avec le stationnement.

Commentaires :

- M. Virgil Dupras mentionne que compte tenu de ce qui s'est dit, il est favorable à l'option B, soit d'accepter la demande telle quelle.
- M. Simon Domingue s'inquiète de la possibilité que toute la superficie soit occupée par des bureaux et qu'il n'y ait plus d'espace pour des petits commerces. Il s'inquiète également de la possibilité de créer un précédent qui pourrait limiter la présence de commerces dans des édifices à condos.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire.

Approuvé par

Préparé par



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



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

14 juin 2013