

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

**Numéro de dossier : Réf. : 17-252-01 – 13-17**

<p><b>1. Événement, date et lieu :</b></p> <p><b>Sous-sol de l'église Saint-Jean-Baptiste</b> <b>2013-04-04 (LAU)</b></p> <p><b>Centre Frédéric Back</b> <b>2013-04-30 (RRVQ chapitre P-4)</b></p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p>	<p><b>2. Origine</b></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>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b></p> <p>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13005Mb, R.C.A.1V.V. 138</p>												
<p><b>4. Présences</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mesdames Mireille Bonin et Christine Fortin ainsi que messieurs Simon Domingue, Louis Dumoulin, Willem Fortin et Claude Rossi. Il y a quorum.</p> <p><b>Membre sans droit de vote :</b> Aucun.</p> <p><b>Personnes-ressources :</b> Madame Caroline Houde, urbaniste, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p><b>5. Information présentée</b></p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou. Présentation d'information relative à la présente consultation, demande d'opinion au conseil de quartier. Ce projet de modification contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.</p>														
<p><b>6. Recommandation spécifique du mandaté</b></p> <p>Recommander au conseil d'arrondissement :</p> <p>A- De repousser vers le sud la limite de zonage proposée d'un minimum de 3 mètres afin de laisser plus d'espace dans la cour arrière de la maison sise sur la rue Saint-Jean (édifice où sont localisés le boulanger et le locataire du 2<sup>e</sup> étage);</p> <p>B- D'appliquer la règle de calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente afin de favoriser un maximum d'éclairage pour les logements qui sont au bas de la pente.</p>														
<p><b>7. Options soumises au vote</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>6</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	2	3.	3	Abstention	1	<b>Total</b>	<b>6</b>	<p><b>8. Description des options</b></p> <p><b>1.</b> Statu quo : recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p><b>2.</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13005Mb, R.C.A.1V.V. 138</p> <p><b>3.</b> Recommander au conseil d'arrondissement :</p> <p>A- De repousser vers le sud la limite de zonage proposée d'un minimum de 3 mètres afin de laisser plus d'espace dans la cour arrière de la maison sise sur la rue Saint-Jean (édifice où sont localisés le boulanger et le locataire du 2<sup>e</sup> étage);</p> <p>B- D'appliquer la règle de calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente afin de favoriser un maximum d'éclairage pour les logements qui sont au bas de la pente.</p>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	2													
3.	3													
Abstention	1													
<b>Total</b>	<b>6</b>													

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

**Numéro de dossier : Réf. : 17-252-01 – 13-17**

**9. Questions et commentaires du public et du mandaté**

Nombre de personnes présentes : 27  
Nombre de personnes qui sont intervenues : 8

**Assemblée publique de consultation (Consultation LAU) tenue le 4 avril 2013**

**QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC**

**Les questions qui ont été émises sont :**

- **Un citoyen du 394 rue Lockwell s'interroge quant à la possibilité de considérer un recul de la ligne de lot?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Les marges ne sont pas fixées à la grille de spécifications. C'est la commission d'urbanisme qui s'assure que les marges sont respectées.

- **Un citoyen du 394 rue Lockwell s'interroge quant à la possibilité qu'un commerce s'installe sur la rue Lockwell, si la modification est refusée?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Ce n'est pas possible, car le lot en front de rue Lockwell ne permet pas l'usage commercial.

**Le même citoyen se demande ce qu'il en est des balcons?**

Réponse de Mme Caroline Houde : la norme à la grille de zonage est d'avoir 4m<sup>2</sup> par logement d'aire d'agrément.

- **Une citoyenne du 394 rue Lockwell s'interroge quant aux plans de construction du promoteur?**

Réponse du requérant : il y a plusieurs projets possibles. Trois de ces projets ont déjà été présentés à la Ville. Toutefois, ils s'ajusteront en fonction de la décision de la Ville.

- **Une résidente du 385 rue Lockwell demande sur quelle base la Ville calcule la hauteur de 13 m des bâtiments à venir?**

Réponse de Mme Caroline Houde : la hauteur de 13 m est calculée avec les normes de la Ville quant au calcul de la hauteur sur un terrain en pente (un graphique expliquant la façon de faire a été mis en circulation dans la salle). En façade, la hauteur maximale est calculée à partir du centre de la façade du bâtiment qui va donner sur la rue Lockwell alors que la partie la plus basse (arrière du bâtiment) est calculée selon la partie la plus basse du terrain.

**Cette même résidente s'interroge sur ce qu'il en est de la construction existante en arrière et qui est rattachée au bâtiment de la rue Saint-Jean?**

Réponse du requérant : Il s'agit d'un appentis qui sera détruit. Le permis de démolition a été octroyé par la Ville.

**Elle demande s'il y aura un stationnement en façade?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Depuis l'harmonisation des règlements, le stationnement en façade est prohibé. La norme de la Ville s'applique, soit 0,5 case par logement. Les requérants ont prévu de faire un stationnement sous-terrain.

**Elle demande si la hauteur de 13 m du bâtiment inclut la hauteur du stationnement?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Oui. Cela inclut tout.

- **Un citoyen du 391 rue Saint-Jean s'interroge sur jusqu'où ira la construction en arrière et si la modification est refusée, est-ce que la cour arrière pourrait tout de même disparaître?**

- **Une citoyenne de la rue Claire-Fontaine s'interroge sur les façons de faire pour construire 10 logements dans ce petit espace tout en gardant une belle qualité d'arrière-cour?**

Réponse du requérant : le bâtiment ouest adjacent (388, rue Lockwell) comprend 8 logements. Il est possible que le projet se limite à 8 logements, avec deux logements familiaux qui seront sur deux niveaux.

**Les commentaires qui ont été émis sont :**

Un résident du 394 rue Lockwell fait part de sa préoccupation concernant la profondeur du lot. Il souhaite qu'il y ait 50 % à 55 % d'aire verte (et non uniquement le 20 % requis par la Ville). Il s'inquiète que le promoteur pourrait construire jusqu'à 1,5 m de la ligne de lot et donc construire au milieu de la cour. Il mentionne que pour s'assurer de garder une aire verte en arrière, ainsi que la luminosité, il faut s'assurer qu'il y ait au moins 3 m sans construction en arrière pour préserver la cour.

De plus, il fait part de ses préoccupations par rapport au fait que les aires vertes au sol pourraient être réduites si le promoteur fait des toitures vertes et que la cour soit encore plus réduite si les toits verts sont considérés dans le 20 % d'aire verte.

Un résident du 394 rue Lockwell propose une troisième option soit de diviser le terrain en deux lots égaux afin de préserver et de protéger la cour familiale, et ce, en tirant la ligne de zonage à partir du bâtiment est et la faire rejoindre le bâtiment ouest. Cela permettrait de protéger la qualité de vie pour les résidents des logements familiaux.

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

**Numéro de dossier : Réf. : 17-252-01 – 13-17**

Une résidente du 394 rue Lockwell fait part de ses préoccupations quant à la cour arrière. Elle souhaite préserver un espace plus grand en arrière, afin de favoriser un meilleur ensoleillement.

Une résidente du 385 rue Lockwell se dit d'accord de transférer le zonage commercial vers un zonage résidentiel. Elle souhaite qu'une attention soit portée aux voisins. Elle fait part de ses préoccupations quant à la possibilité que le bâtiment soit plus haut que les bâtiments voisins et qu'il y ait un stationnement en façade.

Un citoyen du 391 rue Saint-Jean souhaite que la cour arrière demeure, favorisant ainsi le maintien de la qualité de vie des gens qui y demeurent.

Une citoyenne souhaite le maintien de l'aire verte afin d'assurer une cohérence dans le quartier. Elle suggère de placer la nouvelle limite de zone plus au sud.

Un citoyen considère positif le fait d'amener de nouvelles constructions et de nouvelles personnes dans le quartier, mais il considère essentiel de conserver une aire de verdure entre les deux bâtiments adjacents au secteur visé par la demande de modification de zonage.

Un citoyen fait part de sa préoccupation par rapport à l'aire de cour arrière du bâtiment de la rue Saint-Jean. Il souhaite que l'espace de cour soit préservé (ce citoyen est locataire du même bâtiment qui abrite la boulangerie Au Paingrüel qui est localisé dans la zone visée par la demande de modification de zonage).

#### **QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU MANDATÉ**

##### **Les commentaires qui ont été émis sont :**

Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier mentionne que dans l'état actuel des choses, les requérants pourraient construire, mais ils seraient obligés d'inclure un commerce au rez-de-chaussée sur le lot qui est situé dans la zone de la rue Saint-Jean.

Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier propose d'ajuster la limite de zonage nord comme celle du bâtiment ouest. Par mesure d'équité, c'est légitime que les requérants puissent construire comme les bâtiments voisins.

Un membre du conseil d'administration du conseil de quartier propose de déplacer la limite de zonage vers le sud, pour protéger la cour. Il précise qu'étant donné que le terrain visé a une forte pente, il trouve que la proposition de la Ville, quant au positionnement de la nouvelle limite, est assez aléatoire. Il propose que la limite mitoyenne soit positionnée plus au sud favorisant ainsi la construction d'un immeuble, en préservant un 20 % d'espace vert et de et en permettant un meilleur ensoleillement de la cour intérieure. De plus, la forte pente du terrain permet aux architectes de pouvoir élaborer des plans de bâtiments en « escalier ».

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

**Numéro de dossier : Réf. : 17-252-01 –13-17**

**Demande d'opinion (consultation RRVQ chapitre P-4) tenue le 30 avril 2013**

**QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU MANDATÉ**

Les questions qui ont été émises sont :

- **Un membre du conseil d'administration mentionne qu'étant donné que la grandeur de la zone visée est d'environ 330 m<sup>2</sup> et laquelle il faut ajouter le 20 % d'aire verte, le bâtiment à construire serait d'environ 270 m<sup>2</sup>. Étant donné les conditions actuelles en vigueur sur le lot, il s'interroge sur la possibilité de construire un bâtiment.**

Réponse de Mme Caroline Houde : Présentement, il y a absence sur la grille de spécifications de zonage les marges de recul. C'est la Commission d'urbanisme qui contrôle cet aspect sur presque la totalité du territoire de l'arrondissement. Celle-ci oblige d'habitude une marge de recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. La norme générale appliquée est au minimum de 6 mètres. Il n'arrive que très rarement que la Commission exige moins de 3,5 mètres. Dans ce cas-ci, la Commission exige habituellement entre 5 et 7 mètres, ce qui représente la norme habituelle pour des secteurs identiques à Saint-Jean-Baptiste. Il se pourrait aussi que la Commission exige un alignement du nouveau bâtiment avec les autres. Il se pourrait donc qu'une marge de 2 mètres ou plus soit demandée.

**Le même membre demande si le conseil de quartier, dans sa recommandation, peut indiquer la marge de recul à appliquer en cour arrière?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Oui.

- **Un membre s'interroge de la possibilité que le propriétaire du terrain touché par la modification de zonage puisse clôturer le terrain?**

Réponse de Mme Caroline Houde : oui.

Le membre ajoute que cette clôture pourrait être problématique selon la marge de recul qui sera exigée.

- **Un membre s'interroge quant à l'emplacement du stationnement pour le nouveau bâtiment?**

Réponse de M. Louis Dumoulin : le stationnement sera sous terrain et son accès se fera par la rue Saint-Jean.

- **Un membre demande s'il y a un règlement qui normalise la grandeur des espaces verts existante dans les quartiers centraux afin de préserver la verdure que l'on retrouve sur les terrains?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Les cours arrière sont une préoccupation de la Commission d'urbanisme.

- **Un membre s'interroge s'il y a possibilité que les voisins qui ont 50 % d'espace vert dans leur cour puissent se voir restreindre leur cour actuelle advenant le cas que des bâtiments plus gros viennent s'installer?**

Réponse de Mme Caroline Houde : Elle mentionne que dans le quartier, 50 % d'espaces verts, c'est rare.

- **Un membre du conseil demande s'il est autorisé de faire l'entrée du futur stationnement par la rue Saint-Jean?**

Réponse de Mme Caroline Houde : C'est la Division des transports du Service de l'aménagement du territoire qui donne son autorisation suite à une analyse de la demande.

- **Un membre se dit sensible aux commentaires du propriétaire de la boulangerie et il comprend la situation pour le promoteur qui est en attente de la décision de la Ville quant à l'emplacement de la nouvelle ligne de zone pour savoir quel type de projet qu'il pourra réaliser. Le membre du conseil demande des précisions sur les impacts qu'aura la perte d'espace d'un mètre de chaque côté du commerce?**

Réponse du propriétaire de la boulangerie : Présentement, tout est à négocier avec le propriétaire du bâtiment. Ce qui est certain, c'est que durant les travaux qui dureront au moins six mois, il risque d'avoir une perte du chiffre d'affaires. Le problème est économique.

(Le promoteur a apporté des précisions quant au mètre qui sera enlevé de chaque côté du commerce.)

- **Un membre demande ce qu'il adviendra du projet si la Ville refuse l'accès au stationnement par la rue St-Jean?**

Réponse du promoteur : Il fera du logement sans stationnement

Réponse de Mme Caroline Houde : Conditionnellement à l'acceptation du conseil d'arrondissement quant à l'exemption au fond de stationnement.

Les commentaires qui ont été émis sont :

- Un membre du conseil d'administration fait part que lors de l'assemblée publique de consultation, il en ressortait que la nouvelle ligne de zone devrait être localisée à un endroit pour laisser un espace de cour intéressant pour les locataires de l'édifice de la rue Saint-Jean. Il considère que les futurs propriétaires des logements dans l'édifice à construire sur la rue Lockwell voudront avoir un paysage urbain plaisant à regarder, ce qui implique qu'ils soigneront aussi l'aménagement de la cour arrière de la maison donnant sur la rue Saint-Jean.

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

**Numéro de dossier : Réf. : 17-252-01 – 13-17**

Il mentionne que plus que la zone visée sera grande, plus le bâtiment à construire sera gros. Il propose d'utiliser le règlement portant sur les fortes pentes afin de permettre un meilleur éclairage de la cour arrière.

Il ne voudrait pas que la Commission d'urbanisme interprète le règlement au détriment des résidents de la rue Saint-Jean.

- Un membre mentionne qu'il est important de garder une cour descente pour les voisins arrières (locataires du bâtiment sur la rue Saint-Jean).
- Un membre précise qu'il est important de préserver les espaces verts dans le quartier étant donné la présence de peu de ces espaces et de la densification qui est déjà forte dans le quartier. Ces espaces verts font partie de la qualité de vie des gens du quartier.

#### COMMENTAIRES DES CITOYENS

- Un citoyen fait part qu'à l'arrière des bâtiments, il y a une lisière d'arbres qui sont présents depuis plusieurs années. Il se dit favorable à la construction de logement, mais en tout respect du maintien de la lisière d'arbres.
- Un citoyen a acheminé par courriel des éléments qui devraient être ajoutés au rapport. M. Denis Bergeron en a fait la lecture :

La seule façon de s'assurer de protéger l'aire verte et la luminosité du coin est de limiter la profondeur du nouveau lot donnant sur Lockwell puisque nous ne pouvons prévoir ni connaître le projet du promoteur (hors consultation).

- IDEM pour l'alignement des façades avant et arrière et donc sur la cohérence du quartier.

- IDEM pour l'hypothèse fort incertaine que la Commission d'urbanisme pourrait augmenter la profondeur de lot à plus de 1,5 m (tel que cela s'est vu dans plusieurs cas dans le quartier Saint-Sacrement).

- "Il souhaite qu'il y ait 50 % à 55 % d'aire verte tels que le présente la moyenne de l'ensemble de la quinzaine de lots actuels limitrophes (et non uniquement le 20 % requis par la Ville). Il s'inquiète que le promoteur pourrait construire jusqu'à 1,5 mètre de la ligne de lot et donc construire au milieu de la cour."

À la suite des discussions, le conseil d'administration propose une troisième option. Sur proposition de M. Louis Dumoulin, appuyé par Mme Christine Fortin, il est proposé :

A- De repousser vers le sud la limite de zonage proposée d'un minimum de 3 mètres afin de laisser plus d'espace dans la cour arrière de la maison sise sur la rue St-Jean (Édifice où sont localisés le boulanger et le locataire du 2<sup>e</sup> étage);

B- D'appliquer la règle de calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente afin de favoriser un maximum d'éclairage pour les logements qui sont au bas de la pente.

#### 10. Suivi recommandé

Transmettre la recommandation du conseil de quartier à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou.

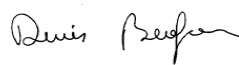
#### Approuvé par



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

6 mai 2013

#### Préparé par



Denis Bergeron  
Conseiller aux consultations publiques  
Arrondissement de La Cité-Limoilou

6 mai 2013