

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-006
17-252-01-12-25

<p>1. Événement, date et lieu (15-02-26)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Maison de la coopération, 155, boul. Charest Est, 19 h, salle 02</p>	<p>2. Origine</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>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Modification à la réglementation de zonage relativement à une utilisation temporaire sur les lots 1 478 623, 1 478 624 et 5 613 589, terrains adjacents à l'hôtel Best Western du 330, rue de la Couronne, à des fins d'allée de circulation et d'aire de stationnement, R.C.A.1V.Q. 226, quartier Saint-Roch</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Julie C. Paradis, Kélie Lamarre-Bolduc et Karine Mutchmore, MM. Simon Gauvin, Nicolas Lambert, Kevin Mark et Nicolas Saucier</p> <p>Membre sans droit de vote : aucun</p> <p>Personnes-ressources : MM. Sergio Avellan et André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p>5. Information présentée</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 sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 226. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 226 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche de présentation, le projet de règlement et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte relative à la zone concernée et aux zones contiguës, ont été remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>À l'unanimité, recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire modifier la réglementation de zonage relativement à une utilisation temporaire sur les lots 1 478 623, 1 478 624 et 5 613 589, terrains adjacents à l'hôtel Best Western du 330, rue de la Couronne, à des fins d'allée de circulation et d'aire de stationnement, en apportant les modifications suivantes à l'article 997.2 du R.C.A.1V.Q. 226 : items 1 et 2, alinéa d) bien que cet alinéa prohibe un « bâtiment accessoire, porche ou abri, incluant un abri de véhicule » <u>autoriser un auvent attaché à l'hôtel pour le débarcadère de la clientèle;</u> item 2, alinéa c) après le mot « haie » ajouter <u>ou clôture en planches de bois à la condition qu'elle soit entretenue et végétalisée à longueur d'année, autant que faire se peut dans le cas de la végétalisation.</u></p>														
<p>7. Options soumises au vote</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>0</td> </tr> <tr> <td>3)</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1)	0	2)	0	3)	7	Abstention	0	Total	7	<p>8. Description des options</p> <p>1) Statu quo, c'est-à-dire recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser la demande.</p> <p>2) Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire modifier la réglementation de zonage relativement à une utilisation temporaire sur les lots 1 478 623, 1 478 624 et 5 613 589, terrains adjacents à l'hôtel Best Western du 330, rue de la Couronne, à des fins d'allée de circulation et d'aire de stationnement, R.C.A.1V.Q. 226.</p> <p>3) Même que l'option 2, mais en apportant les modifications suivantes à l'article 997.2 : items 1 et 2, alinéa d) bien que cet alinéa prohibe un « bâtiment accessoire, porche ou abri, incluant un abri de véhicule » <u>autoriser un auvent attaché à l'hôtel pour le débarcadère de la clientèle;</u> item 2, alinéa c) après le mot « haie » ajouter <u>ou clôture en planches de bois à la condition qu'elle soit entretenue et végétalisée à longueur d'année, autant que faire se peut dans le cas de la végétalisation.</u></p>	
Option	Nombre de votes													
1)	0													
2)	0													
3)	7													
Abstention	0													
Total	7													

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-006
17-252-01-12-25

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 17

Nombre de commentaires : 6

Questions :

Quels végétaux seront plantés dans les bacs? R. : Le représentant du requérant précise que les bacs seront plantés de cèdres, car l'objectif est que les bacs soient utilisés à l'année, ce que ne permet pas l'utilisation de fleurs.

Est-ce que la clôture et les bacs seront entretenus? R. : Le représentant du requérant indique que les bacs et la clôture seront entretenus. L'hôtel n'a aucun intérêt à ce que ces installations, même si elles sont temporaires, donnent l'impression qu'elles sont laissées à l'abandon.

Est-ce que les clôtures seront de même facture sur les rues De La Salle et du Roi? R. : Le représentant du requérant précise que les clôtures sur les rues De La Salle et du Roi sont de même facture, c'est-à-dire en bois, d'une hauteur de 6 pieds avec des bacs de plantation, 1 bac de plantation à chaque deuxième panneau de clôture. En outre, l'objectif poursuivi avec la clôture de bois est de faire en sorte que le stationnement ne soit pas visible de la rue et d'empêcher les personnes d'y pénétrer.

Comment s'organise la gestion du stationnement avec les voisins qui sont situés à l'ouest du site? Est-ce que le stationnement créé des problèmes? R. : Le représentant du requérant souligne que le bâtiment est vide et que celui-ci a une cour avec un accès direct à la rue.

Selon quelles conditions un permis de démolition d'un bâtiment est-il accordé? R. : Le représentant de la Ville précise que, dans un premier temps, la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec analyse le bâtiment afin de déterminer sa valeur patrimoniale. Par la suite, si le bâtiment peut être démoli, la Commission pourra délivrer un permis de démolition si le promoteur dépose un projet de remplacement. S'il n'y a pas de projet de remplacement au moment de la demande de permis de démolition, la Commission peut accorder un permis si le propriétaire accepte de déposer une garantie financière, garantie qui sera remboursée lorsque le propriétaire présentera un projet de remplacement. Par ailleurs, le représentant du requérant ajoute qu'il n'est pas facile d'obtenir de la Ville un permis de démolition. Du côté de l'hôtel, la décision de construire est prise depuis plusieurs années. Toutefois, il n'était pas possible de lancer deux chantiers de construction importants des deux côtés de la rue du Roi en même temps. Les impacts auraient été trop grands.

Est-ce que l'heure de déneigement des deux stationnements situés de part et d'autre de la rue De La Salle, stationnements qui appartiennent à l'hôtel pourrait être modifiée? R. : En réponse à la demande d'une résidente de la rue De La Salle qui fait état du caractère bruyant du déneigement des stationnements qui est effectué pendant la nuit, le représentant du requérant précise ne pas être en mesure de répondre à la demande de la résidente, mais il soumettra cette question au propriétaire de l'hôtel.

Commentaires :

Le représentant du requérant précise qu'en fonction des travaux à la place Jacques-Cartier, l'hôtel a déplacé le débarcadère de la rue du Roi à environ 150 à 200 pieds à l'ouest de l'hôtel. Toutefois, le débarcadère n'est pas sécuritaire lorsque l'on considère la circulation automobile, des autobus et des camions du chantier de la place Jacques-Cartier. Afin de pallier la situation, l'hôtel a demandé l'autorisation de faire un débarcadère temporaire sur le terrain adjacent à l'hôtel, où est situé le stationnement de surface. Le tout serait aménagé et paysagé de manière à dissimuler le stationnement. Cette installation et le stationnement sont des éléments temporaires, car à terme il y aura sur ce terrain l'agrandissement de l'hôtel et la construction de logements avec stationnement en souterrain.

Outre le requérant, six personnes sont intervenues. Parmi celles-ci, 3 ont exprimé leur accord avec le projet d'utilisation temporaire demandé pour le terrain adjacent à l'hôtel, 1 participant a exprimé un désaccord et 2 autres ont formulé des questions ou des suggestions. Les personnes qui s'expriment favorablement observent que les travaux à la place Jacques-Cartier prennent beaucoup de place dans la rue Roi, que ce soit par l'empêtement du chantier dans une partie de la rue ou par la circulation des camions, ce qui occasionne de l'insécurité autant à la clientèle de l'hôtel qu'aux résidents qui empruntent la rue du Roi. Dans cette perspective, l'idée d'un débarcadère temporaire hors rue est bien perçue et les aménagements proposés par le représentant du promoteur apparaissent satisfaisants : clôture uniforme sur tout le site (sur les rues du Roi et De La Salle) en planche de bois et installation de bacs pour des plantations. Toutefois, des participants expriment des préoccupations en ce qui concerne l'entretien. Ainsi, il leur apparaît important que l'hôtel enlève rapidement les graffitis qui ne manqueront pas d'apparaître sur la clôture et assure un bon entretien des bacs de plantation en enlevant régulièrement les déchets qui pourraient s'y accumuler. En outre, dans le but d'assurer la présence de verdure à l'année, il est demandé de planter des cèdres dans les bacs. De plus, afin de trouver une solution optimale en matière de plantation, il est suggéré au propriétaire de l'hôtel de recourir à l'expertise d'organismes reconnus dans le domaine de la végétalisation, par exemple Craque Bitume.

Un participant s'exprime en défaveur de la demande de permission temporaire et fait valoir que le propriétaire a déjà obtenu pour ce site une telle permission pour une période de 5 ans, période qui est maintenant échue. Il s'interroge à savoir si cette demande de permission temporaire se perpétuera dans le temps alors que la Ville a adopté, il y a quelques années, un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur. Il estime qu'il y a incohérence entre l'objectif de densification urbaine contenu à ce PPU et la demande de permission d'utilisation temporaire.

En ce qui a trait à la plantation de cèdres dans les bacs de bois, la représentante du groupe Craque Bitume émet des réserves, ceux-ci ont tendance à ne pas survivre à l'hiver dans ce type d'environnement. Le propriétaire de l'hôtel devra envisager des alternatives. Par contre, même si elle ne conserve pas son feuillage durant la saison hivernale, elle suggère de recourir à la vigne vierge qui est appropriée à la culture en bac. En ce qui concerne les graffitis, la représentante de Graff'Cité suggère au représentant de l'hôtel d'engager des artistes afin de peindre une fresque dans les sections de la clôture où il n'y aura pas de verdure.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-006
17-252-01-12-25

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Est-ce que le recours à la clôture de bois et l'installation d'un porche comme l'indique dans sa présentation le représentant de l'hôtel sont autorisés en vertu du projet de règlement à l'étude? R. : Le représentant de la Ville précise que la clôture de bois et le porche ne sont pas autorisés en vertu du projet de règlement R.C.A.1V.Q. 226. Si le conseil de quartier souhaite que cela soit permis, il faudra qu'il l'indique dans le cadre de sa recommandation au conseil d'arrondissement.

Pourquoi le porche n'est pas autorisé? R. : Le représentant de la Ville souligne que le projet de règlement vise un usage temporaire, l'installation d'un porche nécessite un encrage au sol, indépendant du bâtiment.

Quel sera le revêtement de surface du stationnement? R. : Le représentant du requérant indique que le stationnement sera recouvert de gravier compacté et que l'entrée sous le porche sera asphaltée. Le représentant de la Ville précise que le projet de règlement n'autorise pas l'asphalte comme revêtement.

Comment sera signalisé le stationnement? R. : Le représentant du requérant indique que le stationnement et la réception de l'hôtel seront signalisés au moyen d'une affiche installée à l'entrée du stationnement de la rue du Roi.

Lorsque le projet d'agrandissement de l'hôtel débutera, à quel endroit sera localisé le stationnement temporaire de l'hôtel?

R. : Le représentant du requérant signale que l'hôtel est propriétaire du terrain de stationnement situé au nord de la rue De La Salle. La première phase consiste à construire ce terrain à vocation résidentielle. Ce terrain comprendra un stationnement intérieur dont une partie sera utilisée par l'hôtel. Ce n'est que lorsque ce projet sera réalisé que l'agrandissement de l'hôtel sera amorcé.

Est-ce qu'on a envisagé de recourir à des plantes plus robustes, comme des arbres, afin de lutter contre les îlots de chaleur?

R. : Le représentant du requérant n'est pas en mesure de répondre à cette question. Toutefois, la méthode d'intervention proposée, culture en bac, a été élaborée par des architectes avec la validation d'un arboriculteur.

Où sera localisée la porte d'accès à l'hôtel? R. : Le représentant du requérant, indique que la porte d'accès de l'hôtel demeure sur la rue du Roi. Toutefois, il y aura une porte d'accès du côté du stationnement pour répondre aux besoins des clients qui arriveront en voiture. De plus, afin de sécuriser les personnes qui circuleront par cette porte, il y aura un trottoir le long du mur, entre cette porte et le trottoir de la rue du Roi.

Commentaires :

Tous les membres qui sont intervenus se montrent favorables à la permission d'utilisation temporaire du site proposée par le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 226. Par contre, s'appuyant sur les interventions du public, du requérant et considérant les contraintes du projet de règlement, ils suggèrent d'y apporter des modifications afin de réaliser le meilleur aménagement temporaire possible dans les circonstances. Ainsi, le recours à une clôture en planches de bois, comme présenté par le requérant, devrait être ajouté aux options offertes par le règlement. Cette solution, combinée à des plantations en bacs ou directement dans le sol, apparaît intéressante dans la mesure où dans un contexte urbain comme celui de Saint-Roch il n'est pas facile de faire pousser et maintenir des végétaux comme une haie de cèdres. Ici, les membres ne s'opposent pas à la plantation de cèdres, mais ils suggèrent qu'ils soient accompagnés d'autres végétaux comme de la vigne vierge qui permettra d'assurer un bon couvert végétal durant la saison estivale. Dans les sections de la clôture où il n'y aura pas de plantation, afin de lutter contre les graffitis, ils suggèrent au propriétaire de l'hôtel d'inviter des artistes à peindre des fresques ou recourir à des entreprises comme Ex Muro pour trouver des solutions artistiques. En ce qui a trait à la question du porche, tout en respectant le caractère temporaire de la modification de zonage, étant donné que l'hôtel percera une porte du côté du stationnement afin de répondre au besoin de sa clientèle, le conseil d'administration suggère de permettre l'installation d'un auvent à cette porte d'entrée et d'ajouter cette disposition au projet de règlement.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Simon Gauvin
Président
Conseil de quartier de Saint-Roch
5 mars 2015

Préparé par



André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou