

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

**Numéro de dossier : Réf. : AIGT2013-038
17-252-01--12-14**

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
<p>(13-03-14)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Centre récréatif Saint-Roch, 260, rue du Pont, 18 h 30</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>Projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch - R.C.A.IV.Q. 135</p>
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Marilyn Dufour, Maud Rusk, Sylvie Thivierge, MM. Martin April, Dominic Doucet, Jean-Philippe Lemieux, Mbaï-Hadji Mbaïrewaye</p> <p>Membres sans droit de vote : Mmes Chantal Gilbert et Geneviève Hamelin, conseillères municipales</p> <p>Personnes-ressources : Mme Caroline Houde et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>		
<p>5. Information présentée</p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification au règlement d'urbanisme. Présentation du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, R.C.A.IV.Q. 135. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier et précision disant que la consultation publique de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sera tenue par le conseil d'arrondissement, le 25 mars 2013. Le projet de modification R.C.A.IV.Q. 135 ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire. La fiche synthèse du projet de règlement a été remise au public et aux membres du conseil de quartier.</p>		
<p>6. Recommandations spécifiques du mandaté</p> <p><u>Les secteurs du parc Victoria et des grandes institutions, à l'ouest de l'autoroute Laurentienne, 12009Pa et 12006Pb,</u> à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones et la hauteur portée à 21 mètres (pour 4; contre 3)</p> <p><u>Le secteur de la Pointe-aux-Lièvres, au nord de la rue de la Croix-Rouge, 12003Ma, 12013Ma, 12005Hc, 12004Hc, 12007Mb, concernant les hauteurs,</u> à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas approuver les hauteurs portées à 21 mètres, 34 mètres, 40 mètres et 60 mètres (pour 5; contre 1; abstention 1); concernant les autres modifications, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones, la mixité d'usages autorisée, les précisions sur la localisation des usages, les superficies maximales autorisées pour les commerces et bureaux, le maintien des dispositions de la zone résidentielle 12004Hc (pour 6; contre 1)</p> <p><u>Le secteur au sud de la Croix-Rouge, à l'est de l'autoroute Laurentienne, 12010Mb, 12011Mc,</u> à l'unanimité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la hauteur de 21 mètres, le retrait des références à la localisation des usages, l'ajout d'usages commerciaux possibles sur le site occupé par la Rothmans (pour 7; contre 0)</p> <p><u>Le secteur résidentiel entre les rues du Roi et du Prince-Édouard, 12017Hb, 12052Hb,</u> à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de la zone 12017Hb (portion nord) et la création d'une nouvelle zone 12052Hb dont la hauteur autorisée est de 21 mètres, le retrait de l'usage de restaurant dans la zone résidentielle (pour 5; contre 1; abstention 1)</p> <p><u>La rue Dorchester, 12046Mb, 12051Mb, 12016Mb, concernant les hauteurs dans les nouvelles zones créées,</u> à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les hauteurs de 16 mètres, 22 mètres et 25 mètres pour les nouvelles zones créées (pour 5, contre 2); concernant les autres modifications, à l'unanimité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones et la création de nouvelles zones avec des hauteurs différentes et les précisions sur la localisation des usages (pour 7; contre 0)</p> <p><u>La rue de la Couronne, 12053Mb, 12018 Mb, 12050Cc concernant les hauteurs dans les nouvelles zones créées,</u> à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les hauteurs de 16 mètres, 21 mètres et 22 mètres pour les nouvelles zones créées (pour 5, contre 2); concernant les autres modifications, à l'unanimité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones et la création de nouvelles zones avec des hauteurs différentes et les précisions sur la localisation des usages (pour 7; contre 0)</p> <p><u>L'îlot de la place Jacques-Cartier, 12047Cc, concernant la hauteur dans la zone,</u> à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas approuver la hauteur de 60 mètres (pour 4, contre 2, abstention 1); concernant les normes d'implantations nulles, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas approuver les normes d'implantations nulles (pour 3, contre 0, abstention 4) concernant les autres modifications, à l'unanimité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones, l'aire d'agrément de 4 m² par logement, les précisions sur la localisation des usages, le retrait des usages suivants; les habitations de type collectif et des maisons de chambres, les salles de jeux électroniques, l'auberge de jeunesse, les établissements publics d'éducation ou relatifs à la santé (pour 7; contre 0)</p>		

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-038
17-252-01--12-14

Recommandations spécifiques du mandaté (Suite)

Le côté nord de la rue du Roi (site de l'hôtel Best-Western et des lots voisins sur la rue De La Salle) 12027Cc, concernant la hauteur, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la hauteur autorisée de 19 mètres avec possibilité d'atteindre 36 mètres et 40 mètres pour 30 % de la projection au sol du bâtiment (pour 3; contre 2; abstention 2); **concernant les autres modifications**, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones, les normes d'implantation nulles, les précisions sur la localisation des usages et le retrait des usages suivants : les maisons de chambres, les salles de jeux électroniques, l'auberge de jeunesse (pour 6; contre 0; abstention 1);

Le côté nord de la rue du Roi (terrains à l'ouest de l'hôtel Best-Western) 12055Cc, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver l'ajout dans la zone de la propriété localisée à l'intersection des rues De La Salle et Dorchester, le maintien de la hauteur de 22 mètres, la modification des limites de zones, les normes d'implantation nulles, les précisions sur la localisation des usages et le retrait des usages suivants : les maisons de chambres, les salles de jeux électroniques, l'auberge de jeunesse (pour 6; contre 0; abstention 1);

Le côté sud de la rue Saint-Joseph, 12048Cc, 12049Cc, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones, le retrait de l'usage de stationnement commercial, les précisions sur la localisation des usages et le retrait de la hauteur minimale de 11 mètres (pour 6; contre 0; abstention 1);

La zone correspondant à la propriété de l'hôtel Pur, 12054Cc, à la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la modification des limites de zones, la hauteur autorisée de 60 mètres, les normes d'implantation nulles, les précisions sur la localisation des usages, le retrait des usages suivants : les salles de jeux électroniques, l'auberge de jeunesse, les établissements publics d'éducation ou relatifs à la santé, l'industrie de haute technologie (pour 6; contre 0; abstention 1);

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 17
 Nombre de personnes qui sont intervenues : 6

Questions :

Parc Victoria : Pourquoi ne pas modifier l'usage du secteur occupé par le poste de police? Il est précisé que le terrain du parc Victoria appartient à la Ville et que celui-ci a été cédé à la Ville par les sœurs Augustines à la condition qu'il serve à des fins de parc. Si la Ville décidait d'en changer l'usage, par exemple pour autoriser la fonction habitation dans le secteur de la centrale de police, elle devrait en discuter avec les sœurs. Dans le cadre du PPU adopté par le conseil municipal, la référence à l'aménagement possible d'un stationnement de surface a été retirée et remplacée par l'évaluation des diverses options de réhabilitation possibles de ces espaces. Ancien lit de la rivière Saint-Charles, la Ville doit analyser notamment la capacité portante du sol et son niveau de contamination. **Pourquoi la limite sud-ouest de zonage, pourquoi le parc fait-il l'objet de deux zones?** La limite de zonage sud-ouest du parc correspond à la limite des quartiers Saint-Roch et Saint-Sauveur, le parc étant situé dans les deux quartiers.

Parc Victoria, zone publique 12009Pa adjacente au parc : Pourquoi le secteur de l'école fait-il l'objet de la création d'une nouvelle zone? Les usages de cette zone sont les mêmes que ceux de la zone du parc 12006Pb. Toutefois, les bâtiments de la zone 12009Pa n'appartiennent pas à la Ville. Dans ce contexte, et s'il devait y avoir un changement d'usage pour ces bâtiments, il est préférable de créer une zone spécifique à ces lots.

Stationnement à la place Jacques-Cartier et plan de mobilité durable : Pourquoi recréer le stationnement de la place Jacques-Cartier alors que le plan de mobilité durable privilégie le développement des transports actifs? Un équilibre est à trouver entre les besoins en stationnement et le plan de mobilité durable. Il y a une demande pour du stationnement de la part des résidents du quartier et des travailleurs. Le stationnement à la place Jacques-Cartier répond à ces besoins. De plus, l'arrondissement a amorcé une réflexion concernant le stationnement sur l'ensemble de son territoire. En outre, la Ville a comme orientation d'éliminer les stationnements de surface au centre-ville afin d'utiliser ces espaces soit pour construire ou pour des espaces verts.

Méthode de densification : Est-ce que la hauteur constitue la seule méthode de densification? La construction en hauteur n'est pas la seule méthode de densification. Par exemple, le quartier de Saint-Roch est un quartier dense même si le bâti qu'on y trouve est de petit gabarit. Toutefois, cela n'exclut pas des pointes de hauteur, par exemple ce qui est proposé dans certains secteurs des rues Dorchester et de la Couronne et ailleurs. En ce qui a trait au bâtiment de 60 mètres à la place Jacques-Cartier, la Ville sera très exigeante en matière de qualité architecturale. Le bâtiment doit constituer un élément phare.

Logement social : Un intervenant aurait souhaité que le PPU prévoit des cibles de logements sociaux à atteindre, les informations suivantes ont été données : Il est précisé que le quartier Saint-Roch compte 38 % de logements sociaux (HLM, coopératives et OBNL). À ces logements s'ajouteront le projet du 200 Dorchester qui offrira 100 nouvelles unités, un projet au Village de l'Anse et des unités coopératives dans le projet d'écoquartier.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-038
17-252-01--12-14**

Commentaires du public :

Parc Victoria : Une résidante estime que la zone 12006Pb devrait être subdivisée de manière à distinguer clairement ce qui constitue la zone parc (espace vert) non constructible, de la zone qui accueillera la construction du nouveau centre communautaire. Comme le zonage proposé pour cette zone autorise les bâtiments de 21 mètres, cela suggère que l'on pourrait autoriser de tels bâtiments à différents endroits dans la zone, même dans sa partie verte. À l'instar de ce qui est proposé pour le secteur de la place Jacques-Cartier (remplacement de la zone unique par plusieurs petites zones), elle demande de subdiviser la zone du parc Victoria de façon à distinguer la zone consacrée aux activités du parc et celle qui accueillera le nouveau centre communautaire. De plus, elle propose d'inscrire au programme particulier d'urbanisme les valeurs et les balises qui assureront la protection de la partie verte du parc. Cette préoccupation est partagée par d'autres intervenants.

Secteur de l'éco quartier et de la construction des hôtels dans les zones 12007Mb et 12013Ma : Un résidant demande que la Ville s'assure que les bâtiments qui seront construits dans ces 2 zones respectent les critères développement environnementaux qui ont été définis pour les terrains de l'écoquartier. Les bâtiments des zones 12007Mb et 12013Ma doivent s'inscrire dans la continuité de l'écoquartier.

Zones où la hauteur des bâtiments pourra atteindre 60 mètres : Deux résidants estiment que la Ville commet une erreur en autorisant une hauteur de 60 m dans la zone de la place Jacques-Cartier 12047Cc et dans celle située au nord de la rue de la Croix-Rouge 12007Mb. Dans les deux cas, sur une courte distance on passera de hauteurs de 21 à 40 mètres à 60 mètres. Par ailleurs, on ne comprend pas ce qui justifie une hauteur de 60 mètres plutôt que 40 mètres. De plus, en ce qui a trait aux perspectives visuelles que l'on a depuis l'avenue Honorée-Mercier, ces personnes observent qu'actuellement il n'y a que le bâtiment de l'hôtel Pur qui vient briser la ligne d'horizon. L'ajout de deux nouvelles constructions de 60 mètres renforcera cette cassure alors qu'on devrait tout faire pour ne pas l'amplifier.

Place Jacques-Cartier, hauteur du bâtiment et stationnement : Un résidant est heureux de constater qu'il y a maintenant un projet pour la réfection du stationnement de la place Jacques-Cartier, stationnement qui est fermé depuis plusieurs années. Par ailleurs, deux résidants se montrent favorables au projet de bâtiment en hauteur sur la place. Ce qui importe c'est de s'assurer de sa qualité architecturale afin que la population puisse en être fière.

Stationnement et plan de mobilité durable : Une résidante souligne que la reconstruction du stationnement de la place Jacques-Cartier introduit un conflit avec l'idée de renforcer la place du transport en commun. D'une manière générale, si l'on continue à augmenter l'offre de stationnements, il ne sera pas possible d'inciter les gens qui viennent au centre-ville en automobile à utiliser le transport en commun pour s'y rendre. Bien qu'il se dit heureux de constater que la Ville analyse de façon globale la question de l'utilisation de l'auto, du vélo et du transport en commun, et qu'il comprend que cette question ne peut être gérée uniquement à l'intérieur de PPU, il suggère que davantage d'effort soit fait afin d'informer la clientèle des commerces quels sont les circuits de transport en commun à utiliser pour s'y rendre.

Logement social : Un résidant aurait aimé retrouver dans le PPU des garanties concernant la construction de logements sociaux.

8. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Parc Victoria : Peut-on scinder la zone du parc Victoria de manière à bien distinguer la partie vert (non constructible) de la partie constructible? La proposition de scinder la zone du parc Victoria dans le but de distinguer la zone verte de la zone constructible nécessite de modifier le programme particulier d'urbanisme, ce qui n'est pas possible. Par contre, cette proposition pourra être analysée dans le cadre de la révision du plan directeur d'aménagement et de développement qui se fera en 2014-2015.

Îlot de la place Jacques-Cartier, 12047Cc : Qu'est-ce que l'on entend par normes d'implantations nulles? Cela indique qu'il n'y a pas de norme d'implantation à la réglementation de zonage. Dans ce cas, c'est la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec qui déterminera les normes d'implantations à respecter.

Îlot de la place Jacques-Cartier, 12047Cc : Qu'est-ce que l'on entend par aire d'agrément de 4 m² par logement? Il s'agit de l'aire d'agrément correspondant à un balcon.

Commentaires :

Rentabilité des projets, hauteur des bâtiments, densification : Un membre estime que l'argumentaire de la Ville concernant la hauteur des immeubles et la rentabilité des projets ne tient pas dans la mesure où l'argumentaire est utilisé autant pour les projets de 8 étages que pour ceux de 16 étages. Par exemple, si un projet de 8 étages est considéré rentable, pourquoi est-ce que l'on prétend qu'il faut un projet de 16 étages à la place Jacques-Cartier pour en assurer sa rentabilité? Par ailleurs, une membre souligne que le projet de construction d'une tour de 60 mètres à la place Jacques-Cartier n'aide pas à la réalisation du projet de pôle culturel à cet endroit. Un autre membre rappelle, que plusieurs intervenants à la consultation du 27 novembre dernier avaient indiqué que, s'ils étaient contre le projet d'une tour de 16 étages à la place Jacques-Cartier, ils étaient favorables à un projet au gabarit plus raisonnable dont la hauteur varierait entre 7 et 9 étages. D'autre part, pour les zones situées dans la partie nord des rues de la Couronne et Dorchester, un membre tient à souligner les efforts faits par la Ville afin de moduler les hauteurs des nouveaux bâtiments.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-038
17-252-01--12-14**

Commentaires (Suite) :

Stationnement, transport en commun : Un membre souhaite que la Ville fasse preuve d'audace en matière de stationnement. Ainsi, elle devrait s'inspirer de projets réalisés dans certains quartiers centraux à travers le monde où l'on a osé contraindre l'usage du stationnement. Les rues commerciales de ces quartiers ne s'en portent pas plus mal, au contraire. Pour un autre membre, si des efforts doivent être consentis afin de renforcer le transport en commun, il faut aussi renforcer l'offre de logement dans le quartier. Le présent PPU pourrait permettre l'ajout d'environ 1 500 logements, ce qui est relativement loin de l'objectif de 10 000 nouveaux logements dans le quartier. Dans cette perspective, la réalisation d'un nouveau PPU pour la partie sud du quartier est grandement souhaitée par ce membre. De plus, en supposant que ces logements seront occupés par des personnes qui utilisent actuellement leur véhicule pour venir travailler au centre Ville, cela pourrait contribuer à diminuer la demande de stationnements pour les travailleurs.

Par ailleurs, M. Martin April indique aux membres du conseil qu'il votera sur chacune des propositions de modifications à la réglementation de zonage en regard des opinions émises par les citoyens, et ce, de manière à ce que ses votes reflètent ce que les citoyens ont recommandé. Les sources d'informations suivantes lui ont permis d'établir ses votes : le rapport de consultation du 27 novembre 2013 sur le programme particulier d'urbanisme pour l'entrée de ville du quartier Saint-Roch, le mémoire présenté par le conseil de quartier à cette consultation et les commentaires des citoyens entendus aux assemblées du conseil d'administration du conseil de quartier. Par ailleurs, dans le cas des propositions de modifications à la réglementation pour lesquelles les citoyens n'ont formulé aucune recommandation, il s'abstiendra.

9. Suivis recommandés

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

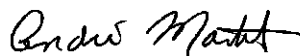
Approuvé par



Mbaï-Hadji Mbaïrewaye
Président
Conseil de quartier de Saint-Roch

20 mars 2013

Préparé par



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