

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : GT2019-178

<p>1. Événement, date et lieu (2019-11-20)</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>Centre Édouard-Lavergne, 390, rue Arago Ouest, salle 300</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>Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15011Ip, R.C.A.IV.Q. 375 (Groupe d'usages R1 – nord du parc industriel Saint-Malo - district de Saint-Roch - Saint-Sauveur)</p>										
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Catherine Claveau Fortin, Lise Pilote et ainsi que MM. Marc-André Beauchemin, Antoine Bernier, Sylvain Simoneau et Jean-Louis Tedone.</p> <p>Membre sans droit de vote : M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal.</p> <p>Personne-ressource : M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale.</p>												
<p>5. Information présentée</p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation des projets de modification intitulés projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15011Ip, R.C.A.IV.Q. 375 (Groupe d'usages R1 – nord du parc industriel Saint-Malo - district de Saint-Roch - Saint-Sauveur).</p> <p>Le projet de règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.</p> <p>La fiche de présentation 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 remises au public et aux membres du conseil de quartier.</p> <p>Le requérant, étant sur place, a utilisé la période lui étant réservée afin d'apporter des précisions quant à la présentation de M. Michel Hubert.</p>												
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>Étant donné les résultats du vote, aucune recommandation n'est émise par le conseil de quartier.</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>A.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Abstention :</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Total :</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	2	B.	2	Abstention :	2	Total :	6	<p>8. Description des options</p> <p>A. Statu quo, c'est-à-dire recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser la demande.</p> <p>B. Recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé <i>Projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15011Ip, R.C.A.IV.Q. 375 (Groupe d'usages R1 – nord du parc industriel Saint-Malo - district de Saint-Roch - Saint-Sauveur)</i></p>	
Option	Nombre de votes											
A.	2											
B.	2											
Abstention :	2											
Total :	6											
<p>9. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 5 Nombre de personnes qui sont intervenues : 2</p>												
<p>Les questions posées ont été :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un citoyen demande quelles sont les natures des activités qui sont projetées sur ce lieu. <i>Réponse du requérant :</i> Présentement, il se fait uniquement de l'entreposage sur ce lieu. Il n'y a aucune activité reliée à du travail du bureau. Étant donné que le site est à vendre, il ne peut préciser quelles seront les futures activités dans ce lieu. <i>Réponse de M. Michel Hubert :</i> Il est important de mentionner qu'éventuellement, les nouveaux propriétaires devront se conformer à ce qui est précisé dans la grille de spécification. <p>Le citoyen demande si les activités futures seront en harmonie avec ce que l'on retrouve dans le quartier environnant.</p> <p><i>Réponse de M. Michel Hubert :</i> Ce sont des activités reliées à ce qu'un parc industriel peut permettre soit, par exemple, des activités de bureau, de la vente au détail, des salles de rassemblement, des usages reliés au domaine de l'automobile tel qu'un poste d'essence, la vente ou la location de véhicules légers, un atelier de réparation automobile, de l'entreposage, une école de métier, un établissement de santé sans hébergement, des usages industriels généraux tels que la haute technologie, artisanale ou autre.</p>												

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : GT2019-178

- Un citoyen demande des informations supplémentaires quant à la zone tampon.
Réponse de M. Michel Hubert : mentionne que la zone tampon dans le cas présent est délimitée par une largeur de 10 mètres, et ce, afin de séparer les activités de l'industrie du quartier résidentiel voisin. Habituellement, c'est une zone de végétalisation comme une haie de cèdres ou autre élément du genre. Cette norme a été mentionnée à la grille afin de protéger le quartier résidentiel d'une éventuelle requalification du secteur industriel.

Le citoyen demande qu'elle est la superficie de la zone visée.

Réponse de M. Michel Hubert : C'est l'équivalent de 6 terrains. Il ne connaît pas exactement la superficie de la zone.

Les commentaires émis ont été :

Aucun commentaire n'est émis.

10. Questions et commentaires du mandaté

Les questions posées ont été :

- Un membre du conseil demande des informations supplémentaires quant à la définition d'industries générales.
Réponse de M. Michel Hubert : Les usages permis pourraient être par exemple, une usine de fabrication de clou, une usine de fabrication de médicament, etc.

Le membre demande si les industries de type I3 peuvent causer des nuisances pour les voisins immédiats.
Réponse de M. Michel Hubert : Dans le cas qui nous préoccupe, les nuisances sont régies par le gouvernement provincial, et ce, quant aux odeurs et aux poussières qui pourraient être présentes dans les opérations de l'industrie. De plus, les activités doivent se dérouler à l'intérieur. Dans cette catégorie, les nuisances ne doivent pas être perceptibles plus loin que les limites du lot.
- Un membre demande si la modification de zonage proposée affecte le pourcentage de 10 % d'aire verte prévue à la grille.
Réponse de M. Michel Hubert : Le pourcentage n'est pas touché par la proposition de modification de zonage. Si par exemple le lot concerné venait à être subdivisé en deux ou en trois, le même pourcentage de 10 % serait applicable pour chacun des nouveaux lots.
- Un membre demande au requérant les raisons pour que le requérant veuille décontaminer le terrain. Elle se demande si c'est pour la vente ou bien pour reconstruire un bâtiment ou autre chose.
Réponse du requérant : C'est pour la vente de la propriété. Le requérant a déménagé ses activités dans un autre secteur de la Ville et il veut se départir de ce terrain.

Le membre demande au requérant si la contamination était présente avant l'arrivée du présent occupant des lieux.

Réponse du requérant : Oui, le terrain était contaminé avant l'arrivée de l'occupant. Il précise que le secteur a reçu dans les années '50 et '60 du remblayage contaminé qui provenait des industries des alentours. Le terrain où est l'occupant présentement contient environ six pieds de profondeurs de matériaux contaminés. Il précise que 90 % du terrain contaminé provient du remblayage.

Le membre fait part de son inconfort quant à modifier le zonage d'une zone complète alors que ce n'est que pour favoriser la vente d'une propriété qui se localise sur un seul lot. Elle demande s'il y aurait une autre façon de faire en urbanisme pour en arriver au même résultat.

Réponse de M. Michel Hébert : L'autre façon de faire sera lors de la mise à jour du PDAD qui se penchera, entre autres, sur la possibilité de garder l'usage R1 dans les secteurs industriels, où uniquement dans certains endroits. Des analyses sont faites présentement à la Ville afin d'enlever systématiquement l'usage R1 dans les secteurs industriels. La Ville n'entrevoit pas de construire des espaces verts dans le secteur visé par la présente demande de modification de zonage. Toutefois, la Ville est en réflexion quant à l'aménagement d'espaces verts et/ou d'agrément plus près des grandes artères telles que le boulevard Charest et sur la rue Saint-Vallier Ouest, lequel secteur fait présentement l'objet d'analyses, élaborées conjointement par un groupe de citoyens et la Ville.

- Un membre demande comment il se fait que l'adresse du bâtiment soit sur l'avenue Saint-Sacrement alors qu'il n'y a aucun accès. L'accès se fait par la rue des Ardennes.
Réponse de M. Michel Hébert : C'est une hypothèse qu'il émet en mentionnant que l'avenue Saint-Sacrement devait être au même niveau que la voie ferrée. Possiblement en construisant le viaduc que l'on retrouve maintenant, les accès par Saint-Sacrement ont disparu.

Les commentaires ont porté sur :

- Un membre du conseil trouve dommage que l'on enlève l'usage R1 étant donné que l'on retrouve peu d'espaces verts dans le secteur et que cet usage aurait pu permettre une potentielle augmentation de la végétalisation.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : GT2019-178

Le membre mentionne qu'elle a de la misère à comprendre que l'on trouve favorable le fait de baisser le niveau de contamination du sol et de favoriser, éventuellement, l'arrivée de nouveaux employés. Elle considère que la contamination sera aussi dangereuse pour ces travailleurs.

- Un membre du conseil apporte des précisions quant au degré de contamination des sols. Il précise que c'est le gouvernement provincial qui dicte les façons de faire en termes de décontamination.
- Un membre du conseil mentionne qu'il se pourrait qu'avec l'arrivée de nouveaux acquéreurs, les nuisances pourraient augmenter pour les résidents de la rue des Ardennes étant donné que l'entrée principale du site se fait par cette même rue. Il fait part aussi du mauvais état du terrain actuel. Il considère que la zone tampon de 10 mètres devrait être augmentée. Toutefois, il ne se dit pas contre le fait d'enlever l'usage R1 étant bien conscient qu'il n'y aura jamais de parc qui sera installé à cet endroit.
- Un membre mentionne qu'il serait intéressant que des zones tampons de type commercial soient installées entre les parcs industriels et les zones résidentielles. Il se dit comprendre que c'est un parc industriel, toutefois, si ce secteur devenait plus commercial qu'industriel, il trouverait intéressant qu'un parc soit installé à proximité.
- Un membre mentionne qu'il voit très bien la réalisation d'un parc dans ce secteur quoiqu'il comprenne que ce serait difficile actuellement à cause de l'état des lieux et du moment pour le faire. Toutefois, il faudrait garder en mémoire qu'il serait intéressant d'en mettre un du côté du quartier résidentiel qui améliorerait la qualité de vie des résidents et aussi des travailleurs du secteur.
- Un membre précise que l'usage R1 n'est pas juste de mettre des espaces verts, mais c'est aussi d'avoir la possibilité de mettre des installations sportives, par exemple un terrain de soccer, qui peut être aussi bruyant qu'un garage mécanique.

Le membre propose toutefois d'augmenter le pourcentage d'aire verte du secteur à peut-être 25 %. Il est spécifié par M. Hubert qu'un exercice se fait présentement quant à la révision des aires vertes et des marges arrière pour tout le quartier.

- Un membre mentionne qu'il serait intéressant, qu'avec l'état actuel de la bâtisse, un espace vert soit aménagé du côté de la rue où il y a des résidences.

11. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et à l'assistant-greffier de l'Arrondissement La Cité-Limoilou.

Approuvé par



Catherine Claveau Fortin
Présidente
Conseil de quartier de Saint-Sauveur

22 novembre 2019

Préparé par



Denis Bergeron
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

22 novembre 2019