

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : GT2019-256

Événement, date et lieu	Origine	Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Tenue le mercredi 19 février 2020 , 19h Centre Édouard-Lavergne Salle 300 380, rue Arago Ouest	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Projet de modification de zonage intitulé <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation, R.C.A.1V.Q. 380 et relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée des lots 5 342 963, 5 344 281 et 5 344 282, R.C.A.1V.Q. 381</i>

Présences

Membres avec droit de vote : Mmes Catherine Claveau Fortin, Myriam Nickner-Hudon et Rosemarie Gagnon-Poiré, ainsi que MM. Marc-André Beauchemin, Antoine Bernier, Olivier Meyer et Sylvain Simoneau.

Membre(s) absent(s) : Mme Lise Pilote et M. Jean-Louis Tedone.

Membres sans droit de vote : M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal, district Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personne-ressource : M. Sergio Avellan, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale.

Animation et préparation du rapport : M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

Informations présentées

- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique;
- Présentation du projet résidentiel **Coopérative Dorimène**;
- Présentation des modifications proposées par le projet de modification;
- La fiche de modification réglementaire, la carte de la zone concernée et le projet de règlement étaient disponibles sur place.

Ce projet de modification comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Objet de la demande : Modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.

Recommandation spécifique du mandaté

La recommandation du conseil de quartier est d'accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée des lots 5 342 963, 5 344 281 et 5 344 282 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 380* et le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée des lots numéros 5 342 963, 5 344 281 et 5 344 282 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 381*

Options soumises au vote	Description des options												
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Options</th> <th style="text-align: left;">Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>Total :</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	A.	0	B.	7	C.	0	Abstention	0	Total :	7	<p>Option A : Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.</p> <p>Option B : Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'adopter les projets de modification en tant que projets de règlement, sans leur apporter de changements.</p> <p>Option C : Sans objet</p>
Options	Nombre de votes												
A.	0												
B.	7												
C.	0												
Abstention	0												
Total :	7												

Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 26

Nombre de personnes qui sont intervenues : 9

1. Un résidant de la rue Saint-Luc manifeste qu'il s'agit d'un projet fantastique et qu'il est très heureux de l'accueillir dans le secteur. Il dit être d'accord avec le projet dans son ensemble et même avec la hauteur des immeubles puisqu'elle s'intègre bien dans le cadre bâti du quartier. Concernant la préservation des arbres dans la zone, il demande s'il est possible de déplacer les bâtiments un peu vers le nord, vers le Centre d'hébergement Sacré-Cœur, afin de créer une bande protection pour les deux grands arbres qui se trouvent sur la rue Saint-Benoît. Il considère qu'il est nécessaire de pouvoir les préserver.
 - Concernant la préservation des arbres, l'un des promoteurs du projet répond qu'ils ont eu des discussions avec le personnel de la Ville à ce propos. Il dit que l'un de ces arbres est malade et qu'ils ne sont pas certains qu'il vaut la peine d'essayer de le sauver. Concernant le deuxième arbre, ils ne sont pas non plus certains qu'il pourra survivre. Par rapport au déplacement des immeubles vers l'arrière du terrain, un peu plus vers le côté nord, il dit que ce n'est pas possible parce que le terrain contigu se trouvant de ce côté est un terrain privé. S'ils veulent aménager des fenêtres, ils sont obligés de laisser une marge de distance par rapport à celui-ci. S'ils construisent jusqu'à la limite du lot dans ce côté, ils ne pourront pas aménager des fenêtres. Contrairement, du côté sud du terrain où on a la rue Saint-Benoît, il est possible de construire au bord du lot en construisant des fenêtres.
2. Le citoyen remercie pour les réponses et fait noter qu'il est satisfait avec les considérations qu'ils ont pris par rapport à la préservation des arbres et à l'ensemble du projet. Il considère que le projet sera amplement bénéfique pour la communauté.
3. Une résidante du secteur qui habite sur la rue Bigaouette depuis 49 ans et 10 mois signale qu'elle trouve le projet très beau et qu'elle y croit. Elle manifeste avoir un intérêt personnel parce qu'elle veut aussi y habiter. Elle demande si les entrepreneurs ont considéré l'aménagement de logements de 2 pièces et demie. Elle observe qu'il est planifié de construire des appartements de trois et de deux chambres seulement. D'autre part, étant donné le nombre d'étages dans les deux bâtisses (quatre étages) elle aimerait savoir si le projet considère la mise en utilisation d'un ascenseur pour une question d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Finalement, étant donné l'emplacement du projet, elle demande si les promoteurs ont dû négocier avec les Sœurs du Monastère.
 - Le représentant du projet répond qu'en effet, ils ont planifié différents types de logements et ont prévu quelques logements d'une seule chambre. Lors de la présentation, ils ont présenté seulement les logements de deux et de trois chambres parce que ce sont les logements qui sont contrôlés par la réglementation, cependant, des logements d'une seule chambre sont aussi considérés dans le projet. Par rapport à la mise en utilisation d'un ascenseur dans les immeubles, le représentant du projet signale que le projet vise à avoir la subvention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et pour y avoir accès, il faut que le projet réponde aux critères d'accessibilité universelle. Alors, le projet considère la mise en œuvre des mesures d'accessibilité universelle et dans les plans, un espace pour l'éventuel aménagement d'un ascenseur est prévu. Pour le moment, l'aménagement de l'ascenseur n'est pas compris dans le budget, cependant l'idée est d'avoir l'espace et les conditions pour pouvoir le faire dans le futur. Concernant la question sur la négociation avec les Sœurs du Monastère, une représentante du projet confirme qu'en effet le terrain appartenait à une communauté religieuse et qu'ils ont justement acheté l'espace à cette communauté.
4. Une résidante de la rue Saint-François Ouest manifeste son accord avec le projet. Elle considère que le projet s'intègre bien dans le contexte du secteur où il y a d'autres projets d'habitation à caractère communautaire. À son avis, le quartier a besoin de ce type de projet. Concernant la future clientèle du projet d'habitation, elle demande s'il y aura des logements qui seront réservés aux personnes ayant une subvention.
 - La représentante du projet répond qu'en effet ils ont fait plusieurs présentations à divers acteurs du secteur, notamment le conseil de quartier, la Table de concertation de Saint-Sauveur et les Habitations Vivre Chez Soi, afin de faire connaître le projet plus amplement. Par rapport à la clientèle, elle signale que cela va dépendre du financement du projet, particulièrement de celui provenant de la SCHL. D'après elle, le retour de la SCHL va influencer notamment le type et le coût des logements qui vont offrir. De même, elle signale qu'ils sont en train de faire des démarches pour avoir accès au programme Supplément au loyer (PSL). Elle réitère, notamment, son intérêt et sa préoccupation de pouvoir offrir des logements à des prix abordables.
5. La même résidante demande d'avoir plus de renseignements concernant le fonctionnement des subventions pour le loyer. Dans le cas du projet, elle demande s'il est possible qu'il n'y ait aucun logement subventionné

ou bien l'ensemble du projet ou seulement une partie. Elle demande quelles sont les possibilités par rapport à cela.

- La représentante répond que dans le cas du PSL, la subvention est attachée au logement et ils sont justement à faire les démarches pour qu'un nombre déterminé de logements ait accès à la subvention offerte par le programme. D'autre part, afin de pouvoir offrir un plus grand nombre de logements abordables dans l'ensemble du projet, le modèle de financement cherche à avoir le plus possible des subventions pour pouvoir réduire encore plus le prix du loyer ou, du moins, sur une partie des logements. Alors, en conclusion, ils sont à explorer des alternatives afin d'offrir des logements à des prix abordables.
6. Comme complément d'information, M. Lachance signale que prochainement la Ville mettra en œuvre le Plan d'action en agriculture urbaine pour que cela corresponde bien avec les valeurs et les objectifs de la Coopérative Dorimène.
7. Un résidant demande de quelle manière on peut justifier la construction de 16 logements et l'aménagement d'un seul espace de stationnement.
- La représentante du projet signale que le projet est orienté vers des valeurs environnementales. Alors, ils cherchent à réduire l'utilisation de la voiture en encourageant la voiture partagée et le transport actif (le vélo et la marche), ainsi que la plantation d'arbres au lieu de la construction de plus de stationnements.
8. En rapport avec la culture maraîchère au sous-sol et plus particulièrement avec l'aménagement des aquariums pour l'élevage des poissons, un résidant demande de quelle manière on peut garantir une bonne cohabitation de cette pratique avec le caractère résidentiel des bâtisses.
- L'un des représentants du projet répond qu'en effet, on entend beaucoup parler d'expériences négatives concernant la cohabitation de la culture maraîchère avec l'habitation, surtout quand on utilise d'infrastructure comme les aquariums. Cependant, dans le cas du projet, ils prévoient, dès la conception des immeubles, réunir toutes les conditions nécessaires pour une pratique sécuritaire et pouvoir contrôler et mesurer tous les paramètres.
 - Comme complément d'information, un autre représentant du projet ajoute que par rapport à l'aménagement des aquariums pour l'élevage des poissons sous la technique de l'aquaponie, ils ont planifié de la faire uniquement au sous-sol, et qu'il n'y aura pas de transmission d'air avec les espaces d'habitation aux étages supérieurs. Il dit qu'ils ont planifié d'isoler l'espace en créant les conditions de ventilation appropriées pour prévenir la transmission d'humidité.
9. Concernant l'aménagement d'un quatrième étage, le même résidant fait noter que tous les édifices construits aux alentours ont trois étages de hauteur maximum. Il considère que le fait de construire quatre étages va créer un précédent dans le secteur qui va encourager la construction de nouveaux bâtiments à cette hauteur. Il considère qu'un demi-sous-sol peut être aussi agréable et confortable pour y vivre, alors il suggère plus un aménagement de ce style au lieu d'un quatrième étage.
- L'un des représentants du projet répond qu'il faut considérer qu'un étage de la bâtisse au complet est entièrement dédié aux espaces communautaires, notamment une salle et une cuisine, et que pour que le projet soit financièrement viable, ils doivent intégrer au moins 16 logements. Alors la construction d'un quatrième étage devient essentielle.
 - Étant donné le modèle financier du projet et le fait de ne pas avoir un budget illimité fait en sorte qu'il est nécessaire de construire un quatrième étage afin de rendre le projet plus accessible aux gens.
10. Concernant la discussion sur l'aménagement d'un demi-sous-sol, l'un des administrateurs signale que depuis quelques mois, ce type de bâtiment a l'obligation d'intégrer des logements à accessibilité universelle, et les demi-sous-sols n'ont pas nécessairement les meilleures conditions pour le faire. À son avis, les demi-sous-sols dans le Centre-ville vont disparaître prochainement sur les nouveaux bâtiments.
11. Par rapport à la hauteur de la bâtisse, considérant la hauteur moyenne du cadre bâti existant dans le secteur, une résidante signale qu'à son avis, la hauteur du bâtiment à quatre étages n'est pas particulièrement dérangeante. Elle considère que le gabarit de la bâtisse s'intègre bien dans le contexte du secteur où il existe des immeubles à trois étages, mais où les étages ont une hauteur plus élevée.

12. Un autre citoyen fait la précision que finalement le projet fait une demande de dérogation pour ajouter un mètre à la hauteur de la bâtisse et non pour l'ajout d'un étage.
13. Un résidant de la rue Monseigneur-Gauvreau demande si dans les diverses installations à caractère communautaire, notamment l'espace de culture maraîchère, l'atelier de réparation de vélos et la salle communautaire, il sera possible de permettre aux organismes communautaires des alentours d'y assister pour pouvoir en bénéficier. Notamment des organismes qui travaillent dans le domaine de la réinsertion professionnelle.
 - Un représentant du projet répond qu'à la base, le projet y a justement l'intention de pouvoir créer des liens de partenariat avec les organisations du quartier. Il dit avoir réfléchi à cette possibilité notamment avec la création de l'espace pour la culture maraîchère qui a un énorme potentiel pour la réinsertion professionnelle. De manière générale, on peut dire que le projet a une mission sociale plus large qui dépasse les opérations et la production en soi.
14. En revenant sur la hauteur de la bâtisse, une citoyenne signale qu'elle préfère avoir un bâtiment qui fait 13,6 mètres de hauteur, mais qui est construit à quatre étages au niveau de la chaussée au lieu d'un bâtiment à 12 mètres avec un demi-sous-sol. Elle considère qu'un bâtiment où le premier étage est au niveau de la chaussée est plus accessible, agréable et convivial pour les locataires et pour le voisinage en général. Elle considère qu'il a plus d'avantages à permettre la construction à quatre étages comme le projet le propose.
15. Étant donné qu'il s'agit d'un projet orienté vers l'utilisation du vélo comme moyen de transport, un résidant demande si l'on a considéré l'aménagement d'infrastructure pour bien remiser les vélos. Il fait noter que dans certains endroits, les usagers du vélo les déposent partout d'une manière désordonnée. Il demande s'ils ont considéré des mesures pour éviter ce comportement.
 - Le représentant du projet répond qu'ils ont prévu l'aménagement de deux espaces de rangement. Il y en aura un à l'intérieur de l'immeuble contigu à l'atelier de vélo et un autre installé à l'extérieur dans la cour entre les deux bâtiments. Avec la construction de ces deux espaces de rangement des vélos, ils espèrent pouvoir gérer la nécessité des futurs locataires.

Questions et commentaires du mandaté

1. Une administratrice qui a certaines notions de pisciculture demande aux représentants du projet quelle est la manière dont ils pensent maximiser l'usage de l'eau pour ce qui est de l'aquaponie. Elle demande ponctuellement s'ils considèrent faire la recirculation de l'eau, par exemple. Elle demande aussi s'ils possèdent une estimation concernant le volume de production en aquaponie et s'ils ont une stratégie économique pour la rendre viable.
 - Le représentant du projet répond qu'il existe plusieurs techniques pour faire la culture maraîchère. Dans le cas du projet, ils ont sélectionné principalement la technique de l'hydroponie qui est différente à l'aquaponie. La plus grande partie de la production se fera sous la technique de l'hydroponie. En ce qui a trait à la recirculation de l'eau, ils l'ont considérée pour le volet d'expérimentation dans la production de poissons en aquaponie. Il ajoute que, dans un premier temps, il n'y aura pas de commercialisation de poissons, c'est-à-dire que dans une première étape, la production de poissons ne se fera pas pour la vente au public.
 - Concernant la question sur l'estimation dans la production de poissons, le représentant répond que pour le moment, ils n'ont pas une telle estimation puisque le volet aquaponie est uniquement au niveau expérimental. Cependant, il signale que dans une production des caractéristiques similaires, on peut produire plusieurs tonnes par année. Concernant le modèle ou la stratégie économique, il dit qu'en principe, ils cherchent à encourager la production et la consommation locale et à devenir autosuffisants dans la production alimentaire, et pour cela, ils souhaitent créer des partenariats avec des commerces où vont les gens fréquemment, comme les épiceries par exemple.
2. Une administratrice signale qu'elle adhère au projet. Elle renvoie au fait qu'il existe déjà dans le secteur d'autres initiatives d'habitation comme le projet *Habitations Vivre Chez Soi* par exemple, qui incorpore des

espaces communautaires comme une salle et un jardin avec des jeux pour les enfants. Elle demande aux promoteurs s'ils ont trouvé qu'il y avait un manque d'espaces de ce type dans le secteur et si c'est pour cela qu'ils ont décidé d'en proposer un. Par rapport à l'espace vélo, elle demande d'avoir plus des renseignements concernant son fonctionnement.

- Une représentante du projet répond que ce genre d'espaces est toujours sollicité. Dans le cas du projet, ils cherchent à créer un espace ouvert à tous les citoyens. Ils cherchent à créer un lieu du rassemblement et de partage pour la réalisation de diverses activités conjointes avec les voisins et avec d'autres organismes du secteur, ou bien pour le mettre au profit de la communauté en général. Par rapport à l'espace vélo, elle dit qu'il s'agit seulement d'un atelier créé dans l'esprit d'encourager l'usage du vélo et celui-ci sera aussi disponible pour les organismes du quartier.
3. En revenant à la préoccupation d'un des citoyens participants en rapport avec la hauteur de la bâtisse, un administrateur fait noter que cette situation peut potentiellement encourager l'envie d'augmenter la hauteur des bâtisses avoisinantes. Il fait noter qu'aujourd'hui, on semble être spécifiquement d'accord avec le projet présenté qui considère une hauteur de 13,6 mètres, cependant, il faut être conscient que dans l'avenir, il peut avoir des demandes de la part d'autres promoteurs pour augmenter le gabarit des bâtisses. Il considère qu'il faut avoir une vision plus globale du quartier et être prêt à recevoir ce genre des demandes.
- Un des représentants signale que c'est en effet une possibilité qu'il faut considérer. Cependant, il dit qu'il faut voir aussi la proposition du projet concernant son caractère sociale. Il signale que présentement, il y a des municipalités où la réglementation est plus flexible par rapport à l'augmentation d'étages supplémentaires d'un édifice quand il s'agit de projets à caractère social. Alors, à son avis, le conseil de quartier aura toujours la possibilité de dire non aux promoteurs qui n'offrent pas de bénéfice pour la communauté autre que l'augmentation de logements.
4. Un autre administrateur demande au représentant de la Ville si le dépassement de 1,6 mètre de hauteur pourrait faire l'objet d'une dérogation mineure si nous n'étions pas dans le cas d'un processus d'une nouvelle construction. Il fait noter que de manière générale dans le contexte de la rue Saint-Luc, le dépassement de la hauteur de la bâtisse ne dérange pas particulièrement puisque la rue est plus large, cependant, dans le cas de la rue Saint-Benoît, qui est plus étroite, la hauteur peut sembler plus disproportionnée par rapport aux immeubles contigus. Il considère que le dépassement de 1,6 mètre n'est pas significatif de manière générale.
- Le représentant de la Ville répond qu'en effet si c'était uniquement la hauteur, il pourrait faire l'objet d'une dérogation mineure.
5. Le même administrateur dit être très satisfait avec les processus d'approbation du projet. Il signale qu'il s'agit d'un bon exemple de collaboration entre un promoteur et la communauté puisqu'on prend en considération les besoins du secteur, qu'on se soucie des arbres et de la façon de faire les logements, etc. Il fait noter que la stratégie financière qu'ils ont choisie est convenable puisqu'elle leur permet d'avoir plus de marge pour la construction de logements plus spacieux, confortables et de meilleure qualité.
6. Un administrateur signale qu'il s'agit d'un projet excellent. Il dit être notamment plus favorable à la construction d'un immeuble à quatre étages qu'à la construction d'un immeuble avec un demi-sous-sol. Il considère qu'un demi-sous-sol, particulièrement en centre-ville, n'est pas un espace agréable pour vivre. D'autre part, en lien avec l'éventuel octroi du contrat à un entrepreneur, il recommande fortement aux promoteurs d'être très vigilants quant à la protection des arbres existants sur le terrain.
- Le représentant du projet répond qu'en effet, il s'agit d'un sujet qui va être intégré dans les documents contractuels avec les entrepreneurs. Il signale qu'ils ont déjà eu cette expérience dans des cas antérieurs en ayant de bons résultats. D'autre part, il fait noter que les bâtiments seront construits à la même place des anciennes fondations, alors, il croit que les racines des arbres ne seront pas particulièrement endommagées.

Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement.
À annexer au rapport qui sera déposé au conseil d'arrondissement.

Approuvé par :



Catherine Claveau Fortin
Présidente
Conseil de quartier de Saint-Sauveur

27 mars 2020

Préparé par :



Ernesto Salvador Cobos
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne
Ville de Québec

11 mars 2020