

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Limoilou

Numéro de dossier : N° SDORU 2019-07-079

Événement, date et lieu	Origine	Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	<i>Projet de modification intitulé «Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Pa, R.C.A.1V.Q. 376 »</i>
Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/>	Comité exécutif <input type="checkbox"/>	
Tenue le mercredi 20 novembre 2019 , 19 h au Centre communautaire Jean-Guy Drolet 16, rue Royal-Roussillon	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	

Présences

Membres avec droit de vote : Mmes Marjorie Ramirez, Julie Moffet et MM. Raymond Poirier, Michaël Gosselin, Martin Claveau, Ghislain Hudon, Pascal Marier-Dionne et Sébastien Lachance

Membre absente : Mme Camille Cyr

Membre sans droit de vote : Mme Suzanne Verreault, conseillère municipale du district de Limoilou

Personnes-ressources : M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation et préparation du rapport : Mme Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Informations présentées

- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique.
- Présentation des modifications proposées par le projet de règlement.
- La fiche synthèse de modification réglementaire, la carte de la zone concernée, le projet de règlement et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum étaient disponibles sur place.

Objet de la demande : La construction d'un nouveau bâtiment mixte est projetée sur le site de l'ancienne église Saint-François-d'Assise localisé au 1381, 1^{re} Avenue. Le bâtiment projeté inclurait 92 logements, des locaux commerciaux et un stationnement souterrain sur deux niveaux. Il s'agit de la dernière version de plusieurs projets de réaménagement du site présentés au cours des dernières années. Le projet de règlement vise à modifier les normes prescrites dans la zone 19021Pa afin de permettre la construction du bâtiment. Ainsi, aucun nombre maximum de logements ne serait prescrit dans un bâtiment isolé, au lieu de 20 actuellement. Les usages commerciaux des groupes C2 vente au détail et services ainsi que C20 restaurant seraient autorisés avec une superficie maximale de 1100 m² par bâtiment pour chaque groupe d'usage. Ils devraient également être exercés au rez-de-chaussée ou au deuxième étage du bâtiment. Le bâtiment projeté aurait une hauteur maximale de 26 m sur 7 étages. La volumétrie du bâtiment prévoirait toutefois une modulation des gabarits. Ainsi, la hauteur maximale de 15 m prescrite dans la zone serait conservée et une hauteur supérieure jusqu'à 26 m serait autorisée pour 80% de la projection au sol du bâtiment. Cette mesure vise notamment à atteindre une diminution de la volumétrie du bâtiment à 4 étages du côté de la rue Saint-Martial. Les normes d'affichage seraient révisées pour refléter la mixité du projet et les nouveaux usages autorisés dans la zone. Ainsi, le type d'affichage « public ou récréatif » serait remplacé par un type d'affichage «mixte». La demande de modification comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Limoilou)

Le conseil de quartier du Vieux-Limoilou recommande au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Pa, R.C.A.1V.Q. 376* en limitant les modifications réglementaires au lot visé par le projet de lotissement, soit le site de l'ancienne église Saint-François-d'Assise.

Options soumises au vote	Description des options
Options	
A.	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.
B.	Option B : Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification intitulé <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Pa, R.C.A.1V.Q. 376</i> .
C.	Option C : Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification intitulé <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 19021Pa, R.C.A.1V.Q. 376</i> en limitant les modifications réglementaires au lot visé par le projet de lotissement, soit le site de l'ancienne église Saint-François-d'Assise.
Abstention	
Total	
Nombre de votes	
0	
0	
8	
0	
8	

Une citoyenne, membre d'Action Limoilou, se dit surprise d'apprendre que le bâtiment projeté aurait une hauteur de 7 étages pour 80% de sa projection au sol. Les plans présentant le projet du côté de la rue Saint-Martial ne ressemblent pas à des maisons de ville, avec des escaliers extérieurs et des entrées indépendantes.

- *Le représentant de la Ville répond que du point de vue réglementaire sur la hauteur maximum autorisée, soit on autorise une hauteur maximum, soit on autorise un pourcentage qu'on prescrit, comme dans ce cas-ci, où 80% du bâtiment va être supérieur aux 15 m réglementés. Il y a une modulation du bâtiment qui redescend à 5 et à 6 étages. Les maisons de ville offrent un espace de vie différent des appartements. Elles sont sur deux niveaux et ont des entrées indépendantes qui donnent sur la rue.*

Une citoyenne, résidante de la 8^e rue, ayant assisté à la première présentation du projet en janvier 2018, reconnaît la magnifique collaboration entre le promoteur et le groupe Action Limoilou. Selon elle, cela donne de l'espoir à d'autres quartiers de réussir aussi bien. Le patrimoine de Québec étant étroitement lié aux églises, elle propose de conserver les pierres de l'église pour créer une fausse ruine avec l'illusion d'un jardin, comme cela se fait en Europe. La conservation de ces pierres permettrait de garder un vestige de ce patrimoine important.

Une citoyenne, résidante de la 3^e Avenue, considère le patrimoine comme important et se dit encore touchée par la démolition récente de l'église Saint-Cœur-de-Marie sur Grande Allée, qui avait une architecture exceptionnelle. Le patrimoine religieux est aussi historique et fait partie de l'histoire. C'est pourquoi, pour se souvenir d'où on vient et pour diminuer le choc de la démolition de l'église Saint-François d'Assise, elle propose la conservation et la mise en valeur d'une partie de l'église, peut-être le clocher, comme cela s'est fait à l'UQAM.

Un citoyen, résidant de la rue De L'Espinay, demande quel type de commerces de vente au détail ou de services seront autorisés dans le nouveau bâtiment. Il propose l'établissement d'une épicerie de quartier.

- *Le représentant de la Ville répond que le règlement autorise deux catégories de commerce, soit vente au détail, services et restaurants. Cela pourrait être par exemple un café ou un restaurant. Il revient au propriétaire de décider.*

Une citoyenne, résidante de la rue Royal-Roussillon, a plusieurs préoccupations écologiques pour la construction du bâtiment, notamment si le propriétaire ira de l'avant avec l'aménagement d'un toit vert. Elle se dit aussi préoccupée de l'avenir du presbytère. L'église étant un lieu de rassemblement, elle demande qu'une partie du terrain du presbytère devienne un espace vert. Ainsi, les gens pourront s'y recueillir et socialiser. La 1^{re} Avenue étant la seule zone verte du secteur, elle s'inquiète que les arbres de la 1^{re} Avenue soient coupés par la Ville pour céder le passage au tramway. Si oui, elle ajoute qu'il faudra créer d'autres zones vertes ailleurs. Enfin, elle demande s'il y aura d'autres consultations pour le changement de zonage ou de référendum lors du passage du tramway.

- *Le représentant de la Ville répond qu'en ce qui concerne la construction écologique, la seule spécification dans le règlement est une aire verte minimum à préserver. Le presbytère n'est pas touché par le projet actuel de lotissement sur le site de l'église. Il est trop tôt pour dire si l'emprise du tramway nécessitera l'abattage d'arbres sur la 1^{re} Avenue. Il n'est pas prévu de faire d'autres consultations dans le processus. Après la consultation publique de ce soir, l'adoption du règlement devrait se faire le 9 décembre au conseil d'arrondissement. Après cette date, il sera possible pour les citoyens de déposer une demande d'approbation référendaire.*
- *Le requérant répond que la Commission d'urbanisme a demandé de préserver les arbres situés du côté de la rue De L'Espinay et de la 1^{re} Avenue. En plus, il plantera 16 nouveaux arbres devant les maisons de ville, ce qui représentera 15 % de la superficie totale du terrain en aire verte. Même si le toit ne sera pas un toit vert à proprement parler à cause des contraintes hivernales, son recouvrement est fait pour réduire les îlots de chaleur.*

Un citoyen, résidant de l'avenue de La Ronde, est mosaïste et bénévole au Centre communautaire Jean-Guy Drolet, qui possède un magnifique vitrail. Il demande à récupérer quelques éléments architecturaux et patrimoniaux de l'église pour l'inclure dans une mosaïque qui serait exposée au Centre Jean-Guy Drolet.

- *Le requérant répond que tous les vitraux de l'église et autres biens ont été récupérés par le diocèse de Québec, il ne reste rien. Même la pierre avec une inscription à l'avant de l'église sera donnée à la Société d'histoire. Même s'il ne croit pas qu'il y ait d'autres éléments récupérables pour le patrimoine, il accepte de rencontrer le citoyen pour voir ce qu'il est possible de récupérer pour qu'il puisse faire sa mosaïque.*
- *Mme Verreault souhaite savoir si ce citoyen est favorable ou non au projet de remplacement de l'église.*

Le citoyen, résidant de l'Avenue de La Ronde, répond oui, il est favorable au projet.

Un citoyen, résidant de la rue Saint-Martial, se dit favorable à cette nouvelle mouture et souligne les efforts du promoteur. Il admet trouver le projet joli du côté de la rue Saint-Martial et de la 1^{re} Avenue, mais pas du côté de l'Hôpital Saint-François d'Assise. Il est d'avis que le projet pourrait être encore mieux si le promoteur creusait un tunnel reliant l'hôpital à une clinique médicale sociale au rez-de-chaussée du futur bâtiment. Il demande le prix de location des logements et s'il y aura des logements sociaux.

- *La conseillère en consultations publiques répond que le prix des logements ne peut pas être donné dans le cadre de zonage.*
- *Le représentant de la Ville répond que l'usage de clinique médicale est autorisé, mais sa superficie est limitée.*

M. Jean Drolet, à titre de propriétaire du Centre communautaire Jean-Guy Drolet, se dit heureux qu'il se passe enfin quelque chose sur ce site. C'est constructif. Il demande si les modifications au zonage tiennent compte de la présence du centre communautaire, du casse-croûte et du salon de quille. Les travaux de démolition et de construction le préoccupent du fait qu'ils auront un impact sur le stationnement et donc sur les activités du centre. Selon lui, des efforts sont à faire en collaboration avec l'Hôpital Saint-François d'Assise pour faciliter le stationnement dans le secteur avant l'arrivée des nouveaux résidents. Pour le moment, les employés et les visiteurs de l'Hôpital se stationnent dans les zones résidentielles alors qu'il existe un stationnement sur la 1^{re} Avenue et sur De L'Espinay. Il propose un incitatif pour les employés à utiliser les transports actifs, comme cela se fait à l'Université Laval, et un meilleur affichage du stationnement pour aider les visiteurs de l'extérieur à se garer au bon endroit. Un dialogue est nécessaire avec l'hôpital qu'il respecte beaucoup.

- *Le représentant de la Ville répond que le projet de modification au zonage n'enlève pas de normes à la zone, mais en rajoute.*
- *Mme Suzanne Verreault spécifie que le projet actuel compte des cases de stationnement souterrain presque équivalent au nombre de logements. La Ville a déposé sa politique de Sécurité routière et revoit ses méthodes de signalisation. Avec l'arrivée du tramway sur la 1^{re} Avenue, il y aura nécessairement une étude de circulation et de stationnement réalisée pour le secteur en collaboration avec les citoyens, car il y a de grands enjeux de circulations. De même, l'Hôpital Saint-François d'Assise sera sollicité à réfléchir à un espace commun de stationnement. Même s'il peut paraître incohérent de permettre du stationnement avec l'arrivée du réseau de transport structurant, or l'hôpital a des besoins pour ses visiteurs et ses patients.*

M. Jean Drolet, intervient à titre de membre de la Société histoire, et selon lui, il est encore possible de récupérer des éléments patrimoniaux pour la communauté et ainsi préserver la mémoire du bâtiment. D'ailleurs, lui-même et des historiens souhaitent aider le promoteur à conserver une partie de cet héritage issu de la paroisse. Il suggère que l'apport des taxes foncières soit réinvesti dans la paroisse et son patrimoine bâti, une plus-value pour le milieu.

Un citoyen, résidant de la rue Leclerc, demande si la rue va changer de sens à l'entrée du stationnement intérieur pour en gérer la circulation. Concernant les logements, il trouve plus intéressant que cela soit des citoyens qui y habitent et non des gens de passage. C'est pourquoi il veut être rassuré que Airbnb ne soit pas permis dans le bâtiment. Enfin, il s'inquiète d'une pression spéculative possible auprès des autres lots de la zone et notamment sur la maison AGAPE. Il demande pourquoi ne pas scinder la zone en deux pour éviter d'ouvrir la porte à construire plus haut et de modifier le zonage que pour le terrain de l'église.

- *Le représentant de la Ville répond que l'entrée du stationnement donne sur la rue Saint-Martial, un sens unique, et il n'est pas prévu actuellement d'en modifier le sens. Cependant, le Service du transport et de la mobilité intelligente de la Ville pourrait étudier la question. Pour l'hébergement touristique collaboratif, la Ville a changé sa réglementation récemment. Il est permis de louer sa résidence principale pour 90 jours à des touristes via une plateforme. Mais, on n'autorise pas l'usage d'hébergement touristique commercial, ce sont des logements ou des condos. Pour la pression spéculative, on modifie les règles dans l'entièreté de la zone, mais au niveau de la taille des terrains, celui de l'église a le plus grand potentiel. Si un jour, il y a un projet pour le terrain d'AGAPE, les mêmes règles s'appliqueraient, mais on ne pourrait pas avoir la même taille de bâtiment, car le terrain est plus petit. Techniquement, il est possible de faire du zonage parcellaire, mais ce n'est pas ce qui est proposé ce soir.*

Une citoyenne, résidante de Limoilou et membre du groupe Action Limoilou, se dit surprise que l'édifice puisse atteindre jusqu'à 7 étages maximum pour 80% de sa projection au sol, alors que les discussions précédentes avec le promoteur ne semblaient pas mentionner cela. Puisque c'est un site public cédé à un groupe privé, elle aurait souhaité plus d'efforts pour rappeler la mémoire de ce lieu patrimonial important. L'intégration d'éléments de l'église au projet aurait pu contribuer à le bonifier, par exemple, croix, toit en cuivre, exposition dans le hall d'entrée. Elle demande si le dialogue avec la Commission d'urbanisme est encore possible pour suggérer une deuxième couleur de brique plus accrocheur, d'autant plus que l'édifice sera le coup d'envoi du développement de la 1^{re} Avenue avec l'arrivée du tramway. Elle propose à la Ville de rencontrer les voisins immédiats pour les

avertir de la démolition de l'église. Elle ajoute que le coût des logements est trop élevé du fait que la Ville a incité le promoteur à avoir des logements prestigieux, ce qui a pour impact d'élever le prix des loyers autour. Enfin, elle remercie la présence des nombreux citoyens et considère leurs commentaires importants.

- *Le requérant mentionne que le projet présenté à plusieurs reprises à Action Limoilou est le même que celui accepté par la Commission urbanisme. C'est le même projet. Or, la traduction au niveau réglementaire pour expliquer le jeu des étages se traduit par la projection hors-sol. Suivant les recommandations de la Commission d'urbanisme, il ne peut ni changer la brique ni les fenêtres.*

Une citoyenne, résidante de la rue Royal-Roussillon, se dit préoccupée par Airbnb et doute que la réglementation soit réellement respectée. Même si elle comprend la volonté de la Ville d'avoir demandé au promoteur de construire un bâtiment de prestige, elle aurait apprécié des logements abordables. Enfin, les propriétaires, voisins du site de l'église, s'inquiètent des mouvements de sol lors des travaux de démolition/construction. Elle apprécie l'attention d'ACÉRO, qui a été sympathique avec eux, et qui prendra des photos avant et après les travaux pour vérifier l'état des maisons.

- *Mme Suzanne Verreault mentionne que l'enjeu de l'hébergement collaboratif est un enjeu à la grandeur de la ville et qu'il y a un moratoire sur le sujet. C'est le gouvernement provincial qui s'occupera des sanctions si le règlement n'est pas respecté. Pour l'immeuble de prestige, si on démolit un bâtiment imposant dans un quartier avec une référence historique, la Commission d'urbanisme demande de faire un projet exceptionnel et de grande qualité. C'est un beau projet et de grande qualité architecturale au niveau des matériaux. Sur la 1^{re} Avenue, il y a déjà beaucoup de logements sociaux et la Ville cherche des terrains dans Limoilou pour développer de nouvelles unités. Le logement social ou abordable ne peut s'intégrer dans tout nouveau projet.*

Un citoyen, résidant de Lairet, commissaire à la Commission scolaire de la Capitale et représentant de la circonscription de Limoilou, a participé aux activités du groupe Action Limoilou. Puisque cette densification va amener plus d'enfants à circuler dans le secteur, cela pose selon lui, un enjeu de sécurité. Il propose donc une rencontre avec le conseil d'établissement de l'école de la Grande Hermine pour y réfléchir d'autant plus qu'une nouvelle école sera ouverte en 2021. Il veut sensibiliser l'entrepreneur et la Ville à cette réalité. Il demande s'il est possible de récupérer une portion de la pierre grise de l'église pour faire un rappel historique.

- *Mme Suzanne Verreault mentionne que la Ville a lancé sa politique de sécurité routière avec un axe important sur les corridors scolaires et les déplacements actifs des écoliers. Elle fait remarquer que chaque établissement scolaire aura un budget de 3 000 \$/an pendant 5 ans, de même que les conseils de quartier pour voir à des actions pour les déplacements actifs des écoliers. Elle invite les citoyens à promouvoir ces actions de sensibilisation.*
- *La conseillère en consultations publiques mentionne que concernant le choix de la pierre grise, il revient à la Commission d'urbanisme et non la Ville de choisir le type de matériaux.*

Une citoyenne, résidante de Limoilou et membre d'Action Limoilou, se dit satisfaite du projet final. Elle souligne la bonne collaboration et l'écoute de l'équipe de M. Raymond. Elle dit s'être sentie vraiment écoutée de par les efforts du promoteur à respecter les demandes d'Action Limoilou. Ce groupe avait pour objectif de sensibiliser le promoteur à l'essence du quartier et que cela paraisse dans son projet. Elle ne voulait pas que la 1^{re} Avenue ressemble au boulevard Laurier. Elle voulait être fière que le remplacement de l'église le soit par un beau projet qui respecte la trame urbaine de Limoilou. Les gens viennent rester dans Limoilou parce qu'il y a un cachet spécial, à petite échelle, et elle considère que le projet va garder cette essence-là.

Une citoyenne, résidante sur la rue Saint-Martial et mère de trois enfants, dénonce la circulation automobile sur sa rue qui est régulièrement prise en sens inverse par les automobilistes et pas seulement par les résidents, mais aussi par les visiteurs de l'hôpital. Elle demande à en tenir compte dans le plan de circulation. Aussi, elle demande si le calcul des enfants, qui pourraient habiter dans les nouveaux logements, a été pris en compte dans la carte scolaire.

Une citoyenne, résidante de la 1^{re} Avenue, se questionne sur les possibilités de modifier le projet actuel à la suite des préoccupations citoyennes mentionnées sur l'importance de faire un rappel du patrimoine.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il est toujours possible de modifier un projet selon l'étape où il est rendu. Or, ce projet doit être entériné par la Commission d'urbanisme. Il y a eu beaucoup d'idées d'évoquées sur le rappel du patrimoine, d'un jardin, mais il faut voir avec la Commission d'urbanisme ou le promoteur.*
- *La conseillère en consultations publiques rappelle qu'un rapport de consultation publique sera rédigé et soumis aux conseillers municipaux de l'arrondissement qui pourront prendre connaissance des commentaires des citoyens. Le but de la consultation est de recueillir les opinions sur les modifications au zonage.*

Une citoyenne, résidante de la rue Royal-Roussillon en contact avec des employés de l'Hôpital Saint-François d'Assise, spécifie qu'il existe une liste d'attente de trois ans pour obtenir un stationnement. Elle observe que les visiteurs se rendent à l'hôpital soit pour une bonne ou une mauvaise nouvelle et donc ils sont perturbés. Par conséquent, il faut en tenir compte lors de l'étude sur la sécurité et la circulation.

Un citoyen apprécie la diminution de la volumétrie du bâtiment à 15 mètres du côté de la rue Saint-Martial, atténuant ainsi « l'effet paquebot ». Les locataires et propriétaires de cette rue auront ainsi un peu de soleil. Il félicite le promoteur.

Un citoyen, résidant de la rue Saint-Martial, demande combien d'étages aura le stationnement souterrain.

- *Le représentant de la Ville répond que le stationnement souterrain sur deux niveaux.*

Un citoyen, résidant de l'avenue La Sarre, se dit triste de voir disparaître des églises, même s'il comprend qu'on ne peut pas toutes les transformer en maison de la culture ou en bibliothèque. Il se dit en faveur de la densification du quartier et de la diversification des usages qui va dynamiser les commerces, les écoles et la vie communautaire. La bonne concertation avec les acteurs du milieu a donné un meilleur projet et il remercie les développeurs d'avoir fait cet effort. Il trouve intéressante l'idée d'évoquer la présence de l'église par des aménagements extérieurs et demande quelle est la typologie des logements.

- *Le représentant de la Ville répond que le bâtiment projeté aura des maisons de ville sur deux étages, des 3 1/2, des 4 ¼ et des studios. Il ajoute que 25% des logements sont dédiés à la norme des grands logements.*
- *Le requérant remercie les citoyens, Action Limoilou et le conseil de quartier. En 2018, « on avait convaincu la Ville, on s'était convaincu d'un projet, mais on n'avait pas convaincu les citoyens ». Selon lui, cette collaboration exemplaire lui a permis de comprendre les préoccupations du quartier et d'offrir un projet intéressant et c'est pourquoi il en a tenu compte, par exemple, les maisons de ville qui créent une proximité avec le quartier. Malgré l'apport citoyen à la conception du projet, il faut tout de même avoir l'accord de la Ville et de la Commission d'urbanisme. Après avoir entendu les demandes citoyennes sur le rappel du patrimoine, il va essayer de récupérer ce qui est encore possible. Enfin, il croit que la circulation va peut-être diminuer du fait que plusieurs travailleurs de l'Hôpital Saint-François d'Assise voudront vivre à Limoilou et ainsi délaissé leur voiture.*

Une citoyenne, résidante du quartier, demande à conserver dans le futur l'espace vert sur le terrain du presbytère.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il ne peut pas identifier un espace vert sur un terrain privé, autrement que de changer les règles urbanistiques. Mais, la Commission d'urbanisme a un volet de protection des aménagements paysagers et des arbres existants.*

Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Limoilou)

Le président remercie le promoteur de sa démarche de collaboration avec Action Limoilou peu fréquente à Québec et ajoute que cela a suscité de l'intérêt chez les autres conseils de quartier et organisations en planification urbaine. Selon lui, cette ouverture a permis aux citoyens d'être visiblement écoutés et qu'ainsi, le projet a évolué au fil des échanges.

Plusieurs administrateurs remercient le promoteur de sa démarche de consultation réalisée en amont et d'avoir tenu compte des préoccupations des citoyens du quartier.

Une administratrice propose d'inclure au projet un centre de partage culturel ou une librairie.

Un administrateur se questionne sur les raisons expliquant qu'il n'y a plus de limite du nombre de logements autorisés. Il croit louable d'indiquer un chiffre afin de garder un certain contrôle.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il est possible de mettre un nombre maximum de logements. Mais, lui aussi se questionne sur le bon chiffre à indiquer dans un projet de cette dimension. Il est difficile de fixer un chiffre précis. Si la Ville dicte les règles de zonage maximum, la Commission d'urbanisme revoit l'insertion du projet et modifie sa volumétrie, et c'est ce qui détermine finalement le nombre de logements possible de construire dans le bâtiment. Puisqu'il y a déjà plusieurs normes qui modulent le projet, la décision a été prise de ne pas fixer le nombre maximum de logements.*

Une administratrice demande s'il y aura des supports à vélos disponibles.

- *Le requérant répond qu'il y aura des supports à vélo dans le stationnement intérieur et à l'extérieur près des commerces sur la 1^{re} Avenue.*

Un administrateur apprécie le fait que le promoteur ait pensé à ajouter des stationnements à vélo.

Un administrateur demande le nombre de mois que va durer la construction du bâtiment et si des rues seront fermées à cette occasion.

- *Le requérant répond que lors de la démolition de l'église, il y aura des mesures de sécurité prévues sur la rue Saint-Martial, mais la voie publique De L'Espinay ou la 1^{re} Avenue ne saura pas occupée. Il prévoit environ 14 mois pour construire le bâtiment.*

Un administrateur demande s'il y aura un processus de consultation si un autre projet se présente sur le terrain du presbytère dans 5 ans par exemple et si la réglementation permettrait à un promoteur de construire un immeuble de 26 mètres de hauteur. Il se questionne également sur les raisons qui expliquent que le zonage parcellaire n'ait pas été envisagé.

- *Le représentant de la Ville répond que puisqu'une fois que le zonage est changé, ce sont les nouvelles normes qui s'appliquent pour tout nouveau projet et donc la consultation publique ne sont plus nécessaires. Cependant, l'aval de la décision de la Commission d'urbanisme demeure. Il y avait une certaine logique urbanistique à ne pas choisir le zonage parcellaire, car la zone visée englobe un îlot aux mêmes fonctions. Les terrains qui restent à développer, dont le presbytère, sont plus petits et il ne pourrait pas y avoir un projet aussi imposant que celui présenté ce soir.*

Un administrateur propose une option C pour limiter les modifications réglementaires au lot visé par le projet de lotissement du projet d'ACÉRO.

Un autre administrateur se dit favorable à l'option C et l'appui. Selon lui, le zonage parcellaire va permettre de garder des mécanismes de consultations en amont pour les autres lots.

Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement.

Approuvé par

Signé

Raymond Poirier
Président
Conseil de quartier du Vieux-Limoilou
29 novembre 2019

Préparé par

Signé

Anne Pelletier
Conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne