

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-086

<p>1. Événement, date et lieu (2016-11-08)</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, grande salle</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 plusieurs zones situées dans le quartier Saint-Sauveur,</p> <p>R.C.A.1V.Q. 289 (hauteurs / quartier Saint-Sauveur).</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Mélanie Fortin, Sophie Gallais et Marie-Louise Germain et Gabrielle Ste-Marie, ainsi que MM. Guillaume Bélanger, Antoine Bernier, et Sylvain Simoneau</p> <p>Membres sans droit de vote : Mme Chantal Gilbert, conseillère municipale</p> <p>Personnes-ressources : Mme Lydia Toupin, conseillère en urbanisme et M. Denis Bergeron, conseiller en consultations publiques, 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. 289. 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. 289 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. 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. Des copies des projets de règlement sont disponibles au public.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier Saint-Sauveur, R.C.A.1V.Q. 289, mais en apportant la modification suivante :</p> <p>Diminuer la hauteur des bâtiments à 12 mètres (au lieu de 13 mètres) dans les zones suivantes : 15041Hb, 15046Hb, 15052Hb, 15054Hb, 15055Hb et 15072Hb.</p> <p>Sans faire partie intégrante de la troisième option, le conseil d'administration du conseil de quartier demande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de bien prendre en compte les commentaires émis par les citoyens lors de la consultation publique.</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>1</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Abstention :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total :</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	1	3.	6	Abstention :		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 le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier Saint-Sauveur, R.C.A.1V.Q. 289 (hauteurs / quartier Saint-Sauveur).</p> <p>3- Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier Saint-Sauveur, R.C.A.1V.Q. 289, mais en apportant la modification suivante :</p> <p>Diminuer la hauteur des bâtiments à 12 mètres (au lieu de 13 mètres) dans les zones suivantes : 15041Hb, 15046Hb, 15052Hb, 15054Hb, 15055Hb et 15072Hb.</p> <p>Sans faire partie intégrante de la troisième option, le conseil d'administration du conseil de quartier demande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de bien prendre en compte les commentaires émis par les citoyens lors de la consultation publique.</p>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	1													
3.	6													
Abstention :														
Total :	7													

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-086

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 12

Nombre de personnes qui sont intervenues : 12

Les questions posées ont été :

- Avez-vous évalué la superficie totale des zones qui sont touchées par la proposition de règlement ?
Réponse de l'urbaniste : Nous n'avons pas calculé la superficie, mais celle-ci représente une bonne superficie.
- Quels sont les effets de la non-conformité sur la revente des propriétés ?
Réponse de l'urbaniste : Le fait de permettre de hausser la hauteur peut être un effet favorable pour d'éventuels propriétaires si ceux-ci désiraient soit de rénover leur propriété ou de l'agrandir.
- Est-ce que les membres actuels du conseil d'administration du conseil de quartier connaissaient les raisons pour que l'on ait abaissé les hauteurs originalement prévues en 2005 ?
Réponse des membres du conseil : les membres actuels n'étaient pas présents à l'époque.
Réponse de l'urbaniste : le conseil de quartier et la conseillère municipale de l'époque avaient jugé qu'il était préférable d'abaisser les hauteurs afin de préserver l'image et l'identité du quartier.
- Un citoyen de la rue Châteauguay demande aux membres du conseil d'administration s'ils sont d'accord avec la proposition déposée.
Réponse du président du conseil de quartier : le conseil de quartier s'est rencontré plus tôt cette année afin d'analyser les propositions. Les membres l'ont fait avec la connaissance qu'ils avaient du dossier et avec des personnes du quartier. L'un des critères que les membres se sont donnés était de ne pas excéder les hauteurs de l'ancien règlement. Un autre critère retenu a été de protéger les maisons de type « vétéran » que l'on retrouve dans le secteur de Notre-Dame-de-Pitié, sujet qui est devenu sensible dans les dernières assemblées. Il en a résulté une proposition du conseil de créer une nouvelle zone afin de protéger la hauteur de ces maisons.
De plus, l'un des objectifs du conseil était d'uniformiser et de simplifier la hauteur des bâtiments sur l'ensemble du quartier, étant donné que l'on retrouve des hauteurs différentes. Le fait d'uniformiser à 13 mètres de hauteur les bâtiments menait aussi à rendre conformes bons nombres de bâtiments qui ne l'étaient pas.
- Un citoyen demande pour le quartier si la hauteur des bâtiments est délimitée par le nombre d'étages ou le nombre de mètres.
Réponse de l'urbaniste : Pour l'arrondissement La Cité-Limoilou, la hauteur est déterminée en nombre de mètres.
En complément de la réponse de l'urbaniste, le citoyen propose de tenir compte aussi du nombre d'étages.

Les commentaires émis ont été :

- Un citoyen mentionne qu'à la suite du très bon travail d'inventaire des hauteurs des bâtiments du quartier, il serait intéressant de faire connaître et de préserver les données recueillies.
- Un citoyen mentionne que présentement en face de chez lui, il y a un bâtiment de quatre étages qui se construit (projet qui se construit sur l'emplacement de l'ancienne église Saint-Joseph). Il mentionne que cette construction lui enlèvera le soleil. Ce faisant, il considère que son logement deviendra impropre à y être logé. L'ensoleillement est source de santé pour les citoyens. Il précise que les rues du quartier ne sont pas larges et lorsqu'il y a la construction de tels immeubles, ça apporte plus de désavantages que d'avantage aux citoyens. Il indique que les intérêts des citoyens devraient être pris pour compte avant ceux des promoteurs qui construisent pour des fins de rentabilité. Il demande au conseil de quartier de bien réfléchir avant de prendre une décision.
- Un citoyen de la rue Franklin mentionne que ce n'est pas en augmentant la hauteur des bâtiments avec des rues ayant de petites largeurs et des poteaux dans le milieu des trottoirs que l'on va développer un quartier vivable et agréable. Le quartier va se retrouver cloisonné avec des murs de bétons qui augmenteront les nuisances causées par le son, amènera une absence d'arbre. Il considère que le projet qui se construit en face de chez lui (ancienne église St-Joseph) est non intégré. Il trouve dommage que les promoteurs construisent à des fins de rentabilité. Le citoyen précise que les promoteurs devraient mieux intégrer leur projet dans le quartier.
- Un citoyen de la rue du Général-McNaughton présent aux consultations de 2009 qui portaient sur l'harmonisation de zonage mentionne que les personnes présentes portaient une attention particulière quant à la limitation des hauteurs des bâtiments. Il mentionne aussi que l'un des critères qui avaient été retenus était la luminosité dans certaines rues. Il se dit étonné que l'on balaye du revers de la main la réflexion qui avait été faite à cette époque.

Dans un deuxième temps, le citoyen mentionne qu'il trouve dommage que l'on change tout à cause de demandes de dérogations qui sont demandées. Il considère que ça devrait être le contraire. Il comprend qu'il peut avoir des exceptions et d'ailleurs il y a eu 17 demandes qui ont été déposées depuis six à sept ans. Il trouve que ce n'est quand même pas la fin du monde et que ça n'explique pas les raisons qui amènent à modifier le territoire. Il se dit quand même content que l'on veuille limiter partiellement les hauteurs dans le quartier.

Il s'interroge quant aux hauteurs demandées dans la zone 15020Mb, soit l'axe Saint-Vallier entre le pont Scott et la rue Churchill. Il se demande pourquoi on change les hauteurs dans cette zone étant donné qu'il y a un bâtiment pour personnes âgées qui a fait l'objet de l'application de l'article 74.4 afin de délimiter la hauteur. Il est étonné, encore une fois, que l'on ajuste le Règlement à l'exception. Il considère que sur ce territoire là, il pourrait avoir des bâtiments qui pourraient avoir une valeur patrimoniale. Le patrimoine, ça ne se prépare pas en une journée, il se doit être protégé et il doit être mis en valeur. Il précise que certains bâtiments de la rue Saint-Vallier vivent déjà avec des bâtiments plus hauts dans leur cours coupant ainsi de la luminosité. À ce moment-ci, il s'interroge vraiment sur le rehaussement des bâtiments proposés étant donné que le quartier est déjà densifié. Il invite les membres du conseil à la prudence dans leur recommandation. Il croit que le zonage doit être garant de la qualité de vie d'un quartier. Il doit prendre en compte les nuisances causées par la densification telles que la luminosité, le bruit, l'augmentation de la circulation sur les artères et les problèmes de stationnement.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-086

9. Questions et commentaires du public (suite)

Nombre de personnes présentes : 12

Nombre de personnes qui sont intervenues : 12

- Un citoyen précise qu'il demeure sur une rue qui a approximativement 6 mètres de largeur. Il considère que de permettre un rehaussement des hauteurs viendra déranger sa qualité de vie. Augmenter la hauteur signifie éventuellement pour lui une diminution de la luminosité, une voiture de plus dans la rue qui manque déjà d'espaces de stationnement. Il croit que d'augmenter la hauteur à 13 mètres, ça risque de modifier beaucoup l'image du quartier.
- Un citoyen de la rue des Oblats se dit étonné de la solution qui est proposée versus le problème qui est exposé soit les 17 demandes de dérogations demandées. Il trouve la solution extrême. Il considère que l'on devrait évaluer les impacts des changements proposés avant d'aller plus loin. Il ne faudrait pas oublier que ce quartier ancestral en était un d'ouvrier à une histoire, un bâti unique qui doit être préservé. Il trouve que l'on va trop loin et trop vite. Il mentionne que la solution pourrait être une simplification du processus de demandes de dérogation.
- Une citoyenne de la rue du Général-McNaughton mentionne que malgré le fait de hausser les hauteurs à treize mètres, l'article 74.4 pourrait quand même s'appliquer dans le cas de construction de logements sociaux et ainsi faire des édifices plus haut que la hauteur prescrite. Elle se dit craintive que même avec des hauteurs variant de 10 à 13 mètres, des demandes de dérogations pourraient continuer à être déposées.
- Un citoyen de la rue Saint-Ignace considère que densifier davantage le quartier augmentera les problématiques qui pourraient altérer la qualité de vie du quartier. Il fait part de son inquiétude quant à l'achat massif de terrain par des investisseurs qui construiront par la suite des immeubles de 13 mètres.
- Le citoyen de la rue des Oblats mentionne qu'avant de prendre une décision finale, il serait intéressant de voir ce qui se passe dans les autres arrondissements lorsqu'il y a des problématiques similaires à régler. Il semble avoir d'autres solutions afin de régler les problèmes.
- Un citoyen mentionne que pour un citoyen ou un promoteur qui veut faire des travaux, il doit d'abord s'informer si les travaux prévus sont conformes au zonage en vigueur. Il lui semble anormal d'ajuster le zonage aux travaux qui doivent être faits. Le zonage est comme un outil de protection pour le quartier.
- Un citoyen mentionne qu'il serait intéressant de connaître la moyenne de hauteurs, par secteur, que l'on retrouve dans le quartier.
- Un citoyen précise qu'il y a présentement une pression sur les valeurs foncières en les faisant exploser dans les dernières années. Ce phénomène s'est aussi fait ressentir dans les autres quartiers de la ville. Il considère qu'il y a une réelle pression des promoteurs immobiliers sur le quartier. Il mentionne qu'il serait approprié de prendre une pause sur ce dossier afin de bien analyser le dossier et avant de prendre une décision. Il serait intéressant de prendre en considération d'autres alternatives afin d'en arriver à un zonage adéquat pour le quartier.

Pour l'ensemble des personnes présentes dans la salle, le fait de hausser la hauteur des bâtiments dans le quartier va modifier, pour l'avenir, l'image de ce qu'est le quartier.

Pour bien des citoyens dans la salle, le facteur de la luminosité doit être pris en considération dans la décision finale. Des bâtiments de 13 mètres ne favorisent pas cet aspect.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-086

10. Questions et commentaires du mandaté

Les questions posées ont été :

- Un administrateur du conseil demande si les bâtiments qui ne sont pas conformes avant l'entrée en vigueur du règlement et qui possèdent des droits acquis, ces derniers sont-ils éternels ou ils peuvent disparaître avec le temps ?
Réponse de l'urbaniste : Les droits acquis sont éternels tant et aussi longtemps qu'il n'y a pas de modification. Ils sont gérés par différentes façons.

Il demande si les droits acquis ont un impact lors de la vente d'une propriété.
Réponse de l'urbaniste : Elle ne peut pas répondre à cette question, car elle n'est pas une évaluatrice agréée ou une agente immobilière.

Il mentionne que dans l'ancien règlement, on pouvait établir une hauteur de bâtiment à partir de la moyenne de hauteur des bâtiments du secteur. Est-ce que cette disposition existe encore ?
Réponse de l'urbaniste : À sa connaissance, cette disposition n'existe plus. Toutefois, elle peut être encore utilisée, mais dans quelques cas rares et qui touchent des propriétés localisées dans un territoire de forte pente.

Il demande si cette disposition pourrait être en vigueur dans le quartier.
Réponse de l'urbaniste : Il n'y aurait pas de plus-value à utiliser cette disposition.
- Une administratrice du conseil demande s'il y a eu beaucoup de demandes de dérogations portant sur un ajout d'étage aux bâtiments.
Réponse de l'urbaniste : Elle ne fait pas de comptabilité précise des demandes. Toutefois, elle précise qu'il y en a beaucoup de demandes et que plusieurs sont refusées pour différentes raisons.

Elle demande si l'Arrondissement a une idée sur le pourcentage des terrains vacants ou ayant des immeubles désinfectés qui pourraient faire l'objet de nouvelles constructions avec des hauteurs maximales.
Réponse de l'urbaniste : L'Arrondissement a un répertoire des immeubles délabrés.

Elle demande si ce répertoire peut être fourni au conseil de quartier.
Réponse de l'urbaniste : Elle va s'informer si elle peut l'acheminer. Elle ne croit pas que le document est de nature publique à cause de l'utilisation que l'arrondissement en fait.

Elle demande s'il y a urgence à prendre une décision sur ce dossier, car elle aurait aimé que les citoyens puissent étudier les cartes qui ont été présentées durant la soirée.
Réponse de l'urbaniste : Une demande sera faite au directeur de la Division de la gestion du territoire.
- Une administratrice du conseil demande s'il y a eu une analyse des impacts sur les citoyens (ensoleillement, etc.) du rehaussement des hauteurs des bâtiments, et une analyse globale de la situation des bâtiments (aucune marge de recul, on construit sur les trottoirs) que nous retrouvons dans le quartier, comme il a été fait dans le quartier Montcalm avec le document Vision Montcalm.
Réponse de l'urbaniste : Quant aux marges, il y aura peut-être du travail d'analyse qui sera fait plus tard. Si c'est le cas, l'Arrondissement reviendra consulter le conseil de quartier. L'analyse qui a été faite dans le dossier portait sur le cadre bâti existant et se demander ce qui serait le mieux pour le quartier. Le but premier du présent exercice n'est pas de dénaturer le quartier en permettant des hauteurs de 13 mètres. Cette hauteur permise représente ce que l'on retrouve un peu partout dans le quartier.
- Un administrateur demande depuis quand la hauteur de 13 mètres était permise dans le quartier.
Réponse de l'urbaniste : Sans être trop précis, avant 2005. En 2009, il y a eu une harmonisation de zonage répondant à une commande politique. Les hauteurs de bâtiment ont alors été revues à la baisse.
- Un administrateur demande si la Ville a des moyens favorisant la présence d'espaces verts.
Réponse de l'urbaniste : Le Ville peut gérer dans les différentes zones le pourcentage d'occupation au sol des bâtiments ainsi que celui des aires vertes.
- Une administratrice demande s'il existe d'autres instruments urbanistiques afin de limiter les hauteurs, par exemple des PIIA.
Réponse de l'urbaniste : Le quartier est soumis à la surveillance de la Commission d'urbanisme de la Ville qui va plus loin dans ses analyses que produire des PIIA.

Les commentaires émis ont été :

- Une administratrice du conseil considère que la hauteur proposée de 13 mètres est trop haute pour le quartier. Elle recommande une hauteur de 11 ou 12 mètres favorisant ainsi le maintien d'un quartier à l'échelle humaine.

Un administrateur précise que depuis un certain temps, les nouveaux bâtiments se construisent en profondeur de cour sur les lots, favorisant ainsi des constructions plus massives. Ces constructions ne favorisent pas la présence d'espaces verts. Il mentionne que permettre le rehaussement des hauteurs de bâtiments permettrait d'avoir des constructions moins massives, laissant de la place pour mettre de la verdure et favorisant la luminosité dans les cours.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2016-086

Aux termes des discussions, le conseil de quartier émet une troisième option qui a été dûment adoptée et appuyée :

Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier Saint-Sauveur, R.C.A.IV.Q. 289, mais en apportant la modification suivante :

Diminuer la hauteur des bâtiments à 12 mètres (au lieu de 13 mètres) dans les zones suivantes :

15041Hb, 15046Hb, 15052Hb, 15054Hb, 15055Hb et 15072Hb.

Sans faire partie intégrante de la troisième option, le conseil d'administration du conseil de quartier demande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de bien prendre en compte les commentaires émis par les citoyens lors de la consultation publique.

11. Suivi recommandé

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

Approuvé par



Sylvain Simoneau
Président
Conseil de quartier de Saint-Sauveur

25 novembre 2016

Préparé par



Denis Bergeron
Conseiller aux consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou

25 novembre 2016