



**Séance d'information et de participation publique
Projet de redéveloppement mixte sur le site de l'ancien restaurant Mickey**

**Le mercredi 5 décembre 2018 à 19 h
Centre d'art Trinity, 360 rue McGinnis, Saint-Jean-sur-Richelieu**

Compte rendu et rétroaction

Sont présents :

Citoyens : 16 personnes

Ville :

- Alain Laplante, maire
- Mélanie Dufresne, conseillère municipale
- Julie Lafrance, chargée de projet au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique
- Catherine Poisson, conseillère urbanisme – module développement et design urbain au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique
- Sylvain Latour, coordonnateur consultation publique et amélioration continue

Promoteur :

- Jean-Patrick Lalonde

Professionnels du promoteur

- Sophie Tétreault, architecte
- Arnaud Bontemps, architecte

1- Mot de bienvenue

La conseillère municipale du district 1 Mélanie Dufresne souhaite la bienvenue aux citoyens présents. Elle souligne que le dossier a cheminé au comité consultatif d'urbanisme et au comité plénier. Toutefois, le projet de règlement n'a pas débuté. La version finale du projet n'a pas encore été acceptée par le conseil municipal. Elle ajoute que le promoteur, les professionnels et les gestionnaires municipaux sont ici pour présenter le projet et le contexte urbain mais aussi pour écouter. Elle encourage les gens à poser des questions.

2- Présentation des intervenants

La chargée de projet au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Julie Lafrance présente les intervenants : le promoteur Jean-Patrick Lalonde, les professionnels du promoteur et architectes Sophie Tétreault et Arnaud Bontemps, la conseillère urbanisme – module développement et design urbain au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Catherine Poisson et le coordonnateur consultation publique et amélioration continue Sylvain Latour.

3- Contexte urbain

Julie Lafrance présente le contexte urbain. Le site du projet est situé en plein cœur du Vieux-Iberville à l'angle de la 5^e avenue et de la 2^e rue. Il s'agit d'un axe de circulation très important puisqu'il est utilisé par les automobilistes qui empruntent le pont Gouin. Il s'agit du site de l'ancien restaurant Mickey qui a été démoli. La zone C-3543 permet la vente au détail, le service, la restauration et elle est assujettie au PIIA Vieux-Iberville (plan d'implantation et d'intégration architecturale). La hauteur permise pour les bâtiments est un maximum de 9 mètres (une ou deux étages). Au niveau des infrastructures et services de transport, on y retrouve des trottoirs des deux côtés de la rue, de l'éclairage sur rue, des fils enfouis sur la 5^e avenue, un stationnement sur le côté est de la 5^e avenue, une circulation à sens unique sur la 2^e rue et la 5^e avenue, des parcs et espaces verts, un réseau cyclable, un corridor scolaire, du transport en commun avec les lignes bleue et jaune, un chemin de fer (Central Maine et Québec Railway) ainsi qu'une servitude aérienne qui n'a pas d'impact.

Afin de permettre un projet de construction mixte de 3 étages muni de mezzanine sur le toit, portant la hauteur totale à 13,6 mètres, une demande de modification réglementaire est soumise afin d'autoriser l'habitation mixte comprenant des locaux commerciaux et des logements, de même que l'augmentation de la hauteur maximale, de 9 mètres à 13,6 mètres.

4- Présentation du projet par le promoteur et architectes

Le promoteur Jean-Patrick Lalonde et ses architectes Sophie Tétrault et Arnaud Bontemps présentent le projet de redéveloppement mixte. Le projet, d'une architecture plus contemporaine, se dissocie de l'architecture ancienne dominante dans le secteur. Toutefois, dans la composition architecturale proposée, la teinte de brique rouge-orangée est reprise afin de s'intégrer au bâtiment patrimonial voisin.

L'implantation près de la rue, en alignement avec les bâtiments anciens du quartier, offre également un projet à l'échelle de la rue et du piéton. Le projet propose à la fois des logements au rez-de-chaussée sur la 2^e rue, une artère à dominance résidentielle, et des commerces au rez-de-chaussée sur la 5^e avenue, une artère à dominance plus commerciale. Des logements sont aussi prévus aux étages.

Parmi les particularités du projet, une porte cochère, une terrasse arrière, 5 logements 3 ½, 4 logements 4 ½ et 1 logement 5 ½ au dernier étage. Il y aura des balcons aux étages. Les stationnements sont situés à l'arrière. Au total, il y a 18 cases de stationnement dont 10 pour les 10 logements. Il y aura des aménagements paysagers le long de la rue. Notons des reculs par rapport à la 2^e rue et la 5^e avenue.

5- Étapes à venir

La date limite pour la transmission des commentaires écrits est le 19 décembre 2018.

Par courrier : Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique, 315, rue MacDonald, bureau 303, J3B 8J3

Par courriel : Catherine Poisson, conseillère en urbanisme – module développement et design urbain c.poisson@sjsr.ca

Le rapport complet de ce dossier sera transmis au conseil municipal en janvier 2019. La rédaction du projet de règlement et son processus d'adoption sera fera entre janvier et mai prochain. La consultation publique sur le projet de règlement aura lieu en avril 2019 alors que le processus d'approbation référendaire se fera en avril de la même année.

6- Période de questions

Question :

- Comment se fait-il qu'un côté de la rue on permet 3 étages et de l'autre 2 étages ?

Réponse :

- *La chargée de projet au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Julie Lafrance indique que le zonage existe de cette façon depuis plusieurs années dans le Vieux-Iberville.*

Question :

- Est-ce que les fils électriques seront enfouis ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Les fils seront enfouis sur la 1^{ère} rue et sur une portion de la 5^e avenue entre la 1^{ère} rue et la 2^e rue.*

Question :

- Quel est l'impact de la servitude aérienne ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Il n'y pas d'impact dans ce secteur.*

Question :

- Quel est l'impact du PIIA ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Le PIIA permet à la Ville de contrôler le revêtement du bâtiment, la préservation de l'architecture du secteur, la plantation et la végétation. L'architecte Sophie Tétreault ajoute que le projet vise à améliorer le milieu de vie avec 3 commerces au rez-de-chaussée ainsi que 10 logements aux étages.*

Question :

- Est-ce que la problématique du stationnement pourrait être amplifiée avec ce nouveau bâtiment sachant que très souvent il y a plus d'un véhicule par logement dans le Vieux-Saint-Jean et le Vieux-Iberville ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Il est très possible que des gens se stationnent dans la rue.*

Question :

- Qu'en est-il du système d'alternance pour le stationnement de nuit l'hiver?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Il n'y a rien de changé à cet effet.*

Question :

- Pour les travaux du pont, la Ville a des stationnements additionnels ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : En effet, la Ville a des baux avec des propriétaires pour des stationnements temporaires durant les travaux.*

Question :

- Est-ce que l'on a imaginé un stationnement souterrain pour le projet ou bien, utilisé le terrain à l'arrière ?

Réponse :

- *Sophie Tétreault, architecte : Pour aménager un stationnement souterrain, ça prend une rampe avec une inclinaison, ce qui n'est pas le cas. La forme et la dimension du terrain ne le permettent pas. Le concept a été exploré par le promoteur et c'est effectivement très coûteux. Un stationnement souterrain aurait nécessité un bâtiment plus haut. Par ailleurs, le terrain à l'arrière appartient à un autre propriétaire et il faudrait abattre des arbres pour y aménager un stationnement.*

Question :

- Est-ce que l'on va trouver des solutions au problème du stationnement sachant qu'il y aura 3 commerces, qu'il y a 8 cases dédiés à ces commerces et qu'il manque déjà de stationnement pour les citoyens ?

Réponse :

- *Jean-Patrick Lalonde, promoteur : L'ajout de ce bâtiment ne créera pas véritablement de problème de stationnement. Il y a des cases prévues à cet effet et les commerces ne seront pas ouverts la nuit.*

Question :

- Au niveau du look, le bâtiment proposé est moderne tandis que le quartier est plus villageois. Est-ce que le bâtiment est conforme au PIIA ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Le projet n'a pas encore passé l'étape du PIIA. La conseillère municipale Mélanie Dufresne entend bien la préoccupation des citoyens à cet égard en insistant que pour elle, le côté patrimonial est très important. Le maire Alain Laplante trouve le projet moderne mais réussi. Il ajoute cependant que le PIIA est discrétionnaire au conseil. Par ailleurs, M. Laplante précise qu'il entend bien la préoccupation relative au stationnement.*

Commentaires :

- Le projet doit être retravaillé surtout au niveau des fenêtres et des garde-corps. On devrait plutôt opter pour des garde-corps en fer forgé.
- Le bâtiment est massif et trop moderne. « Ça découpe trop » par rapport au paysage environnant.
- Les pignons sont trop monolithes.

Réponses :

- *Julie Lafrance : Le revêtement exigé pour le commercial est de la brique.*
- *Sophie Tétreault : Le bâtiment au coin de la 1^{er} rue et de la 5^e avenue est en brique rouge. Le projet reprend donc ce revêtement pour respecter la trame urbaine. Les parties grises sur le toit sont en fait les chambres additionnelles. Il y a des terrasses sur le toit. Le bâtiment proposé à 112 pieds de largeur par 62 pieds de profondeur. Il a 36 pieds de hauteur tout comme le bâtiment en face.*

Question :

- Est-ce que les fils du nouveau bâtiment seront enfouis et de quelle façon se fera la gestion des déchets ?

Réponse :

- *Sophie Tétreault : Oui les fils seront enfouis alors que les conteneurs à déchets seront dissimulés (semi-enfouis).*

Commentaire :

- Il faut revoir le look du bâtiment et trouver des solutions à la problématique du stationnement.

Question :

- Pourquoi du commercial en bas ?

Réponse :

- *Julie Lafrance : Sur cette section de la 5^e avenue, nous retrouvons du commercial. Il y a également du commercial sur la 2^e rue.*

Commentaire :

- Il y a un besoin de commerces dans le Vieux-Iberville et le côté moderne du bâtiment rejoint le look du nouveau pont.



Sylvain Latour
Coordonnateur consultation publique et amélioration continue
Direction générale
450 357-2383, poste 2360
s.latour@sjsr.ca

