

Permission d'occupation temporaire pour l'utilisation d'un stationnement à Musique Gagné

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation à Musique Gagné pour l'utilisation du lot numéro 5 341 909 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.541.

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le 1^{er} juin 2025.

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Propriétaire du lot 5 341 909, Musique Gagné s'est précédemment vu accordé une permission d'occupation d'une durée de 5 ans en 2017 et une seconde, d'une durée de trois ans, en 2022 afin d'autoriser le maintien du stationnement pour la clientèle de son commerce.

Comme l'actuelle permission d'occupation vient à échéance en août 2025, le requérant désire renouveler la permission d'occupation pour une durée de 5 ans.

Modifications réglementaires

Afin de permettre à Musique Gagné de maintenir un stationnement pour sa clientèle sur le lot visé, il est proposé de lui octroyer une permission d'occupation, laquelle s'appliquera uniquement au lot concerné.

Le projet de règlement R.C.A.1V.Q.541 propose les modifications suivantes:

- L'article 997.35 doit être remplacé par le suivant :

997.35. Malgré une disposition contraire du présent Règlement ou du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, autre que les articles 1139 à 1165, il est permis d'exercer un usage de stationnement sur le lot numéro 5 341 909 du cadastre du Québec, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° Une bande de végétation, d'une profondeur minimale de quatre mètres, doit être aménagée le long de la ligne de lot en bordure de la rue Durocher;

2 ° Une bande de végétation, d'une profondeur minimale d'un mètre, doit être aménagée le long de la ligne de lot en bordure de la rue Raoul-Jobin, sur une distance de onze mètres à partir de l'intersection avec la rue Durocher;

3 ° Malgré l'article 645, l'aire de stationnement ne peut être asphaltée, bétonnée ou recouverte de pavés de béton ou de pierre et l'utilisation de la pierre concassée est autorisée;

4 ° L'article 653 ne s'applique pas pour l'aménagement d'un maximum de trois cases de stationnement;

5 ° Malgré l'article 651, la longueur minimale d'une case de stationnement est de 4,5 mètres.

- L'article 997.36 doit être remplacé par le suivant :

997.36. La permission visée à l'article 997.35 a effet pour une période de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité–Limoulu sur l'urbanisme relativement à l'utilisation temporaire du lot numéro 5 341 909 du cadastre du Québec à des fins de stationnement.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=334>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur : 21 mai 2025, à 19 h au Centre communautaire Édouard-Lavergne, situé au 390, rue Arago Ouest;
- Consultation écrite et téléphonique : du 22 au 28 mai 2025 inclusivement.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe)

- Rapport de la consultation publique sur le projet et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur;
- Rapport de la consultation écrite et téléphonique.

Rétroaction

À la suite des activités de participation publique, aucune modification n'a été apportée au projet.

ANNEXE

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur

Date et heure

Mercredi 21 mai 2025, 19 h

Lieu

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest – Salle 300)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
2. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
3. Période de questions et commentaires du public;
4. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
5. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
6. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite de sept jours;
8. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activités réalisées à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur

- Virginie Bernier, administratrice
- Myriam Nickner-Hudon, présidente
- Morgane Person, administratrice
- Marilyn Wellman, secrétaire
- Mathieu Montégiani, vice-président
- Sylvain Simoneau, administrateur
- Samuel Yergeau, administrateur

Membres du conseil municipal

- Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personne-ressource de la Ville

- Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

- 31 personnes assistent à la rencontre dont 7 membres du CA du conseil de quartier et 4 participants en ligne

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande à l'**unanimité** au conseil d'arrondissement **d'adopter** le projet Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation à Musique Gagné pour l'utilisation du lot numéro 5 341 909 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q.541.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'adopter le projet de règlement
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public et des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne demande à qui appartient le terrain et pourquoi ils auraient besoin d'une autorisation pour s'y garer.
***Le conseiller en urbanisme** indique que le terrain appartient à Musique Gagné actuellement. Le stationnement doit se faire sur le même terrain que l'usage commercial. Ici, le terrain visé est distinct, situé de l'autre côté de la rue par rapport au commerce, dans une zone où le stationnement commercial n'est pas autorisé. Pour le permettre, une modification réglementaire est requise afin de permettre cette occupation.*
- Une personne demande s'ils pourront louer ces stationnements pour les soirées d'opérations déneigement.
***Le conseiller en urbanisme** indique que l'utilisation sera à la discrétion de son propriétaire et qu'il pourrait le louer ou le partager à ses locataires. Nous l'autorisons à l'utiliser comme stationnement.*
- Une personne administrant le conseil de quartier souligne qu'il s'agirait de la troisième autorisation temporaire et recommande conséquemment que soient exigé d'ajouter des arbres de grand gabarit. Elle ajoute apprécier la flexibilité qu'offre un tel terrain pour mutualiser ses stationnements, rappelant que d'autres commerces ont des heures d'opération en soirée et seraient ravis de pouvoir offrir ces cases à leur clientèle. Cela correspondrait à de bonnes pratiques d'aménagement durable selon elle. Par ailleurs, elle s'interroge quant à l'application de l'aire de verdissement de 4 mètres, exigée en marge.
***Le conseiller en urbanisme** Considérant les transformations à l'œuvre dans le quartier, qui est témoin de plusieurs rénovations et réaménagements, nous souhaitons renouveler cette permission que pour 5 ans tout en demeurant attentifs aux besoins. Peut-être qu'à ce moment, ce terrain devra être développé. Il confirme également qu'une marge de 4 mètres est exigée du côté de la rue Durocher, mais qu'elle n'est que d'un mètre le long de la rue Raoul-Jobin.*
- Une personne administrant le conseil de quartier se demande quelles sont les intentions de la Ville à long terme par rapport à ce terrain. En cumulant les années de permission d'occupation temporaire, il indique que 13 années se sont écoulées. Il se demande conséquemment si la Ville a l'intention d'en faire un stationnement permanent.
***Le conseiller en urbanisme** précise que pour le moment, la Ville souhaite garder toutes les éventualités ouvertes tout en permettant l'utilisation actuelle. Il rappelle la volonté clairement énoncée de créer partout dans la Ville des logements, la cible de 80 000 logements pour 2040 à notre vision de l'habitation l'indiquant. À long terme, la Ville souhaite que ce lot soit construit.*
***Le conseiller municipal** ajoute qu'un terrain de ce type pourrait un jour être identifié comme lot sur lequel la Ville signifierait son intention d'y appliquer son droit de préemption. Il indique y voir un potentiel de revitalisation, sans connaître les intentions du propriétaire à long terme.*

- Une personne indiquant résider à proximité du lot visé mentionne pouvoir témoigner que ce site est visité par de nombreux promeneurs de chiens dans le quartier. Il rappelle que le commerçant a besoin de cet espace de stationnement pour sa clientèle. Il se réjouit de savoir que ce stationnement pourra être utilisé par d'autres usagers, notamment lors d'opérations déneigement.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale ainsi qu'au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

Le 1^{er} juin 2025

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Mme Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

Activité de participation publique



Consultation écrite

Dates

Du 21 au 28 mai 2025 inclusivement

Lieu

En ligne

Activités réalisées à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Participation : 2 participants

Questions et commentaires des participants à la consultation en ligne

- **Participant 1** : « Bonjour, Je ne suis pas particulièrement favorable à cette permission d'utilisation d'un stationnement pour 3 autres années. Surtout considérant les commentaires des propriétaires qui ne prévoient pas de projet à court, moyen ou long terme. C'est donc dire que dans 3 ans ils vont refaire une telle demande et cela pour plusieurs années encore. À moins qu'un processus s'assure que dans 3 ans, il soit impossible de redemander ce privilège, ce qui serait à mon avis le meilleur compromis. Déjà que ça fait longtemps que cet ancien lot loti, abritant jadis des résidents, a été rasé pour y faire un stationnement. Je note toutefois que le stationnement a été aménagé de manière assez esthétique, et c'est mieux que ce que ça pourrait être.

Je tiens à rappeler que lorsque la volonté de rendre le pourtour du parc Durocher plus sécuritaire, la ville avait avancé vouloir rendre le tronçon Saint-Vallier - Raoul-Jobin à sens unique vers le sud et des avancées de trottoir coin Raoul-Jobin. C'était une solution idéale afin de limiter la circulation près du parc et sécuriser le coin Saint-Vallier/Durocher et Durocher/Raoul-Jobin. Les propriétaires de Gagné et Frères avaient mis toutes leurs énergies à empêcher un tel aménagement favorisant la qualité de vie des citoyens afin que l'accès au stationnement temporaire soit accessible de toutes les directions. Ils privilégiaient alors le Statut Quo et aucun aménagement pour la sécurité. Pourtant, il était faux et malhonnête d'affirmer que l'accès à leur clientèle serait difficile, puisque même avec un sens unique sud Saint-Vallier - Raoul-Jobin, toute clientèle aurait pu passer par un chemin légèrement différent qui n'aurait causé aucun préjudice défavorable à Gagné et Frères, mais aurait grandement amélioré la situation pour de nombreuses familles/utilisateurs du secteur. Aujourd'hui, on arrive à une demi-solution (malgré l'insistance de Gagné et Frères qui voulaient que rien ne se fasse), qui cause des situations tout aussi dangereuses, plusieurs personnes circulant à contre-sens de Dollard à Saint-Vallier, le tronçon Dollard-Raoul-Jobin où plusieurs ne savent pas trop quel côté aller etc.

Ainsi, si l'entreprise Gagné et Frères utilisent encore dans le futur la présence de ce stationnement temporaire (qui empêche des ménages de s'installer dans le quartier) comme

un argument pour empêcher des réaménagements sécuritaires et l'amélioration du secteur, je ne crois pas que cette dérogation (ce privilège qu'ils demandent) devrait être accordé. Si cette permission devait être accordée, il faudrait prévoir un mécanisme pour qu'une nouvelle demande dans 3 ans soit refusée. »

- **Participant 2** : « Après avoir pris connaissance de la présentation et du projet réglementaire, voici mon commentaire. Ce projet réglementaire vient poursuivre l'occupation actuelle sans aucune modification ou amélioration du terrain pour une période de 3 ans. La permission actuellement en place a obligé le propriétaire à faire des travaux d'aménagement sommaire du terrain, gravier gazon, quelques arbustes. L'hiver, l'entreprise entretient la neige déblayée sur son terrain mais au coin des rues. Cette façon de faire entretient l'idée qu'un terrain de stationnement est indésirable en ville et pour le confirmer, il faut le maintenir laid, inachevé et finalement inadapté au milieu urbain dans lequel on veut vivre au XXI^e siècle.

Je suis en désaccord avec cette approche. Ce qui doit être fait aujourd'hui, c'est de rendre un propriétaire responsable de son stationnement en l'obligeant à l'aménager suivant des principes de développement durable, à la fois en ce qui a trait à la rétention des eaux de ruissellement et la réduction des îlots de chaleur, tels que la Ville s'y emploie dans ses propres stationnements. Cela veut dire des arbres, des massifs d'arbustes, un pavement poreux, un bassin de rétention. La proposition en pièces jointes montre une aire de stationnement de 8 cases avec allée centrale, la plantation de 8 arbres (ici des bouleaux) et un alignement d'arbustes en banquette. Il ne s'agit plus d'un STATIONNEMENT, avec 2 ou 3 arbustes chétifs et du gazon en rouleau, mais bien plus d'un PARC dans lequel on peut stationner.

Cette solution d'aménagement coûte des sous; pas mal plus chère qu'une démolition sauvage et l'épandage d'asphalte mur à mur. C'EST EXACTEMENT CE QU'IL FAUT FAIRE COMPRENDRE À CE TYPE DE PROPRIÉTAIRE : faire disparaître du potentiel immobilier, pour la ville, exposer ses citoyens à un environnement détérioré, ont des conséquences, et les propriétaires contrevenants ont dorénavant des obligations, quelque soit la durée de l'aire de stationnement utilisée.

Pour être tolérés, ces stationnements doivent faire l'objet d'une intervention d'aménagement paysager complète et convaincante. Et d'une solution de déneigement et d'entreposage qui ne met pas en péril les plantations installées.

De plus, les stationnements commerciaux de surface devraient être assujettis à une surtaxe parce qu'ils font obstacle au plan de développement durable que la Ville poursuit.

S'il advenait que ce terrain soit éventuellement envisagé pour une nouvelle construction conforme au zonage résidentiel, je suis d'avis que les plantations installées devraient y demeurer obligeant tout nouveau bâtiment à être construit en retrait de la rue. La revitalisation durable du quartier St-Sauveur est à ce prix. »

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale ainsi qu'au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

Le 2 juin 2025

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications