

Vocation commerciale de la 1re Avenue dans le quartier de Lairet

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 17003Mb, R.C.A.1V.Q. 465

Déposé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

3 octobre 2022

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

Deux modifications sont proposées par cette présente proposition de modification, soit de retirer les usages résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments et de retirer les usages en lien avec les commerces automobiles.

Cependant, concernant l'obligation du rez-de-chaussée commercial, il est proposé de limiter la zone d'obligation entre la rue des Frênes (Est-Ouest) et la limite actuelle de la zone 17003Mb, soit à la hauteur de la friche d'Hydro-Québec de la 41^e Rue. Dans cette partie, seuls deux bâtiments ont actuellement un rez-de-chaussée résidentiel. Une modification de la ligne de zone doit donc être réalisée afin de créer une nouvelle zone (17031Mb).

En raison de plusieurs lots vacants dans la zone, il y a eu un avis d'intention en juin dernier pour geler les projets visés par ce projet de règlement. La Ville a cependant un temps limité pour adopter la modification réglementaire.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Mise en ligne des informations, mercredi 31 août 2022
- Demande d'opinion du conseil de quartier, mercredi 14 septembre 2022 à 19h au Centre communautaire Marchand, 2740, 2^e Avenue, Québec
- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), mercredi 14 septembre 2022 à 19h Centre communautaire Marchand, 2740, 2^e Avenue, Québec
- Consultation écrite, 15 au 22 septembre 2022

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier et de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite de 7 jours

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Vocation commerciale de la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 17003Mb, R.C.A.1V.Q. 465

Activité de participation publique



Consultation publique en salle et demande d'opinion au conseil de quartier de Lairet

Date et heure

14 septembre 2022, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Marchand
2740, 2^e Avenue, Québec, QC G1L 3C9 (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Début de l'assemblée publique du conseil de quartier. La consultation publique et la demande d'opinion sont au point 5 de l'ordre du jour.
2. Accueil et présentation des intervenants.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires de l'assistance
10. Période de questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, secteur de la 1^{re} Avenue, quartier de Lairet, districts électoraux de Maizerets-Lairet et de Limoilou

Description du projet et principales modifications

Deux modifications sont proposées par cette présente proposition de modification, soit de retirer les usages résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments et de retirer les usages en lien avec les commerces automobiles.

Cependant, concernant l'obligation du rez-de-chaussée commercial, il est proposé de limiter la zone d'obligation entre la rue des Frênes (Est-Ouest) et la limite actuelle de la zone 17003Mb, soit à la hauteur de la friche d'Hydro-Québec de la 41^e Rue. Dans cette partie, seuls deux bâtiments ont actuellement un rez-de-chaussée résidentiel. Une modification de la ligne de zone doit donc être réalisée afin de créer une nouvelle zone (17031Mb).

En raison de plusieurs lots vacants dans la zone, il y a eu un avis d'intention en juin dernier pour geler les projets visés par ce projet de règlement. La Ville a cependant un temps limité pour adopter la modification réglementaire.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=401>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Claudette Arsenault
- M^{me} Flora Charlet, secrétaire
- M^{me} Émilie Larochelle
- M. Jacques Latulippe, trésorier
- M. Simon Verret, président
- M^{me} Bianka Willard

Conseillers municipaux

- M^{me} Jackie Smith, conseillère du district électoral de Limoilou
- M. Claude Villeneuve, conseiller du district électoral de Maizerets-Lairet

Personne-ressource

- M^{me} Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

19 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 13 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Lairet recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 17003Mb, R.C.A.1V.Q. 465* (Secteur de la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet)

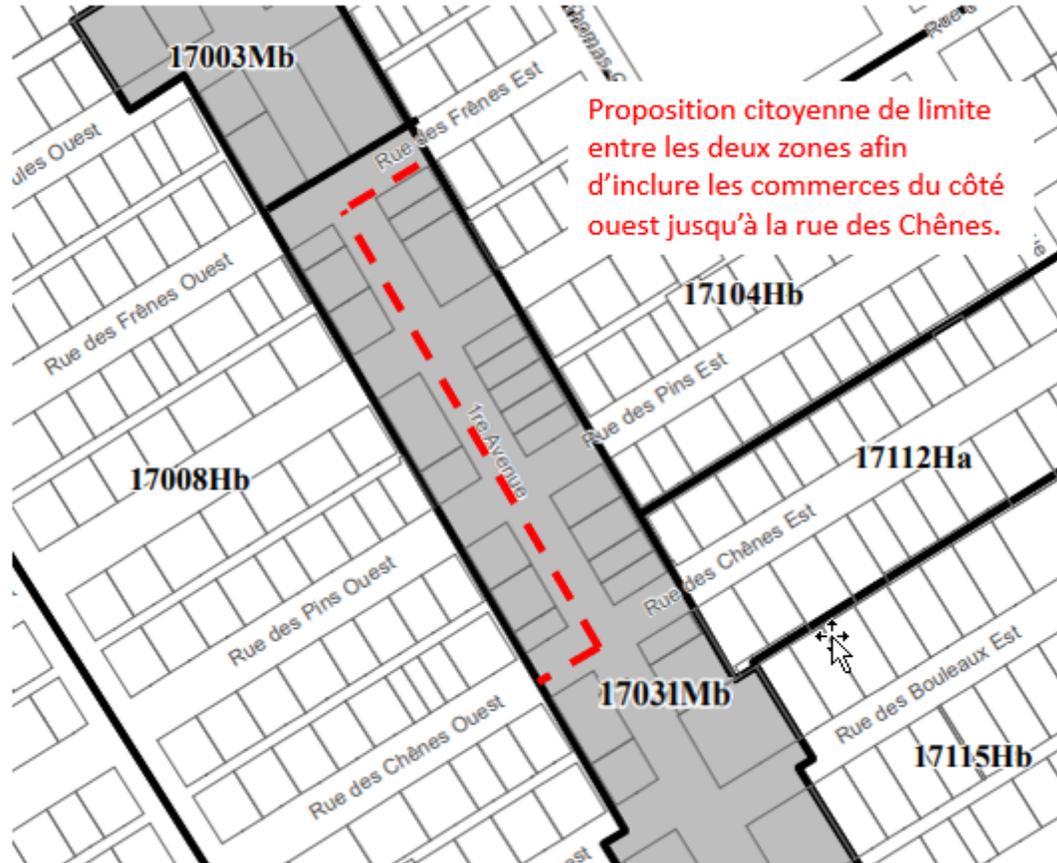
Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

- **Citoyenne 1 :** Est-ce qu'un commerce pourrait devenir un logement au rez-de-chaussée dans la zone au sud (17031Mb).

Réponse de la Ville : *Oui. Dans cette zone, le propriétaire pourrait convertir le commerce au rez-de-chaussée en logement. C'est déjà le cas en ce moment.*

- **Citoyennes et citoyens :** Plusieurs personnes se questionnent sur l'emplacement de la limite entre la zone 17003Mb et 17031Mb. Il y a plusieurs petits commerces qu'ils souhaitent conserver entre les rues des Frênes et des Chênes. La crainte est que ces commerces ferment et deviennent des logements.



Réponse de la Ville : *La séparation en deux zones est pour éviter que des logements existants au rez-de-chaussée ne deviennent pas en droit acquis. Un droit acquis impose certaines limites au propriétaire. Ça empêche, notamment, à un propriétaire d'agrandir son logement, car en droit acquis on tend à ce que l'usage disparaisse avec le temps.*

Dans le cadre de la Vision d'aménagement de la 1^{re} Avenue, il est proposé de faire une analyse commerciale et d'évaluer s'il est opportun d'agrandir l'interdiction des logements au rez-de-chaussée. La division du développement économique nous a avertis qu'une artère commerciale trop longue risque d'avoir beaucoup de locaux vacants si le marché ne suit pas. On préfère donc une artère courte et pleine, qu'une artère longue et vide.

- **Citoyenne 2** : Elle souligne son appréciation des petits commerces de la 1^{re} Avenue. Elle a l'impression d'avoir tout proche, c'est très agréable, mais il manque certains commerces.

***Réponse de la Ville** : La zone 17031Mb permet encore l'ouverture de commerce au rez-de-chaussée, mais ce n'est pas obligatoire.*

- **Citoyenne 3** : Est-ce que le projet de modification changera les hauteurs autorisées au nord de la rue des Frênes?

***Réponse de la Ville** : Le présent projet de modification ne modifie pas les hauteurs autorisées (13 mètres en ce moment).*

- **Citoyenne 4** : Le projet de modification interdit les commerces associés aux automobiles, mais est-ce qu'il pourrait encourager un type de commerce? Par exemple une épicerie.

***Réponse de la Ville** : Un commerce d'alimentation est de catégorie C2 comme tous les commerces de vente de détail (épicerie, pharmacie, quincaillerie). La catégorie C20 concerne les restaurants, mais il n'est pas possible de spécifier le type de restaurant.*

Il est possible de spécifier un type de commerce en modifiant le zonage, mais un zonage très strict risque de laisser des locaux vacants si le marché ne suit pas. Il est également possible de spécifier la superficie et maximale des commerces pour éviter les grandes surfaces.

- **Citoyen 1** : Est-ce que la limite pourrait être jusqu'à des Chênes ou des Pins, mais seulement du côté ouest.

***Réponse de la Ville** : Il est possible de proposer des limites différentes durant la consultation.*

- **Citoyen 1** : Dans la zone 17001Mb au nord, est-ce qu'il serait possible d'ajouter un logement bigénérationnel à l'arrière d'un commerce au rez-de-chaussée?

***Réponse de la Ville** : Si ce logement est au rez-de-chaussée, ça ne sera pas possible après la modification. Le zonage et l'obligation commerciale s'appliqueront*

à l'ensemble du lot (pas uniquement à la façade). Les commerces utilisent généralement toute la superficie du lot, notamment pour de l'entreposage.

- **Citoyen 2** : Quand est-ce que nous aurons un retour avec la vision de la 1^{re} Avenue, car elle aura un impact sur les projets de son entreprise.

Réponse de la Ville : Il devrait y avoir un état de la situation au début novembre. Cette vision était initialement en lien avec la venue du tramway. Avec le changement du tracé vers d'Estimauville, l'échéancier de la vision a été modifié.

- **Citoyenne 5** : Est-ce qu'il y a un projet similaire pour la 3^e Avenue?

Réponse de la Ville : Non, c'est uniquement pour la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet, car il y a des terrains vacants susceptibles de devenir des commerces associés à l'automobile.

- **Citoyen 1** : Votre carte ne montre pas la construction d'un immeuble multi logements en cours sur l'ancien Métro (coin des Saules Ouest).

Réponse de la Ville : Il n'apparaît pas sur la carte, car il n'y a pas de logement au rez-de-chaussée actuellement. La construction est autorisée en fonction du règlement en vigueur au moment où il a fait sa demande de permis (avant l'avis d'intention).

Au courant des dernières années, sur la 1^{re} Avenue il y a eu un immeuble résidentiel de construit au coin des Peupliers Ouest. C'est un gros immeuble avec des façades aveugles au rez-de-chaussée. L'immeuble jure dans le quartier. Plus récemment, on a perdu l'ancien Métro qui deviendra également des logements. La Ville a donc choisi de faire une pause pour éviter la disparition d'autres commerces. Notez aussi qu'à titre de comparaison, sur la 3^e Avenue, la forte densité commerciale est entre la 4^e Rue et la 6^e Rue, puis entre la 8^e Rue et la 9^e Rue, puis entre la 10^e Rue et la 12^e Rue. Le reste est essentiellement occupé par des logements.

- **Citoyenne 3** : Le terrain du restaurant thaïlandais aurait toujours appartenu à Shell et il est en décontamination en vue d'être vendu.

Réponse de la Ville : Il semble y avoir eu une transaction récente sur ce lot (peut-être à même l'entreprise). Dans tous les cas, on ne souhaite pas y avoir un commerce associé aux automobiles.

- **Citoyennes et citoyens** : [échange sur la possibilité d'exiger les commerces en façade, mais pas nécessairement à l'arrière des lots.]

Réponse de la Ville : *La seule façon serait que la limite de la zone coupe les lots (et bâtiments) en deux, ce qui peut apporter plusieurs complications.*

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administratrice 1 :** On tient à nos petits commerces sympathiques qui sont au sud de la 1^{re} Avenue, mais étrangement, le projet de règlement propose de protéger les plus gros commerces au nord de la 1^{re} Avenue.

Réponse de la Ville : *Si le commerce fonctionne bien, il ne deviendra pas un logement. Notre crainte est vraiment d'avoir des locaux vacants et de nuire au dynamisme commercial. Nous en saurons plus avec l'analyse de la vision.*

- **Administratrice 2 :** En quoi consiste une étude ou une analyse commerciale?

Réponse de la Ville : *En novembre, le chargé de projet devrait être au conseil de quartier pour répondre à vos questions.*

- **Administratrice 2 :** On remercie la Ville, c'est rare qu'une proposition du conseil de quartier chemine aussi vite.
 - **Administrateur 1 :** On est confortable de recommander le projet de règlement tel que proposé comme première étape avant la suite de la Vision de la 1^{re} Avenue. On va souhaiter en rediscuter plus tard cette année.
 - **Administratrice 3 :** On souhaite une nouvelle épicerie dans le secteur. Il ne faudrait pas que la 1^{re} Avenue devienne comme le bout de la Canardière avec des immeubles de 70 logements et des loyers de 1000\$.
-

Nombre d'interventions

20 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

16 septembre 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Simon Verret, président du conseil de quartier de Lairet

Vocation commerciale de la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 17003Mb, R.C.A.1V.Q. 465

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 15 au 22 septembre 2022

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Lairet, zone 17003Mb le long de la 1^{re} Avenue

Description du projet et principales modifications

Deux modifications sont proposées par cette présente proposition de modification, soit de retirer les usages résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments et de retirer les usages en lien avec les commerces automobiles.

Cependant, concernant l'obligation du rez-de-chaussée commercial, il est proposé de limiter la zone d'obligation entre la rue des Frênes (Est-Ouest) et la limite actuelle de la zone 17003Mb, soit à la hauteur de la friche d'Hydro-Québec de la 41^e Rue. Dans cette partie, seuls deux bâtiments ont actuellement un rez-de-chaussée résidentiel. Une modification de la ligne de zone doit donc être réalisée afin de créer une nouvelle zone (17031Mb).

En raison de plusieurs lots vacants dans la zone, il y a eu un avis d'intention en juin dernier pour geler les projets visés par ce projet de règlement. La Ville a cependant un temps limité pour adopter la modification réglementaire.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=401>

Participation

Conseillers municipaux :

M^{me} Jackie Smith, conseillère du district électoral de Limoilou

M. Claude Villeneuve, conseiller du district électoral de Maizerets-Lairet

Personne-ressource :

M^{me} Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale.

Coordination de la consultation :

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page web du projet

- 50 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
- 25 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 10 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « Je pense que l'interdiction de logements en rdc pourrait s'étendre dès la rue des Peupliers ou même des Pins puisque le noyau se trouve un peu dans ce bout. »

Réponse de la Ville au sujet de la limite proposée entre les deux zones : *Il y a deux raisons pourquoi la zone 17031MB au sud n'exige pas des commerces au rez-de-chaussée. Premièrement, il y a déjà plusieurs logements au rez-de-chaussée dans la zone au sud. C'est donc pour éviter d'avoir un grand nombre de logements en droit acquis (complique la vie des propriétaires); deuxièmement, s'il n'y a pas une assez grande demande pour des locaux commerciaux sur la 1^{re} Avenue, la rue se trouverait avec plusieurs locaux vacants. Cette situation ne contribuerait pas à la vitalité globale de l'avenue. La Ville reviendra prochainement avec la vision d'aménagement de la 1^{re} Avenue, ce sera l'occasion d'apporter des ajustements au besoin.*

Citoyen/citoyenne 2 : « C'est une excellente idée. Pourquoi est-ce qu'il y a une limite à la rue des Frênes? Une uniformité dans l'ensemble du quartier Lairet jusqu'à la 18^e Rue serait recherchée, sinon, au minimum, pour l'ensemble de la zone au nord du chemin de fer. »

Citoyen/citoyenne 3 : « Bonjour! Je suis curieux de savoir ce que la ville compte faire avec les terrains le long de la 41^e Rue ...? Je lance ça comme ça ; mais vous pourriez faire un très beau parc avec ce terrain-là? Il y a déjà les jardins communautaires, plantez des arbres reverdir ces terrains la Ça pourrait faire un mini « central park » de

Québec, avec la crise climatique je pense que c'est une bonne idée de reverdir le coin pour le plaisir de tout le monde Surtout pour la faune Merci beaucoup de nous consulter. »

Réponse de la Ville : *Les terrains de la 41e rue ont été acquis par la Ville de Québec au courant des derniers mois. Il y a des démarches en cours pour la Vision d'aménagement de la 1^{re} Avenue. Le processus devrait reprendre à la fin de l'automne ou au début 2023.*

Citoyen/citoyenne 4 : « Pourquoi ne pas poursuivre l'obligation de rez-de-chaussée commercial plus au sud, jusqu'au chemin de fer? Il me semble que c'est court pour une artère dynamique seulement de la rue des Frênes à la 41^e Rue? »

Citoyen/citoyenne 5 : « Est-ce que l'interdiction de zonage automobile permettrait également d'interdire l'installation de station essence ? Le 2647, 1^{re} Avenue (ancien restaurant Phuc Nguyen qui vient tout juste de se faire démolir) aurait été acheté par Shell mais est toujours zoné comme un restaurant. On aurait aimé avoir des commerces de proximité ou restaurant plutôt qu'une station essence. »

Citoyen/citoyenne 6 : « Je suis d'accord avec la proposition de privilégier les logements avec commerce au rez-de-chaussée et de ne pas laisser les commerces en lien avec la voiture s'installer. Je voudrais aussi que le tramway soit implanté sur la 1^{re} Avenue. »

Citoyen/citoyenne 7 : « Pourquoi est-ce que l'exigence pour un rez-de-chaussée commercial commence seulement à la rue Des Frênes? On semble éviter complètement le coeur du noyau de commerces et de services locaux existants (café Caprices d'Alice, Gym Le Profil, chiropraticien, bureau d'architecte, boutique de vêtements, pharmacie, cordonnier, restaurants, coiffeur, etc.) qui commencent à partir de la rue Des Chênes. Il me semblerait essentiel de consolider et protéger le coeur du noyau commercial de la 1^{re} Avenue dès les abords de la rue Des Chênes, en particulier la zone autour de notre seul café de quartier et du Gym Le profil, 2 commerces qui sont très fréquentés et qui perdurent dans le temps. » **Complément suite à la réponse de la Ville :** Je suis d'accord qu'il est préférable d'avoir une courte avenue pleine qui fonctionne, mais c'est comme si on ne s'était pas concentré sur la bonne portion... Actuellement, les services et commerces de proximité qui fonctionnent et qui forment le coeur de la 1^{re} Avenue se situent à partir de la rue Des Chênes jusqu'à Des Frênes environ; il me semble que le nouveau zonage devrait consolider le noyau actuel et non le déplacer vers le nord ? Ce qui est à mon avis peu probable d'arriver.

Citoyen/citoyenne 8 : « Je suis en accord avec les modifications proposées. »

Citoyen/citoyenne 9 : « Mon opinion est d'approuver les modifications de la zone 17003Mb de retirer C33, C34 et C35, d'ajouter 2, 2+ à l'usage H1 prohibé au rez-de-chaussée et contingerter C31, mais de ne pas créer de nouvelle zone 17031Mb. Je

propose aussi de permettre l'usage H2 à la zone et de profiter de l'ouverture du règlement de la zone 17003Mb pour déterminer un pourcentage minimal de 20 % pour les logements de 3 chambres et +, d'augmenter le pourcentage d'aire verte minimale à 20 %, d'augmenter la hauteur maximale des immeubles à 16 m et retirer la norme sur le nombre d'étages maximal. »

Citoyen/citoyenne 10 : « L'interdiction de commerces liés à l'automobile est un bon changement. Il est également intéressant d'apporter des modifications au zonage pour promouvoir les commerces. Je comprends que la portion au nord présente un potentiel commercial supérieur de la portion au sud. Cependant, dans la présentation, il est indiqué que la portion au sud de la rue des Frênes est à majorité résidentielle alors que celle-ci présente plusieurs commerces, notamment au rez-de-chaussée. Je ne crois pas nécessairement qu'il faille bannir le logement au rez-de-chaussée, mais il faudrait tout de même promouvoir le commerce dans ce secteur afin d'avoir une 1^{re} Avenue animée sur l'ensemble de la zone. Par exemple, un bâtiment résidentiel comme le 3020 1^{re} Avenue (bâtiment récent) vient totalement casser le rythme de l'artère. Il en serait tout autrement s'il s'agissait d'un petit bâtiment résidentiel entre deux commerces. En ce sens, je crois qu'il faudrait limiter la construction de ce genre de bâtiment sauf si le rez-de-chaussée est commercial. Il y a actuellement deux terrains vagues sur la 1^{re} avenue (2647 et l'ancien métro), il serait malheureux d'y voir se construire des bâtiments de faible intérêt. »

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

30 septembre 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne