

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 contingenter 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