

## **885, boulevard Charest Ouest - Projet de construction d'un bâtiment pour faire de l'entreposage**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc, R.V.Q. 3166 (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

Déposé au conseil municipal de la Ville de Québec

18 avril 2023

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

Le requérant souhaite construire un nouveau bâtiment sur le site du 885, boulevard Charest Ouest (localisé entre le concessionnaire de voitures *Volkswagen* et le restaurant *Subway*). Ce dernier accueillera uniquement un établissement d'entreposage de marchandises. Il s'agit de mini-entrepôts à utilisation individuelle situés à l'intérieur du bâtiment principal sur un ou plusieurs étages. En 2022, le service d'entreposage intérieur a été autorisé.

## Modifications réglementaires

La modification réglementaire concerne le nombre de cases de stationnement. Le projet requiert de retirer l'obligation de fournir un minimum de cases de stationnement (17 au lieu de 64 cases). La clientèle pour ce type d'usage étant uniquement de passage, le nombre proposé par le requérant est suffisant.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

## Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=357](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=357)

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur: le 15 mars 2023, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne situé au 390, rue Arago ouest (salle 303)
- Consultation écrite en ligne: du 16 au 22 mars 2023 inclusivement

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

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

## Rétroaction

Aucune modification n'est apportée au projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.V.Q.3166 à la suite des activités de participation publique.

## Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

885, boulevard Charest Ouest – Projet de construction d'un bâtiment pour faire de l'entreposage

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc, R.V.Q. 3166 (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

---

## Activité de participation publique



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

#### **Date et heure**

Le mercredi 15 mars 2023, de 19 h à 21h

#### **Lieu**

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago ouest – Salle 303)

#### **Déroulement de l'activité**

1. Ouverture de la séance du conseil de quartier;
2. Adoption de l'ordre du jour;
3. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
5. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la Ville;
6. Période de questions et commentaires du public;
7. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
8. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
9. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion.
10. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
11. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

#### **Activité réalisée à la demande du : Conseil municipal**

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de La Cité–Limoilou, quartier Saint-Sauveur, boulevard Charest Ouest (zone 15030Cc)

### Description du projet et des principales modifications

La modification réglementaire concerne le nombre de cases de stationnement. Le projet requiert de retirer l'obligation de fournir un minimum de cases de stationnement (17 au lieu de 64 cases). La clientèle pour ce type d'usage étant uniquement de passage, le nombre proposé par le requérant est suffisant.

Le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=357>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

- M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M. Xavier Mercier-Méthé, vice-président
- M. Sylvain Simoneau, secrétaire
- M<sup>me</sup> Ezmie Bouchard, trésorière
- M<sup>me</sup> Marilyn Wellman, administratrice
- M. Marc-André Beauchemin, administrateur
- M. Frédéric Paquet, administrateur
- M. Serge Dupuis, administrateur

### Conseiller municipal

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

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Lydia Toupin, urbaniste, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

- 21 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande unanimement au Conseil de la ville d'approuver le projet de Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur, R.V.Q.3166.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	<b>Accepter la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

## Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M<sup>me</sup> Lydia Toupin, urbaniste de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Un représentant du requérant était également présent afin d'apporter quelques précisions lors de la période de questions. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Les principales préoccupations exprimées par les citoyens concernaient le ratio de clients fréquentant l'établissement, le positionnement de l'entrée charretière donnant sur le boulevard Charest, la superficie minimale d'aire verte, la marge avant prévue, la couleur prévue de toiture et les surfaces minéralisées dans le secteur de façon générale.

### **Ratio nombre de cases et fréquentation**

Un participant a demandé si la Ville était d'accord avec la réduction du nombre d'espace de stationnement.

*Mme Toupin indique que considérant l'usage, le nombre de cases proposé est suffisant et que nous souhaitons connaître le point de vue des citoyens.*

Une citoyenne indique être d'accord avec la réduction du nombre de cases de stationnement.

*Le représentant du requérant précise qu'il y a un ratio d'environ 4 clients à l'heure pour ce type de service.*

Une citoyenne demande ce qu'il adviendra de l'espace sur lequel ne se trouve pas ces cases de stationnement.

*Le représentant du requérant indique que le bâtiment couvrira l'aire ainsi récupéré du terrain de 20 000 pieds. Des plans ont été déposés à la fin de l'année dernière.*

Un administrateur souhaite savoir ce qui détermine le ratio de 64 cases de stationnement. Il souhaite connaître le nombre d'unité d'entreposage prévu au projet. Il est généralement favorable à la réduction dans le secteur, mais pour favoriser les aménagements qui permettent davantage de plantations.

*Mme Lydia Toupin confirme qu'il s'agit effectivement de la superficie théorique d'un immeuble pouvant y être construit.*

*Le représentant du requérant indique qu'il est prévu d'offrir plus de 2 000 mini-entrepôts.*

### **Entrée charretière**

Une administratrice indique qu'elle avait précédemment demandé que l'entrée soit partagée avec celle menant aux commerces avoisinants en sollicitant un droit de passage auprès de ces derniers. L'emplacement de l'entrée charretière prévue lui paraît problématique, considérant l'emplacement du feu de circulation vers l'ouest et la présence d'un terreplein sur le boulevard Charest, empêchant de s'engager en direction ouest.

*Le représentant du requérant indique que l'entrée charretière existante, située sur le terrain et visible sur le plan, sera utilisée et qu'un droit de passage n'a pas été demandé aux établissements voisins.*

*M<sup>me</sup> Lydia Toupin ajoute qu'il peut être problématique d'exiger ce type d'entente de droit de passage avec les propriétaires des lots voisins.*

### **Superficie minimale d'aire verte**

Une citoyenne demande quelle superficie d'aire sera conservée.

*Le représentant du requérant indique qu'il y a environ 50 % du terrain qui est boisé le long de la falaise et qu'il ne sera pas touché. Pour ce qui reste, 10 % doit être conservé, le reste étant constructible et sera occupé par le bâtiment.*

*M<sup>me</sup> Lydia Toupin présente la grille de spécification qui indique qu'aucune marge avant n'est spécifiée à la grille et qu'une aire verte de 10 % est prévue.*

Deux administrateurs font état des stationnements avoisinants qu'ils jugent surdimensionnés. Pour cette raison, ils souhaitent voir davantage d'aménagements ou d'aires vertes dans les projets du secteur. La norme qui prévoyait 64 espaces est clairement exagérée et dommageable.

Une administratrice demande quels aménagements et plantations sont prévus.

*Le représentant du requérant indique qu'il respectera l'avis de la commission d'urbanisme.*

*M. Pierre-Luc Lachance indique que la question des nombreuses aires minéralisées du secteur est préoccupante et qu'elle devrait être réexaminée prochainement.*

### **Couleur de toiture**

Un citoyen aimerait savoir si la Ville est en mesure d'encadrer la couleur des toitures. Une toiture pâle serait appréciée considérant les problématiques d'îlots de chaleur.

*L'urbaniste de la Ville précise que ce n'est pas le cas. Il peut y avoir des espaces verts au toit dont nous tenons compte dans le pourcentage d'aire vert. Toutefois, rien ne permet d'encadrer la couleur des membranes sur les toitures*

*Le représentant du requérant indique qu'il envisageait une membrane pâle, réputée plus durable de toute manière.*

### **Marge avant**

Une citoyenne demande quelle est la marge avant prévue à la grille. Est-ce que ce doit être du stationnement en façade?

*M<sup>me</sup> Lydia Toupin précise qu'aucune marge avant n'est définie à la grille. Dans ces circonstances, c'est la commission d'urbanisme qui déterminera la marge lors de son analyse du projet. Le stationnement en façade n'est pas permis, donc les stationnements devraient être de côté.*

*Le représentant du requérant indique que des aménagements en façade seront prévus en plus de respecter l'emprise de la Ville évidemment.*

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Conseil municipal de la Ville de Québec

## Réalisation du rapport

### Date

Le 30 mars 2023

### Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par :

M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

885, boulevard Charest Ouest – Projet de construction d'un bâtiment pour faire de l'entreposage

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc, R.V.Q. 3166 (boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

## Activité de participation publique



### Consultation écrite

#### Dates

Du 16 au 22 mars 2023 inclusivement.

En ligne : [www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=357](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=357)

**Activité réalisée à la demande du :** conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de La Cité–Limoilou, quartier Saint-Sauveur, boulevard Charest Ouest (zone 15030Cc)

### Description du projet et des principales modifications

La modification réglementaire concerne le nombre de cases de stationnement. Le projet requiert de retirer l'obligation de fournir un minimum de cases de stationnement (17 au lieu de 64 cases). La clientèle pour ce type d'usage étant uniquement de passage, le nombre proposé par le requérant est suffisant.

Le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=357>

---

## Participation

### Conseiller municipal

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

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Lydia Toupin, urbaniste, Division de la gestion territoriale

### **Coordination de la consultation**

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Invitation à la consultation écrite :**

- Une invitation porte-à-porte a été distribuée le 1<sup>er</sup> mars 2023 au 250 résidences du secteur.

### **Nombre de participants**

- 1 participant

### **Questions et commentaires du public**

Il y a plusieurs besoins d'entreposage dans le quartier de Saint-Sauveur pour des organismes du quartier. Est-ce qu'il sera possible d'avoir un espace réservé pour répondre à ces besoins ?

---

### **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Conseil municipal de la Ville de Québec

---

### **Réalisation du rapport**

#### **Date**

Le 30 mars 2023

#### **Rédigé par**

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne