

## **Modifications réglementaires concernant le 948 et le 960, rue Pouliot**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire des lots numéro 6 473 928 et 6 502 451 du cadastre du Québec à des fins de stationnement, R.C.A.3V.Q. 331.

---

### **Activité de participation publique**



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

##### **Date et heure (ou période)**

13 septembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurance, 999, avenue de Rochebelle (salle 121)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
2. Présentation du déroulement.
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 du public
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Saint-Louis, secteur de la rue Pouliot.

**Description du projet et principales modifications**

Un requérant souhaite obtenir une permission d'utiliser deux terrains vacants de la rue Pouliot comme stationnement temporaire, soit les terrains situés au 948, rue Pouliot, et au 960, rue Pouliot.

La réglementation actuelle interdit le stationnement comme principal usage dans la zone concernée (33233Hb).

**Modifications réglementaires**

Les modifications réglementaires suggèrent d'autoriser l'aménagement temporaire, pour un maximum de deux ans, de deux stationnements sur les terrains vacants situés au 948 et 960 de la rue Pouliot.

Pour ce faire, des changements à la réglementation sont nécessaires :

- 948, rue Pouliot (lot 6 502 451) : permettre un stationnement privé de surface ;
- 960, rue Pouliot (lot 6 473 928) : permettre un stationnement commercial de surface.

Dans les deux cas, le sol devra être recouvert d'un matériau empêchant le soulèvement de poussière et la formation de boue.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=555](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=555)

---

**Participation**

**Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :**

- Marie-Hélène Felt, présidente
- Nadia Aubin-Horth, secrétaire
- Arnaud Desbiens, trésorier

- Louis Alexandre, administrateur
- Martin Boucher, administrateur
- René Boudreau, administrateur
- Célia Forget, administratrice
- Tammy Lacasse, administratrice
- Amélie Laliberté, administratrice
- Elsa Moreau, administratrice

**Membres du conseil municipal**

- David Weiser, conseiller du district électoral du Plateau
- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de Pointe-de-Sainte-Foy
- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis–Sillery

**Personne-ressource**

- Sergio Avellan-Hernandez, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

**Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**Participation du public**

34 personnes (incluant 10 membres du CA du conseil de quartier)

---

### Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Louis recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **de ne pas adopter** le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire des lots numéro 6 473 928 et 6 502 451 du cadastre du Québec à des fins de stationnement, R.C.A.3V.Q. 331.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	9	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement 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 au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>1</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	

### Questions et commentaires du public

Synthèse des échanges :

- Plusieurs rapportent des nuisances liées à l'utilisation des lots comme stationnement (bruit, boue, circulation accrue de véhicule, entreposage de machinerie).
- Certaines personnes se disent insatisfaites du délai entre le début de l'usage dérogatoire et la présente modification.
- La solution proposée à l'usage dérogatoire (modification de la réglementation d'urbanisme) ne satisfait pas le public ni le conseil de quartier.

**Intervention 1 :** Un citoyen aimerait des précisions sur le type de revêtement prévu sur le stationnement pour prévenir la formation et le ruissellement de boue vers la rue. Il questionne la Ville à propos des règles qui s'appliqueraient pour le déneigement, car il s'inquiète que la neige soit entassée dans la rue.

**Réponse de la Ville :** *La Ville spécifie que le règlement sur la disposition de la neige dans la rue demeure applicable malgré la modification réglementaire. Si le requérant souhaite mettre la neige dans la rue, il doit se procurer le permis de déneigement approprié. Il pourrait décider d'entasser la neige dans un coin du terrain.*

*Le projet de règlement ne spécifie pas un type de revêtement en particulier.*

**Intervention 2 :** Une citoyenne du secteur s'inquiète des nombreuses constructions en hauteur dans le quartier pour la perte potentielle d'ensoleillement sur son terrain.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rappelle que le projet résidentiel du 963, rue Mainguy fera l'objet d'une activité de participation publique distincte : un atelier d'échanges est prévu le 21 septembre. La séance de ce soir porte sur une autorisation temporaire pour du stationnement.*

**Intervention 3 :** La même citoyenne, qui habite près de l'un des stationnements, rapporte que le requérant y a entreposé des matériaux et de la machinerie. La citoyenne qualifie le site de « cour à scrap ». Elle ajoute que la rue est couverte de boue et que la végétation sur le site est en friche, négligée. Elle souhaite savoir si le stationnement continuera à se faire sur de la terre battue qui génère de la saleté ou s'il sera recouvert de gravier. Elle s'inquiète pour l'avenir des arbres sur le site et demande si le requérant aurait le droit de les couper. Elle a remarqué que la neige a été poussée au fond du terrain pendant l'hiver.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rappelle que le promoteur a été avisé des normes applicables prévues au projet de règlement :*

*« Le soulèvement de poussière et la formation de boue doivent être empêchés. La surface ne doit pas être asphaltée. »*

*Le type de revêtement (gravier ou autres) n'est pas précisé dans la réglementation. Ainsi, le promoteur a le choix du revêtement, tant que ce n'est pas de l'asphalte et que ça répond à l'objectif d'empêcher la formation de poussière et de boue. Si jamais les situations de formation de boue sont observées, les gens peuvent s'adresser au 311 et le signalement sera acheminé au bon service.*

**Intervention 4 :** Un citoyen déplore que les terrains soient utilisés comme stationnement depuis plus d'un an. Il veut valider si la période d'autorisation de deux ans commencera seulement en décembre et demande des explications sur le délai, qu'il juge long.

**Réponse de la Ville :** *La Ville confirme que l'autorisation de 2 ans commencera à l'entrée en vigueur du règlement, qui est prévue au début décembre. En ce qui concerne les délais, l'usage dérogatoire a été constaté à l'hiver par un inspecteur. Par la suite, des discussions ont été entreprises avec le requérant pour trouver des solutions qui auraient permis de libérer les terrains. Ensuite, devant l'absence de solution satisfaisante, c'est l'option de la modification réglementaire qui a été retenue. Puis, est arrivé l'été, une période où les conseils de quartier ne siègent pas, ce qui fait qu'on se retrouve en septembre.*

**Intervention 5 :** Le même citoyen rapporte que le requérant entrepose des blocs de béton et de la machinerie sur les terrains. Il se demande si cette situation pourrait perdurer une fois l'autorisation temporaire obtenue. Le citoyen souligne que la rue Mainguy étant fermée sur une portion, le secteur est devenu bruyant avec les camions qui rebroussement chemin à reculons en activant leur alarme de recul très tôt le matin. Il déplore que la fermeture de rue dure longtemps.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rapporte que l'hiver dernier, l'inspecteur municipal a avisé le requérant qu'il devait retirer tout ce qui était entreposé sur les terrains visés, ce qui a été fait. Si l'activité d'entreposage a repris, il faudrait le signaler pour que la Ville intervienne.*

**Intervention 6 :** Une citoyenne s'irrite que le chantier du requérant empiète sur trois rues (route de l'Église, chemin des Quatre-Bourgeois, rue Mainguy) depuis 2 ans. Elle se rappelle que le requérant a fait sa première demande de dérogation mineure en 2021, avant la construction, que la Ville a constaté l'usage dérogatoire de stationnement en janvier 2023 et que le requérant continue malgré tout d'utiliser le terrain de façon illégale. Elle est d'avis que si le règlement est adopté, le conseil d'arrondissement envoie le message que les usages illégaux ne sont pas sanctionnés et offre au requérant de continuer d'utiliser les terrains comme stationnement pour deux autres années. Elle anticipe que le chantier sera fermé avant la fin de l'usage temporaire, et que le requérant pourra continuer à jouir de son stationnement une fois la construction du Flo terminée. Elle considère que ce n'est pas la responsabilité de l'arrondissement de modifier les règlements pour accommoder les employés du requérant. Elle demande aux élus et la Ville d'être plus alerte pour éviter des situations dérogatoires qui perdurent.

**Réponse de la Ville :** *Afin d'expliquer les délais et mettre en lumière que des actions ont été posées, la Ville rappelle le processus lors qu'un usage dérogatoire est constaté. À partir du moment où il y a un signalement, un inspecteur municipal va inspecter les lieux et valider si la situation est réglementaire ou non. Dans la division où travaillent les inspecteurs, différentes étapes d'avertissement sont franchies pour faire en sorte que les éléments dérogatoires deviennent conformes.*

**Intervention 7 :** Un propriétaire d'immeuble locatif du secteur se demande si l'ancien Métro (qui se trouve sur un des lots visés par la modification réglementaire) sera détruit, puisqu'il a aussi reçu un carton d'invitation pour un projet résidentiel au 963, Mainguy. Il s'inquiète également du va-et-vient de véhicules, notamment si le stationnement était aussi utilisé en soirée et de nuit, de sorte que les phares des voitures éclaireraient dans les fenêtres de ses locataires. Il craint que des locataires quittent face à ces nuisances.

**Réponse de la Ville :** *La Ville spécifie que l'ancien Métro ne sera pas démolie dans le cadre de cette modification réglementaire. L'idée est d'utiliser le terrain en arrière comme stationnement pendant deux ans. Si jamais un autre projet arrive, il se peut que l'ancien Métro soit démolie, mais la démolition ne se fera pas dans le cadre du projet de stationnement temporaire.*

*La Ville spécifie que pour le projet du 963, Mainguy, l'activité du 21 septembre est un atelier d'échanges qui se situe en amont (avant) toute demande de modification réglementaire. L'atelier vise à présenter une première version du projet aux citoyens et citoyennes, qui peuvent échanger avec le promoteur et la Ville à propos de leurs préoccupations. On demande aux gens de s'exprimer sur les points forts du projet et les points à améliorer. Après l'atelier, le projet peut (ou non) être modifié avant qu'une demande de modification réglementaire soit déposée (si le projet est non conforme). Ensuite, il y aura une consultation publique à laquelle le public sera convié. Donc, si (et seulement si) ce projet voit le jour, il y aura démolition du Métro pour faire place à une construction — et non à un stationnement. Donc, en ce moment, la discussion porte sur une modification réglementaire pour un stationnement temporaire dans un contexte où le Métro est debout.*

*La Ville spécifie qu'aucune règle n'est prévue pour encadrer les heures d'utilisation du stationnement temporaire. Cependant, le stationnement est actuellement utilisé en journée par les travailleurs employés par le requérant.*

**Intervention 8 :** Un résident de la rue Mainguy souligne l'absence du requérant. Il rappelle que plusieurs immeubles de gabarit important se sont construits dans le secteur et ont tous réussi à trouver des solutions de stationnement conforme. Il aimerait comprendre pourquoi ce requérant en particulier aurait ce besoin maintenant

Il partage également ses observations portant sur la situation actuelle au stationnement : pollution, portes qui claquent le matin, éclats de voix tôt le matin, circulation de gros véhicules de type « pick-up », travailleurs qui urinent sur le terrain. Il considère que cette situation est incompatible avec le type d'ambiance et la qualité de vie qui prévaut dans le secteur.

Le citoyen met en lumière que le secteur est très bien desservi par le transport en commun. Il croyait que les élus favorisaient les transports actifs et collectifs et voulaient réduire le nombre d'autos. Il trouve que ça serait un drôle de message à envoyer au requérant et aux autres promoteurs d'accepter sa demande : le message qu'un requérant peut acheter une maison, la démolir, changer d'idée et faire du stationnement illégal en attendant. Il trouve insensé que la Ville appuie ce projet de stationnement, juste à côté de l'autre stationnement que la Ville a mis en place de près de 300 places sur Landry.

**Réponse de la Ville :** *La Ville rectifie l'affirmation du citoyen. La Ville n'a pas créé un stationnement de 300 places. C'est la Loi sur l'Expropriation qui oblige la Ville à compenser la perte de cases existantes à un exproprié, dans le cadre de l'insertion du tramway. L'exproprié a refusé la compensation monétaire et la Ville a dû le compenser en nombre de cases. C'est dans ce contexte que ces cases ont été planifiées. La Ville n'a pas comme orientation de créer de nouveaux stationnements.*

**Intervention 9 :** Une citoyenne se dit en accord avec les derniers commentaires. Elle est très déçue que le requérant ne se soit pas présent à la séance pour échanger avec le public. Elle émet une préoccupation en lien avec la possible détérioration de la qualité des sols sur les



terrains utilisés comme stationnement. Plusieurs véhicules lourds y circulent et transportent des produits qui risquent d'être déversés. Elle craint que cela affecte le sol, le rendant impropre à l'usage résidentiel, récréatif ou autre pour lequel il est destiné, et qu'à terme, il soit impossible de faire quelque chose de bien avec ces terrains. Elle illustre que l'utilisation de cet espace précieux comme stationnement constitue du gaspillage.

**Réponse de la Ville :** *La Ville prend note du commentaire.*

---

## Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

**Intervention 10 :** Un administrateur soumet trois questions :

- 1- Est-ce que le stationnement peut être utilisé en journée seulement ou pourrait-il être utilisé la nuit aussi ?

**Réponse de la Ville :** *La période d'utilisation n'est pas précisée dans le règlement puisqu'on sait que le stationnement est utilisé en journée par des travailleurs du chantier à proximité. Si c'est une préoccupation du conseil de quartier, ce dernier peut en faire mention dans sa résolution et c'est un élément qui pourrait être inclus.*

- 2- Quels sont les pouvoirs de la Ville pour intervenir en cas de non-respect du règlement ? L'administrateur déplore que le requérant soit resté si longtemps en situation dérogatoire. A-t-il reçu des conséquences ? Qu'arrive-t-il s'il ne respecte pas les règles ou s'il continue à utiliser le terrain comme stationnement après deux ans ?

**Réponse de la Ville :** *Les différentes étapes et actions posées auprès du requérant ont été abordées à quelques reprises pendant l'assemblée publique. Un dossier d'inspection est déjà ouvert du côté de la Division du contrôle du milieu. Si l'on observe que les règles ne sont pas respectées, la Division pourra intervenir.*

- 3- Comment les autres promoteurs s'organisent-ils habituellement pour le stationnement ? Quelles sont les conséquences si on ferme le stationnement ? Dans ce cas précis, si les terrains deviennent inaccessibles, est-ce que les camions vont se stationner dans la rue ?

**Réponse de la Ville :** *Habituellement, les voitures des travailleurs sont stationnées sur le chantier. Dans le cas du requérant, il n'y avait pas d'espace sur le chantier. L'option du stationnement sur rue a été considérée et écartée : les vignettes sont réservées aux personnes qui résident dans le secteur, le reste étant réglementé en stationnement de courte durée (120 minutes). Par ailleurs, le recours au stationnement sur rue ne serait pas sans impact pour le voisinage.*

**Intervention 11 :** Un administrateur demande si l'option de réserver des places dans un stationnement public, comme celui du Marché public, a été explorée.



**Réponse de la Ville :** *La Ville rapporte que le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) a été questionné sur cette solution, étant donné qu'il s'agit du stationnement commercial le plus proche. Or, leur recommandation a été de ne pas l'utiliser parce que le stationnement du Marché public est très utilisé et souvent plein. Plusieurs autres solutions ont d'ailleurs été explorées, sans succès.*

**Intervention 12 :** Une administratrice a compris que le lot du 960 n'appartient pas au requérant et qu'il le louait à un autre propriétaire. Elle demande si ce propriétaire est aussi inclus dans la modification réglementaire.

**Réponse de la Ville :** *La Ville précise que les modifications réglementaires s'appliquent aux lots et non pas à des propriétaires.*

La même administratrice anticipe que le problème du stationnement illégal serait déplacé ailleurs dans le quartier si les stationnements en question ne sont plus autorisés.

Elle demande si avec l'adoption du règlement en question, on limiterait efficacement la présence de camions, machinerie et matériaux.

**Réponse de la Ville :** *La Ville explique que le règlement n'autorise que le stationnement et ne permet pas l'entreposage. Le requérant a été averti et devra sans doute recevoir un rappel.*

**Intervention 13 :** Une administratrice s'informe de la possibilité que de la signalisation temporaire soit mise en place pour permettre le stationnement de longue durée dans la rue, pour les travailleurs du chantier, en journée seulement. L'administratrice s'inquiète de l'impact du stationnement sur le sol des terrains : compactage, fuite d'huile, impact du ruissellement de la fonte rapide des neiges sur les terrains voisins.

**Intervention 14 :** Une administratrice se dit en accord avec le commentaire précédent, en citant l'exemple du Vieux-Québec où de nombreux stationnements sur rue sont inaccessibles en raison de chantiers. Selon elle, le recours à une solution de stationnement sur rue serait plus respectueux de l'environnement et des résidents. L'administratrice s'est rendue sur les lieux du stationnement temporaire et confirme les dires des résidents comme quoi les lieux apparaissent délabrés. Elle est choquée par le délai d'intervention et par la solution retenue, qui est de modifier le règlement pour permettre l'usage de stationnement. Selon elle, ce n'est pas une solution acceptable. L'usage prévu du terrain devrait être respecté

**Réponse de la Ville :** *Le stationnement sur rue relève du STMI. Si la voie est occupée pendant longtemps, comme dans ce cas 2 ans, ça ne correspond peut-être pas à la notion de « temporaire » selon le STMI. Par conséquent autre processus d'analyse devrait être enclenché et pendant ce temps, rien ne serait réglé.*

**Intervention 15 :** L'administratrice soumet trois objections. La première porte sur le message qui est envoyé si on adopte un règlement qui permet le stationnement après que le requérant a mis en place cet usage de façon illégale.

Elle rapporte que lorsqu'il y a eu des projets de construction dans son secteur, les travailleurs se stationnaient dans la rue et ne recevaient pas de contravention malgré la signalisation. Elle considère que cette solution est une avenue possible.

Elle met en lumière le fait que si des lots ont été zonés « habitation » ou « parc », c'est parce que la Ville souhaite y trouver de l'habitation et c'est ce à quoi ces lots doivent être destinés selon elle. Or, si l'usage temporaire de stationnement est permis, le lot ne peut pas servir à ce pour quoi il est destiné pendant au moins deux ans. Elle s'oppose à cette situation.

**Intervention 16** : Une administratrice demande si le requérant a reçu une contravention, une amende ou une sanction quelconque. Dans un autre ordre d'idée, elle a l'impression qu'on laisse le requérant sans trop de balise pour l'usage de son stationnement — il pourrait le louer en soirée.

**Réponse de la Ville** : *La Ville rappelle que le requérant a reçu un avertissement. D'autres étapes sont franchies avant de donner des amendes.*

*La façon dont le règlement est écrit ne précise pas à quel moment le stationnement peut être utilisé.*

**Intervention 17** : Un administrateur rapporte qu'il a vu des *pick ups* stationnés sur les plaines d'Abraham avec des cocardes à l'intérieur qui disait « construction – temporaire ». Le *pick-up* occupait une case toute la journée et la police des Plaines n'intervenait pas. C'est une solution qu'il trouve intéressante.

**Intervention 18** : L'administratrice recommande que la Ville suggère aux travailleurs de recourir aux transports actifs et collectifs étant donné que la desserte en transport en commun est excellente.

---

## Nombre d'interventions

18 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap Rouge et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap Rouge.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

14 septembre 2023

### **Rédigé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Approuvé par :**

Marie-Hélène Felt, présidente du conseil de quartier de Saint-Louis