

Permettre le stationnement devant la façade de bâtiments principaux dans l'avenue des Affaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66144Ip et 66157Ip, R.C.A.6V.Q. 317

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair

Date et heure

18 mai 2022, à 19 h 30

Lieu

Centre culturel Georges-Dor, 3490, route de l'Aéroport (salle RC19)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
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. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Les zones concernées sont situées environ à l'est et au nord du corridor des Cheminots, de même qu'au sud et à l'ouest de la Route de la Bravoure.

Description du projet et principales modifications

Afin de répondre à une demande visant un futur bâtiment de la microbrasserie Archibald, il est proposé de retirer l'interdiction de stationner devant la façade de bâtiments principaux dans une partie de l'avenue des Affaires.

Le futur bâtiment commercial sera situé en face du 1665, avenue des Affaires, soit sur le lot 5 907 155 du cadastre du Québec.

Ce projet contient 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=332>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Francine Dion, présidente
- M. Maxime Falardeau
- M. Sylvain Gaumont
- M. Charles Gillespie
- M^{me} Jane Hicks
- M^{me} Julie Labonté, secrétaire
- M. Stéphane Martin
- M. Jean Thibault, trésorier

Conseillère municipale

- M^{me} Bianca Dussault, conseillère du district de Val-Bélair et présidente de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Personne-ressource

- M. Michel Hubert, urbaniste-conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

11 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier, 2 citoyens et 1 représentant du promoteur

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Val-Bélair recommande au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66144lp et 66157lp, R.C.A.6V.Q. 317

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	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	8	

Questions et commentaires du public

- Un citoyen souhaite obtenir plus d'information sur la réglementation actuellement en vigueur, il demande pourquoi certaines entreprises ont des droits acquis et des dérogations, par exemple un stationnement sur le côté, et d'autres n'en ont pas.

Réponse de la Ville : *Ces dispositions sont arrivées après les constructions et leur stationnement était déjà là. Ils ont donc un droit acquis. Cependant, s'ils ont un stationnement sur le côté et qu'ils veulent l'agrandir, ce n'est pas possible. L'entreprise aurait eu à demander une modification réglementaire comme celle qu'on vous présente ce soir.*

- Un citoyen demande pourquoi le terrain concerné a été choisi par Archibald pour construire son nouveau bâtiment.

Réponse du promoteur : *Ce terrain a été choisi parce qu'il est près de notre bâtiment actuel dans l'avenue des Affaires.*

- Le propriétaire d'une entreprise sur l'avenue des Affaires veut savoir si les gens pourront commencer à se stationner sur le bord de la rue.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas interdit de stationner sur rue. Toutefois, le projet prévoit un nombre suffisant de cases de stationnement entre le bâtiment et la rue. De plus, comme il y a 5 commerces, ce sera plus facile de stationner dans le stationnement devant la porte plutôt que de marcher pour se rendre au commerce.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur mentionne qu'il y a déjà des usages similaires dérogatoires dans ce secteur.

Réponse de la Ville : *C'est bien le cas. On vient rendre la localisation de cet usage associé conforme dans les deux zones.*

- Une administratrice veut savoir pourquoi cette prohibition présentement en vigueur existe si on peut la retirer avec une demande de modification réglementaire. Elle demande aussi s'il y a une notion de sécurité qui y est reliée.

Réponse de la Ville : *L'enjeu était plus de rapprocher les bâtiments de la rue et permettre une animation en bordure de rue plutôt que d'assurer la sécurité. C'est plus intéressant de voir des vitrines animées que des voitures stationnées. Les lots sont peu profonds dans ce secteur, cette norme avait été ajoutée dans les zones. Par rapport à la sécurité, on a constaté que c'est plus sécuritaire que les camions de livraison et les clients se stationnent à deux endroits différents, soit à l'arrière pour la livraison, et à l'avant pour la clientèle.*

- Une administratrice demande si l'ajout d'arbres dans le projet est une obligation de l'entrepreneur ou si c'est volontaire.
Réponse de la Ville : *La vaste majorité des 80 arbres seront des arbres règlementaires, dont les 14 qui seront à l'avant.*
- Une administratrice demande si les opinions des citoyens corporatifs et ceux des citoyens résidants sont connus en ce moment, considérant que le conseil de quartier parle pour les citoyens. Elle demande aussi s'ils pourront s'exprimer dans les prochains jours.
Réponse de la Ville : *Les résidants qui sont près sont au sud du corridor des Cheminots et la modification touche les stationnements devant les commerces. Autrement dit, il y a le corridor des Cheminots et des bâtiments entre ces résidants et les endroits où la modification sera applicable. Des avis ont été envoyés aux résidants les plus près. Ils ont donc été invités ce soir et à s'exprimer en ligne du 19 au 25 mai. On ne sait pas ce qu'ils pensent, mais ils ont l'occasion de s'exprimer. De plus, le stationnement en façade plutôt qu'à l'arrière fera en sorte que ces citoyens seront encore moins impactés par ces déplacements de clients.*
- Une administratrice mentionne qu'un moteur diesel est beaucoup plus bruyant qu'un moteur à essence ou électrique.
Réponse de la Ville : *C'est vrai, mais cela fait déjà 20 ans que des entreprises sont installées.*
- Une administratrice ajoute que les arbres sont plantés pour couper le bruit.
Réponse de la Ville : *C'est vrai, et aussi pour préserver l'intimité en lien avec le corridor des Cheminots.*
- Un administrateur trouve que ça roule vite sur l'avenue des Affaires. Il aimerait savoir si la visibilité a été pensée pour les sorties qui sont dans la courbe de l'avenue des Affaires.
Réponse de la Ville : *Ce n'est pas une courbe très prononcée, mais on peut penser que plus il y aura d'entreprises, plus il y aura de la circulation et que les automobilistes rouleront moins vite.*
- Un administrateur demande si un des terrains au nord contient un bassin de rétention et si la Ville prévoit planter des arbres à cet endroit, ce qui réduirait la visibilité.
Réponse de la Ville : *C'est bien un bassin de rétention et c'est plus pour capter les eaux que pour planter des arbres et il ne doit pas y avoir d'obstacles pour que l'eau soit captée rapidement, mais on prend votre commentaire en note.*
Réponse du promoteur : La plupart des arbres seront plantés à l'arrière.

- Un administrateur trouve qu'il semble y avoir peu de cases de stationnement prévues pour cinq commerces dans un immeuble à deux étages.
Réponse de la Ville : *Il y en a suffisamment. Le nombre de cases de stationnement est toujours en fonction des activités prévues dans un bâtiment. Pour de l'industriel, c'est conforme.*
Réponse du promoteur : *Cela dépendra des locataires. Certains n'auront pas besoin de cases de stationnement pour les deux étages. Par exemple, certains pourraient n'avoir que quelques employés au 2^e étage et utiliser le rez-de-chaussée pour de l'entreposage.*
- Un administrateur aimerait savoir s'il y aurait de l'espace pour ajouter du stationnement par la suite.
Réponse de la Ville : *Ce qui vous est présenté est conforme. C'est calculé en fonction du nombre de pieds carrés du type d'activité. Il y a les cases « réglementaires » et il est possible en général, par exemple, d'ajouter des cases « excédentaires » sur le site lui-même ou sur un site adjacent. Il ne semble pas y avoir d'enjeu à ce niveau-là.*
- Un administrateur compte environ 40 cases de stationnement sur le plan présenté et demande si des gens pourront se stationner dans la rue si le stationnement est plein.
Réponse de la Ville : *Il n'y a pas d'interdiction de stationnement dans la rue, les gens pourront s'y stationner pour les rares cas où le stationnement serait plein.*
- Un administrateur trouve qu'il n'y a pas de place pour accumuler de la neige en hiver.
Réponse de la Ville : *Avec le nombre d'arbres, le stationnement, les voies de circulation et les débarcadères pour la marchandise, on peut présumer que la neige sera ramassée.*
- Une administratrice demande si la Ville devra ramasser la neige sur le terrain de la nouvelle bâtisse.
Réponse de la Ville : *Non, la Ville déneigera l'avenue des Affaires qui est classée « niveau un », donc elle est déneigée de façon prioritaire. Pour le déneigement sur le terrain, ce terrain appartient à l'entreprise et c'est sa responsabilité de le déneiger.*
- Une administratrice veut savoir comment le stationnement serait fait si la demande de modification réglementaire n'est pas acceptée et que le promoteur n'achète pas le terrain de la Ville. De plus, elle demande s'il serait possible de construire un plus petit immeuble pour avoir du stationnement si la modification n'est pas acceptée.
Réponse de la Ville : *Le projet est pensé pour recevoir de la clientèle dans chacune des 5 unités, par exemple, pour un distributeur ou une petite entreprise industrielle, le projet ne pourrait pas se réaliser comme présenté ce soir. Sans la modification réglementaire, aucun stationnement ne serait possible, et sans un nombre minimal de cases de stationnement, le projet ne peut pas se faire.*

Réponse du promoteur : *Sans modification règlementaire, on pourrait faire seulement deux commerces et ça ne permettrait pas de rentabiliser cet investissement. Si le règlement ne passe pas, on ne fait pas le projet.*

Réponse de la Ville : *Si c'était une zone commerciale ou une zone qui autorise les bureaux, ce serait plus facile de prévoir une bâtisse de quatre étages pour avoir plus d'espace pour du stationnement. Toutefois, dans une zone industrielle on ne peut pas demander de faire du quatre étages et le promoteur n'a pas le choix de s'étendre en fonction de son besoin, ce qui laisse moins d'espace pour le stationnement. Il est aussi important penser qu'il faut de l'espace pour la livraison et que les débarcadères sont plus appropriés à l'arrière du bâtiment.*

- Une administratrice ajoute qu'avec la forme du parc industriel, fait en longueur, on ne peut pas faire ce que l'on veut, contrairement à un parc industriel en carré. Elle ajoute qu'il y a un ruisseau et le corridor des Cheminots qui amènent des limitations.

Réponse de la Ville : *Effectivement, du côté nord il y a le ruisseau près de la Route de la Bravoure et des zones inondables, puis du côté sud, il y a le corridor des cheminots qui limitent la grandeur du parc industriel.*

- Un administrateur se dit en accord avec le projet, mais veut savoir depuis combien de temps le règlement actuel est en vigueur. Il trouve que certaines entreprises qui ont un stationnement avant sont bâties depuis relativement peu de temps, environ trois ou quatre ans selon lui.

Réponse de la Ville : *Un ancien conseil de quartier avait recommandé de retirer le stationnement, probablement pour avoir une meilleure facture visuelle. Toutefois, à l'usage, on voit qu'une portion du parc industriel est difficile à développer à cause des droits acquis.*

Réponse du promoteur : On a bâti notre brasserie, aussi sur l'avenue des Affaires, en 2012, puis on l'a agrandi en 2017.

Réponse de la Ville : Ils avaient un droit acquis. Un droit acquis s'applique à l'activité qui est devenue dérogatoire par un règlement. Donc tout ce qui était conforme avant l'adoption du règlement peut continuer à perpétuité tant que c'est la même activité. Cependant, pour quelqu'un qui construit, il n'y a pas de droit acquis.

Nombre d'interventions

19 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date

10 juin 2022

Rédigé par

M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Francine Dion, présidente du conseil de quartier de Val-Bélair