

## **Projet de réaménagement intérieur du cinéma Le Clap Loretteville**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 64118Mb.

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

10 octobre 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

### Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Des Châtel, secteur situé approximativement à l'est de la rue des Neiges, au sud du boulevard Saint-Claude, à l'ouest du boulevard de l'Ormière et au nord du boulevard Gastonguy.

### Description du projet et principales modifications

Des modifications réglementaires sont souhaitées afin de permettre la réalisation d'un projet de réaménagement intérieur au cinéma Le Clap, situé sur le boulevard de l'Ormière. Aucun agrandissement au bâtiment existant n'est prévu.

La réglementation actuelle limite la superficie maximale de plancher pour l'usage C3 Lieu de rassemblement à 2 000 m<sup>2</sup> par établissement et impose un nombre minimal de cases de stationnements.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de créer une nouvelle zone (64169Mb) à même une partie de la zone 64118Mb, dans laquelle la superficie minimale de plancher et le nombre minimal de cases de stationnement seraient retirés. Par ailleurs, le groupe d'usages C36 atelier de réparation et sa norme de contingentement sont retirés. Finalement, la hauteur maximale d'un bâtiment demeurerait limitée à 2 étages.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=581>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier Des Châtel : le 13 septembre 2023, à 19 h, salle RC15, édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine
- Consultation écrite : du 14 au 20 septembre 2023, en ligne
- Rapport disponible : 16 octobre 2023

### **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 demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

## Rétroaction

D'abord, selon le contexte actuel, il ne manque que 15 cases de stationnement par rapport au minimum exigé qui est de 127 cases. Cette situation limite l'ampleur du manque à gagner, comparativement à un usage qui demanderait un minimum de 25 cases exigées, alors qu'il y aurait seulement 10 cases existantes sur le terrain, pour un même déficit de 15 cases.

De plus, rappelons que le retrait du nombre minimal ne s'applique que pour le groupe d'usages C3 Lieu de rassemblement. Les autres usages doivent respecter le nombre minimal requis à la grille de spécifications 64118Mb. Le stationnement dans les rues avoisinantes ne semble pas être un problème dans le secteur. De plus, le projet amène une valeur ajoutée pour le secteur.

Par ailleurs, la propriété est largement desservie par le réseau de transport en commun et par le Flexibus.

Considérant ces éléments, la gestion territoriale recommande de poursuivre le processus réglementaire sans modification au Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 64118Mb et de conserver la prescription voulant qu'aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit pour un usage du groupe C3 Lieu de rassemblement.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes étapes**

## Projet de réaménagement intérieur du cinéma Le Clap Loretteville

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 64118Mb.

---

### Activité de participation publique



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier Des Châtel**

##### **Date et heure**

Le 13 septembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle RC-15

##### **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. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Des Châtels, secteur situé approximativement à l'est de la rue des Neiges, au sud du boulevard Saint-Claude, à l'ouest du boulevard de l'Ormière et au nord du boulevard Gastonguay.

### Description du projet et principales modifications

Des modifications réglementaires sont souhaitées afin de permettre la réalisation d'un projet de réaménagement intérieur au cinéma Le Clap, situé sur le boulevard de l'Ormière. Aucun agrandissement au bâtiment existant n'est prévu.

La réglementation actuelle limite la superficie maximale de plancher pour l'usage C3, Lieu de rassemblement à 2 000 m<sup>2</sup> par établissement et impose un nombre minimal de cases de stationnement.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de créer une nouvelle zone (64169Mb) à même une partie de la zone 64118Mb, dans laquelle la superficie minimale de plancher et le nombre minimal de cases de stationnement seraient retirés. Par ailleurs, le groupe d'usages C36 atelier de réparation et sa norme de contingentement sont retirés. Finalement, la hauteur maximale d'un bâtiment demeurerait limitée à 2 étages.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=581>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

- M<sup>me</sup> Isabelle Chabot, présidente
- M. Patrick Raymond, vice-président
- M<sup>me</sup> Laurie Plamondon, trésorière
- M. Pierre Turgeon, secrétaire
- M. Patrick Desrochers
- M. Jérémy Papinet

### Conseillères municipales

- M<sup>me</sup> Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district électoral de Loretteville–Les Châtels (en ligne)
- M<sup>me</sup> Véronique Dallaire, conseillère municipale, district électoral des Saules–Les Méandres

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Chantal Poirier, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

27 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier, 12 citoyens en salle et 9 citoyens en ligne

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier Des Châtels 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 à la zone 64118Mb*, mais en proposant l'ajustement suivant :

- Ne pas retirer complètement le nombre minimal de cases de stationnement.

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.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	6	<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>	0	
<b>TOTAL</b>	6	



## Questions et commentaires du public et des administrateurs

- **Intervention 1** : Un résidant de la rue du Blanc-Manteau fait part de son inquiétude relativement au nombre de cases de stationnement et à la hausse d'achalandage occasionnée par l'ajout de salles de cinéma. Il mentionne que de nombreux automobilistes se stationnent déjà sur sa rue.  
*Réponse de la Ville* : Il est précisé qu'aucune case de stationnement n'est retirée puisqu'aucun agrandissement extérieur du bâtiment n'est prévu au projet. L'aménagement des trois salles de cinéma proposées nécessiterait l'ajout de 15 cases supplémentaires pour répondre aux exigences du règlement actuellement en vigueur. Or, il n'y a pas suffisamment d'espace dans l'aire de stationnement pour en ajouter.
- **Intervention 2** : Une administratrice se questionne également au sujet du retrait du nombre minimal de cases de stationnement. Elle se demande si la nouvelle réglementation permettrait aux commerces de la nouvelle zone d'augmenter leur capacité d'accueil ou bien d'agrandir les bâtiments à même l'aire de stationnement.  
*Réponse de la Ville* : Un futur projet d'agrandissement devrait respecter les normes d'implantation actuelles, notamment les marges avant, latérales et arrière, de même que le pourcentage d'aire verte.
- **Intervention 3** : Une administratrice souhaite connaître la définition d'un stationnement hors rue.  
*Réponse de la Ville* : Il s'agit d'un espace de stationnement en site dédié, ailleurs que le long de la chaussée (exemples : aire de stationnement, stationnement sous-terrain, stationnement étagé, etc.)
- **Intervention 4** : Un administrateur résume ce qu'il comprend de l'enjeu relatif au stationnement, à savoir que le projet d'agrandissement intérieur du cinéma Le Clap aura pour effet d'augmenter la demande, alors que l'offre ne semble pas répondre aux besoins actuels.
- **Intervention 5** : Une citoyenne suggère l'achat du terrain situé dans le cadran nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue du Blanc-Manteau par le promoteur pour y aménager une aire de stationnement.<sup>1</sup>
- **Intervention 6** : Une citoyenne s'inquiète du fait que l'offre en transport en commun dans le secteur permette de justifier le retrait d'espaces de stationnement puisqu'elle juge que celle-ci n'est pas suffisante.

---

<sup>1</sup> Précision ajoutée après l'assemblée publique de consultation : Précision : L'aménagement d'un espace de stationnement sur ce terrain ne serait pas possible ni souhaitable. D'abord, le zonage ne permet pas cet usage. De plus, cela irait à l'encontre des objectifs de consolidation des milieux existants et des artères commerciales.

- **Intervention 7** : Une administratrice se questionne sur la possibilité de ne pas retirer complètement le nombre minimal de cases de stationnement dans la zone visée par le projet de modification réglementaire. Elle suggère la diminution du ratio actuellement prévu, sans toutefois retirer complètement l'exigence.  
*Réponse de la Ville* : Le nombre de cases de stationnement nécessaire pour l'usage du cinéma est calculé en fonction du nombre de sièges. En augmentant le nombre de sièges, il manquerait 15 cases de stationnement pour répondre aux exigences de l'ensemble des usages sur le terrain existant et projeté. Puisqu'il n'est pas possible de modifier les ratios en vertu du Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme, l'option retenue a été de retirer le nombre minimal de cases de stationnement requis. Considérant la desserte en transport collectif et le déploiement du service Flexibus, cette option a été retenue.
- **Intervention 8** : Un administrateur se questionne à savoir si le projet d'ajout de salles de cinéma pourrait avoir lieu si le projet de modifications réglementaires n'était pas adopté.  
*Précision* : Non, pas dans sa forme actuelle.
- **Intervention 9** : Le promoteur du projet de réaménagement s'adresse aux citoyens et aux administrateurs. Il précise d'abord qu'aucun nouveau restaurant n'est prévu au projet. L'ajout de salles de cinéma est proposé afin de répondre à la demande pour les films durant l'après-midi. En effet, selon les règles de l'industrie, un cinéma doit projeter le même film dans une salle, tout au long de la journée. Cela étant, les nouvelles salles permettraient d'offrir une programmation plus variée. Cependant, les salles ne seraient pas remplies au maximum de leur capacité tout au long de la journée, puisque certains films attirent plus de personnes durant l'après-midi, d'autres en soirée. En somme, l'augmentation de l'achalandage est estimée à 7 % annuellement. Il précise que de façon générale, le taux d'occupation d'une salle de cinéma se situe à environ 17 %.  
Autrement, il mentionne n'avoir jamais reçu de plaintes relativement aux enjeux de stationnement dans les rues du quartier, mais que les clients sont déjà sensibilisés à ne pas utiliser les cases de stationnement des commerces voisins. Par ailleurs, selon les caméras de surveillance de son établissement, on compte actuellement entre 15 et 20 journées par année où le stationnement est totalement occupé, notamment durant la semaine de relâche ou lorsque des films populaires sortent en salle lors de journées de pluie.

## **Nombre d'interventions**

9 interventions

---

## **Prochaines étapes**

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

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

Le 20 septembre 2023

### **Rédigé par**

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Approuvé par**

M<sup>me</sup> Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier Des Châtel

## Projet de réaménagement intérieur du cinéma Le Clap Loretteville

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 64118Mb.

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Date et heure (ou période)

Du 14 au 20 septembre 2023

##### Lieu

Formulaire en ligne

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

---

### Projet

#### Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Des Châtelers, secteur situé approximativement à l'est de la rue des Neiges, au sud du boulevard Saint-Claude, à l'ouest du boulevard de l'Ormière et au nord du boulevard Gastonguay.

#### Description du projet et principales modifications

Des modifications réglementaires sont souhaitées afin de permettre la réalisation d'un projet de réaménagement intérieur au cinéma Le Clap, situé sur le boulevard de l'Ormière. Aucun agrandissement au bâtiment existant n'est prévu.

La réglementation actuelle limite la superficie maximale de plancher pour l'usage C3, Lieu de rassemblement à 2 000 m<sup>2</sup> par établissement et impose un nombre minimal de cases de stationnement.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de créer une nouvelle zone (64169Mb) à même une partie de la zone 64118Mb, dans laquelle la superficie minimale de plancher et le nombre minimal de cases de stationnement seraient retirés. Par ailleurs, le groupe d'usages C36 atelier de réparation et sa norme de contingentement sont retirés. Finalement, la hauteur maximale d'un bâtiment demeurerait limitée à 2 étages.

#### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=581>

---

## Participation

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district électoral de Loretteville–Les Châtelains

### Personne-ressource

- M<sup>me</sup> Chantal Poirier, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Participation via la page Web du projet

- 6 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite;
  - 1 citoyen a apporté un commentaire via le formulaire.
- 

## Questions et commentaires du public<sup>1</sup>

**Citoyen/citoyenne 1** : Est-ce possible d'augmenter le nombre de stationnements et de repenser l'accès pour entrer, mais surtout sortir dudit stationnement?

**Réponse de la Ville** : *Il n'est pas possible d'ajouter des cases supplémentaires, car ces dernières occupent la totalité du terrain. Les accès ne peuvent être disposés autrement puisqu'ils sont étroitement liés à la fonctionnalité des cases de stationnement qui ne peuvent être localisées autrement. En plus, vu la superficie du bâtiment et le minimum d'aire verte existante sur le lot, il serait difficile d'ajouter des cases ou de modifier les accès.*

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 20 septembre 2023

---

<sup>1</sup> Les commentaires reçus via le formulaire en ligne ont été transcrits tel que reçus.

**Rédigé par**

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne