

## **Construction d'une nouvelle station-service au 3330, rue de La Pérade**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35707Mc, R.C.A.3V.Q. 355

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

5 décembre 2024

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**

La zone visée est située à l'est de l'autoroute Duplessis, entre les rues Anne-Vallée et de La Pérade, et entre les avenues Brabant et Bégon.

Il est prévu de démolir la station-service existante pour la remplacer par des installations plus modernes, qui comprendront un nouvel îlot de pompe répondant aux standards actuels, en plus d'un dépanneur et d'un restaurant.

La réglementation d'urbanisme en vigueur permet différentes activités liées aux véhicules automobiles ainsi que la vente au détail. Par contre, les usages liés à la restauration ne sont pas autorisés.

Ainsi, des modifications à la réglementation d'urbanisme seraient requises pour la zone visée.

## **Modifications réglementaires**

- Permettre l'implantation d'un restaurant d'au maximum 400 m<sup>2</sup> (ajout de l'usage C20 Restaurant);
- Retirer la permission d'implanter un atelier de réparation (retrait de l'usage C36 Atelier de réparation);
- Modifier le numéro de la zone pour mieux en refléter la dominante commerciale (remplacer le numéro 35707Mc par 35707Cc).

## **Démarche de participation publique**

### **Étapes**

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy : 27 novembre 2024, 19 h, Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy
- Consultation écrite : du 28 novembre au 4 décembre 2024 (7 jours)

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

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire (si tenue en dehors de la consultation publique LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

### **Rétroaction**

Aucune modification n'a été apportée au projet de règlement à la suite de la consultation publique.

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

## **Construction d'une nouvelle station-service au 3330, rue de La Pérade**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35707Mc, R.C.A.3V.Q. 355

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy**

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

27 novembre 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy, 965, rue Valentin (salle RC-15)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 sur place et en ligne;
6. 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;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
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 la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy.

La zone visée est située à l'est de l'autoroute Duplessis, entre les rues Anne-Vallée et de La Pérade, et entre les avenues Brabant et Bégon.

### Description du projet

Il est prévu de démolir la station-service existante pour la remplacer par des installations plus modernes, qui comprendront un nouvel îlot de pompe répondant aux standards actuels, en plus d'un dépanneur et d'un restaurant.

La réglementation d'urbanisme en vigueur permet différentes activités liées aux véhicules automobiles ainsi que la vente au détail. Par contre, les usages liés à la restauration ne sont pas autorisés.

Ainsi, des modifications à la réglementation d'urbanisme seraient requises pour la zone visée.

### Principales modifications réglementaires

- Permettre l'implantation d'un restaurant d'au maximum 400 m<sup>2</sup> (ajout de l'usage C20 Restaurant);
- Retirer la permission d'implanter un atelier de réparation (retrait de l'usage C36 Atelier de réparation);
- Modifier le numéro de la zone pour mieux en refléter la dominante commerciale (remplacer le numéro 35707Mc par 35707Cc).

Ce projet contient 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=757](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=757)

---

## Participation

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

- Louis Champoux, président
- Suzanne Roy, secrétaire
- Diana Polovei, trésorière
- Daniel Laporte
- Jacques Pelchat

- Paul-André Proulx

### **Conseillère municipale**

- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

### **Personne-ressource**

- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Participation du public**

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 8 personnes assistent à la séance.

## **Recommandation du conseil de quartier**

Considérant le nombre de votes et les abstentions pour chacune des options, aucune recommandation spécifique du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy n'est transmise au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge concernant le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35707Mc, R.C.A.3V.Q. 355.*

| Options soumises au vote |                 | Description des votes                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Options                  | Nombre de votes |                                                                                                                                                                                                        |
| A.                       | 2               | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme                                                            |
| B.                       | 1               | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme                                                     |
| C.                       | 1               | <b>Accepter la demande</b> à la condition que l'installation de la ventilation tiennent compte des vents dominants et des résidences voisines afin d'éviter les nuisances liées au bruit et aux odeurs |
| D.                       | 1               | <b>Accepter la demande</b> à la condition que la Ville revoie la configuration de l'intersection Brabant/Pérade pour qu'elle soit sécuritaire.                                                         |
| <b>Abstention</b>        | 1               |                                                                                                                                                                                                        |

|              |          |  |
|--------------|----------|--|
| <b>TOTAL</b> | <b>6</b> |  |
|--------------|----------|--|

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Une résidante de la rue Anne-Vallée demande de quel côté sera aménagée la ventilation et quel type de restaurant sera implanté. Elle s'inquiète du bruit de ventilation et des odeurs qui pourraient affecter sa résidence.

- **Intervention 15 :** Une résidente demande s'il est habituel que la Ville autorise l'implantation de restaurants sans en connaître le type. Elle évoque la possibilité qu'un établissement comme le Lady Marianne (*un resto-bar érotique*) puisse avoir pignon sur rue, et ce, sans que la ville ne puisse l'empêcher.

**Réponse de la Ville :** *La Ville n'a pas l'information sur la bannière précise qui va s'implanter. Le règlement d'urbanisme ne permet pas de contrôler le type de bannière ou de style d'alimentation (poulet, sushi) : il autorise ou interdit des usages. Dans ce cas-ci, il est proposé d'ajouter l'usage C20 Restaurant.*

*L'usage C20 exclut le service d'alcool, les bars, les pistes de danse. La localisation des commerces érotiques est encadrée et restreinte à certains secteurs bien précis. La Ville rappelle qu'il existe des règles pour encadrer la ventilation.*

- **Intervention 2 :** Un résidant souhaite une estimation de la durée des travaux.

**Réponse de la Ville :** *Les travaux commenceront au printemps et comprennent le retrait de tous les îlots de pompe. En l'absence du requérant, il est difficile de pouvoir fournir l'information sur la durée anticipée des travaux.*

- **Intervention 3 :** Une personne s'informe du nombre d'étages prévu.

**Réponse de la Ville :** *La grille de spécification (ensemble des règles rattachées à une zone) indique qu'un seul étage est permis.*

- **Intervention 4 :** Une résidante de la rue de La Pérade rapporte un achalandage important sur l'autoroute Duplessis à l'heure de pointe. Elle suppose qu'avec l'ajout d'un café à la station d'essence, plus de gens voudront s'arrêter, ce qui augmentera la circulation et compliquera l'accès à Duplessis Sud. Elle appréhende que certaines personnes pourraient utiliser la rue de la Pérade et l'avenue Bégon pour aller vers le sud. La rue de la Pérade compte deux voies de circulation avant l'édifice à condominiums, où un accident avec un cycliste a eu lieu. En somme, elle craint une augmentation de la circulation de transit et de la pollution sonore.

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

- **Intervention 11 :** Une personne suppose que si le promoteur choisit d'implanter le projet à cet endroit, c'est parce qu'il dispose de données d'achalandage qui le justifient. Elle demande si la Ville peut donner plus d'information sur l'augmentation attendue de

la clientèle et de la circulation. Elle estime que le public manque d'information pour se prononcer.

**Réponse de la Ville :** *La Ville ne réalise pas d'étude de circulation pour des projets de cette échelle. Elle n'a pas accès aux études réalisées par le promoteur.*

- **Intervention 12 :** La résidente de la rue Anne-Vallée confirme que l'accès à Duplessis Sud est déjà compliqué et dangereux.

**Réponse de la Ville :** *Il est difficile de se prononcer précisément sur la circulation induite par un type de commerce dont on ne connaît pas précisément la nature. Toutefois, il est possible de supposer qu'une certaine partie de la clientèle sera constituée des gens qui se destinent déjà sur la rue de La Pérade. Pour ces types de développement, le TMI propose aux promoteurs des pistes de solution, afin d'atténuer dans la mesure du possible les impacts défavorables sur la circulation des véhicules, cyclistes et piétons le cas échéant. Ces pistes de solutions sont proposées au moyen d'un avis technique, et le choix revient alors au promoteur d'en prévoir la réalisation pour bonifier son projet.*

---

## Questions et commentaires des membres du conseil d'administration

- **Intervention 5 :** Une administratrice souhaite des éclaircissements sur le lave-auto. Elle rappelle que la Ville a indiqué qu'il n'était pas maintenu dans le projet, mais il reste listé à la diapositive 12 [de la présentation](#). Elle demande si un lave-auto pourrait être aménagé.

**Réponse de la Ville :** *La Ville confirme que le projet n'envisage pas de lave-auto. Aucun lave-auto n'est visible sur les plans déposés. L'usage reste permis dans la grille de spécification, il n'est pas retiré.*

- **Intervention 6 :** Un administrateur affirme que si un lave-auto devait être ajouté au projet, il n'y aurait pas de modification réglementaire nécessaire. Il souhaite confirmer si le requérant projette d'inclure un lave-auto ou pas.

**Réponse de la Ville :** *La Ville confirme que l'ajout d'un lave-auto serait conforme aux usages permis. Cependant, aucun lave-auto n'est inclus dans les plans déposés.*

- **Intervention 7 :** L'administrateur estime qu'il est difficile d'émettre une recommandation en ayant si peu de détails sur le projet. Il rappelle que les seules choses connues sont qu'il n'y aura pas d'atelier de réparation et qu'il y aura un restaurant de 400 m<sup>2</sup>.

**Réponse de la Ville :** *La Ville consulte les conseils de quartier sur la modification réglementaire (ajout de l'usage C20 restaurant pour un maximum de 400 m<sup>2</sup>). Bien qu'il soit difficile de faire abstraction du contexte, elle demande aux membres du CA de se prononcer au meilleur de leur connaissance. Elle rappelle que le rôle du conseil de quartier n'est pas de prendre la décision, mais d'émettre une recommandation adressée au conseil d'arrondissement afin qu'il prenne la décision.*

*la plus informée possible. Cela dit, un administrateur qui estime n'avoir pas assez d'information peut s'abstenir.*

- **Intervention 8** : L'administrateur estime que si le restaurant risquait d'avoir des impacts négatifs, il aurait été pertinent qu'ils le sachent à l'étape de la consultation. Selon les informations dont il dispose, ce serait un Tim Hortons qui y verrait le jour. Ce restaurant de restauration rapide n'a pas les impacts de la Cage aux sports. Quant à savoir s'il juge acceptable qu'un restaurant s'implante à cet endroit, si l'avis du public n'est pas si négatif, il se sent à l'aise d'émettre une recommandation favorable.
- **Intervention 9** : L'administrateur s'informe du nombre de cases de stationnement qui sont prévues sur le site. Il craint que le nombre soit insuffisant pour desservir la clientèle de la station-service, du dépanneur et du restaurant. En effet, il a observé plusieurs débordements de stationnements pour des chaînes de café. Il rapporte qu'un débordement du stationnement accentuera le caractère accidentogène du secteur : la sortie de Duplessis n'est pas contrôlée par un arrêt obligatoire. Les gens pourraient aller se stationner en face et traverser la rue à pied et ainsi s'exposer à des risques d'accident. L'administrateur conclut qu'il manque d'information sur la bannière et sur le projet en général pour être en mesure d'émettre une opinion.

***Réponse de la Ville** : Une vingtaine de cases sont prévues. Aucune demande de modification n'a été adressée à la Ville à cet égard, ce qui signifie que le projet est conforme à la norme en vigueur pour l'usage proposé. Par ailleurs, comme la Ville ne dispose pas d'outils réglementaires pour contrôler le type de restaurant, elle a choisi de limiter la superficie à 400 m<sup>2</sup> (4300 pi<sup>2</sup>). À la demande de permis, c'est la superficie de l'usage qui vient déterminer le nombre de cases requises.*

- **Intervention 10** : Un autre administrateur demande si un service à l'auto est prévu. Devant la réponse positive, il rejoint la préoccupation de l'intervenant précédent. Il déplore que les files d'attente des services à l'auto débordent souvent dans les rues, et craint que ce soit le cas sur la rue de La Pérade. Il estime qu'il y a un risque d'accident avec les voitures qui sortent de l'autoroute Duplessis à haute vitesse.

***Réponse de la Ville** : La Ville explique que la localisation du service à l'auto a été prévue pour limiter les impacts. L'allée de circulation est prévue à l'arrière.*

- **Intervention 8 (suite)** : L'administrateur souligne que l'autoroute Duplessis est sous la juridiction du MTMD et rappelle que tant que la vitesse ne sera pas réduite sur cette artère, les gens qui sortent sur l'avenue de Bourgogne ou la rue de La Pérade auront tendance à ne pas ralentir suffisamment.
- **Intervention 13** : L'administrateur se dit d'accord avec l'intervention 12. Il estime que si la configuration actuelle pour les entrées/sorties d'autoroute est maintenue, il y aura des débordements sur Duplessis. Si un service à l'auto est aménagé, ça va déborder.

- **Intervention 14 :** L'administrateur est d'avis que la configuration actuelle des entrées/sorties d'autoroute n'est pas propice à l'implantation d'une aire de service telle qu'on en voit sur les autoroutes. Il ne croit pas que les gens du quartier fréquentent ce restaurant.
- 

### **Nombre d'interventions**

15 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**

4 décembre 2024

**Rédigé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

**Approuvé par :**

Louis Champoux, président du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

## **Construction d'une nouvelle station-service au 3330, rue de La Pérade**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35707Mc, R.C.A.3V.Q. 355

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 28 novembre au 4 décembre 2024

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

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

Conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy.

La zone visée est située à l'est de l'autoroute Duplessis, entre les rues Anne-Vallée et de La Pérade, et entre les avenues Brabant et Bégon.

#### **Description du projet**

Il est prévu de démolir la station-service existante pour la remplacer par des installations plus modernes, qui comprendront un nouvel îlot de pompe répondant aux standards actuels, en plus d'un dépanneur et d'un restaurant.

La réglementation d'urbanisme en vigueur permet différentes activités liées aux véhicules automobiles ainsi que la vente au détail. Par contre, les usages liés à la restauration ne sont pas autorisés.

Ainsi, des modifications à la réglementation d'urbanisme seraient requises pour la zone visée.

### Principales modifications réglementaires

- Permettre l'implantation d'un restaurant d'au maximum 400 m<sup>2</sup> (ajout de l'usage C20 Restaurant);
- Retirer la permission d'implanter un atelier de réparation (retrait de l'usage C36 Atelier de réparation);
- Modifier le numéro de la zone pour mieux en refléter la dominante commerciale (remplacer le numéro 35707Mc par 35707Cc).

Ce projet contient 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=757](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=757)

---

## Participation

### Conseillère municipale

- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

### Personne-ressource

- Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Coordination de la consultation :

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation sur la page web du projet

Deux personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.

---

## Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Un résidant de la rue de La Pérade se prononce en faveur de la modification et souhaite un établissement de restauration rapide tel le Ashton ou le Salvatore.

**Réponse de la Ville :** *Le règlement d'urbanisme ne contrôle pas le type de bannière ou de style d'alimentation qui s'installe (café, poulet, sushi). Le règlement d'urbanisme autorise ou interdit des usages. Dans ce cas-ci, il est proposé d'ajouter l'usage C20 Restaurant, et de limiter la superficie du restaurant à 400m<sup>2</sup>.*

**Intervention 2 :** Un résidant de la rue Anne-Vallée demande si le mur écran avec les arbres derrière la station-service sera conservé. Il souligne que ce dernier manque un peu d'entretien. Il appelle la Ville à améliorer le drainage du terrain puisque l'eau de

fonte de la neige entreposée du côté ouest se dirige sur certains terrains de la rue Anne-Vallée.

**Réponse de la Ville :** *Les travaux prévus vont affecter l'écran végétal actuel. Cela dit, la réglementation d'urbanisme exige la plantation de :*

- 7 arbres le long de la limite sud-ouest du lot;
- 9 arbres le long de la limite nord-ouest du lot;
- 3 arbres en cour avant (de La Pérade) et 4 arbres en cour avant (du Brabant).

*Par ailleurs, une clôture opaque, d'une hauteur de 1,5 m, doit être implantée le long des lignes latérales de lot. Notez que ces éléments ne sont pas liés à la modification réglementaire en cours, qui ne vise que l'ajout d'un usage à un projet autrement conforme. Les exigences de plantation sont déjà en vigueur.*

*L'aménagement du terrain doit être conforme aux normes du RÈGLEMENT R.R.V.Q. chapitre B-2 (donc, pas le règlement d'urbanisme), qui gère les branchements d'eau potable et d'égout. Donc le projet doit être conforme à ces normes.*

*La gestion des eaux d'écoulement entre voisins est gérée par le Code civil et non par le règlement d'urbanisme.*

---

## 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

5 décembre 2024

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications