

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Louis**

**Numéro de dossier : R.V.Q.2964 et R.C.A.3V.Q.301**

<p><b>1. Événement, date et lieu</b></p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Demande d'opinion tenue le 12 mai 2021, 19 h en visioconférence sur la plateforme ZOOM</p> <p>Consultation publique s'étant tenue entre le 12 et le 26 mai 2021 inclusivement en ligne et par téléphone.</p>	<p><b>2. Origine</b></p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b></p> <p><i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au programme particulier d'urbanisme du Plateau centre de Sainte-Foy (R.C.A.3V.Q.301)</i></p> <p><i>Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du Plateau centre de Sainte-Foy (R.V.Q.2964)</i></p>
<p><b>4. Présences</b></p>		
<p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mmes Laura Wilmot, Mikchela Saint-Louis, Nadia Aubin-Horth, Marie-Hélène Felt, MM. Arnaud Desbiens, Pierre Pelletier, Claude Turgeon, Bernard Drouin, Moussa Sangaré,</p> <p><b>Membres sans droit de vote :</b> Mme Émilie Villeneuve, Membre du comité exécutif, conseillère municipale du district de Saint-Louis–Sillery.</p> <p><b>Présentation :</b> Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme Service de la planification et de l'environnement, Ville de Québec M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale, Ville de Québec.</p> <p><b>Animation et préparation du rapport :</b> M. Dave G. Pelletier, conseiller, Service de l'interaction citoyenne</p>		
<p><b>5. Informations présentées</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation des modifications proposées;</li> <li>• Information relative au déroulement de la consultation publique et de la demande d'opinion.</li> </ul> <p><b>Objet de la demande :</b></p> <p>Voici les ajustements proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée pour permettre la construction et une meilleure intégration du projet résidentiel du 2595 chemin des Quatre-Bourgeois;</li> <li>• Révision de la localisation verticale des usages C20–Restaurants et C21–débit d'alcool pour un projet de restaurant (complexe Jules-Dallaire – étage du SKYSPA);</li> <li>• Révision des usages autorisés dans le secteur du stationnement public Roland-Beaudin afin de mieux refléter l'utilisation réelle du stationnement public;</li> <li>• Révision des marges de recul à l'axe applicables aux constructions souterraines le long du boulevard Laurier – arrimage avec l'emprise établie en prévision de l'insertion du tramway.</li> </ul> <p>Le conseil de quartier a reçu le mandat de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formuler une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de l'article 74.1 de la Charte de la Ville de Québec.</li> </ul> <p>La consultation publique s'est déroulée en ligne et par téléphone entre le 12 et le 26 mai 2021 inclusivement.</p> <p><b>Les règlements R.V.Q.2964 et R.C.A.3V.Q.301 ne comprennent pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.</b></p>		

## 6. Recommandation spécifique du mandaté (Conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis)

Sur proposition dûment appuyée, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis recommandent unanimement au conseil d'arrondissement d'adopter les Règlements R.V.Q.2964 e R.C.A.3V.Q.301 modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme moyennant les deux ajustements proposés suivants :

- Informer le conseil de quartier préalablement à toute modulation dans l'attribution des cases de stationnement entre ses différentes fonctions;
- S'assurer que les résidants du complexe Jules-Dallaire soient informés des propositions de modifications.

## 7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 48  
Nombre d'interventions : 12

Seules les modifications proposées au stationnement Roland-Beaudin et au 17<sup>e</sup> étage de l'édifice Jules-Dallaire ont fait l'objet de questions de la part du public présent lors de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Louis.

Les enjeux soulevés par des résidants à l'égard du stationnement concernent les usages actuels, les besoins des commerçants, des résidants et des usagers du centre sportif, la protection du boisé Rochebelle de même que l'aménagement du stationnement.

Un citoyen se montre surpris que le stationnement ait dû être prolongé vers le **boisé de Rochebelle** sans évaluer préalablement la conformité quant au nombre de cases requises. Une citoyenne est d'avis que plusieurs arbres y auraient fait l'objet d'une coupe et propose que l'on interdise l'utilisation des 12 cases en bordure nord et des 12 cases en bordure ouest du boisé afin de maintenir une distance. Elle souhaite que l'usage du boisé soit considéré dans l'attribution des cases. Cette citoyenne se demande ce qu'entraînera l'ajout d'un **usage commercial**, quels sont les usages actuellement autorisés de même que si nous avons prévu des stationnements pour les **résidences avoisinantes** ou les usagers de la **garderie** qui doit déménager dans le secteur.

**Réponses :** Nous indiquons que le volet normatif n'avait pas à être évalué puisqu'on gardait pratiquement le même nombre de cases présentes sur le site. En plus du pavage d'une section qui en était jusqu'à présent dépourvue, l'ensemble du stationnement a dû faire l'objet d'un réaménagement afin de se conformer aux normes encadrant la subdivision d'un stationnement de 100 cases et plus en îlots séparés par des plantations.

La modification proposée (ajout de l'usage C30) n'apporte aucun changement à l'aménagement du stationnement mais vise essentiellement à refléter son utilisation réelle. Les usages actuellement autorisés sont C2–Vente au détail, C3–Lieu de rassemblement, C20–Restaurant, R1, R2, R3. Nous souhaitons donc ajouter l'usage C30–Stationnement commercial non pas pour ajouter des espaces mais pour conformer la réglementation à un usage qui existe depuis 15 ou 20 ans, notamment auprès de Kheolis pour la gare d'autobus ou d'autres ententes déjà convenues, qu'ils soient ou non situés dans le lot.

Les autres interventions du public concernaient l'ajout des usages C20 et C21 au 17<sup>e</sup> étage de l'édifice Jules-Dallaire. Un citoyen souligne que le sommaire décisionnel lui paraît laisser entendre que le restaurant (*Le Peignoir*) était déjà opérationnel au 17<sup>e</sup> étage de l'édifice Jules-Dallaire et demande si la modification proposée vise à rendre conforme l'établissement. Un autre citoyen craint que ce commerce, voire d'autres, puissent bénéficier d'une trop grande clémence des autorités qui tolérerait des usages prohibés avant de les régulariser. Une citoyenne s'interroge quant aux heures d'ouverture du restaurant et un citoyen demande si, advenant la fermeture du commerce actuel, un promoteur pourrait convertir l'étage au complet en un resto-bar. Une citoyenne se demande si ces usages peuvent être accordés au requérant conditionnellement à l'animation du rez-de-chaussée, soulignant la lumière déficiente et le sentiment d'insécurité de plusieurs citoyennes et citoyens le soir sur la route de l'Église entre le boulevard Laurier et le boulevard Hochelaga.

**Réponses :** Nous indiquons qu'un autre restaurant existe déjà au 17<sup>e</sup> étage (Bulle bistro d'altitude) depuis l'ouverture et que cet espace sera régularisé en même temps. Cet usage avait été préalablement accordé mais a été malencontreusement omis lors de la rédaction du PPU. L'établissement disposait donc d'un droit acquis dans l'intervalle pour maintenir ses opérations. Le second restaurant, *Le Peignoir*, n'existe pas et serait permis suite à cette correction.

Les heures d'opération du SkySpa et de ses services de restauration se terminent à 21 heures. Tout l'étage serait visé par l'ajout de cet usage et, advenant la fermeture du SkySpa, un promoteur pourrait effectivement convertir l'étage en un établissement bien que d'autres normes, notamment en ce qui concerne les nuisances par le bruit, encadreraient ses opérations.

Nous prenons note des préoccupations de la citoyenne en matière de sécurité urbaine, d'éclairage et d'animation, soulignant toutefois que nous ne pouvons lier la modification à l'animation de la façade.

Un représentant du SkySpa présent dans l'assistance confirme que l'établissement est ouvert depuis 2012 puisque tous les étages autorisaient les usages C20 et C21 sans jamais avoir enregistré de plainte. La clientèle se compose de gens venant pour des soins corporels et que la consommation de repas avec boisson ne correspondait en rien à la formule plus conventionnelle d'un bar, minimisant le risque de troubler le voisinage.

## **8. Questions et commentaires du mandaté**

### **Conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Louis**

Les administratrices et administrateurs ont adressé sensiblement les mêmes interrogations à l'égard des modifications proposées, touchant la question des usages et besoins actuels du stationnement Roland-Beaudin ainsi que l'autorisation des usages C20–Restaurant et C21–Débit d'alcool au 17<sup>e</sup> étage de l'édifice Jules-Dallaire.

#### **Stationnement Roland-Beaudin**

Un administrateur demande si les modifications proposées s'appliquent sur tout le stationnement. Un autre souhaite savoir si les besoins des responsables du jardin public ont été consultés pour que l'on considère leurs besoins en cas de stationnement.

**Réponses :** *La modification proposée vise essentiellement le stationnement commercial. Dans le règlement de zonage, l'usage C30 englobe également le terrain de taxi, mais ce n'est pas notre intention. La notion de stationnement commercial est très souvent utilisée pour donner la latitude nécessaire à l'exploitation de cases d'un stationnement public.*

*Nous avons procédé à une analyse des besoins réels pour permettre une utilisation adéquate aux usagers du marché ou du centre sportif notamment. Il ne s'agit pas d'un stationnement incitatif (ces derniers doivent plutôt être positionnés en périphérie du territoire urbanisé pour être efficaces). Les vignettes déjà établies, par ententes précédemment convenues, ne briment pas les besoins de base. Ainsi, des 621 cases disponibles, nous avons établi les besoins du complexe sportif à 232 cases en période de pointe de jour, ceux de Keolis à une centaine de cases et les besoins du marché à 74 cases. En collaboration avec le service des Loisirs de la Ville, nous avons établi la durée maximale de stationnement en fonction de la durée des activités. Une évaluation a également été menée avec le service du Transport et de la Mobilité intelligente de la Ville afin de prévoir les potentiels débordements avec des zones de stationnement sur rue.*

*En ce qui concerne les développements futurs dans le secteur, les logements subventionnés ou tout autre immeuble résidentiel ou commercial du secteur disposeront de leurs propres cases de stationnement et répondront ainsi à leurs besoins.*

*Des places dites « pause-minute » seront prévues sur rue pour accommoder les parents qui fréquenteront le service de garde.*

#### **17<sup>e</sup> étage édifice Jules-Dallaire**

Un administrateur demande si les modifications proposées visent les parties en copropriétés de l'immeuble. Un second se surprend de l'absence de résidents du Altura alors que la consultation concerne le même complexe d'immeubles. Une administratrice se demande comment un restaurant a pu être en opération sans être conforme aux usages autorisés. Dans le même ordre d'idée, un administrateur se demande comment la Ville peut tolérer un usage dérogatoire et pourquoi nous n'avons pas recours à un système punitif similaire à celui qui s'applique aux résidents qui effectuent des travaux dérogatoires sur leurs résidences.

**Réponses :** *Nous informons les administratrices et administrateurs de la situation exposée ci-haut, à savoir qu'un autre restaurant existe déjà au 17<sup>e</sup> étage (Bulle bistro d'altitude) depuis l'ouverture et que cet espace sera régularisé en même temps. Cet usage avait été préalablement accordé, mais l'ajout de normes de localisation d'usages par la suite ont rendu le restaurant/bar dérogatoire. L'établissement disposait donc d'un droit acquis dans l'intervalle pour maintenir ses opérations. Le second restaurant, Le Peignoir, n'existe pas et serait permis suite à cette correction.*

*Nous précisons que les modifications proposées ne s'appliquent qu'au 17<sup>e</sup> étage et qu'à notre connaissance, les copropriétés sont localisées dans l'autre tour du complexe Jules-Dallaire.*

*Nous rappelons finalement les moyens mis en œuvre afin d'informer les citoyens visés de la tenue de la présente consultation publique : avis public, infolettre de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, courriels aux abonnés du conseil de quartier de Saint-Louis et aux abonnés du conseil de quartier de la Cité-Universitaire, page de consultation écrite. La rencontre de ce soir de même que la démarche de participation publique en ligne et par téléphone menée jusqu'au 26 mai 2021 s'inscrivent dans ce souci de capter les enjeux soulevés par les résidents du secteur et, bien que nous regrettions ne pouvoir bénéficier de leurs perceptions, l'information leur a été acheminée suivant les moyens généralement mis en œuvre dans nos activités de participation publique.*

## 9. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et à l'assistant-greffier de l'Arrondissement.  
Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

### Approuvé par

*Signé*

Pierre Pelletier  
Président  
Conseil de quartier de Saint-Louis

**27 mai 2021**

### Préparé par

*Signé*

Dave G. Pelletier  
Conseiller en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne