

Vocation commerciale de la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 17003Mb, R.C.A.1V.Q. 465

Activité de participation publique



Consultation publique en salle et demande d'opinion au conseil de quartier de Lairet

Date et heure

14 septembre 2022, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Marchand
2740, 2^e Avenue, Québec, QC G1L 3C9 (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Début de l'assemblée publique du conseil de quartier. La consultation publique et la demande d'opinion sont au point 5 de l'ordre du jour.
2. Accueil et présentation des intervenants.
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 de l'assistance
10. Période de questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, secteur de la 1^{re} Avenue, quartier de Lairet, districts électoraux de Maizerets-Lairet et de Limoilou

Description du projet et principales modifications

Deux modifications sont proposées par cette présente proposition de modification, soit de retirer les usages résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments et de retirer les usages en lien avec les commerces automobiles.

Cependant, concernant l'obligation du rez-de-chaussée commercial, il est proposé de limiter la zone d'obligation entre la rue des Frênes (Est-Ouest) et la limite actuelle de la zone 17003Mb, soit à la hauteur de la friche d'Hydro-Québec de la 41^e Rue. Dans cette partie, seuls deux bâtiments ont actuellement un rez-de-chaussée résidentiel. Une modification de la ligne de zone doit donc être réalisée afin de créer une nouvelle zone (17031Mb).

En raison de plusieurs lots vacants dans la zone, il y a eu un avis d'intention en juin dernier pour geler les projets visés par ce projet de règlement. La Ville a cependant un temps limité pour adopter la modification réglementaire.

Ce règlement comporte 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=401>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Claudette Arsenault
- M^{me} Flora Charlet, secrétaire
- M^{me} Émilie Larochelle
- M. Jacques Latulippe, trésorier
- M. Simon Verret, président
- M^{me} Bianka Willard

Conseillers municipaux

- M^{me} Jackie Smith, conseillère du district électoral de Limoilou
- M. Claude Villeneuve, conseiller du district électoral de Maizerets-Lairet

Personne-ressource

- M^{me} Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

19 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 13 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Lairet recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 17003Mb, R.C.A.1V.Q. 465* (Secteur de la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet)

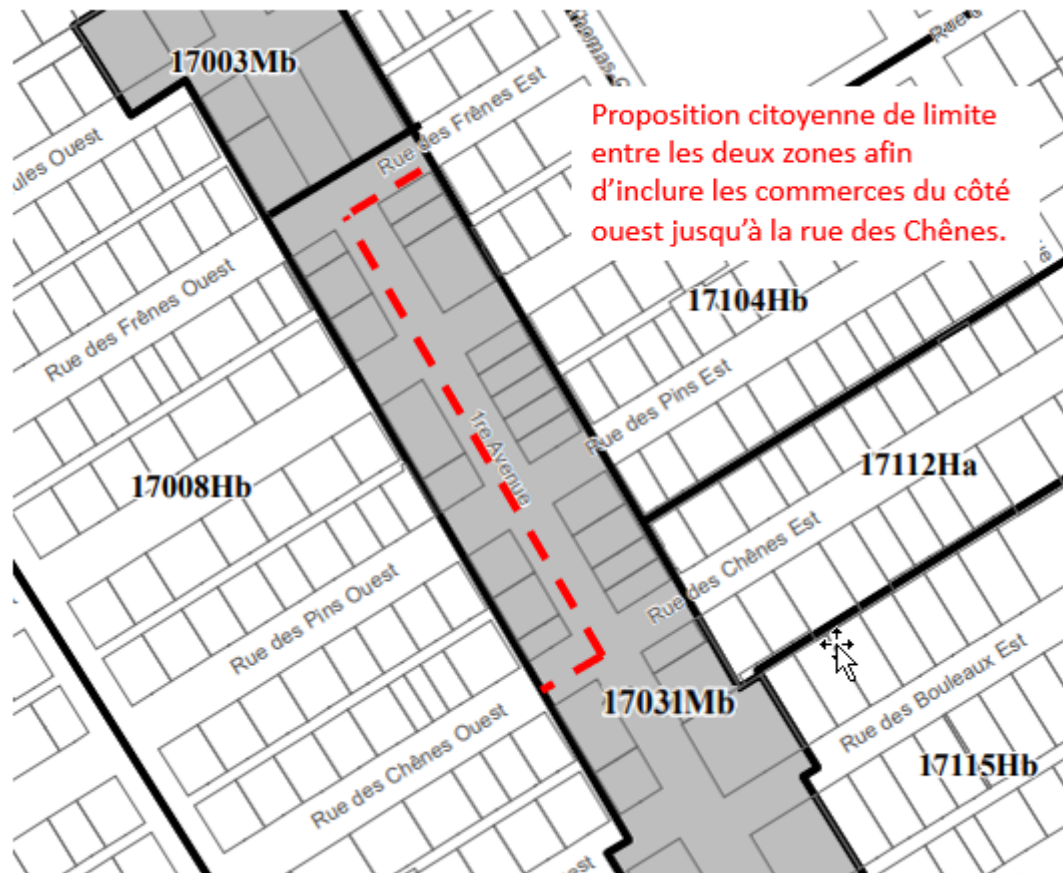
Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet 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	6	

Questions et commentaires du public

- **Citoyenne 1 :** Est-ce qu'un commerce pourrait devenir un logement au rez-de-chaussée dans la zone au sud (17031Mb).

Réponse de la Ville : *Oui. Dans cette zone, le propriétaire pourrait convertir le commerce au rez-de-chaussée en logement. C'est déjà le cas en ce moment.*

- **Citoyennes et citoyens :** Plusieurs personnes se questionnent sur l'emplacement de la limite entre la zone 17003Mb et 17031Mb. Il y a plusieurs petits commerces qu'ils souhaitent conserver entre les rues des Frênes et des Chênes. La crainte est que ces commerces ferment et deviennent des logements.



Réponse de la Ville : *La séparation en deux zones est pour éviter que des logements existants au rez-de-chaussée ne deviennent pas en droit acquis. Un droit acquis impose certaines limites au propriétaire. Ça empêche, notamment, à un propriétaire d'agrandir son logement, car en droit acquis on tend à ce que l'usage disparaisse avec le temps.*

Dans le cadre de la Vision d'aménagement de la 1^{re} Avenue, il est proposé de faire une analyse commerciale et d'évaluer s'il est opportun d'agrandir l'interdiction des logements au rez-de-chaussée. La division du développement économique nous a avertis qu'une artère commerciale trop longue risque d'avoir beaucoup de locaux vacants si le marché ne suit pas. On préfère donc une artère courte et pleine, qu'une artère longue et vide.

- **Citoyenne 2** : Elle souligne son appréciation des petits commerces de la 1^{re} Avenue. Elle a l'impression d'avoir tout proche, c'est très agréable, mais il manque certains commerces.

***Réponse de la Ville** : La zone 17031Mb permet encore l'ouverture de commerce au rez-de-chaussée, mais ce n'est pas obligatoire.*

- **Citoyenne 3** : Est-ce que le projet de modification changera les hauteurs autorisées au nord de la rue des Frênes?

***Réponse de la Ville** : Le présent projet de modification ne modifie pas les hauteurs autorisées (13 mètres en ce moment).*

- **Citoyenne 4** : Le projet de modification interdit les commerces associés aux automobiles, mais est-ce qu'il pourrait encourager un type de commerce? Par exemple une épicerie.

***Réponse de la Ville** : Un commerce d'alimentation est de catégorie C2 comme tous les commerces de vente de détail (épicerie, pharmacie, quincaillerie). La catégorie C20 concerne les restaurants, mais il n'est pas possible de spécifier le type de restaurant.*

Il est possible de spécifier un type de commerce en modifiant le zonage, mais un zonage très strict risque de laisser des locaux vacants si le marché ne suit pas. Il est également possible de spécifier la superficie et maximale des commerces pour éviter les grandes surfaces.

- **Citoyen 1** : Est-ce que la limite pourrait être jusqu'à des Chênes ou des Pins, mais seulement du côté ouest.

***Réponse de la Ville** : Il est possible de proposer des limites différentes durant la consultation.*

- **Citoyen 1** : Dans la zone 17001Mb au nord, est-ce qu'il serait possible d'ajouter un logement bigénérationnel à l'arrière d'un commerce au rez-de-chaussée?

***Réponse de la Ville** : Si ce logement est au rez-de-chaussée, ça ne sera pas possible après la modification. Le zonage et l'obligation commerciale s'appliqueront*

à l'ensemble du lot (pas uniquement à la façade). Les commerces utilisent généralement toute la superficie du lot, notamment pour de l'entreposage.

- **Citoyen 2** : Quand est-ce que nous aurons un retour avec la vision de la 1^{re} Avenue, car elle aura un impact sur les projets de son entreprise.

Réponse de la Ville : Il devrait y avoir un état de la situation au début novembre. Cette vision était initialement en lien avec la venue du tramway. Avec le changement du tracé vers d'Estimauville, l'échéancier de la vision a été modifié.

- **Citoyenne 5** : Est-ce qu'il y a un projet similaire pour la 3^e Avenue?

Réponse de la Ville : Non, c'est uniquement pour la 1^{re} Avenue dans le quartier de Lairet, car il y a des terrains vacants susceptibles de devenir des commerces associés à l'automobile.

- **Citoyen 1** : Votre carte ne montre pas la construction d'un immeuble multi logements en cours sur l'ancien Métro (coin des Saules Ouest).

Réponse de la Ville : Il n'apparaît pas sur la carte, car il n'y a pas de logement au rez-de-chaussée actuellement. La construction est autorisée en fonction du règlement en vigueur au moment où il a fait sa demande de permis (avant l'avis d'intention).

Au courant des dernières années, sur la 1^{re} Avenue il y a eu un immeuble résidentiel de construit au coin des Peupliers Ouest. C'est un gros immeuble avec des façades aveugles au rez-de-chaussée. L'immeuble jure dans le quartier. Plus récemment, on a perdu l'ancien Métro qui deviendra également des logements. La Ville a donc choisi de faire une pause pour éviter la disparition d'autres commerces. Notez aussi qu'à titre de comparaison, sur la 3^e Avenue, la forte densité commerciale est entre la 4^e Rue et la 6^e Rue, puis entre la 8^e Rue et la 9^e Rue, puis entre la 10^e Rue et la 12^e Rue. Le reste est essentiellement occupé par des logements.

- **Citoyenne 3** : Le terrain du restaurant thaïlandais aurait toujours appartenu à Shell et il est en décontamination en vue d'être vendu.

Réponse de la Ville : Il semble y avoir eu une transaction récente sur ce lot (peut-être à même l'entreprise). Dans tous les cas, on ne souhaite pas y avoir un commerce associé aux automobiles.

- **Citoyennes et citoyens** : [échange sur la possibilité d'exiger les commerces en façade, mais pas nécessairement à l'arrière des lots.]

Réponse de la Ville : *La seule façon serait que la limite de la zone coupe les lots (et bâtiments) en deux, ce qui peut apporter plusieurs complications.*

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administratrice 1 :** On tient à nos petits commerces sympathiques qui sont au sud de la 1^{re} Avenue, mais étrangement, le projet de règlement propose de protéger les plus gros commerces au nord de la 1^{re} Avenue.

Réponse de la Ville : *Si le commerce fonctionne bien, il ne deviendra pas un logement. Notre crainte est vraiment d'avoir des locaux vacants et de nuire au dynamisme commercial. Nous en saurons plus avec l'analyse de la vision.*

- **Administratrice 2 :** En quoi consiste une étude ou une analyse commerciale?

Réponse de la Ville : *En novembre, le chargé de projet devrait être au conseil de quartier pour répondre à vos questions.*

- **Administratrice 2 :** On remercie la Ville, c'est rare qu'une proposition du conseil de quartier chemine aussi vite.
 - **Administrateur 1 :** On est confortable de recommander le projet de règlement tel que proposé comme première étape avant la suite de la Vision de la 1^{re} Avenue. On va souhaiter en rediscuter plus tard cette année.
 - **Administratrice 3 :** On souhaite une nouvelle épicerie dans le secteur. Il ne faudrait pas que la 1^{re} Avenue devienne comme le bout de la Canardière avec des immeubles de 70 logements et des loyers de 1000\$.
-

Nombre d'interventions

20 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

16 septembre 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Simon Verret, président du conseil de quartier de Lairet