

Autorisation d'usages commerciaux pour les bâtiments du 36, 38, 38 ½, 40, 40 ½, 42, 44 et 46, rue Garneau

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11016Hb, R.C.A.1V.Q. 488 (36, rue Garneau, quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Date et heure

Le 12 juin 2023, à 19 h 50

Lieu

Espace Quatre Cents, 100, rue Quai Saint-André, salle 320

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 du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Présentation du projet par les représentants du requérant.
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
7. Période de questions et commentaires du 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 Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

La zone 11016Hb est située approximativement à l'est des rues Charlevoix et Hamel, au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Sainte-Famille et au nord de la rue Garneau.

Description du projet et principales modifications

Il est prévu qu'un nouvel usage commercial puisse être exercé au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 36, rue Garneau. Le bâtiment, qui a déjà été occupé par une ancienne quincaillerie au rez-de-chaussée, est situé dans une zone où seuls des usages résidentiels sont autorisés.

Dans l'objectif d'autoriser la location du local à des fins commerciales, il est proposé de créer une nouvelle zone. Une liste d'usages commerciaux pourrait être autorisée spécifiquement au rez-de-chaussée des propriétés situées aux 36, 38, 38 ½, 40, 40 ½, 42, 44 et 46, rue Garneau. Le projet vise notamment à offrir aux résidents du quartier, une offre de commerces de proximité.

La modification requise propose la création d'une nouvelle zone et d'une liste d'usages commerciaux spécifiquement autorisés pour ces propriétés. La zone 11016Hb est située approximativement à l'est des rues Charlevoix et Hamel, au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Sainte-Famille et au nord de la rue Garneau.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=548>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

Alain Samson, Président

Andréanne Bernier

Caroline Bouchard

Claudia Bennicelli

Daniel Riverin

Farrah Bérubé, vice-présidente

François Lefebvre

Guillaume Laurin

Jocelyn Gilbert

Nadia Leclerc, trésorière

Conseillère municipale

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district électoral du Cap-aux-Diamants

Personnes-ressources

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la Gestion territoriale

Animation de la rencontre

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

40 participants, dont 10 administrateurs du conseil de quartier et 30 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas approuver le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11016Hb, R.C.A.1V.Q. 488 (36, rue Garneau, Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	10	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	10	

Questions et commentaires du public

- Citoyen/citoyenne 1** : Mentionne qu'il a été témoin de nombreux rassemblements de groupes de personnes fréquentant l'atelier-galerie dans le bâtiment du 36, rue Garneau. Selon lui, il y a dans le secteur un problème d'hygiène et particulièrement dans la rue Garneau où des rassemblements de groupes sont fréquents. D'ailleurs, il trouve la rue peu invitante, malpropre et bruyante. Il demande si l'usage « lieu de rassemblement de groupe » va être encadré par la Ville.

Réponse de la Ville : *L'usage pour le rez-de-chaussée du bâtiment visé était la quincaillerie et celui-ci a cessé. Dans le cas soulevé par le résident, il s'agit probablement d'usages non autorisés par la Ville. L'idée est d'autoriser certains groupes d'usages et non le type d'usage auquel le citoyen réfère.*
- Citoyen/citoyenne 2** : Se dit contre la modification réglementaire et soulève le fait que le secteur a énormément changé au cours des dernières années. Il mentionne que les commerces actuels ne correspondent pas nécessairement à ce qui est désiré par les résidents du quartier et que certains commerces dont le *Airbnb* ne semblent pas toujours légaux. Enfin, la Ville doit continuer d'exercer de la vigilance.

Réponse de la Ville : Les usages proposés par la Ville dans la liste sont des usages souhaités tel qu'une pharmacie, une garderie, une quincaillerie, etc. Concernant le Airbnb illégal, des amendes ont été données par la Ville.

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Trouve que la notion d'espace de cotravail est trop large et que la Ville a intérêt à encadrer cet usage. Elle craint que le cotravail amène également des rassemblements festifs dans le secteur.
- **Citoyen/citoyenne 4 :** Est d'avis que le quartier a besoin de tranquillité. Demande des précisions sur les usages commerciaux qui sont présentement dérogatoires. Pourquoi vouloir régulariser la situation d'usages dérogatoires? En accordant le droit d'exercer certains usages à des commerçants, ceci fait en sorte d'enlever des espaces pour du résidentiel. D'ailleurs, elle remarque plusieurs locaux vacants sur la rue Saint-Jean. En raison du projet Quartier Général (QG) qui s'en vient, le besoin des résidents se situe davantage au niveau de la tranquillité. Au-delà de la rue Garneau, il y a des services. Il faut redonner des espaces aux résidents. Elle s'inquiète du résultat dans quelques années.
- **Citoyen/citoyenne 5 :** Dit éprouver un problème avec l'idée d'accorder des permissions de rassemblement et qu'il y a déjà des commerces situés au rez-de-chaussée des bâtiments de la côte de la Fabrique. Par ailleurs, elle dit aspirer elle aussi à ce que le quartier demeure résidentiel. Déploie le fait que selon elle le quartier soit « déjà à moitié de devenir un *Disney Land* » avec un tas de petits commerces destinés aux touristes. En conclusion, mentionne que l'ancienne quincaillerie ne semblait pas très bien fonctionner et se dit contre la modification proposée par la Ville.
- **Citoyen/citoyenne 6 :** Se dit interpellée par le projet étant donné le fait que sa cour est commune à l'ensemble des immeubles qui sont visés par la modification réglementaire proposée. Elle propose d'encadrer davantage et de limiter l'usage « lieu de rassemblement » de façon à éviter les désagréments de groupes qui consomment de l'alcool et écoutent de la musique. Également, elle dit faire régulièrement des plaintes concernant l'encombrement par les matières résiduelles qui font que la rue a souvent l'air d'un dépotoir. D'autre part, elle mentionne que la Ville doit se pencher sur des enjeux de sécurité dans cette rue. Elle est d'accord avec la volonté d'amener des beaux commerces de proximité mais constate que le 36 n'a pas de rez-de-chaussée puisqu'il s'agit d'un escalier qui monte à un deuxième et troisième étage.

Réponse de la Ville : La propriété possède différents numéros civiques soient le 36, 38 et 38 ½. Le local de l'ancienne quincaillerie était en fait au numéro 38.

- **Citoyen/citoyenne 7 :** Un citoyen résidant dans le bâtiment concerné mentionne que la rue Garneau n'est pas conçue pour des usages commerciaux. Il déplore notamment les problématiques liées aux stationnements illégaux. D'après ses

observations, les appartements n'ont pas été conçus pour y accueillir des commerces. En voulant régulariser des usages, cela crée de l'insécurité auprès des résidents du quartier. Enfin, il déplore le fait que les résidents du quartier se sont souvent retrouvés seuls à défendre leurs intérêts en lien avec la hausse de criminalité et la malpropreté des lieux.

- **Citoyen/citoyenne 8** : Une personne se présentant comme étant un courtier immobilier est d'avis que le local du rez-de-chaussée du 36, rue Garneau peut se louer. Toutefois, selon lui, il serait difficilement habitable en raison de son aspect commercial. Les chambres doivent notamment avoir une vue et une ouverture sur l'extérieur.
- **Citoyen/citoyenne 9** : Dit éprouver des inquiétudes quant à l'étalement des commerces alors que la rue Garneau se veut une rue résidentielle. La proposition de mieux gérer les enjeux serait davantage acceptable. En conclusion, dit ne pas être en accord avec la proposition de modification réglementaire.
- **Citoyen/citoyenne 10** : Si la Ville devait aller de l'avant avec un usage, cela devrait être un seul usage restrictif, celui d'un « poste de police ».
- **Citoyen/citoyenne 11** : Compare la rue Garneau à une « dompe » et la capacité à attirer les commerçants tels que des pharmacies est limitée en raison de la faible dimension des locaux. Également, elle ne croit pas que ce genre de commerces de proximité attirerait les résidents du quartier. Enfin, elle croit que le projet du Quartier Général (le QG) va répondre au besoin des résidents du quartier.
- **Citoyen/citoyenne 12** : Est-ce que le bâtiment du 36, rue Garneau a été vendu puisqu'une demande de modification de zonage a été faite?
Réponse de la Ville : La consultante du propriétaire du bâtiment a fait une demande de modification de zonage et la Ville ne connaît pas les transactions qui se font sur les bâtiments. Les usages qui sont exercés dans un bâtiment ne cessent pas lors d'un changement de propriétaire. En ce moment, les usages sont dérogatoires et lorsqu'un usage cesse pendant plus de 18 mois, celui-ci ne peut pas être repris. Dans le cas où un délai de 18 mois est passé, il faut reprendre l'usage résidentiel.
- **Citoyen/citoyenne 13** : Constate que la rue Garneau « manque d'amour » et que le moment est venu de rappeler les règles concernant le ramassage des vidanges. Par ailleurs, les résidents ne veulent pas de zonage commercial d'autant plus que la

Ville a convenu avec le conseil de quartier et le comité de citoyens du Vieux-Québec d'augmenter l'offre résidentielle dans le secteur. Elle reconnaît que la Ville fait des efforts mais qu'il serait opportun de réfléchir à des approches différentes. Elle propose que la Ville fasse l'acquisition de certains bâtiments dont celui du 36, rue Garneau afin d'en faire la conversion en projet résidentiel abordable.

- **Citoyen/citoyenne 14** : Mentionne qu'il y a déjà des enjeux de stationnement pour les parents dont les enfants fréquentent le CPE Les Petits Murmures et qu'il est donc impossible de penser à une garderie sur la rue Garneau. Également, avec l'arrivée d'autres commerces sur cette rue, la circulation et le stationnement seraient problématiques.
- **Citoyen/citoyenne 15** : Résidant sur la rue Garneau depuis longue date, souligne que la rue Garneau s'est fortement détériorée. Demande à la Ville d'appliquer la réglementation liée à l'usage résidentiel à tous les étages des bâtiments. Par ailleurs, il sollicite une surveillance policière de façon régulière. Également, il souligne des appels « répétés et désespérés » au 311 et au 911. En conclusion, demande que les problèmes liés au bruit soient réglés une fois pour toute et suggère de rejeter la proposition réglementaire liée à la liste d'usages commerciaux.
- **Citoyen/citoyenne 15** : Mentionne que la demande initiale semble plus large et reconnaît que la Ville a eu la décence de vouloir réduire la liste liée à la demande initiale du demandeur. Il déplore le fait que le propriétaire ait eu l'intention d'étendre la section commerciale afin de permettre à des restaurants ou des bars d'opérer dans cette section de la rue. On ne peut pas faire abstraction de l'opinion des résidents.
- **Citoyen/citoyenne 5** : Mentionne que selon elle, aménager le rez-de-chaussée en logement serait une excellente opportunité en raison de la grande vitrine en façade du bâtiment. Par ailleurs, un logement qui est muni de fenêtres sur l'arrière, en plus d'une grande vitrine en façade pourrait représenter un avantage notamment pour des étudiants à la recherche d'appartement « vraiment nice ». Demande où sont les normes du bâtiment à l'égard des enjeux liés à l'insonorisation du bâtiment soulevés par un résidant qui habite le bâtiment.

Réponse de la Ville : La Ville peut toujours procéder à des inspections lorsqu'il y a des enjeux de sécurité et de conformité. Des demandes peuvent être faites à ce sujet, par le biais du 311. En cas de non-conformité, le propriétaire est également tenu de mettre ses espaces aux normes du bâtiment.

- **Citoyen/citoyenne 16** : Le président du comité de citoyen du Vieux-Québec souligne que lorsqu'ils ont participé à l'activité proposée par la Ville, l'idée était d'avoir des commerces de proximité dans le secteur. Toutefois, dans le cas de la présente consultation, c'est la position des citoyens qui va primer. Comme les commerces actuels sont déjà dérogoratoires, l'idée est de revenir à une vocation résidentielle et le demandeur doit également être pris en considération.
Réponse de la Ville : Rien n'empêche que des commerces pourraient se retrouver dans les locaux visés par la proposition réglementaire. Également, il faut bien comprendre qu'il y a un délai qui permet à un propriétaire de se prévaloir d'un droit acquis. En conclusion, ce n'est pas parce qu'il est souhaité de ne pas avoir de commerces que cela va arriver si le droit acquis est maintenu.
- **Citoyen/citoyenne 16** : Il ne faut pas oublier que lorsque le droit acquis n'est plus, l'usage prescrit par le règlement doit être respecté. Il semble que cela fait plus de 18 mois que la quincaillerie a cessé d'opérer.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1** : Est-ce qu'un usage de cotravail pourrait en venir à générer le même type de rassemblement?
Réponse de la Ville : Le cotravail vise à répondre au besoin de travailleurs qui ont besoin de partager des locaux. Donc, il pourrait y avoir des regroupements éventuels avec des travailleurs.
- **Administrateur/administratrice 1** : Est-ce que la Ville peut exiger du propriétaire du bâtiment situé au 36, rue Garneau qu'il réaménage le rez-de-chaussée en espace résidentiel? Elle fait remarquer que l'intérieur du bâtiment ne semble pas aménagé pour exercer un usage commercial même si les façades possèdent un aspect commercial avec ses vitrines. Par ailleurs, est-ce que l'on pourrait exiger du propriétaire que les façades du bâtiment soient dorénavant aménagées pour de l'habitation?
Réponse de la Ville : Il est question d'un usage dérogoratoire et on ne peut forcer le propriétaire à exercer de l'habitation dans ses locaux étant donné que ceux-ci sont en droits acquis. Les droits acquis peuvent se maintenir en respect de certaines conditions et le fait de modifier le zonage permettrait de régulariser certains usages. L'objectif étant que des usages de services de proximité viennent remplacer des commerces actuels. En conclusion, le zonage autorise l'usage résidentiel et il est peu probable que l'on puisse forcer le propriétaire à modifier son bâtiment.
- **Administrateur/administratrice 2** : Habitant le secteur depuis 2007, a su profiter de la présence de l'ancienne quincaillerie et souhaite l'arrivée de commerces de proximité

répondants aux besoins d'une clientèle pouvant se déplacer à pied. Également, elle reconnaît que la Ville a fait l'effort de cibler des commerces pouvant correspondre aux besoins des citoyens et à la nature des locaux existants. Toutefois, elle dit partager les préoccupations des résidants. Par ailleurs, le petit tronçon ciblé par la modification réglementaire est selon elle, un tronçon de transition entre la zone résidentielle et la zone commerciale. Elle demande des clarifications quant à l'usage lié au service de restauration notamment en ce qui concerne la présence d'un petit restaurant de sushis dans le secteur. En conclusion, l'arrivée de commerces et de vitrines animées permettrait d'embellir le rez-de-chaussée des bâtiments. L'espace de cotravail amène des préoccupations liées au rassemblement mais elle doute de la pharmacie.

Réponse de la Ville : *Concernant l'exemple du commerce offrant des sushis dont il est question, la perte des droits acquis deviendrait effective dans le cas de changement d'usage dans le bâtiment.*

- **Administrateur/administratrice 3 :** Il reconnaît la pertinence des commentaires des résidants et trouve particulièrement intéressante l'idée que la Ville prenne en charge certains immeubles afin d'en faire des logements locatifs à l'image de ce qui se fait dans plusieurs pays. Également, il dit avoir beaucoup d'inconfort à ce qu'un requérant fasse une demande de modification réglementaire sans être présent à la consultation. Dans le cas d'un propriétaire délinquant, il serait opportun que la Ville n'accorde pas de permis ou d'autorisation.

Réponse de la Ville : *Les usages associés à la liste proposée ne sont pas en lien avec la demande du propriétaire du bâtiment concerné. C'est la Ville qui fait la proposition de la liste d'usages.*

- **Administrateur/administratrice 4 :** Affirme qu'au départ, il se disait assez favorable au projet mais qu'après avoir entendu l'ensemble des interventions, la proposition liée au cotravail et à une garderie peut s'avérer plus inquiétante. Il constate que les résidants habitant à proximité du bâtiment sont contre le projet et que le propriétaire aurait avantage à écouter les résidants du quartier avant de proposer un projet.
- **Administrateur/administratrice 5 :** Dit trouver intéressant l'argument soulevé par un agent immobilier qu'il s'avère parfois difficile de développer du logement avec certains immeubles où le rez-de-chaussée est aménagé avec des vitrines commerciales. Il souhaite avoir des réponses de la Ville quant aux réelles solutions possibles et enjeux de faisabilité.

Réponse de la Ville : *La Ville ne peut pas contraindre le propriétaire à modifier son local en logement et rien ne vient démontrer que le propriétaire ne pourrait pas faire de logement avec le local actuel. Cela doit nécessiter une analyse plus poussée. Toutefois, après 18 mois de cessation d'un usage, le droit acquis est perdu.*

- **Administrateur/administratrice 6 :** Apprécie grandement les points de vue partagés ce soir.

- **Administrateur/administratrice 7** : Elle dit comprendre que si la demande de zonage est refusée, le requérant ne pourra pas faire un usage commercial de son local au rez-de-chaussée. Cependant, elle comprend également que la Ville ne peut pas obliger le propriétaire à exercer un usage résidentiel. Donc, quel type d'usage, le propriétaire pourra exercer? Elle demande si l'usage qui a cessé et qui rencontre le délai de 18 mois doit être un usage de quincaillerie.
Réponse de la Ville : Il y a un droit acquis mais l'usage a cessé. Lorsque le délai de 18 mois est expiré pour reprendre un usage commercial, il faut que l'usage repris soit un usage autorisé. Les droits acquis sont un domaine fort complexe, il y a beaucoup de jurisprudence là-dessus au Québec. Si une demande pour opérer une quincaillerie est faite dans le délai de 18 mois, c'est autorisé. Toutefois, pour exercer un autre usage similaire, il faut procéder à une demande qui sera analysée par la Ville. L'idée était d'autoriser des usages de plein droit pour faire cesser les usages de droits acquis à terme.
- **Administrateur/administratrice 7** : Elle dit comprendre que si la demande de zonage est refusée, le requérant ne pourra pas faire un usage commercial au rez-de-chaussée du bâtiment. Cependant, elle comprend également que la Ville ne peut pas obliger le propriétaire à exercer un usage résidentiel.
- **Administrateur/administratrice 8** : Il est très important de considérer l'accessibilité sociale d'un projet et dans ce cas-ci, le projet ne rencontre pas le concept d'acceptabilité sociale de la part des résidents du secteur. Par ailleurs, il est proposé de conserver le *statut quo* et rien n'empêche que la Ville entreprenne éventuellement des démarches pour l'amélioration de la rue Garneau. Enfin, il est proposé que la demande de modification réglementaire soit rejetée mais que l'on revienne dans les prochains mois avec une formule différentes. Il donne l'exemple du quartier Limoilou. Le conseil de quartier a besoin de travailler avec les résidents du quartier en raison des enjeux discutés ce soir.

Nombre d'interventions

29 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

Le 21 juin 2023

Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Alain Samson, président du conseil du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire