

## **Autoriser les activités du Marché de proximité de Québec**

Règlements de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 303 400 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 496 et à une demande d'occupation sur le lot 1 303 400 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 497 (870, avenue De Salaberry, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)

---

### **Activité de participation publique**



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

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

Le 23 janvier 2024, à 19 h 00

##### **Lieu**

Loisirs Montcalm - 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle 202

##### **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. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.1V.Q. 497 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
6. Période de questions et commentaires du public.
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
8. Recommandation du conseil de quartier.

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

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Projet

### Secteur concerné

Le terrain concerné est situé au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue De Salaberry, au nord de la rue Crémazie ouest et à l'est de l'avenue Cartier, 870, avenue De Salaberry.

### Description du projet et principales modifications

Un organisme à but non lucratif souhaite vendre des produits locaux à partir d'un conteneur réfrigéré. Ce dernier serait situé dans le stationnement du 870, avenue de Salaberry, entre le chemin Sainte-Foy et la rue Crémazie Ouest.

La réglementation actuelle ne permet pas ce type d'activités et obligerait l'organisme à positionner le conteneur au centre du stationnement en raison des distances minimales à respecter avec les limites de lot.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de procéder par règlement de permission d'occupation, ce qui permettrait de régler à la fois l'usage et la distance de dégagement. Les modifications réglementaires proposées s'appliqueraient uniquement pour le lot.

Les modifications réglementaires proposées :

- Autoriser l'usage C2 Vente au détail et service
- Retrait de l'exigence d'un dégagement de 15 mètres avec la ligne de lot

Le projet R.C.A.1V.Q.497 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=644>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier

Hélène Paradis, secrétaire

Rachel Lévesque

Sara Caron-Guay

Jonathan Tedeschi, président

Bruno Thériault, trésorier

Émile Chartier-Thibault, vice-président

Alexandre Turgeon

### Conseillère municipale

Catherine Vallières-Roland, conseillère municipale, district de Montcalm–Saint-Sacrement

### Personnes-ressources

Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la Gestion territoriale

### Animation de la rencontre

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Nombre de participants

35 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 28 citoyens

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 303 400 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 496 et à une demande d'occupation sur le lot 1 303 400 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 497 (870, avenue De Salaberry, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants) mais émet la proposition suivante en regard des équipements de réfrigération :

- De maintenir les équipements de réfrigération face à la rue Salaberry puisqu'ainsi, ils favorisent la quiétude des résidents de la rue Cartier et favorisent le vivre ensemble.

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>	<b>1</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

---

## Questions et commentaires du public

- **Citoyen/citoyenne 1** : Quelle raison justifie la modification réglementaire?  
**Réponse de la Ville** : *Un des objectifs du projet est de créer un lien entre les producteurs locaux et une clientèle locale.*  
**Réponse de la requérante** : *Le marché de proximité n'est pas ouvert au public et il faut être inscrit pour avoir accès aux produits. La vente des produits ne requière pas de visibilité sur la rue. Il est précisé qu'il s'agit de la 16<sup>e</sup> année d'opération du marché.*
- **Citoyen/citoyenne 1** : Dans la mesure où une autorisation d'usage commercial est accordée, est-ce que cela veut dire qu'un magasin pourrait éventuellement ouvrir à cet endroit compte tenu de l'espace qui est disponible?  
**Réponse de la Ville** : *On confirme qu'une modification réglementaire pourrait amener l'ouverture d'un autre commerce destiné à la vente de produits alimentaires à cet endroit.*
- **Citoyen/citoyenne 1** : Demande des précisions quant à l'application de l'exigence de la ligne de 15 mètres et de son impact sur les bâtiments résidentiels qui ont situés sur la rue Crémazie.  
**Réponse de la Ville** : *La distance de 15 mètres s'applique uniquement pour le conteneur et actuellement, la réglementation exige une distance de 15 mètres à partir de la ligne de lot. Pour se conformer à l'exigence de la règle du 15 mètres, le conteneur devrait être aménagé en plein milieu du stationnement ce qui ne fait aucun sens. Par ailleurs, comme le conteneur est déjà installé et que la cohabitation avec le voisinage se déroule bien, l'idée est de retirer l'exigence du 15 mètres de distance. Par ailleurs, il est précisé que la règle liée à la visibilité s'applique uniquement à l'équipement de climatisation du conteneur. Enfin, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) doit également se prononcer sur cet enjeu.*
- **Citoyen/citoyenne 2** : On dit craindre que l'exigence en lien avec les équipements de climatisation cause un problème et nuise à la qualité de vie des voisins. La modification proposée fait en sorte que les équipements de climatisation seront installés à proximité de la ruelle, ce qui pourrait avoir un impact sur la qualité de vie de certains résidents notamment, en ce qui concerne le bruit.  
**Réponse de la Ville** : *Au niveau de la réglementation d'urbanisme, il n'est pas spécifié à quel endroit doit être installé l'équipement de climatisation. L'exigence est qu'il soit plutôt dissimulé.*
- **Citoyen/citoyenne 2** : Mentionne que l'équipement de climatisation est pour le voisinage une préoccupation et se dit inquiète de l'impact de l'équipement de climatisation du conteneur.  
**Réponse de la Ville** : *L'objectif de la consultation liée au projet est d'entendre les préoccupations du voisinage ce qui pourrait amener la Ville à réfléchir sur certaines mesures afin de continuer à assurer une bonne qualité de vie des voisins. La consultation va notamment permettre à la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ) de prendre connaissance des enjeux pour en venir à une bonne décision.*

- **Citoyen/citoyenne 3** : Demande des précisions quant à l'obligation de visibilité de l'équipement à partir de la rue. Ne pourrait-il pas y avoir un écran visuel empêchant la visibilité à partir de la rue.  
*Réponse de la Ville* : *La réglementation d'urbanisme ne prévoit pas d'exigences au niveau de localisation d'équipement mais plutôt la dissimulation de l'équipement à partir de la rue.*
- **Citoyen/citoyenne 4** : Résidant derrière le Marché de proximité de Québec, souhaite que l'organisme puisse poursuivre ses activités mais se dit inquiète quant à l'équipement de ventilation qui sera installé et orienté vers l'arrière du conteneur.
- **Citoyen/citoyenne 4** : Est-ce que d'autres commerces pourraient s'ajouter au Marché de proximité de Québec compte tenu de l'espace qui est disponible sur le lot. Est-ce qu'il pourrait y avoir d'autres conteneurs qui s'ajoutent à celui du Marché de proximité ou de nouveaux organismes?
- **Citoyen/citoyenne 4** : Dit comprendre également que l'usage ne serait pas limité à des organismes à but non lucratif mais aussi à d'autres commerces.  
*Réponse de la Ville* : *Selon la superficie du lot, il pourrait y avoir en effet, un deuxième commerce opérant un conteneur mais cela se ferait au détriment du stationnement existant. Le redécoupage de l'aire de stationnement serait nécessaire. Pour l'usage vente au détail et service, il est précisé que ce n'est pas tous les types de commerces qui pourraient s'implanter sur le lot.*  
*Réponse de la requérante* : *Il n'est pas dans les plans d'acheter un deuxième conteneur puisque le maximum de développement semble atteint dans le secteur.*
- **Citoyen/citoyenne 5** : Se dit préoccupé par rapport au stationnement qui est disponible pour les clients du marché de proximité.
- **Citoyen/citoyenne 6** : Suggère de faire un aménagement pour dissimuler la vue sur l'équipement de réfrigération ou le bruit occasionné par ce dernier.
- **Citoyen/citoyenne 2** : Se dit préoccupée de l'intérêt accordé à l'aspect esthétique lié au système de réfrigération alors que le coup d'œil à partir de la rue Salaberry est un stationnement.
- **Citoyen/citoyenne 7** : Souligne que la distance de localisation du conteneur et de l'espace disponible sur le lot fait en sorte que le conteneur n'est pas vraiment remarqué. Questionnement quant à l'intérêt d'exiger de diminuer l'impact visuel d'un système de réfrigération par rapport à celui de diminuer l'impact visuel d'un stationnement.  
*Réponse de la requérante* : *Il y a eu le souci d'intégrer des œuvres d'art du côté du stationnement et de la ruelle et se dit ouverte à s'ajuster pour camoufler d'autres éléments visuels.*
- **Citoyen/citoyenne 1** : Suggère que la règle du 15 mètres de distance s'applique uniquement d'un seul côté. Également, l'exigence devrait uniquement être de 7 mètres de distance à partir des lignes de lots des bâtiments résidentiels de la rue Crémazie.  
*Réponse de la Ville* : *Pour l'instant, le libellé du règlement d'urbanisme exige la règle de 15 mètres de distance là où la règle s'applique.*

- **Citoyen/citoyenne 2:** On souligne que l'espace de terrain situé entre le conteneur et la clôture est mal entretenu. L'entretien des lieux est aussi important que de devoir camoufler les équipements de réfrigération. Par ailleurs, on mentionne que l'occupation de l'espace de stationnement occupé par la clientèle s'avère problématique.
- **La requérante :** Souligne qu'une grosse proportion de la clientèle du Marché de proximité de Québec se déplace en transport actif. Des rappels sont faits aux automobilistes spécifiant que les espaces de stationnement sont réservés à la clientèle du marché.

---

### Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1 :** À titre de membre coopté et à la fois impliqué dans la requête de modification réglementaire, un camion réfrigéré a déjà servi d'équipement réfrigéré pour le Marché de proximité. À titre de locateur des lieux, il est important d'encourager l'usage d'équipement silencieux de façon à éviter les nuisances pour le voisinage. Par ailleurs, la possibilité d'aménager l'équipement réfrigéré en avant pourrait aussi répondre aux critères de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Enfin, il est important de revoir les exigences liées à la visibilité des équipements de réfrigération.
- **Administrateur/administratrice 2 :** Trouve que l'usage de vente au détail et services ouvre la porte à l'arrivée d'autres services et activités. Est-ce possible que la réglementation proposée se limite uniquement au Marché de proximité de Québec?  
**Réponse de la Ville :** *Il est possible de circonscrire à ce qui est existant, mais l'objectif est de ne pas obliger le requérant à revenir auprès de la Ville avec une seconde demande ce qui pourrait être le cas pour la vente de poterie ou d'artisanat. Par ailleurs, des modifications à la réglementation d'urbanisme contribuent à un processus déjà lourd. Enfin, les risques demeurent minimes compte tenu de la mission du Conseil régional de l'environnement qui est le propriétaire des lieux.*
- **Administrateur/administratrice 3 :** Mentionne que le locateur pourrait toujours refuser la location à un éventuel commerce et que son droit de regard s'avère pertinent.
- **Administrateur/administratrice 4 :** La gestion des stationnements appartient à qui exactement?  
**Réponse du locateur :** *Un acte de vente a été négocié avec le Centre de services scolaires et depuis le 1<sup>er</sup> juillet, le stationnement est géré par le Conseil régional de l'environnement. Des espaces sont réservés aux besoins du Centre de services scolaires.*
- **Administrateur/administratrice 1 :** Le membre coopté représentant le Conseil régional de l'environnement mentionne qu'à son avis, les usages C2 devraient être autorisés dans tous les quartiers de la ville. Selon lui, les commerces de proximité sont importants pour assurer la vitalité d'un quartier; il y a un besoin de commerces. Le Conseil régional de l'environnement travaille notamment à améliorer l'environnement et se préoccupe aussi de la présence de déchets sur le terrain.

---

## **Nombre d'interventions**

21 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 6 février 2024

### **Rédigé par**

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Approuvé par :**

Jonathan Tedeschi, président du conseil de Montcalm