

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2017-08-098

1. Date, événement et lieu	2. Origine	3. Objet
Préconsultation publique <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	<i>Projet de modification du Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53086Mb, R.C.A.5V.Q. 183 (Projet visant la permission d'utilisation temporaire de 2 ans pour un débit d'alcool sur le lot 1 986 834, district de la Chute-Montmorency-Seigneurial)</i>
Consultation RRVQ ch. P-4 <input type="checkbox"/>	Comité exécutif <input type="checkbox"/>	
Consultation LAU <input type="checkbox"/>	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
Tenue le <b>mercredi 13 décembre 2017</b> , à 19 h au 4579, boulevard Sainte-Anne.	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	

#### 4. Présences

**Membres avec droit de vote** : Mmes Louise Côté, Micheline Boutin, Martine Guy et MM. André Ampleman, Gaston Lebel, Lucien Lévesque.

**Membre sans droit de vote** : M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district de la Chute-Montmorency-Seigneurial.

**Personne-ressource** : M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport.

**Animation et préparation du rapport** : Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques du Service de l'interaction citoyenne, Ville de Québec.

**Absence** : M. Christian Rousseau

\* La présidente, madame Louise Côté informe les citoyens qu'elle et le secrétaire, monsieur André Ampleman, se retirent de la démarche préconsultative en raison du conflit d'intérêts qui les lie au projet de modification réglementaire. Ils sont tous les deux résidents du secteur visé par la préconsultation.

#### 5. Informations présentées : demande de préconsultation (RRVQ ch. P-4) :

- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la préconsultation;
- Présentation des modifications proposées par le projet de règlement;
- Une fiche synthèse de modification réglementaire et une carte de la zone concernée étaient disponibles.

Le projet de règlement proposé vise à délivrer, pour une période de deux ans, une occupation temporaire en vue de l'exploitation d'un débit d'alcool sur une propriété sise au 2 463, avenue Royale. Il s'agit d'un terrain transversal entre la rue du Grand-Sault et l'avenue Royale, d'une superficie de 2 536 mètres carrés comprenant un bâtiment commercial vacant d'un étage. Ce lot est localisé approximativement au nord du boulevard des Chutes, au sud de la rue des Pionniers et à l'ouest de l'avenue Royale. Il est situé dans une zone mixte permettant l'habitation, les services administratifs, la vente au détail, la restauration et certains services publics. Le conseil d'arrondissement de Beauport souhaite que le conseil de quartier tienne une préconsultation publique concernant cette demande de modification de zonage, préalablement au processus de modification de zonage.

#### 6. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 22

Nombre d'intervenants : 11

Un citoyen du quartier Montmorency mentionne qu'il a recueilli des signatures de résidents qui sont préoccupés par les conséquences de la délivrance d'un permis d'alcool dans le secteur. Celui-ci s'inquiète des problématiques qui pourraient survenir après l'heure de fermeture, passé minuit. Il aborde les enjeux de sécurité et l'impact qu'aura la taverne sur la vente des demeures. Il se questionne sur une possible contamination du sol et demande s'il existe un rapport quant à la décontamination du sol.

- *Le représentant de la Ville répond que les vérifications nécessaires pour valider la décontamination du sol ont été réalisées et que rien ne permet de croire de façon raisonnable, à une possible contamination du sol. Il mentionne que le terrain n'appartient pas à la Ville et que la reconduction d'une permission temporaire dépendra de la cohabitation avec le milieu et qu'il sera à la discrétion du conseil de décider de la prolongation du permis d'occupation.*
- *Monsieur Stevens Mélançon, conseiller municipal, répond que la Ville compte faire les vérifications d'usage notamment au niveau de la surveillance.*

Au terme des discussions, le citoyen a déposé une pétition composée de 11 signatures.

Un citoyen, résidant sur l'avenue Royale, mentionne qu'il y a pris connaissance des mesures qui seront prises pour l'installation d'une haie du côté de la rue du Grand-Sault. Cependant, il déplore le fait que rien n'a été planifié du côté de l'avenue Royale et remet en question l'installation d'une terrasse, prévue du côté sud. Il demande au requérant ce qu'il compte faire du côté sud et propose d'ajouter ces éléments aux recommandations.

**MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency**

**No de dossier : N° SDORU 2017-08-098**

- *Le requérant répond qu'il va installer de la verdure sans aucun problème.*
- *Monsieur Stevens Mélançon, conseiller municipal, répond que la Ville va regarder l'ensemble des propositions soumises et que par la suite, elle fera les recommandations nécessaires.*

Un citoyen, résidant de la rue du Grand-Sault, dit vouloir avoir la certitude que l'arrivée de la taverne n'aura pas d'impact sur la vente des maisons. Il mentionne être déjà préoccupé par les failles qui dévalorisent elles aussi, l'évaluation de sa maison.

- *Monsieur Stevens Mélançon, conseiller municipal répond qu'il est nécessaire de vérifier les comparables dans chacun des secteurs avant de conclure. Il compte regarder les comparables notamment, les impacts des commerces de proximité sur la vente des maisons.*

Un citoyen de l'avenue Royale veut savoir si le requérant possède actuellement un permis et si oui, quelle est la nature de ce permis. Il demande également si le bâtiment est construit sur les failles.

- *Le représentant de la Ville informe que le permis émis est un permis de construction du bâtiment principal et qu'il a été délivré en 2006. Il répond qu'il n'existe aucune irrégularité au dossier de propriété.*
- *Le conseiller municipal répond qu'il est question d'un terrain avec aire de stationnement et bâtiment construit depuis 2006. Les permis ayant été octroyés, il est question d'un processus préconsultatif sur une permission d'utilisation temporaire.*

Un citoyen du secteur mentionne que le requérant est un bon résidant corporatif, mais dit toutefois s'inquiéter des problèmes liés à la circulation notamment lors des fins de semaine d'été. Il mentionne son désir de voir installer une haie du côté ouest afin de préserver la qualité de vie des résidents.

Un résidant de la rue du Grand-Sault mentionne qu'il n'entrevoit pas de problèmes avec l'arrivée de la taverne, mais que le secteur a déjà son lot de difficultés liées au stationnement dans sa rue.

Un résidant de la rue du Grand Sault demande à quel moment l'ouverture de la taverne va se faire et s'interroge sur l'heure de fermeture de cette dernière. Il se demande ce qui va advenir du stationnement après minuit et soulève son inquiétude quant au flânage en dehors des heures d'ouverture.

- *Le requérant répond que la clientèle n'est pas problématique et que l'ouverture devrait se faire en fonction du permis qui sera accordé. Il souhaite cependant que l'ouverture se réalise le plus rapidement possible et rassure le citoyen quant à l'après-fermeture.*

Une résidante de l'avenue Royale demande au requérant s'il est propriétaire de la bâtisse.

- *Le requérant informe qu'il est en attente de l'acquisition du bâtiment et de la procédure notariale.*

Une résidante de l'avenue Royale mentionne qu'elle habite dans un quartier touristique et qu'elle aurait souhaité le développement d'un projet plus actuel, qui correspond davantage à l'image du quartier ainsi qu'à l'environnement du manoir Montmorency. Elle et un autre citoyen s'inquiètent de l'impact que pourrait avoir l'achalandage de la taverne sur la circulation locale.

- *Le requérant répond que la taverne opère dans le secteur depuis plus de 50 ans.*
- *Monsieur Stevens Mélançon mentionne que l'impact sur la circulation locale va aussi faire partie de l'analyse qui sera réalisée dans les deux ans de permission temporaire.*

Un résidant de l'Avenue Royale trouve l'idée intéressante d'exploiter un commerce sur ce terrain, mais pas une taverne, idée qu'il trouve démodée.

Un résidant de l'avenue Dussault évoque son désir de voir le développement de commerces de proximité dans le secteur. L'ouverture de la taverne offre selon lui, l'opportunité de répondre à ce besoin. Il soulève le fait qu'actuellement, il n'y a pas de commerces de proximité.

## 7. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice mentionne qu'elle est en accord avec l'émission d'un permis de deux ans qui permettra d'évaluer l'impact de l'exploitation de la taverne sur le voisinage. Elle soulève l'importance de connaître la présence de failles qui passent en dessous du bâtiment. Elle mentionne également que dans l'environnement de l'ancienne taverne, il y avait aussi des maisons derrière.

- *Le représentant de la Ville répond que la faille de Courville passe en dessous du futur bâtiment de la taverne.*

Un administrateur mentionne que c'est plutôt la présence de failles qui a un impact sur l'évaluation foncière des maisons du secteur et non, la présence d'un commerce comme la taverne du Kent. Selon lui, l'ancienne taverne du Kent a toujours été considérée comme étant un endroit assez tranquille. Il se dit en accord avec le projet du requérant.

Une administratrice mentionne que lors de la présentation au CQ, il a été discuté de la possibilité d'enlever la sortie donnant du côté de la rue du Grand-Sault. Elle propose de conserver uniquement la sortie sur Royale et permettre les livraisons sur la rue du Grand-Sault. Elle questionne l'ajout d'une terrasse et demande quels sont les recours des citoyens face au bruit tout en se disant préoccupée par l'ouverture d'une taverne à 8 h du matin.

**MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency**

**No de dossier : N° SDORU 2017-08-098**

- *Le requérant mentionne qu'il va regarder quelles sont les possibilités pour les sorties et que les gens qui travaillent de nuit apprécient le fait de pouvoir y aller le matin en sortant du travail.*
- *Le représentant de la Ville mentionne qu'en cas d'insatisfaction, les citoyens peuvent faire une requête à la gestion du territoire, en composant le 311.*

Un administrateur mentionne que selon lui, la valeur des maisons et l'impact de celle-ci sur leur vente est plutôt une question d'offre et de demande. Il ajoute que le rôle d'évaluation est basé sur les transactions dans le secteur et que ça ne veut pas dire que l'arrivée de la taverne les désavantagerait. Il se dit plutôt en accord avec la condition d'occupation temporaire de deux ans qui permet d'exercer un certain contrôle.

*Un citoyen demande au requérant si c'est sûr que les heures d'ouverture ne dépasseront pas minuit.*

- *Le requérant mentionne que ça ne dépassera pas minuit et que l'horaire est de 8 h à minuit.*

Une citoyenne demande s'il est possible d'envisager l'élimination du bruit par l'installation de pare-bruit ou de toiles à proximité de la terrasse.

- *Le requérant mentionne qu'il va regarder cette possibilité.*

Un administrateur est d'avis que le bruit occasionné par la circulation automobile sera plus problématique que le bruit engendré par les clients sur la terrasse. Il serait intéressant d'exercer une surveillance de la vitesse à cet endroit du secteur.

Une administratrice mentionne que selon elle, ce n'est pas une taverne qui va causer le plus de bruit dans le secteur contrairement à un pub qui pourrait engendrer davantage d'inconvénients et conséquemment causer préjudice aux résidents du secteur.

## 8. Suivi recommandé

Ce rapport est transmis à la Division de la gestion du territoire et à l'assistante-greffière de l'Arrondissement de Beauport.

## 9. Recommandation spécifique du mandaté

Compte tenu du fait que deux administrateurs se sont retirés en raison d'un conflit d'intérêts et en l'absence d'un membre, il n'y a pas eu quorum. Deux membres du CQ se sont abstenus de voter et deux membres se sont dits favorables au projet de modification réglementaire. L'avis des membres présents du CQ est mitigé.

### Approuvé par

Signé  
Gaston Lebel  
Vice-président  
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

22 décembre 2017

### Préparé par

Signé  
Hélène St-Pierre  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne  
Ville de Québec