

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-08-138

<p>1. Date, événement et lieu</p> <p>Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ ch. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation LAU <input type="checkbox"/></p> <p>Tenue le mercredi 27 février 2019, à 19 h au 2, rue Monseigneur-Marc-Leclerc.</p>	<p>2. Origine</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>3. Objet</p> <p><i>Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification concernant la partie du territoire formée du lot numéro 6 252 119 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q.218.</i></p>
---	--	--

<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Louise Côté et Micheline Boutin et MM. Sébastien Veilleux, Christian Rousseau, Mathieu Goupil et Martin Racine.</p> <p>Membre sans droit de vote : M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district de la Chute-Montmorency-Seigneurial.</p> <p>Personne-ressource : M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale.</p> <p>Animation et préparation du rapport : Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.</p>
--

<p>Informations présentées : demande d'opinion (RRVQ ch. P-4) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique; - Présentation des modifications proposées par le projet de règlement; - Une fiche synthèse de modification réglementaire ainsi qu'une carte de la zone concernée étaient disponibles. <p>Le projet de modification proposé vise à ajouter une nouvelle partie du territoire (lot 6 252 119) où le conseil d'arrondissement peut approuver un plan de construction ou de modification ou d'occupation d'un immeuble, et à y prescrire les critères pour qu'un tel plan puisse être approuvé par le conseil d'arrondissement. La modification proposée vise à autoriser la construction de deux bâtiments commerciaux d'un étage qui comprendraient : un dépanneur (environ 280 mètres carrés), un poste d'essence de 4 pompes, un restaurant (environ 290 mètres carrés) et deux autres locaux dont l'usage reste à déterminer.</p> <p>Le lot 6 252 119 du cadastre du Québec est situé à l'intersection de la rue des Pionnières-de-Beauport et de l'avenue du Sous-Bois. Ce lot est composé de la zone 53121Mb, localisée approximativement à l'est de la rue Francheville, à l'ouest du boulevard Sainte-Anne et au sud de l'autoroute Félix-Leclerc.</p> <p>Le conseil de quartier a reçu le mandat d'émettre une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de la Charte de la Ville de Québec. Le projet de règlement R.C.A.5.V.Q. 218, relativement à la zone 533121Mb, n'est pas susceptible d'approbation référendaire.</p>													
<p>5. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	4	C.	2	Abstention	0	Total	6	<p>6. Description des options</p> <p>Option A – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p>Option B – Accepter la demande, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p>Option C – Toute autre option à formuler par le conseil de quartier.</p>
Option	Nombre de votes												
A.	0												
B.	4												
C.	2												
Abstention	0												
Total	6												
<p>7. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 36 Nombre d'intervenants : 7</p>													

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-08-138

Premier tour de parole

Un résidant de l'avenue du Sous-Bois demande comment le projet représente une offre de services de proximité intéressante pour les résidants du quartier et soulève la question de l'arrivée du futur stationnement incitatif du Réseau de Transport de la Capitale. Enfin, il demande pourquoi le requérant se voit accorder la permission d'aménager un stationnement à aire ouverte alors que l'exigence minimale pour les stationnements intérieurs est de 40%.

- Le représentant de la Ville répond que l'aménagement d'un pôle de commerce dans le secteur est planifié depuis longtemps et qu'il n'existe pas de lien entre les deux projets. Il est précisé que la Ville répond à une demande de modification de zonage en fonction de la procédure normale exigée et il rappelle les prochaines étapes. Enfin, il conclut que l'outil utilisé est le plan de construction et qu'il permet de concentrer sur un seul terrain les modifications demandées par le requérant.

Un résidant de la rue des Pionnières-de-Beauport soulève la question du trafic et de son impact sur de la qualité de vie des résidants, il demande s'il est possible d'aménager l'entrée et la sortie uniquement à partir de l'avenue du Sous-Bois. Il demande ce qui va advenir de la question du stationnement sur la rue des Pionnières-de-Beauport. En conclusion, il propose l'aménagement d'un carrefour giratoire menant au boulevard Sainte-Anne.

- Le représentant de la Ville répond que des modifications sur la question du stationnement ne sont pas prévues à court terme, mais qu'un avis professionnel pourrait être demandé au Service de transport et de la mobilité intelligente notamment sur la question d'aménager une entrée sur la rue des Pionnières-de-Beauport. Il est précisé qu'il s'agit d'une zone mixte avec de la haute densité et que la rue des Pionnières-de-Beauport a été conçue pour être une artère principale et collectrice.

Une résidante de l'avenue du Sous-Bois souhaite connaître ce qui est réservé à la zone 53121Mb. Elle mentionne que lors de l'achat de son condo, le promoteur lui a mentionné qu'il s'agissait d'une zone résidentielle et non d'une zone commerciale et dit s'être aussi référée aux autorités municipales. Enfin, elle évoque qu'un jardin pour enfants répondrait davantage aux besoins des jeunes familles de plus en plus nombreuses à s'établir dans le secteur. Elle demande qui sont les décideurs au projet.

- Le représentant de la Ville répond que la zone 53121 MB est une zone mixte et que le côté est de l'avenue du Sous-Bois, était jusqu'à l'an dernier, un zonage mixte. Il rappelle l'importance de se renseigner auprès des autorités municipales lors de l'achat de propriétés. Enfin, il est précisé que la construction d'une station-service n'est pas autorisée dans toute la zone 53121 MB, mais seulement le long de l'avenue du Sous-Bois.
- Monsieur Stevens Mélançon répond que la zone 53121 MB était au départ une zone commerciale et que depuis le démantèlement de la cimenterie, les terrains sont restés vacants. Il est mentionné que l'arrivée d'une station service pourrait amener éventuellement des projets plus structurants dans le secteur.

Un résidant de la rue des Pionnières-de-Beauport souligne l'avantage pour une copropriété d'être située à proximité de commerces tels qu'un marché d'alimentation. Il appuie l'importance d'analyser la circulation au niveau des entrées et des sorties sur la rue des Pionnières-de-Beauport qu'il considère très passante. Enfin, il dit souhaiter l'arrivée de commerces de services et la plantation d'arbres dans le secteur.

- Monsieur Stevens Mélançon répond qu'il entend les attentes des citoyens quant à l'amélioration du boulevard Sainte-Anne, mais que le projet de station de service représente une première opportunité de commerce pour le secteur de la rue des Pionnières-de-Beauport. En conclusion, il mentionne que la question du trafic devrait se résorber à la fin des travaux de construction des nouveaux logements.
- Le représentant de la Ville répond que les façades de commerces et autres établissements de services ont généralement un impact sur le champ visuel des automobilistes et que cela collabore à réduire la vitesse dans un quartier.

Une résidante de l'avenue du Sous-Bois soulève la problématique du stationnement d'un deuxième véhicule avec l'application de la grille de spécification quant à l'exigence minimale de 40% au niveau du stationnement intérieur. Elle mentionne que les résidants espéraient l'arrivée d'un supermarché IGA plutôt qu'une station de service et dit craindre le phénomène d'îlot de chaleur. Enfin, elle demande ce qu'il advient de la question de la contamination des sols dans le cas de la fermeture de station de service.

- Le représentant de la Ville répond qu'il est possible d'adresser une demande de modification de zonage pour la question liée au stationnement et que celle-ci pourra être soumise aux élus de l'arrondissement. Enfin, il précise que la loi exige maintenant la décontamination des sols lors de fermeture de station de service.
- Monsieur Stevens Mélançon répond que les élus essaient de trouver des solutions.

Le requérant mentionne que cela fait au-delà de 10 ans que des démarches sont réalisées pour attirer différents commerces dont notamment celui d'un supermarché et qu'une analyse de différents critères incitatifs a démontré qu'un petit pôle commercial aurait un impact positif pour attirer les commerces de proximité.

Deuxième tour de parole

Une résidente de l'avenue du Sous-Bois souhaite adresser un dernier commentaire à l' élu en mentionnant que l'arrivée d'une station de service dans le secteur n'est pas considérée comme une opportunité de développement durable à l'ère de l'électrification des transports.

Un résidant demande si la zone peut devenir éventuellement une zone considérée à risque en raison de l'arrivée d'une station de service.

- Le représentant de la Ville répond que cette zone n'est pas considérée comme étant à risque au niveau de la Ville, mais il dit ignorer la réponse quant aux assurances.

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-08-138

8. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice demande des précisions quant aux différentes modifications apportées aux grilles de spécifications lors de l'omnibus du boulevard Sainte-Anne. Elle mentionne que la question du stationnement est une préoccupation dans le secteur et que le boulevard Sainte-Anne est occupé par des voitures stationnées dans les deux directions. Enfin, elle demande des précisions quant aux coûts relatifs à une demande de modification de zonage en lien avec l'aménagement des stationnements.

- Le représentant de la Ville répond que la zone située au sud de la rue des Pionnières-de-Beauport était strictement commerciale et que l'usage habitation y a été ajouté afin d'en faire une zone mixte et permettre la construction de bâtiments isolés, jumelés ou en rangées. Il est précisé qu'il s'agit de remplir un seul formulaire et que les copropriétaires peuvent s'entendre afin de répartir les coûts liés au dépôt de la demande.

Un administrateur mentionne que le nombre de 46 cases de stationnements incluant le stationnement d'un restaurant et d'un centre de conditionnement physique va occasionner des débordements dans les rues avoisinantes et que les résidents vont se retrouver avec un réel problème. Il affirme que revoir le pourcentage d'aire de stationnement sur les terrains ne règlera pas celui des habitations déjà construites. Enfin, il demande des précisions quant à l'application du règlement obligeant la plantation d'arbres et demande des précisions quant au type de commerce qui pourrait être autorisé dans le secteur.

- Le représentant de la Ville répond que les clients de la station de service devraient occuper le stationnement de façon succincte et ponctuelle et qu'il est fort probable que la vocation du futur restaurant ne soit pas de type 5 services. Il est mentionné qu'il existe une ouverture à revoir le pourcentage de cases de stationnement autorisé dans la zone afin de permettre davantage de stationnements sur les terrains et par conséquent, le développement d'une vraie rue commerçante. Enfin, il répond qu'il est possible de dénoncer le non-respect de l'application du Règlement sur la présence d'arbre par 15 mètres de ligne avant de lot en adressant une requête au niveau de la Gestion du cadre bâti. Il s'agit de commerces de vente au détail et non de commerces qui pourraient avoir un impact majeur dans le secteur.

Un administrateur souligne qu'il s'agit d'un projet intéressant dans son ensemble même si une station d'essence n'est pas la meilleure des options. En conclusion, il dit être heureux qu'un projet se développe enfin dans le secteur.

Une administratrice mentionne que ça fait des années qu'un projet est attendu dans le secteur et qu'il est difficile de satisfaire tous les résidents du quartier. Elle demande des précisions quant à la transmission de l'idée d'aménager les entrées uniquement à partir de l'avenue des Sous-Bois.

- Le représentant de la Ville répond que les suggestions vont être acheminées au Service du transport et de la Mobilité intelligente pour analyser notamment le flux de circulation et la sécurité du secteur. Il rappelle que cette rue a été ciblée au départ pour être une rue commerçante et qu'éventuellement d'autres commerces viendront s'établir dans le secteur.

Un administrateur souhaite souligner l'ouverture de la Ville relativement à la permission d'un deuxième stationnement sur les terrains et que selon lui, un premier projet pourra certes amener d'autres projets plus représentatifs des attentes des résidents du secteur.

Un administrateur affirme qu'il trouve regrettable d'implanter un projet dans lequel on fait abstention de l'environnement. Il aurait aimé que le promoteur préserve les arbres matures existants ou qu'il prenne les mesures nécessaires pour déplacer ceux qui peuvent être préservés. Enfin, il dit approuver l'arrivée de ce nouveau projet dans le quartier.

- Le représentant de la Ville répond qu'une bande tampon est obligatoire en vertu du Règlement de zonage et que le ratio minimum prévu est entre 25 et 30 arbres. En conclusion, il est suggéré au promoteur d'examiner la possibilité de conserver des arbres qui sont déjà existants.

9. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et à l'assistante-greffière la recommandation du conseil de quartier.

10. Recommandation spécifique du mandaté

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu à la majorité, de recommander au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de modification du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification concernant la partie du territoire formée du lot numéro 6 252 119, R.C.A.5V.Q.218.* - district de La Chute-Montmorency-Seigneurial.

Approuvé par

SIGNÉ

Mathieu Goupil
Président
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

19 mars 2019

Préparé par

SIGNÉ

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