



Service de l'interaction citoyenne
Participation publique

Mandaté : Conseil de quartier de Neufchâtel-Est-Lebourgneuf

No de dossier : R.C.A.2V.Q. 262

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
Demande d'opinion <input type="checkbox"/> Demande d'opinion et consultation LAU <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le 19 février 2020, à 19h, au centre communautaire Lebourgneuf, salle multifonctionnelle.	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Conseil exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Projet de <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21712Cb</i> Règlement R.C.A.2V.Q. 262 (Réf. : Angle d'éloignement – boulevard Lebourgneuf/rue de L'Islet)

4 Présences

Membre avec droit de vote : Mesdames Lise Bilodeau, Cynthia Fauteux et Lise Villeneuve ainsi que messieurs Jean Guylar Darcelin et Agustin Melo Rojas.

Membre sans droit de vote : Mme Dominique Tanguay, conseillère du district des Saules, M. Patrick Paquet, conseiller du district Neufchâtel-Lebourgneuf.

Personne-ressource : M. Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Arrondissement des Rivières

Animation de la rencontre et préparation du rapport : M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques Service de l'interaction citoyenne

5 Informations présentées

- 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 et la politique de consultation publique de la Ville de Québec.
- Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique.
- Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire.

- Mention que le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 262 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.
- Présentation du projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 262 par la personne-ressource.

6 Recommandation du mandaté

Considérant les arguments apportés de part et d'autre (résidants et commerçants) qui sont louables et pertinents, à l'unanimité, il est recommandé, au conseil d'arrondissement des Rivières, de suspendre le processus de modification règlementaire concernant le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 262, afin qu'un comité composé des résidants, des commerçants et des élus soit mis en place pour identifier une solution rapidement.

7 Options soumises au vote		8 Description des options
Option	Nombre de votes	<p>Option A – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p>Option B – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p>Option C – Considérant les arguments apportés de part et d'autre (résidants et commerçants) qui sont louables et pertinents, le conseil de quartier recommande au conseil d'arrondissement des Rivières de suspendre le processus de modification règlementaire, afin qu'un comité composé des résidants, des commerçants et des élus soit formé pour identifier des solutions rapidement.</p>
A.	0	
B.	0	
C.	5	
Abstention	0	
Total	5	

9 Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 30
8 femmes; 22 hommes
Nombre d'intervenants : 17

Intervention du requérant

- Un représentant des bâtiments commerciaux situés au 1280-1300, boulevard Lebourgneuf effectue un rappel des événements et souligne les éléments suivants :
 - Citoyen corporatif depuis 2003, il indique qu'il souhaite favoriser une cohabitation harmonieuse entre les résidences voisines et le secteur commercial concerné.

- Certaines analyses architecturales ont été effectuées en vue de l'implantation d'un stationnement étagé, mais il est complexe de concevoir l'application de la mesure de mitigation proposée (angle d'éloignement de 35 degrés) à un projet concret.
- Les besoins en matière d'espaces de stationnement pour les deux tours du Complexe Santé de la Capitale correspondent à une offre supplémentaire se situant entre 125 et 150 stationnements par jour.
- Depuis 2004, le Complexe Santé de la Capitale renouvelle un bail conclu avec Hydro-Québec pour l'utilisation d'une partie des terrains situés sous la ligne électrique à des fins de stationnement. Seulement 50% des terrains loués sont utilisés actuellement pour du stationnement. Le Complexe Santé de la Capitale a effectué antérieurement une demande pour agrandir ce stationnement dans le but d'aménager 33 cases supplémentaires, mais cette requête a été refusée à la suite d'une consultation publique tenue à ce sujet.
- À l'hiver 2018, le conseil d'arrondissement des Rivières a décidé de restreindre, par règlementation, l'utilisation des espaces de stationnement dans les rues de L'Islet, de Coligny et du Promontoire, privant ainsi les employés et la clientèle des immeubles commerciaux de cette capacité additionnelle de stationnements. Cette modification réglementaire a accentué de façon dramatique les besoins en matière de stationnement.
- De plus, cette situation a entraîné le départ, en 2018 et 2019, de trois commerçants; le café Starbucks, la clinique Unimédic et l'entreprise Avégo. Le service sans rendez-vous de la clinique médicale (pour la population en général) sera également fermé au cours des prochaines semaines, compte tenu du manque d'espaces de stationnement.
- En 2018, la division de la Gestion territoriale de la Ville de Québec a proposé aux commerçants de formuler une demande de dérogation mineure, afin de rendre conformes les aires de stationnement extérieures en cour arrière, et ce, en diminuant la profondeur de l'écran visuel de 10 mètres à 3 mètres. Le potentiel de cette modification permettait l'ajout de 49 cases de stationnement. Cette demande a été refusée par le conseil d'arrondissement des Rivières en octobre 2018 et ce refus fait présentement l'objet d'un recours devant les tribunaux.
- Actuellement, il n'y a pas de projet final concernant la construction d'un stationnement étagé. Les conditions d'implantation et les solutions apportées pour un éventuel projet devront cependant assurer une pérennité aux commerçants.
- Le projet d'un stationnement étagé sera probablement localisé au 1300, boulevard Lebourgneuf, car les conditions du bâtiment du 1280, boulevard Lebourgneuf ne permettent pas de supporter une infrastructure aérienne.
- Actuellement, il y a 57 cases de stationnement situées en cour arrière. La construction d'un de stationnement étagé nécessite la perte de 20 cases au sol. L'angle d'éloignement de 35 degrés proposé permettrait de construire 30 à 35 cases par étage et le coût de construction est estimé à 20 000 \$ par case.
- Dans ces conditions, il serait préférable que la hauteur maximale autorisée, à la limite de la marge arrière de 10 mètres, soit établie à 10 mètres plutôt que 7 mètres afin de permettre la

construction de 125 cases de stationnement supplémentaires et ainsi diminuer le coût de construction à 10 000 \$ par case.

Interventions des citoyens

- Un résidant de la rue de L'Islet se dit surpris de constater que le règlement omnibus, présenté en consultation publique en novembre dernier, a été adopté, alors que les membres du conseil d'arrondissement étaient conscients que les résidents de la rue de L'Islet avaient déjà réagi émotivement à la proposition de réduire la largeur de la zone tampon de 10 mètres à 3 mètres. Il rappelle que la superficie des cours arrière des résidences de la rue de L'Islet est restreinte et que l'implantation d'un bâtiment à 10 mètres des propriétés vient hypothéquer, de façon significative, la qualité de vie des résidents concernés. Malgré la mesure de mitigation proposée (angle d'éloignement de 35 degrés), il indique que cette modification règlementaire ne permettra pas de préserver l'intimité des résidences voisines au projet. Selon lui, le développement commercial d'une ville doit être effectué en respectant prioritairement la qualité de vie des citoyens. Il considère que la modification règlementaire proposée a comme objectif de régler uniquement un problème de stationnement pour les commerçants au détriment des résidents. Il rappelle qu'en 2018, la Ville avait proposé aux commerçants d'aménager une clôture dans la zone tampon, mais que cette solution avait été refusée par les commerçants.
- Un résidant de la rue de L'Islet mentionne que l'uniformisation de la réglementation semble être la raison qui justifie cet amendement, dans le but de régler un problème de stationnement pour les commerçants. Il indique que les résidents de la rue de L'Islet sont conscients de la problématique de stationnement des commerçants, mais il constate que la solution proposée aujourd'hui a maintenant plus d'impact pour les citoyens que celle présentée à l'automne 2018. Selon lui, la modification proposée ne permet pas de préserver l'intimité et la quiétude des résidences voisines. Il considère que le bruit de la circulation automobile sera augmenté, que la lumière provenant des phares des véhicules sera plus importante et que les conditions seront favorables à la création d'un îlot de chaleur. Il déplore que la réglementation d'urbanisme soit maintenant différente de celle en vigueur lors de la l'acquisition de sa propriété. Il mentionne que ce projet est une atteinte à la jouissance des résidents et qu'il contribuera à diminuer la valeur de leurs propriétés. Il souligne également qu'il aurait été préférable d'identifier des solutions qui ont moins d'impact pour les résidents d'autant plus, que la modification présentée aujourd'hui ne semble pas répondre adéquatement aux besoins des commerçants.
- Un résidant de la rue de L'Islet fait référence au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec et fait la lecture de l'extrait suivant: « *Afin d'inciter la population à utiliser davantage l'autobus, notamment lors de déplacements pendulaires (domicile/travail), des efforts doivent être entrepris pour rendre les conditions de stationnement moins favorables aux automobilistes. En ce sens, la Ville prévoit se doter d'une nouvelle politique du stationnement. Une gestion plus serrée du stationnement, visant en particulier les espaces de longue durée sur les lieux de travail, s'avère un outil essentiel pour diminuer la circulation automobile. Une réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis le long des parcours Métrobus pourrait également être envisagée.* » Il mentionne qu'il est surpris de constater que le projet présenté n'est pas conforme aux orientations du PDAD de la Ville et déplore cette incohérence. Il souligne que cette modification aura un impact sur la valeur des propriétés voisines au projet. Il rappelle que les besoins des commerçants identifiés lors de la demande de dérogation mineure, un moment où, selon lui, les résidents et commerçants étaient

sur le point de s'entendre, étaient évalués à 10 cases de stationnement supplémentaires comparativement à un nombre 12 fois plus élevé aujourd'hui, soit environ 125 cases.

- Un résidant de la rue de L'Islet mentionne que l'écran visuel actuellement en place à la limite de sa cour arrière n'est pas aussi efficace que celui aménagé à la limite des cours arrière des résidences situées vis-à-vis le bâtiment de la Banque Royale. Il indique que l'écran situé à cet endroit préserve l'intimité des résidences, car il est constitué d'un boisé d'une largeur de 10 mètres contrairement à l'écran visuel situé derrière sa résidence qui est composé uniquement d'une butte-écran d'une hauteur d'environ 2 mètres surmontée d'une rangée de cèdres de 2 mètres. Il souligne que des cèdres d'environ 4 mètres étaient présents sur cette butte-écran avant que les commerçants les remplacent par les arbres actuels. Selon lui, l'écran visuel actuellement aménagé derrière sa résidence ne permettra pas de préserver l'intimité des résidents dans l'éventualité de l'implantation d'un stationnement étagé à 10 mètres des propriétés. Il remet aux administrateurs quelques photographies de l'écran visuel existant. En terminant, il rappelle que les résidents avaient accepté en 2018 une réduction de la largeur de la zone tampon, de 10 mètres à 3 mètres, conditionnellement à l'installation d'une clôture de qualité à la limite des propriétés et précise que les commerçants avaient refusé cette proposition.
- Un résidant de la rue de L'Islet souhaite savoir si la modification règlementaire proposée permettra d'ajouter des étages au stationnement qui est déjà en place derrière le bâtiment de la Banque Royale. D'autre part, il considère que la modification permettant l'implantation d'un bâtiment d'une hauteur de 7 mètres, à 10 mètres des propriétés, n'est pas raisonnable. Il déplore que la réglementation d'urbanisme soit maintenant différente de celle en vigueur lors de la l'acquisition de sa propriété et stipule que cette situation aura pour effet de diminuer la valeur des propriétés touchées. En terminant, il affirme qu'entre deux maux la Ville invite maintenant les citoyens à choisir le moindre, car la modification règlementaire visant à réduire la marge arrière à 10 mètres a déjà été adoptée par le conseil d'arrondissement.
Réponse de la Ville : La réglementation actuellement en vigueur pour la zone 21712Cb autorise une hauteur maximale d'un bâtiment principal à 24 mètres et prévoit une marge arrière de 10 mètres. La mesure de mitigation proposée aujourd'hui pour la zone concernée est la suivante : Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 35 degrés à la limite de la zone 21539Ha.
- Un résidant de la rue de L'Islet, dont la propriété est située à l'arrière du bâtiment de la Banque Royale, indique qu'il accepte de cohabiter à proximité d'une zone commerciale malgré certaines nuisances dues au bruit des opérations de déneigement et à la lumière provenant des phares des véhicules. En contrepartie, il souhaite que les citoyens corporatifs fassent un effort eux aussi pour faciliter cette cohabitation. Il souligne que la haie de conifères appartenant à la Banque Royale n'est pas entretenue, ce qui entraîne, selon lui, une détérioration des arbustes et une diminution de l'efficacité de cet écran visuel. Il souhaite que la Banque Royale entretienne et nettoie cette zone tampon et qu'elle retire l'enseigne lumineuse installée à l'arrière du bâtiment. Il considère que cette enseigne ne devrait pas être installée à cet endroit, car la lumière qu'elle diffuse durant la nuit éclaire les résidences voisines. Il n'est pas convaincu que la fermeture du café Starbucks soit liée au manque d'espaces de stationnement, car il constate que la majorité des clients de ce commerce était composée d'utilisateurs du transport en commun et d'étudiants qui n'utilisent pas la voiture comme moyen de transport. À titre d'exemple, il mentionne que le restaurant Subway ne semble pas subir les contraintes d'un manque de stationnement. Il juge que les clients de la clinique médicale devraient utiliser plus souvent le transport en commun, car des améliorations sont présentement apportées au réseau afin de favoriser une plus grande

utilisation. Il indique qu'il n'avait pas compris que la réduction de la marge arrière à 10 mètres était déjà effective et mentionne que cette distance n'est pas suffisante pour permettre la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 7 mètres. En conclusion, il recommande que la Ville transmette par courriel les invitations aux consultations publiques.

- Un résidant de la rue de L'Islet mentionne qu'il n'a pas reçu l'invitation à la consultation publique du 21 novembre 2019 concernant le projet de règlement omnibus. Il se questionne sur la légitimité de ce processus de consultation considérant l'absence des résidents de la rue de L'Islet à cette rencontre et les impacts possibles pour les propriétés limitrophes. De plus, il souligne le caractère unique de ce secteur du boulevard Lebourgneuf où la cohabitation entre une zone résidentielle et une zone commerciale est présente et s'interroge sur la nécessité d'appliquer une réglementation uniforme dans un tel contexte. En terminant, il demande si la Ville a évalué les impacts de cette modification sur la valeur des résidences concernées et souhaite savoir si les pertes financières occasionnées par cet amendement seront assumées uniquement par les propriétaires.
- *Réponse de la Ville : À la demande du conseiller municipal, une vérification a été effectuée auprès du distributeur concernant la distribution des invitations dans le secteur de la rue de L'Islet pour la consultation publique du 21 novembre 2019. Un relevé GPS du trajet de la distribution réalisée sur la rue de L'Islet a été remis à l'élu.*
- Un résidant de la rue de L'Islet soutient que le conseil de quartier doit s'assurer que les invitations aux consultations publiques ont été transmises aux citoyens concernés avant la tenue de la rencontre. Concernant le projet de modification réglementaire, il indique qu'il serait préférable que les citoyens et les commerçants négocient une entente raisonnable pour les deux parties. De plus, il mentionne que le gabarit d'un bâtiment résidentiel n'est pas comparable à celui d'un édifice commercial dans le présent projet. Il rappelle que le secteur résidentiel a été construit avant l'implantation du secteur commercial. Il également souhaite savoir si le degré de l'angle d'éloignement proposé peut être modifié et demande si une partie du stationnement étagé peut être souterraine.
- Un commerçant du bâtiment situé au 1300, boulevard Lebourgneuf mentionne que certains clients fréquentent son commerce quotidiennement pour des problèmes de mobilité et de santé et qu'il serait très difficile pour eux d'utiliser le service de transport en commun. Il mentionne qu'il perd régulièrement une partie de sa clientèle due à un manque d'espace de stationnement et soutient qu'il est important de trouver une solution à cette problématique.

2^e tour de la période de questions et commentaires du public

- Un résidant de la rue de L'Islet suggère que la Ville améliore ses moyens de communication pour les invitations aux consultations publiques. Il recommande que les invitations soient acheminées aux citoyens par la poste. D'autre part, il demande que la réglementation d'urbanisme présentement en vigueur soit révisée, afin d'éviter qu'un bâtiment d'une hauteur de 7 mètres soit construit à 10 mètres des propriétés concernées. Il propose qu'un comité de citoyens et de commerçants soit formé afin d'identifier rapidement des solutions qui tiennent compte des intérêts de tous. Dans l'éventualité où ce comité ne serait pas créé, il indique qu'il transmettra une demande à la Ville pour que le règlement omnibus concernant la zone 21712Cb soit modifié.
- Un résidant de la rue de L'Islet effectue un bref historique des événements au sujet des tentatives pour identifier des solutions aux problèmes de stationnement des commerçants. Il constate que

les solutions proposées au fil des ans visent à rapprocher progressivement le stationnement du secteur résidentiel et ainsi augmenter les impacts pour les résidants. Il suggère que la Ville examine à nouveau la proposition d'agrandir le stationnement situé sous le corridor hydroélectrique et de densifier l'écran végétal aménagé entre les résidences et le stationnement.

- Un représentant des bâtiments commerciaux situés au 1280-1300, boulevard Lebourgneuf, mentionne que plusieurs de ses employés n'utilisent pas le service de transport en commun dû à leurs conditions familiales et financières. Il soutient que l'implantation des services de santé à proximité des résidences a plutôt favorisé une augmentation de leurs valeurs. Il indique que les propriétaires des édifices commerciaux ont présentement atteint un point de rupture, car des locataires ont déjà mis fin à leur bail. Il mentionne qu'il souhaite collaborer à la recherche de solutions, mais précise que le dossier est présentement judiciairisé et qu'il sera difficile d'appliquer les propositions antérieures, car les propriétaires ont atteint un réel point de rupture. En terminant, il indique qu'il est ouvert à examiner des mesures qui conviennent aux attentes des citoyens, mais il demande si la Ville sera prête à collaborer financièrement à la mise en place de ces solutions.
- Un résidant de la rue de L'Islet recommande que la réglementation concernant les interdictions de stationnement dans le secteur de la rue de L'Islet ne soit pas modifiée, afin que la quiétude de ces rues et la sécurité des piétons soient préservées. Dans l'éventualité où les résidants et les commerçants n'arrivent pas à conclure une entente, il recommande que la mesure de mitigation proposée soit appliquée.
- Un résidant de la rue de L'Islet souhaite savoir si les besoins en matière de stationnement ont été évalués lors de l'émission des permis de construction des édifices commerciaux. Dès 2003, il avait constaté que les espaces de stationnement prévus pour ces édifices n'étaient pas suffisants. Il mentionne qu'il est déçu que la Ville n'ait pas réussi à faire ce constat dès le départ. En terminant, il indique qu'il désire faire partie d'un éventuel comité qui aurait comme mandat de rechercher une solution.

10 Questions et commentaires du conseil d'administration

- Une administratrice rappelle aux citoyens que la recommandation du conseil de quartier émise lors de la consultation publique du 21 novembre a permis aux résidants du secteur de la rue de L'Islet d'être convoqués à nouveau à une consultation publique concernant la réduction de la marge arrière de la zone commerciale voisine à leur propriété. Elle souligne que le conseil de quartier a bien joué son rôle dans ce contexte.
- À la suite de la période de questions et commentaires du public, les administrateurs se retirent à huis clos quelques minutes et conviennent d'ajouter dans les options à soumettre au vote la proposition suivante : « *Considérant les arguments apportés de part et d'autre (résidants et commerçants) qui sont louables et pertinents, le conseil de quartier recommande au conseil d'arrondissement des Rivières de suspendre le processus de modification réglementaire, afin*

qu'un comité composé des résidents, des commerçants et des élus soit formé pour identifier des solutions rapidement. »

11 Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement des Rivières

Approuvé par :

SIGNÉ

Lise Bilodeau
Présidente
Conseil de quartier Neufchâtel-Est-Lebourgneuf

26 février 2020

Préparé par :

SIGNÉ

Mario Demeule
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

26 février 2020