

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-004

<p>1. Événement, date et lieu (15-03-18)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Centre MGR Bouffard, 680, rue Raoul-Jobin, 19 h, salle 303</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>Modification à la réglementation de zonage relativement à une permission et une demande d'occupation sur les lots 2102-341 et 2102-342 pour des usages des groupes C1 services administratifs (comprend les studios d'enregistrement), C3 lieu de rassemblement (locaux de répétition sans public et rampe de skate) et C40 générateur d'entreposage, des superficies maximales s'appliquent pour chacun de ces groupes, 25, rue Bigaouette (SONUM), R.C.A.IV.Q. 231 et 232, quartier Saint-Sauveur</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Véronique Demers et Sophie Gallais, MM. Bruno Falardeau, Olivier Meyer, Nicolas St-Laurent et Sylvain Simoneau</p> <p>Membre sans droit de vote : Chantal Gilbert, conseillère municipale</p> <p>Personnes-ressources : Mme Lydia Toupin et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p>5. Information présentée</p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation des projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.IV.Q. 231 et 232. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.IV.Q. 232 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche de présentation et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte relative à la zone concernée et aux zones contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier. Des copies des projets de règlement sont disponibles au public.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>À la majorité, il est recommandé au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission et une demande d'occupation sur les lots 2102-341 et 2102-342 pour des usages des groupes C1 services administratifs (comprend les studios d'enregistrement), C3 lieu de rassemblement (locaux de répétition sans public et rampe de skate) et C40 générateur d'entreposage, le tout selon les superficies maximales indiquées au projet de règlement pour chacun de ces groupes, <u>mais en ajoutant aux exigences une garantie concernant l'insonorisation du bâtiment et l'amélioration de son apparence</u>, R.C.A.IV.Q. 231 et 232, quartier Saint-Sauveur.</p>														
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3)</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1)	0	2)	0	3)	5	Abstention	1	Total	6	<p>8. Description des options</p> <p>1) Statu quo, c'est-à-dire recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser la demande.</p> <p>2) Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission et une demande d'occupation sur les lots 2102-341 et 2102-342 pour des usages des groupes C1 services administratifs (comprend les studios d'enregistrement), C3 lieu de rassemblement (locaux de répétition sans public et rampe de skate) et C40 générateur d'entreposage, le tout selon les superficies maximales indiquées au projet de règlement pour chacun de ces groupes, R.C.A.IV.Q. 231 et 232.</p> <p>3) Même que l'option 2, mais en ajoutant aux exigences une garantie concernant l'insonorisation du bâtiment et l'amélioration de son apparence.</p>	
Option	Nombre de votes													
1)	0													
2)	0													
3)	5													
Abstention	1													
Total	6													

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-004

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 28

Nombre de commentaires : 16

Enjeux : Dans le cadre de la présentation des enjeux, Mme Chantal Gilbert, conseillère municipale du district Saint-Roch-Saint-Sauveur, souligne que le projet de modification peut contenir des impacts importants. Le projet de modification concerne un bâtiment commercial situé en pleine zone résidentielle, en bordure de la rivière Saint-Charles. Les activités pratiquées dans le bâtiment génèrent un besoin en stationnement, le bâtiment offre des cases de stationnement, mais elles sont inférieures au nombre de cases que la réglementation exige. De plus, étant donné qu'il s'agit d'un lieu pour les répétitions musicales, la question du bruit est un enjeu important, il faut voir comment le contrôler. Ne connaissant pas le niveau de dérangement découlant de la présence des activités de SONUM dans le secteur, Mme Gilbert précise que la consultation publique doit permettre d'établir les difficultés et de voir ce qui peut être fait pour les résoudre.

Questions :

Est-ce que la rampe de skate est ouverte au public? R. : La requérante précise que la rampe de skate n'est pas ouverte au public. La rampe est utilisée par une association de personnes qui pratiquent ce sport. L'âge des participants est très varié, de 18 ans à plus de 40 ans.

Que comprend la superficie des locaux de répétition? R. : La représentante de la Ville précise que la superficie attribuée aux locaux de répétition comprend également les couloirs permettant de s'y rendre.

Heures de fermeture? R. : Le propriétaire de SONUM indique que le bâtiment ferme à 23 h 30, c'est à ce moment que le système d'alarme se met en fonction, de manière automatique. Conséquemment, les musiciens cessent les répétitions autour de 23 h, car ils doivent avoir quitté le bâtiment avant 23 h 30. S'il y a des problèmes de bruit, il invite les résidents à communiquer avec lui.

Est-ce qu'il y aura un investissement financier en matière d'insonorisation si le propriétaire obtient la modification de zonage? R. : Le propriétaire indique qu'il fait déjà de l'insonorisation à chaque fois qu'il aménage un local de répétition. L'insonorisation est son principal souci. Avec une autorisation permanente, il y aura des investissements supplémentaires à ce chapitre.

Commentaires :

La requérante précise que dans un passé récent, la zone où le bâtiment de SONUM est situé était une zone industrielle. Il y a 10 ans, elle avait obtenu de la Ville une autorisation personnelle qui vient à échéance en juillet prochain. Cette autorisation avait été accordée à la suite d'une consultation publique où la presque totalité des participants était favorable à une occupation permanente. À l'époque, on lui avait dit que cette autorisation était renouvelable. Toutefois, le renouvellement n'est plus possible aujourd'hui, il faut procéder par une modification à la réglementation de zonage. SONUM souhaite poursuivre ses activités à cet endroit. En matière de bruit, elle indique qu'ils n'ont pas reçu de plainte et lorsqu'il aménage un local de répétition, celui-ci est insonorisé et des vérifications sont faites à l'extérieur du bâtiment pour s'assurer que l'insonorisation est adéquate. En ce qui a trait au stationnement, outre les 17 cases de stationnement situées sur le terrain de la Ville adjacent au bâtiment, mais qui ne peuvent être comptabilisées dans les cases de stationnement offertes par SONUM, 5 cases sont disponibles dans la partie avant du terrain de SONUM et 7 autres sont disponibles à la pointe du terrain.

Outre les deux requérants, quatorze personnes se sont prononcées sur le projet. Parmi celles-ci, une résidente du secteur se prononce en défaveur du projet de modification à la réglementation de zonage, cinq autres se montrent favorables au projet, mais certaines d'entre elles formulent des exigences. Enfin, sept personnes ayant un lien avec SONUM s'expriment en faveur du projet de modification à la réglementation de zonage.

En ce qui a trait à la personne qui s'exprime en défaveur de la modification de zonage, tout en reconnaissant le travail réalisé par SONUM, elle estime que compte tenu du renouveau résidentiel qui s'effectue dans le quartier depuis quelques années, le bâtiment industriel occupé par SONUM ne cadre plus avec le quartier. Il présente des murs aveugles qui sont propices aux graffitis. Les activités pratiquées dans le bâtiment ne cadrent pas davantage avec le milieu, elles sont génératrices de bruit et elle observe que la porte est ouverte de temps à autre ce qui permet au bruit de s'échapper du bâtiment. En ce qui a trait à la rampe de skate, elle ne voit pas pourquoi on l'autoriserait, il existe deux rampes extérieures situées à proximité.

Parmi les sept personnes qui se prononcent favorablement et qui ont un lien avec SONUM, principalement des musiciens qui louent ou ont déjà loué un local de répétition chez SONUM et certains d'entre eux déclarent habiter le quartier sans pour autant demeurer à proximité du bâtiment, ceux-ci font valoir que les services offerts par l'entreprise répondent à un besoin en matière de locaux de répétition. Selon eux, il y aurait dans la région de Québec une liste d'attente importante pour ce type de locaux. Par ailleurs, s'ils constatent que l'apparence du bâtiment laisse à désirer, par contre, ils indiquent observer depuis quelques années une amélioration dans les locaux du bâtiment, notamment l'insonorisation des locaux de pratique au fur et à mesure qu'ils sont construits ou rénovés. Également, plusieurs soulignent que le caractère temporaire de l'autorisation personnelle ne permet pas au propriétaire d'investir alors qu'une autorisation permanente changerait la perspective. En matière de stationnement, certains soulignent qu'ils n'éprouvent pas de difficulté à trouver du stationnement dans les espaces de stationnement réservés à SONUM. En ce qui a trait au bruit, globalement ils estiment que le bruit qui émane du bâtiment n'est pas plus important que le bruit ambiant de la zone.

Parmi les cinq personnes qui résident à proximité du 25, rue Bigaouette et qui se montrent favorables à la modification proposée, deux d'entre elles soulignent ne pas être incommodées par le bruit, même s'il peut y en avoir à l'occasion, et estiment qu'une autorisation permanente pourra faire en sorte que les propriétaires investissent dans leur bâtiment. L'une de ces personnes précise que SONUM constitue un bon voisinage et que, si cela est possible, elle recommande l'élimination de la partie du bâtiment qui est

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-004

9. Questions et commentaires du public (SUITE)

Nombre de personnes présentes : 28

Nombre de commentaires : 16

Commentaires (SUITE) :

en tôle. Par ailleurs, pour trois autres personnes qui demeurent dans la rue Père-Lacombe à proximité du bâtiment de Sonum, dont l'une d'elles dit représenter les copropriétaires du 465, rue Père-Lacombe, tout en reconnaissant l'importance de l'entreprise dans le domaine musical, elles soulignent que l'entreprise est située dans un secteur résidentiel dont la fonction résidentielle s'est développée depuis que SONUM a obtenu une autorisation personnelle il y a 10 ans. En outre, SONUM opère selon un horaire atypique, de 11 h 30 à 23 h 30, tous les jours. Généralement, le bruit apparaît acceptable quoiqu'irritant, voire fatigant à la longue, car on entend des vibrations, même si cela est faible. Par contre, à l'occasion elles observent des pointes de bruit importantes qui donnent l'impression d'assister à un concert en plein air. Par ailleurs, elles ajoutent avoir déjà entendu de la musique après 23 h 30. De plus, avec l'augmentation de la superficie des locaux de répétition annoncée dans le projet, elles craignent une augmentation des problèmes liés au bruit, une augmentation du va-et-vient dans la rue et anticipent une augmentation des problèmes de stationnement. Ne s'opposant pas à la présence de SONUM dans le secteur, ces personnes recommandent que le projet se développe en plusieurs phases de manière à s'assurer que les propriétaires satisfassent aux exigences avant de leur accorder une autorisation permanente. Les exigences concernent l'amélioration, de type professionnel, de l'insonorisation des locaux et du toit (il y aurait du bruit en provenance du toit); la localisation des locaux d'entreposage le long de la rue Père-Lacombe de manière à créer une zone tampon entre les locaux de pratique et la rue; l'accès au bâtiment par la porte située du côté de la rivière afin de réduire le va-et-vient; le changement des heures d'opération pour la période de 10 h à 22 h; l'établissement d'une relation de voisinage entre SONUM et les résidents du secteur.

Sans se prononcer sur le projet, un participant signale qu'il y a un autobus scolaire stationné pratiquement en permanence durant tout l'été sur la partie du stationnement en pointe. Il demande si cet autobus ne pourrait pas être retiré de ce lieu.

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Est-ce que la Ville continuera à louer le stationnement à SONUM? R. : La représentante de la Ville précise que jusqu'à maintenant la Ville louait le stationnement à SONUM sur une base annuelle. Toutefois, actuellement il n'y a pas eu de renouvellement, la Ville attend de connaître le résultat de la demande de modification à la réglementation de zonage avant de procéder.

Combien de locaux de répétition comptera SONUM? R. : Le propriétaire précise qu'il y a présentement 34 locaux de répétition et la transformation de certains locaux d'entreposage en locaux de répétition permettra d'ajouter environ 8 à 10 locaux. En plus des locaux, les superficies calculées au plan comprennent les couloirs.

Considérant qu'il y aura ajout de locaux de répétition, est-ce qu'il y aura une augmentation de l'achalandage? R. : Le propriétaire estime qu'il n'y aura pas une grosse augmentation de l'achalandage, plusieurs des locaux de répétition accueillent de 2 à 4 personnes. Les locaux de répétition sont loués au mois et ils ne sont pas tous occupés en même temps.

Le plafond des locaux est-il insonorisé? Même si le propriétaire bénéficiait d'une permission temporaire, est-ce qu'il a investi dans le bâtiment? R. : Le propriétaire indique que chaque fois qu'un local est rénové, l'insonorisation du plafond en fait partie. En matière d'investissement, même s'il bénéficie que d'une permission temporaire, le propriétaire a investi dans la rénovation du bâtiment. Si le propriétaire obtient la modification de zonage demandée, il assure qu'il poursuivra l'insonorisation du bâtiment.

Afin d'assurer une meilleure insonorisation du bâtiment, est-ce que les fenêtres seront obturées? R. : La représentante de la Ville précise que la question de l'obturation des fenêtres et le changement à l'apparence d'un bâtiment relèvent de la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec.

Est-ce que le règlement sur le bruit s'applique? R. : La représentante de la Ville précise que le règlement sur le bruit s'applique et c'est par ce biais que la Ville peut intervenir lorsqu'il y a un problème de bruit.

Est-ce que le propriétaire serait favorable à modifier l'heure de fermeture des locaux? R. : Le propriétaire indique que cela n'est pas possible et rappelle que de façon générale les répétitions se terminent à 23 h, car à 23 h 30 il ne doit plus y avoir personne dans le bâtiment étant donné la mise en fonction du système d'alarme.

Est-ce qu'il y a eu des plaintes à la Ville concernant le bruit? R. : La représentante de la Ville précise que l'Arrondissement n'a pas reçu de plainte concernant le 25, rue Bigaouette. Toutefois, elle n'a pas vérifié auprès du Service de police.

Si le bâtiment est vendu, qu'advient-il des exigences en matière de stationnement (la réglementation exige 59 cases, mais avec le projet de règlement la Ville exigera 5 cases)? R. : La représentante de la Ville précise que les 5 cases de stationnement sont rattachées à la permission et à la demande d'occupation pour ce projet. Les conditions prévues à la permission et à la demande d'occupation ne sont pas transférables à une autre activité.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-004

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions (SUITE) :

Comment la Ville fera-t-elle respecter la modification de zonage? R. : La représentante de la Ville souligne que le propriétaire doit s'en tenir au projet de règlement qui comprend les plans d'occupation des lieux. Les surfaces permises pour chacun des usages sont inscrites au plan et font donc partie du règlement.

Puisque le bâtiment est situé dans une zone résidentielle, est-ce que la réglementation sur le zonage résidentiel continuera de s'appliquer advenant que le 25, rue Bigaouette obtienne l'autorisation de poursuivre ses activités? R. : La représentante de la Ville précise que le zonage résidentiel continue à s'appliquer au 25, rue Bigaouette, ce qui veut dire que si, dans quelques années, le propriétaire voulait faire de l'habitation à cet endroit il pourrait le faire.

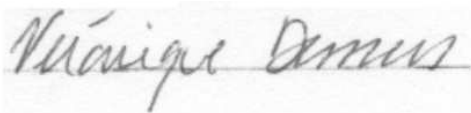
Commentaires :

Considérant les réponses aux différentes questions, considérant la préoccupation des résidents en matière de bruit et d'apparence du bâtiment, considérant que si le bâtiment est insonorisé selon les règles la question de l'heure de fermeture du bâtiment à 23 h 30 ne constitue pas un problème, la majorité des membres du conseil d'administration se montrent favorables au projet de modification proposé à la condition que le projet de règlement prévoit, de manière explicite, une exigence en matière d'insonorisation du bâtiment ainsi que l'amélioration de son apparence. Pour ces raisons, ces membres formulent une recommandation au Conseil d'arrondissement qui comprend cette exigence.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Véronique Demers
Présidente
Conseil de quartier de Saint-Sauveur
25 mars 2015

Préparé par



André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou