

Modifications réglementaires concernant le 351-361, rue Gingras (Autoriser les activités d'un service de traiteur)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35006Hc, R.C.A.3V.Q. 353

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Pointe-de-Sainte-Foy

Date et heure (ou période)

14 mai 2024, à 19 h

Lieu

Collège des Compagnons, 3643, avenue des Compagnons, salle F224.

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une 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 participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

La zone 35006Hc est située à l'est et au sud du boulevard du Versant-Nord, à l'ouest du boulevard Pie-XII, et au nord du chemin Sainte-Foy (quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy).

Description du projet et principales modifications

Le requérant offre depuis 1992 des services de traiteur et de préparation de repas dans un immeuble situé au 351-361, rue Gingras. L'édifice qui accueille le commerce est une ancienne résidence pour personnes âgées (RPA) qui a été convertie en immeubles à logements en 2023. Depuis, seuls les usages résidentiels sont autorisés.

Pour permettre au requérant de continuer à offrir ses services, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser les activités d'un service de traiteur sans consommation sur place.

- Ajouter l'usage suivant aux usages spécifiquement autorisés : service de traiteur ou de préparation d'aliments d'une superficie maximale de 250 mètres carrés.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=688>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Louis Champoux, président
- Valérie Poirier
- Diana Polovei, trésorière
- Suzanne Roy, secrétaire
- Rosalie Tohoue

Membre du conseil municipal

- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personne-ressource

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Participation du public

15 personnes du public

Le requérant est dans la salle

Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35006Hc, R.C.A.3V.Q. 353.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Faits saillants de la consultation

- Crainte que l'octroi d'une autorisation des activités du service de traiteur génère beaucoup de nouveaux déplacements et aggrave les problèmes existants de circulation et de stationnement.

Réponse de la Ville : *La modification réglementaire vise à autoriser les activités qui sont déjà en cours. La vente au détail (venir chercher sur place des repas préparés individuels) et la restauration (venir manger sur place) ne sont pas permis. Le service de traiteur vise des clientèles corporatives dont les repas sont livrés par le requérant dans un camion réfrigéré.*

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un résidant de la rue Laudance demande si la Ville anticipe une hausse de la circulation (automobiles et camions de livraison) avec le développement des activités du service de traiteur, à la suite de la fermeture de la résidence pour personnes âgées (RPA) et de la réorientation des activités du traiteur vers une clientèle exclusivement externe.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que la modification réglementaire vise à autoriser les mêmes activités qui sont pratiquées depuis 1992. Le requérant offre un service à la clientèle externe depuis 32 ans, même lorsque la résidence pour personnes âgées (RPA) était en activité. La RPA est fermée depuis mai 2023, et le traiteur poursuit depuis ses activités pour une clientèle exclusivement externe.*

Réponse du requérant : *Avant la fermeture de la RPA en 2023, 25 personnes étaient employées pour le service aux résidents et pour le service de traiteur à l'externe. Maintenant, seules 3 ou 4 personnes sont à l'emploi. Le traiteur fait lui-même la livraison des commandes.*

Intervention 1 (suite) : Le même résidant s'informe de la proportion qu'occupait le service à la clientèle externe sur l'ensemble des activités, lorsque la RPA était en service.

Réponse du requérant : *Le requérant estime que 40 % de ses activités étaient consacrées à la préparation de repas pour les résidents de la RPA. Il explique qu'il a accepté le contrat avec la RPA puisque cela lui donnait accès à une cuisine de préparation pour mener de concert son service de traiteur destiné à une clientèle externe. Cette activité commerciale lui a permis de rentabiliser son activité de repas pour la RPA. Le requérant souligne que son chiffre d'affaires est seulement légèrement plus bas qu'avant la pandémie.*

Intervention 2 : Un résidant de la rue Gingras demande si le requérant a repris l'entreprise de quelqu'un d'autre, puisqu'il se rappelle que les repas étaient déjà fournis aux résidents de la Villa en 1988.

Réponse du requérant : *Le requérant confirme qu'il a repris la concession de quelqu'un d'autre en 1992. Cinq concessionnaires se sont succédé pour offrir des repas aux résidents de la RPA. Ce type d'activité est difficile à rentabiliser. Ça a été problématique pour la RPA. Le requérant est issu du domaine de la restauration et a pris une entente avec le propriétaire pour combiner le service alimentaire aux résidents et son activité de traiteur en parallèle.*

Intervention 3 : Un résidant du secteur souhaite savoir si d'autres traiteurs utilisent ce modèle d'affaires.

Réponse du requérant : *Le requérant a l'impression que son modèle d'affaires est unique. Il a conclu cette entente avec l'ancien propriétaire en 1992. Cette formule convenait à tout le monde, incluant les résidents de la RPA, qui ont pu profiter d'une offre alimentaire plus variée que si le requérant s'était consacré uniquement à la préparation alimentaire pour la RPA.*

Intervention 4 : Une résidante aimerait savoir si des clients vont chercher directement leur commande. Elle rapporte que le voisinage craint une augmentation de la circulation automobile dans un secteur où il est déjà difficile de circuler en raison de l'étroitesse de la rue et de la présence de nombreuses voitures stationnées.

Réponse du requérant : *Le requérant souligne qu'il livre lui-même la majorité des commandes. Il peut arriver à l'occasion que des clients se présentent sur place pour cueillir leur commande. Les principaux clients sont surtout de nature corporative et placent de grosses commandes pour des réunions d'affaires. Le service est fermé la fin de semaine et ouvert de 7 h à 15 h. Il y a peu de clients individuels.*

Réponse de la Ville : *Si la Ville avait autorisé le groupe C2 (vente au détail et service) ou C20 (restaurant), il aurait été impossible de limiter la circulation. La vente au détail et service permet la vente d'articles à une clientèle externe. Les restaurants attirent une clientèle qui consomme sur place. C'est pourquoi la Ville a choisi d'autoriser seulement l'usage spécifique lié aux activités déjà exercées. Ainsi, on s'assure de réduire au minimum les impacts sur la circulation et la livraison. Quand le chantier sera complété, la seule circulation sera celle des locataires qui vivent dans le bâtiment.*

Intervention 5 : Un participant s'informe sur la présence d'un stationnement intérieur dans l'immeuble et souhaite savoir si les résidents vont s'y stationner.

Réponse du requérant : *On trouve un stationnement intérieur d'environ 100 cases et un stationnement à l'arrière d'environ 70 cases. Une petite partie des résidents se stationnent dans la rue. Les enjeux sont en lien avec les travaux qui ont eu lieu.*

Intervention 6 : Une résidante de la rue Conrad-Laforte rapporte que le nombre de jeunes familles augmente et s'inquiète de l'impact de la hausse de la circulation automobile sur la sécurité des enfants. Selon elle, le promoteur devra augmenter la vente à la clientèle externe pour combler le 40 % qui était affecté aux services alimentaires à la RPA. La résidante souhaite qu'une attention particulière soit portée à la circulation.

Réponse de la Ville : *La Ville évalue que l'absence d'aire de consommation sur place limite l'impact du projet sur la circulation. Les gens ne vont pas y manger ni y acheter un repas préparé sur place.*

Intervention 6 : Une résidante de la rue Gingras émet la même crainte quant à la sécurité dans le secteur. Le stationnement y est autorisé des deux côtés de la rue, et il est difficile pour deux voitures roulant en sens inverse de s'y croiser. Elle aimerait que des interventions soient mises en place pour régler la situation. Elle rappelle que le quartier est tranquille et que les résidents ne souhaitent pas y voir trop de monde y circuler et s'y stationner.

Réponse de la Ville : *La Ville prend le commentaire en note et rappelle qu'il ne devrait pas y avoir de changements en lien avec la circulation puisque ce sont les activités déjà exercées qui se seront autorisées. Elle invite le public à signaler le 311 si des nuisances sont observées.*

Intervention 7 : Une personne du public souhaite qu'une attention particulière soit portée à la sécurité dans le secteur étant donné l'arrivée de plusieurs familles avec de jeunes enfants.

Réponse de la Ville : *La Ville prend le commentaire en note.*

Intervention 8 : Une personne du public demande des précisions sur les chiffres qui ont été présentés. Dans la présentation, on lit que la vente au détail est possible jusqu'à 200 mètres carrés et sur l'autre, on peut lire qu'on autorise 250 mètres carrés. Au surplus, l'intervenant demande la superficie qui est occupée par le service de traiteur.

Réponse de la Ville : *La mention du 200 mètres carrés dans [la diapositive 12](#) sert à expliquer ce qui est prévu à la réglementation d'urbanisme en fonction des différentes tailles de commerces. Pour un commerce de moins de 200 mètres carrés, il est prévu une catégorie « vente au détail et service ». La Ville ne souhaitait pas l'autoriser, pour éviter les va-et-vient de clientèle. Les traiteurs de plus de 200 mètres carrés tombent dans la catégorie « C20 restaurant », ce qui engendrerait le même problème si c'était autorisé. C'est pourquoi la Ville propose d'autoriser seulement une activité spécifique, celle qui est exercée présentement (un traiteur) et d'en fixer une superficie maximale (250 m²), tel que mentionné à [la diapositive 13](#). Même si le commerce occupe une superficie actuelle d'environ 200 mètres carrés, l'autorisation porte sur l'autorisation d'exercer les présentes activités sur une surface maximale de 250 mètres carrés. Les exigences du MAPAQ changent parfois et ça pourrait jouer sur la superficie nécessaire. Pour éviter de revenir en consultation publique sur quelques mètres carrés, la Ville propose de prévoir un maximum de 250 mètres carrés. Cette superficie autorisée devrait suffire à répondre aux exigences changeantes. Le requérant est conscient que toute croissance au-delà de cette superficie l'obligera à prévoir un autre local à un autre*

endroit, dans une zone où le groupe d'usage C20 restaurant est autorisé ou dans un parc industriel. La modification réglementaire vise à maintenir le service tel quel.

Intervention 8 (suite) : Si l'immeuble actuel devait être détruit, est-ce que le nouvel immeuble devrait être entièrement résidentiel ?

Réponse de la Ville : *En ce moment, seul le groupe H1 logement est autorisé dans la zone. Si ça avait été démoli, le requérant aurait fait le choix d'aller ailleurs puisque sa clientèle est externe.*

Intervention 9 : Une personne du public demande si le promoteur du projet d'habitation a considéré la possibilité d'utiliser toute la surface pour aménager des logements plutôt que de conserver un espace commercial.

Réponse de la Ville : *Le promoteur du projet d'habitation a pris la décision d'affaires de conserver le service de traiteur sur place.*

Réponse du requérant : *Le requérant confirme que le promoteur du projet d'habitation souhaitait qu'il reste sur place. Ce dernier souhaiterait que des mets préparés puissent être offerts aux locataires, qui sont assez jeunes et ont de toutes petites cuisines. Le requérant évalue cette option, mais voulait être assuré d'être autorisé à rester sur place avant de poursuivre sa réflexion à cet égard.*

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 10 : Une administratrice souhaite des précisions et des garanties sur la quantité réelle de clients qui se présenteront au commerce. Elle s'inquiète que le règlement ne mette pas de balises à cet égard, ce qui résulterait en une augmentation de la circulation et du va-et-vient.

Réponse du requérant : *Le requérant explique que certains clients viennent effectivement chercher leur commande ou certains articles (comme des nappes en location). Il précise que cela survient sur une base plus mensuelle que quotidienne. Le requérant n'accepte pas de petite commande (moins de 300 \$) et répond surtout à une clientèle corporative.*

Réponse de la Ville : *La Ville précise qu'il n'y a pas d'aire de consommation sur place et que le commerce de détail n'est pas autorisé. Les mêmes activités exercées depuis 1992 se poursuivent, à l'exception du service alimentaire aux résidents de la RPA. Le service de livraison externe se poursuit, à l'exception de certains clients qui pourraient venir chercher une location d'ustensiles. Ce n'est pas un commerce qui va s'afficher sur rue avec la mention « repas à emporter ». Son activité commerciale est de préparer de grande quantité de bouchées et repas et des livrer à l'externe.*

Réponse de la conseillère : *Une personne qui voudrait aller chercher sa commande pourrait le faire, mais elle n'a pas davantage à le faire puisque le requérant offre la livraison avec un camion réfrigéré. Il ne faut pas voir l'activité du requérant comme étant un comptoir de repas à emporter. La superficie autorisée et les activités autorisées ne permettront pas qu'il y ait un comptoir de vente au détail.*

Intervention 10 (suite) : L'administratrice s'informe des accès au bâtiment par les livreurs et demande si le requérant fera affaire avec UBER pour la livraison. Elle s'inquiète de l'intensité de circulation à l'arrière du bâtiment.

Réponse du requérant : *Le requérant effectue ses livraisons exclusivement avec ses deux camions de livraison. Depuis 30 ans, la sortie du camion de livraison se fait par l'arrière. Les livraisons sont aussi reçues par l'arrière. Le volume a beaucoup diminué puisqu'avant la fermeture de la RPA, 300 repas étaient servis quotidiennement, sur les 7 jours de la semaine, ce qui requiert plus de matière première. Actuellement, le requérant estime préparer une centaine de repas par jour sur 5 jours. Il est passé de 5 fournisseurs à un seul, qui vient une fois par semaine.*

Intervention 11 : Un administrateur s'informe du taux d'occupation de la résidence. Il estime que s'il y avait eu un impact sur la circulation, cet impact aurait déjà été observé. Il rappelle que le public a mentionné la présence d'enfants, et de nombreuses voitures stationnées. Si l'immeuble était vide et allait être rempli sous peu, il y aurait eu un accroissement important à venir.

Réponse du requérant : *Le requérant rapporte que toutes les unités livrées sont louées.*

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que si un changement notable est observé en lien avec la circulation, le public peut composer le 311 pour que différents comptages soient effectués. Éventuellement, des mesures de mitigation pourraient être proposées, que ce soit pour le stationnement ou la circulation.*

Intervention 12 : Une administratrice souligne des enjeux de stationnement liés à l'école à proximité, notamment depuis l'agrandissement de l'école.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de ce commentaire. Elle rappelle que ces problématiques ne sont pas en lien avec la modification réglementaire.*

Intervention 13 : Une administratrice se positionne en défaveur de la modification réglementaire. Elle estime que le lieu est mal choisi pour établir un service de traiteur. Elle rappelle qu'il s'agit maintenant d'un immeuble à logements. Comme le requérant ne dessert plus les résidents de la RPA, il n'a malheureusement plus raison d'être à cet endroit. L'administratrice rappelle que sévit une crise du logement et que l'espace aurait pu être utilisé pour aménager des logements supplémentaires. Elle souligne que le requérant génère beaucoup de circulation à l'arrière du bâtiment dans un quartier résidentiel tranquille. Elle craint des impacts sur la sécurité des enfants et des nuisances liées au trafic automobile pour les résidents de la rue Gingras. Elle conclut qu'un quartier résidentiel densément peuplé n'est pas un endroit pour un commerce de va-et-vient.

Intervention 14 : Une administratrice annonce son intention d'émettre une opinion favorable lors de la période de vote. Elle souligne que le requérant est en activité depuis longtemps et que la vie du quartier ne s'en est pas trouvée perturbée. Elle reconnaît qu'il est difficile d'être en affaires, surtout en cuisine. Elle félicite le requérant d'être resté en affaire avec un petit nombre d'employés.

Réponse du requérant : *Le requérant explique que si la modification réglementaire est refusée, il ne pourra pas rester en affaire. Un déménagement représenterait des coûts trop importants.*

Intervention 15 : Une troisième administratrice se positionne en faveur de l'entreprise privée et félicite le requérant de s'être maintenu en affaire pendant une si longue période. Elle rappelle que tant la Ville que le requérant ont fait la démonstration que le maintien des activités actuelles n'augmentera pas la circulation automobile, qui semble d'ailleurs avoir diminué avec l'arrêt des activités de préparation alimentaire pour les résidents de la RPA. Si les activités se développent, l'entreprise devra se relocaliser. L'administratrice annonce son intention d'émettre un vote en faveur à la modification réglementaire. Elle estime la demande raisonnable et accepte la poursuite d'activités existantes n'ayant pas généré de nuisances. Elle croit que la rue sera plus sécuritaire quand les travaux seront terminés. Elle invite la Ville à être alerte et à mettre en place des mesures de mitigation si des problématiques sont soulevées.

Intervention 16 : Un administrateur se dit favorable à la modification. Il souligne qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle orientation ou d'un nouveau projet, et qu'on sait ce qui se passe depuis 32 ans. Le service a été offert pendant tout ce temps sans entraîner de désagréments pour la population. Il se dit sensible aux arguments émis dans l'intervention 13. Cependant, cet aspect lui apparaît marginal par rapport à l'impact des autres problématiques. Il s'agit d'un commerce qui fait vivre des gens, un commerce qui est reconnu et qui doit être conservé.

Nombre d'interventions

16 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

16 mai 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Louis Champoux, président du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy