
Consultation publique LAU du conseil de quartier de Montcalm, mardi 11 octobre 2011, 19 h, centre culture et environnement Frédéric-Back, 870, avenue De Salaberry, salle de répétition (rez-de-chaussée)

1. OBJET DE LA DEMANDE

Pour répondre à un besoin d'espace induit par la fusion de certains départements et services avec la caisse populaire « Centre-ville-de-Québec », la caisse populaire « Notre-Dame-du-Chemin » située au 900-914, avenue des Érables (lot 1 304 980), souhaite occuper la totalité de l'immeuble pour des fins commerciales.

Le projet consiste donc à occuper une partie du 3^e étage actuellement occupé par un logement et un cabinet de dentistes, ainsi qu'une partie du 4^e étage actuellement occupé par un logement et des bureaux, pour des fins administratives.

2. HISTORIQUE DU BÂTIMENT

Dans les années 1960, le Mouvement Desjardins a été reconnu pour l'audace de ses réalisations architecturales. L'immeuble de la caisse populaire « Notre-Dame-du-Chemin » en est une. Il a été édifié en 1963 et est reconnu pour sa valeur patrimoniale supérieure. C'est un édifice de 4 étages situé au coin de l'avenue des Érables et de la rue Père-Marquette. À cette époque, les bureaux de la caisse populaire occupent le sous-sol et le rez-de-chaussée. Neuf logements occupent les trois étages supérieurs.

Entre 1969 et 1987, l'occupation du bâtiment a subi de nombreuses transformations et a vu disparaître sept des neuf logements.

En 1988, une modification réglementaire permet par le règlement 3474 d'assouplir les droits acquis applicables dans la zone de façon à y permettre l'expansion des usages dérogatoires sans toutefois que cette expansion ne puisse se faire à même les logements existants. C'est ainsi qu'en 1991, une demande de permis pour l'occupation du 2^e étage en bureaux, en lieu et place d'une clinique médicale présente depuis 1972, est acceptée. La caisse occupe alors le sous-sol, le rez-de-chaussée, le 2^e étage et une partie du quatrième depuis 1981. Un cabinet de dentistes permis au 3^e étage en 1969 demeure, ainsi que deux logements : un au 3^e étage et un au 4^e étage. Le bâtiment est alors occupé à environ 85% pour des fins commerciales.

Aujourd'hui et depuis 1991, le bâtiment est composé de la façon suivante :

- Sous-sol, rez-de-chaussée et 2^e étage : caisse populaire Notre-Dame-du-Chemin;
- 3^e étage : cabinet de dentistes et 1 logement (2 chambres);
- 4^e étage : caisse populaire Notre-Dame-du-Chemin et 1 logement (2 chambres).

3. RÉGLEMENTATION

Dans son projet, la caisse populaire « Notre-Dame-du-Chemin » souhaite agrandir la superficie de ses bureaux visant à permettre le maintien et la consolidation de ses activités. Cela nécessite donc de pouvoir transformer les deux logements encore présents aux 3^e et 4^e étages du bâtiment. Cependant, l'immeuble se situe dans la zone 14030Hb où seuls les usages H1 Logement et R1 Parc sont autorisés. Il est à noter que les logements ne sont pas protégés dans cette zone.

Aussi, les bureaux administratifs font partie du groupe C1 services administratifs, le bureau de dentistes fait partie du groupe P5 établissement de santé sans hébergement et le guichet automatique fait partie du groupe C2 vente au détail et services et ces trois groupes d'usages ne sont pas autorisés à cet endroit. Ils bénéficient ainsi d'un droit acquis protégé. Cependant, l'article 875 présent à la grille de spécifications permet le remplacement, la réparation et le maintien d'un usage dérogatoire, mais il ne permet pas son agrandissement. C'est pourquoi, afin de rendre conformes le cabinet de dentistes et les usages commerciaux actuels et afin de permettre à la caisse de s'agrandir dans les logements, il y aurait lieu de permettre de plein droit les usages C1 services administratifs, un comptoir de services de dépôt, de retrait et d'encaissement de chèques appartenant au groupe C2 vente au détail et services ainsi que les

Fiche synthèse

Conseil de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire

usages du groupe P5 établissement de santé sans hébergement sur le lot 1 304 980, par les règlements R.C.A.1V.Q.83 et R.C.A.1V.Q.84.

Les deux logements que l'on souhaite transformer sont vacants depuis 2010. Les derniers occupants ont exprimé un sentiment d'insécurité lié aux activités de la banque (crainte d'être impliqué dans d'éventuels vols à main armée, il y en a eu plusieurs par le passé), ainsi qu'au va-et-vient de la clientèle de la caisse. Le remplacement de ces logements permettrait alors l'aménagement d'une salle de conférence et dix bureaux supplémentaires pour répondre aux nouveaux besoins. La caisse populaire souhaite ajouter du personnel afin de donner un service plus complet et profiter de la synergie des ressources des deux équipes fusionnées.

De plus, l'entrée des logements actuels cohabite avec celle des bureaux. En effet, les locataires, les employés de la caisse travaillant sur les étages supérieurs ainsi que leur clientèle utilisent la même cage d'escalier, le même ascenseur et les mêmes corridors. Or, cet élément est non conforme à l'article 1156 du règlement R.V.Q.1400 puisque ce dernier exige qu'un logement aménagé dans un bâtiment où s'exerce également, à titre d'usage principal, un usage compris dans l'une des classes Commerce ou dans la classe Industrie doit être desservi par une entrée extérieure distincte de celle desservant l'usage compris dans l'une de ces classes d'usages. Rien dans la configuration du bâtiment actuel ne peut empêcher l'accès du public à la partie du bâtiment occupée par un logement.

Aussi, 13 cases de stationnement sont actuellement présentes sur le lot 1 304 980. De plus, des espaces de stationnement sont loués dans les lots avoisinants pour répondre au besoin en matière de stationnement et se conformer ainsi aux exigences liées à l'occupation qu'il compte faire de son bâtiment. Sans oublier qu'une politique d'incitation à l'utilisation du transport en commun par l'offre de cartes d'accès aux employés vient pallier à l'éventuel manque d'espaces de stationnement.

3. RECOMMANDATION

Option A – Statu quo. Ne pas accepter la demande de modification au *Règlement de l'arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme*.

Option B – D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation du lot numéro 1 304 980 du cadastre du Québec par certains usages des classes commerce de consommation et de services et publique - R.C.A.1V.Q.83;

D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation du lot numéro 1 304 980 du cadastre du Québec par certains usages des classes commerce de consommation et de services et publique - R.C.A.1V.Q.84;

Fiche synthèse

Conseil de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire

Localisation du 900-914, avenue des Érables

