

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

Fiche n° 1

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage
- Modification à une grille de spécifications
- Autre modification : règlement R.C.A.1V.Q.4

Chapitre VI Usages conditionnels

Section V Critères d'évaluation

Article 290, 290.1. et 290.2.

NATURE DE LA MODIFICATION

Généralités :

La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois.

Chaque demande d'évaluation est évaluée à l'aide de critères qui sont établis par les professionnels en urbanisme de l'Arrondissement et qui doivent être discrétionnaires. Des conditions supplémentaires, émises par le conseil d'arrondissement, peuvent compléter les critères. On pourra alors contrôler des éléments plus précis, notamment les types de commerces souhaités au rez-de-chaussée et les heures d'ouverture du commerce, par exemple.

Suite à l'analyse d'une demande d'usages conditionnels, l'Arrondissement a pu juger de la pertinence des critères et est en mesure de les modifier afin de mieux analyser et recommander une demande visant un usage conditionnel. Certains critères se doivent donc d'être modifiés dans un but de clarté, de précision et de cohérence. En outre, l'article 290 relativement à l'usage C1 Services administratifs doit être retiré puisqu'il est superflu dans toutes les grilles où il est inscrit.

Dispositions touchées :

Les dispositions où une demande de modification est nécessaire sont les articles 290 (C1 Services administratifs), 290.1 (C10 Établissements hôteliers) et 290.2. (C11 Résidences de tourisme). Voir ces articles et leurs critères actuellement en vigueur ci-dessous :

290. Lorsque la mention « Un usage du groupe C1 services administratifs – article 287 et 290 – Arrondissement de La Cité-Limoilou » est inscrit à la grille de spécifications en vertu de l'article 287, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

- 1° l'usage conditionnel contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant;
- 2° l'usage conditionnel permet de conserver les logements existants;
- 3° un usage du groupe *C2 vente au détail et services* est exercé au rez-de-chaussée du bâtiment dans lequel il doit être exercé;
- 4° la qualité de l'intégration de l'usage conditionnel avec le milieu environnant du bâtiment dans lequel il doit être exercé;
- 5° la qualité de l'intégration de l'affichage relié à l'usage conditionnel.

290.1. Lorsque la mention « Un usage du groupe C10 établissement hôtelier – articles 287 et 290.1 – Arrondissement de La Cité-Limoilou » est inscrite à la grille de spécifications en vertu de l'article 287, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

- 1° un usage du groupe *H2 habitation avec services communautaires* est exercé du bâtiment dans lequel il doit être exercé;
- 2° la qualité de l'intégration de l'usage conditionnel avec le lot sur lequel le bâtiment visé au paragraphe 1° est implanté;
- 3° un nombre de cases de stationnement suffisant est prévu pour desservir l'usage conditionnel;
- 4° l'usage conditionnel permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment dans lequel il doit être exercé ainsi que celle du lot et du quartier où il doit être exercé;
- 5° l'usage conditionnel contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant.

290.2. Lorsque la mention « Un usage du groupe C11 résidence de tourisme – articles 287 et 290.2 Arrondissement de La Cité-Limoilou » est inscrite à la grille de spécifications en vertu de l'article 287, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

1° la comptabilité et la complémentarité de l'usage conditionnel avec ceux du milieu environnant du bâtiment dans lequel il doit être exercé;

2° la qualité de l'intégration de l'usage conditionnel avec le milieu environnant du bâtiment dans lequel il doit être exercé;

3° un usage du groupe *C2 vente au détail et services* est exercé au rez-de-chaussée du bâtiment dans lequel il doit être exercé;

4° l'usage conditionnel permet d'accroître la qualité architecturale du bâtiment dans lequel il doit être exercé et celle du quartier dans lequel il doit être exercé;

5° l'usage conditionnel contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant;

6° la qualité de l'intégration de l'affichage relié à l'usage conditionnel.

Proposition :

L'élaboration de nouveaux critères se base sur certains principes, tels : a) un critère doit être le plus possible discrétionnaire b) les critères doivent porter sur des aspects que nous désirons contrôler plus précisément que les exigences actuelles de la Commission d'urbanisme et de conservation qui a pour mandat de contrôler l'apparence architecturale et la symétrie des constructions et c) les critères doivent rencontrer les objectifs de planification établis par la Ville et l'Arrondissement (PDAD, plans directeurs de quartier, etc.).

Plus précisément...

Article 290.1 :

- Un critère doit déterminer quels types de bâtiments pourraient être visés. En effet, l'usage conditionnel doit être en lien avec l'aspect physique du bâtiment (exemple : on pourrait autoriser un hôtel dans un monastère où la fonction résidentielle était présente autrefois; mais nous ne pourrions autoriser un hôtel dans une église).
- Certains impacts (achalandage, circulation, gestion des matières résiduelles, bruit, odeurs, etc.) pourraient être pris en compte, dépendamment du projet.

Article 290.2 :

- En lien avec un objectif du plan directeur du quartier Vieux-Québec et Cap-Blanc, il serait souhaitable d'avoir des commerces de proximité supplémentaires dans le quartier. Toutefois, cette obligation doit viser seulement les zones qui autorisent déjà des commerces de vente au détail et services (de plein droit à la grille de spécifications ou encore en usage spécifiquement autorisé).
- Certains impacts (achalandage, circulation, gestion des matières résiduelles, bruit, odeurs, etc.) pourraient être pris en compte, dépendamment du projet.

MODIFICATION PROPOSÉE

- **Retirer l'article 290.**
- **Remplacer l'article 290.1. par celui ci-dessous:**

290.1. Lorsque la mention « Un usage du groupe *C10 établissement hôtelier* – articles 287 et 290.1 – Arrondissement de La Cité-Limoilou » est inscrite à la grille de spécifications en vertu de l'article 287, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

1° l'usage conditionnel est cohérent avec l'architecture du bâtiment;

2° lorsqu'une modification de l'apparence extérieure du bâtiment dans lequel l'usage conditionnel doit être exercé est requise, cette modification respecte le style architectural du bâtiment ou en améliore les qualités intrinsèques;

3° l'usage conditionnel entraîne des impacts acceptables sur le milieu environnant.

- **Remplacer l'article 290.2. par celui ci-dessous:**

290.2. Lorsque la mention « Un usage du groupe *C11 résidence de tourisme* – articles 287 et 290.2 – Arrondissement de La Cité-Limoilou » est inscrite à la grille de spécifications en vertu de l'article 287, l'évaluation d'une demande d'autorisation de l'usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

1° lorsque des usages du groupe C2 Vente au détail et services sont autorisés dans la zone dans laquelle l'usage conditionnel doit être exercé, au moins un de ceux-ci desservant une clientèle de proximité est exercé au rez-de-chaussée du bâtiment dans lequel l'usage conditionnel doit être exercé;

2° lorsqu'une modification de l'apparence extérieure du bâtiment dans lequel l'usage conditionnel doit être exercé est requise, cette modification respecte le style architectural du bâtiment ou en améliore les qualités intrinsèques;

3° l'usage conditionnel entraîne des impacts acceptables sur le milieu environnant.