
Consultation publique du conseil de quartier de Saint-Sauveur, mardi 28 septembre 2010, 19 h, Patro Laval, 145 rue Bigaouette.

1. OBJET DE LA DEMANDE

Le propriétaire du 260, rue de Dieppe souhaite ajouter un deuxième étage à l'intérieur du bâtiment situé à ladite adresse et ainsi occuper l'ensemble des deux niveaux pour de l'entreposage domestique. L'usage actuel du bâtiment fait partie du groupe C40 générateur d'entreposage qui n'est pas autorisé dans la zone 15028Hb. L'activité possède par ailleurs des droits acquis. Cependant, dans la zone 15028Hb, l'agrandissement d'un usage dérogatoire ne peut se faire qu'à l'intérieur du bâtiment et uniquement sur l'étage où l'usage dérogatoire est exercé. Conséquemment, le projet ne peut se faire et seule une modification réglementaire pourrait permettre la réalisation du projet souhaité.

2. HISTORIQUE DU BÂTIMENT

Le bâtiment de 1 étage visé par la demande était, avant 2005, un bâtiment accessoire à l'immeuble à bureaux situé au 840, rue Raoul-Jobin. En 2005, une demande de lotissement est enregistrée pour une subdivision cadastrale afin de créer deux lots à partir d'une partie du lot 2341D, déjà existant. Le permis 20051-01359 vient ainsi créer les lots 2341-D-88, aujourd'hui le 260, rue de Dieppe, et 2341-D-89 pour le 840, rue Raoul-Jobin. Le bâtiment du 260, rue de Dieppe fût par la suite occupé par un usage principal faisant partie du groupe C40 générateur d'entreposage.

3. RÉGLEMENTATION

Le 260, rue de Dieppe se situe aujourd'hui dans la zone 15028Hb du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme. Dans cette zone, seuls les usages suivants sont autorisés :

- logement (H1) de 1 à 8 logements;
- parc (R1);
- équipement récréatif extérieur de proximité (R2).

Lors de la révision de la réglementation d'urbanisme découlant du plan directeur de quartier, l'administration recommandait le maintien et la consolidation des activités industrielles du parc Saint-Malo. Toutefois, le conseil d'arrondissement a adopté un règlement découlant de la recommandation du conseil de quartier visant à confirmer une vocation résidentielle pour cette partie du quartier, le tout en regard de l'une des orientations du plan directeur de quartier visant à privilégier la consolidation de la fonction résidentielle à l'est de la rue Verdun. Les bâtiments ainsi zonés, ne profitant que de droits acquis stricts jusqu'à leur extinction.

L'activité actuelle du bâtiment situé au 260, rue de Dieppe possède donc des droits acquis et selon les droits acquis de la zone 15028Hb, l'établissement d'entreposage peut être agrandi uniquement à l'intérieur du bâtiment et seulement au rez-de-chaussée de ce même bâtiment. Cependant, le requérant souhaite ajouter un deuxième étage à l'intérieur du bâtiment et occuper la totalité des deux étages pour de l'entreposage domestique.

4. PROPOSITION

En considération de la demande à l'effet d'autoriser un usage du groupe C40 générateur d'entreposage, de la nécessité de revoir la vocation du parc industriel Saint-Malo et des terrains vacants du secteur en lien avec le plan de mobilité durable en cours d'élaboration, la Division de la gestion du territoire propose de créer une nouvelle zone pour ce secteur dont l'incidence sera moins élevée que celle du parc industriel et qui permettra une meilleure cohabitation des usages, et ce, dans l'attente de l'adoption d'une vision de développement et d'aménagement définitive de ce secteur en pleine mutation.

Fiche synthèse

Conseil de quartier de Saint-Sauveur

Ainsi, il est proposé de créer une nouvelle zone mixte 15045Mc, située entre la zone industrielle (15027Ip) et la zone résidentielle (15028Hb), voir plan de zonage ci-après. Ce nouveau découpage inclurait 3 lots : le lot 2341-D-89 (840, rue Raoul Jobin, un immeuble à bureaux), le lot 2341-D-80 (265, rue de Verdun, un atelier d'usinage) et le lot 2341-D-88 (260, rue de Dieppe), le tout tel qu'illustré au plan de zonage ci-après.

Les usages applicables à cette partie du territoire seraient les suivants :

- logement (H1) de 1 à 8 logements;
- services administratifs (C1);
- vente au détail et services (C2);
- lieu de rassemblement (C3);
- restaurant (C20);
- générateur d'entreposage (C40), aucun entreposage extérieur;
- industrie de haute technologie (I1);
- industrie artisanale (I2) pour une superficie maximale de plancher de 100 m² par établissement et par bâtiment;
- parc (R1).

Conséquemment, le projet pourrait bénéficier de plein droit de l'usage C40 générateur d'entreposage souhaité et autorisé dans la nouvelle zone et l'usage pourrait, par cette même occasion, s'agrandir à l'étage supérieur.

Le projet de règlement qui sera adopté sera susceptible d'approbation référendaire.

5. RECOMMANDATION

D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15028Hb - R.C.A.1V.Q.42.

