

Rapport de consultation publique



Service de l'interaction citoyenne
Direction

Mandaté : Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste à la demande du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou		No de dossier : R.C.A.1V.Q. 444 et 445
1. Date, événement et lieu Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/> Consultation écrite LAU <input type="checkbox"/> Tenue le 24 janvier 2022 par visioconférence.	2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Conseil exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	3. Objet Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation, R.C.A.1V.Q. 444, et l'approbation de la permission, R.C.A.1V.Q. 445, sur le lot 1 303 476 (225, rue St-Jean) - District électoral du Cap-aux-Diamants - Quartier de St-Jean-Baptiste
4. Présences Membre avec droit de vote : M ^{mes} Marie-Noëlle Bellegarde-Turgeon, Maggy Desgagnés, Alexandra-Maude Grenier, Claudia Nguyen, Ludivine Piacentile, et Rose Savard-Paquet MM. Fabien Abitbol, Steve Brillant, et Louis Dumoulin Membre sans droit de vote : Mme Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district électoral du Cap-aux-Diamants Personne-ressource : M. Sergio Avellan, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale Mme Marie-Andrée Gilbert, requérante Animation de la rencontre et préparation du rapport : M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne		
5. Informations présentées <ul style="list-style-type: none">Le conseiller en consultations publiques explique que la consultation en ligne est en cours jusqu'au lundi 24 janvier 2022 inclusivement. Déjà quinze personnes ont participé. https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=243		

- Le conseiller en urbanisme présente le projet de Règlement R.C.A1V.Q. 444 et 445. Il mentionne que la permission serait accordée uniquement pour le lot 1 303 476 afin d'y autoriser des logements au rez-de-chaussée et qu'une partie de l'immeuble y a déjà un logement (219, rue Saint-Jean). La permission éviterait également l'obligation d'aménager des cases de stationnement.
- L'élue du district mentionne que l'immeuble est particulier en étant en retrait de la rue et sans vitrine. Il y a d'ailleurs un logement au rez-de-chaussée au 219. L'important est de ne pas y avoir d'hébergement touristique et le quartier bénéficierait de nouveaux logements.
- La requérante explique qu'elle a acquis l'immeuble pour s'y établir avec ses filles. L'objectif est d'y aménager des logements en copropriété. Elle n'a pas l'intention de faire de la location à court terme ni de l'hébergement touristique.

6. Recommandation du mandaté

À la majorité, le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste est en faveur de la permission, mais il invite la requérante à identifier un client commercial pour le rez-de-chaussée compatible avec son usage résidentiel. Ainsi le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'attendre avant d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation, R.C.A.1V.Q. 444, et l'approbation de la permission, R.C.A.1V.Q. 445, sur le lot 1 303 476 (225, rue St-Jean).

7. Options soumises au vote

8. Description des options

Option	Nombre de votes
A.	1
B.	0
C.	8
Abstention	0
Total	9

Option A – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification.

Option B – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.

Option C – Accepter la demande, mais le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste invite la requérante à identifier un client commercial compatible avec son usage résidentiel, et invite le conseil d'arrondissement à attendre avant d'accorder la permission demandée.

9. Questions et commentaires du conseil d'administration

- La potentielle acquéreuse a-t-elle acquis l'immeuble depuis le début de sa démarche avec la Ville. **Réponse de la requérante : Oui**
- Le zonage de la rue Saint-Jean est très permissif, il est donc possible d'y établir une variété de commerces. Il ne semble pas y avoir eu beaucoup d'effort pour louer les locaux du rez-de-chaussée à des commerces. **Réponse de la requérante : Étant loin de la rue, elle se dit inquiète de la capacité de louer à un commerce. Elle reconnaît ne pas avoir fait de démarche pour trouver un**

locataire commercial. Actuellement il y a un bar au rez-de-chaussée, mais à titre de future occupante, elle ne souhaite pas maintenir cet usage.

- Il y a beaucoup de petits logements dans le quartier, mais il manque des grands logements. **Réponse de la requérante** : C'est un projet de condo en copropriété. Les plans ne sont pas terminés, mais il est question d'un 5 et demi, de 4 et demi, et de 3 et demi. Pour le rez-de-chaussée spécifiquement ce serait un 4 et demi et un 3 et demi.
- Un administrateur est d'avis que l'immeuble n'est pas adapté pour des usages commerciaux. L'immeuble a été conçu à des fins résidentielles ou d'hébergement. Il a déjà été l'auberge ou l'hôtel des commis voyageurs. À son avis, l'usage résidentiel demandé conviendrait mieux à ce bâtiment.
- Une administratrice trouve que la permission d'occupation ressemble à un PPCMOI (projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble), une mesure d'exception en urbanisme. **Réponse de la Ville** : À la Ville de Québec, la permission d'occupation est l'équivalent du PPCMOI de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La Ville de Québec avait déjà cette mesure avant l'ajout du PPCMOI à la LAU.
- Deux administrateurs demandent si la requérante prévoit occuper le 5 et demi prévu. Si c'est le cas, l'offre résidentielle serait de petits logements qui ne répondraient pas aux besoins des familles. **Réponse de la requérante** : Le 5 et demi est pour moi. Les plans ne sont pas complétés, la limite maximale est de 8 logements. Si la demande est pour des logements plus grands, il est possible de revoir les plans.
- Un administrateur demande ce qu'il adviendra du « permis de bar » si le bar de l'immeuble est fermé. **Réponse de la Ville** : Le contingentement est à 10 bars sur la rue Saint-Jean. Si un est fermé, un nouveau bar pourrait s'établir sur la rue Saint-Jean. C'est la dynamique commerciale du secteur qui détermine si le contingentement est complet ou non.
- Une administratrice s'inquiète au sujet du contingentement des bars. Elle préférerait maintenir un bar à cet endroit plutôt qu'en avoir un nouveau ailleurs. L'administratrice comprend que la requérante ne souhaite pas avoir un bar dans son immeuble. Si ce n'est pas un bar ni un restaurant, le site pourrait accueillir des bureaux qui ne seraient pas désavantagés par l'éloignement de la rue. **Réponse de la Ville** : Tous ces usages sont possibles. Cependant, les bars viennent avec plusieurs contraintes supplémentaires (superficie maximale de 100 m² et obligatoirement au rez-de-chaussée).
- Une administratrice demande si le contrat de copropriété pourrait avoir une clause interdisant la location de type Airbnb. **Réponse de la requérante** : Elle le note, ça pourrait être prévu au contrat.
- Une administratrice partage l'avis que plusieurs usages sont possibles sans que ce soit un commerce nécessitant une vitrine. Il y a des besoins dans le quartier pour des salles, des écoles d'arts. Il faudrait faire un appel pour y trouver un commerce compatible.
- Un administrateur mentionne qu'un CPE pourrait s'y établir. **Réponse de la Ville** : Sauf erreur, un CPE nécessite un zonage particulier et l'immeuble ne serait pas assez grand pour ce type d'installation.
- Plusieurs administrateurs ne sont pas contre la proposition d'y autoriser des logements, mais ils voudraient que la requérante prenne le temps de trouver un locataire commercial avant d'accorder la permission.

- Une administratrice mentionne que la SDC n'a pas pris position sur la question, car elle n'a pas été invitée directement. Elle reconnaît que la situation est plus difficile à l'ouest de l'église. Il ne faudrait pas faire un précédent qui faciliterait d'autres permissions du même genre. Ça serait bien de prendre le temps de trouver un locataire commercial avant d'accorder une permission, la SDC peut d'ailleurs aider. Elle ajoute que la variété de commerces contribue aussi à la vie de quartier.
- Un administrateur propose quant à lui de limiter le nombre de logements pour s'assurer d'offrir de grands logements. **Réponse de la Ville :** *Le nombre de 8 logements maximum est autorisé pour tous les immeubles de la rue Saint-Jean, il s'agirait d'une exception d'en exiger moins sur ce lot.* **Réponse de la requérante :** *Elle dit avoir noté le besoin de grands logements.*
- Un administrateur ajoute qu'il est d'avis qu'historiquement les commerces n'y sont pas viables et que la Ville n'autorisera jamais une modification à la façade. D'autant plus qu'il y a des bâtiments commerciaux plus appropriés qui sont vides depuis de nombreuses années. Il recommande l'usage résidentiel.
- Recommandation pour une option C lors du vote sur proposition Maggy Desgagnés appuyé par Fabien Abitbol : « *En faveur, mais le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste invite la requérante à identifier un client commercial compatible avec son usage résidentiel, et invite le conseil d'arrondissement à attendre avant d'accorder la permission demandée.* »

10. Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Approuvé par :

SIGNÉ

Alexandra-Maude Grenier
Présidente
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

26 janvier 2022

Préparé par :

SIGNÉ

Daniel Leclerc
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

25 janvier 2022