PROJET D'AMENDEMENT modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur la partie du territoire formée du lot 4 218 684 du cadastre du Québec, **R.C.A.1V.Q. 199** et à une demande d'occupation sur ledit lot, **R.C.A.1V.Q. 210** (SAQ, 1059, avenue Cartier, quartier Montcalm)

PROJET D'AMENDEMENT modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, **R.C.A.1V.Q. 212** (Avenue Cartier, quartier Montcalm)

CONSULTATION PUBLIQUE DU CONSEIL DE QUARTIER DE MONTCALM :
Jeudi 13 novembre 2014, 19 h, Loisirs Montcalm, 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle du gymnase.

1. OBJET DE LA DEMANDE

Le requérant, la Société des alcools du Québec (SAQ) située au 1059, avenue Cartier, dans le quartier Montcalm, souhaite agrandir sa succursale afin de mieux servir sa clientèle. La SAQ est actuellement locataire, le propriétaire étant la Société de gestion Marcel Bédard. On retrouve actuellement sur le lot accueillant le projet (lot 4 218 684), 6 unités d'habitation et un commerce (SAQ). Il s'agit d'unités en condominium. La SAQ occupe uniquement le rez-de-chaussée. Les logements pour leur part sont situés au-dessus du rez-de-chaussée et le sous-sol leur ait également attribué pour du rangement.

La SAQ occupe le rez-de-chaussée (1059 avenue Cartier) du bâtiment situé au coin de l'avenue Cartier et de la rue Fraser depuis 1987. Le local commercial a été rénové en 1997 et la SAQ juge qu'il est maintenant devenu impératif de procéder à de nouvelles rénovations. Cependant, considérant les besoins continuellement croissants de la succursale, la SAQ juge qu'il est aussi essentiel que la superficie de plancher soit accrue.

La SAQ désire donc agrandir son local commercial en transformant, premièrement, le vide sanitaire en aire d'entreposage et, secondement, en construisant un agrandissement en façade, implanté dans l'espace libre, qui occupe actuellement la « marge avant ».

1er élément de non-conformité

La SAQ souhaite augmenter la superficie de son local commercial pour la faire passer de ± 507 mètres carrés à ± 1 017 mètres carrés. Cependant, le règlement d'urbanisme pour la zone où se situe le bâtiment, soit la zone 14050Mb, limite la superficie maximale de plancher par établissement de vente au détail et services (C2) à 300 mètres carrés. Le bâtiment détient des droits acquis concernant la superficie actuelle.

2e élément de non-conformité

De plus, l'agrandissement se faisant sur un seul niveau, la superficie de la hauteur minimale de 6 mètres exigée à la grille de spécification n'est pas respectée.

La superficie de la hauteur minimale de 6 mètres est de 20% maximum de la projection au sol du bâtiment principal. La hauteur du bâtiment qui sera inférieure à 6 mètres représente environ 30 % de la projection au sol du bâtiment (agrandissement et partie existante comprise). Toutefois, pour corriger la situation, une modification à la grille de la zone 14050 Mb serait à réaliser afin d'enlever la norme de la hauteur minimum exigée dans cette zone. L'amendement proposé vise à apporter une solution permanente au sein d'un milieu entièrement construit. Le retrait de cette exigence minimale facilitera et permettra la modulation volumétrique des bâtiments au sein de la trame urbaine existante, advenant la réalisation de projet de redéveloppement ou d'agrandissement.

Le requérant souhaite donc que la réglementation soit modifiée afin de lui permettre la réalisation de son projet.

2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

2.1 Réglementation en vigueur concernant la superficie

Le site visé est situé dans la zone 14050Mb. Cette zone établit à 300 mètres carrés la superficie maximale de plancher par établissement. La localisation de cet usage est autorisée uniquement au R et au 1.

Soit « R », l'usage est autorisé aux étages suivants :

a) au rez-de-chaussée;
b) à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier;
c) au sous-sol pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée et que l'accès au sous-sol se fasse uniquement de l'intérieur de l'établissement.

Soit « 1 », l'usage est autorisé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée.

Toutefois, malgré l'article 21, un usage d'administration accessoire à un usage exercé au rez-de-chaussée peut être exercé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° aucun entreposage accessoire à l'usage principal exercé au rez-de-chaussée n'est exercé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée;
2° lorsque l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée est pourvu de pièces propres à l'habitation et d'équipement de plomberie et d'électricité servant pour des appareils domestiques sanitaires et de cuisson, ceux-ci doivent être conservés, malgré l'exercice d'un usage d'administration accessoire à un usage exercé au rez-de-chaussée;

Le commerce de la SAQ a actuellement une superficie totale approximative de 507 mètres carrés, qu'il détient par droit acquis, l'agrandissement souhaité porterait la superficie à environ 1 017 mètres carrés, ce qui correspond à un agrandissement de 510 mètres carrés. L'agrandissement projeté se situerait en cour avant (52 mètres carrés) et au sous-sol (458 mètres carrés). De plus, les locataires du 2e étage pourront bénéficier de balcons plus spacieux. Actuellement, l'espace dans la marge avant est occupé par un espace clôturé par un élément métallique de faible hauteur, qui accueille quelques plantes et un arbre de petite taille qui serait conservé. Il y a également la présence de deux bancs publics, implantés à l'extérieur du lot, devant la marge avant du lot, qui appartiennent à la Ville de Québec et qui seront probablement enlevés. Toutefois, la SAQ envisage d'intégrer directement à l'architecture un banc public.

En 2004, lors de l'exercice de révision de la réglementation sur le zonage et l'urbanisme du quartier Montcalm qui fut réalisé en collaboration avec les citoyens du quartier et qui traite plus particulièrement de la zone de l'avenue Cartier, il fut recommandé, à l'unanimité, de limiter la superficie des commerces de cette zone à 300 mètres carrés et de gérer à la pièce les demandes éventuelles. D'ailleurs, à la suite du déménagement et de l'agrandissement de la pharmacie Jean Coutu sur le boulevard René-Lévesque Ouest, un Règlement (RVQ 737) a été adopté le 7 septembre 2004 et limite la superficie des commerces de vente au détail et service (C2) à 300 mètres carrés. On souhaite ainsi contrer l'arrivée de grandes surfaces sur la rue et pourvoir la diversité commerciale, caractéristique des rues commerciales de ce quartier. De plus, cette orientation a été transposée dans le Règlement d'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 4), adopté en décembre 2009 par le conseil d'arrondissement.

2.2 Réglementation en vigueur concernant la hauteur minimum : RCA1VQ 212

La zone 14050Mb établit à 6 mètres la hauteur minimale autorisée. La hauteur maximale est de 13 mètres.

Afin d'autoriser le projet du requérant, cette norme, la hauteur minimale, devra être supprimée de la grille de spécification de la zone 14050Mb. Notons que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a des pouvoirs particuliers pour gérer les hauteurs minimales et maximales.

Fiche synthèse

Quartier Montcalm

L'amendement proposé vise à apporter une solution permanente au sein d'un milieu entièrement construit. Le retrait de cette exigence minimale facilitera et permettra la modulation volumétrique des bâtiments au sein de la trame urbaine existante, advenant la réalisation de projet de redéveloppement ou d'agrandissement

Art 366 (RCA1VQ 4) :
Une hauteur minimale ou un nombre minimal d'étages d'un bâtiment principal indiqué à la grille de spécifications en vertu de l'article 331 ou de l'article 335 s'applique de la manière suivante :
1° pour un bâtiment principal d'au plus 3 logements , elle s'applique sur la superficie minimale prescrite et sur la largeur de chaque étage et ce dernier doit respecter la largeur minimale prescrite pour la façade principale du bâtiment principal;
2° pour un autre bâtiment principal que celui visé au paragraphe 1°, elle s'applique sur 80 % de la projection au sol de ce bâtiment principal.

Toutefois, elle ne s'applique pas aux éléments suivants :
1° une saillie;
2° un bâtiment accessoire attaché au bâtiment princ ipal;
3° une construction intégrée à un bâtiment principa l et autorisée dans une marge.

<u>Deux éléments non conformes :</u>
1) Superficie maximale : 1 017 m2 au lieu de 300 m2.
2) Hauteur minimale : abolition de cette norme au lieu d'une hauteur minimale exigée de 6 m.

<u>Deux outils urbanistiques sont proposés :</u>

<u>*Permission d'occupation pour la superficie*</u>. Cette permission permettrait uniquement au requérant de bénéficier de la modification et n'a aucune incidence sur le zonage de la zone 14050 Mb. <u>La modification s'applique uniquement pour le lot 4 218 684.</u>

<u>*Modification standard pour la hauteur minimale*</u> : cette modification <u>touchera l'ensemble de la zone 14 050 Mb.</u>

3. RECOMMANDATIONS

3.1. Permission d'occupation pour la superficie : RCA1VQ 199 et 210

OPTION A : Statu quo, c'est-à-dire recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser la demande.

OPTION B : Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire approuver le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur la partie du territoire formée du lot 4 218 684 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 199 et à une demande d'occupation sur ledit lot, R.C.A.1V.Q. 210.

OPTION C : Autre option.

3.2 Modification pour la hauteur minimale : RCA1VQ 212

OPTION A : Statu quo, c'est-à-dire recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser la demande.

OPTION B : Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire approuver le le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.C.A.1V.Q. 212

OPTION C : Autre option.

Fiche synthèse
Quartier Montcalm

Localisation
1059, avenue Cartier

Proposée (peut être sujet à changement)

DIVISION DE LA GESTION DU TERRITOIRE

Novembre 2014

LT/

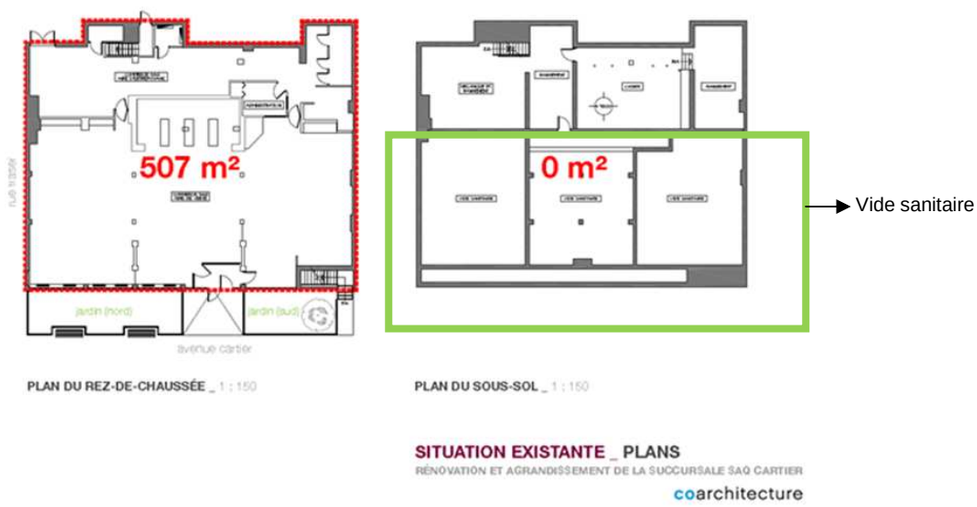
Fiche synthèse
Quartier Montcalm

SAQ	Actuelle	Projetée
Superficie sous-sol	0 m²	458 m²
Superficie rez-de-chaussé	507 m²	559 m²
TOTAL	507 m²	1017 m²

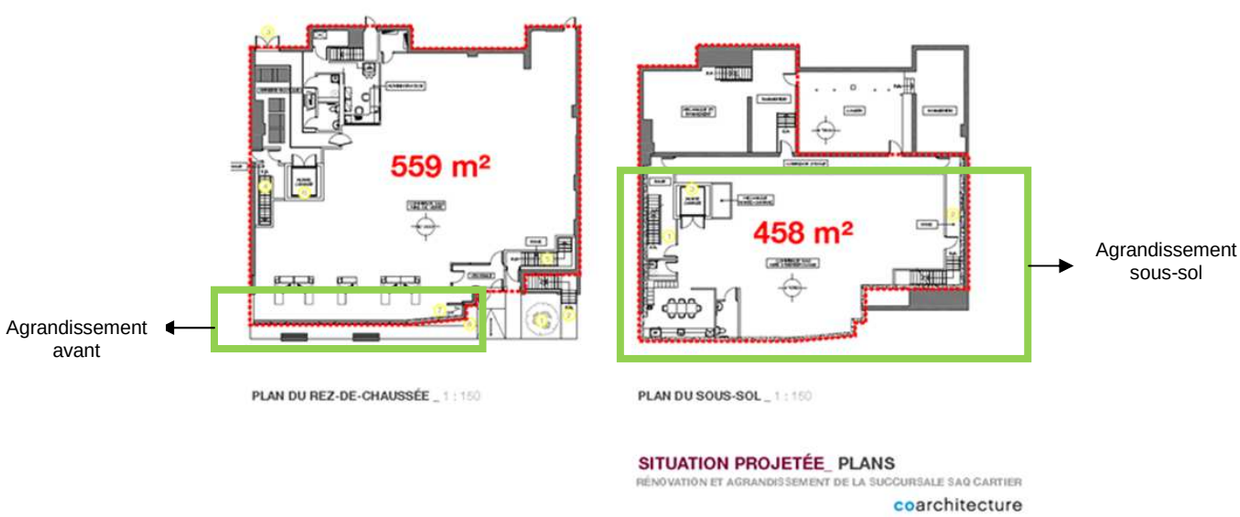
Droits acquis

52 m² de plus au RDC

SITUATION EXISTANTE



SITUATION PROJETÉE



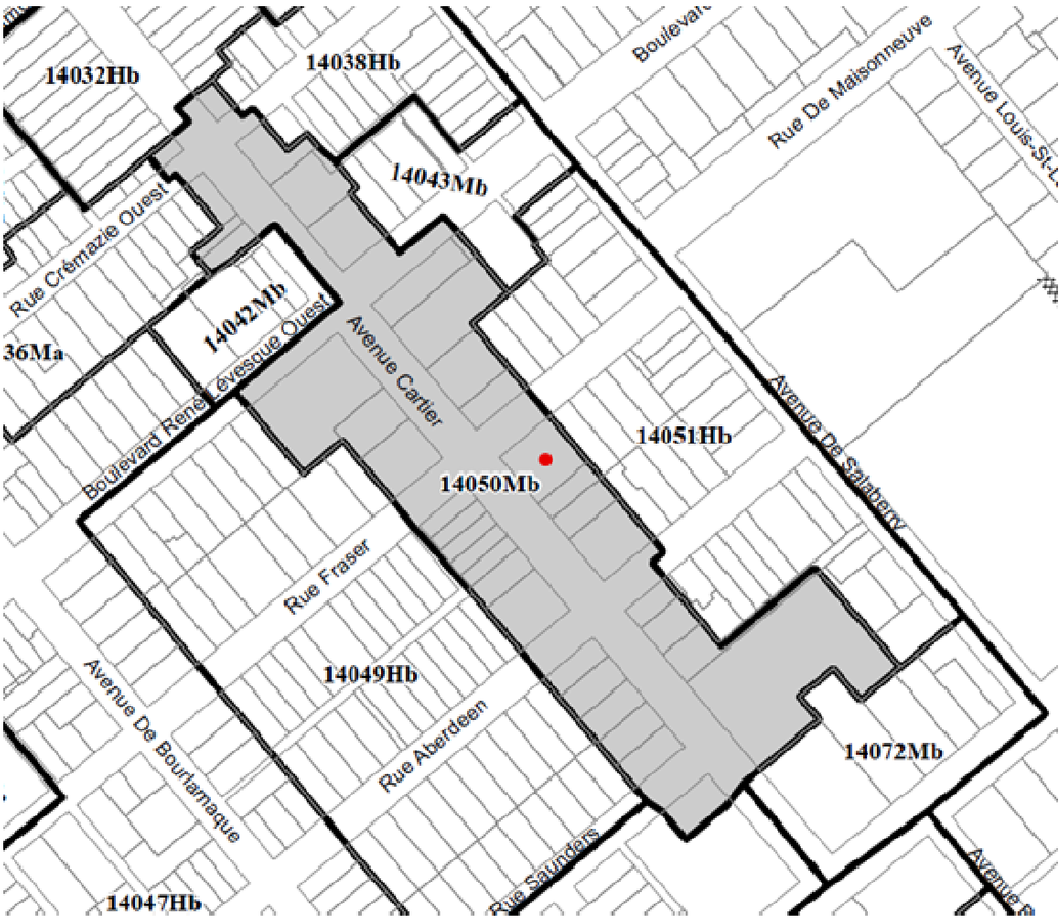
Actuellement la SAQ n'occupe pas le sous-sol.
Une section du sous-sol est réservée pour les locataires et sera conservée pour ces derniers.

DIVISION DE LA GESTION DU TERRITOIRE

Novembre 2014

LT/

Fiche synthèse

Quartier Montcalm

Zone 14050Mb