



Révision de normes

Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch
et règlements de concordance

Modifications aux projets de règlements à la suite des consultations

25 janvier 2024

Rappel des étapes

Étapes	Dates (2023)
Adoption des projets de règlements	Août-septembre
Assemblée de consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Roch	28 septembre
Consultation écrite	29 septembre- 5 octobre
Préparation de trois seconds projets de règlements, adoption des règlements et entrée en vigueur	Novembre-Janvier

*Adoption finale: 16 janvier (CV)
22 janvier (CA)*

Participation publique

Consultation et demande d'opinion

- Recommandation du conseil de quartier

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	Accepter la demande Recommander au conseil de ville et au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil de ville et au d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	1	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Revoir les logements protégés le long de la rue Saint-Joseph
Abstention	0	
TOTAL	6	

- Sept mémoires déposés
- Plusieurs commentaires et demandes contenus dans le rapport de participation publique

Consultation publique – faits saillants

Stationnement commercial

- Verdissement des aires, autopartage, obligation du souterrain

Assouplissement des règles quant à l'hébergement touristique

- Rue **Saint-Joseph Est** = rue commerciale où l'hébergement touristique est souhaitable.
Artère animée où la **location à long terme est difficile**
- Encouragement pour **sortir les touristes du Vieux-Québec**.
Ces visiteurs aident les commerces du quartier à **augmenter leurs revenus**
- Revenus unités d'hébergement touristique > revenus logement résidentiel : permettent de **rentabiliser les travaux de rénovation et d'entretien** des immeubles
- Un **contingentement** pourrait être souhaitable pour permettre certaines unités

Maintien des logements existants et une réglementation plus sévère de l'hébergement touristique

- **Taux d'inoccupation** des logements très faible = protéger le logement est important
- **Réduire les zones** où le *C10 Établissement d'hébergement touristique général* est autorisé (trop permissif, aucune obligation de **reconstruire des logements** en cas de sinistre)
- Hébergement touristique **illégal** = la Ville doit assurer le respect de la réglementation

Mémoires : projets d'hébergement touristique (1 de 2)

793, rue Saint-Joseph Est

Nombre d'unités résidentielles : Deux

Nombre d'unités de résidence de tourisme : Un (dernier étage)

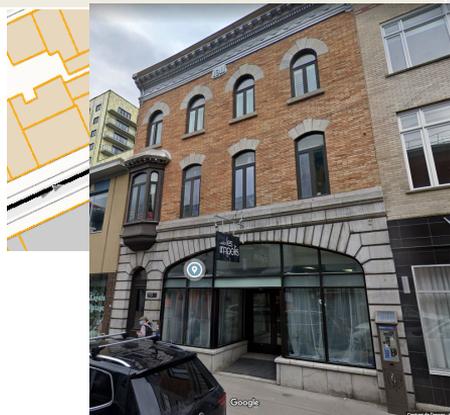
Nombre de commerces : Un (RC)

Projet

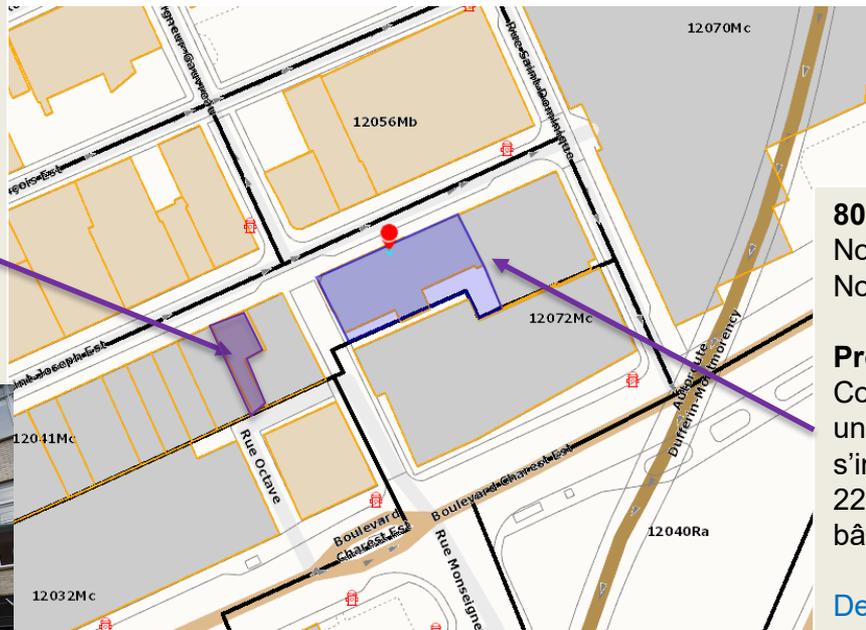
Convertir deux unités résidentielles en unités d'hébergement touristique (le premier logement a été converti avant le moratoire)

Demande :

Retirer la norme du logement protégé



Zone 12041Mc



801 à 825, rue Saint-Joseph Est

Nombre d'unités résidentielles : Un

Nombre de commerces : Six

Projet

Convertir l'unité résidentielle en une unité d'hébergement touristique, qui s'inscrit dans un projet d'hôtel de 22 chambres pour tous les étages du bâtiment

Demande :

Retirer la norme du logement protégé

Mémoires : projets d'hébergement touristique (2 de 2)

222 à 224, rue Saint-Joseph Est

Nombre d'unités résidentielles : Trois
Nombre de commerces : Un

Projet

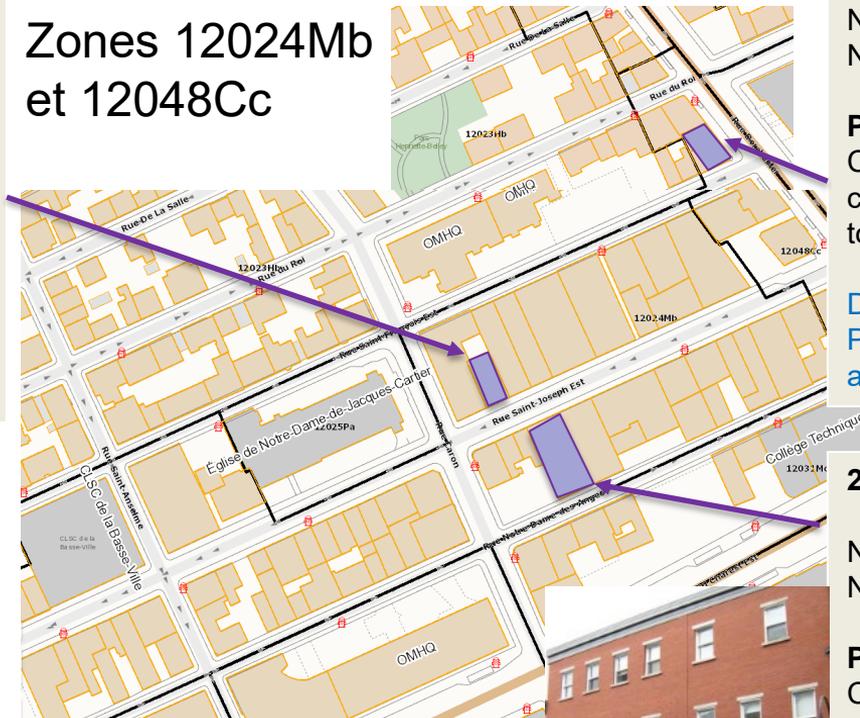
Convertir trois unités résidentielles en quatre unités d'hébergement touristique

Demande :

Retirer la norme du logement protégé



Zones 12024Mb et 12048Cc



360 à 372, rue Dorchester

Nombre d'unités résidentielles : Six
Nombre de commerces : Deux

Projet

Convertir un commerce du rez-de-chaussée (RC) en résidence de tourisme

Demande :

Permettre le C10 au RC



217 à 223, rue Saint-Joseph Est

Nombre d'unités résidentielles : Six
Nombre de commerces : Deux

Projet

Convertir six unités résidentielles en unités d'hébergement touristique

Demande :

Retirer la norme du logement protégé



Mémoires Mach et GM Développement

Mach

511, rue Saint-Joseph Est
(12031Mc)

Bâtiment mixte
123 logements, 7 commerces

595, boul. Charest Est
(12031Mc)

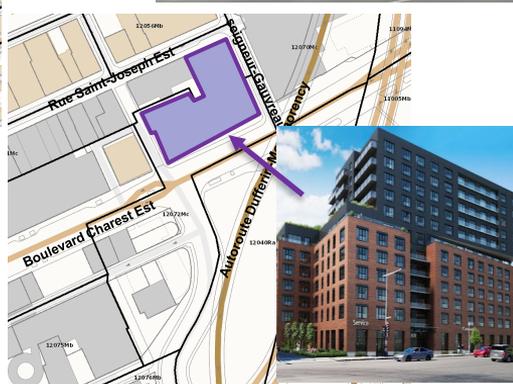
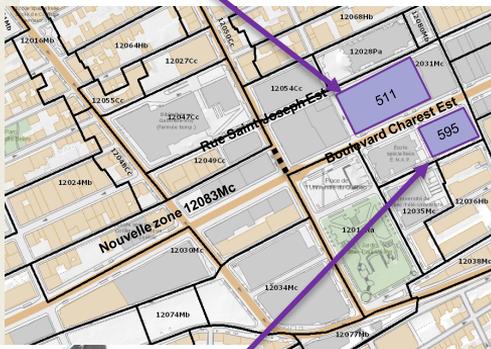
Immeuble à bureaux

Demandes zones 12031Mc et
12083Mc :

- Autoriser *H1 Logement* au RC
- Ajouter la norme du logement protégé à tous les étages (RC + étages)

Zone 12083Mc :

- Aire de stationnement souterrain associée à l'habitation



GM Développement

41, boulevard Charest Est (12071Mc)
Terrain vacant

Demandes :

- Retrait de l'usage *C30 Stationnement et poste de taxi* contraint le propriétaire à ne pas offrir de stationnement à la clientèle de passage
- Le requérant avance qu'il a un permis pour construire un hôtel et que la norme du logement protégé empêchera son projet

800, boulevard Charest Est (12072Mc)
Bâtiment mixte, 178 logements et commerces

Demandes :

- Permettre l'usage *C30* en souterrain, le retrait de *C30* représente un enjeu important pour le propriétaire et pour la pérennité de la zone commerciale
- Retirer le logement protégé pour permettre la conversion des unités en résidence de tourisme ou en bureaux

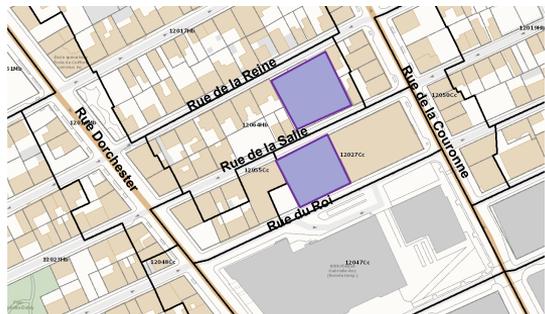
Mémoire – stationnement commercial

Projet de conversion d'aire de stationnement de surface en projet résidentiel

Lots appartenant à *Best Western*



rue de la
Couronne /
rue du Roi



- Quarante-trois unités locatives conformes à la réglementation, deux bâtiments de quatre étages
- Phase 2 : Deux autres bâtiments résidentiels
- Grands logements : Majorité deux chambres et 25 % de trois chambres
- Quatre-vingt-six cases souterraines sont autorisées (196.0.1)
- Pourcentage de logements abordables (SCHL)

Demande :
Projet réalisé avec 107 cases souterraines pour le besoin de l'hôtel et des familles

Éléments d'analyse

Analyse

- *Vision de l'habitation versus la Stratégie de l'hébergement touristique*
- Analyse fondée sur l'intensité et la nature de chacune des artères commerciales
- Nombre de logements actuels dans la zone (maintien du logement protégé)
- Cohabitation du résidentiel avec les autres usages, notamment les débits d'alcool

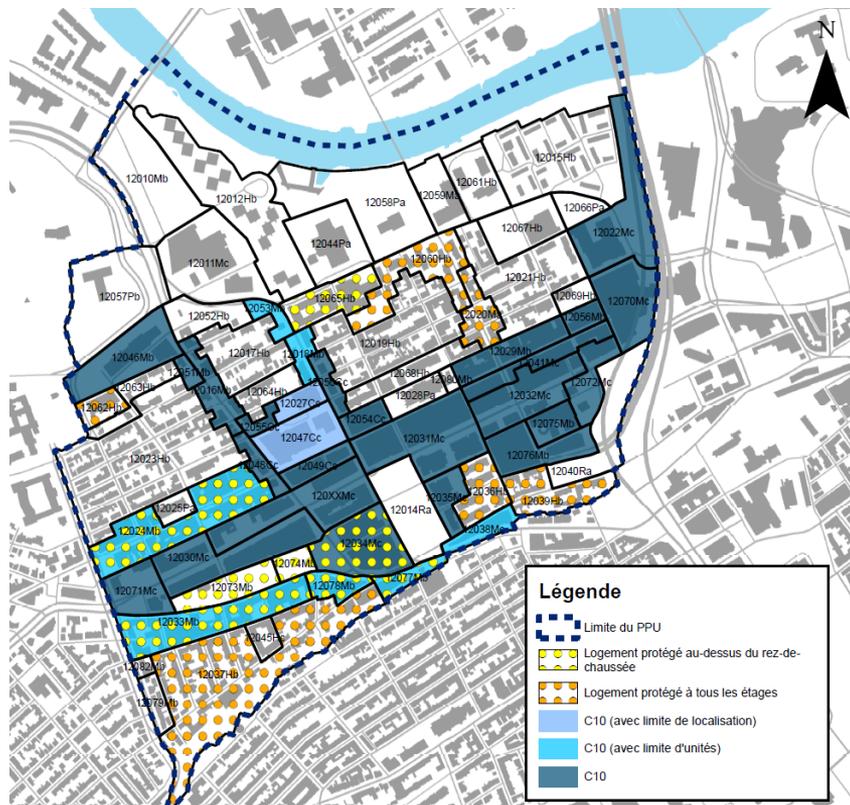
Critères

- Protéger les logements, mais permettre, aux endroits les plus opportuns, des unités de résidence de tourisme afin de diminuer l'offre illégale
- Éviter un contingentement qui limite le développement d'offres légales sur l'artère commerciale et qui crée des situations d'iniquité entre les propriétaires

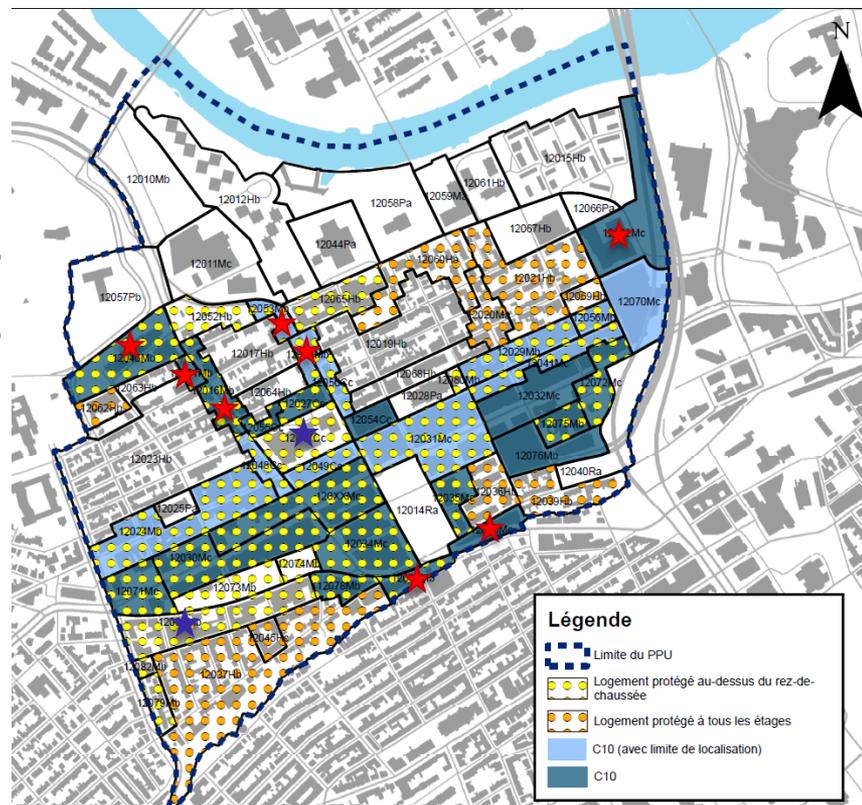
Modifications proposées

Établissement hébergement touristique et logement protégé

Situation actuelle



Modifications proposées



★ = retrait de l'usage C10 après consultations

Rues commerciales : rue Saint-Joseph Est (1 de 3)

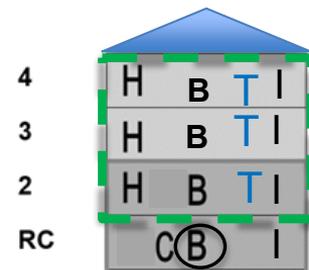
Localisation des zones (12041Mc et 12056Mb) :



Utilisation du sol :



Localisation des usages autorisés :



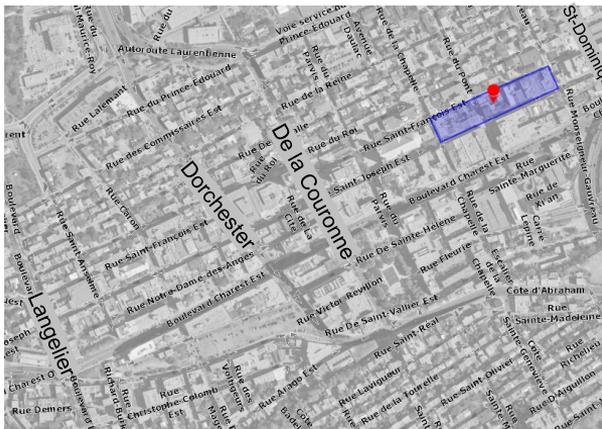
- H : Résidentiel
- B : Bureau
- C : Commercial
- I : Institutionnel
- T : Hébergement touristique

12041Mc = 3 logements

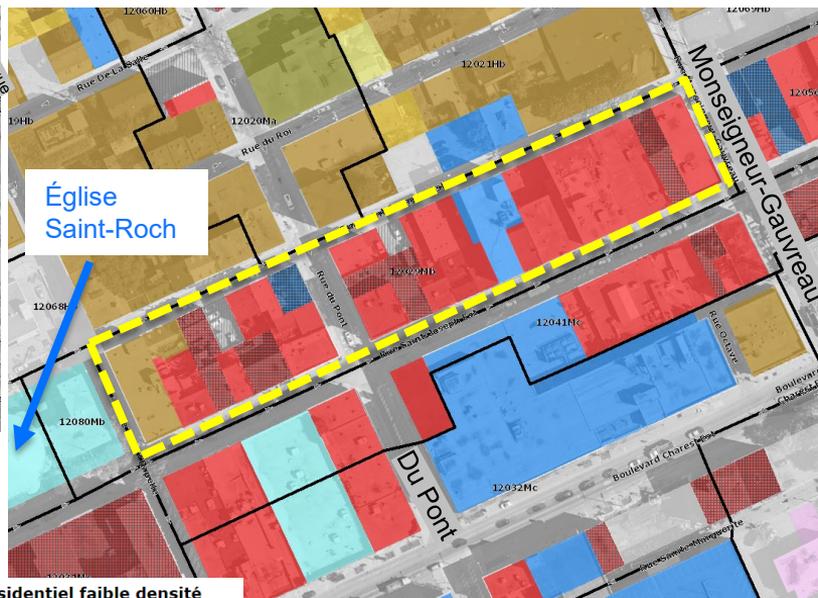
12056Mb = 0 logement

Rues commerciales : rue Saint-Joseph Est (2 de 3)

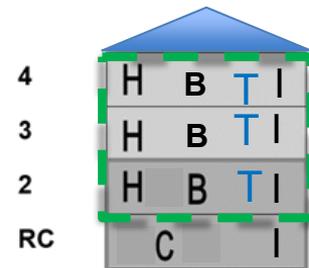
Localisation de la zone (12029Mb) :



Utilisation du sol :



Localisation des usages autorisés :



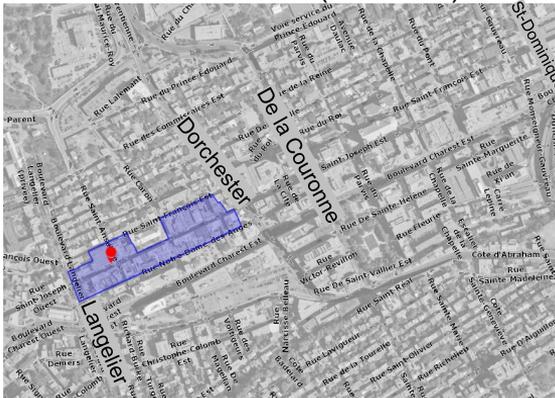
- H : Résidentiel
- B : Bureau
- C : Commercial
- I : Institutionnel
- T : Hébergement touristique

12029Mb = 34 logements

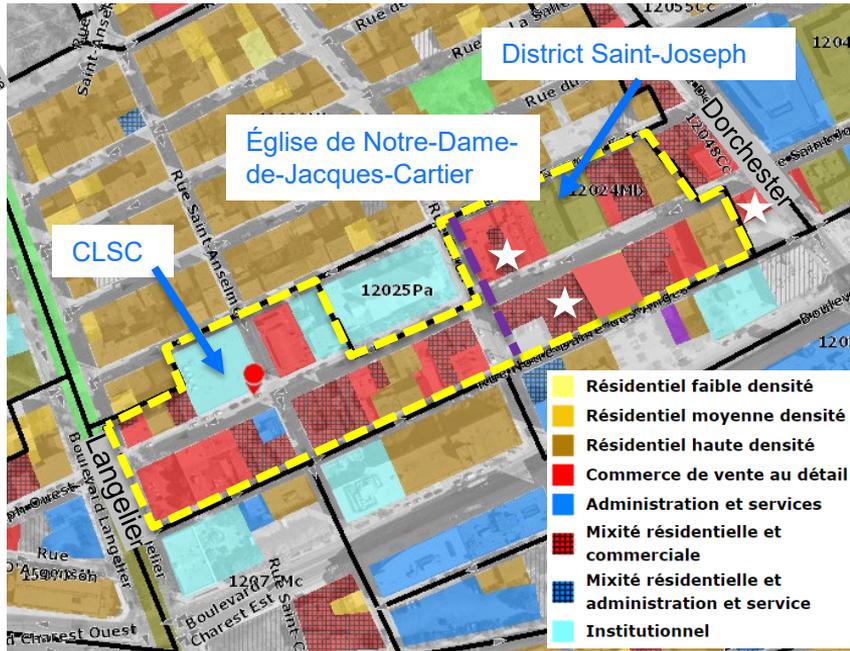
- Résidentiel faible densité
- Résidentiel moyenne densité
- Résidentiel haute densité
- Commerce de vente au détail
- Administration et services
- Mixité résidentielle et commerciale
- Mixité résidentielle et administration et service
- Institutionnel

Rues commerciales : rue Saint-Joseph Est (3 de 3)

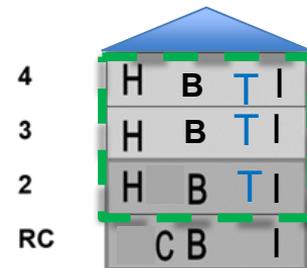
Localisation de la zone (12024Mb) :



Utilisation du sol :



Localisation des usages autorisés :



- H : Résidentiel
(logement protégé)
- B : Bureau
- C : Commercial
- I : Institutionnel
- T : Hébergement touristique
+ conversion possible de
H1 Logement vers
C10 Établissement d'hébergement
touristique général

12024Mb = 123 logements

Est de Caron = 70 logements

Ouest de Caron = 53 logements

Trois bâtiments résidentiels :
21, 10 et 10 = 41 logements

Établissement d'hébergement touristique et logement protégé

Retirer le logement protégé sur les tronçons de l'artère commerciale rue Saint-Joseph Est qui sont les plus **dynamiques** et proposant **le moins de logements déjà existants** (trois zones et un secteur)

Ajouter la note pour éviter **les enjeux de cohabitation** dans ces deux zones avec potentiel de développement résidentiel

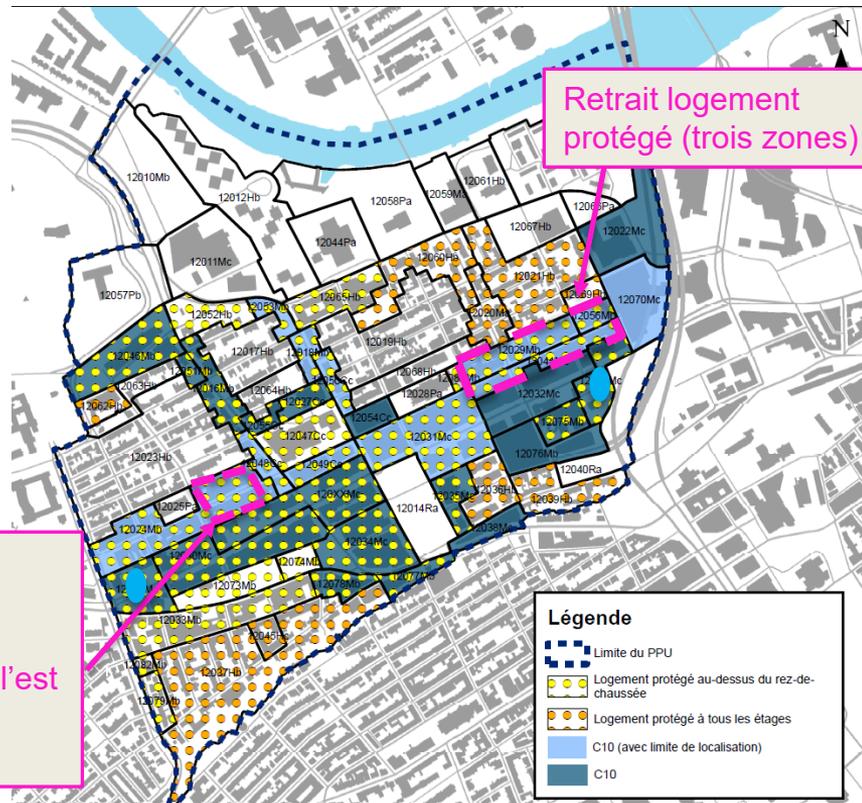
« Un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe Habitation (110.0.1) »

Zones ayant des lots avec des potentiels de développement (terrains vacants) où l'on souhaite un usage résidentiel ou un usage d'hôtellerie, mais pas les deux usages à l'intérieur du même bâtiment

Modifications proposées

Retrait logement protégé (section à l'est de la rue Caron)

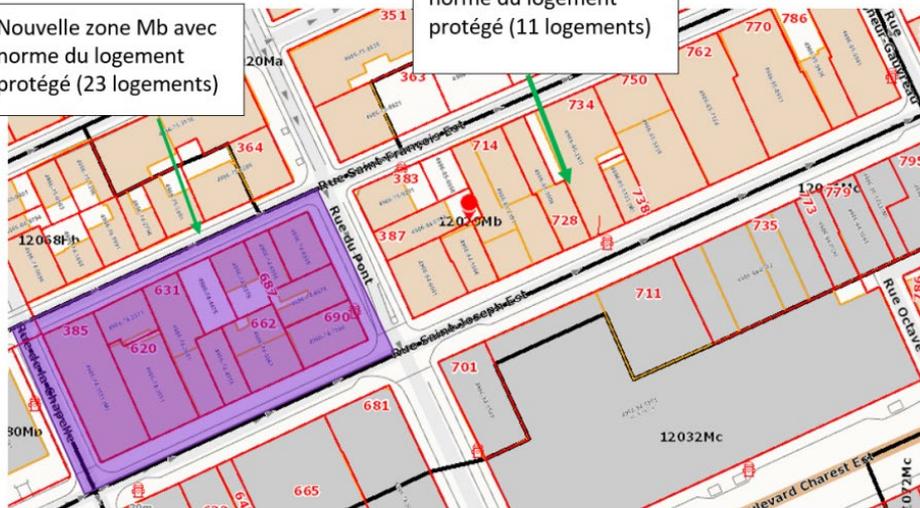
Retrait logement protégé (trois zones)



Établissement d'hébergement touristique et logement protégé

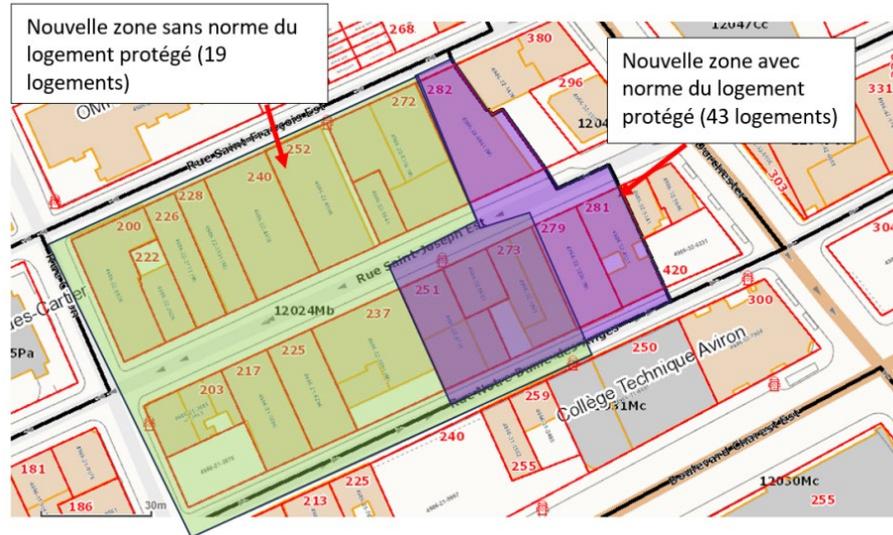
Nouvelle zone Mb avec norme du logement protégé (23 logements)

Zone 12029Mb sans norme du logement protégé (11 logements)



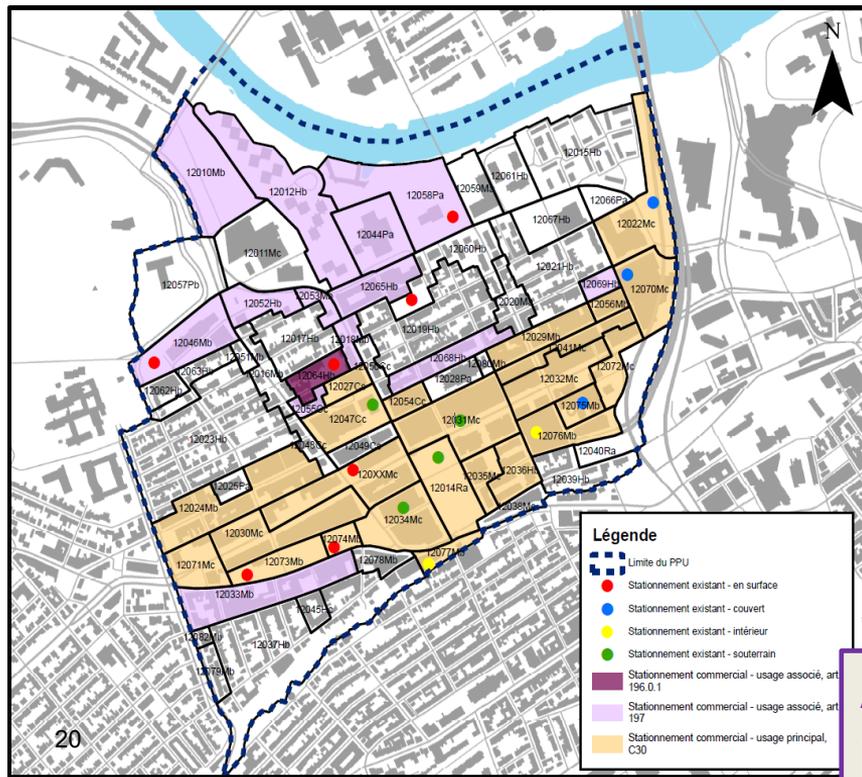
Nouvelle zone sans norme du logement protégé (19 logements)

Nouvelle zone avec norme du logement protégé (43 logements)



Stationnement commercial

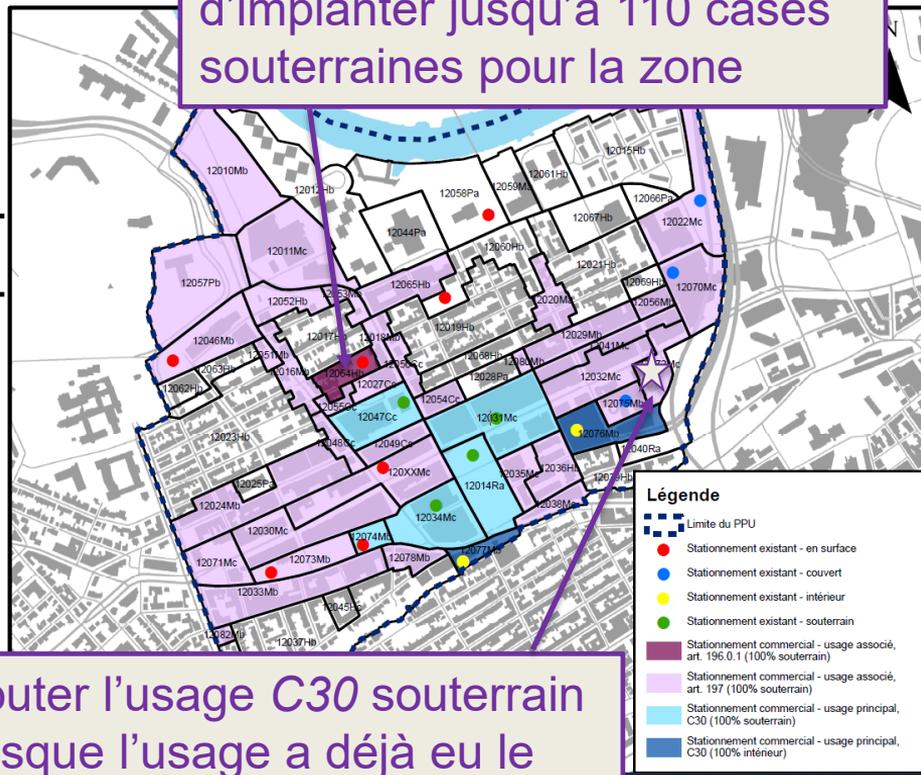
Situation actuelle



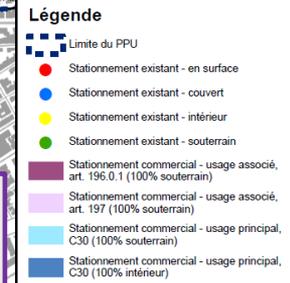
20

Modifications proposées

Ajouter une note à la grille de spécifications pour permettre d'implanter jusqu'à 110 cases souterraines pour la zone



Ajouter l'usage C30 souterrain puisque l'usage a déjà eu le permis pour y être exercé



Questions et commentaires