

La zone 55064Ha est située dans le quartier du Vieux-Moulin à l'intersection du boulevard Hawey et de la rue Joncas. Il s'agit d'une zone composée de bâtiments résidentiels de basse densité, entourée par des secteurs de basse densité au nord et un noyau institutionnel et résidentiel de haute densité au sud. La zone permet actuellement des bâtiments isolés avec un maximum de trois logements. Le nombre maximal de logements pour cette norme a été réduit de six à deux à partir de 2022 et augmenté à trois en 2019.

Le requérant est propriétaire du bâtiment situé au 3383, rue Joncas, il désire augmenter le nombre de logements de trois à cinq. Cette modification lui permettra d'aménager un logement au sous-sol qui a perdu ses droits acquis au fil du temps. À long terme, il pourrait faire une deuxième demande de permis pour aménager un deuxième logement, également de type *trois et demi*, au sous-sol, ce qui ne serait pas permis à cause du nombre maximal de logements exigé.

Par ailleurs, le lot 1 217 251 présente certaines contraintes au niveau des cases de stationnement, une augmentation du nombre de logements demande une augmentation de cases de stationnement pour être conforme aux normes de la grille de spécifications de zonage. Cependant, la géométrie du lot en triangle et avec trois cours avant ne permet pas l'aménagement des six cases requises pour cinq logements et une modification de l'implantation des cases de stationnement serait peu envisageable, car la géométrie du lot en triangle, la présence d'un poteau de Bell avec des haubans attachés au sol et un arbre mature en cour avant minimisent les possibilités d'accès à l'aire de stationnement.

La zone 55064Ha est une zone de faible densité avec des bâtiments d'un ou deux logements. L'augmentation à cinq logements, dans la zone, aurait un impact très important dans le milieu résidentiel. Alors, il ne serait pas recommandé d'augmenter le nombre de logements dans la zone 55064Ha. En tenant en compte que le bâtiment a perdu ses droits acquis pour le logement situé au sous-sol, que la géométrie du lot est très contraignante, que le projet se situe à proximité des axes de transport et en réponse aux préoccupations des élus de l'Arrondissement, la Division de la gestion territoriale propose l'adoption d'une permission d'occupation en vertu des dispositions de l'article 112 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale*.

Une « permission d'occupation » consiste en un instrument réglementaire d'urbanisme prévoyant des dispositions s'appliquant spécifiquement à un lot ou à un ensemble de lots. Ce type d'instrument urbanistique permet l'occupation sur un lot en particulier, sans avoir à modifier les normes de zonage applicables pour l'ensemble de la zone dans laquelle se situe le projet de construction. Cette procédure commande en deux temps l'adoption de deux règlements distincts :

1. Un règlement qui permet l'adoption d'une demande d'occupation par le conseil d'arrondissement pour le lot ou l'ensemble des lots désignés.
2. Un règlement approuvant la demande d'occupation du projet respectant certains critères.

Sur la base des principes urbanistiques et des objectifs décrits précédemment, il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4, comme présenté à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, ajouter la section XI suivante :

SECTION XI

PERMISSION D'OCCUPATION RELATIVE AU LOT NUMÉRO 1 217 251 DU CADASTRE DU QUÉBEC

939.32. Le conseil d'arrondissement peut permettre, par règlement, l'occupation d'un bâtiment sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 251 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA5VQ4PC0xxx de l'annexe IV, par un bâtiment de 5 logements.

939.33. L'occupation d'un bâtiment sur la partie du territoire visée à l'article 939.32, par l'usage visé à cet article, est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- 1° Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est exigé;
- 2° Les arbres existants sur le lot doivent être conservés.

Toute disposition des règlements applicables, compatible avec l'occupation prévue au présent règlement, s'applique.

939.34. L'occupation du bâtiment, conformément à l'article 939.32, doit commencer dans un délai de 48 mois à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 217 251 du cadastre du Québec*, R.C.A.5V.Q. XXX.

Si cette occupation ne commence pas dans le délai prévu au 1^{er} alinéa, une dérogation autorisée en vertu de l'article 939.33 cesse de l'être à l'expiration de ce délai.