

Permission d'occupation pour 14 logements au 175, rue Saint-Jean

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 303 469 du cadastre du Québec, R.C.A1V.Q. 470 et 473

Déposé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

14 novembre 2022

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le requérant a entamé des travaux de rénovation majeurs du bâtiment dans le but de convertir les espaces de bureaux en logements, tout en conservant la fonction commerciale au rez-de-chaussée ayant front sur la rue Saint-Jean. Huit logements sont déjà autorisés aux 4^e et 5^e étages. Le local commercial et un stationnement au rez-de-chaussée sont également déjà autorisés sur la rue Saint-Jean.

La permission vise à permettre jusqu'à 14 logements en convertissant les 2^e et 3^e étages. En raison de la pente sur l'avenue Turnbull, le 2^e étage est également considéré comme un rez-de-chaussée.

Une permission est également demandée pour le stationnement. Le projet prévoit 4 cases de stationnement intérieures accessibles par la rue Saint-Jean.

Le requérant considère que c'est la seule façon de prévoir un stationnement pour cet immeuble. Il ajoute qu'il avait initialement proposé 16 logements, mais la Ville a demandé plus de grands logements dans le cadre de la permission d'occupation.

Le règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Mise en ligne des informations, mercredi 12 octobre 2022
- Demande d'opinion du conseil de quartier, lundi 24 octobre 2022 à 19 h au Centre culturel et environnement Frédéric-Back, 870, avenue de Salaberry, salle 322 324 (la rencontre était également disponible en ligne sur Zoom)
- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), lundi 24 octobre 2022 à 19h au Centre culturel et environnement Frédéric-Back, 870, avenue de Salaberry, salle 322 324 (la rencontre était également disponible en ligne sur Zoom)
- Consultation écrite, 25 au 31 octobre 2022

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier et de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite de 7 jours

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Permission d'occupation pour 14 logements au 175, rue Saint-Jean

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 303 469 du cadastre du Québec, R.C.A1V.Q. 470 et 473

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Date et heure

24 octobre 2022, à 19 h

Lieu

Centre culturel et environnement Frédéric-Back, 870, avenue de Salaberry, salle 322-324 (la rencontre était également disponible en ligne sur Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire (pour le R.C.A.1V.Q. 473). Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
6. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
7. Période de questions et commentaires du public
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, district du Cap-aux-Diamants, quartier Saint-Jean-Baptiste

Description du projet et principales modifications

Le requérant a entamé des travaux de rénovations majeures du bâtiment dans le but de convertir les espaces de bureaux en logements, tout en conservant la fonction commerciale au rez-de-chaussée ayant front sur la rue Saint-Jean. Huit logements sont déjà autorisés aux 4^e et 5^e étages. Le local commercial et un stationnement au rez-de-chaussée sont également déjà autorisés sur la rue Saint-Jean.

La permission vise à permettre jusqu'à 14 logements en convertissant les 2^e et 3^e étages. En raison de la pente sur l'avenue Turnbull, le 2^e étage est également considéré comme un rez-de-chaussée.

Une permission est également demandée pour le stationnement. Le projet prévoit 4 cases de stationnement intérieures accessibles par la rue Saint-Jean.

Le requérant considère que c'est la seule façon de prévoir un stationnement pour cet immeuble. Il ajoute qu'il avait initialement proposé 16 logements, mais la Ville a demandé plus de grands logements dans le cadre de la permission d'occupation.

Le règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=429>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Fabien Abitbol
- M. Steve Brillant (*présence virtuelle*)
- M^{me} Maggy Desgagnés, trésorière
- M. Louis Dumoulin
- M^{me} Alexandra-Maude Grenier, présidente
- M^{me} Claudia Nguyen, secrétaire
- M. William Philippon
- M. Julien Roy

Conseillère municipale

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district du Cap-aux-Diamants

Personne-ressource

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

25 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 17 citoyens (total en salle et en ligne)

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier les projets de *Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 303 469 du cadastre du Québec, R.C.A1V.Q. 470 et 473* pour permettre un maximum de 12 logements incluant des 5½, et accorder une exemption de stationnement sur le site afin que le rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean ait une vocation commerciale.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	7	Accepter la demande, avec des modifications Maximum de 12 logements incluant des 5½ et accorder une exemption de stationnement sur le site afin que le rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean ait une vocation commerciale.
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- **Citoyenne 1** : Contente de voir que l'immeuble sera transformé. C'est vrai que le stationnement est un enjeu dans le quartier. Elle est toutefois curieuse de voir l'étude recommandant la sortie sur la rue Saint-Jean, alors qu'il y a beaucoup de piétons, cyclistes et d'automobiles à cette intersection. Comment est-ce que cet accès sera utilisable sans bloquer toute la circulation. Elle anticipe à des problèmes de sécurité.
Réponse de la Ville et du requérant : *Le service des transports de la Ville a préparé le plan de circulation du stationnement. Un feu est prévu pour avertir de la sortie d'un véhicule. Un maximum de 4 véhicules occupera ce stationnement.*
- **Citoyen 2** : Le feu de circulation au coin Saint-Jean, D'Aiguillon et Turnbull est particulièrement long. Il y a souvent plusieurs voitures qui attendent au feu et les automobilistes sont impatients et rapides à cette intersection.
- **Citoyen 3** : Est-ce que des arbres de la rue Saint-Jean seront coupés? Il est déçu que la Ville de Québec exige encore un minimum de stationnement au centre-ville. « Ça fait très 20^e siècle [...], alors qu'on cherche à réduire les gaz à effet de serre. »
Réponse de la Ville et du requérant : *seuls la platebande et des arbustes seront coupés pour l'accès au stationnement intérieur. La porte donne entre les deux arbres existants. La permission prévoit quand même moins de stationnements que le minimum prévu au règlement. La révision du plan d'urbanisme de la ville de Québec se penchera entre autres sur les normes relatives au stationnement.*
- **Citoyen 4** : Comment ça fonctionnera pour les poubelles et quelle sera la durée des travaux? La Ville aurait pu aménager des conteneurs à déchet semi-enfouis lors des travaux sur Turnbull il y a quelques années.



Figure 1 Exemple de conteneurs à déchet semi-enfouis à l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres

Réponse du requérant : *Alors que l'immeuble était inoccupé, plusieurs voisins laissaient leurs conteneurs d'ordures sur notre propriété. Comme nous aurons bientôt des locataires, les voisins doivent trouver des solutions pour leurs propres bacs. Ceux de l'immeuble seront conservés dans un local du stationnement intérieur. Il est trop tôt pour déterminer la durée des travaux.*

- **Citoyen 5** : Il ajoute que des immeubles sur Lockwell gardent leurs bacs en permanence sur le trottoir et il fait des plaintes à la Ville. Ils bloquent la ruelle Lockwell. Il a peur que les nouveaux locataires se stationnent dans la ruelle Lockwell.



Figure 2 Bacs du voisinage laissés dans la ruelle Lockwell ou sur l'avenue Turnbull en 2022

Réponse du requérant : Les locataires n'auront pas à se stationner dans la ruelle Lockwell. Il y a 4 cases de stationnement intérieur, 1 case à l'arrière de l'immeuble, et 8 cases supplémentaires grâce à une entente avec un immeuble voisin.

- **Citoyenne 6 :** Elle signale un graffiti en hauteur sur la face ouest du bâtiment qu'il faudrait nettoyer.
Réponse du requérant : Ce sera fait.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur 1 :** Il est surpris de voir un local commercial de seulement 50 m² afin d'avoir un stationnement. Ça correspond à seulement ~ 3% de superficie commerciale pour cet immeuble. Il aurait préféré un local commercial plus grand qu'un stationnement. En matière de logement, il aurait été souhaitable d'avoir de plus grands logements pouvant accueillir des familles (5½ et +).
- **Administratrice 2 :** Elle dit partager le même avis que l'administrateur précédent.
- **Administrateur 3 :** Le stationnement intérieur donnant sur la rue existe déjà dans le quartier, notamment au 67 boulevard René-Lévesque Est. C'est une construction neuve et je n'ai jamais observé ou entendu parler de problème. C'est sans compter tous les accès existant aux cours arrière. Il n'y a donc rien de spécial avec cette proposition et ça peut être garant d'une bonne cohabitation malgré tout. Est-ce qu'il y aura des changements aux ouvertures et fenêtres?
Réponse du requérant : Ce sont les mêmes ouvertures sauf au rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean.
- **Administrateur 4 :** Il est surpris et déçu d'avoir un projet dont les travaux sont déjà commencés et qu'on consulte par la suite. Il est également déçu de ne pas avoir un seul 5½ et +, alors qu'on souhaite plus de familles pour sauver l'école. Est-ce que les logements sont accessibles par la ruelle à l'arrière? Les familles apprécient avoir un accès direct au logement. On ne veut pas couper les arbres à la sortie du stationnement, mais ils affectent aussi la visibilité.

Réponse du requérant : Les escaliers sont refaits à l'intérieur et l'escalier principal sera celui avec l'ascenseur. Les logements n'ont pas d'accès direct à la ruelle, il faut emprunter les escaliers. La grille de zonage est respectée sur la taille des logements, dont les grands logements. Pour la permission d'occupation, la Ville nous demande déjà plus de grands logements que le minimum prévu. De plus, les logements sont tous accessibles aux personnes à mobilité réduite. C'est un local qui était vacant depuis des années.

- **Administratrice 5 :** Elle trouve qu'il y a un manque de vision d'avoir des demandes de permis en morceaux (2 phases). Considérant le 225 rue Saint-Jean plus tôt cette année; elle se demande s'il faut repenser l'ensemble de la zone au lieu d'y aller avec des permissions d'occupation. Par la même occasion, on pourrait être plus exigeant pour les grands logements. Concernant le stationnement, est-ce qu'il est possible d'avoir un projet sans stationnement avec des ententes ailleurs ou une exception?
- **Administratrice 6 :** Elle se demande pourquoi les matières résiduelles sont dans des bacs et non dans des sacs. On est content que l'immeuble retrouve une utilité et il serait intéressant d'avoir des 5½.

Réponse de la Ville: À partir de 6 logements, il faut prévoir des bacs pour les collectes.

- **Administrateur 7 :** Sans grands logements (5½ ou +), le projet ne vient pas répondre à un besoin dans le quartier.
- **Administrateur 1 :** Il se demande s'il pourrait y avoir un commerce à l'étage donnant sur l'avenue Turnbull à défaut d'avoir un plus grand local commercial sur la rue Saint-Jean.

Réponse du requérant : Un tel local serait peu intéressant pour un commerce, car il donne sur une ruelle et il ne faut pas empiéter sur le trottoir. Il rappelle que si ce ne sont pas des logements, ce seront probablement des bureaux plutôt que des commerces (sur les étages visés par la permission d'occupation). Si on n'avait pas à faire de stationnement, on aurait seulement du commercial au rez-de-chaussée.

Réponse de la Ville : Le conseil d'arrondissement accorde régulièrement des exceptions au nombre de cases minimal. On a même des immeubles dans l'arrondissement où on interdit aux résidents d'obtenir des vignettes de stationnement sur rue afin que ce soit réellement des logements sans voiture. Vous pouvez en faire la demande et ça sera évalué.

- À la suite des échanges, les administrateurs formulent comme proposition de recommander un maximum de 12 logements afin de prévoir des 5 et demi dans le projet. De plus, ils recommandent de donner une exemption de stationnement intérieur afin que le rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean ait une vocation commerciale.

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

26 octobre 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Alexandra-Maude Grenier, présidente du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Permission d'occupation pour 14 logements au 175, rue Saint-Jean

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 303 469 du cadastre du Québec, R.C.A1V.Q. 470 et 473

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 25 au 31 octobre 2022

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, district du Cap-aux-Diamants, quartier Saint-Jean-Baptiste

Description du projet et principales modifications

Le requérant a entamé des travaux de rénovations majeures du bâtiment dans le but de convertir les espaces de bureaux en logements, tout en conservant la fonction commerciale au rez-de-chaussée ayant front sur la rue Saint-Jean. Huit logements sont déjà autorisés aux 4^e et 5^e étages. Le local commercial et un stationnement au rez-de-chaussée sont également déjà autorisés sur la rue Saint-Jean.

La permission vise à permettre jusqu'à 14 logements en convertissant les 2^e et 3^e étages. En raison de la pente sur l'avenue Turnbull, le 2^e étage est également considéré comme un rez-de-chaussée.

Une permission est également demandée pour le stationnement. Le projet prévoit 4 cases de stationnement intérieures accessibles par la rue Saint-Jean.

Le requérant considère que c'est la seule façon de prévoir un stationnement pour cet immeuble. Il ajoute qu'il avait initialement proposé 16 logements, mais la Ville a demandé plus de grands logements dans le cadre de la permission d'occupation.

Le règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=429>

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district du Cap-aux-Diamants

Personne-ressource

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page web du projet

- 36 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
 - 13 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 6 visiteurs ont apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « Je ne vois pas de problème à l'idée de convertir les espaces bureaux en condos. Toutefois, je crois que de construire l'entrée du stationnement intérieur sur la rue Saint-Jean près du feu de circulation est une mauvaise idée. Cette disposition est dangereuse pour la sécurité des piétons qui attendent au feu de circulation et qui circuleront sur ce trottoir. Ce coin de rue est très achalandé et déjà restreint en termes d'espace. »

Citoyen/citoyenne 2 : « Est-ce que du dynamitage ou creusage sera nécessaire pour les espaces de stationnement intérieur? Ce pourrait être problématique pour les bâtiments autour.

Est-ce que les résidents des nouveaux logements pourront avoir des vignettes pour stationnement dans les rues secteur 1 ou 2? Les espaces libres sont limités, ajouter 14 à 28 vignettes serait un enjeu. »

Réponse de la Ville : *Il ne sera pas nécessaire de creuser ni de dynamiter pour réaliser le stationnement intérieur. Le projet actuel prévoit un total de 13 cases de stationnement pour 14 logements (4 cases intérieures, 1 extérieure en ruelle depuis Turnbull, et 8*

louées dans un immeuble voisin). Le 175 rue Saint-Jean est du côté sud de la rue Saint-Jean. Les résidents sont donc admissibles aux vignettes de zone 2.

Citoyen/citoyenne 3 : « Est-ce qu'il s'agit de logements abordables ou de condos? Est-ce que le AirBnB sera interdit dans ce projet? Y aura-t-il des logements assez grands pour des familles? Merci! »

Réponse de la Ville : *L'usage C10 hébergement touristique n'est pas autorisé dans la zone ni dans le cadre de la permission d'occupation. La version actuelle du projet prévoit sept 4½ (la moitié des logements), mais le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste a invité le propriétaire à prévoir des 5½ ou plus grand pour les familles.*

Citoyen/citoyenne 4 : « Il impératif que cet immeuble ait un minimum de stationnement intérieur. La déserte de transport en commun n'est pas la meilleure à Québec malheureusement et ce n'est pas tout le monde qui peut tout faire à pied, c'est utopique, en plus si on y prévoit des logements de 5 1/2 pour les petites familles, je vois mal ne pas avoir la possibilité d'avoir une case de stationnement intérieur. Des espaces de stationnements intérieurs c'est ça de moins dans nos rues. La vocation commerciale exclusive et complète au RDC n'est pas nécessaire. Il y a déjà plusieurs locaux vides dans les environs, surtout sur la rue Saint-Jean, pourquoi vouloir cannibaliser l'offre en rajoutant encore plus de superficie? Ne pas oublier que le but c'est d'attirer des familles et des gens sans le quartier qui en a vraiment de besoin. Parlez-en aux commerçants. Pour ce qui est du reste, je trouve que c'est un excellent projet pour le quartier. »

Citoyen/citoyenne 5 : « Mes commentaires touchent le garage et le type de logements prévus. Le coin Turnbull/St-Jean est déjà très difficile à utiliser pour piétons, incluant de nombreux enfants qui fréquentent l'école tout près. Il y a aussi beaucoup de travailleurs qui passent à pied à cette intersection quotidiennement. L'autobus 807 y passe aussi régulièrement, ainsi que du transit automobile intense matin et soir. L'idée de mettre une porte de garage directement sur ce coin de rue ne semble pas tenir compte de ces éléments.

Par ailleurs, le quartier a besoin de plus de logements pouvant accueillir des familles. Il faut construire de plus garde logements (5 et demi, et plus). Le projet, tel qu'il est proposé, ne répond pas à ce critère. »

Citoyen/citoyenne 6 : « Le nombre de logements est un peu élevé par rapport à la densification qui existe déjà dans le quartier. J'abonde dans le même sens que les administrateurs lors de la consultation, à l'effet que des logements plus grands (encourageant l'arrivée de familles) serait à privilégier sur la quantité. Dans cet esprit

(augmentation du nombre de résidents), je comprendrais mal que ces résidents puissent obtenir une vignette de stationnement dans les rues sans que les citoyens du 190 rue St-Jean n'aient accès à ce DROIT comme citoyen payeurs de taxes. Ce bâtiment doit s'auto-suffire en termes de stationnement. Aucune dérogation en matière de nombre de stationnements intérieur ne devrait non plus être autorisée. »

Réponse de la Ville : *Le projet actuel prévoit 13 cases de stationnement pour les 14 logements (4 intérieures, 1 extérieure, 8 dans un autre immeuble). Pour le moment, il n'était pas prévu d'exclure le 175 rue Saint-Jean de la zone de vignettes #2.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

1^{er} novembre 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Annexe 2 : Fiche de rétroaction

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER DE SAINT-JEAN-BAPTISTE

LOT VISÉ : 1 303 469

ZONE CONCERNÉE : 13005Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLES : LAURIANNE DELISLE-CÔTÉ ET CHRISTIAN LEPAGE

Fiche n° 1

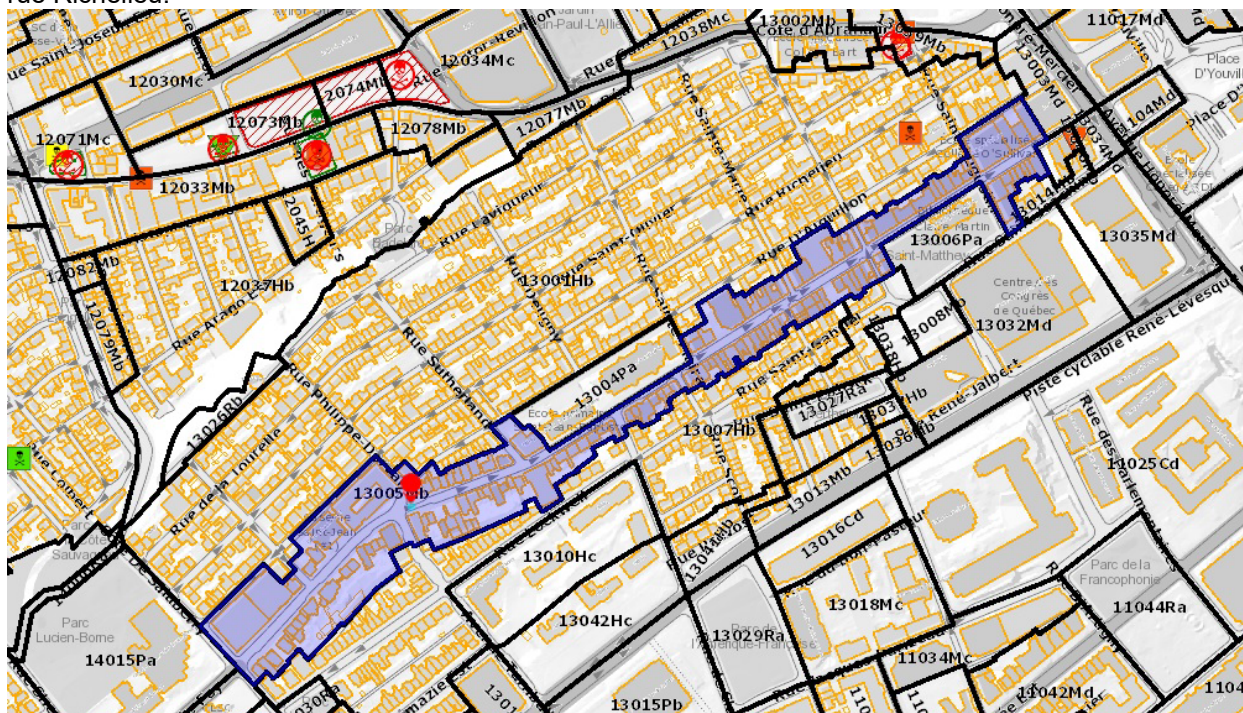
N° dossier : 420

VERSION DU 2022-11-18

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 13005Mb est située au nord des rues Lockwell, Saint-Gabriel et Saint-Joachim, à l'est de la côte De Salaberry et de l'avenue De Salaberry, à l'ouest de l'avenue Honoré-Mercier et au sud de la rue Richelieu.



(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel

16 septembre 2022

Conseil d'arrondissement

26 septembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification (Permission d'occupation)
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le requérant a entamé des travaux de rénovation majeurs du bâtiment situé au 175, rue Saint-Jean dans le but de convertir les espaces de bureaux en logements, tout en conservant la fonction commerciale au rez-de-chaussée ayant front sur la rue Saint-Jean. Actuellement, l'immeuble est composé d'espaces de bureaux et d'un local commercial vacants.

Le projet de rénovation comprend deux phases qui seront composées de grands logements, soit des logements 3 ½, 4 ½, ainsi que deux studios. La première phase consiste à convertir les espaces de bureaux des quatrième et cinquième niveaux pour y aménager huit logements. Le rez-de-chaussée sera transformé afin d'y aménager un nouveau local commercial et un stationnement intérieur de quatre cases. Cette première phase est conforme au zonage et peut déjà être réalisée, puisque le permis a été délivré.

La deuxième phase nécessite une modification à la réglementation d'urbanisme pour permettre la transformation des espaces de bureaux en logements aux deuxième et troisième niveaux. Un nombre maximal de huit logements est autorisé dans la zone où se trouve l'immeuble, alors que la deuxième phase prévoit l'aménagement de six logements supplémentaires pour atteindre un total de 14 logements dans le bâtiment.

Le règlement d'urbanisme exige l'aménagement d'un minimum de sept cases de stationnement. Le projet comprend quatre cases à l'intérieur et une case à l'extérieur du bâtiment. Toutefois, l'espace n'est pas suffisant pour aménager le nombre minimal requis de cases de stationnement sur le lot du projet. En contrepartie, le propriétaire a conclu une entente avec le propriétaire de l'un des immeubles voisins afin de louer huit cases de stationnement aux locataires.

Aussi, l'usage résidentiel n'est pas autorisé au rez-de-chaussée. Au sens du règlement, la pente du terrain dans l'axe de l'avenue Turnbull fait que le bâtiment possède deux rez-de-chaussée; soit un premier qui se trouve du côté de la rue Saint-Jean avec le commerce en façade (niveau un) et un second au deuxième niveau (voir l'illustration en annexe).

Le maintien de la fonction commerciale au rez-de-chaussée sur la rue Saint-Jean est important afin d'assurer l'animation sur rue. Il est donc proposé d'autoriser l'usage *H1 Logement* au rez-de-chaussée, sous forme de permission d'occupation pour l'immeuble concerné. L'utilisation de cet outil réglementaire permet d'appliquer certains paramètres en lien avec l'ajout d'usage, uniquement sur la propriété visée et non dans l'ensemble de la zone. Ainsi, le nombre de logements permis serait de 14 et le nombre de cases de stationnement requises serait de cinq (quatre intérieures et une extérieure).

MODIFICATION PROPOSÉE À LA SUITE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Lors de la consultation publique, plusieurs commentaires ont été exprimés par des citoyens qui résident dans le secteur visé ou les zones contiguës, ainsi que les membres du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste.

La typologie de logements proposée a suscité des inquiétudes, ne comprenant aucun logement de trois chambres. Il y a une volonté de favoriser l'aménagement de grands logements pouvant accueillir des familles. Des nombres minimaux de grands logements seront ajoutés à la permission d'occupation.

La superficie commerciale de 50 mètres carrés a été jugée insuffisante pour assurer sa location. L'augmentation de cette superficie permettra à un plus grand nombre de types de commerces de s'y installer et ainsi dynamiser le secteur.

L'aménagement du stationnement intérieur posait des enjeux de circulation et de sécurité des piétons. Étant un quartier très bien desservi en transport en commun et avec divers services à proximité, la nécessité d'avoir un minimum de cases de stationnement obligatoires a été remise en question. Cette exigence sera donc retirée. En contrepartie, un espace sera dédié à l'entreposage des vélos des résidents. Un espace de rangement pour les affaires personnelles des résidents sera également ajouté étant donné la superficie gagnée par le retrait des cases de stationnement.

La gestion des matières résiduelles est également un enjeu dans le secteur. Donc, prévoir un espace spécifique dans le bâtiment permet une meilleure gestion de celles-ci et sera moins encombrant qu'un positionnement à l'extérieur du bâtiment.

Il est ainsi proposé d'intégrer les modifications suivantes au R.C.A.1V.Q. 470 :

- Un minimum de deux logements de trois chambres;
- Un minimum de quatre logements de deux chambres;
- Exemption des cases de stationnement;
- Superficie commerciale minimale de 150 mètres carrés;
- Superficie minimale de 50 mètres carrés incluant :
 - ✓ Un espace vélos pour les résidents;
 - ✓ Un espace de rangement dédié aux résidents;
 - ✓ Un espace d'entreposage des matières résiduelles.

Ces ajustements sont surlignés en jaune dans la « modification proposée » à la section suivante de la présente fiche.

MODIFICATION PROPOSÉE

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 470

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE PERMISSION D'OCCUPATION SUR LE LOT NUMÉRO 1 303 469 DU CADASTRE DU QUÉBEC, DE LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.355, de ce qui suit : « SECTION LXXIX « PERMISSION D'OCCUPATION RELATIVE AU LOT NUMÉRO 1 303 469 DU CADASTRE DU QUÉBEC 939.356. Sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 303 469 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA1VQ4PC64 de l'annexe IV, le conseil d'arrondissement peut permettre l'occupation du rez-de-chaussée du bâtiment principal par un usage du groupe *H1 Logement*, sous réserve du respect des normes suivantes :
 - 1° le nombre maximal de logements aménagés dans ce bâtiment est de quatorze;
 - 2° un minimum de deux logements de trois chambres est exigé;
 - 3° un minimum de quatre logements de deux chambres est exigé;
 - 4° ~~quatre cases de stationnement intérieures sont exigées sur le lot pour l'exercice de cet usage;~~ aucune case de stationnement n'est exigée sur le lot pour l'exercice de cet usage;
 - 5° une superficie de plancher minimale de ~~50~~ 150 mètres carrés, située en façade de la rue Saint-Jean, doit être occupée par un usage autorisé de la classe *Commerce de consommation et de services* ou *Commerce de restauration et de débit d'alcool*;
 - 6° une superficie minimale de 50 mètres carrés, doit être occupée par un espace vélos, un espace de rangement pour les résidents et un espace pour l'entreposage des matières résiduelles ».
2. L'annexe IV de ce règlement est modifiée par l'addition, après le plan numéro RCA1VQ4PC63, du plan numéro RCA1VQ4PC64 de l'annexe I du présent règlement.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 473

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE DEMANDE D'OCCUPATION SUR LE LOT NUMÉRO 1 303 469 DU CADASTRE DU QUÉBEC, DE LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.356, des suivants :

« 939.357. Sur la partie du territoire visée à l'article 939.356 et sous réserve du respect des normes prévues à cet article, l'occupation du rez-de-chaussée du bâtiment principal par un usage du groupe *H1 Logement* est approuvée. »

Toute disposition des règlements applicables, compatible avec l'occupation prévue à la présente section, s'applique.

« 939.358. L'occupation visée à l'article 939.357 doit commencer dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 469 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 473, à défaut de quoi l'autorisation consentie devient caduque. ».
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



*Ce croquis est approximatif

Annexe Grille de spécification de la zone 13005Mb

VILLE DE QUÉBEC RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

13005Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Minimum	1	1					1
	logement protégé	Maximum	8	8	8	R+			
H3	Maison de chambres et de pension	Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Minimum							
		Maximum							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs				R,R+,1,2				
C2	Vente au détail et services				R,R+,1				
C3	Lieu de rassemblement				R,R+,1				
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL									
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant	500 m ²			R,R+,1				
C21	Débit d'alcool	100 m ²			R,R+				
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES									
C30	Stationnement et poste de taxi	Type		%		Localisation			
		Souterrain		100					
PUBLIQUE									
		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P3	Établissement d'éducation et de formation								
P5	Établissement de santé sans hébergement				R,R+,2				
P8	Équipement de sécurité publique								
INDUSTRIE									
		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
I1	Industrie de haute technologie				R,R+				
I2	Industrie artisanale	200 m ²			R,R+				
RECRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212							
		Un restaurant est associé à un usage de la classe Publique - article 237							
		Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200							
		Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238							
		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
		Un bar est associé à un usage de la classe Publique - article 236							
		La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
Usage contingenté :		La distance minimale entre deux endroits destinés à la location, pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage, associée à un logement est de 100 mètres - article 301							
		Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C21 débit d'alcool dans la zone 13005Mb est de dix - article 299							
Usage spécifiquement autorisé :		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain							
		Atelier d'artiste - article 85							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
		6 m		13 m					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								35 %	
								4 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ									
CV* 1 A a		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal			
		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment		Maximal	
		4400 m ²						65 log/ha	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340									
Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Urbain dense									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Maintenance autorisée de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 3 Rue principale de quartier									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766									
Localisation d'un café-terrasse - article 554									