

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