

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU
QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC—CAP-BLANC—COLLINE PARLEMENTAIRE
ZONE VISÉE : 11016HB

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4
RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

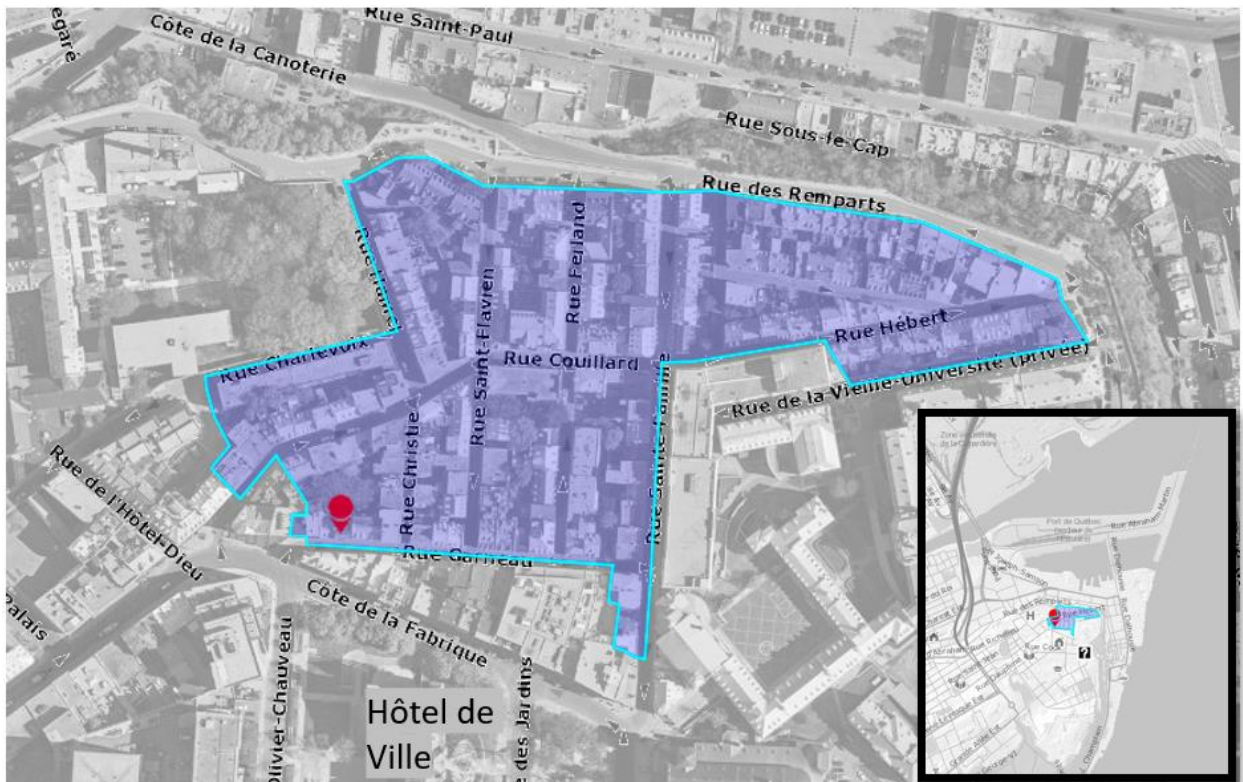
Dossier n° 2210-1063

VERSION DU 2023-04-28

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 11016Hb est située approximativement à l'est des rues Charlevoix et Hamel, au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Sainte-Famille et au nord de la rue Garneau.



OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le 22 novembre 2022, Mme Mélanie Tremblay (Englobe) a déposé une demande de modification au règlement d'urbanisme afin que des usages commerciaux soit autorisés pour la propriété du 36, rue Garneau.

Une quincaillerie, désormais fermée, occupait le local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment visé. Toutefois, la propriété étant dans une zone où seuls des usages résidentiels sont autorisés, aucun nouvel usage commercial ne peut désormais y être autorisé.

Le propriétaire du bâtiment souhaite qu'un nouvel usage commercial puisse être exercé au rez-de-chaussée du bâtiment. La demande formulée à la Ville vise plus spécifiquement à autoriser les groupes d'usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services*, *C3 Lieu de rassemblement*, *C20 Restaurant* et *C21 Débit d'alcool* afin de faciliter la possibilité de louer ce local. Il est précisé dans la demande que les usages souhaités devraient s'inscrire dans une perspective de desserte locale avec comme objectif de répondre aux besoins des résidents, en termes de commerces de proximité.

Le bâtiment visé, ainsi que les trois bâtiments voisins à l'ouest, sont tous occupés par un local commercial au rez-de-chaussée, bien qu'ils soient situés dans une zone résidentielle. Afin de pérenniser la présence de ces locaux, il serait recommandable d'autoriser des usages commerciaux pour ces quatre propriétés.

Toutefois, la rue Garneau est un accès à un secteur essentiellement résidentiel du Vieux-Québec. Il importe donc que cette partie de la rue demeure une transition entre la zone plus commerciale de la rue Saint-Jean (11019Mb) et le secteur résidentiel (11016Hb). Il n'est donc pas souhaité, pour les propriétés en question, d'autoriser les groupes d'usages commerciaux autorisés dans la zone voisine de la rue Saint-Jean (11019Mb). L'objectif serait plutôt que les usages autorisés soient des commerces de proximité qui répondent aux besoins fréquents des résidents du quartier.

Ainsi, il est proposé de créer une nouvelle zone qui engloberait le 36, rue Garneau, ainsi que les trois bâtiments voisins à l'ouest, soit les 40, 40 ½, 42, 44 et 46, rue Garneau. Dans cette nouvelle zone, une liste d'usages commerciaux spécifiquement autorisés serait établie.

La liste détaillée des usages autorisés est inscrite dans la section « modification proposée » de la présente fiche. Les usages ciblés sont des commerces de proximité qui répondent aux besoins fréquents des résidents du quartier.

La modification réglementaire proposée permettra de bonifier l'offre commerciale et de maintenir les rez-de-chaussée commerciaux existants pour les quatre propriétés visées.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modification au plan de zonage :

Création de la nouvelle zone 11114Mb à même la zone 11016Hb qui est réduite d'autant.



Création de la grille de la nouvelle zone 11114Mb :

Création de la nouvelle grille sur le modèle de la grille de la zone 11016Hb avec les modifications ci-dessous.

- Modifier la dominante de la zone Hb pour Mb.

Usages autorisés

- Ajouter – la liste d'usages spécifiquement autorisés suivante :
 - Un **magasin d'alimentation sans aire de dégustation** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
 - Une **pharmacie** est autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol.
 - Un **fleuriste** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
 - Une **quincaillerie** est autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol.
 - Une **librairie** est autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol.
 - Un **service professionnel de santé ou de service social** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
 - Un **service de soins esthétiques personnels** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.

- Un **service professionnel avec réception de clientèle** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **vétérinaire** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **couturier** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Une **cordonnerie** est autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **nettoyeur** ou **dépôt de nettoyage** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Une **buanderie** est autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **serrurier** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Une **garderie** est autorisée au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **service de toilettage pour animaux domestiques** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **espace de cotravail** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.
- Un **service de réparation et d'entretien de matériel informatique ou électronique** est autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol.