



Projet de développement immobilier 175, rue Saint-Jean

Consultation publique

24 octobre 2022

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

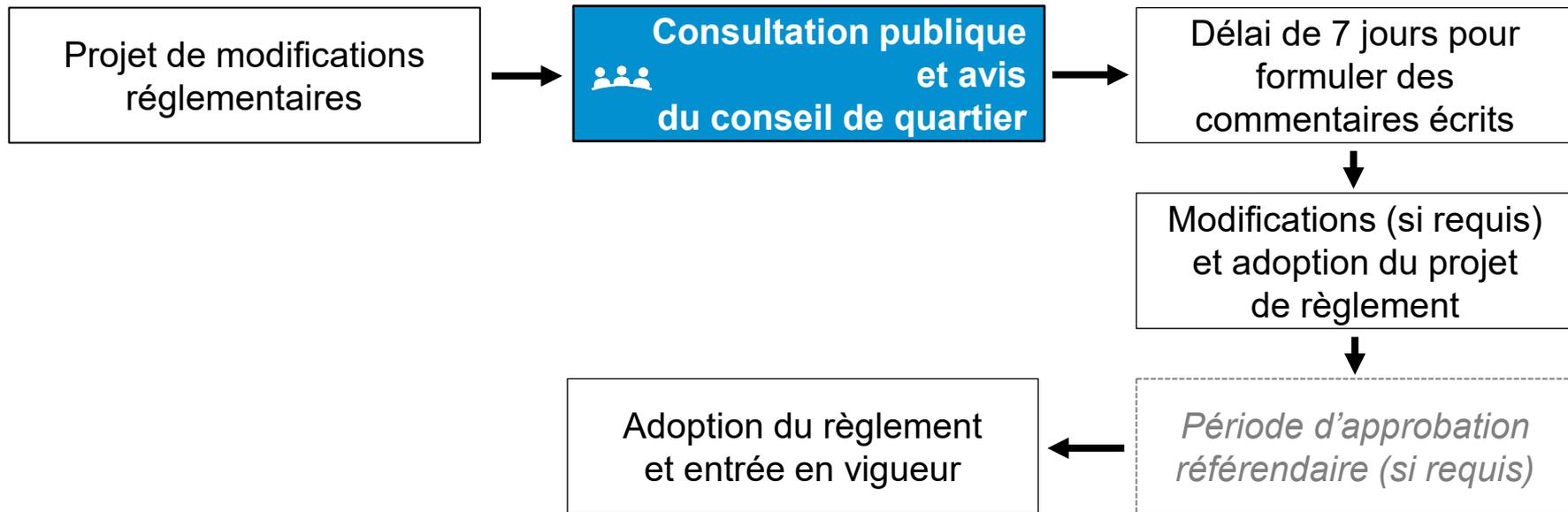
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier de Saint-Jean-Baptiste
- Terrain localisé au coin de la rue Saint-Jean et de l'avenue Turnbull



Contexte d'insertion

- Édifices résidentiels à proximité
- Édifices commerciaux à proximité : bureaux, épiceries, pharmacies, restaurants.
- Artère principale :
Rue Saint-Jean



Historique du projet

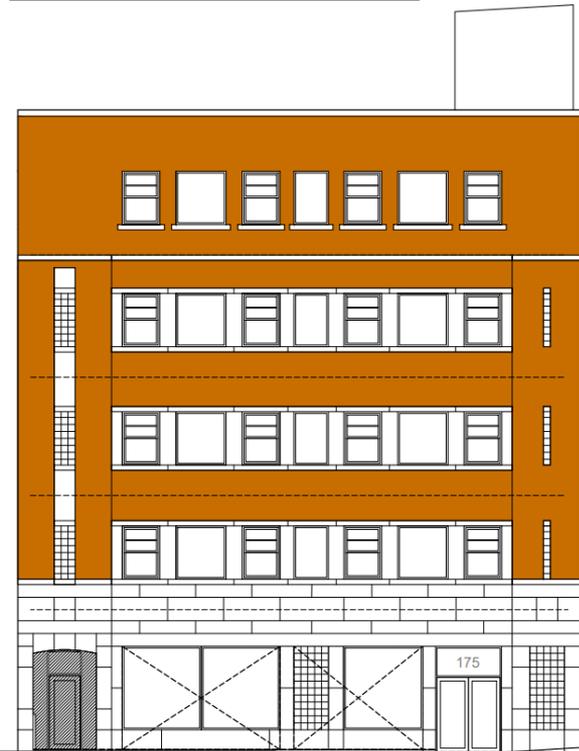
Phase 1 : Travaux en cours (permis délivré)

- Aménagement de 8 logements aux niveaux 4 et 5
- Aménagement d'un local commercial de 50 mètres carrés à l'avant du bâtiment sur la rue Saint-Jean au rez-de-chaussée
- Aménagement d'un stationnement de 4 cases au rez-de-chaussée
- Changement de revêtement



Phase 1 : Travaux extérieur

ÉLÉVATION ST-JEAN EXISTANT APRÈS CURETAGE



ÉLÉVATION ST-JEAN PROPOSÉE



Plantations aménagées sur le toit

Modification du revêtement

Ajout d'une porte de garage et d'une fenêtre de plus grande dimension.

Présentation du projet

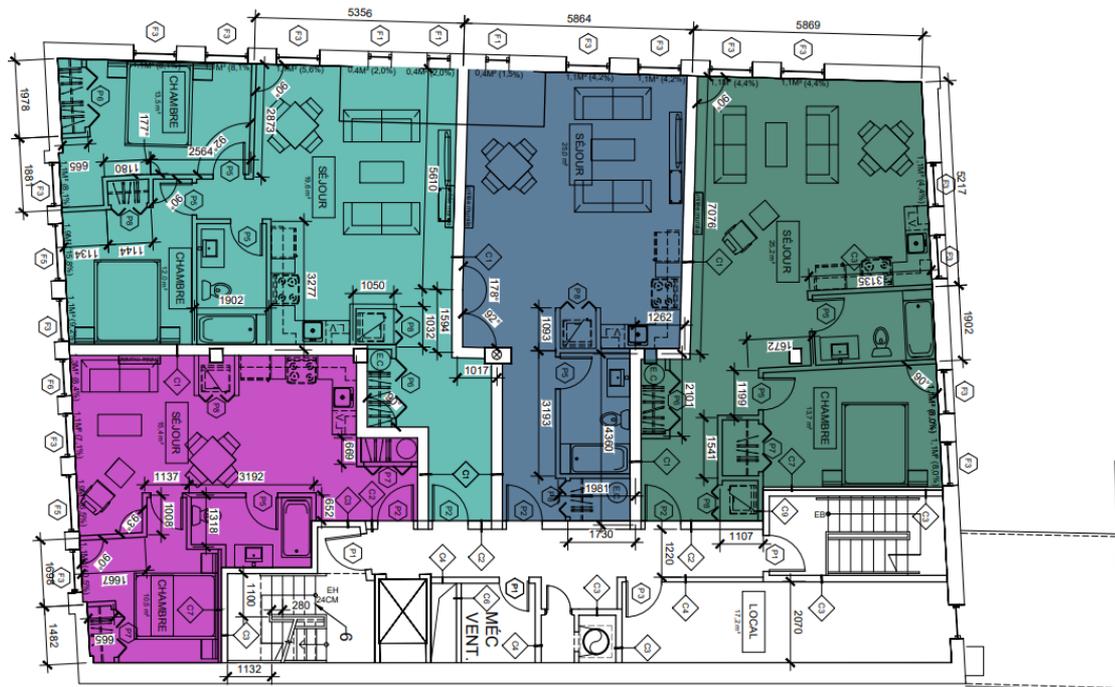
Reconversion d'un immeuble à bureaux en 14 logements

- 5 étages (incluant le rez-de-chaussée)
- Phase 1

Les niveaux 4 et 5 comprennent 8 logements et le rez-de-chaussée comprend un commerce et le stationnement pour les résidents (conforme au zonage)
- Phase 2 (modification réglementaire requise)

Les niveaux 2 et 3 comprennent 6 logements (nombre maximal de 8 logements dépassé)

Phase 1 : Niveau 5, travaux en cours



Bureaux transformés
en 4 logements :

- 1 x 1 ½
- 2 x 3 ½
- 1 x 4 ½

Conforme au zonage

Phase 1 : Niveau 4, travaux en cours

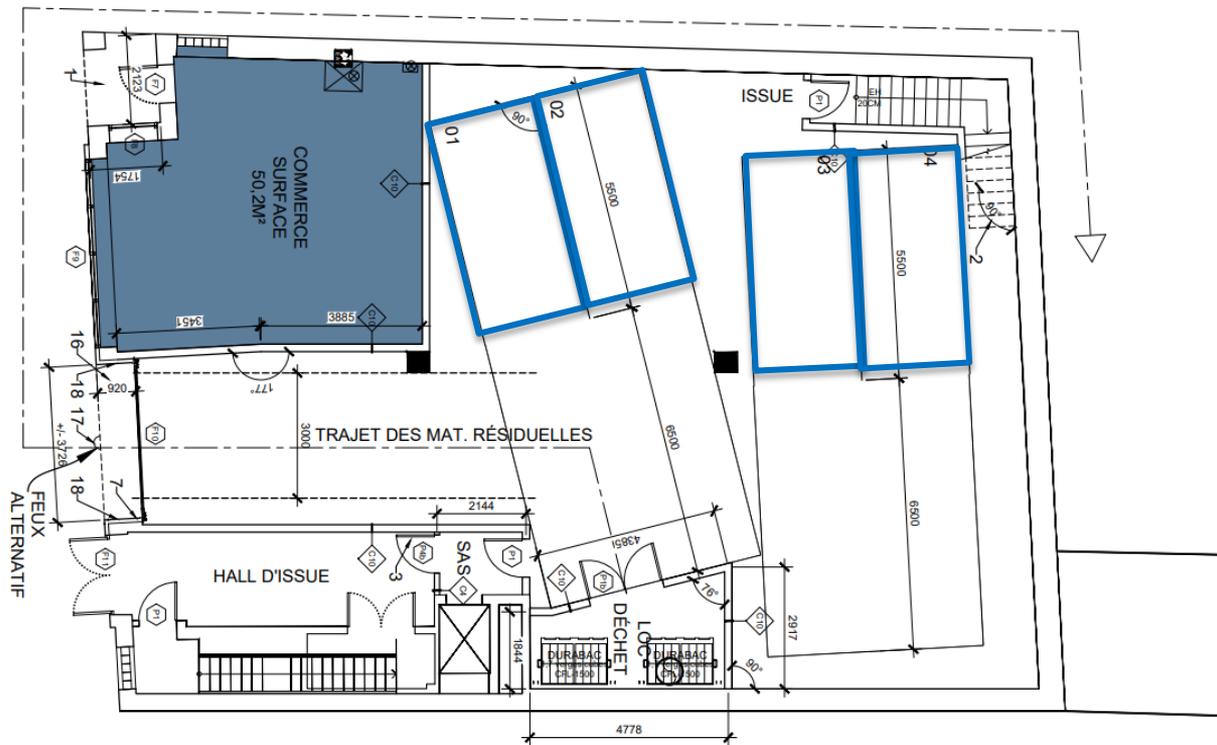


Bureaux transformés
en 4 logements :

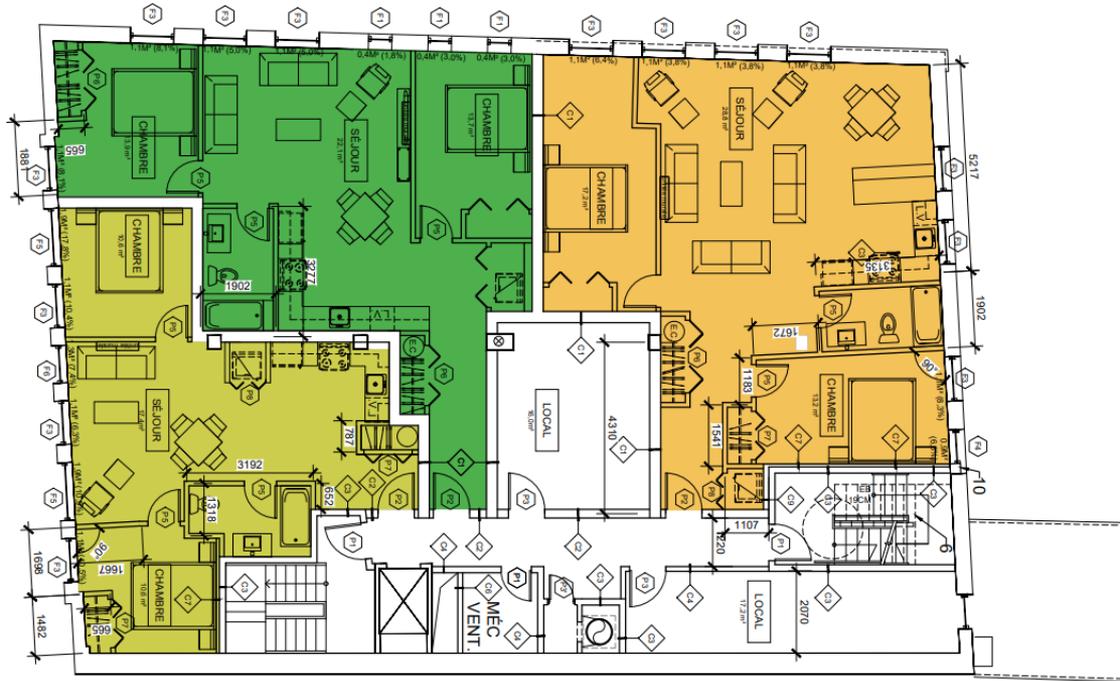
- 1 x 1 ½
- 2 x 3 ½
- 1 x 4 ½

Conforme au zonage

Phase 1 : Rez-de-chaussée, travaux en cours



Phase 2 : Niveau 3, travaux à venir



Bureaux transformés
en 3 logements :

- 3 x 4 ½

Nombre maximal de
8 logements
dépassé

Phase 2 : Niveau 2, travaux à venir



Bureaux transformés
en 3 logements :

- 1 x 3 ½
- 2 x 4 ½

Nombre maximal de
8 logements
dépassé

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Permission d'occupation

- Pour le lot 1 303 469 uniquement (terrain du bâtiment correspondant au 175 rue Saint-Jean)
- Autorisation de l'usage résidentiel sur une partie du rez-de-chaussée
- Autorisation de 14 logements au lieu du maximum de 8
- Exigence d'avoir 4 cases de stationnement intérieures (en plus de la case extérieure existante) au lieu de 7 cases.

Modifications réglementaires

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

- Permission d'occupation
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Projet assujetti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

Modifications réglementaires

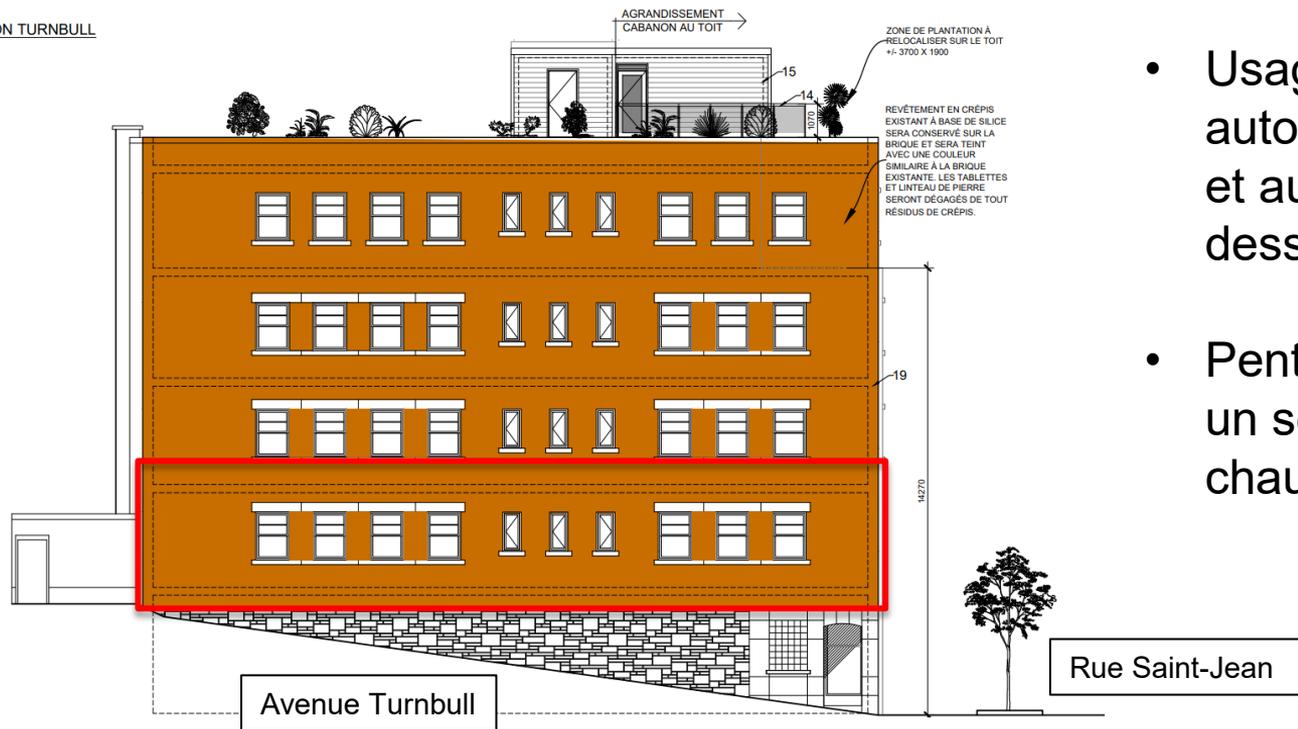


Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée• Usages commerciaux au rez-de-chaussée	<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement pour le rez-de-chaussée• Usages commerciaux d'une superficie minimale de 50 mètres carrés <u>obligatoire</u>

Usage résidentiel

ÉLÉVATION TURNBULL



- Usage résidentiel autorisé au niveau 2 et aux niveaux au-dessus
- Pente de la rue crée un second rez-de-chaussée

Modifications réglementaires



Unités d'habitation

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
8 logements sont autorisés par bâtiment	Le nombre de logements autorisés pour ce bâtiment est augmenté à 14

Modifications réglementaires



Stationnement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Ratio du nombre de cases de stationnement = 0,5 case par logement (total de 7 cases exigées)	4 cases intérieures requises

Modifications réglementaires

Renseignements complémentaires pour le stationnement

- 8 cases de stationnements sont louées pour les résidents sur un lot voisin et une case extérieure sur le lot
- Aucune place supplémentaire sur le lot permettant l'aménagement d'autres cases de stationnement
- Secteur avec un excellent potentiel piétonnier par la proximité aux divers services
- Parcours 807 directement sur la rue Saint-Jean
- Parcours 800 et 801 à proximité (environ 250 mètres)
- Futur parcours du tramway à proximité (environ 250 mètres)

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- L'ajout de l'usage résidentiel au rez-de-chaussée
- L'autorisation d'aménager 14 logements dans le bâtiment

Avec comme conditions :

- D'avoir 4 cases de stationnement intérieures
- De conserver un minimum de 50 mètres carrés d'usage commercial au rez-de-chaussée

Prochaines étapes

Étape	Date (2022)
Consultation publique	24 octobre
Demande d'opinion au conseil de quartier	24 octobre
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	25 octobre au 31 octobre
Adoption du projet règlement et avis de motion	14 novembre*
Période d'approbation référendaire	Novembre*
Adoption finale du règlement	12 décembre*
Entrée en vigueur du règlement	Fin décembre*

*Dates sujettes à changement

Merci!