



Projet lot 5 342 515 / Rue de l'Aqueduc

Règlements R.C.A.1V.Q. 472 et 474 / Permission d'occupation

Consultation publique et demande d'opinion

18 janvier 2023



Le lot 5 342 515 est situé à l'intersection des rues de l'Aqueduc et Franklin (en rouge).

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



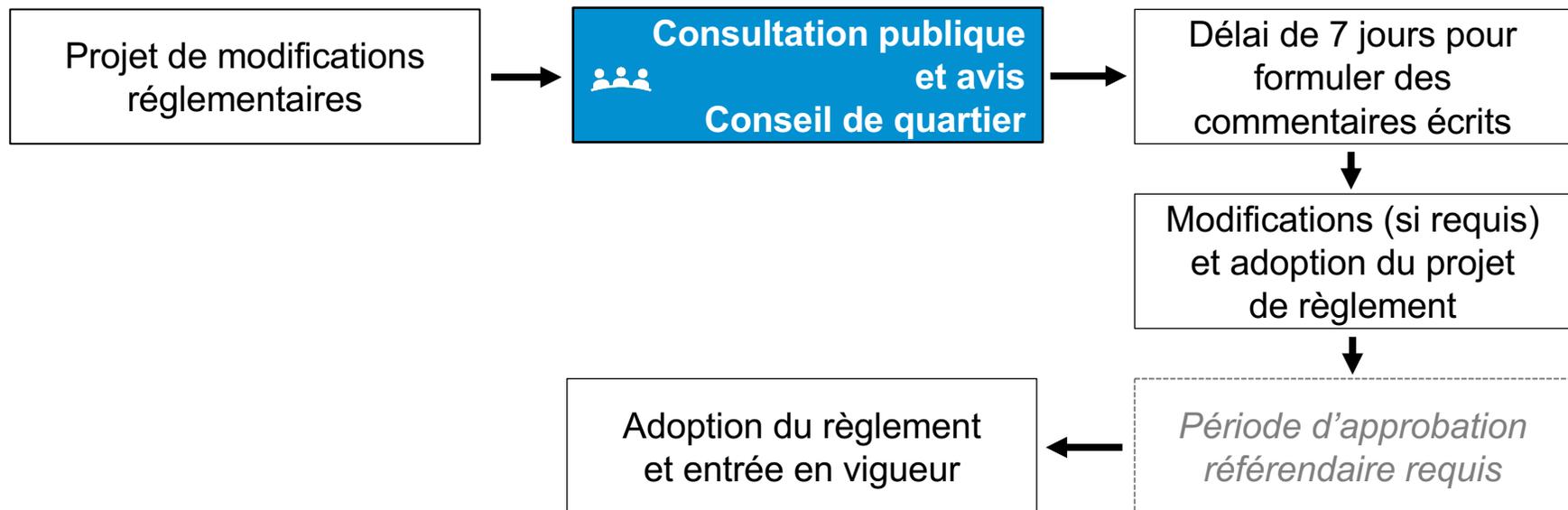
- Présentation du projet et des modifications réglementaires
- Répondre aux questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

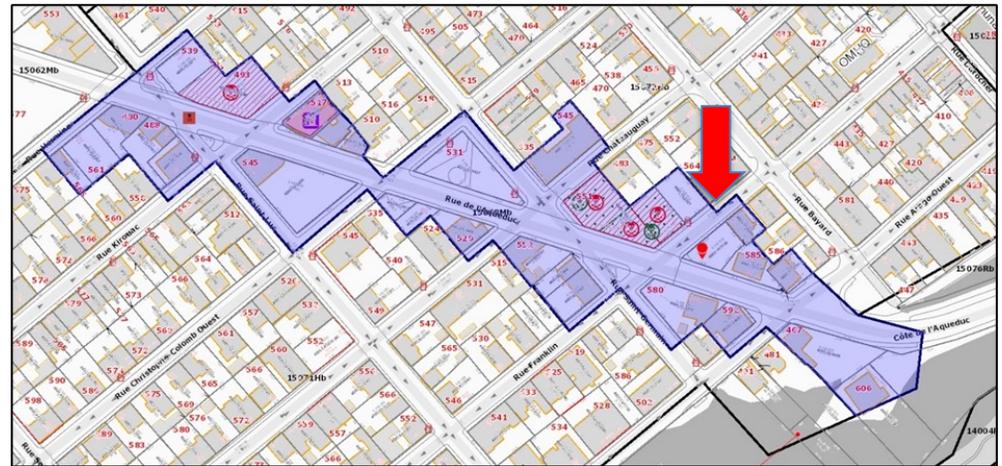
Activité concernant les modifications réglementaires



Projet : localisation

Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier de Saint-Sauveur
- Terrain localisé au sud de la rue Hermine, à l'ouest de la rue Bayard, au nord de la côte de l'Aqueduc et à l'est de la rue Saint-Sauveur.



Contexte d'insertion

Le terrain est actuellement vacant.





Photos de 2007 et 2014



Présentation du projet

Construction d'un nouveau bâtiment de quatre étages avec usage mixte soit un logement (niveau 2 au-dessus du rez-de-chaussée) et un bureau administratif (bureau d'architecte au rez-de-chaussée / en partie niveaux 2, 3 et 4).

Logement (minimum de 85 mètres carrés)



Bureaux

Modifications réglementaires

À noter :

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

Modifications réglementaires

Permission d'occupation

- Est uniquement pour le lot concerné par la demande.
- Ne change pas les normes actuellement en vigueur dans la zone 15068Mb.

Grille de spécifications actuellement en vigueur



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

En vigueur le 2021-07-07

R.C.A.IV.Q. 425

15068Mb

USAGES AUTORISÉS						
HABITATION						
		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1	Logement	Minimum	1	1	1	
		Maximum	36	36	12	
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé				
					R+	
					Localisation	Projet d'ensemble
H3	Maison de chambres et de pension	Minimum				
		Maximum				
		Nombre de chambres autorisées par bâtiment				
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES						
		Superficie maximale de plancher				
		par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs			R,1,2		
C2	Vente au détail et services			R,1		
C3	Lieu de rassemblement			R,1		
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL						
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				
		par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
C20	Restaurant			R,1		
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES						
		Type	%	Localisation		
C30	Stationnement et poste de taxi	Intérieur	100			
PUBLIQUE						
		Superficie maximale de plancher				
		par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
P1	Équipement culturel et patrimonial					
P3	Établissement d'éducation et de formation			R		
P5	Établissement de santé sans hébergement			R		
INDUSTRIE						
		Superficie maximale de plancher				
		par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
I1	Industrie de haute technologie			R,1,2		
I2	Industrie artisanale			R,1		
RÉCRÉATION 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 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				
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224				
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210				
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225				
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205				
Usage spécifiquement autorisé :		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain				
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés				

BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	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 +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 m				
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES						40 %	15 %	4 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Ru 1 E f	Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		65 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES								
TYPE								
Urbain dense								
GESTION DES DROITS ACQUIS								
USAGE DÉROGATOIRE								
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856								
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875								
Agrandissement autorisé uniquement à l'intérieur du bâtiment - article 880								
Agrandissement autorisé uniquement sur l'étage de l'usage dérogatoire - article 881								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE								
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15								
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16								
ENSEIGNE								
TYPE								
Type 3 Rue principale de quartier								
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569								
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518								
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507								
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								

Modifications réglementaires



Usages

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs autorisés aux R,1 et 2.
- Aucune superficie minimale pour le logement exigé.
- L'habitation est protégée.

Normes proposées pour le lot 5 342 515 (projet de règlement)

Ajouts

- Permettre les usages C1 Services administratifs à tous les étages.
- Exiger que soit aménagé un logement d'une superficie minimale de 85 mètres carrés pour le logement.
- Le logement ne pourra être transformé par du bureau par la suite, car protégé à la grille.

Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum = 13 mètres.	Maximum = CONFORME.

Modifications réglementaires



Nombre de cases de stationnement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<p>Ratio du nombre de cases de stationnement milieu urbain dense :</p> <p>H1 = 0,5 case / logement</p> <p>C1 Services administratifs = une case pour 55 mètres carrés.</p> <p>Nombre de cases requises = trois cases.</p>	<p>Deux cases (sur la rue Franklin).</p>

Modifications réglementaires



Aménagement du stationnement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur de l'allée d'accès.	Exigence réduite à un (1) mètre considérant l'objectif de préserver le plus possible la canopée existante.
6 mètres	5,2 mètres

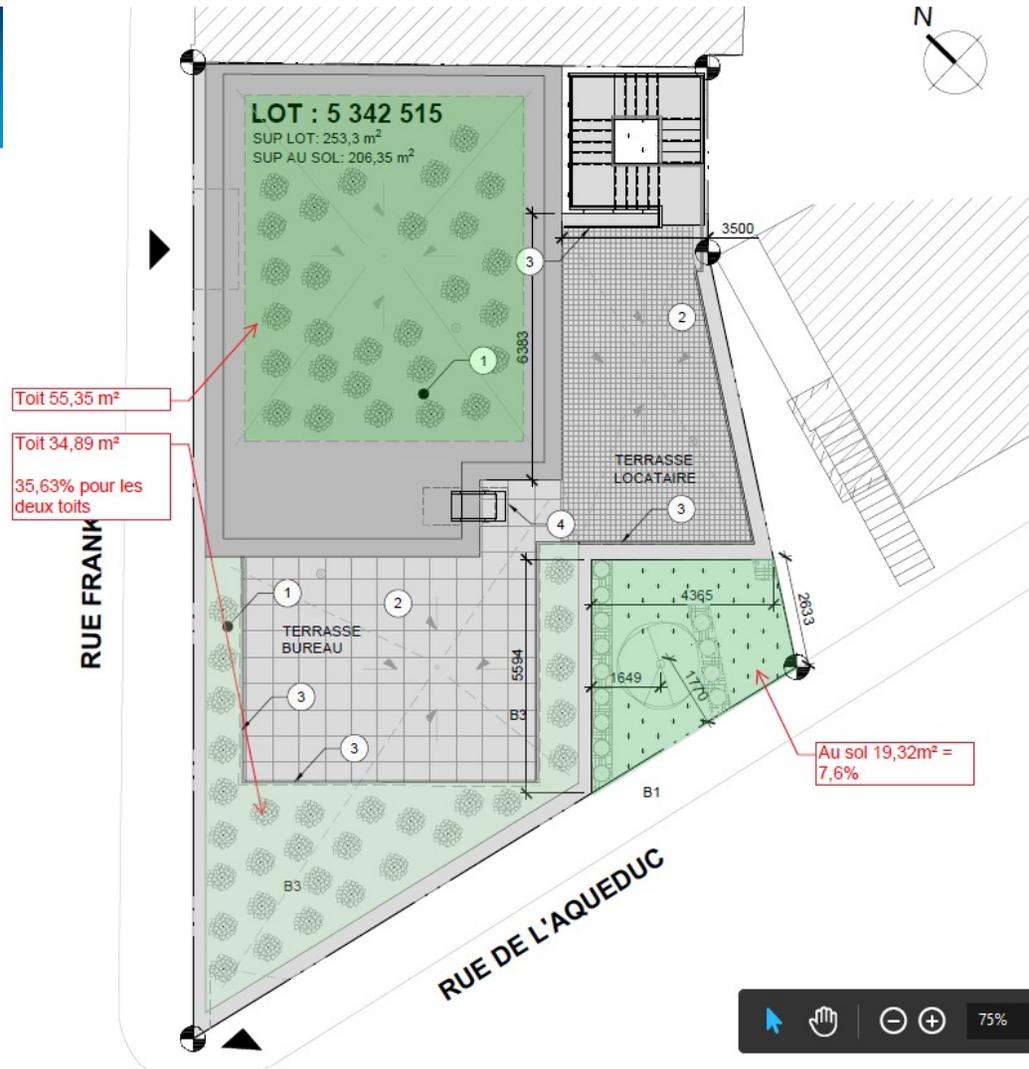
Modifications réglementaires



Aire verte

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aire verte = 15 %.	Aire verte = 10 %.
	Au moins 30 % de la superficie du toit doit être végétalisée.

À noter : la superficie de l'aire verte au sol est suffisante pour y planter un arbre et le requérant propose de végétaliser deux portions de murs extérieurs même si la surface végétalisée d'un mur extérieur n'est pas comptée dans le pourcentage d'aire verte.



Résumé des modifications réglementaires

- Permettre l'usage C1 Services administratifs à tous les étages;
- Au moins un logement du groupe d'usages H1 Logement, d'une superficie de plancher minimale de 85 mètres carrés, est aménagé dans le bâtiment;
- Le pourcentage minimal d'aire verte est de 10 %;
- Au moins 30 % de la superficie du toit doit être végétalisée;
- Malgré le nombre minimal de cases de stationnement prescrit (trois), au moins deux cases de stationnement intérieures doivent être aménagées;
- Les articles 654, 656 et 659, relatifs à l'aménagement d'une aire de stationnement, ne s'appliquent pas.

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 5 342 515 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 472 (identifie le lot visé).

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 5 342 515 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 474.

Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Prochaines étapes

Étape	Date (2022)
Consultation publique	18 janvier 2023
Demande d'opinion au conseil de quartier	18 janvier 2023
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	
Entrée en vigueur du règlement	Avril / mai 2023

Questions?
Merci!

Projet



Localisation des usages

Limitation d'un usage à un étage

110. La grille de spécifications peut limiter l'exercice d'un usage à un étage d'un bâtiment par l'inscription de cet étage dans la colonne intitulée « Localisation » sur une ligne intitulée au nom de cet usage dans la section intitulée « Usages autorisés ».

Aux fins du 1^{er} alinéa :

- 1° lorsque la lettre « S » est inscrite sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé au sous-sol;
- 2° lorsque la lettre « R » est inscrite sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé aux étages suivants :
 - a) au rez-de-chaussée;
 - b) à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier;
 - c) au sous-sol pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée et que l'accès au sous-sol se fasse uniquement de l'intérieur de l'établissement.

Aux fins du 1^{er} alinéa du présent paragraphe, lorsqu'un bâtiment possède plusieurs rez-de-chaussée, l'usage dont l'exercice est limité au rez-de-chaussée est autorisé au rez-de-chaussée qui donne sur la rue la plus basse;

3° lorsque la mention « R+ » est inscrite sur la ligne intitulée au nom de cet usage et qu'un bâtiment possède plusieurs rez-de-chaussée, l'usage est autorisé aux étages suivants :

- a) au rez-de-chaussée;
- b) à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier;
- c) à un étage situé entre 2 rez-de-chaussée où il est autorisé;

4° lorsque le chiffre « 1 » est inscrit sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée.

Toutefois, malgré l'article 21, un usage d'administration accessoire à un usage exercé au rez-de-chaussée peut être exercé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sous réserve du respect des normes suivantes :

- a) aucun entreposage accessoire à l'usage principal exercé au rez-de-chaussée n'est exercé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée;
- b) lorsque l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée est pourvu de pièces propres à l'habitation et d'équipement de plomberie et d'électricité servant pour des appareils domestiques sanitaires et de cuisson, ceux-ci doivent être conservés,

malgré l'exercice d'un usage d'administration accessoire à un usage exercé au rez-de-chaussée;

- 5° malgré l'article 21, lorsque la mention « 1+ » est inscrite sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée et que l'accès à cet étage se fasse uniquement à partir de l'intérieur de l'établissement;
- 6° lorsque le chiffre « 2 » est inscrit sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé au 2^e étage;
- 7° lorsque la mention « 2 + » est inscrite sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé aux étages situés au-dessus du 2^e étage;
- 8° lorsque le chiffre « 3 » est inscrit sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé au 3^e étage;
- 9° lorsque la mention « 3 + » est inscrite sur la ligne intitulée au nom de cet usage, l'usage est autorisé aux étages situés au-dessus du 3^e étage.

