

Mandaté : Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

No de dossier : R.C.A.1V.Q. 444 et 445

1. Date, événement et lieu

Demande d'opinion
 Consultation écrite LAU
 Tenue officiellement entre le 10 et le 24 janvier 2022 inclusivement.

2. Origine

Conseil municipal
 Conseil exécutif
 Conseil d'arrondissement
 Mandat Direction générale

3. Objets

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation, R.C.A.1V.Q. 444, et l'approbation de la permission, R.C.A.1V.Q. 445, sur le lot 1 303 476 (225, rue Saint-Jean) - District électoral de Cap-aux-Diamants - Quartier de Saint-Jean-Baptiste

4. Intervenants

Conseiller municipal du district concerné :

Mme Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district électoral du Cap-aux-Diamants

Personne-ressource :

M. Sergio Avellan, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale, Ville de Québec.

Responsable de la consultation :

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

5. Informations présentées sur la plateforme de participation publique de la Ville de Québec

- Présentation des modifications du projet de règlement R.C.A.1V.Q. 444 et 445.
- Fiche synthèse des projets de règlements.
- Sommaire décisionnel du projet de règlement R.C.A.1V.Q. 444 et 445.
- <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=243>

Réponses aux principales questions posées lors de la consultation écrite :

- **Question :** Est-ce que la permission d'occupation autoriserait les résidences de tourisme?
Réponse : *Les hôtels et les résidences de tourisme (usage commercial C10) sont interdits dans la zone 13005Mb.*
- **Question :** Est-ce qu'il est possible d'exiger du logement social ou des loyers modiques?
Réponse : *La réglementation en urbanisme n'encadre pas le type de propriété (locatif, condo, logement social) ni si les logements sont luxueux. La Ville a cependant une Vision de l'habitation avec un plan d'action 2020-2025 qui prévoit, entre autres, d'intensifier la réalisation de logements sociaux et communautaires et d'assurer la pérennité du parc de logements abordables existants.*
- **Question :** Est-ce qu'il est possible d'exiger de grands logements pour accueillir des familles?
Réponse : *Il n'y a pas de pourcentage de grand logement à respecter dans la zone 13005Mb.*

Commentaires et questions par la page de la consultation publique en ordre de réception

- [Résidante du quartier] En tant que voisine directe, je préfère avoir cet espace résidentiel plutôt que commercial. Je suis d'avis qu'il faut autoriser la modification demandée. Le bâtiment a en effet un caractère résidentiel. D'ailleurs, la partie ouest (215-219 St-Jean) est déjà entièrement occupée par des résidents.
- [Résidant du quartier] Dans l'absolu, je trouverais préférable d'y trouver un ou des commerces, qui ne sont pas si variés dans le secteur. Mais compte tenu de la réalité actuelle, des nombreux commerces qui sont vides et des logements qui manquent, je pense raisonnable de permettre cette conversion.
- [Commerçant du quartier] En tant que propriétaire d'un commerce du quartier je suis contre le changement de zonage demandé. Un usage seulement résidentiel tel que demandé va à l'encontre des bonnes pratiques de mixité des usages pour des artères commerciales vivantes et du Plan directeur d'Aménagement et de Développement de la ville de Québec.

De plus, la section ouest de la rue Saint-Jean extramuros est déjà moins attractive commercialement par son manque de densité commerciale et brise la fluidité des piétons déambulant depuis Honoré-Mercier. Alors que la Société de Développement Commercial du Faubourg Saint-Jean tente de créer un meilleur lien entre la rue Saint-Jean et l'avenue Cartier, ce changement de zonage viendrait nuire aux efforts en ce sens.

Aussi, à ma connaissance, il n'y a aucune tentative d'utilisation du local commercial par les nouveaux propriétaires directement ou indirectement via location du local. En dehors de la période de pandémie, les locaux commerciaux sont généralement en demande et particulièrement les locaux avec un permis de bar associé puisqu'ils sont limités à seulement 11 dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Je recommande donc de ne faire aucun changement au zonage actuel de l'immeuble.

- [Résidant du quartier] Est-ce qu'il s'agit de logements sociaux ou abordables, de logements "privés" pouvant devenir du Airbnb ou des condos? La rue Saint-Jean est, avant tout, la principale artère commerciale dans SJB, on devrait donc favoriser de petits commerces de proximité. Enfin, il faut continuer d'interdire les grandes chaînes (Starbucks, McDo, etc.) dans le quartier.

- [Résidante du quartier] Je suis d'accord avec la transformation en logements d'autant plus qu'il manque de logements, semblerait-il, dans le quartier.
- [Résidant du quartier] Je crains que de soustraire ce bâtiment à la réglementation de zonage sur l'obligation d'avoir des commerces au rez-de-chaussée pour les bâtiments de la rue Saint-Jean ouvre une porte à la dérogation de cette norme pour nombre d'autres bâtiments sur cette artère commerciale qui bat déjà de l'aile.

Il me semble que nous devrions plutôt trouver une solution pour aider les commerçants qui vivent sans doute les moments les plus difficiles qu'ils n'ont jamais vécus, plutôt que de choisir de retirer des locaux potentiels aux profits de résidence.

Le site commercial en question n'est pas habituel de par sa marge de recul prononcée, mais cela ne veut pas dire qu'il ne peut pas recevoir de commerce. Je verrais bien un restaurant ou un bar avec une magnifique terrasse en avant-scène comme ce fut déjà le cas par le passé sur ce même site.

Finalement, si vous êtes pour mettre des logements, serait-ce possible au moins de demander que ce soient des 4 et 5 et demie minimalement. On a trop souvent vu des lofts ou de petits logements récemment se construire dans le quartier. Je pense qu'il est primordial de garder une place pour des familles dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. C'est un quartier qui a toujours été familial, avec école primaire et garderies dans le secteur, mais qui n'offre pas de possibilité pour cette tranche de population dans ses plus récents projets immobiliers.

- [Résidante du quartier] Si les logements sont abordables et loués à long terme, je n'ai pas d'objection. Si c'est pour faire des logements locatifs de luxe pour les louer à court terme et les mettre en location sur une plateforme de type Airbnb, je m'oppose fermement à ce projet.
- [Résidant du quartier Saint-Roch] Existe-t-il des garanties que les 8 unités seront louées comme des logements et non comme résidences temporaires à vocation touristique?
- [Résidante du quartier] J'habite en face de ce magnifique bâtiment. Je suis d'accord pour modifier le règlement afin de permettre la création de 8 nouveaux logements qui pourraient servir pour des familles. Ces familles pourraient bénéficier de l'école primaire à proximité ainsi que du grand terrain à l'avant de ce bâtiment. Ce secteur de la rue Saint-Jean est particulièrement tranquille et est apprécié de ses habitants pour cette caractéristique. La création d'un restaurant ou d'un bar-terrasse nuirait au caractère paisible et familial de ce secteur.
- [Résidante du quartier Montcalm] Bien que je sois consciente du manque de logements dans le quartier, je considère que les immeubles sur la rue Saint-Jean devraient conserver leur vocation commerciale au rez-de-chaussée. La rue Saint-Jean est une destination commerciale et culturelle qui rayonne, son dynamisme n'est possible que par la proximité des différents commerces. Il est agréable de déambuler le long de l'artère grâce à sa densité des commerces et sa variété. Ainsi, je juge important de conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée des immeubles le long de la rue Saint-Jean jusqu'à Cartier, afin de relier les deux artères commerciales. En tant que résidente et cliente du quartier, je suis contre les modifications à la réglementation d'urbanisme portant sur le projet d'habitation au rez-de-chaussée au 225, rue Saint-Jean.
- [Résidante du quartier] Si la construction de 8 logements est possible, il serait presque obligatoire d'y exiger la construction de logements sociaux, des logements abordables et/ou une coopérative d'habitation. Les besoins sont criants, la crise du logement ne fera qu'empirer dans les années à venir.
- [Résidante du quartier Montcalm] Je suis en faveur de la demande de l'acquéreur à l'effet de lui accorder une permission d'occupation spécifique du bâtiment pour y permettre des logements au rez-de-chaussée, et de ne pas lui imposer la norme en vigueur en matière de stationnement.
- [Résidant du quartier] Quel genre de logement y serait construit? Des logements de luxe ou des logements abordables? En tant qu'étudiant dans le quartier, je remarque que la gentrification des

quartiers du centre-ville rend de plus en plus difficile l'accès à l'éducation, étant donné que plusieurs écoles se trouvent dans ce coin et que le transport en commun est, selon mon expérience, inadéquat pour usage quotidien pour ceux qui n'y habitent pas. Je crois qu'il serait dommage d'user de ce magnifique bâtiment pour seulement 8 logements qui n'amélioreront pas grandement ces problématiques. Beaucoup d'autres usages peuvent en être faits qui bénéficieraient la communauté; peut-être une épicerie plus abordable que celles présentes dans le quartier ou un espace communautaire ouvert où des commerces/compagnies et des salles disponibles à la location occasionnelle pourraient cohabiter tout comme ce que propose la charpente des fauves actuellement en basse ville.

- [Employée du quartier] Afin d'assurer la pérennité des commerces déjà en place entre Sutherland et Turnbull, je ne suis pas en accord avec ce changement de zonage. L'achalandage y est déjà moindre et c'est plus difficile de stimuler l'activité commerciale dans ce secteur. Les rez-de-chaussée ayant pignon sur rue dans ce secteur devraient tous rester à vocation commerciale.
- [Résidente du quartier] Après avoir consulté les commerçants adjacents et que ceux-ci soient en accord avec ce changement de zonage, je l'autoriserais afin d'augmenter le parc locatif de SJB que s'il ne s'agit pas de condos. Je prioriserais de grands logements familiaux ou des logements sociaux ou coopératifs.
- [Résidente du quartier] Résidente du Faubourg, je suis d'accord avec l'aménagement de logements au rez-de-chaussée dans cet immeuble qui semble approprié. Au-delà de l'avant qui donne sur la rue Saint-Jean, il faut aussi considérer que l'accès de l'immeuble à la ruelle Lockwell à l'arrière limite le type d'activité commerciale qui ne représenterait pas une gêne importante dans cette ruelle résidentielle privée.
- [Résident du quartier] Il est primordial de faire de la place pour que la communauté reste vivante et plurielle. Les logements sociaux et les COOP dans Saint-Jean-Baptiste sont essentiels et plus il y a de loyers, plus la communauté est vivante pour faire des projets communs. Il est important que Saint-Jean-Baptiste ne se transforme pas en Vieux-Québec (passé les portes) où les commerces ravagent les endroits de résidence. Notre quartier se doit de rester un lieu vivant, accueillant, pluriel.
- [Résident du quartier] Par le présent texte, je souhaite partager mon avis sur la proposition d'accorder une permission d'occupation, spécifique à ce bâtiment, pour y permettre des logements au rez-de-chaussée.

Ayant pris connaissance des documents de consultation, j'aimerais pouvoir amener quelques éléments de réflexion :

En premier lieu, le secteur de la rue Saint-Jean dans lequel se situe le bâtiment du 225 est un secteur en « recherche » d'identité, en particulier sur le plan commercial. Au cours des dernières années, de nombreux commerces ont fermé ou tenté de proposer une activité avant de fermer. Il y a donc un fort roulement dans l'offre commerciale avec de longues périodes de vide dans certains locaux. En conséquence, ce secteur de la rue Saint-Jean constitue une zone très largement « décommercialisée », ce qui contribue à rendre le secteur peu attractif, entraînant un cercle vicieux d'évitement par de potentiels commerces qui ne souhaitent pas nécessairement s'installer dans un secteur peu fréquenté pour un besoin commercial. D'un point de vue urbain et touristique, il s'agit également d'un enjeu puisque ce secteur ne permet pas une connexion adéquate entre la section plus commerciale de la rue Saint-Jean et le bas de la rue Cartier. Une déconnexion continue d'exister entre ces deux pôles du centre-ville, ce qui est fort dommage tant d'un point de vue urbanistique qu'économique ou touristique.

À plusieurs égards, il convient de souligner que peu de bâtiments dans le secteur offrent une structure architecturale et un espace adapté à une offre commerciale. L'architecture du bâtiment attire l'oeil par son style, mais le retrait vis-à-vis de la rue avec un espace vert devant le bâtiment contribue à le démarquer dans le paysage urbain. Ce lieu possède donc des éléments uniques qui n'en font pas un bâtiment comme les autres sur la rue Saint-Jean. Il est donc important de peser la

décision d'autoriser un changement de zonage dans la mesure où celui-ci induirait un difficile retour en arrière, une impossibilité pour le secteur d'offrir aux commerçants futurs un espace commercial bénéficiant de "qualités" équivalentes sur la rue Saint-Jean.

Le bâtiment constitue l'un des seuls de la rue Saint-Jean à bénéficier d'un terrain vert sur la rue. Si cela a pu être considéré, par le passé, comme un handicap pour la pérennisation d'une offre commerciale, il est opportun de se poser la question du type de commerce adaptée à cette configuration très particulière. En effet, un commerce de type « boutique » connaîtra sans doute des enjeux de rentabilité en raison du retrait important de l'accès au bâtiment depuis la rue. À l'inverse, un commerce de services (massothérapie par exemple ou autre) n'ayant pas nécessairement besoin d'être « visible » ou « connu » depuis la rue ne connaîtra sans doute pas les mêmes défis de pérennisation. Un commerce (restauration) qui profiterait du large espace vert sur le devant du bâtiment connaîtrait sans doute un beau succès étant donné la rareté de cette possibilité dans le secteur. Une démarche de partage entre plusieurs commerçants de cette aire végétalisée pourrait même être envisagée puisque plusieurs restaurateurs proches ne disposent pas de terrasses ou d'espaces extérieures.

Pour l'ensemble de ces éléments, je souhaiterais que la ville favorise un usage commercial du local du 225 rue Saint-Jean. L'espace devant le bâtiment est l'une (voire l'unique espace végétalisé sur la rue Saint-Jean). Il n'est donc pas difficile d'imaginer un commerce pouvant tirer de cet emplacement unique hors hiver pour permettre un service de restauration ou autre.

Si la ville allait toutefois de l'avant avec une permission d'occupation, spécifique à ce bâtiment, pour y permettre des logements au rez-de-chaussée, il serait important d'indiquer un certain nombre de conditions attachées à cet octroi :

- Interdiction de logements locatifs de tourisme à courte durée (Airbnb & co) qui ne contribuent pas à la vie quotidienne du quartier et posent souvent bien plus de problèmes qu'ils n'apportent de bénéfices.
- Encouragement à transformer pour des logements minimum 5 1/2 ou surface équivalente afin de favoriser une accessibilité des familles pour qui l'offre de logement est complexe dans le quartier.
- Favoriser une offre de logements pour certaines clientèles (personnes âgées ou handicapées) dans la mesure où il s'agit de logements de rez-de-chaussée. Dans un quartier comme Saint-Jean-Baptiste, ce type de logement accessible au rez-de-chaussée peut être très difficile à trouver pour des personnes ayant un handicap ou tout simplement des difficultés de mobilité en raison de l'âge.

7. Suivi recommandé

Transmettre à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Préparé par :



Daniel Leclerc
Conseiller en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

25 janvier 2022