

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

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 25 au 31 octobre 2022

Lieu

Formulaire en ligne

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

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

Coordination de la consultation :

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page web du projet

- 36 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
 - 13 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 6 visiteurs ont apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « Je ne vois pas de problème à l'idée de convertir les espaces bureaux en condos. Toutefois, je crois que de construire l'entrée du stationnement intérieur sur la rue Saint-Jean près du feu de circulation est une mauvaise idée. Cette disposition est dangereuse pour la sécurité des piétons qui attendent au feu de circulation et qui circuleront sur ce trottoir. Ce coin de rue est très achalandé et déjà restreint en termes d'espace. »

Citoyen/citoyenne 2 : « Est-ce que du dynamitage ou creusage sera nécessaire pour les espaces de stationnement intérieur? Ce pourrait être problématique pour les bâtiments autour.

Est-ce que les résidents des nouveaux logements pourront avoir des vignettes pour stationnement dans les rues secteur 1 ou 2? Les espaces libres sont limités, ajouter 14 à 28 vignettes serait un enjeu. »

Réponse de la Ville : *Il ne sera pas nécessaire de creuser ni de dynamiter pour réaliser le stationnement intérieur. Le projet actuel prévoit un total de 13 cases de stationnement pour 14 logements (4 cases intérieures, 1 extérieure en ruelle depuis Turnbull, et 8*

louées dans un immeuble voisin). Le 175 rue Saint-Jean est du côté sud de la rue Saint-Jean. Les résidents sont donc admissibles aux vignettes de zone 2.

Citoyen/citoyenne 3 : « Est-ce qu'il s'agit de logements abordables ou de condos? Est-ce que le AirBnB sera interdit dans ce projet? Y aura-t-il des logements assez grands pour des familles? Merci! »

Réponse de la Ville : *L'usage C10 hébergement touristique n'est pas autorisé dans la zone ni dans le cadre de la permission d'occupation. La version actuelle du projet prévoit sept 4½ (la moitié des logements), mais le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste a invité le propriétaire à prévoir des 5½ ou plus grand pour les familles.*

Citoyen/citoyenne 4 : « Il impératif que cet immeuble ait un minimum de stationnement intérieur. La déserte de transport en commun n'est pas la meilleure à Québec malheureusement et ce n'est pas tout le monde qui peut tout faire à pied, c'est utopique, en plus si on y prévoit des logements de 5 1/2 pour les petites familles, je vois mal ne pas avoir la possibilité d'avoir une case de stationnement intérieur. Des espaces de stationnements intérieurs c'est ça de moins dans nos rues. La vocation commerciale exclusive et complète au RDC n'est pas nécessaire. Il y a déjà plusieurs locaux vides dans les environs, surtout sur la rue Saint-Jean, pourquoi vouloir cannibaliser l'offre en rajoutant encore plus de superficie? Ne pas oublier que le but c'est d'attirer des familles et des gens sans le quartier qui en a vraiment de besoin. Parlez-en aux commerçants. Pour ce qui est du reste, je trouve que c'est un excellent projet pour le quartier. »

Citoyen/citoyenne 5 : « Mes commentaires touchent le garage et le type de logements prévus. Le coin Turnbull/St-Jean est déjà très difficile à utiliser pour piétons, incluant de nombreux enfants qui fréquentent l'école tout près. Il y a aussi beaucoup de travailleurs qui passent à pied à cette intersection quotidiennement. L'autobus 807 y passe aussi régulièrement, ainsi que du transit automobile intense matin et soir. L'idée de mettre une porte de garage directement sur ce coin de rue ne semble pas tenir compte de ces éléments.

Par ailleurs, le quartier a besoin de plus de logements pouvant accueillir des familles. Il faut construire de plus garde logements (5 et demi, et plus). Le projet, tel qu'il est proposé, ne répond pas à ce critère. »

Citoyen/citoyenne 6 : « Le nombre de logements est un peu élevé par rapport à la densification qui existe déjà dans le quartier. J'abonde dans le même sens que les administrateurs lors de la consultation, à l'effet que des logements plus grands (encourageant l'arrivée de familles) serait à privilégier sur la quantité. Dans cet esprit

(augmentation du nombre de résidents), je comprendrais mal que ces résidents puissent obtenir une vignette de stationnement dans les rues sans que les citoyens du 190 rue St-Jean n'aient accès à ce DROIT comme citoyen payeurs de taxes. Ce bâtiment doit s'auto-suffire en termes de stationnement. Aucune dérogation en matière de nombre de stationnements intérieur ne devrait non plus être autorisée. »

Réponse de la Ville : *Le projet actuel prévoit 13 cases de stationnement pour les 14 logements (4 intérieures, 1 extérieure, 8 dans un autre immeuble). Pour le moment, il n'était pas prévu d'exclure le 175 rue Saint-Jean de la zone de vignettes #2.*

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

1^{er} novembre 2022

Rédigé par

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