



Consultation publique du Conseil de quartier de Saint-Roch, jeudi 26 février 2015, Maison de la coopération, 155, boulevard Charest Est, salle 02, 19 h

Projet de modification à la réglementation de zonage concernant l'hôtel Best Western, 330, rue de la Couronne, afin de lui permettre d'aménager et de maintenir, pendant une période d'au plus 5 ans, une allée de circulation et une aire de stationnement extérieure sur le terrain adjacent à l'hôtel (R.C.A.1V.Q. 226)

SÉANCE DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, tenue le lundi 9 février 2015, à 17h30, à la salle Armand-Trottier, 399, rue Saint-Joseph Est, Québec.

CA1-2015-0617 **Approbation d'un projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire sur les lots numéros 1 478 623, 1 478 624 et 5 613 589 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 226 (Stationnement Best Western, quartier Saint-Roch) - A1GT2015-006***

Sur la proposition de madame la conseillère Chantal Gilbert, appuyée par madame la conseillère Geneviève Hamelin, il est résolu:

1° d'approuver le projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire sur les lots numéros 1 478 623, 1 478 624 et 5 613 589 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 226*, joint en annexe au sommaire décisionnel;

2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Saint-Roch, relativement au projet de modification;

3° de demander au conseil de quartier de Saint-Roch de tenir l'assemblée publique de consultation sur le projet de modification.

Madame la présidente s'est abstenue de voter.

Adoptée à l'unanimité

(Signé) Yves Bergeron
Assistant-greffier
d'arrondissement

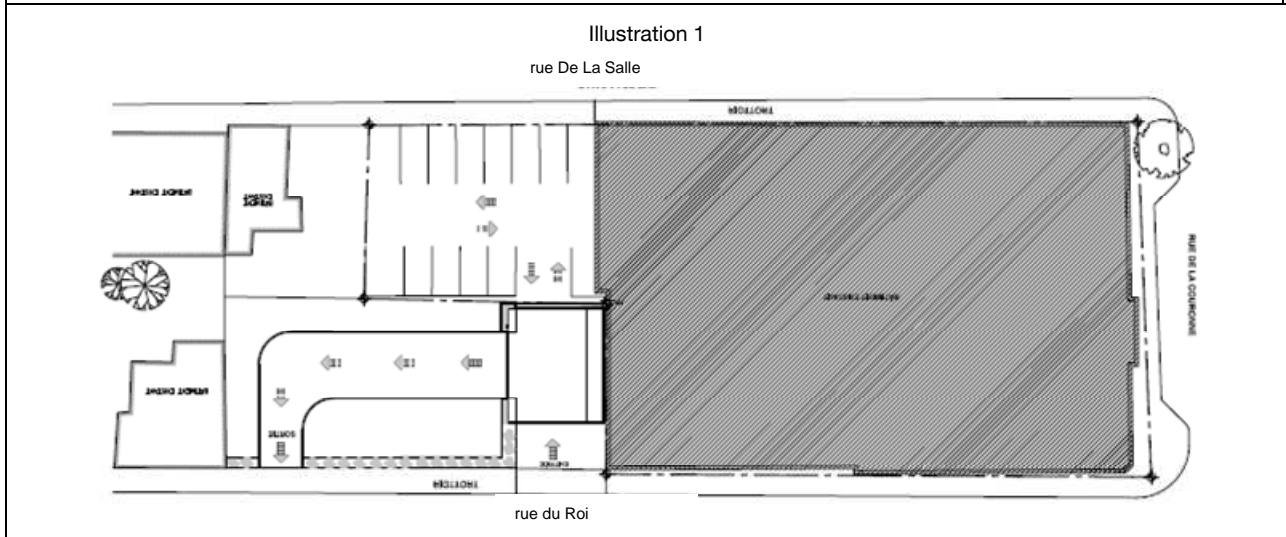
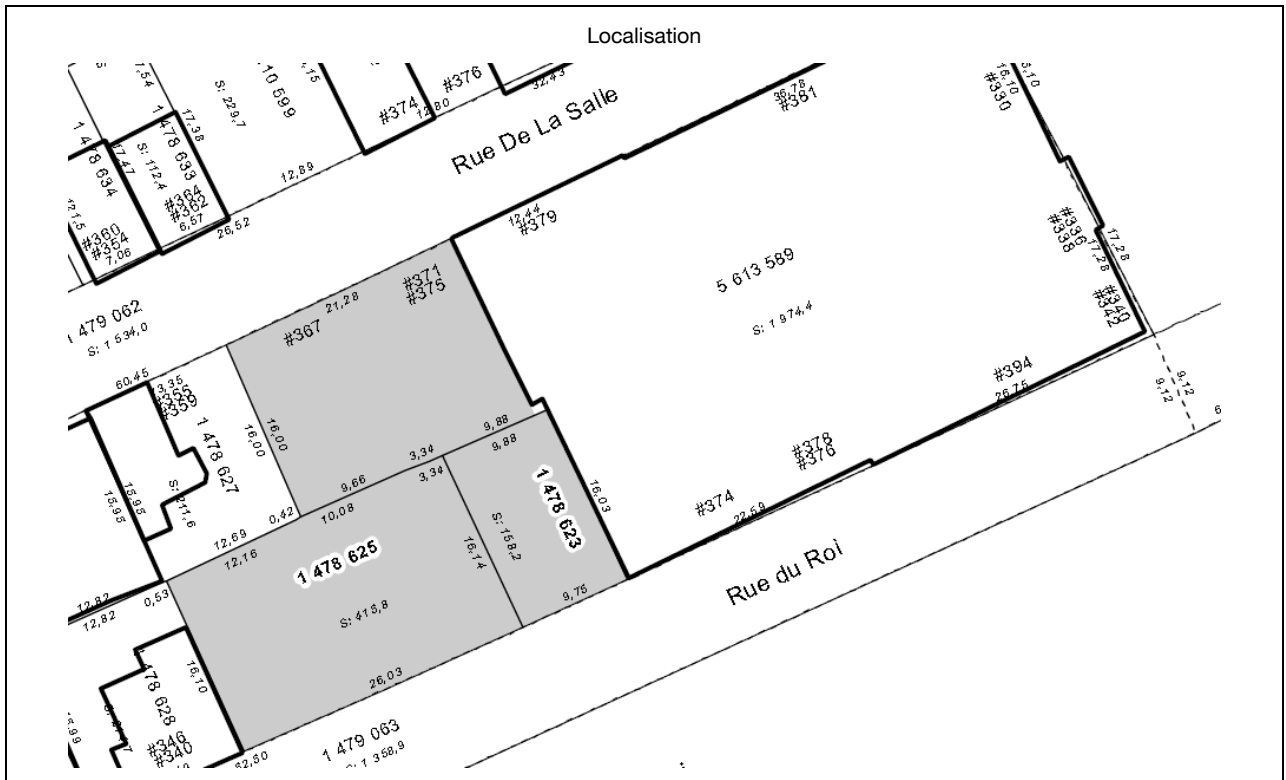
(Signé) Suzanne Verreault
Présidente de
l'Arrondissement

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Yves Bergeron
Assistant-greffier d'arrondissement
Ville de Québec

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE ET DE SON ANALYSE

<p>ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU</p> <p>QUARTIER DE SAINT-ROCH</p> <p>ZONE VISÉE 12027Cc</p> <p>MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME, R.C.A.1V.Q. 4</p> <p>PROCESSUS : PERMISSION D'UTILISATION TEMPORAIRE</p>
<p>Cote au classement SDORU : 2014-11-141</p> <p>Cote au classement Ville : 17-252-01--12-25</p>
<p>Description de la (des) zone(s) visée(s)</p>
<p>La zone 12027Cc se trouve au sud de la rue De La Salle, à l'ouest de la rue de la Couronne, au nord de la rue du Roi et environ à l'ouest de la rue Dorchester.</p>
<p>OBJET DE LA DEMANDE</p>
<p><input type="checkbox"/> Modification au plan de zonage (Annexe I)</p>
<p><input type="checkbox"/> Modification à une grille de spécifications (Annexe II)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Autre modification : ajout au Chapitre XXI sur les permissions d'utilisation temporaire</p>
<p>EXPOSÉ DE LA SITUATION</p>
<p>Les lots 1 478 623 et 1 478 625 (voir Localisation) servent actuellement de stationnement temporaire pour l'hôtel Best Western. Cet usage est interdit à cet endroit, mais il a bénéficié d'une permission d'utilisation temporaire qui est venue à échéance en juillet 2014. Les stationnements de surface sont interdits dans la zone, qu'ils soient l'usage principal du lot ou qu'ils soient sur une partie de lot pour les besoins du bâtiment principal.</p> <p>Puisqu'il existe un chantier de construction sur le site de la place Jacques-Cartier, en face de l'hôtel, son débarcadère sur la rue du Roi a été déplacé vers l'ouest. Ce débarcadère sert à faire monter ou déposer les clients de l'établissement et, malgré son déplacement, il cohabite tant bien que mal avec le chantier de construction. Afin de pallier à cette situation, il est demandé d'aménager une allée de courtoisie temporaire sur les lots ci-haut mentionnés (voir illustration 1), lesquels appartiennent au Réseau de transport de la Capitale.</p> <p>Du même coup, le requérant perd le stationnement temporaire qu'il avait aménagé sur ces lots vacants. Comme les places de ce stationnement sont toujours nécessaires aux opérations de l'hôtel, ce dernier a démolit les bâtiments qui étaient aux 367 et 371, de la rue De La Salle dans le but de récupérer les terrains pour y déplacer le stationnement. Son accès se fera par une allée qui partira de la rue du Roi (voir Localisation et illustration 1). Le requérant est propriétaire de ces deux bâtiments et il a remembré leurs lots pour que ce stationnement de surface temporaire se retrouve sur le même terrain que l'édifice de l'hôtel.</p>



IMPACTS PHYSIQUES

Usages

Les lots 1 478 623 et 1 478 625 sont déjà occupés par un usage lié à l'automobile (voir illustrations 2 et 3), par conséquent une allée de courtoisie ne fera que s'inscrire dans la foulée de cet usage.

Les bâtiments des 367 et 371, rue De La Salle ont été vacants beaucoup de temps avant leur démolition et par le fait même, ils n'avaient pas d'usage (voir illustrations 4 et 5). Ce qui permet à son propriétaire de récupérer les terrains afin de répondre à un besoin de stationnement, le temps que le chantier de la place Jacques-Cartier soit terminé et qu'il détermine l'usage qu'il leur attribuera.

Aire verte

Afin de réduire la concentration de surface minérale à cet endroit, des exigences sont demandées au sujet du gazonnement de l'espace du terrain qui n'est pas utilisé par l'allée de courtoisie.

Infrastructures

Pour éviter le ruissellement de l'eau de pluie vers les réseaux municipaux, il est exigé que le stationnement ne soit pas en asphalte.

<p>Illustration 2</p> 	<p>Illustration 3</p> 
<p>Illustration 4</p> <p>2014-02-05</p> 	<p>Illustration 5</p> <p>2014-02-05</p> 
<p>CONFORMITÉ AUX INSTRUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE ET AUX POLITIQUES MUNICIPALES</p>	
<p><u>Plan directeur du quartier de Saint-Roch</u> Cette modification répond à l'orientation 9. <i>Attirer le tourisme dans le quartier.</i></p> <p><u>Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville et schéma d'aménagement</u> Un avis préliminaire de conformité est nécessaire pour le schéma d'aménagement et le Service de l'aménagement du territoire l'a émis le 26 novembre 2014. Quant au plan directeur d'aménagement et de développement, selon le règlement RVQ 686, la conformité n'est pas exigée.</p>	



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 226

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE UTILISATION
TEMPORAIRE SUR LES LOTS NUMÉROS 1 478 623, 1 478 625 ET
5 613 589 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin de permettre l'aménagement ainsi que le maintien d'une allée de courtoisie et d'une allée d'accès sur les lots numéros 1 478 623 et 1 478 625 du cadastre du Québec et d'une aire de stationnement extérieure sur le lot numéro 5 613 589 du cadastre du Québec, sous réserve du respect de certaines normes.

Les lots numéros 1 478 623, 1 478 625 et 5 613 589 du cadastre du Québec sont situés dans la zone 12027Cc, laquelle est localisée dans un périmètre formé de la rue Dorchester à l'ouest, la rue De La Salle au nord, la rue de la Couronne à l'est et la rue du Roi au sud.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 226**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE UTILISATION
TEMPORAIRE SUR LES LOTS NUMÉROS 1 478 623, 1 478 625 ET
5 613 589 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 997.24, de ce qui suit :

« SECTION XIII**« LOTS NUMÉROS 1 478 623, 1 478 625 ET 5 613 589 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

« 997.25. Malgré une disposition contraire du présent règlement ou du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, autre que les articles 1139 à 1165, il est permis :

1° d'aménager et de maintenir, sur les lots numéros 1 478 623 et 1 478 625 du cadastre du Québec, une allée de courtoisie pour desservir le bâtiment situé au 330, rue de la Couronne et une allée d'accès à l'aire de stationnement située sur une partie du lot numéro 5 613 589 du cadastre du Québec, sous réserve du respect des normes suivantes :

- a) la largeur maximale des allées est de huit mètres;
- b) les accès à ces allées, à partir de la rue du Roi, sont limités à deux et ont chacune une largeur maximale de huit mètres;
- c) la superficie des lots qui n'est pas occupée par les allées est recouverte de gazon;
- d) aucun bâtiment accessoire, porche ou abri, incluant un abri de véhicule automobile, ne doivent être implantés sur ces lots;

2° d'aménager et de maintenir, à l'extrémité ouest du lot numéro 5 613 589 du cadastre du Québec, une aire de stationnement extérieure, sous réserve du respect des normes suivantes :

- a) elle est recouverte d'un matériau qui empêche le soulèvement de poussière et la formation de boue, mais elle ne peut pas être asphaltée;

b) son drainage peut être fait de manière gravitaire vers un fossé;

c) une haie, d'une hauteur minimale de 1,50 mètre et d'une profondeur minimale de 0,5 mètre, doit être plantée le long de la portion de l'aire de stationnement située en bordure de la rue De La Salle afin de minimiser l'impact visuel de l'aire de stationnement à partir de cette rue;

d) aucun bâtiment accessoire, porche ou abri, incluant un abri de véhicule automobile, ne doivent être implantés sur la portion du lot où est aménagée l'aire de stationnement;

e) le seul accès à l'aire de stationnement est situé sur le lot numéro 1 478 623 du cadastre du Québec.

Les lots numéros 1 478 623 et 1 478 625 du cadastre du Québec et la partie ouest du lot numéro 5 613 589 du cadastre du Québec visés sont illustrés en ombragé au plan numéro RCA1VQ4UT06 de l'annexe IX du présent règlement.

« **997.26.** La permission visée à l'article 997.25 a effet pour une période de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire sur les lots numéros 1 478 623, 1 478 625 et 5 613 589 du cadastre du Québec*, R.C.A.1V.Q. 226. ».

2. L'annexe IX de ce règlement est modifiée par l'addition du plan numéro RCA1VQ4UT06 de l'annexe I du présent règlement.

3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(*article 2*)

PLAN NUMÉRO RCA1VQ4UT06

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin de permettre l'aménagement ainsi que le maintien d'une allée de courtoisie et d'une allée d'accès sur les lots numéros 1 478 623 et 1 478 625 du cadastre du Québec et d'une aire de stationnement extérieure sur le lot numéro 5 613 589 du cadastre du Québec, sous réserve du respect de certaines normes.

Les lots numéros 1 478 623, 1 478 625 et 5 613 589 du cadastre du Québec sont situés dans la zone 12027Cc, laquelle est localisée dans un périmètre formé de la rue Dorchester à l'ouest, la rue De La Salle au nord, la rue de la Couronne à l'est et la rue du Roi au sud.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.



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

En vigueur le 2013-04-09

R.C.A.IV.Q. 135

12027Cc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment						2,2+			
		Minimum									
H2 Habitation avec services communautaires		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment						2,2+			
		Minimum									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C1 Services administratifs								R,2,3,4,5			
C2 Vente au détail et services								R,2,3,4,5			
C3 Lieu de rassemblement								R,2,3,4,5			
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C10 Établissement hôtelier								R,2,3,4,5,6			
C11 Résidence de tourisme								R,2,3,4,5,6			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C20 Restaurant								R,1			
C21 Débit d'alcool								R,1			
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Type		%		Localisation					
		C30 Stationnement et poste de taxi		Souterrain		100					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P1 Équipement culturel et patrimonial											
P3 Établissement d'éducation et de formation		5000 m ²									
P5 Établissement de santé sans hébergement											
P6 Établissement de santé avec hébergement											
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
I1 Industrie de haute technologie								R,2,3,4,5			
I2 Industrie artisanale		100 m ²									
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 associée 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 bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225									
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210									
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
Usage contingenté :		La distance minimale prescrite entre deux établissements destinés à des usages du groupe C21 débit d'alcool est de 25 mètres - article 299									
Usage spécifiquement autorisé :		Terminus d'autobus relatif à un service de transport visé par la Loi sur les sociétés de transport en commun (L.R.Q., chapitre S-30.01)									
		Atelier d'artiste - article 85									
		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain									
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				19 m							
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
		0 m		0 m		0 m		0 m		35 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								5 %		5 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher						Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail			Administration			Minimal		Maximal	
		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment		65 log/ha			
CV* I A a		4400 m ²									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Malgré la hauteur maximale prescrite, 15 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 40 mètres - article 331.0.2											
Malgré la hauteur maximale prescrite, 15 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 36 mètres - article 331.0.2											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585											
Un mur écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement - article 686											



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

En vigueur le 2013-04-09

R.C.A.IV.Q. 135

12027Cc

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
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899
ENSEIGNE
TYPE
Type 6 Commercial
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
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