

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 24 novembre 2014, à 17h30, à la salle Armand-Trottier, 399, rue Saint-Joseph Est, Québec.

CA1-2014-0531 **Approbation d'un projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 223 (Café Tudor, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire) - A1GT2014-224***

Sur la proposition de madame la conseillère Anne Guérette, appuyé par monsieur le conseiller Yvon Bussièrès, 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 la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 223* joint en annexe au sommaire décisionnel;

2° De demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire relativement au projet de modification;

3° De demander au conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire 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



sommaire décisionnel



IDENTIFICATION	Numéro : A1GT2014-224 Date : 18 Novembre 2014
Unité administrative responsable	Arrondissement de La Cité-Limoilou
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 08 Décembre 2014
Projet	
Objet	Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 223 (Café Tudor, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)
Code de classification	No demande d'achat
17-252-01--11-48 2014-10-120	
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
La description complète de la demande se trouve à la fiche d'analyse urbanistique en annexe 1. La demande de modification comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
L'analyse complète se trouve à la fiche d'analyse urbanistique de l'annexe 1. Le projet de modification du règlement d'urbanisme se trouve en annexe 2. À l'annexe 3, on retrouve l'extrait du plan de zonage actuel et la localisation de la copropriété et à l'annexe 4, la grille de spécifications de la présente zone 11070Hb. Le Service de l'aménagement du territoire a émis le 3 novembre 2014, un avis préliminaire de conformité au plan directeur d'aménagement et de développement de la ville ainsi qu'au schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Québec.	
RECOMMANDATION	
1° d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 223 joint en annexe au sommaire décisionnel; 2° de demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire relativement au projet de modification; 3° de demander au conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire de tenir l'assemblée publique de consultation sur le projet de modification.	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
annexe 1 : fiche d'analyse (électronique) annexe 2: projet de modification (électronique) annexe 3 : extrait plan de zonage (électronique) annexe 4 : grille en vigueur (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : A1GT2014-224 Date : 18 Novembre 2014
Unité administrative responsable	Arrondissement de La Cité-Limoilou
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 08 Décembre 2014
Projet	
Objet	Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 223 (Café Tudor, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)
Responsable du dossier (requérant)	Sergio Avellan Favorable 2014-11-18
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	Jacques Laberge Favorable 2014-11-18 Claude Lirette Favorable 2014-11-18
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	CA1-2014-0531 Date: 2014-11-24

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE ET DE SON ANALYSE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC/CAP-BLANC/COLLINE PARLEMENTAIRE ZONE VISÉE 11070Hb MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME, R.C.A.1V.Q. 4 PROCESSUS : AMENDEMENT	
Cote au classement SDORU : 2014-10-120 Cote au classement Ville : 17-252-01--11-48	
Description de la (des) zone(s) visée(s)	
La zone 11070Hb se trouve approximativement au sud de l'avenue Ontario (au Parc des Champs-de-Bataille), à l'ouest de la rue des Sapeurs, au nord du boulevard Champlain et à l'est des propriétés sises au 560 et 553 de la rue Champlain.	
OBJET DE LA DEMANDE	
<input type="checkbox"/> Modification au plan de zonage (Annexe I du règlement d'urbanisme)	
<input checked="" type="checkbox"/> Modification à une grille de spécifications (Annexe II du règlement d'urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Autre modification	
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
<p>À la suite de l'achat de l'immeuble sis au 540, rue Champlain (voir illustration 1) ; le nouveau propriétaire désire y aménager un café au rez-de-chaussée, où on trouve présentement deux logements. Le bâtiment est entièrement résidentiel avec un total de six logements. Le café n'est pas permis à cet endroit par le règlement d'urbanisme.</p> <p>Le projet de café (restaurant) vise à offrir un lieu de restauration au pied de l'escalier du Cap-Blanc, à ses utilisateurs qui sont composés généralement de résidents du secteur, de touristes, de marcheurs et de coureurs. Le propriétaire désire proposer à cette clientèle un décor inspiré de la présence de la falaise naturelle, de l'histoire de l'édifice et du secteur.</p> <p>Afin d'intégrer le café à la circulation piétonne de l'escalier public voisin (voir illustration 2), ce dernier serait connecté au côté gauche du bâtiment par une plateforme qui conduirait à une nouvelle porte qui donnera accès au café. Cette modification de l'escalier du Cap-Blanc a reçu un accord de principe de la Ville.</p>	
Illustration 1 	Illustration 2 
MODIFICATION PROPOSÉE	
Modifier la grille de spécifications 11070Hb de l'annexe II du <i>Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme</i> de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajouter le groupe d'usage <i>C20 restaurant</i>. ➤ Ajouter au groupe d'usage <i>C20 restaurant</i>, une superficie par bâtiment et par établissement maximale de 200 mètres carrés. ➤ Permettre le groupe d'usage <i>C20 restaurant</i> seulement au rez-de-chaussée et sous-sol (R). ➤ Éliminer la norme des grands logements. ➤ Changer le <i>Type 1 général</i> de l'affichage par le <i>Type 2 patrimonial</i>. 	

IMPACTS PHYSIQUES

Usages

L'arrivée du groupe d'usage *C20 restaurant* au 540, rue Champlain aurait peu d'effet d'entraînement dans la zone dans laquelle il est inclus (11070Hb), étant donné que seules trois autres propriétés pourraient bénéficier de cette modification (voir illustrations 3, 4 et 5). En effet, la zone est peu étendue : elle renferme seulement quatre terrains privés et deux municipaux, ces derniers étant les assises de l'escalier et du sentier (voir illustration 6) qui conduit vers le parc de Notre-Dame-de-la-Garde, de l'autre côté du boulevard Champlain.

Grands logements

Le retrait de deux logements au rez-de-chaussée ne changerait pas la situation non conforme à la norme des grands logements qui exige 75 % de logements de deux chambres à coucher (4½) et 20 % de logements à trois chambres à coucher (5½). En effet le bâtiment comporte actuellement 100 % de logements de dimension 3½ (les six logements présents) et avec quatre logements restants, la proportion demeurerait à 100 % des logements de dimension 3½. Ainsi il est suggéré de supprimer la norme afin de ne pas conserver cette situation dérogatoire.

La suppression de la norme aurait peu d'impact sur les trois autres bâtiments résidentiels de la zone, car deux d'entre eux sont des maisons unifamiliales (voir illustrations 3 et 4).

Stationnement

Le nombre minimal de cases qui serait exigé après le projet serait de deux cases pour quatre logements. Il n'y a pas de nombre minimal de cases pour un restaurant. Ceci n'aurait donc pas d'impact, étant donné qu'au moins deux cases sont déjà présentes sur le terrain de la propriété qui nous concerne.

Architecture et patrimoine bâti

Les Services municipaux ont déjà émis un avis préliminaire favorable à la manière donc la jonction serait réalisée entre l'escalier et l'édifice (voir illustrations 7 et 8). L'avis est le fruit d'un travail en amont avec le requérant au sujet de la meilleure intégration de la plateforme entre l'édifice et l'escalier, de manière respectueuse de l'architecture et des caractéristiques du site.

Infrastructures

Le projet initial prévoyait un café-terrasse devant le bâtiment, mais ceci fut abandonné, car un raccord d'égout se trouve où il était désiré, dans l'emprise publique.

Illustration 3



Illustration 4





IMPACTS ÉCONOMIQUES

Le requérant envisage l'embauche de deux employés à l'ouverture du café.

CONFORMITÉ AUX INSTRUMENTS DE PLANIFICATION URBAINE ET AUX POLITIQUES MUNICIPALES

Plan directeur du quartier Vieux-Québec et Cap-Blanc
 Cette modification rejoint l'objectif 7.3 *Susciter et soutenir l'offre de commerces et de services de proximité et, améliorer la qualité et la diversité des commerces et des services (pour les secteurs de la Haute-Ville et de la Basse-Ville).*

Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville
 Un avis préliminaire de conformité a été émis par le Service de l'aménagement du territoire le 3 novembre 2014.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 223

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 11070HB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Le présent règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'ajuster les normes d'usages et d'affichage dans la zone 11070Hb, située approximativement entre l'avenue privée Ontario et le boulevard Champlain, de part et d'autre de la rue Champlain.

Plus précisément, ce règlement permet l'exercice d'un usage du groupe C20 restaurant au rez-de-chaussée et au sous-sol d'un bâtiment, mais limite la superficie de plancher d'une aire de consommation à 200 mètres carrés par bâtiment et par établissement. Il élimine du même coup l'obligation de maintenir certains pourcentages de grands logements dans un bâtiment principal. Enfin, il remplace le type d'affichage associé à cette zone, soit le Type 1 Général, par le Type 2 Patrimonial.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 223

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 11070HB**

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

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 11070Hb par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

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

11070Hb

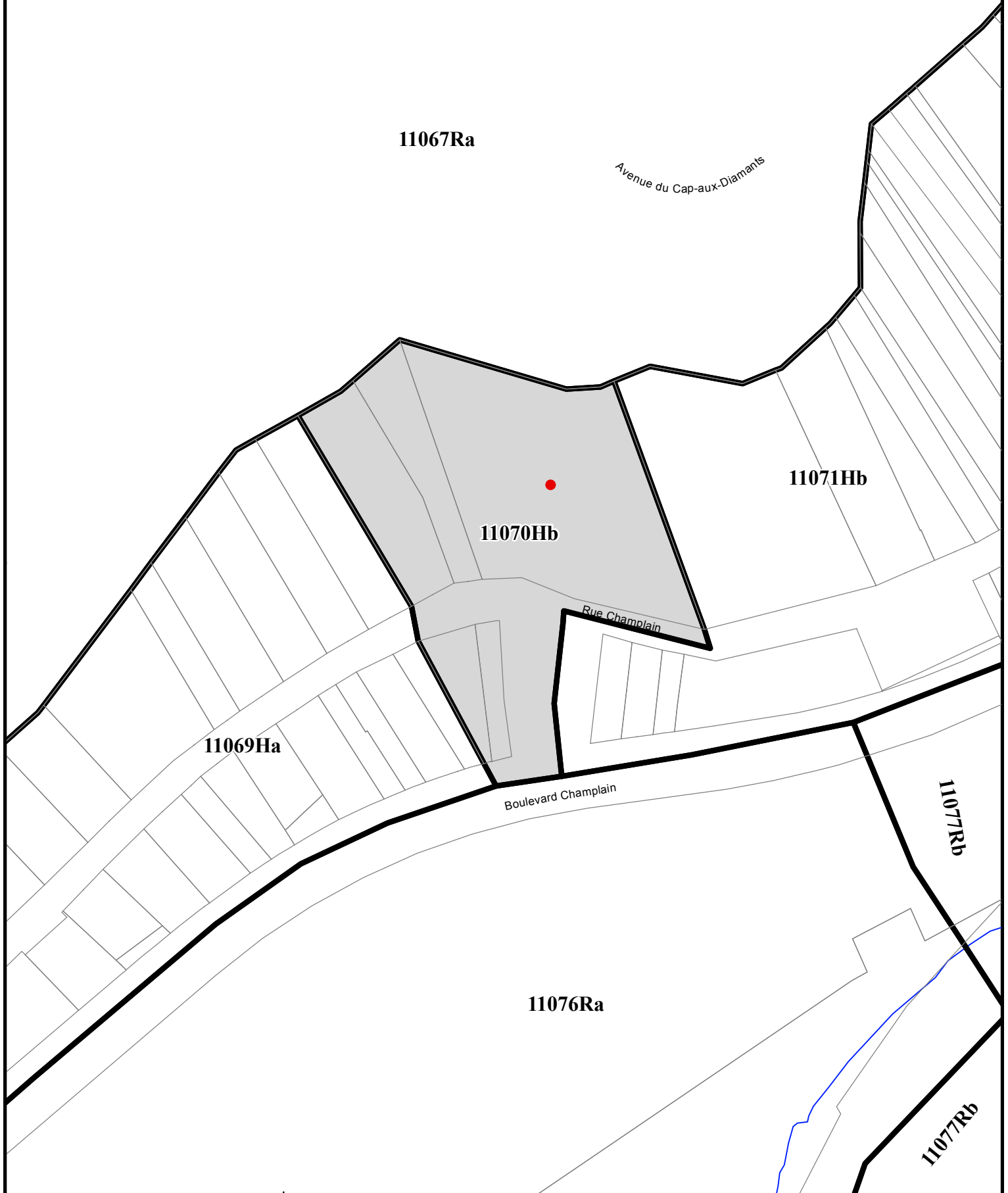
USAGES AUTORISÉS										
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
H1 Logement				Nombre de logements autorisés par bâtiment			R			
				Minimum	1	1				
nombre maximal de bâtiments dans une rangée				Maximum						
				12			12			12
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble
C20 Restaurant				par établissement		par bâtiment	R			
				200 m ²		200 m ²				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
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							15 %		5 %	4 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
Ru 2 E f			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Urbain dense										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 2 Patrimonial										
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										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
Arrondissement historique										

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 d'ajuster les normes d'usages et d'affichage dans la zone 11070Hb, située approximativement entre l'avenue Ontario et le boulevard Champlain, de part et d'autre de la rue Champlain.

Plus précisément, ce règlement permet l'exercice d'un usage du groupe C20 restaurant au rez-de-chaussée et au sous-sol d'un bâtiment, mais limite la superficie de plancher d'une aire de consommation à 200 mètres carrés par bâtiment et par établissement. Il élimine du même coup l'obligation de maintenir certains pourcentages de grands logements dans un bâtiment principal. Enfin, il remplace le type d'affichage associé à cette zone, soit le Type 1 Général, par le Type 2 Patrimonial.

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




 VILLE DE QUÉBEC
 SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
 DIVISION DE L'URBANISME
 EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ - LIMOILOU
 No CA1Q11Z01
 En date du 17 avril 2014
 No du plan : 2014-10-120 zon
 Échelle : 1:1 500
 Préparé par : É.B.
 Date : 29 octobre 2014
 Lot touché par l'amendement
 Zone touchée par l'amendement

 Limite de zone
 Butte écran
 Mur écran
 Cote
 Écran visuel
 Zone tampon
 Autoroute
 Voie ferrée
 Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

Page : 1 de 1



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

En vigueur le 2010-01-05

R.C.A.IV.Q. 4

11070Hb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée							
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	1	1						
		Maximum	12	12	12						
nombre maximal de bâtiments dans une rangée											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
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				75 %	20 %		
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							15 %	5 %	4 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ											
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
Ru 2 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											
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											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
Arrondissement historique											