

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2023-344**Date** : 11 Juillet 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Jeunes Musiciens du monde pour l'utilisation du lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 493 (684, rue Saint-Vallier Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch--Saint-Sauveur)

Code de classification

2304-1852

No demande d'achat**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Les dispositions contenues dans ce règlement ne constituent pas des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Aucune mesure de participation publique complémentaire aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5) n'est nécessaire.

L'approbation de ce projet de règlement suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

RECOMMANDATION**PREMIÈRE ÉTAPE :**

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Jeunes Musiciens du monde pour l'utilisation du lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 493 (684, rue Saint-Vallier Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch--Saint-Sauveur);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Jeunes Musiciens du monde pour l'utilisation du lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 493 (684, rue Saint-Vallier Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch--Saint-Sauveur);

3° de demander l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur relativement à ce projet de règlement;

4° de déléguer l'assemblée publique de consultation au conseil de quartier de Saint-Sauveur.

DEUXIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Jeunes Musiciens du monde pour l'utilisation du lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 493 (684, rue Saint-Vallier Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch--Saint-Sauveur).

IMPACT(S) FINANCIER(S)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-344 Date : 11 Juillet 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à l'organisme Jeunes Musiciens du monde pour l'utilisation du lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 493 (684, rue Saint-Vallier Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch--Saint-Sauveur)
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Fiche de modification (électronique) 2 : Projet de règlement (électronique) 3 : Plan de zonage actuel (électronique) 4. Grille de spécifications en vigueur (électronique) 5. Avis préliminaire de conformité (électronique) 	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Sergio Avellan	Favorable 2023-07-19
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins Par Martin-A Bouchard	Favorable 2023-07-19
Alain Perron Par Julie-B Desjardins	Favorable 2023-08-07
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	
CA1-2023-0188	Date: 2023-08-21
AM1-2023-0189	Date: 2023-08-21

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER DE SAINT-SAUVEUR

ZONE VISÉE : 15021MA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

NUMÉRO DU DOSSIER 2304-1852

VERSION DU 2023-07-12

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification : **Autorisation personnelle**

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Jusqu'en 2019, le bâtiment abritait un gîte du passant au sous-sol et au rez-de-chaussée, alors qu'au deuxième étage, on trouvait un logement de trois chambres à coucher (voir illustration 1).

Depuis l'achat du bâtiment par la requérante en 2019, tous les étages ont été adaptés pour recevoir les activités d'enseignement de l'organisme Jeunes musiciens du monde, sans toutefois subir de rénovations majeures.

Cependant, le deuxième étage n'aurait pas dû être adapté, car il n'est pas permis de changer le logement en d'autres usages. Le logement est protégé par le règlement d'urbanisme.

La requérante demande de pouvoir occuper légalement le deuxième étage pour ses activités d'enseignement de la musique.

Usages

Dans la zone où se trouve l'école de musique, celle-ci est permise à tous les étages, sauf aux étages où il existe déjà un logement.

La zone 15021Ma, le long de la rue Saint-Vallier Ouest, compte près de 60 bâtiments. De ce nombre, 43 possèdent des logements. De plus, selon les observations que nous avons pu faire, leur deuxième étage est occupé par un logement. Par conséquent, le retrait de la norme de protection des logements situés au deuxième étage aurait un grand impact, d'où la recommandation de retirer cette norme uniquement à la propriété du 684, rue Saint-Vallier Ouest.

Stationnement

Si les trois étages étaient occupés par l'école de musique, quatre cases de stationnement devraient être aménagées sur le terrain. Sans qu'un plan d'aménagement ait été réalisé à cet effet, il semble peu probable de satisfaire à la fois aux quatre cases et au pourcentage minimum d'aire verte de 5 % (voir illustration 2).

Illustrations

Illustration 1



Illustration 2





VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 493

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE AUTORISATION
PERSONNELLE À JEUNES MUSICIENS DU MONDE POUR
L'UTILISATION DU LOT NUMÉRO 5 340 669 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 d'autoriser Jeunes Musiciens du Monde à occuper le deuxième étage du bâtiment situé au 684, rue Saint-Vallier Ouest, sis sur le lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, aux fins de ses activités d'école de musique. Cette autorisation a effet pour une période de 50 ans.

Le lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec est localisé dans la zone 15021Ma, dans laquelle une école de musique est autorisée, mais pour laquelle le changement d'un usage de la classe Habitation en un usage d'une classe autre que la classe Habitation est prohibé à l'étage. La présente autorisation vise à permettre l'utilisation de l'ensemble de l'immeuble aux fins d'une école de musique malgré cette prohibition. Elle supprime par ailleurs les exigences minimales en matière de cases de stationnement. Cette zone est localisée approximativement à l'est de la rue de Verdun, au sud de la rue de Montmartre, à l'ouest de l'avenue du Sacré-Coeur et au nord de la rue Saint-Bernard.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 493**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE AUTORISATION
PERSONNELLE À JEUNES MUSICIENS DU MONDE POUR
L'UTILISATION DU LOT NUMÉRO 5 340 669 DU CADASTRE DU
QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU, 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 995.107, de ce qui suit :

« SECTION XXXIV**« JEUNES MUSICIENS DU MONDE**

« **995.108.** Malgré une disposition contraire du présent règlement ou du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, autre qu'une norme prévue au chapitre XXV, Jeunes Musiciens du Monde est autorisé à occuper le deuxième étage du bâtiment situé sur le lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec afin d'y exercer des activités d'école de musique.

Aux fins de l'autorisation visée au premier alinéa, les dispositions de la section I du chapitre XII relatives à l'obligation de fournir un nombre minimal de cases de stationnement ne s'appliquent pas.

« **995.109.** L'autorisation visée à l'article 995.108 a effet pour une période de 50 ans à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une autorisation personnelle à Jeunes Musiciens du Monde pour l'utilisation du lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec*, R.C.A.1V.Q. 493.

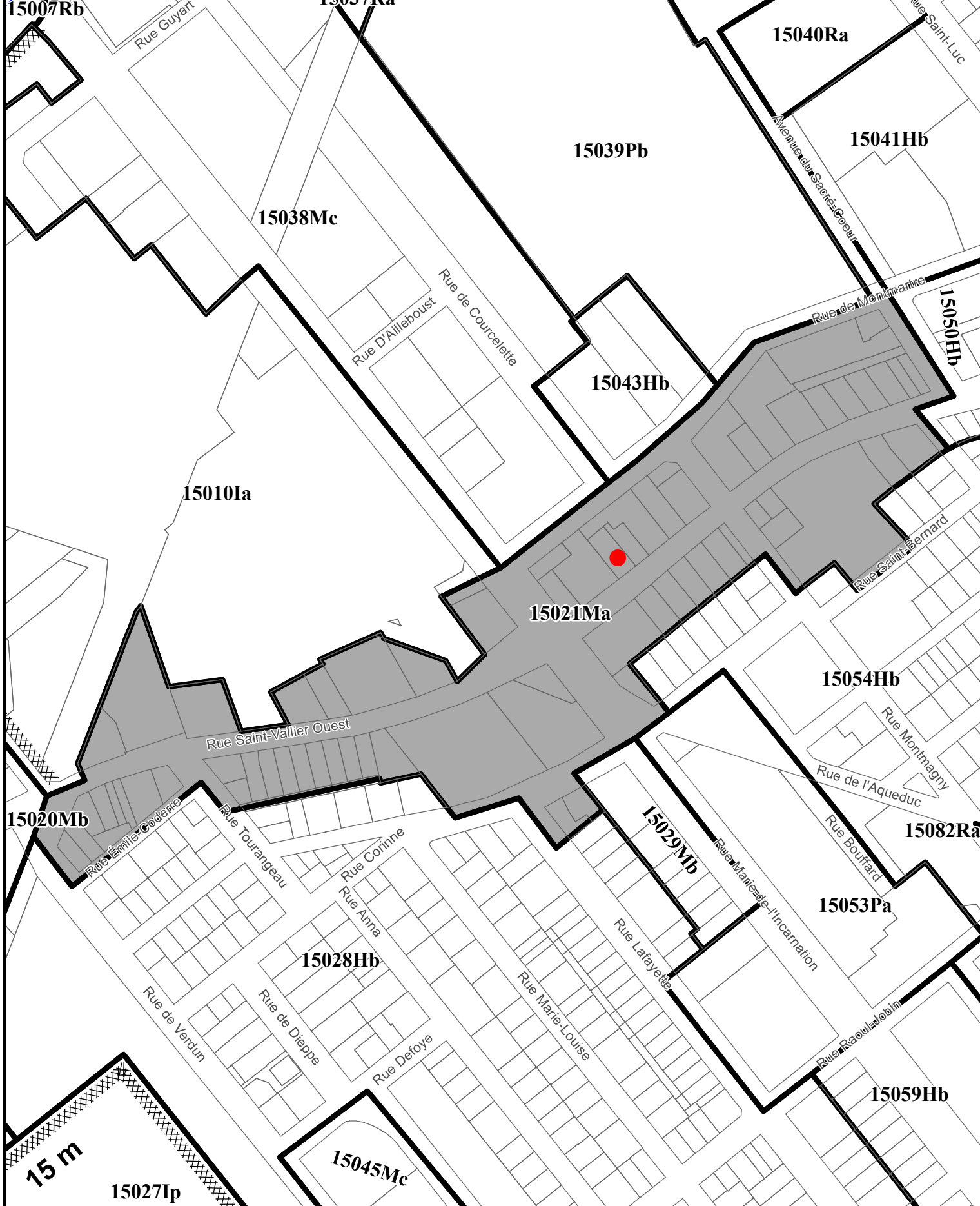
« **995.110.** Les droits conférés par la présente section à Jeunes Musiciens du Monde ne sont pas transférables. ».

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

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'autoriser Jeunes Musiciens du Monde à occuper le deuxième étage du bâtiment situé au 684, rue Saint-Vallier Ouest, sis sur le lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec, aux fins de ses activités d'école de musique. Cette autorisation a effet pour une période de 50 ans.

Le lot numéro 5 340 669 du cadastre du Québec est localisé dans la zone 15021Ma, dans laquelle une école de musique est autorisée, mais pour laquelle le changement d'un usage de la classe Habitation en un usage d'une classe autre que la classe Habitation est prohibé à l'étage. La présente autorisation vise à permettre l'utilisation de l'ensemble de l'immeuble aux fins d'une école de musique malgré cette prohibition. Elle supprime par ailleurs les exigences minimales en matière de cases de stationnement. Cette zone est localisée approximativement à l'est de la rue de Verdun, au sud de la rue de Montmartre, à l'ouest de l'avenue du Sacré-Coeur et au nord de la rue Saint-Bernard.



VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

No CA1Q15Z01
En date du 17 avril 2023

No du plan : 2304-1852_zon
Échelle : 1:2 750
Préparé par : S.R.
Date : 23 mai 2023

Lot touché par l'amendement
 Zone touchée par l'amendement

- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- 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-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-07-07

R.C.A.IV.Q. 425

15021Ma

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+			X	
		Minimum	1	1					
		Maximum							
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
		logement protégé							
H3		Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Minimum							
		Maximum							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment					
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		Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment					
C20	Restaurant					R,1			
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES				Type	%	Localisation			
C30	Stationnement et poste de taxi			Intérieur	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								
P5	Établissement de santé sans hébergement					R,1			
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment					
I1	Industrie de haute technologie					R,1,2			
I2	Industrie artisanale	100 m ²		100 m ²		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							
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
		Un bar est associé à un usage de la classe Publique - article 236							
		Un restaurant est associé à un usage de la classe Publique - article 237							
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
Usage spécifiquement autorisé :		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain							
Usage spécifiquement exclu :		Une salle de danse sans consommation d'alcool							
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						35 %		5 %	4 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M	I	D	d	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment			
		3300 m ²		3300 m ²		3300 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									

**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

15021Ma

ENSEIGNE
TYPE Type 4 Mixte
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



Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Sergio Avellan, conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Rose Pichette,
Agente de recherche

Date : Le 10 mai 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier : 2304-1852

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, relativement à la zone 15021Ma du quartier de Saint-Sauveur.

OBJET

La zone 15021Ma est approximativement localisée au sud de la rue de Montmartre, à l'ouest de la rue Saint-Luc, au nord de la rue Saint-Bernard et à l'est de la rue de Verdun.

La modification proposée vise à accorder une autorisation personnelle, d'une durée de 50 ans, à l'école de musique Jeunes musiciens du monde, afin de lui permettre d'occuper le deuxième étage du 684, rue Saint-Vallier Ouest. Cette autorisation personnelle a pour objectif de régulariser la situation de l'école de musique qui occupe déjà l'ensemble de l'immeuble, malgré l'obligation de conserver un logement au deuxième étage selon les normes prescrites à la zone 15021Ma. Dans ce cas-ci, la modification réglementaire est écartée puisque le retrait de la norme de protection des logements situés au deuxième étage aurait un grand impact, alors que 43 des 60 bâtiments de la zone 15021Ma possèdent de tels usages.

La modification proposée vise également à soustraire la propriété du 684, rue Saint-Vallier Ouest à l'obligation de fournir un nombre minimum de cases de stationnement. Selon la configuration et la taille de la propriété, il est impossible de répondre à la fois aux exigences de stationnement (4 cases) et au pourcentage minimum d'aire verte de 5 %.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise les grands groupes d'usages *Administration et services professionnels* et *Vente au détail et services personnels*.

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 500 m².

La norme de densité maximale de l'affectation du sol « Vente au détail » est de 6 000 m² par établissement.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Accorder la priorité au renforcement des pôles commerciaux existants;
- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT D'AGGLOMÉRATION SUR LE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE RELATIF À LA DENSITÉ D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)

En vertu du Règlement d'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services (R.A.V.Q. 919), la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 2 500 m².

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*. Cette grande affectation du sol autorise les groupes d'usages *C1 Administration et services*, *C2 Vente au détail et services* et *P3 Établissement d'éducation et de formation*.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 3 300 m² par établissement.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 3 300 m² par bâtiment.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux autorisations personnelles et au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (par. 3 et 8).

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Noyaux locaux et artères commerciales

- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et à l'équilibre entre les différents types de commerces;
- Favoriser la concentration et la densification commerciales dans les noyaux de services locaux;
- Consolider, revitaliser et densifier les noyaux de services locaux et les artères commerciales traditionnelles pour créer des milieux de vie mixtes et animés.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

Rose Pichette

Rose Pichette,
Agente de recherche

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire