

Résidence Notre-Dame, rue Fraser, Lévis

Séance d'information

16 mai 2022





ORDRE DU JOUR

- Mot de bienvenue
- Mise en contexte
- Présentation :
 - Opinion juridique
 - Analyse de la circulation
- Période de questions
- Mot de la fin

Mise en contexte

Résidence Notre-Dame, 6212 rue Fraser

Une demande de permis pour des travaux de rénovation a été déposée à la Ville de Lévis en mars 2022.

Certaines activités près de l'immeuble ont éveillé des questionnements chez certains citoyens du voisinage, qui ont interpellé le Conseil de ville concernant l'autorisation ou le maintien de l'usage et les besoins en stationnement.

Des validations juridiques ont été réalisées pour établir les obligations du demandeur et celles de la Ville.

Une rencontre d'information a été initiée par la ville pour informer les citoyens des résultats de cette analyse et pour répondre à leurs questions.



La demande d'opinion

Est-ce que les droits acquis à un usage « Habitation collective » dont bénéficie la Résidence Notre-Dame continuent de s'appliquer malgré le changement de la clientèle de celle-ci qui passe de « personnes âgées » à « étudiants et/ou travailleurs » ?

La Ville a donc demandé une opinion juridique pour déterminer si le changement de la clientèle visée à la Résidence Notre-Dame est possible en vertu des droits acquis reconnus à ce jour.



Les faits

La Résidence Notre-Dame est un bâtiment patrimonial datant de 1890 exploité comme une « Habitation collective » au sens de la réglementation de zonage (maison de chambres ou pension) depuis de nombreuses années.

L'usage « 30. Habitation collective » et l'usage « 31. Habitation pour personnes âgées » sont définis dans le Règlement de zonage # 1200 en vigueur depuis 1977 :

30. Habitation collective:

- A) Habitation abritant un groupe de personnes et comprenant les caractéristiques suivants:
- 1) Les occupants ne sont pas apparentés;
 - 2) On ne peut individuellement y préparer des repas;
 - 3) Les résidents y sont domiciliés d'une manière plus ou moins permanente par rapport au caractère transitoire des résidents des hôtels.
- B) Sont considérées comme habitations collectives et de manière non limitative:
- 1) Les maisons de chambres;
 - 2) Les pensions;

31. Habitation pour personnes âgées:

Habitation, de quelque type que ce soit, spécialement conçue dans le dessein d'assurer aux personnes avançant en âge les éléments de vie à la mesure de leurs besoins.

L'usage « 31. Habitation pour personnes âgées » peut se dérouler dans une habitation « **de quelque type que ce soit** ».

Les faits (suite)

À cette époque, l'immeuble visé en l'espèce, se trouve en zone RB-19 où l'usage « 30. Habitation collective » est spécifiquement autorisé :

* 5.5.2

Usages autorisés

Sont autorisés dans cette zone:

- A) Le "groupe habitation B"; toutefois, le nombre de logements dans les habitations multifamiliales de deux étages est limité à 6 dans cette zone;
- B) Les habitations unifamiliales isolées et jumelées de 2 étages.
- C) Les habitations collectives.

Les faits (suite)

La réglementation a été modifiée en 1992, faisant en sorte que l'usage « Habitation collective » n'est plus autorisé dans la zone (HB-59-41) où se trouve l'immeuble visé (Règlement de zonage #234). Cet usage se définit maintenant comme suit :

Habitation collective

Habitation de plus de quatre (4) chambres ou de plus d'un (1) logement abritant un groupe de personnes et répondant aux caractéristiques suivantes:

- on ne peut individuellement y préparer des repas; s'ils y sont préparés, ils doivent l'être dans une cuisine collective;
- les hôtels, les motels et les maisons de touristes ne sont pas considérés comme des habitations collectives.

Par exception, les "logements" ne respectent pas la définition générale qui en est donnée ailleurs dans cet article. Une habitation collective n'est pas une habitation multifamiliale au sens du présent règlement.

Sont considérées comme habitations collectives et de manière non limitative (assujetties aux conditions ci-haut):

- les maisons de convalescence;
- les maisons de chambres;
- les maisons de pension;
- les résidences de religieux;
- les résidences d'étudiants;
- les clubs privés et les locaux d'associations, où la principale activité est résidentielle, sans comprendre d'usage commercial.

Les faits (suite)

L'usage d'habitation collective sera en cours de façon continue sur l'immeuble jusqu'à tout récemment (fin 2021). La réglementation de zonage sera modifiée à nouveau en 2011, mais ne permettra toujours pas l'usage « H-13 - Habitation collective » dans la zone où se trouve l'immeuble visé, à savoir la zone H-2211 (Règlement de zonage RV-2011-11-23). La définition de cet usage « H-13 - Habitation collective » évolue légèrement et se lit maintenant comme suit :

« 43. H13 Habitation Collective

Une habitation collective comprend quatre chambres ou plus, en location, ou plus d'un logement et offre :

1. un service de repas dans une salle commune, et;
2. au minimum 2 services ou usages complémentaires parmi les suivants : bibliothèque, buanderie, service financier, dépanneur, salle de recueillement, salle communautaire, soin personnel, soin médical, système d'appels d'urgence;
3. le tout aménagé dans un bâtiment principal.

Un établissement hôtelier ou un gîte touristique n'est pas une habitation collective. »

Les faits (suite)

En mars 2022, une demande de permis est adressée pour rénovation de la Résidence. Le propriétaire a informé la Ville que l'immeuble ne changeait pas de vocation, à savoir qu'il continuerait à être opéré comme une « Habitation collective ». Toutefois, la clientèle visée sera dorénavant soit des étudiants, soit des travailleurs.

En terminant, dans le cadre de sa demande de permis déposée récemment à la Ville (# 22-284), le propriétaire confirme les services qui seront fournis dans la Résidence, à savoir :

« Un service de repas, une salle d'étude, une buanderie et une salle communautaire seront toujours disponibles au niveau du rez-de-chaussée. »



Opinion : le respect des droits acquis

L'immeuble a longtemps servi comme résidence pour des personnes âgées et il est maintenant souhaité qu'il serve plutôt pour une clientèle composée principalement de travailleurs et/ou d'étudiants.

Ce changement de clientèle peut-il faire perdre les droits acquis dont jouit l'immeuble, d'autant plus que certains craignent des impacts négatifs pour le voisinage (par exemple, une augmentation de la circulation et des problèmes de stationnement)? Nous ne le pensons pas.

Un règlement de zonage ne s'intéresse pas aux personnes qui sont propriétaires ou qui peuvent occuper un immeuble, mais aux usages qui peuvent le régir (par exemple résidentiel, commercial, industriel, agricole).

Nos tribunaux ont jugé qu'une municipalité ne peut, par son règlement de zonage, édicter des normes visant les personnes.

Un règlement de zonage, comme tout règlement municipal, ne peut, de façon générale, avoir un effet rétroactif.

Il s'applique donc seulement pour des situations postérieures à son entrée en vigueur. C'est ce que l'on appelle la théorie des droits acquis. Ces droits s'attachent à un immeuble et non à son propriétaire. Les droits acquis ne sont pas personnels et ils suivent l'immeuble en cas de vente.

Opinion : le respect des droits acquis (suite)

Les tribunaux reconnaissent que l'usage protégé par droits acquis peut subir une évolution normale avec le temps et peut même augmenter en intensité et s'adapter aux exigences du marché.

Il y a continuité de droits acquis lorsque les installations sont les mêmes et que les nouvelles activités présentent un degré de proximité suffisant avec l'usage préexistant protégé par droits acquis.

La Résidence Notre-Dame située au 6212, rue Fraser sur le territoire de la ville de Lévis a profité depuis longtemps d'un zonage « Habitation collective » qui lui a permis ainsi d'être occupée par une clientèle religieuse et puis par des personnes âgées.

L'usage du bâtiment comme « Habitation collective » a été maintenu sans interruption malgré les modifications apportées au fil des ans au règlement de zonage de la Ville. Des permis ont d'ailleurs été délivrés pour permettre l'agrandissement du bâtiment pour servir d'Habitation collective.



Opinion : le respect des droits acquis (suite)

Cet usage n'a jamais été défini comme référant à un groupe ou à une catégorie de personnes en particulier, mais plutôt en fonction des services que peut offrir l'immeuble. Toutefois, depuis l'adoption du Règlement numéro 234 le 22 décembre 1992, l'usage « Habitation collective » n'est plus autorisé dans la zone où se trouve la Résidence.

Par conséquent, l'usage de celle-ci est devenu dérogatoire, mais protégé par des droits acquis. La Résidence peut donc continuer à héberger un groupe de personnes qui occupent des chambres et où on ne peut individuellement y préparer des repas; ce qui est la principale caractéristique d'une « Habitation collective » selon le règlement de zonage en vigueur au moment de la création des droits acquis.

Le propriétaire actuel confirme le maintien de divers services qui sont plutôt propres à la définition plus moderne de l'usage « Habitation collective ».

Le type de clientèle n'a aucune pertinence pour la détermination d'une « Habitation collective » et la clientèle peut changer selon le désir du propriétaire si ce dernier respecte les autres dispositions législatives qui peuvent trouver application.

Opinion : le respect des droits acquis (suite)

Le fait qu'un changement de la clientèle puisse entraîner certains inconvénients pour le voisinage, notamment en matière de circulation automobile et de stationnement, n'est pas un motif suffisant, même si la preuve pouvait en être faite, pour empêcher l'arrivée d'une nouvelle clientèle dans la Résidence.

En résumé, nous sommes d'opinion que la Résidence Notre-Dame jouit de droits acquis quant à son usage comme « Habitation collective » et la clientèle peut varier selon les besoins du marché et le désir du propriétaire du bâtiment.



Analyse en circulation - Méthodologie

- **Secteur à l'étude** : Quadrilatère délimité par les rues Fraser / Wolfe / Saint-Jean et Saint-Félix.
- **Analyse comparative** : Portrait du stationnement sur rue avant et après la réalisation du projet.
- **Portrait actuel** : Défini sur 3 périodes d'observation sur une journée typique.
- **Portrait futur** : Défini sur les analyses de prescription de Institut of Transportation et de l'enquête Origine-Destination Québec-Lévis 2017.



Analyse en circulation – Offre en stationnement

- Secteur à l'étude offre entre 91 et 134 places de stationnement selon la saison et la réglementation en vigueur :
 - ✓ 134 places en période estivale.
 - ✓ 113 places en période hivernale de jour.
 - ✓ 91 places en période hivernale de nuit.

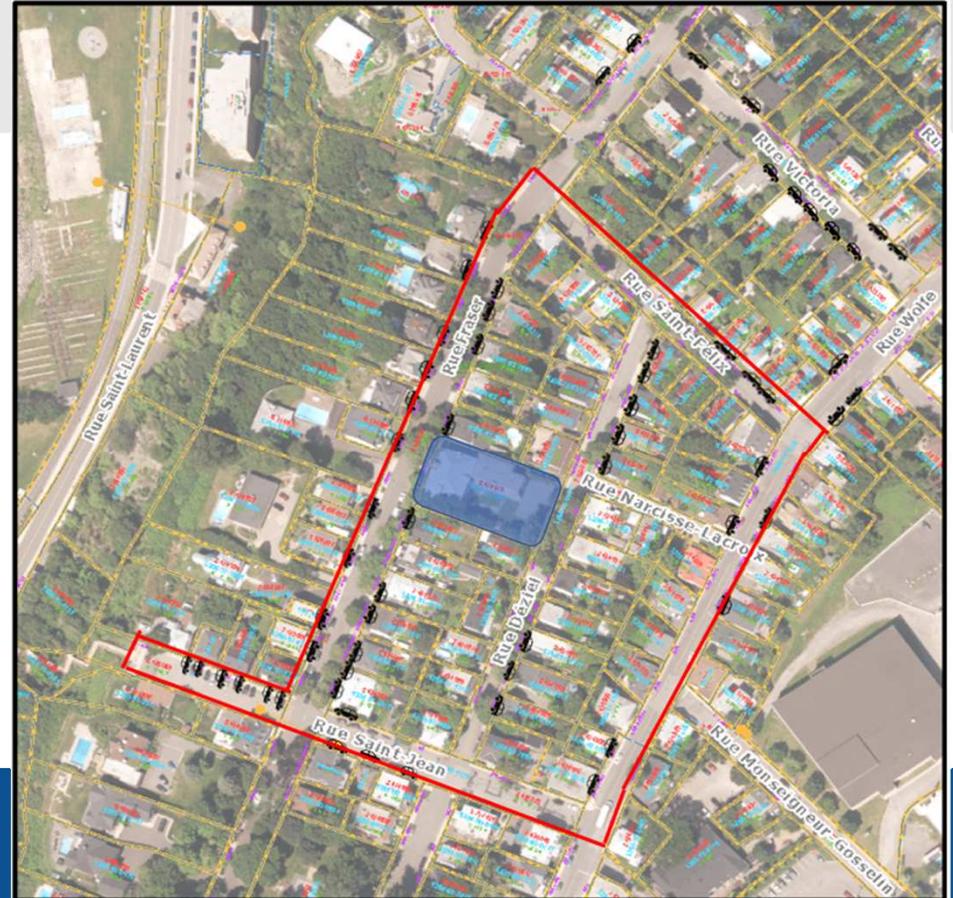


Analyse en circulation

Taux d'occupation actuel

- Disponibilité de stationnement dans le secteur. Les résidents ont la possibilité de stationner sur rue à une distance de marche très raisonnable.
- Un peu plus d'une place de stationnement sur trois est utilisée en condition estivale (37 %) (Voir note).
- 41 % des places sont occupées lors d'une journée hivernale.
- Moitié des places est occupée la nuit en période hivernale (48 %).
- Sur la rue Fraser, en période hivernale, 80 % des places de stationnement sont utilisées et ponctuellement les résidents peuvent être obligés de se stationner sur une autre rue en cas d'achalandage important.

Note: Dans certains secteurs du Vieux Québec, ce taux atteint parfois plus de 90 %.



Analyse en circulation – Effet du projet

- Générer l'utilisation d'un maximum de 30 véhicules dans le cas d'une pleine occupation des chambres. Seule la moitié des véhicules devra se stationner sur rue.
- Nombre de places de stationnement utilisées devrait augmenter de 5 % dans le secteur.
- Rues Fraser et Déziel seront les plus impactées avec une hausse de 5 % et 12 % de leur taux d'occupation respectivement.
- Malgré cette hausse, l'offre locale reste supérieure à la demande ce qui permet de conclure que le réaménagement du 6212 de la rue Fraser devrait avoir des effets limités sur le stationnement sur rue.



Pistes de réflexion pour discussion

Objectifs en transport et mobilité

(Tirés du Plan particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis)

- Élaborer une politique de gestion des cases de stationnement sur rue
- Établir un plan d'action pour privilégier le stationnement sur rue pour les résidents
- Assurer une gestion et partage du stationnement sur rue
- Intervenir sur le stationnement de longue durée en semaine
- Étudier la possibilité d'implanter un système de vignettes pour les citoyens
- Suivi des requêtes citoyennes (311) par le Comité de sécurité publique et circulation et transport
- Surveillance accrue pour les opérations de déneigement

Période de questions



Nous joindre

Pour joindre la Ville de Lévis

311 Lévis

Lundi au vendredi, de 8 h à 17 h

- Lévis : 311
- Extérieur de Lévis : 418 839-2002

ville.levis.qc.ca/311



Merci de votre attention

