

Procès-verbal de la cinquième assemblée du Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire tenue le 23 avril 2008, à l’hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception, à 19 h

PRÉSENCES :

M ^{me}	Geneviève Roy	Présidente
MM.	Serge Béhar	Vice-président
	Louis-H. Campagna	Secrétaire
M ^{me}	Françoise Sorieul	Trésorière
MM.	Rénald Goulet	Administrateur
	Jacques Joli-Cœur	Conseiller municipal et maire suppléant

Il y a quorum.

ABSENCE

M ^{me}	Josée Martineau	Administratrice
MM.	Daniel Deraîche	Administrateur
	James Monti	Administrateur

Un poste est vacant.

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES

MM.	Jacques Faguy	Arrondissement de La Cité
	André Martel	Arrondissement de La Cité
M ^{me}	Marie-Pierre Larose	Arrondissement de La Cité

Outre les noms énumérés ci-dessus, 41 personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

08-05-01	Ouverture	19 h 00
	<ul style="list-style-type: none">• Présentation des participantes et participants	
08-05-02	Adoption de l'ordre du jour	
08-05-03	Morrin Center	
	<ul style="list-style-type: none">• Résolution	
08-05-04	Zonage des rues à caractère mixte (commercial et résidentiel) Rues Saint-Louis (partie), De Buade; Sainte-Anne (partie); Place Royale; du Petit-ChAMPLAIN; Sous-le-Fort, côte de la Montagne; du Sault-au-Matelot; Saint-Pierre et Saint-Paul (et rues avoisinantes); De Saint-Vallier Est (partie) et quai Saint-André	
	1. Présentation du déroulement	19 h 15
	2. Présentation du portrait	19 h 25
	<ul style="list-style-type: none">• Questions	
	3. Principes, habitation, commerces, public, industrie	19 h 50
	<ul style="list-style-type: none">• Présentation des propositions• Questions et commentaires	
	4. Restaurants et débits d'alcool	20 h 50
	<ul style="list-style-type: none">• Présentation des propositions• Questions et commentaires	
08-05-05	Étapes à venir	21 h 55
08-05-06	Levée de l'assemblée	22 h 00

08-05-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M^{me} Geneviève Roy procède à l'ouverture de l'assemblée, à 19 h 00. Elle souhaite la bienvenue au public et explique le contexte de la présente assemblée. Par la suite, elle invite les membres du conseil d'administration à se présenter au public.

08-05-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

SUR PROPOSITION DE M^{ME} FRANÇOISE SORIEUL, DÛMENT APPUYÉE PAR M. SERGE BÉHAR, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du conseil d'administration tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

08-05-03 MORRIN CENTER

M^{me} Geneviève Roy présente le contexte de la proposition relative à une demande d'appui du Morrin Center concernant son projet de rénovation visant, notamment, à doter le bâtiment du Morrin Center d'un accès universel.

Résolution CA-08-24

Concernant la demande d'appui du Morrin Center, pour son projet de création d'un accès universel

Considérant la demande du Morrin Center à Ressources humaines et Développement social Canada pour des travaux visant à rendre son immeuble accessible aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que Ressources humaines et Développement social Canada demandent que l'organisme démontre que le projet est soutenu par le milieu;

SUR PROPOSITION DE M^{ME} GENEVIÈVE ROY, DÛMENT APPUYÉE PAR M. LOUIS H. CAMPAGNA, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire appuie le projet du Morrin Center et, à cet effet, transmette à qui de droit une lettre signifiant son appui.

Adoptée à l'unanimité

08-05-04 ZONAGE DES RUES À CARACTÈRE MIXTE (COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL)

Rues Saint-Louis (partie), De Buade; Sainte-Anne (partie); Place Royale; du Petit-Champlain; Sous-le-Fort, côte de la Montagne; du Sault-au-Matelot; Saint-Pierre et Saint-Paul (et rues avoisinantes); De Saint-Vallier Est (partie) et quai Saint-André.

M^{me} Geneviève Roy invite M. André Martel, Arrondissement de La Cité, à animer le présent point de l'ordre du jour.

Présentation du déroulement

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il précise le contexte de la présente séance publique de travail, notamment qu'elle s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage. Il présente les différentes étapes du processus et comment faire pour en savoir davantage sur ce processus de révision de la réglementation et de consultation. Par la suite, il présente les objectifs de la présente séance publique de travail : Donner de l'information sur les propositions de modification; répondre aux questions et recueillir les commentaires afin d'alimenter la réflexion du conseil de quartier et de la Ville. À la suite de la présente séance, un rapport de consultation sera produit et accessible au public. M. Martel présente la documentation remise au public : Carte des zones actuelles; Carte de la proposition des nouvelles

limites des zones; Document PPT « Révision de zonage – quartier Vieux-Québec – zones mixtes (2^e partie) — Division de la gestion du territoire, avril 2008 »; Feuille d’information sur le processus de consultation concernant l’harmonisation réglementaire « Comment s’informer et s’exprimer? ».

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d’un avis public distribué porte-à-porte à toutes les portes du Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville. Également, l’avis a été acheminé par la poste aux propriétaires non résidents d’immeubles situés directement dans les rues concernées par l’objet de la séance de travail et aux personnes inscrites au fichier des abonnés du conseil de quartier. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l’hôtel de ville et au Bureau d’arrondissement.

M. Jacques Faguy, directeur de la gestion du territoire, présente le cadre dans lequel se situe la présente révision de zonage. Si elle découle directement de l’adoption du plan directeur de quartier, la révision du zonage s’inscrit plus globalement dans le processus d’harmonisation réglementaire qui fait suite à l’adoption du Plan directeur d’aménagement et de développement de la Ville.

Propositions, questions et commentaires

Pour les questions et commentaires, voir l’annexe 1 du procès-verbal « Rapport de la séance publique de travail ».

08-04-15 LEVÉE DE L’ASSEMBLÉE

Après avoir remercié le public pour sa participation, M^{me} Geneviève Roy propose la levée de l’assemblée.

SUR PROPOSITION DE M^{ME} GENEVIÈVE ROY, DÛMENT APPUYÉE PAR M. LOUIS-H. CAMPAGNA, IL EST RÉSOLU de lever l’assemblée à 22 h.

Adoptée à l’unanimité

Geneviève Roy, présidente

Louis-H. Campagna, secrétaire

**Rapport de la séance publique de travail
23 avril 2008**

ZONAGE DES RUES À CARACTÈRE MIXTE (COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL)

Rues Saint-Louis (partie), De Buade; Sainte-Anne (partie); Place Royale; du Petit-Champlain; Sous-le-Fort, côte de la Montagne; du Sault-au-Matelot; Saint-Pierre et Saint-Paul (et rues avoisinantes); De Saint-Vallier Est (partie) et quai Saint-André

1. Présentation du portrait

- **Présentation**

M^{me} Marie-Pierre Larose, Arrondissement de la Cité, présente le portrait de la situation concernant les secteurs à l'étude. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions**

Identification des zones à caractère mixte : En réponse à une question à savoir si, à la suite de l'adoption du plan directeur de quartier, l'Arrondissement a consulté le quartier avant d'identifier les rues à caractère mixte, il est précisé qu'il n'y a pas eu consultation sur ce sujet. Toutefois, les rues à caractère mixte qui font l'objet de la présente séance publique de travail sont celles qui disposent déjà d'un zonage mixte. L'Arrondissement a simplement fait ressortir ces zones afin de déterminer comment on veut les traiter. Si l'approche est de les maintenir mixtes, la nouvelle réglementation a pour objectif de mieux encadrer les usages qui y sont autorisés.

Nombre de logements aux étages : Deux intervenants estiment que les chiffres faisant état du nombre de logements aux étages sont une transposition de chiffres qui proviennent de la base de données de la Ville et qu'ils ne reflètent pas la situation réelle. On pense que des logements situés aux étages sont utilisés à des fins d'entreposage ou pour de l'hôtellerie illégale. De plus, considérant les propositions élaborées pour le secteur de la rue De Buade, on demande si la Ville a fait une inspection des usages aux étages afin d'établir la situation réelle. Dans la côte de la Montagne, on croit que le nombre d'unités de logements est plus important que ce que les chiffres indiquent. Conséquemment, on demande que la Ville fasse une évaluation sur le terrain et n'utilise pas simplement les données informatisées. En réponse à ces interventions, la représentante de la Ville précise que la zone des rues De Buade/Sainte-Anne fera l'objet d'une inspection sur place, comme pour le secteur de la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique. Dans la zone De Buade/Sainte-Anne, on propose, en plus de l'habitation à l'étage, d'autres activités, ce qui n'est pas le cas dans les autres rues à caractère mixte. Pour ces autres rues, l'habitation protégée s'applique aux étages.

Limites de la zone de la place Royale : La nouvelle zone de la place Royale comprendra la zone actuelle, 873-M, et les 7 bâtiments situés sur la rue Notre-Dame. La pointe formée de la côte de la Montagne et de la rue Notre-Dame ne fait pas partie de cette nouvelle zone. Également, l'église Notre-Dame-des-Victoires n'en fait pas partie.

Données statistiques : En réponse à différentes questions sur les données statistiques, il est précisé qu'en ce qui a trait au document qu'a reçu le conseil d'administration du conseil de quartier et le document remis à la présente assemblée, la différence entre les données statistiques qui apparaissent dans les deux documents est attribuable à une mise à jour. Par ailleurs, en ce qui a trait aux données statistiques présentées le 5 décembre 2007 à la séance publique de travail concernant la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique et place D'Youville, celles-ci provenaient des résultats d'une inspection réalisée en 2003 par la Division de la gestion du territoire. Cette inspection visait à

déterminer l'utilisation des étages des bâtiments situés sur ces rues. Cet été, une nouvelle inspection sera faite sur ces rues afin d'en faire la mise à jour, incluant la zone De Buade/Sainte-Anne. Pour ce qui est des rues qui font l'objet de la présente séance publique de travail, les données proviennent du rôle d'évaluation foncière de l'année 2007.

Norme des grands logements : En réponse à une question, il est précisé qu'en matière de zonage, la norme des grands logements définit des normes minimales. La norme s'exprime en nombre de chambres, 2 et 3 chambres à coucher, ou en superficie. La norme prévoit également un pourcentage minimum de grands logements que doit contenir un projet résidentiel. Dans le Vieux-Québec, la norme des grands logements n'est pas obligatoire sur les rues à caractère mixte. Par contre, elle l'est dans les zones résidentielles.

2. Principes, habitation, commerces, public, industrie

- **Présentation des propositions**

M^{me} Marie-Pierre Larose, Arrondissement de La Cité, présente les propositions concernant les limites des zones, les principes à la base des propositions et les propositions ayant trait à l'habitation, les commerces, le public et l'industrie. Également, elle présente les impacts des modifications des limites des zones et des modifications à la réglementation de zonage pour chacune des zones. De plus, elle présente la demande particulière de modification à la réglementation de zonage concernant le 76, rue Saint-Louis (retrait de l'habitation protégée au rez-de-chaussée dans une partie de la zone 406). Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions et commentaires**

Questions

Contingentement et droits acquis : En réponse à une question, il est précisé que les droits acquis sont rattachés à un bâtiment, ils lui donnent un privilège. Le contingentement met fin à cette pratique et permet de reconnaître l'usage dans la zone. Le contingentement permet à un usage de se déplacer dans la zone, de changer de local, sans pour autant permettre qu'il y ait plus de commerces du même type dans la zone. Par exemple, si la zone comprend 10 restaurants autorisés par droits acquis, avec la nouvelle réglementation, ils seront contingentés à 10, mais ils pourront changer de local commercial, ce qui n'est pas le cas avec les droits acquis.

De Buade/Sainte-Anne : En réponse à une question, il est précisé que la zone De Buade/Sainte-Anne s'apparente à celle de la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique et que, malgré l'habitation protégée qui s'applique aux étages, il y aurait lieu d'y autoriser l'utilisation du logement pour le bureau du commerce situé au rez-de-chaussée. Toutefois, le logement doit conserver tous ses attributs.

Exclusion de l'habitation au rez-de-chaussée : En réponse à une question, il est précisé que la nouvelle réglementation de zonage aura pour effet de ne plus permettre l'habitation au rez-de-chaussée et au sous-sol dans les rues à caractère mixte.

Habitation protégée : L'habitation protégée s'applique aux étages, dans tous les secteurs.

Rue Saint-Louis et commerces de proximité : Un propriétaire d'une boutique de souvenir de la rue Saint-Louis demande si, dans un commerce de proximité, on peut vendre des produits qui n'ont rien à voir avec le commerce de proximité : une librairie peut-elle vendre des produits qu'on retrouve dans une boutique de souvenirs? Si oui, y a-t-il une superficie maximale réglementaire pour cette activité connexe et comment la Ville s'assure-t-elle du respect de cette superficie maximale? En réponse à ces questions, il est précisé que cette activité complémentaire entre dans la catégorie des « usages associés » et qu'elle est gérée par le règlement cadre de la Ville. Pour l'application des superficies, c'est la Section des permis de l'Arrondissement qui s'assure de faire respecter le règlement.

Commerces de proximité et zones à caractère mixte : En réponse à une question, il est précisé qu'un commerce de proximité peut s'implanter dans toutes les zones à caractère mixte. Par contre, dans la zone de la rue Saint-Louis, la réglementation est plus restrictive, seuls les commerces de proximité y sont autorisés. Par ailleurs, il est précisé qu'à l'intérieur d'un commerce de détail, une section de celui-ci peut offrir des produits liés à un commerce de proximité.

Mise en œuvre du plan d'action du plan directeur de quartier : En réponse à une question, il est précisé qu'il est possible d'avoir un état d'avancement de la mise en œuvre des actions prioritaires du plan directeur de quartier.

Habitation collective : En réponse à une question, il est précisé que dans le cas d'une habitation collective, il doit y avoir des services offerts à la clientèle de l'immeuble résidentiel : par exemple, une cafétéria dans un immeuble pour les personnes âgées. Une coopérative d'habitation n'entre pas dans la définition d'habitation collective.

Rue des Vaisseaux-du-Roi : Un intervenant demande s'il y a un gel des constructions sur le terrain situé entre la rue des Vaisseaux-du-Roi et la ruelle de l'Ancien-Chantier. Il n'y a pas d'indication dans le règlement de zonage à cet effet. Si on veut le consacrer à la fonction parc, il faudra l'indiquer au zonage.

Zone des rues Petit-Champlain/Sous-le-Fort/côte de la Montagne : En réponse à une question sur ce que comprend « autre fonction » dans la zone des rues Petit-Champlain/Sous-le-Fort/côte de la Montagne, il est précisé qu'il s'agit des 2 commerces à caractère érotique. Dans le nouveau règlement cadre de la Ville, il y a une catégorie commerce érotique. Cette catégorie n'est pas autorisée dans la zone des rues Petit-Champlain/Sous-le-Fort/côte de la Montagne. Toutefois, les 2 commerces érotiques qu'on y trouve demeureront autorisés en vertu de droits acquis.

Commentaires

Contingentement : Un résidant n'est pas confortable avec l'approche proposée du contingentement. Il craint que des commerces avec nuisances se déplacent dans la zone, ce qui aurait comme effet de déplacer les nuisances. À tout le moins, si on utilise le contingentement, il faudrait également soumettre le déplacement du commerce au processus de consultation publique.

Rue Saint-Louis : Un résidant observe que la proposition de retirer l'habitation protégée au rez-de-chaussée sur un tronçon de la rue Saint-Louis pourrait entraîner la perte de 4 unités de logements, si ceux-ci sont transformés en commerces. Il pourrait accepter cette situation dans la mesure où l'on exigerait en compensation la création de 4 nouveaux logements dans le quartier. En ce qui a trait à la galerie d'art située au rez-de-chaussée du bâtiment localisé à l'intersection des rues Saint-Louis et Haldimand, zone 450, celle-ci a été autorisée par plan de construction pour ce bâtiment. C'est ce qui explique que les usages publics ne sont pas autorisés ailleurs dans cette zone. Toujours sur la rue Saint-Louis, outre l'habitation, dans la zone 406, seulement les commerces dits de proximité sont autorisés et les usages publics à clientèle de voisinage (école, garderie, etc.). Dans la zone 407, tous les usages publics sont permis.

76 rue Saint-Louis : Un intervenant dépose au nom de 14 personnes, résidents et commerçants, une pétition demandant que le 76, rue Saint-Louis, puisse être occupé par un commerce. Actuellement, le local est vide. Par ailleurs, M. André Martel dépose un courriel acheminé par les propriétaires du 76, rue Saint-Louis. Il fait un résumé du courriel. Les propriétaires actuels ont acheté le bâtiment en 2006. Ce n'est que par la suite qu'ils ont pris connaissance que le rez-de-chaussée n'était pas commercial, même s'il était occupé par un commerce au moment de l'achat. Ils souhaitent que le zonage soit modifié afin d'y autoriser le commerce de détail et non seulement les commerces de proximité. Une copie de ces documents sera transmise au conseil de quartier.

Rue Saint-Louis, entre Sainte-Ursule et D'Auteuil : Considérant que le tronçon de la rue Saint-Louis, entre Sainte-Ursule et D'Auteuil, compte des commerces et des bureaux, un intervenant soumet que ce tronçon doit être intégré à l'autre zone de la rue Saint-Louis où les commerces sont autorisés.

Rue Saint-Louis, commerces de proximité : Un intervenant n'est pas à l'aise avec la définition de commerces de proximité utilisée pour la rue Saint-Louis. Il soumet qu'on y autorise des commerces qui n'ont rien à voir avec ce que l'on entend par commerces dits de proximité. Il donne en exemple la boutique de maroquinerie qui ne lui apparaît pas correspondre à un commerce dit de proximité. Plutôt que de définir la liste des commerces que l'on souhaite, il propose de procéder par exclusion, c'est-à-dire d'inscrire dans la réglementation les commerces que l'on ne veut pas dans cette rue. Par contre, un autre intervenant estime qu'il importe de maintenir la notion de commerces de proximité dans la réglementation. Même si ce n'est pas facile, il faut continuer à dresser et raffiner la liste des commerces qui entrent dans cette définition. De plus, on devrait s'interroger sur la pertinence de limiter les surfaces commerciales de ces commerces. Enfin, des fonds disponibles à l'enveloppe budgétaire spéciale du plan directeur de quartier du Vieux-Québec pourraient être consacrés au développement des services de proximité.

De Buade/Sainte-Anne : Un résidant n'est pas convaincu que la zone De Buade/Sainte-Anne s'apparente à la zone Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique. De plus, il estime que le portrait présenté ne reflète pas la situation en ce qui a trait au nombre de logements. Il soumet que la Ville doit, pour cette zone, faire une évaluation détaillée et visiter chacun des étages afin d'établir la situation réelle. Il demande que ce travail soit fait avant toute décision visant la modification du zonage de cette zone. Inversement, le propriétaire des 47-49, rue De Buade fait valoir que la zone De Buade est similaire à celle de la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique. Conséquemment, elle devrait être traitée de la même façon. Il ajoute qu'il approuve qu'on protège l'usage résidentiel lorsqu'il est présent et, inversement, il importe de protéger et de valoriser l'usage commercial lorsqu'il est présent dans un bâtiment. Pour lui, le secteur de la rue De Buade est une zone commerciale et touristique. Il faut donc le traiter comme tel. Par ailleurs, il demande que la Ville propose des avantages fiscaux ou des incitatifs financiers afin d'encourager la rénovation des logements aux étages et, ainsi, éviter leur transformation en entrepôt.

Exclusion de l'habitation au rez-de-chaussée : Considérant les objectifs du plan directeur de quartier et le contexte particulier du Vieux-Québec, deux résidants expriment leur désaccord avec la proposition de modification qui aura comme effet d'exclure l'habitation au rez-de-chaussée. Au contraire, l'habitation doit être autorisée partout et non faire l'objet d'une interdiction ou d'une exclusion réglementaire.

Place Royale, rue du Petit-Champlain et utilisation du logement à l'étage pour un bureau administratif ou pour de l'entreposage : Faisant état de l'exiguïté des locaux commerciaux dans le secteur de la place Royale, un commerçant demande que la proposition permettant l'installation du bureau administratif d'un commerce du rez-de-chaussée dans le logement situé au-dessus de ce commerce s'applique au secteur de la place Royale, comme il est proposé de le faire pour le secteur De Buade/Sainte-Anne. Un commerçant de la rue du Petit-Champlain abonde dans le même sens et fait valoir qu'il n'est pas possible d'agrandir un commerce au sous-sol, compte tenu de la proximité du fleuve. Conséquemment, outre le bureau administratif, il souhaite que l'on permette l'entreposage à l'étage. Par contre, un autre intervenant émet des réserves quant à cette suggestion. Il soumet qu'elle va à l'encontre du plan directeur de quartier dont le pivot est le renforcement de la fonction résidentielle.

Inspection des logements : Un intervenant se demande si la Ville ne devrait pas se donner le mandat d'inspecter les logements du quartier afin de s'assurer de leur usage.

Commentaires généraux sur l'habitation et les commerces de proximité : Un résidant estime que l'orientation générale des propositions n'appuie pas l'orientation du plan directeur de quartier qui est à l'effet de protéger l'habitation. Il observe que l'une des propositions a pour effet de diminuer le

nombre de logements sur la rue Saint-Louis (on retire l'habitation protégée au rez-de-chaussée d'un tronçon de la rue), une autre fait en sorte d'exclure l'habitation au rez-de-chaussée de chacune des zones à caractère mixte et une troisième vise à permettre le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée dans le logement situé à l'étage dans la zone De Buade/Sainte-Anne. Dans ce dernier cas, si on le permet, cette réglementation devra être accompagnée de mesures d'encadrement dont l'augmentation du nombre d'inspecteurs. Par ailleurs, il note qu'il n'y a pas d'encouragement formel pour les services de proximité. Si un tel encouragement n'existe pas, il n'y aura pas de services de proximité, les investisseurs font des choix de rentabilité. Par ailleurs, il soumet que le contingentement des commerces destinés aux touristes pourrait, possiblement, constituer un outil pour aider à l'implantation des commerces de proximité.

3. Restaurants et débits d'alcool

- **Présentation des propositions**

M^{me} Marie-Pierre Larose présente les propositions concernant les restaurants et débits d'alcool et les impacts pour chacune des zones. Également, elle présente la demande particulière concernant la zone 837, l'Hôtel 71, qui vise à autoriser de plein droit les restaurants dans cette zone. Présentement, l'Hôtel 71 dispose d'un restaurant complémentaire. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions et commentaires**

Questions

Droits acquis et délais : Les délais concernant l'extinction d'un droit acquis après la fermeture du commerce sont relativement longs. C'est ce qui explique qu'un commerce conserve son droit acquis même s'il ferme durant quelques mois, durant la période hivernale. Les droits acquis font partie du règlement cadre. Si des personnes ou organismes veulent modifier les délais, ils devront faire leurs suggestions à la consultation publique sur le règlement cadre, à l'automne.

Rue du Sault-au-Matelot et restaurants : Dans le secteur de la rue du Sault-au-Matelot, la proposition est de continger les restaurants au nombre actuel. Elle n'aura pas pour effet d'en augmenter le nombre. Par ailleurs, il importe de préciser que, dans cette zone, dans le cas d'un hôtel qui a un restaurant complémentaire à la fonction hôtelière, ce restaurant ne fait pas partie du contingentement. Toutefois, des conditions s'appliquent, par exemple, si l'hôtel ferme le restaurant.

Terrasses, sonorisation : En réponse à une question sur la sonorisation des terrasses des restaurants et bars, il est précisé que la présence de caisses de son à l'extérieur est gérée par le règlement cadre de la Ville. La présence de caisses de son sur une terrasse nécessite que le zonage autorise, dans cette zone, les spectacles avec amplification. Par ailleurs, il y aurait lieu de vérifier comment la réglementation s'applique à un commerce de détail qui installe une caisse de son à l'extérieur et de préciser si un permis est nécessaire. Dans le but de clarifier la situation, un intervenant demande que, l'été prochain, la Ville recense tous les lieux, commerces et terrasses, où il y a de l'amplification, décrive ce que l'on retrouve exactement à chacun de ces endroits et que l'on détermine si cela est conforme au permis du commerce.

Définition de rez-de-chaussée : En réponse à une question concernant les bâtiments qui ont pignon sur 2 rues et, compte tenu de la pente, 2 rez-de-chaussée (rues Saint-Paul, Notre Dame/côte de la Montagne), il est précisé que les règles utilisées dans le zonage actuel pour gérer ces situations sont transposées dans le nouveau zonage.

Commentaires

Droits acquis et contingentement : Un intervenant exprime sa réserve quant au changement du mode de gestion des restaurants et débits d'alcool. Il estime que l'approche des droits acquis qui empêche le déplacement d'un usage dans la zone donne une assurance aux résidents. On devrait maintenir l'approche des droits acquis dans tous les domaines où ils sont appliqués. Par ailleurs, dans la mesure où la Ville remplace les droits acquis par un contingentement en nombre, deux résidents demandent que la Ville l'associe à un processus de consultation afin que, collectivement, la population puisse analyser les impacts du déplacement d'un commerce dans une zone. Ils ajoutent que le contingentement doit être associé aux droits acquis, car les droits acquis contrôlent d'autres aspects du commerce.

Un résident du secteur du Vieux-Port observe que, dans le secteur de la place Royale, la proposition de redécoupage des zones augmente le nombre de bâtiments qui pourraient recevoir des restaurants. Même si cette éventualité est théorique, il fait valoir que ce qui pose problème avec les restaurants et les débits d'alcool, c'est la concentration ou l'intensification de l'usage dans un même secteur. Or, une telle intensification de ces usages à la place Royale rendra la vie impossible aux personnes qui résident dans et autour de place Royale.

Par contre, un autre intervenant, commerçant de la rue du Petit-Champlain, n'est pas favorable à lier un usage à un local (droits acquis). Il fait valoir que le quartier bouge et que les commerces finissent par changer. De plus, l'approche du contingentement, tout en évitant d'augmenter le nombre de restaurants, permet à un restaurateur de trouver un local plus approprié, en fonction de l'évolution du commerce. Un propriétaire d'un commerce de la rue Saint-Louis, adjacent à un restaurant, n'est pas d'accord avec le fait que l'introduction du contingentement soit accompagnée d'une limitation de l'aire de consommation. Il estime que la réglementation ne devrait pas intervenir sur cet aspect, car cela empêchera un restaurant de s'agrandir dans un bâtiment adjacent.

Restauration rapide : Faisant référence à la consultation publique du 5 décembre dernier sur le zonage de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique, un résident indique que la Ville, si elle le voulait, pourrait interdire les commerces de restauration rapide, la réglementation le lui permet.

Rapport rédigé par :

André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité

Bonsoir chers résidents et commerçants du Vieux-Québec,

Nous aimerions commencer par nous présenter. Mon nom est Chantal Bussières, je suis native de Québec et j'ai demeuré 23 ans à Charlesbourg. Mon Mari s'appelle Craig Wolanin, il est né au Michigan. Nous nous sommes rencontrés à Québec car il a vécu dans le Vieux-Québec pendant 5 ans lorsqu'il jouait pour les Nordiques de Québec. Je mentionne tout cela car l'idée d'avoir un pied-à-terre dans le Vieux-Québec nous trottait dans la tête depuis un bon 10 ans! Craig est probablement le meilleur amant de la vieille capitale! Plusieurs de nos connaissances y viennent chaque année pour vérifier si Craig n'exagère pas! Après leur séjour ils sont aussi enthousiastes que lui!

Le 6 Octobre 2006, nous sommes donc devenus propriétaires du 76 rue St-Louis au coin Ste-Ursule. Ce qui s'annonçait être une belle aventure pour notre famille qui habite aux États-Unis s'est avéré un vrai désastre...(Tout ce que nous voulions, c'était d'avoir un pied à terre pour que nos enfants puissent pratiquer leur français durant l'été).

L'agent d'immeuble et la dame qui nous ont vendu la bâtisse ont omis de nous révéler que le local, c'est-à-dire le premier plancher de notre immeuble, n'était non seulement pas commercial mais qui en plus est une habitation protégée. Ce qui a voulu dire pour nous que la galerie d'art qui était à cet endroit depuis 2005 n'avait pas le droit d'être là mais en plus aucun commerçant peut occuper cet espace, à moins que l'habitation protégée soit enlevée.

Ce que cela a représenté pour notre famille et aussi pour les propriétaires de la galerie d'art, c'est que bien avant que nous achetions, la ville de Québec avait envoyé des avis d'expulsion à la propriétaire de l'immeuble (madame Couturier) lui demandant de faire cesser toute activité commerciale au rez de chaussé car la galerie d'art ne répondait pas au zonage permis qui en fait est une habitation protégée. Malheureusement pour nous, lors de notre passage chez le notaire, ces lettres envoyées n'ont jamais été dévoilées, tout ce que l'on nous a dit c'était que la ville de Québec tolérait la galerie et qu'en plus le changement de zonage était sur le point d'être fait...Nous n'avions aucune idée du zonage et de tous les problèmes qui s'en sont suivis...

En juillet 2007 nous sommes allés à la ville de Québec et c'est à ce moment là que tout nous a été dévoilé! Les lettres que la ville avait envoyées à madame Couturier, la surprise de Monsieur Fréchette de voir que la galerie d'art était encore ouverte! On a aussi appris que l'habitation était protégée. On est sorti de là très ébranlé... Donc après notre rencontre avec la ville nous avons décidé de faire ce qu'elle demandait et d'ordonner à la galerie d'art de quitter les lieux, ce qu'ils ont fait le 30 septembre 2007.

Par la suite nous avons fait des démarches pour connaître ce que l'on pouvait faire afin de résoudre tous les problèmes qui s'en sont suivis, conséquence de la malhonnêteté de certains individus.

En premier lieu il faut faire enlever "l'habitation protégée au rez-de-chaussé", en Février

2008 nous avons fait une demande d'amendement au zonage qui devrait, si accepté par les résidents, commerçants et la ville entrer en vigueur en Janvier 2009. Deuxièmement, si l'habitation protégée est enlevée, le coin de rue est zoné seulement pour un commerce de proximité c'est-à-dire un service. Mon mari et moi avons fait plusieurs démarches pour mettre un commerce de proximité comme une pharmacie, un dépanneur etc.. Malheureusement pour nous les conclusions des études de marché ont été accablantes, toutes les mêmes constatations il y a trop peu de résidents dans le Vieux Québec pour faire des profits...C'est ce que les gens intéressés nous ont dit.

Alors c'est pourquoi nous vous demandons ce soir de nous appuyer pour essayer de remettre un commerce dans ce local qui serait viable autant pour les résidents, les commerçants et les touristes. Une galerie d'art, un petit café, une boulangerie ou encore un commerce de vente au détail...enfin quelque chose qui se marierait bien pour tout le monde. Une chose est sûre nous croyons qu'il est grand temps que ce local devienne légitime après toutes ces années tumultueuses...De plus ce merveilleux espace ne devait surtout pas être libre et vide avec toutes les festivités qui s'en viennent, ce n'est pas bon pour personne.

Nous sommes très ouverts à vos idées et commentaires nous avons définitivement besoin votre aide et support après ces deux dernières années qui se sont avérées assez difficiles.

Merci pour votre temps.
Chantal et Craig Wolanin.

#Téléphone à la maison: (248)652-7897

Cell Chantal: (248)789-2918

Cell Craig: (248)310-6561

Courriel Chantal: chantsw@comcast.net
Courriel Craig: cwolanin@frankrewold.com

PÉTITION SIGNÉE PAR LES GENS DU QUARTIER/VIEUX QUÉBEC

AVRIL 2008

La rue Saint Louis/vieux Québec, se doit de devenir de plus en plus belle et accueillante.

En plus d'offrir des services adéquats pour tous.

Afin que les gens soient bien servis, de diverses façons. Nous désirons que tous les espaces vides soient loués et occupés, car il n'est pas bon pour notre quartier de voir des unités commerciales vides et sans activité.

Nous avons déjà à proximité : 1 bureau de poste, des restaurants à profusion, quelques dépanneurs offrant, vidéos, fleurs épicerie timbres. Aussi une bagagerie.

Au 76, rue St Louis, nous avons une magnifique Galerie d'Art, ce qui apportait au quartier, des touristes et aussi des gens de Québec.

Ce local doit être loué commercialement car cette espace avec grandes vitrines s'y prête adéquatement. C'est un local qui est beau, spacieux, éclairé et fort plaisant à visiter.

Ainsi, nous continuons de nous améliorer.

Merci .

Et nous signons : Nom :

Téléphone :

Commentaires s'il y a lieu :

Andrew Barclay	66	Sainte Ursule	- Chez Hubert B & B
Linda LaFollette	69	rue d'Auteuil	- résident
Dan	49	rue d'Auteuil	- Manoir d'Auteuil
Catherine Mathieu	80	1ue St-Louis	- résident
Michel Pompilio	82	rue St-Louis	- Hotel Le General
Guitta Tim	47	St-Ursule	- Résidente et B&B James Thompson
Danyse Bannou	64-A	St-Ursule	- Résident
M. Jean-François Côté	68	St-Louis	- Hôtel Louisville

Raymond McLeod	55 Ste Ursule	resident
Marie-Eve Touse	55 Ste-Ursule	resident
Marie-Louise B. Lemaire	741 Peligny	
Marie-Cécile Tremblay	62, St-Jacques	B.S. City Marie-Cécile
Shula Morgan	74 rue St Louis	Bugars de France
Rodrigue Segus	67 RUE ST-LOUIS	Commerçante RESIDENT

Les locaux s'écarteraient penser aux forêts
que les affaires ne vont pas bien dans une ville.

Lettre reçue après la séance publique de travail du 23 avril 2008 : Coopérative des artisans et commerçants du Quartier Petit Champlain



Le jeudi 2 mai 2008

Monsieur André Martel
Conseiller en consultations publiques
Ville de Québec, Arrondissement de La Cité
399, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 8E2

Bonjour Monsieur Martel,

Suite à la consultation publique du 23 avril dernier concernant la révision du zonage, notre coopérative souhaite vous faire part de deux demandes.

En ce qui concerne les loyers commerciaux, l'espace restreint provoqué par la configuration du Quartier et de nos immeubles apportent des inconvénients majeurs à certains commerçants qui ne disposent pas suffisamment d'espace pour faire le travail de bureau ou encore entreposer le minimum d'inventaire requis. Nous avons donc très occasionnellement de petits espaces au 2^e étage qui servent de bureaux ou d'entrepôt. Parmi ces exceptions, nous avons espace de location situé au 2^e étage dont le seul accès possible est le commerce situé en dessous au 1^{er} étage. Vous comprendrez que dans ces circonstances, il est difficile de réserver cet espace à un locataire résidentiel. Nous demandons donc une certaines souplesses dans vos règlements pour ces situations.

En ce qui concerne les permis de « Bar terrasse » ou de « Restaurant Vendre », la réglementation actuelle nous occasionne une problématique sérieuse. À cause de la configuration de nos immeubles et surtout de la complexité de la réglementation, certains restaurants exploitent jusqu'à 6 permis (3 à l'intérieur et 3 à l'extérieur). Par exemple, le restaurant le Cochon Dingue exploite 3 permis différents pour sa terrasse et seulement un permis sur les trois permet de consommer de l'alcool sans obligation de manger.

Ceci entraîne de drôles de situations, par exemple, si par une belle journée d'été un client demande un verre de vin, on doit refuser, à moins qu'il ne change de place avec un autre client assis là où c'est permis. Ceci nous amène à dire aux touristes qu'ils doivent manger pour consommer.

Coopérative des artisans et commerçants du Quartier Petit Champlain

.../2

61, rue du Petit-Champlain
Québec (Québec) G1K 4H5

Tel.: 418.692.2613 - Canada et États-Unis: 1 877 692.2613
Télec.: 418.692.5085

info@quartierpetitchamplain.com
www.quartierpetitchamplain.com

La plupart de ces derniers croient, surtout les Européens, que ce n'est qu'une stratégie pour augmenter notre chiffre d'affaires. Ces situations amènent des conflits avec la clientèle et laisse une très mauvaise impression de la Ville de Québec. Nous croyons qu'il serait indiqué que tout ceci soit simplifié et qu'il soit possible de consommer sans manger.

Nous demandons à ce que cette lettre soit déposée avec votre rapport de consultation puisqu'il représente notre position.

Veuillez agréer cher Monsieur Martel, mes salutations distingués.



Marie-Louise Pineault, directrice générale

c.c. M. Jolicoeur
M. Breton, président