

**Procès-verbal de la onzième assemblée du Conseil de quartier du Vieux-Québec—
Cap-Blanc—colline Parlementaire tenue le 3 décembre 2008, à l'hôtel de ville de Québec,
2, rue des Jardins, salle de réception, à 19 h.**

PRÉSENCES :

M ^{mes}	Geneviève Roy	Présidente
	Françoise Sorieul	Secrétaire
MM.	Serge Béhar	Vice-président
	Réналd Goulet	Trésorier
	Daniel Deraîche	Administrateur
	James Monti	Administrateur
	Jacques Joli-Coeur	Conseiller municipal et maire suppléant

Il y a quorum.

ABSENCE :

M ^{me}	Josée Martineau	Administratrice
	Deux postes sont vacants	

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES :

M.	André Martel	Arrondissement de La Cité
M ^{mes}	Françoise Roy	Arrondissement de La Cité
	Sandra Guilbert	Arrondissement de La Cité

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

ORDRE DU JOUR

08-11-01	Ouverture de l'assemblée	19 h
08-11-02	Lecture et adoption de l'ordre du jour	
08-11-03	Harmonisation réglementaire de zonage	19 h 10
	<ul style="list-style-type: none">• Introduction• Présentation des recommandations• Questions et commentaires du public• Recommandations du conseil d'administration	20 h
08-11-04	Divers	
08-11-05	Levée de l'assemblée	22 h

08-11-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M^{me} Geneviève Roy, présidente, procède à l'ouverture de l'assemblée à 19 h.

Elle précise l'objectif de l'assemblée qui consiste à valider et adopter les recommandations que le conseil de quartier présentera à l'Arrondissement de La Cité, le 21 janvier prochain, dans le cadre de l'harmonisation réglementaire de zonage.

Ces recommandations découlent des assemblées publiques tenues tout au long de l'année sur ce sujet et de plusieurs séances de travail des membres du conseil d'administration. Durant ces séances, le conseil a analysé et débattu les propositions de l'arrondissement à la lumière des rapports de consultation. Les recommandations du conseil de quartier touchent essentiellement les propositions pour lesquelles le conseil a une recommandation différente de celle de l'arrondissement.

Par ailleurs, en ce qui a trait aux hauteurs des bâtiments des zones du Vieux-Québec Haute-Ville, après avoir lu un projet de recommandation, M^{me} Roy indique au public que le conseil de quartier tiendra une assemblée publique de travail sur ce sujet, le mercredi 14 janvier prochain, afin de déterminer la recommandation à présenter à l'arrondissement. Un avis public sera distribué pour annoncer cette assemblée à laquelle se joindront des représentants de la Ville.

08-11-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

SUR PROPOSITION DE M. DANIEL DERAÎCHE, DÛMENT APPUYÉE PAR M. RÉNALD GOULET, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du conseil.

Adoptée à l'unanimité

08-11-03 HARMONISATION RÉGLEMENTAIRE DE ZONAGE

M^{me} Geneviève Roy invite M. André Martel à agir comme animateur de l'assemblée.

3.1 - INTRODUCTION

M. André Martel donne des précisions sur l'état d'avancement du processus de consultation concernant l'harmonisation réglementaire de zonage. Il présente sommairement le projet de règlement d'harmonisation sur l'urbanisme RVQ 1400 et le projet de règlement de l'Arrondissement de La Cité sur l'urbanisme RA1VQ 146. Il précise les principales modifications apportées au projet de règlement 146 depuis qu'il a été adopté en avant-projet, en avril 2008. Une copie intitulée « Description sommaire du contenu » de chacun des projets de règlement a été remise au public. Par la suite, M. Martel donne les dates des consultations sur les deux projets de règlement et indique où les consulter. Un tableau regroupant ces informations a été remis au public. M. Martel précise comment l'assemblée a été convoquée et que le cahier de recommandations du conseil de quartier était disponible sur Internet, à l'accueil de l'arrondissement et à l'accueil de l'hôtel de ville. Enfin, il présente le déroulement de l'assemblée.

3.2 - PRÉSENTATION DES RECOMMANDATIONS

Les membres du conseil présentent l'ensemble des recommandations. Un cahier des recommandations a été remis au public. La présentation du conseil était appuyée d'une présentation visuelle.

3.3 - QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Suggestion : Ajouter une introduction au cahier des recommandations afin de resituer le tout dans le

contexte des suites du plan directeur de quartier.

Recommandation 6 - Bassin Louise : La représentante de la Société des gens de baignade suggère d'ajouter le mot « vert » dans le deuxième alinéa de la recommandation, après les mots « redevienne un espace vert...»

Recommandation 7.2 - Couettes et café dans les rues mixtes : Un propriétaire d'un couette et café de 5 chambres dans une rue mixte soumet que, s'il est d'accord avec la recommandation du conseil à l'effet de réserver la gestion d'un couette et café au propriétaire occupant, il n'approuve pas la recommandation qui vise à réduire de 5 à 3 le nombre de chambres d'un couette et café dans une rue mixte. En nombre de chambres, il n'y a pas une grande différence entre autoriser 2 couettes et café de 3 chambres ou de 5 chambres. Par contre, pour un propriétaire d'un couette et café, cela peut représenter une différence significative au plan financier. Il donne sa situation en exemple et souligne que la rénovation de sa maison engendre des coûts financiers importants. Le contingentement en nombre de couettes et café lui apparaît plus efficace pour contrôler le nombre de chambres.

Recommandation 11 - Usages conditionnels permettant l'implantation de résidences de tourisme : La représentante des Immeubles Charlevoix présente sommairement une proposition pour le développement et la gestion des résidences de tourisme. Elle est en désaccord avec la recommandation du conseil de quartier et souhaite que celui-ci retarde l'adoption de la recommandation jusqu'au moment où elle pourrait lui présenter sa proposition. Un résidant et restaurateur estime qu'il faut s'éveiller à la mutation des usages et, en ce sens, appuyer la demande concernant l'ouverture aux résidences de tourisme. Le représentant du Comité des citoyens du Vieux-Québec soumet qu'il faut inscrire cette demande d'amendement dans la vision à long terme de ce que l'on veut pour le Vieux-Québec. L'objectif est de faire du Vieux-Québec un quartier habité et la résidence de tourisme ne cadre pas avec cet objectif.

Recommandations 14 et 23 - Bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée : Un résidant doute que les exigences demandées par le conseil de quartier soient acceptables en matière de réglementation de zonage : obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements non occupés, rénovation de la façade et mesures d'encadrement du bureau administratif. Également, il demande ce que le conseil entend par utilisation temporaire du logement. Enfin, il suggère que le conseil inscrive dans sa recommandation qu'il s'oppose au bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée dans le logement du 1^{er} étage, et ce, dans la mesure où la Ville ne répond pas favorablement aux conditions énumérées.

Recommandation 20 - Amendement au zonage Le Capitole de Québec 970/972, rue Saint-Jean : Une intervenante est en désaccord avec la recommandation d'accorder une hauteur de 33 mètres au projet du Capitole. En outre, elle ne croit pas que les unités résidentielles du projet seront occupées à l'année.

Recommandation 28 - Amendement au zonage 76, rue Saint-Louis, demande d'un permis de restaurant : Remerciant le conseil de proposer le retrait de l'habitation protégée au rez-de-chaussée, la propriétaire du bâtiment fait état de ses démarches infructueuses, jusqu'à maintenant, concernant l'implantation d'un commerce de proximité comme prévu à la liste des commerces de proximité. De plus, elle s'interroge sur le fait que, dans la liste des commerces de proximité, le commerce de maroquinerie est autorisé et non les cafés. Son projet consiste en l'implantation d'un café sans cuisine, ni permis d'alcool, et ouvert à l'année. Ce type de café s'adresse aux résidants et, selon elle, s'apparente à un commerce de proximité. À l'appui de son projet, elle dépose une lettre d'intérêt de la compagnie Starbucks. L'entreprise pourrait s'engager à long terme. Elle explique que ce type de café ne requiert pas de cuisine de restaurant, ni de permis d'alcool. Conséquemment, elle demande au conseil de prendre en considération cet élément et souhaite que la Ville modifie sa réglementation de zonage afin de créer une catégorie pour les cafés sans cuisine et sans alcool. Par ailleurs, deux intervenants, un résidant et un commerçant du secteur, ont signalé leur appui au projet et à la demande d'amendement. Ils font valoir qu'il s'agit d'un commerce qui sera ouvert à l'année et qui constituera un lieu pour les résidants du secteur. Le représentant du Comité des citoyens du Vieux-Québec soumet qu'il faut inscrire cette demande d'amendement dans la vision à long terme de ce que l'on veut pour cette rue. Jusqu'à maintenant, l'approche développée est celle du

commerce de proximité. Il ne croit pas qu'il faille déroger de cette approche.

Recommandation 29 - Amendement le 5/11, côte Dinan – Hôtel Belley : Un résidant/restaurateur estime que le conseil doit appuyer la demande pour le 5/11, côte Dinan et fait valoir que la situation de ce bâtiment n'est pas propice à l'habitation. Il rappelle la contribution de l'hôtel Belley à la revalorisation de ce secteur.

Recommandation 30 - Amendement de zonage l'Hôtel-Port-Royal, 35, quai Saint-André : Le propriétaire de l'Hôtel-Port-Royal rappelle qu'il demande le retrait de l'habitation protégée pour les 24 logements de l'Hôtel-Port-Royal et précise que ces logements ne seront pas transformés en chambres d'hôtel. En outre, son projet d'agrandissement permettra d'ajouter 72 unités, semblables aux 24 unités de logements. Ce qu'il souhaite, c'est la possibilité de louer toutes les unités de logements en résidences de tourisme, pour de la courte durée, de quelques jours à quelques semaines, ou pour de la longue durée, de plusieurs semaines à plusieurs mois. Considérant la préoccupation du conseil de quartier, au sujet de la perte de logements et l'ouverture de celui-ci à l'idée d'une compensation de la perte, il informe le conseil qu'il s'est porté acquéreur du 110, rue Saint-Paul, un édifice résidentiel de 4 étages, non occupé. La rénovation du bâtiment permettra de remettre sur le marché 8 unités de logements. En outre, dans le secteur de l'Hôtel-Port-Royal, il est en discussion avec un propriétaire pour l'acquisition d'un bâtiment non résidentiel qui, si l'acquisition est conclue, permettra l'ajout de nouveaux logements dans le secteur. Un de ses associés ajoute que le groupe a créé jusqu'à maintenant 250 logements dans ce secteur. Des informations sont données par l'architecte du projet. Par ailleurs, 6 résidents ou commerçants, principalement du secteur, ont signalé leur appui au projet et à la demande d'amendement. Ils font valoir que le projet permettra de valoriser le site de l'hôtel, tout en contribuant à l'animation du quartier. Le représentant du Comité des citoyens du Vieux-Québec soumet qu'il faut inscrire cette demande d'amendement dans la vision à long terme de ce que l'on veut pour le Vieux-Québec. L'objectif est de faire du Vieux-Québec un quartier habité et la résidence de tourisme ne cadre pas avec cet objectif. Il faut continuer à consacrer les efforts au développement résidentiel.

Place Taschereau : Même si elle conçoit que le zonage n'empêchera pas l'utilisation de la place pour des spectacles, une résidente suggère que le conseil de quartier adopte une résolution afin que la place Taschereau soit zonée parc. Un tel geste constituerait un premier signal visant la non-utilisation de ce lieu pour les spectacles.

Occupation des unités résidentielles : Réagissant aux propos concernant l'occupation permanente des logements, un résident du secteur du Vieux-Port se dit préoccupé par le fait que dans la copropriété où il réside plusieurs unités résidentielles sont habitées surtout durant l'été. Le reste de l'année, il n'y a aucun occupant dans les logements, ce qui crée des problèmes pour la vie de quartier.

3.4 - RECOMMANDATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A) *Recommandations non adoptées le 3 décembre 2008 (en discussion)*

Résolution CA-08-45 Résidences de tourisme dans les rues mixtes, recommandation 11

Considérant que des membres du conseil souhaitent entendre la représentante des Immeubles Charlevoix afin que celle-ci présente sa proposition de gestion des établissements touristiques avant de voter la recommandation;

SUR PROPOSITION DE M. DANIEL DERAÎCHE DÛMENT APPUYÉE PAR M^{ME} FRANÇOISE SORIEUL, IL EST RÉSOLU de reporter l'adoption de la Recommandation 11 Usages conditionnels – Résidences de tourisme dans les rues mixtes.

Pour 4, contre 0, abstentions 2

Résolution CA-08-46 76, rue Saint-Louis, recommandation 28

Considérant que des membres du conseil souhaitent savoir si au plan réglementaire il est possible de permettre les cafés sans cuisine et sans alcool avant de voter sur la recommandation, et ce, même si un membre estime que l'ouverture aux commerces de proximité répond, pour ce secteur, aux objectifs du plan directeur de quartier et que l'on ne doit pas chercher, par le zonage, à résoudre les problèmes individuels;

SUR PROPOSITION DE M. SERGE BÉHAR DÛMENT APPUYÉE PAR M. DANIEL DERAÏCHE, IL EST RÉSOLU de reporter l'adoption de la **Recommandation 28 - Amendement au zonage 76, rue Saint-Louis - demande d'un permis de restaurant.**

Pour 2, contre 1, abstentions 3

Résolution CA-08-47 Hôtel Port-Royal, 35, quai Saint-André, recommandation 30

Considérant le fait que le promoteur prévoit réaliser un ou des projets résidentiels sur d'autres sites du Vieux-Québec Basse-Ville et que le conseil souhaite en discuter avant d'adopter la recommandation;

SUR PROPOSITION DE M. SERGE BÉHAR DÛMENT APPUYÉE PAR M. DANIEL DERAÏCHE, IL EST RÉSOLU de reporter l'adoption de la **Recommandation 30 - Amendement de zonage l'Hôtel-Port-Royal, 35, quai Saint-André.**

Pour 6, contre 0, abstentions 0

B) Recommandations adoptées avec modifications ou nouvelles recommandations

Résolution CA-08-48 Couette et café dans les rues mixtes, recommandation 7.2

Considérant les informations présentées par un résidant propriétaire d'un couette et café dans une rue mixte;

Considérant que la proposition du conseil de quartier prévoit le contingentement du nombre d'établissements et que cela apparaît suffisant pour contrôler le nombre de chambres;

SUR PROPOSITION DE M^{ME} FRANÇOISE SORIEUL DÛMENT APPUYÉE PAR M^{ME} GENEVIÈVE ROY, IL EST RÉSOLU d'adopter la **Recommandation 7.2 Couettes et café dans les rues mixtes** avec les modifications suivantes :

- maintenir le nombre maximum de chambres d'un couette et café dans une rue mixte à 5
- supprimer le 3^e considérant relatif aux 5 chambres dans les rues mixtes...

Tous les autres aspects de la recommandation sont maintenus.

Pour 6, contre 0, abstentions 0

Résolution CA-08-49 Place Taschereau, ajout d'une recommandation

Considérant que les membres du conseil partagent l'objectif que la place Taschereau ne devrait pas être utilisée pour les spectacles;

Considérant que la demande, de zoner parc la place Taschereau, constitue un signal en ce sens;

SUR PROPOSITION DE M^{ME} GENEVIÈVE ROY DÛMENT APPUYÉE PAR M. DANIEL DERAÏCHE IL EST RÉSOLU de recommander à l'Arrondissement de La Cité de créer une zone spécifique à la place Taschereau et de lui attribuer un zonage parc.

Pour 6, contre 0, abstentions 0

C) Adoption des autres recommandations

Résolution CA-08-50 Restaurants Bel-Gaufre et Casse-Crêpe Breton, recommandation 18

M. James Monti déclare son intérêt dans cette recommandation et ne participe pas au vote.

SUR PROPOSITION DE L'ENSEMBLE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, IL EST RÉSOLU d'adopter la recommandation 18 concernant les restaurants Bel-Gaufre et le Casse-Crêpe Breton.

Adopté à l'unanimité.

Résolution CA-08-51 Cahier des recommandations

Considérant qu'il s'agit d'une coquille dans la rédaction du texte, les membres conviennent, à la recommandation 6 - Bassin Louise, deuxième alinéa, d'ajouter le mot « vert » après les mots « redevienne un espace... »;

Considérant les commentaires entendus durant l'assemblée ;

SUR PROPOSITION DE L'ENSEMBLE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, IL EST RÉSOLU d'adopter toutes les autres recommandations contenues au cahier des recommandations présenté à l'assemblée publique du 3 décembre 2008.

Adopté à l'unanimité.

08-11-04 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

M^{me} Geneviève Roy lève l'assemblée à 21 h 45.

Adoptée à l'unanimité.

Geneviève Roy, présidente

Françoise Sorieul, secrétaire

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DU CONSEIL DE QUARTIER
VIEUX-QUÉBEC — CAP-BLANC — COLLINE PARLEMENTAIRE**

**Mercredi 3 décembre 2008, 19 h – Hôtel de ville de Québec
2, rue des Jardins, salle de réception (rez-de-chaussée)**

**Recommandations du conseil d'administration du conseil de quartier sur le
projet de Règlement de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, RA1VQ 146**

ZONES RÉSIDENTIELLES, RÉCRÉATIVES ET PUBLIQUES

1- Agora du Vieux-Port zones actuelles 829 R et 832 R nouvelle zone 11 009 Ra

Zonage proposé : Parc (R1); équipement récréatif extérieur de proximité; équipement récréatif extérieur régional.

Considérant l'orientation première à la base de la réfection du site de l'Agora du Vieux-Port qui était la fonction « parc »;

Considérant que malgré cette orientation, on y a reconstruit l'Agora;

Considérant que les équipements actuels récréatifs extérieurs de proximité ou régionaux, notamment l'Agora, peuvent continuer d'y subsister en vertu de « droits acquis »;

Considérant que, dans le secteur de l'Agora du Vieux-Port, il importe d'empêcher l'ajout d'équipements majeurs qui nuiraient aux percées visuelles en direction du fleuve ou du Vieux-Québec, en plus d'encombrer davantage le paysage de ce secteur;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'autoriser dans la zone 11009 Ra la fonction « Parc (R1) » et de retirer de la zone la fonction « Équipement récréatif extérieur de proximité et régional ».

**2- Stationnement commercial au Cap-Blanc zones actuelles 708 H, 710 R et 711 R
nouvelle zone 11 071 Hb**

Zonage proposé : Habitation 1 à 12 logements; parc (R1); hauteur 15 m.

Considérant que la proposition de la Ville retire la fonction « stationnement commercial » des zones 710 R et 711R en plus de les intégrer à la nouvelle zone résidentielle 11 071 Hb, ce qui a pour effet que les sites des 2 stationnements commerciaux de surface de la nouvelle zone pourraient être construits;

Considérant que ces 2 stationnements répondent aux besoins des résidents du secteur;

Considérant le document de recherche historique déposé par des résidents du Cap-Blanc qui démontre que les 2 sites n'auraient jamais été construits et que leur construction viendrait mettre fin aux percées visuelles en direction du fleuve « en plus de cacher, depuis le boulevard Champlain, un des plus beaux alignements de façades du Cap-Blanc » tel qu'inscrit à la page 42 du Plan directeur Vieux-Québec Basse-Ville et Cap-Blanc, adopté en 1993;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité que les sites des 2 stationnements commerciaux du Cap-Blanc (710 R et 711 R) situés dans la nouvelle zone (11 071

Hb) aient un zonage strictement « stationnement commercial », comme c'est le cas présentement, et que l'on s'assure que le nouveau zonage n'autorise d'aucune façon la construction de bâtiments sur ces sites.

3- Propriétés conventuelles : Les Ursulines (11048 Pa), Séminaire et Archevêché (11020 Pa), Hôtel-Dieu/Monastère des Augustines (11015 Pb), Bon-Pasteur/Couillard (11 016 Hb)

Zonage proposé : Dans toutes ces zones, parmi les usages proposés, il est notamment proposé d'ajouter la fonction « Habitation avec services communautaires ».

Considérant la problématique des propriétés conventuelles;
Considérant qu'il importe de débattre du développement de ces propriétés avant de modifier la réglementation de zonage;
Considérant que la fonction « Habitation avec services communautaires » n'est pas réservée spécifiquement aux communautés religieuses;
Considérant que cette fonction existe déjà dans ces propriétés et qu'elle peut continuer d'y subsister en vertu de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de retirer la fonction « Habitation avec services communautaires » des zones des propriétés conventuelles suivantes : Les Ursulines (11048 Pa), Séminaire et Archevêché (11020 Pa), Hôtel-Dieu/Monastère des Augustines (11015 Pb), Bon-Pasteur/Couillard (11 016 Hb).

4- Propriétés conventuelles : L'école Saint-Louis-de-Gonzague/Sœurs-de-la-Charité 11013 Pa)

Zonage proposé : Dans cette zone, parmi les différents usages proposés, il est notamment proposé les fonctions « Habitation », « Habitation avec services communautaires », « Services administratifs » et « Établissement de santé sans et avec hébergement ».

Considérant la problématique des propriétés conventuelles;
Considérant les annonces faites au sujet de l'école Saint-Louis-de-Gonzague;
Considérant les démarches entreprises par différents acteurs du quartier concernant la présence d'une école sur ce site;
Considérant qu'il importe de débattre du développement de cette propriété conventuelle avant d'en modifier la réglementation de zonage;
Considérant que, dans cette perspective, il n'est pas souhaitable pour le moment d'y autoriser les fonctions « Habitation », « Services administratifs » et « Établissement de santé sans et avec hébergement »;
Considérant que la fonction « Habitation avec services communautaires » n'est pas réservée spécifiquement aux communautés religieuses;
Considérant que cette fonction existe déjà dans cette propriété et qu'elle peut continuer d'y subsister en vertu de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de retirer les fonctions « Habitation », « Habitation avec services communautaires », « Services administratifs » et « Établissement de santé sans et avec hébergement » de la zone de la propriété conventuelle suivante : L'école Saint-Louis-de-Gonzague/Sœurs-de-la-Charité (11013 Pa).

5- Auberges de jeunesse : zone 11027 (Sainte-Ursule/D'Auteuil) et 11016 (Ferland)

Zonage proposé : Dans ces zones, parmi les différents usages proposés, il est notamment proposé la fonction « Auberge de jeunesse » et de les continger à 2 pour le Vieux-Québec.

Considérant qu'il s'agit de zones résidentielles;

Considérant que même si les auberges de jeunesse sont contingentées à 1 dans chacune de ces zones, elles pourraient se relocaliser dans un bâtiment résidentiel de la zone;

Considérant qu'il n'apparaît pas souhaitable que les auberges puissent se relocaliser dans d'autres bâtiments de ces zones et que, par conséquent, il est préférable que les auberges de jeunesse qui s'y trouvent continuent d'y subsister en vertu de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne plus autoriser la fonction « Auberge de jeunesse » des zones 11027 Hb (Sainte-Ursule/D'Auteuil) et 11016 Hb (Ferland).

6- Bassin Louise : zone 11093

Zonage proposé : La Ville reporte le zonage actuel dans le nouveau règlement de zonage de l'Arrondissement de La Cité (RA1VQ 146) qui comprend notamment dans la zone 11093 les usages suivants : services administratifs; vente au détail et services; lieux de rassemblement; établissement hôtelier; résidence de tourisme; restaurants; bars; équipements culturel et patrimonial; parc; hauteur de 20 mètres.

Considérant qu'il importe que le bassin Louise demeure accessible au public;

Considérant qu'il importe de maintenir ouvert à la population l'espace situé à la tête du bassin Louise;

Considérant qu'il importe de s'assurer qu'aucun projet de construction ne soit proposé ou réalisé à la tête du bassin Louise avant même qu'un débat sur l'utilisation de ce secteur ait eu lieu;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité

- que le zonage en pourtour du bassin Louise tienne compte de la possibilité que ce plan d'eau puisse devenir utilisable par la population;
- que le zonage en tête du bassin Louise, principalement la zone 11093, redevienne un espace inconstructible tel que la Ville elle-même en a pris l'engagement lors de l'assemblée du conseil municipal du 25 mai 1992.

PROPOSITIONS DE ZONAGE SUR L'HÔTELLERIE

7- Couettes et café dans le Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville

Zonage proposé : Ne plus autoriser les couettes et café dans les zones résidentielles. Autoriser les couettes et café dans les zones mixtes; de 3 à 5 chambres; contingentés à 3 pour la rue Saint-Jean (intra-muros) et les côtes du Palais et de la Fabrique; contingentés à 10 pour les autres zones mixtes, voir la carte « zones autorisant les couettes et café ».

Considérant que le propre d'un couette et café est à l'effet qu'un propriétaire occupant d'une résidence offre dans celle-ci une ou quelques chambres en location à des fins touristiques;
Considérant que la gestion d'un couette et café par un locataire s'apparente davantage à un tenancier ou un gérant d'établissement hôtelier;
Considérant que le nombre de 5 chambres autorisé présentement dans les rues mixtes s'apparente davantage à une petite auberge ou à une activité hôtelière;

7.1 Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de maintenir dans les zones résidentielles l'autorisation des couettes et café de 3 chambres et moins;
- de maintenir le contingentement à 10 pour le Vieux-Québec Haute-Ville;
- de maintenir le contingentement par la distance supérieure à 50 m, entre chaque couette et café.

7.2 Le conseil de quartier recommande à la Ville de Québec et à l'Arrondissement de La Cité pour les rues mixtes où les couettes et café sont autorisés dans le Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville :

- de revoir la réglementation de façon à réserver l'opération d'un couette et café à un propriétaire occupant;
- de limiter à 3 le nombre de chambres d'un couette et café;
- d'autoriser un maximum de 2 couettes et café pour la rue Saint-Jean (intra-muros) les côtes du Palais et de la Fabrique;
- d'autoriser un maximum de 2 couettes et café pour les autres rues mixtes du quartier, voir la « carte des zones autorisant les couettes et café ».

8- Maison de chambres et pension

Zonage proposé : Retirer de toutes les zones du Vieux-Québec les maisons de chambres et pension.

Considérant que les maisons de chambres et pension existantes bénéficieront de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité, pour toutes les zones du Vieux-Québec, de ne plus autoriser la fonction « maisons de chambres et pension ».

9- Hôtels et résidences de tourisme, redéfinition des limites des zones

Zonage proposé : Autorisés seulement dans les limites où ces usages sont actuellement permis avec une redéfinition des limites de zones, voir la carte « zones autorisant hôtels et résidences de tourisme », l'habitation protégée s'applique.

La recommandation du conseil concerne essentiellement la carte des zones, particulièrement le secteur de la place Royale. Actuellement, une partie de la zone de la place Royale autorise les hôtels et les résidences de tourisme. La nouvelle limite de zone propose d'ajouter à cette zone les bâtiments situés, notamment, au nord de la rue Notre-Dame.

Considérant que dans la zone de la place Royale où les hôtels et résidences de tourisme sont déjà autorisés, le rez-de-chaussée des bâtiments de cette zone est utilisé pour la fonction commerciale et les étages pour la fonction résidentielle;

Considérant la partie visée par l'agrandissement de la zone de la place Royale, celle au nord de la rue Notre-Dame, les bâtiments au nord de cette rue sont généralement utilisés pour la fonction commerciale au rez-de-chaussée et l'habitation aux étages;

Considérant qu'il n'y a aucun hôtel et aucune résidence de tourisme dans la zone place Royale où ces usages sont autorisés, ainsi que dans les bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame;

Considérant que le zonage doit traduire la réalité;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité non seulement de ne pas autoriser les hôtels et résidence de tourisme dans les bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame, mais, également de les retirer de la zone de la place Royale. Outre ce qui précède, le conseil recommande à l'Arrondissement de La Cité les nouvelles limites apparaissant à la carte « zones autorisant hôtels et résidences de tourisme ».

10- Établissements hôteliers dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les établissements hôteliers en droits acquis situés dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie par l'intermédiaire d'un plan de construction.

Considérant que le recours à l'outil du plan de construction permettra de clarifier le statut et la situation des hôtels qui bénéficient de droits acquis dans les zones où l'hôtellerie n'est pas autorisée.

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de reconnaître de plein droit, par l'intermédiaire d'un plan de construction, les établissements hôteliers en droits acquis situés dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie.

11- Usages conditionnels permettant l'implantation de résidences de tourisme

Zonage proposé : Dans les zones mixtes sur les rues commerciales, voir la carte « zones autorisant les résidences de tourisme avec usages conditionnels », il est proposé d'autoriser les résidences de tourisme tout en appliquant l'habitation protégée aux étages supérieurs. Il n'y a pas de contingentement.

Considérant l'orientation de fond du plan directeur de quartier qui vise le renforcement et le développement de la fonction résidentielle du quartier;

Considérant que les efforts consentis depuis plusieurs années à inciter les propriétaires d'immeubles et de terrains et les promoteurs à utiliser les espaces vacants (terrains, entrepôts, etc.) à des fins résidentielles portent fruit et qu'il importe de maintenir cette orientation pour les rues à usage mixte du Vieux-Québec;

Considérant le peu d'espace disponible pour de nouvelles habitations et le fait que l'autorisation de résidences de tourisme dans les rues à usage mixte se ferait au détriment de l'ajout d'unités de logement;

Considérant que les résidences de tourisme sont déjà autorisées dans les zones où les hôtels sont autorisés;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas autoriser les résidences de tourisme avec usages conditionnels dans les zones mixtes sur les rues commerciales.

12- Amendement au zonage concernant le 75, rue des Remparts (Monastère des Augustines)

Zonage proposé : Permettre l'hôtellerie dans la propriété conventuelle du Monastère des Augustines selon l'outil des usages conditionnels mis en place afin de permettre l'hôtellerie à l'intérieur d'une propriété conventuelle selon les critères suivants : permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment et du quartier; contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant; est situé à l'intérieur d'une propriété conventuelle; la qualité de l'intégration de l'usage dans l'immeuble visé par la demande; le nombre de cases de stationnement prévu dans le projet.

Considérant le projet présenté au public;

Considérant le caractère patrimonial du projet;

Considérant que le projet permet la sauvegarde de la propriété conventuelle, les Augustines continuant à occuper le lieu;

Considérant que le projet tel que proposé ne constitue pas une concurrence avec la fonction résidentielle;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre l'hôtellerie dans la propriété conventuelle du Monastère des Augustines selon l'outil des usages conditionnels mis en place afin de permettre l'hôtellerie à l'intérieur d'une propriété conventuelle selon les critères suivants : permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment et du quartier; contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant; est situé à l'intérieur d'une propriété conventuelle; la qualité de l'intégration de l'usage dans l'immeuble visé par la demande; le nombre de cases de stationnement prévu dans le projet.

PROPOSITIONS DE ZONAGE RUE SAINT-JEAN, CÔTES DU PALAIS ET DE LA FABRIQUE

13- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Commerces de détail et de services

Zonage proposé : Permettre que le commerce de détail du rez-de-chaussée s'agrandisse au 1^{er} étage ou au sous-sol, autoriser les services administratifs et les lieux de rassemblement au 1^{er} étage et au sous-sol et autoriser l'industrie au sous-sol et le public au sous-sol et au 1^{er} étage. La notion d'habitation protégée s'applique aux étages, ce qui veut dire que toutes les fonctions commerciales et publiques sont interdites au 1^{er} étage lorsque celui-ci est dédié à la fonction résidentielle.

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant qu'il importe de favoriser la rénovation des façades des bâtiments du quartier, notamment celles des bâtiments de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;

Considérant qu'on trouve sur la rue Saint-Jean, les côtes du Palais et de la Fabrique des bâtiments dont les logements aux étages ne sont pas utilisés;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre, en respect de l'application de la notion d'habitation protégée et lorsqu'il est démontré que le premier étage n'est pas dédié à la fonction résidentielle, que le commerce de détail du rez-de-chaussée

s'agrandisse au 1^{er} étage ou au sous-sol, d'autoriser les services administratifs et les lieux de rassemblement au 1^{er} étage et au sous-sol et d'autoriser l'industrie au sous-sol et le public au sous-sol et au 1^{er} étage aux conditions suivantes :

- assortir l'autorisation de l'obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements aux étages qui ne sont pas occupés;
- assortir l'autorisation de l'obligation de rénover la façade du bâtiment, lorsque nécessaire.

14- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée

Zonage proposé : Permettre à l'étage l'utilisation d'un logement pour le bureau du commerce situé au rez-de-chaussée, même si la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant qu'il importe de favoriser la rénovation des façades des bâtiments du quartier, notamment celles des bâtiments de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;

Considérant qu'on trouve sur la rue Saint-Jean, les côtes du Palais et de la Fabrique des bâtiments dont les logements aux étages ne sont pas utilisés;

Considérant qu'il importe de mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée;

Considérant qu'il importe de maintenir à jour l'information sur la situation et l'utilisation de ce logement;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre, malgré l'application de la notion de l'habitation protégée, l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage pour le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée aux conditions suivantes :

- assortir l'autorisation de l'obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements aux étages qui ne sont pas occupés;
- assortir l'autorisation de l'obligation de rénover la façade du bâtiment, lorsque nécessaire;
- mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée, incluant la mise à jour, dans le temps, de l'information sur la situation du logement (le logement doit conserver ses attributs de logement) et l'utilisation du logement (le logement doit servir de bureau administratif, seulement).

15- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Habitation au sous-sol et au rez-de-chaussée

Zonage proposé : Exclure l'habitation du sous-sol et du rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique.

Considérant le caractère particulier de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;
Considérant que le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments de ces rues est commercial;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'exclure l'habitation au sous-sol et au rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique.

16- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Industrie et public, haute technologie

Zonage proposé : Permettre la haute technologie au sous-sol et au 1^{er} étage.
Considérant que la vocation de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique est commerciale (incluant l'industrie artisanale associée au commerce) et de service;
Considérant que la définition de haute technologie, tant du point de vue du zonage que dans la réalité, présente plusieurs facettes non seulement en recherche, mais aussi en fabrication;
Considérant que la définition de la haute technologie n'entre pas dans la vocation de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas autoriser la fonction haute technologie dans la rue Saint-Jean, les côtes du Palais et de la Fabrique.

17- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Restauration et débit d'alcool, limites des zones

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool; les contingerer au nombre actuel; limiter la superficie (restaurants 200 m², bars 150 m²); exiger un magasin d'alimentation complémentaire à un restaurant; exiger des normes d'insonorisation pour les bars; permettre l'agrandissement d'un restaurant au premier étage et au sous-sol et seulement au sous-sol lorsqu'il s'agit d'un bar; bar-terrasse complémentaire; la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

En ce qui a trait aux zones, regrouper en une seule zone 11019 Mb les zones de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique et utiliser le principe des bâtiments ayant pignon sur rue afin de déterminer les bâtiments qui feront partie de la zone.

17.1 Magasin d'alimentation complémentaire à un restaurant

Considérant que l'exigence d'un magasin alimentaire complémentaire à un restaurant ne paraît pas répondre à l'objectif de départ qui est l'amélioration de l'offre en produit alimentaire d'épicerie;
Considérant que cette exigence constitue une contrainte pour un restaurateur sans constituer une réponse réelle pour les résidents en matière d'offre en produit alimentaire d'épicerie;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de retirer l'exigence « magasin d'alimentation complémentaire » pour les restaurants de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique.

17.2 Reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool, contingentement et limites de zone

Considérant que la reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool est assortie du contingentement de ces établissements au nombre actuel;
Considérant que la fin des droits acquis entraîne la possibilité pour un établissement de changer de local commercial à l'intérieur de la zone dans laquelle il est situé;

Considérant que ce déplacement peut constituer un irritant pour les résidants du secteur où l'établissement se déplacera;
Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de limiter le plus possible les déplacements des établissements à l'intérieur de la zone, et, à cette fin, de ne pas unifier les zones de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique, mais, tout en appliquant le principe des bâtiments ayant pignon sur rue seulement, de maintenir les limites actuelles entre chacune des zones de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;
- de reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool, de les continger au nombre actuel dans leur zone respective, de limiter la superficie (restaurants 200 m², bars 150 m²);
- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

17.3 Limites des zones, bâtiments ayant pignon sur rue seulement, secteur côte de la Fabrique, limite de la rue Garneau

Considérant la recommandation 17.2 qui recommande le maintien des limites actuelles entre chacune des zones de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique tout en appliquant le principe des bâtiments ayant pignon sur rue seulement;
Considérant la carte proposée, notamment le secteur de la rue Garneau où passe la limite de zone;
Considérant que du côté nord de la rue Garneau, nous sommes en pleine zone résidentielle et que, du côté sud de la rue Garneau, dans la zone commerciale, certains bâtiments sont le prolongement de bâtiments dont l'accès se fait par la côte de la Fabrique;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de s'assurer que la limite de la zone dans le secteur de la rue Garneau n'aura pas pour effet de permettre l'ouverture de commerces du côté sud de la rue Garneau.

18- Amendement au zonage concernant le 1059, rue Saint-Jean (restaurant Bel-Gaufre) et concernant le 1136, rue Saint-Jean (Casse-Crêpe Breton)

Zonage proposé : Reconnaître le restaurant Bel-Gaufre, 1059, rue Saint-Jean et le restaurant Casse-Crêpe Breton, 1136, rue Saint-Jean et les inclure dans le contingentement de la zone.

Considérant la recommandation 17.2 par laquelle le conseil de quartier recommande de reconnaître les restaurants de plein droit et de les continger au nombre actuel;
Considérant que cette recommandation est assortie d'une recommandation qui vise à limiter le plus possible le déplacement des restaurants à l'intérieur de la zone et, pour y parvenir, il est recommandé de ne pas unifier les différentes zones;
Considérant les informations données dans le cadre des séances publiques de travail sur ces deux restaurants dont la permission temporaire est échue;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de reconnaître le restaurant Bel-Gaufre, 1059, rue Saint-Jean et le restaurant Casse-Crêpe Breton, 1136, rue Saint-Jean;
- de les inclure dans le contingentement de leur zone respective.

19- Amendement au zonage concernant le 1087, rue Saint-Jean (pub Saint-Alexandre)

Zonage proposé : Permettre les spectacles avec amplification dans la zone et ajouter la note « le tout conditionnel aux normes d'insonorisation ».

Considérant la recommandation 17.2 par laquelle le conseil de quartier recommande de reconnaître les débits d'alcool de plein droit et de les continger au nombre actuel;
Considérant que cette recommandation est assortie d'une recommandation qui vise à limiter le plus possible le déplacement des débits d'alcool à l'intérieur de la zone et, pour y parvenir, il est recommandé de ne pas unifier les différentes zones;
Considérant les plaintes associées au bruit provenant des débits d'alcool et du fait que souvent les fenêtres de ces établissements ne sont pas fermées;
Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'autoriser d'emblée les spectacles avec amplification pour tous les débits d'alcool de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;
Considérant que la Ville doit disposer d'outils efficaces de gestion des permis des débits d'alcool qui ne respectent pas la réglementation et qui font l'objet de plaintes à répétition;
Considérant les informations données dans le cadre des séances publiques de travail où il a été question de la demande du pub Saint-Alexandre;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de permettre les spectacles avec amplification sous réserve de l'ajout de la note « le tout conditionnel aux normes d'insonorisation » dans la zone où le pub Saint-Alexandre, 1087, rue Saint-Jean est localisé;
- d'assortir cette autorisation d'un processus d'évaluation des plaintes dont la conséquence serait la suspension temporaire du permis de l'établissement lorsqu'il est démontré que la réglementation sur le bruit n'est pas respectée.

PROPOSITIONS DE ZONAGE PLACE D'YOUVILLE

En ce qui a trait à la place D'Youville, excluant la zone du Capitole de Québec, les membres du conseil de quartier sont favorables au regroupement des zones en une seule zone, la zone 11017 Mc, et au zonage proposé.

20- Amendement au zonage Le Capitole de Québec 970/972, rue Saint-Jean

Zonage proposé : Création d'une nouvelle zone comprenant le Capitole de Québec et les bâtiments de l'ancien cinéma de Paris et du YMCA, 11095 Mc, et à l'intérieur de cette zone, outre les usages déjà autorisés, permettre une hauteur de 33 mètres; l'habitation; les commerces de détail, restaurants, bars et divertissement à tous les étages; le stationnement commercial souterrain, une marge de recul de 3 mètres, et des modifications aux normes relatives aux cafés-terrasses (localisation et superficie)

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'environ 22 unités résidentielles aux niveaux 7 à 10;

Considérant les discussions qui ont lieu entre la direction du Capitole de Québec et celle des condos des Glacis en ce qui a trait à différents aspects du projet qui peuvent avoir un impact sur les résidents des condos des Glacis;

Considérant qu'il importe de préciser les étages où seront localisés les commerces, restaurants, bars et divertissement et non les autoriser à tous les étages;

Considérant qu'il s'agit d'un projet structurant localisé à la porte d'entrée du Vieux-Québec, dans un environnement particulier, patrimonial, adjacent au bâtiment du Capitole de Québec qui est un bâtiment classé et, qu'en conséquence, la difficulté est davantage une question d'intégration architecturale que de hauteur;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de la Cité :

- de créer une nouvelle zone comprenant le Capitole de Québec et les bâtiments de l'ancien cinéma de Paris et du YMCA, zone 11095 Mc; et, outre les usages déjà autorisés :
 - permettre une hauteur de 33 mètres;
 - autoriser la fonction habitation, le stationnement commercial souterrain, une marge de recul de 3 mètres, et les modifications aux normes relatives aux cafés-terrasses (localisation et superficie);
 - déterminer et l'inscrire au règlement de zonage les niveaux où seront permis les commerces de détail, les restaurants, les bars et divertissement.

PROPOSITIONS DE ZONAGE DES RUES À CARACTÈRE MIXTE

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); quai Saint-André

21- Carte des limites des zones : Saint-Paul 1 (11005 Mb); Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb); De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb); De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb); Saint-Pierre (11021Mb); Sault-au-Matelot (11022 Mb); Place Royale (11057 Mb); Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb); Saint-Louis (11051 Ma); De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb).

Zonage proposé : Bâtiments ayant pignon sur rue (principalement) font partie des nouvelles zones

21.1 Limites de la zone De Buade/Sainte-Anne, zones actuelles 416 M, 417C, 418 M et 444 M, nouvelle zone 11049 Mb

Considérant qu'à partir de la rue des Jardins, en direction de la rue Pierre-Olivier-Chauveau, le caractère de la rue Sainte-Anne (zones 416 M et 417 C) diffère de celui que l'on retrouve entre la rue des Jardins en direction de la rue du Fort (zones 418 M et 444 M), par exemple, dans la zone 416 M, la vocation résidentielle est affirmée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'autoriser dans les zones 416 M et 417 C l'utilisation du logement du 1^{er} étage pour le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'exclure de la nouvelle zone De Buade/Sainte-Anne les zones 416 M et 417 C.

21.2 Limites de la zone Saint-Paul 1, la zone actuelle 802 M est intégrée dans la nouvelle zone 11005 Mb

Considérant qu'à partir de l'intersection des rues Saint-Paul et Vallière, en direction du quartier Saint-Roch, les immeubles localisés sur la rue Saint-Paul ont une vocation strictement résidentielle;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'exclure de la zone Saint-Paul 1 (11005 Mb), la partie de la zone 802 M dont les bâtiments ont pignon sur la rue Saint-Paul.

21.3 Limites des autres zones

Considérant les recommandations 21.1 et 21.2;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'adopter les nouvelles limites de zones pour :

- Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb);
- De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb) De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb);
- Saint-Pierre (11021Mb);
- Sault-au-Matelot (11022 Mb);
- Place Royale (11057 Mb);
- Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb);
- Saint-Louis (11051 Ma);

22- Exclusion de l'habitation au rez-de-chaussée des rues à caractère mixte

Zonage proposé : Pour les rues à caractère mixte, exclure au plan réglementaire l'habitation au rez-de-chaussée :

- Saint-Paul 1 (11005 Mb); Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb); De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb); De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb); Saint-Pierre (11021Mb); Sault-au-Matelot (11022 Mb); Place Royale (11057 Mb); Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb); Saint-Louis (11051 Ma); De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb).

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant le manque de logements dans le quartier;

Considérant les attentes exprimées par les citoyens à la consultation publique;

Considérant qu'il importe de permettre à un propriétaire ou à un promoteur la possibilité de transformer un local commercial en logement ou de construire un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble situé sur une rue à caractère mixte;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas interdire la fonction résidentielle au rez-de-chaussée des rues à caractère mixte : Saint-Paul 1 (11005 Mb); Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb); De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb); De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb); Saint-Pierre (11021Mb); Sault-au-Matelot (11022 Mb); Place Royale (11057 Mb); Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb); Saint-Louis (11051 Ma); De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb).

23- Rues De Buade/Sainte-Anne – Bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée

Zonage proposé : Permettre à l'étage l'utilisation d'un logement pour le bureau du commerce situé au rez-de-chaussée, même si la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;
Considérant qu'il importe de favoriser la rénovation des façades des bâtiments du quartier, notamment celles des bâtiments des rues De Buade et Sainte-Anne;
Considérant qu'on trouve sur les rues De Buade et Sainte-Anne des bâtiments dont les logements aux étages ne sont pas utilisés;
Considérant qu'il importe de mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée;
Considérant qu'il importe de maintenir à jour l'information sur la situation et l'utilisation de ce logement;
Considérant la recommandation 21.1 qui propose une modification à la limite de la zone De Buade/Sainte-Anne;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre, malgré l'application de la notion de l'habitation protégée, l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage pour le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée aux conditions suivantes :

- assortir l'autorisation de l'obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements aux étages qui ne sont pas occupés;
- assortir l'autorisation de l'obligation de rénover la façade du bâtiment, lorsque nécessaire;
- mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée, incluant la mise à jour, dans le temps, de l'information sur la situation du logement (le logement doit conserver ses attributs de logement) et l'utilisation du logement (le logement doit servir de bureau administratif, seulement).

24- Rues De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb)

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool; les contingerer au nombre actuel; limiter la superficie de l'aire de consommation; agrandissement au sous-sol (restaurant et débits d'alcool) et à l'étage (restaurant), bar sur terrasse associé à un restaurant; la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que la notion d'habitation protégée s'applique aux étages;
Considérant que la reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool est assortie du contingentement de ces établissements au nombre actuel;
Considérant que la fin des droits acquis entraîne la possibilité pour un établissement de changer de local commercial à l'intérieur de la zone dans laquelle il est situé;
Considérant que la nouvelle carte des zones limite les déplacements;
Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier est favorable à la proposition générale de l'Arrondissement qui est de reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool, de les contingerer au nombre actuel dans leur zone respective, de limiter la superficie de l'aire de consommation (150 m² pour un restaurant et 100 m² pour un débit d'alcool), de permettre l'agrandissement au sous-sol (restaurant et débit d'alcool) et à l'étage (restaurant), le bar sur terrasse associé à un restaurant, la notion d'habitation protégée s'applique aux étages, mais recommande à l'Arrondissement de La Cité d'ajouter l'élément suivant :

- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

25- Saint-Louis (11051 Ma), Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb), Sault-au-Matlot (11022 Mb), Saint-Paul 3 (11007 Mb) et De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb) - Restaurants et débits d'alcool en droits acquis au rez-de-chaussée

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool; les contingerer au nombre actuel; limiter la superficie de l'aire de consommation; agrandissement au sous-sol; bar sur terrasse associé à un restaurant; la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que la notion d'habitation protégée s'applique aux étages;
Considérant que la reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool est assortie du contingentement de ces établissements au nombre actuel;
Considérant que la fin des droits acquis entraîne la possibilité pour un établissement de changer de local commercial à l'intérieur de la zone dans laquelle il est situé;
Considérant que la nouvelle carte des zones limite les déplacements;
Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier est favorable à la proposition générale de l'Arrondissement qui est de reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool, de les contingerer au nombre actuel dans leur zone respective, de limiter la superficie de l'aire de consommation tel que prévu au projet de règlement dans leur zone respective; le bar sur terrasse associé à un restaurant, la notion d'habitation protégée s'applique aux étages, mais recommande à l'Arrondissement de La Cité d'ajouter l'élément suivant :

- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

26- Place Royale (11057 Mb), rues Saint-Pierre (11021Mb), Saint-Paul 1 (11005 Mb), Saint-Paul 2 (11006 Mb) - Restaurants et débits d'alcool de plein droit au rez-de-chaussée

Zonage proposé : Localisation au rez-de-chaussée avec agrandissement au sous-sol

Considérant que la nouvelle carte de zonage propose l'agrandissement de certaines zones (Place Royale, Saint-Pierre et Saint-Paul 1) à même des zones où les restaurants et débits d'alcool ne sont pas autorisés;

Considérant qu'il importe de ne pas multiplier les possibilités d'augmentation du nombre de restaurants et de débits d'alcool;

Considérant que l'outil du contingentement est utilisé dans les autres zones du quartier et qu'il apparaît cohérent de gérer les restaurants et débits d'alcool du Vieux-Québec de façon similaire;

Considérant que le déplacement d'un établissement à l'intérieur d'une zone peut constituer un irritant pour les résidents du secteur où l'établissement se déplacera;

Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier est favorable à la proposition générale de l'Arrondissement qui prévoit la localisation d'un restaurant et d'un débit d'alcool au rez-de-chaussée avec agrandissement au sous-sol, mais recommande à l'Arrondissement de La Cité d'ajouter les éléments suivants :

- de continger au nombre actuel les restaurants et débits d'alcool qui sont actuellement reconnus de plein droit et de limiter la superficie de l'aire de consommation dans leur zone respective en recourant à la méthode de calcul de l'aire de consommation utilisée dans les zones à caractère mixte;
- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

27- Amendement au zonage concernant l'Hôtel 71 – restaurant complémentaire à l'hôtel

Zonage proposé : Autoriser la restauration dans la zone 837 M afin de reconnaître de plein droit le « restaurant complémentaire » de l'Hôtel 71, la proposition de zonage prévoit que la zone 837 M sera rattachée à la zone Saint-Pierre (11021 Mb) où les restaurants et débits d'alcool sont autorisés

Considérant que le restaurant de l'Hôtel 71 est déjà autorisé comme activité complémentaire à l'hôtel;

Considérant la recommandation 26 du conseil de quartier qui recommande, notamment pour la zone Saint-Pierre 11021 Mb, qui inclura la zone 837 M, de continger au nombre actuel les restaurants et débits d'alcool qui sont actuellement reconnus de plein droit et de limiter la superficie de l'aire de consommation;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de reconnaître de plein droit le restaurant de l'hôtel 71 et, dans cette perspective, d'ajouter 1 restaurant au contingentement de la zone Saint-Pierre (11021 Mb).

28- Amendement au zonage concernant le 76, rue Saint-Louis, demande d'un permis de restaurant, zones actuelles 450 h et 406 ch intégrées dans la nouvelle zone 11051 Ma

Zonage proposé : Retrait de l'habitation protégée au rez-de-chaussée des immeubles des zones actuelles 450 h et 406 ch, dans ces zones seul le commerce de proximité est autorisé, ajout de 1 restaurant au nombre actuel de restaurants permis par contingentement.

Considérant que le bâtiment se trouve dans une zone où le commerce de proximité est autorisé;
Considérant qu'il s'agit de la seule zone mixte où l'habitation est protégée au rez-de-chaussée;
Considérant qu'il n'est pas pertinent d'accroître les commerces à caractère touristique dans ce secteur, certains de ces commerces ferment durant la saison hivernale, et qu'il importe de continuer à y favoriser les commerces de proximité;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de retirer la notion d'habitation protégée au rez-de-chaussée de la zone 11051 Ma;
- de maintenir et d'autoriser dans la zone que les commerces de proximité, tel que prévu à la liste des commerces de proximité.

29- Amendement au zonage concernant le 5/11, côte Dinan – Hôtel Belley

Zonage proposé : Retirer l'habitation et l'habitation protégée, autoriser la résidence de tourisme, créer une nouvelle zone qui inclurait trois bâtiments adjacents dont le 5/11, côte Dinan

Considérant que les unités de logement du 5/11, côte Dinan sont utilisables à des fins d'habitation et qu'il manque de logements dans le quartier;
Considérant que dans le cadre des propositions sur l'hôtellerie la Ville a développé une approche qui permet de reconnaître la fonction hôtelière d'un bâtiment dans la mesure où le propriétaire du bâtiment fait la démonstration qu'il dispose de droits acquis en cette matière;
Considérant qu'il n'y a pas lieu de légaliser une situation dans le cas où une activité hôtelière n'est pas permise dans un bâtiment et qu'on ne peut pas démontrer que ce bâtiment dispose de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas donner suite à la demande du 5/11, côte Dinan et de maintenir le 5/11, côte Dinan dans la zone De Saint-Vallier Est 2 11061 Mb.

30- Amendement au zonage concernant l'hôtel Port-Royal, 35 quai Saint-André

Zonage proposé : Retirer l'habitation protégée, ce qui permettrait de transformer les unités de logement du 35, quai Saint-André en résidences de tourisme dans une zone où l'hôtellerie et la résidence de tourisme sont autorisées

Considérant le manque de logement dans le quartier et l'un des objectifs du plan directeur de quartier qui est de protéger et d'encourager l'habitation;
Considérant que le promoteur ne prévoit aucune compensation en logements pour la perte des 24 unités de logement qu'occasionnerait le retrait de l'habitation protégée;
Considérant d'autres projets du quartier où l'on observe l'ajout de logements à des projets où la fonction hôtelière et commerciale prédomine, par exemple le projet Le Capitole de Québec;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas donner suite à la demande de l'hôtel Port-Royal, 35, quai Saint-André.