



**CONSEIL
DE QUARTIER**

Du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Procès-verbal de la septième assemblée du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire tenue le 16 septembre 2009, à l’hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception, à 19 h.

PRÉSENCES :

M.	Serge Béhar	Président
M ^{me}	Françoise Sorieul	Secrétaire
M.	Rénald Goulet	Trésorier
M.	James Monti	Administrateur
M.	Pierre de Billy	Administrateur
M.	Jacques Joli-Coeur	Conseiller municipal et maire suppléant

Il y a quorum.

ABSENCES :

M ^{mes}	Marie Albertson	Vice-présidente
	Lyne Fafard	Administratrice
M.	Daniel Deraîche	Administrateur

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES :

MM.	André Martel	Arrondissement de La Cité
	Jacques Faguy	Arrondissement de La Cité
M ^{me}	Sandra Guilbert	Arrondissement de La Cité

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

ORDRE DU JOUR

- 09-07-01 Ouverture de l'assemblée et présentation des membres du conseil 19 h**
- 09-07-02 Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 09-07-03 Séance publique de travail 19 h 10**
Gestion des établissements d'hébergement touristique
- A) Démarche de travail et stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec**
- Présentation
 - Questions et commentaires
- B) Présentation des demandes (aux fins de discussions) 19 h 40**
Résidence Fleur de Lys et Hôtel Champlain, 111-115, rue Sainte-Anne; Hôtel Louisbourg, 68-68, rue Saint-Louis; Hôtel Hippocampe, 31, rue McMahon
- Présentation
 - Information des requérants
 - Questions et préoccupations du public et des membres du conseil
- C) Présentation des demandes (aux fins de discussions) 20 h 35**
Hôtel Le Manoir D'Auteuil, 51, rue D'Auteuil; Le Château de la Terrasse, 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin; Restaurant-Bar-spectacles et gîte L'Intendant, 8-10, rue des Vaisseaux-du-Roi
- Présentation
 - Information des requérants
 - Questions et préoccupations du public et des membres du conseil
- 09-07-04 Levée de l'assemblée 21 h 30**

09-07-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Serge Béhar, président, procède à l'ouverture de l'assemblée à 19 h. Après la présentation des membres, il précise que l'animation du point 09-07-03 sera assumée par M. André Martel.

09-07-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Sur proposition dûment appuyée, l'ordre du jour est adopté tel que proposé.

Adoptée à l'unanimité

09-07-03 SÉANCE PUBLIQUE DE TRAVAIL GESTION DES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

A) Démarche de travail et stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec

M. André Martel présente le contexte et la démarche de travail. Celle-ci culminera à l'hiver 2010 avec la consultation publique qui portera, notamment, sur les hôtels en droits acquis. Cette consultation se tiendra en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

M^{me} Sandra Guilbert présente la stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint dont des copies ont été remises au public. Pour les questions et commentaires de l'assemblée, voir le compte rendu en annexe.

B) Présentation des demandes (aux fins de discussions)

Résidence Fleur de Lys et Hôtel Champlain, 111-115, rue Sainte-Anne; Hôtel Louisbourg, 68-68½, rue Saint-Louis; Hôtel Hippocampe, 31, rue McMahan

M^{me} Sandra Guilbert présente les demandes relatives à ce point. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint dont copie a été remise au public. Pour chacune des demandes, le requérant ou son représentant a présenté de l'information additionnelle. Pour les questions et préoccupations de l'assemblée, voir le compte rendu en annexe.

C) Présentation des demandes (aux fins de discussions)

Hôtel Le Manoir D'Auteuil, 51, rue D'Auteuil; Le Château de la Terrasse, 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin; Restaurant-Bar-spectacles et gîte L'Intendant, 8-10, rue des Vaisseaux-du-Roi

M^{me} Sandra Guilbert présente les demandes relatives à ce point. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint dont copie a été remise au public. Pour chacune des demandes, le requérant ou son représentant a présenté de l'information additionnelle. Pour les questions et préoccupations de l'assemblée, voir le compte rendu en annexe.

09-07-04 TRÉSORERIE

- *Colloque annuel de la Fondation des Rues Principales 2009*

Résolution CA-09-35

Frais d'inscription au colloque annuel de la Fondation Rues Principales du 23 septembre 2009

Considérant la résolution CA-09-32 qui autorisait la participation de deux membres du conseil au colloque de la Fondation des Rues Principales;

Considérant que seulement M^{me} Françoise Sorieul participera à ce colloque;

Considérant la facture de la Fondation;

SUR PROPOSITION DE M. SERGE BÉHAR DÛMENT APPUYÉE PAR M. JAMES MONTI, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du conseil de quartier autorise le paiement de 175 \$ à la Fondation des Rues Principales pour les frais d'inscription de M^{me} Françoise Sorieul au colloque du 23 septembre prochain dont le thème est « Habiter le centre ».

Adoptée à l'unanimité

09-07-05 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Levée de l'assemblée à 21 h 45.

Serge Béhar, président

Françoise Sorieul, secrétaire

Compte rendu du point 09-07-03

SÉANCE PUBLIQUE DE TRAVAIL GESTION DES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

A) Démarche de travail et stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec

En ce qui a trait à la stratégie, les questions ont porté sur les éléments suivants :

- La définition, au plan réglementaire, d'un hôtel, d'un couette et café et d'une résidence de tourisme;
- La définition, aux fins de la réglementation de zonage, d'une zone mixte et d'une zone résidentielle;
- En matière de couette et café, la distinction entre une maison et un logement (dans le cas d'un logement, des règles particulières s'appliquent, notamment l'obligation d'une entrée extérieure distincte);
- En quoi la reconnaissance des hôtels en droits acquis et les demandes de modification de zonage s'intègrent dans l'action 8.3.A de la stratégie « Réaliser et mettre en œuvre une stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec »?
- Ce que la Ville entend par hôtel en droits acquis?
- Afin de la contextualiser, lorsque l'on réfère à une action du plan directeur de quartier, il est suggéré de présenter l'orientation et l'objectif qui introduisent l'action.

B) Présentation des demandes (aux fins de discussions)

Résidence Fleur de Lys et Hôtel Champlain, 111-115, rue Sainte-Anne; Hôtel Louisbourg, 68-68½, rue Saint-Louis; Hôtel Hippocampe, 31, rue McMahan

Résidence Fleur de Lys et Hôtel Champlain : M^{mes} Nicole Saindon et Michèle Doré apportent des informations supplémentaires à la présentation de M^{me} Sandra Guilbert, notamment : elles sont propriétaires de l'établissement depuis 2006; elles relèvent certains éléments historiques et communications avec la Ville qui, selon elles, démontrent que le bâtiment était reconnu comme un hôtel depuis fort longtemps.

Hôtel Louisbourg : M. Jean-François Côté apporte des informations supplémentaires à la présentation de M^{me} Sandra Guilbert. Propriétaire de l'établissement depuis 2007, il soumet qu'il dispose d'éléments qui montrent que le 68-68, chemin Saint-Louis était un établissement hôtelier (la partie arrière, le 1, ruelle des Ursulines, dispose de droits acquis).

Hôtel Hippocampe : M. Éric Duhaime apporte des informations supplémentaires à la présentation de M^{me} Sandra Guilbert. Il fait état que le bâtiment a déjà fait l'objet d'un zonage entièrement commercial. Il soumet que le bâtiment dispose d'une seule entrée et que la cohabitation entre sa vocation commerciale et sa partie logement est pratiquement impossible. Le premier étage n'aurait jamais été loué comme logement depuis 1973.

Questions et préoccupations du public :

- Préoccupations générales
 - s'assurer que les recommandations qui seront faites pour chacune des demandes soient équitables. Dans cette perspective, il y aurait lieu de se donner des lignes directrices et faire connaître pourquoi une demande est refusée et une autre est acceptée ;
 - un participant affirme que dans l'étude des demandes qui concerne les zones résidentielles, la règle à privilégier est que les droits acquis sont acquis et que les sans droit sont sans droit.

- En réponse à une question sur la vision que la Ville a du Vieux-Québec, il est précisé que cette vision est contenue au Plan stratégique de la Ville, au Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville, et de façon plus fine, au Plan directeur de quartier du Vieux-Québec et Cap-Blanc.
- En réponse à une question, il est précisé que, dans l'étude d'une demande, si la décision de la Ville est de revenir à la fonction habitation pour les unités hôtelières qui ne disposent pas de droits acquis, considérant le Code du bâtiment, l'immeuble devra avoir une entrée extérieure distincte pour chacune des fonctions, ce qui pourra nécessiter des travaux à l'immeuble.
- En réponse à une question, il est précisé qu'à cette étape de la démarche il s'agit de savoir si on est favorable ou non à reconnaître les unités hôtelières qui ne disposent pas de droits acquis, selon quelles balises, etc. Par la suite, la Ville définira l'outil qui sera utilisé et l'intégrera au projet réglementaire sur les hôtels en droits acquis, projet qui sera soumis à la consultation publique à l'hiver prochain.
- Il est suggéré de préciser si les hôtels étudiés font partie d'une chaîne et de connaître la grille tarifaire.
- Résidence Fleur de Lys et Hôtel Champlain :
 - En réponse à une question, il est précisé que la piste de solution A, qui suggère de permettre l'usage de l'hôtellerie à l'ensemble du bâtiment localisé au 115, rue Sainte-Anne, tient au fait qu'il n'est pas possible de localiser les chambres ayant des droits acquis et que le bâtiment dispose d'une seule entrée (18 chambres pourraient être reconnues en droits acquis, le bâtiment en compte 50);
 - S'appuyant sur les informations présentées par les requérantes, une personne soumet que si, dans le temps, la Ville a commis des erreurs dans le traitement des différentes demandes relatives à ce dossier, celle-ci a un devoir moral de réparation auprès des requérantes;
 - En réponse à une question, selon les requérantes, en 2006, au moment de l'achat de l'immeuble, tout l'établissement hôtelier était en fonction. Elles ajoutent que, selon leurs documents, il y avait un hôtel à cet endroit en 1974;
 - En réponse à une question, des précisions sont données sur le type d'information ou de documents qui peuvent être transmis à la Ville afin d'établir si le bâtiment ou une partie du bâtiment dispose de droits acquis hôteliers.
- Hôtel Louisbourg
 - En réponse à une question, en fonction des informations actuellement disponibles, si, à un moment donné, le 68-68½, rue Saint-Louis a bénéficié de droits acquis, il y a eu rupture de ceux-ci dans le temps.

C) Présentation des demandes (aux fins de discussions)

Hôtel Le Manoir D'Auteuil, 51, rue D'Auteuil; Le Château de la Terrasse, 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin; Restaurant-Bar-spectacles et gîte L'Intendant, 8-10, rue des Vaisseaux-du-Roi

Hôtel Le Manoir D'Auteuil : M. Daniel Cross apporte des informations supplémentaires à la présentation de M^{me} Sandra Guilbert. Il souligne que la fonction bureau du 51, rue D'Auteuil nécessite 10 à 15 espaces de stationnement alors que s'il transformait cet immeuble en hôtel et logements les besoins seraient d'environ 6 espaces de stationnement.

Le Château de la Terrasse : M^{me} Marie Christine Best apporte des informations supplémentaires à la présentation de M^{me} Sandra Guilbert. Elle soumet que le projet hôtelier vise strictement l'agrandissement et la mise aux normes des 22 chambres d'hôtel dans le bâtiment résidentiel adjacent. En compensation, il y aura construction d'un immeuble de 12 logements en front de la rue de la Terrasse-Dufferin, selon le zonage en vigueur.

Restaurant-Bar-spectacles et gîte L'Intendant : M. Gérald Jean apporte des informations supplémentaires à la présentation de M^{me} Sandra Guilbert. Propriétaire de l'immeuble depuis 2002, il fait état des travaux

réalisés et à venir. Il soumet que la salle de spectacles ne permet pas véritablement le maintien de logements aux étages. Le projet hôtelier apparaît approprié.

Questions et préoccupations du public :

- Le Château de la Terrasse
 - Il est précisé que la construction du nouveau bâtiment résidentiel se fait en front de la rue de la Terrasse-Dufferin et n'englobe pas le bâtiment situé à l'arrière, le 10, rue de la Terrasse-Dufferin. Pour le moment, les propriétaires ne savent pas ce qu'il adviendra de ce bâtiment ;
 - Un participant recommande au conseil de quartier de réclamer l'utilisation de l'outil du plan de construction pour le redéveloppement de l'hôtel et la construction de l'immeuble résidentiel. Soumettant que les deux projets sont liés, il estime que le conseil de quartier ne peut faire de recommandations valables sur le projet d'agrandissement des chambres de l'hôtel dans le bâtiment résidentiel sans voir la hauteur et comment on s'acquitte de l'intégration architecturale du nouveau bâtiment résidentiel. Les représentants de la Ville rappellent que la demande vise à savoir si on est favorable ou non à l'agrandissement des chambres de l'hôtel dans le bâtiment résidentiel voisin. Le projet résidentiel du propriétaire peut se faire s'il respecte les règles de zonage. Sinon, il devra y avoir consultation publique. Par ailleurs, la Commission d'urbanisme de la Ville et le ministère de la Culture devront donner leur approbation en ce qui a trait à l'intégration architecturale de cette nouvelle construction ;
 - En réponse à une question, les représentants de la Ville indiquent qu'il est possible de s'assurer que le nouvel immeuble résidentiel sera effectivement construit advenant que l'on autorise l'agrandissement des chambres de l'hôtel dans l'immeuble résidentiel. Un des propriétaires se dit favorable à réaliser en premier la construction du projet résidentiel ;
 - Une personne déplore qu'on ne prévoit rien pour le 10, rue de la Terrasse-Dufferin ;
 - En réponse à une question, il est précisé que la décision d'autoriser la modification de zonage pour le projet hôtelier relève du conseil d'arrondissement. Par ailleurs, cette modification de zonage sera susceptible d'approbation référendaire ;
 - Un participant tient à ce que l'on s'assure qu'on ne puisse pas transformer le nouveau projet résidentiel en résidence de tourisme ;
 - Pour la Ville, l'avenue Saint-Denis est une voie publique ;
 - Sauf de façon très exceptionnelle, la Commission d'urbanisme n'accorde pas de permis de démolition sans un projet de remplacement ;
 - Considérant la situation du parc résidentiel du quartier, un participant soumet qu'il n'est pas acceptable qu'un bâtiment résidentiel change d'usage même si on compense la perte de ce bâtiment par un autre bâtiment résidentiel ;
 - Le président du conseil de quartier soumet qu'avec les informations dont il dispose actuellement, le conseil est appelé à faire des recommandations sur l'agrandissement ou non de l'hôtel dans le bâtiment résidentiel voisin. En contrepartie, il y aura construction d'un nouveau projet résidentiel. Si le projet résidentiel est conforme au zonage, le conseil n'aura pas à faire de recommandation sur ce projet. Par ailleurs, soulignant que le rôle du conseil de quartier est essentiellement consultatif, s'appuyant sur l'expérience du projet du Capitole, il invite les requérants et les voisins à dialoguer afin de trouver une solution.

Rédigé par

André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité