



CONSEIL
DE QUARTIER

Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Procès-verbal de la sixième assemblée du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire tenue le 15 juin 2010, à l'hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception à 18 h 30.

PRÉSENCES :

M. Denis L'Anglais	Président
M. Benoît Bossé	Vice-président
M. Pierre de Billy	Trésorier
M ^{me} Sophie Aubry	Administratrice
M ^{me} Margo Ménard	Administratrice
M ^{me} Anne Guérette	Conseillère municipale

Il y a quorum.

ABSENCES :

M ^{me} Françoise Sorieul	Secrétaire
M ^{me} Clarisse Dehont	Administratrice
M. Louis-Jean Rousseau	Administrateur

M^{me} Michelle Doré, administratrice, ayant un intérêt dans un des dossiers soumis à la consultation, ne siège pas comme administratrice du conseil et ne participe pas à la formulation des recommandations et aux votes sur celles-ci

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES :

M. André Martel	Arrondissement de La Cité-Limoilou
M ^{me} Sandra Guilbert	Arrondissement de La Cité-Limoilou

Outre les noms énumérés ci-dessus, trente-huit (38) personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

- 10-05-01 Ouverture de l'assemblée 18 h 30**
- 10-05-02 Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 10-05-03 Consultation publique de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)**
Nouveau cadre réglementaire des établissements d'hébergement touristique en droits acquis situés dans des zones où ils ne sont pas autorisés, incluant des demandes de modification à la réglementation pour six établissements
- Présentation
 - Questions et commentaires du public
 - Questions, commentaires et recommandations du conseil de quartier
- 10-05-04 Levée de l'assemblée 22 h**

10-06-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Denis L'Anglais, président, procède à l'ouverture de l'assemblée à 18 h 30 et présentent les membres du conseil d'administration.

Par ailleurs, bien que présente à l'assemblée, il indique que M^{me} Michelle Doré, administratrice, ayant un intérêt dans un des dossiers soumis à la consultation ne siège pas comme administratrice du conseil et ne participe pas à la formulation des recommandations et aux votes sur celles-ci.

D'autre part, puisqu'il s'agit d'une consultation publique sur laquelle tous les membres du conseil sont appelés à se prononcer, il précise que M. André Martel agira comme animateur de la consultation publique.

10-06-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

SUR PROPOSITION DE M. BENOÎT BOSSÉ, DÛMENT APPUYÉE PAR M^{ME} MARGO MÉNARD, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

10-06-03 Consultation publique de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) Nouveau cadre réglementaire des établissements d'hébergement touristique en droits acquis situés dans des zones où ils ne sont pas autorisés, incluant des demandes de modification à la réglementation pour six établissements

- Présentations

M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou, présente de l'information sur l'origine de cette consultation publique. Il rappelle le cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Il précise que le conseil d'arrondissement a adopté une résolution par laquelle il demande l'opinion du conseil de quartier sur les projets de modification RCA1VQ 27 et 28 et lui donne le mandat de tenir la consultation publique dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il ajoute que le projet de règlements RCA1VQ 28 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et donne quelques précisions sur ce sujet. Par la suite, il présente de l'information sur la convocation de la présente consultation publique. La Stratégie municipale de développement et de gestion des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec, la fiche synthèse des projets de règlement RCA1VQ 27 et 28, les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum et les cartes des zones concernées et contiguës sont remise au public et aux membres du conseil de quartier.

M^{me} Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité-Limoilou, présente la stratégie municipale de développement et de gestion des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec et les projets de règlement RCA1VQ 27 et 28.

M^{me} Anne Guérette, conseillère municipale, souligne qu'elle souhaite entendre le public et les membres du conseil sur la nouvelle réglementation proposée pour la gestion des établissements touristiques dans les zones résidentielles et sur les amendements demandés pour certains établissements. Elle rappelle que la nouvelle réglementation vise l'instauration, pour le futur, d'un meilleur mode de gestion des établissements hôteliers dans le Vieux-Québec.

- Questions et commentaires du public
- Questions, commentaires et recommandations du conseil de quartier

Pour les questions et les commentaires du public, les commentaires et les recommandations du conseil de quartier, voir, en annexe, le rapport de la consultation publique et l'annexe 1 de ce rapport qui font partie intégrante du présent procès-verbal.

10-06-04 Levée de l'assemblée

Levée de l'assemblée à 22 h 30.

Denis L'Anglais
Président

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-058

<p>1. Événement, date et lieu (10-06-15) Consultation LAU et RVQ 204 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RVQ 204 <input type="checkbox"/> Hôtel de ville, salle de réception 2, rue des Jardins, 18 h 30</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Approbation d'un projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et l'occupation sur plusieurs lots par certains usages de la classe d'hébergement touristique, RCA1VQ. 27 et 28</p>
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : M^{mcs} Sophie Aubry, Margo Ménard, MM. Benoît Bossé, Pierre de Billy et Denis L'Anglais.</p> <p>M^{me} Michelle Doré déclare son intérêt et ne participe pas à la formulation des recommandations et aux votes sur celles-ci.</p> <p>Membre sans droit de vote : M^{me} Anne Guérette, conseillère municipale</p> <p>Personnes-ressources : M^{me} Sandra Guilbert et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou.</p>		
<p>5. Information présentée</p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation du projet de modification au règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, RCA1VQ 27 et 28. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier, consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le projet de règlement RCA1VQ 28 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La stratégie municipale de gestion des établissements d'hébergement, la fiche synthèse de la demande de modification et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant les cartes relatives aux zones concernées et contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier.</p>		
<p>6. Recommandations spécifiques du mandaté</p> <p>Pour la liste des recommandations, voir l'annexe 1 du présent rapport de consultation qui fait partie intégrante de celui-ci.</p>		
<p>7. Options soumises au vote</p> <p>Option Nombre de votes</p> <p>Voir l'annexe 1</p>	<p>8. Description des options</p> <p>Voir l'annexe 1</p>	
<p>9. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 38 Nombre de commentaires : 15</p>		
<p>Voir l'annexe 1</p>		
<p>10. Questions et commentaires du mandaté</p>		
<p>Voir l'annexe 1</p>		

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Denis L'Anglais
 Président
 Conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline
 Parlementaire

28 juin 2010

Préparé par



André Martel
 Conseiller aux consultations publiques
 Arrondissement de La Cité-Limoilou

CONSEIL DE QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC–CAP-BLANC–COLLINE PARLEMENTAIRE

Approbation d'un projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et l'occupation sur plusieurs lots par certains usages de la classe d'hébergement touristique, R.C.A.1V.Q. 27 et 28.

Assemblée de consultation publique de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), du 15 juin 2010, tenue à 18 h 30, à l'hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception

38 personnes assistaient à l'assemblée et 15 sont intervenues au micro.

Les questions :

8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, projet de règlement et normes actuelles : Tel que rédigé, le projet de règlement permet les établissements hôteliers et les résidences de tourisme sur l'ensemble du lot. Les autres normes de zonage ne sont pas modifiées par le projet de règlement : la hauteur, les marges, le pourcentage d'aire verte, etc.

8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, fonction résidentielle : La fonction résidentielle est permise sur ce lot à la condition qu'il y ait une entrée extérieure distincte de celle de l'usage d'hôtellerie. Par ailleurs, on peut construire le long de l'escalier. La construction doit respecter les autres dispositions réglementaires, dont la hauteur de 12 mètres, qui ne sont pas touchées par les règlements 27 et 28.

8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, R.C.A.1V.Q. 28 et notion d'habitation protégée : Le règlement 28 retire la notion d'habitation protégée pour tous les lots concernés par le projet de règlement à l'exception de celui du 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, où la notion s'applique pour les futurs logements.

Perte des droits acquis : En situation de droits acquis, les hôtels ou les résidences de tourisme qui cessent leurs opérations pendant plus de dix-huit mois perdent leurs droits acquis. Toutefois, dans le cadre des règlements 27 et 28, les établissements hôteliers qui intégreront les règlements seront reconnus de plein droit. Conséquemment, les droits acquis ne s'appliqueront plus, incluant le délai de dix-huit mois après lequel il y a perte d'usage.

Les commentaires :

8-10, rue de la Terrasse-Dufferin : Des résidents du secteur rappellent qu'à la séance publique de travail de septembre dernier, les propriétaires du 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, avaient dit qu'ils remplaceraient les logements perdus par l'agrandissement de l'hôtel Château de La Terrasse du 6, rue de la Terrasse-Dufferin, dans le bâtiment du 8, en construisant un nouveau bâtiment résidentiel sur le lot du 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin. Ces personnes se disent étonnées de voir la proposition actuelle de règlement de zonage qui permet l'hôtellerie sur l'ensemble du lot. Pourtant, le projet résidentiel semble toujours faire partie du développement de ce lot. Elles se demandent par quel type de règlement la Ville permettra sur ce lot à la fois de l'hôtellerie et du résidentiel. D'autres estiment que la proposition de règlement est difficile à comprendre, et dans l'état actuel de l'information, il leur apparaît essentiel de connaître comment le projet résidentiel sera intégré à ce lot, par exemple, comment la construction se fera le long de l'escalier Saint-Denis. Par ailleurs, à la suite des informations données tout au long de l'assemblée de consultation, ne s'opposant pas nécessairement aux projets prévus sur le lot, un résident du secteur se dit inquiet devant l'ampleur que pourrait prendre le projet résidentiel. Par exemple, quels sont les normes applicables, le gabarit du bâtiment, l'aire verte obligatoire, etc. En ce qui a trait au 12 mètres de hauteur, actuellement, si le lot n'est pas scindé, la hauteur est calculée à partir de la rue de la Terrasse-Dufferin. Toutefois, s'il était scindé en plusieurs lots le long de ce que la Ville appelle la rue Saint-Denis, le 12 mètres serait alors calculé à partir de chacun de ces nouveaux lots et on aurait un projet résidentiel dont la hauteur suivrait la pente du terrain de la rue Saint-Denis. Dans ce cas de figure, plus on s'éloignera de la rue de la Terrasse-Dufferin, plus le projet dépassera la hauteur des 12 mètres calculée à partir de la rue de la Terrasse-Dufferin. Nous serions à ce moment devant un projet plus dense et plus imposant, ce qui serait inacceptable. Pour ces raisons, il estime que les propriétaires devraient fournir une esquisse, ou un volume, du projet qui illustrerait la hauteur des bâtiments qu'ils projettent construire sur l'ensemble du lot. Ces intervenants demandent au conseil de quartier de ne pas donner suite à la demande de modification tant et aussi longtemps que cette information n'est pas connue. Autrement, pour eux, on s'expose à faire déraiper l'adoption du projet de règlement. Pour un autre intervenant, il importe de s'assurer que, si le lot était vendu, seul le bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, pourra servir à la fonction hôtelière.

Le représentant du Comité des citoyens du Vieux-Québec soumet que l'autorisation de la fonction hôtelière sur une partie du site du 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, doit être obligatoirement accompagnée du projet résidentiel.

Le représentant des propriétaires des 6-8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, apporte les précisions suivantes quant à la demande pour le lot des 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin. La superficie totale du lot est d'environ 1 500 m². La demande vise l'agrandissement de l'hôtel (mise aux normes) du 6, rue de la Terrasse-Dufferin, dans le bâtiment du 8. Ce bâtiment a une superficie de 250 m². Le reste de la superficie du lot, soit 1 250 m², sera consacré strictement à la fonction résidentielle, avec la notion d'habitation protégée pour les futurs logements. Par ailleurs, les propriétaires demandent que le règlement autorise 100 % des stationnements intérieurs pour l'usage de l'hôtel et des futurs logements. L'un des propriétaires, M. Matéi, indique qu'il est favorable à ce que l'on déclare que la demande d'agrandissement de l'hôtel du 6, rue de la Terrasse-Dufferin, concerne strictement le bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, et que l'on consacre le reste du lot à la fonction résidentielle, comme le prévoit le zonage actuel et selon une hauteur de 12 mètres.

Procédure et délai pour faire une demande de certificat d'occupation : La propriétaire de l'hôtel Manoir de l'Esplanade estime inacceptable l'obligation de fournir des documents pour obtenir le certificat d'occupation en vertu du nouveau règlement. Elle rappelle que tous ces documents ont déjà été transmis à la Ville et que la plupart des établissements visés disposent de droits acquis et sont connus depuis longtemps de l'administration municipale. Des précisions sont données par la représentante de la Ville à ce sujet.

En ce qui a trait au délai pour faire une demande de certificat d'occupation, le représentant des propriétaires des 6-8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, Château de La Terrasse, soumet que le délai de 3 mois inscrit à la réglementation est trop court dans les cas où il y a agrandissement.

111, rue Sainte-Anne : Le représentant de l'Association hôtelière de la région de Québec souhaite que le conseil se prononce favorablement sur cette demande. Il fait valoir que celle-ci vise strictement à conserver le rez-de-chaussée du 111 en lien avec le 115 comme salle à déjeuner, alors que le reste du bâtiment retournera à la fonction résidentielle. Le représentant du Comité des citoyens du Vieux-Québec soumet que la proposition d'autoriser le rez-de-chaussée commercial du 111 en lien avec le 115 pour la salle à manger est acceptable dans la mesure où le reste du bâtiment du 111 est consacré à la vocation résidentielle.

Hôtels et résidence de tourisme : La propriétaire de l'hôtel Manoir de l'Esplanade soumet qu'étant donné que sur la plupart des lots à l'étude on trouve des hôtels, la fonction hôtelière devrait être privilégiée dans la nouvelle réglementation et la résidence de tourisme, retirée.

Commentaires généraux : Une résidente de la rue Saint-Louis estime que les deux projets de règlement ne font que favoriser l'industrie touristique au détriment des résidents. Une résidente du quartier Saint-Jean-Baptiste s'inquiète du nombre de chambres d'hôtel qu'on trouve dans le Vieux-Québec.

Le représentant du Comité des citoyens du Vieux-Québec soumet que l'ensemble de la nouvelle réglementation doit être assorti de moyens de suivi afin de s'assurer que dans quelques années, on ne soit pas confronté à nouveau avec des établissements en situation illégale.

RAPPORT DES RECOMMANDATIONS

Avant de procéder aux recommandations, des membres du conseil formulent des commentaires généraux sur l'ensemble des règlements soumis à la consultation.

Reconnaissance des hôtels en milieu résidentiel et mesures de suivi :

Pour des membres, la présente consultation est l'aboutissement d'une démarche qui vise à résoudre des problèmes qu'on a laissés se développer depuis longtemps, de manière inconcevable. Il s'agit en quelque sorte d'une amnistie où l'on reconnaît ce qui peut être retenu. Toutefois, il importera de mettre en place des outils afin d'assurer un suivi de l'évolution de l'hébergement touristique dans le Vieux-Québec, et ce, de façon à éviter de se retrouver à nouveau avec des établissements en situation d'irrégularité. De plus, à la lumière du taux d'occupation des chambres d'hôtel, 60 % en moyenne annuelle, il est clair qu'il n'y a pas un besoin pour de nouveaux hôtels dans le Vieux-Québec. Il faudra demeurer ferme sur cette question. L'accent doit être mis sur l'orientation principale du plan directeur de quartier qui est celle de la fonction résidentielle et contrer ou encadrer les usages qui nuisent à cette fonction.

Résidence de tourisme en zone résidentielle :

Concernant la résidence de tourisme, celle-ci est considérée comme un empiètement dans le domaine résidentiel. Elle contrevient à l'idée de continuer à habiter la ville de façon organisée et structurée. Pour cette raison, le conseil entend s'opposer à l'autoriser dans les hôtels localisés dans les zones résidentielles.

Logements situés dans des hôtels :

Il est noté que, dans la présente démarche de reconnaissance de plein droit des hôtels en zones résidentielles, environ 10 logements situés dans ces bâtiments ne seront plus soumis à la notion d'habitation protégée. À cela, il faut ajouter ceux qui seront perdus au 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin. Toutefois, dans ce cas, ils seront remplacés par des logements de meilleure qualité.

8-10, rue de la Terrasse-Dufferin :

En ce qui a trait au projet résidentiel qui sera construit sur une partie du lot du 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, après avoir entendu l'un des propriétaires et plusieurs des voisins de l'îlot, le conseil tient à souligner que son travail consiste à faire des recommandations en matière de zonage. Puisque l'usage résidentiel est permis et si les propriétaires se conforment à toutes les normes de la réglementation de zonage, le conseil de quartier n'a pas à se prononcer sur le volet résidentiel du projet. Dans ce dossier, le conseil comprend que la hauteur réglementaire maximale permise est de 12 mètres, calculée à partir de la rue de la Terrasse-Dufferin et, de ce fait, qu'il ne s'agit pas d'un projet en escalier. En ce qui a trait à la demande de modification de zonage, permettre l'hôtellerie dans le bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, à la lumière des informations transmises par le propriétaire et son représentant, le conseil comprend que la demande pour la fonction hôtelière vise essentiellement le bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, pour une superficie au sol de 250 m². Le conseil tient à préciser qu'il se montre favorable à la demande dans la mesure où l'Arrondissement est capable de le préciser au plan réglementaire. S'il devenait impossible de le traduire dans la réglementation, l'Arrondissement doit alors considérer que le conseil de quartier s'oppose à la demande de modification.

111-115, rue Sainte-Anne, restaurant et bar en usages associés :

En ce qui a trait aux 111-115, rue Sainte-Anne, le conseil entend se prononcer favorablement sur la demande de permettre l'utilisation du rez-de-chaussée du 111 pour un usage associé de restaurant à l'usage principal du 115, rue Sainte-Anne. En contrepartie, la propriétaire remettra les autres étages du bâtiment sur le marché du logement. Par ailleurs, des membres expriment une réticence à autoriser les usages associés de restaurant et de bar aux hôtels localisés dans les zones résidentielles. Ces usages sont générateurs de bruit, il faudra donc apporter un soin particulier sur cet aspect et agir pour limiter le bruit.

Processus référendaire :

Par ailleurs, le conseil rappelle qu'il agit à titre consultatif. Il formulera des recommandations sur l'ensemble de ce dossier au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou. Celui-ci prendra la décision de donner suite en totalité ou en partie aux recommandations du conseil de quartier et adoptera la nouvelle réglementation. Si des citoyens se sentent lésés par l'une ou l'autre des décisions du conseil d'arrondissement, tel que le prévoit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ceux-ci peuvent demander à participer à un référendum décisionnel en la matière, comme il a été précisé au début de la présente assemblée de consultation.

1^{er} GROUPE DE RECOMMANDATIONS (DROITS ACQUIS)

Recommandation 1

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les lots suivants : 1 212 497 - Hôtel Marie-Rollet; 1 212 509 - Hôtel Jardin Sainte-Anne; 1 212 515 - Hôtel Acadia; 1 212 527 - Au Petit Hôtel; 1 212 521 - Au Petit Hôtel; 1 212 590 - Hôtel La Maison Demers; 1 213 016 - Maison Sainte-Ursule; 1 213 019 - Hôtel Le Manoir D'Auteuil; 1 213 498 - Hôtel Manoir La Salle; 1 213 579 - Auberge La Chouette; 1 213 595 - Hôtel L'Ermitage; 1 213 600 - Hôtel Manoir de L'Esplanade; 1 212 432 - Hôtel Château Fleur de Lys; 1 212 433 - Hôtel Le Château de Pierre; 1 212 438 - Hôtel Maison du Fort; 1 212 455 - Hôtel Cap Diamant; 1 213 208 - Hôtel Au Jardin du Gouverneur; 1 213 488 - Hôtel Château de Léry; 1 213 489 - Hôtel Beau-Site; 1 213 490 - Hôtel Manoir de La Terrasse; 1 213 493 - Hôtel Château Bellevue; 1 213 354 - Hôtel Manoir des Remparts; 1 212 419 - Manoir Sainte-Geneviève; 1 212 420 - Château de La Terrasse; 1 212 427 - Hôtel Manoir Sur-le-Cap; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 2

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les lots suivants : 2 801 303 - Centre international de séjour et 1 213 458 - Auberge de la Paix; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

2^e GROUPE DE RECOMMANDATIONS (AMENDEMENTS DE ZONAGE)

Recommandation 3

Le 51, rue D'Auteuil

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.IV.Q. 27 et 28 le lot suivant : 1 213 018 - 51, rue D'Auteuil; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 4

Hôtel Hippocampe 31, rue Mc Mahon

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.IV.Q. 27 et 28 le lot suivant : 1 212 569 - 31, rue Mc Mahon; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 5

Hôtel Louisbourg, 68-68 ½, rue Saint-Louis

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.IV.Q. 27 et 28 le lot suivant : 1 212 535 - 68-68 ½, rue Saint-Louis, la partie arrière du lot le 1, ruelles des Ursulines, bénéficiant des droits acquis; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 6

Gîte de L'Intendant, 8-10, rue des Vaisseaux-du-Roi

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.IV.Q. 27 et 28 le lot suivant : 1 212 697 - 8-10, rue des Vaisseaux-du-Roi; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 7

8-10, rue de la Terrasse-Dufferin

Commentaires: S'appuyant sur les commentaires généraux qu'il a prononcés en début de formulation des recommandations, le conseil de quartier rappelle que sa recommandation vise à permettre l'hôtellerie strictement dans le bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, le reste du lot devant être consacré à la fonction résidentielle dans le respect des normes actuelles de zonage. Il laisse à l'Arrondissement le soin de trouver l'outil qui permettra de traduire dans la réglementation la recommandation du conseil de quartier. Si cela ne s'avère pas possible, l'Arrondissement devra considérer que le conseil de quartier s'oppose à autoriser la fonction hôtelière dans le 8, rue de la Terrasse-Dufferin.

Par ailleurs, l'un des propriétaires du 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, M. Matéi, avec l'appui de l'ensemble des personnes impliquées dans le projet hôtelier et résidentiel, indique que le projet hôtelier est défini en considérant essentiellement le volume du 8, rue de la Terrasse-Dufferin. En ce qui a trait aux logements perdus dans le 8, rue de la Terrasse-Dufferin, l'intention est de les rendre. Pour le moment, on ne sait pas le nombre, cela pourrait varier entre 9, 10 ou 14 logements. Toutefois, les propriétaires et promoteurs sont disposés à accepter, de quelque manière que ce soit, qu'on les force à construire les logements sur le reste du lot. Idéalement, ils souhaitent réaliser les 2 projets simultanément, hôtelier et résidentiel.

Dans la mesure où le projet résidentiel ne pouvait être construit à court terme, un résidant de l'îlot demande que la dalle de béton qui recouvrira le stationnement soit verdie.

Recommandation :

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : de permettre sur le lot 1 212 423 - 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, que le seul bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, à l'intérieur du volume actuel du bâtiment, intègre les règlements R.C.A.1V.Q. 27 et 28, le reste du lot ne pourra bénéficier des usages de ces deux règlements; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés dans le bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin;

- d'inscrire aux règlements que les futurs logements du lot seront soumis à la notion d'habitation protégée;
- d'autoriser le stationnement intérieur pour 100 % des cases;
- et en considérant ces conditions, d'intégrer ce lot aux règlements R.C.A.1V.Q. 27 et 28.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 8

Hôtel Champlain, 115, rue Sainte-Anne

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'intégrer aux règlements R.C.A.1V.Q. 27 et 28 le lot suivant : 1 212 505 - 115, rue Sainte-Anne; voir les recommandations 10, 11A, 11B et 12 pour les usages principaux autorisés.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 9

Concernant le 111, rue Sainte-Anne

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de permettre au 111, rue Sainte-Anne :

- que le rez-de-chaussée ait un usage de restaurant associé à l'usage principal du 115, rue Sainte-Anne;
- de réserver les étages du 111, rue Sainte-Anne, à la fonction résidentielle, de les soumettre à la norme des grands logements, d'appliquer la notion d'habitation protégée, de prévoir un accès indépendant pour les unités résidentielles.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

3^e GROUPE DE RECOMMANDATIONS (LES CRITÈRES)

LES USAGES PRINCIPAUX

Recommandation 10 : Établissement hôtelier

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'autoriser aux R.C.A.1V.Q. 27 et 28 les usages principaux suivants :

- les usages du groupe commerce 10 Établissement hôtelier à l'exception des lots 2 801 303 -Centre international de séjour et 1 213 458 - Auberge de la Paix

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 10 A : Résidence de tourisme

Commentaire : Des membres du conseil de quartier rappellent les commentaires généraux qu'ils ont prononcés en début de formulation des recommandations et qui concernent leur opposition à ce que l'on permette la résidence de tourisme dans les zones résidentielles.

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'autoriser aux R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les usages principaux suivants :

- les usages du groupe commerce 11 - Résidence de tourisme à l'exception des lots 2 801 303 -Centre international de séjour et 1 213 458 - Auberge de la Paix.

Rejetée à l'unanimité (P 0; C 5; ABS 0) (Le conseil recommande de ne pas autoriser la résidence de tourisme dans les hôtels localisés dans les zones résidentielles).

Recommandation 10 B : Résidence de tourisme dans les zones mixtes

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'autoriser aux R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les usages principaux suivants :

- les usages du groupe commerce 11 - Résidence de tourisme pour les seuls lots situés dans les zones mixtes 11051 Ma lot 1 212 535 - Hôtel Louisbourg, 68-68½, rue Saint-Louis et 11012 Ma lot 1 212 697 - Gîte de L'Intendant, 8-10 rue des Vaisseaux-du-Roi.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

Recommandation 11

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'autoriser aux R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les usages principaux suivants :

- les usages du groupe commerce 12 - Auberge de jeunesse uniquement pour les lots 2 801 303 -Centre international de séjour et 1 213 458 - Auberge de la Paix.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

LES USAGES ASSOCIÉS AUTORISÉS

Recommandation 12

Commentaires : En réponse à des questions, il est précisé que l'usage associé de bar, comme celui de restaurant, est ouvert à toute personne qui désire s'y rendre et non seulement à la clientèle de l'hôtel. De plus, ces deux usages associés sont déjà autorisés dans les hôtels visés par les règlements 27 et 28. On a transposé dans ces règlements les droits dont ces hôtels disposaient.

Des résidants expriment leur inquiétude quant à l'autorisation des usages associés de bar et de restaurant. Le bruit et les odeurs sont mentionnés comme les principaux irritants. En outre, on s'inquiète de voir se multiplier ces usages dans les zones résidentielles étant donné que la plupart des hôtels concernés par les règlements 27 et 28 sont localisés dans ces zones. Ce type d'usage ne devrait donc pas être permis dans les hôtels situés dans ces zones.

Des hôteliers concernés par le projet de modification soumettent que l'autorisation des usages associés est importante pour eux, dans la mesure où, s'ils souhaitent améliorer la qualité de leurs établissements et obtenir une meilleure classification gouvernementale, ils doivent offrir à leur clientèle ce type de service, notamment un espace pour le déjeuner. Également, on estime que le conseil de quartier devrait laisser à la Ville le soin de déterminer la superficie pour ces usages, car il apparaît difficile de déterminer, dans le cadre de la consultation, combien de mètres² sont requis pour ceux-ci. Par ailleurs, certains font valoir que l'ouverture d'un restaurant comporte des exigences très importantes, nettement plus élevées que celles requises pour une salle à déjeuner. Il est donc peu probable que les hôteliers veuillent se lancer dans la restauration. Par ailleurs, s'il s'agit d'éviter que ces usages soient connus du public en général, il est suggéré d'en interdire l'affichage à l'extérieur des hôtels.

Partageant certaines des inquiétudes des résidants concernant les irritants associés aux usages de restaurant et de bar dans les zones résidentielles, comprenant l'importance que peut revêtir pour les hôteliers une offre de services variée et complète à l'intention de leur clientèle, notamment le déjeuner, et que l'amélioration de cette offre peut contribuer à l'amélioration de la qualité des bâtiments, comprenant que les hôteliers ont déjà accès aux usages associés de restaurant et de bar dans le cadre actuel des droits acquis et que la nouvelle réglementation ne fait que transposer ces droits, comprenant que plusieurs membres du conseil de quartier ne se sentent pas en mesure ou compétents de proposer une superficie de plancher de consommation inférieure à ce que la réglementation prévoit, considérant que

l'objectif est d'éviter d'inciter la population en général à se rendre dans ces lieux, les membres du conseil conviennent de recommander d'en interdire l'affichage.

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'autoriser aux R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les usages associés de restaurant pour l'ensemble des lots et de bar seulement pour les hôtels :

- la superficie de plancher de l'aire de consommation de ces 2 usages associés n'excède pas la somme des mesures de superficie suivantes : 75 m² + 1 m² par chambre offerte en location en plus de la 6^e;

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

- affichage, seuls les porte-menus seront autorisés;

Rejetée à l'unanimité (P 0; C 5; ABS 0) (Le conseil recommande de ne pas autoriser l'affichage).

LES USAGES ASSOCIÉS EXCLUS

Recommandation 13

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'exclure des R.C.A.IV.Q. 27 et 28 les usages associés suivants : jeu mécanique ou électronique, l'aménagement d'une piste de danse, un spectacle ou une présentation visuelle, l'aménagement d'un café-terrasse.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET D'AGRANDISSEMENT

Recommandation 14

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'inscrire aux R.C.A.IV.Q. 27 et 28 :

- que les travaux de transformation et d'agrandissement soient autorisés uniquement sur le même lot que le bâtiment principal existant en vertu des dispositions prévues par le règlement d'urbanisme;
- que les normes de stationnement (nombre de cases et aménagement des aires de stationnement) ne s'appliquent que si l'usage est agrandi.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

SONORISATION EXTÉRIEURE

Recommandation 15

Concernant les usages associés exclus, comprenant que les règlements 27 et 28 visent essentiellement à interdire certains usages associés à la fonction hôtelière et qu'ils ne s'intéressent donc pas à ceux qui ne font pas partie de cette catégorie, les membres du conseil de quartier souhaitent ajouter à l'interdiction des usages qui ont comme conséquence de nuire à la fonction résidentielle. Dans cet esprit, ils suggèrent d'interdire toute sonorisation à l'extérieur des hôtels.

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'inclure aux R.C.A.IV.Q. 27 et 28 l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments pour chacun des lots inscrits aux règlements.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

MESURES DE SUIVI

Recommandation 16

Considérant les orientations et objectifs du plan directeur de quartier;

Considérant la stratégie municipale de développement et de gestion des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec;

Considérant l'exercice d'harmonisation réglementaire du zonage;

Considérant le fragile équilibre qui existe entre la fonction résidentielle et les fonctions touristiques;

Considérant le faible taux d'occupation annuel dans les unités d'hébergement touristique, soit 60 %;

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter des mesures de suivi adéquates qui permettent d'assurer un contrôle serré du développement de la fonction hôtelière dans le Vieux-Québec.

Adoptée à l'unanimité (P 5; C 0; ABS 0)

D. L'Anglais

Denis L'Anglais
Président
Conseil de quartier du
Vieux-Québec-Cap-Blanc-
colline Parlementaire

André Martel

André Martel
Conseiller aux consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou

28 juin 2010