



CONSEIL
DE QUARTIER

Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Procès-verbal de la première assemblée du Conseil de quartier du Vieux-Québec - Cap-Blanc colline Parlementaire tenu le 12 janvier 2011, à l'École des Ursulines, dans le bâtiment du gymnase situé au 3, ruelle des Ursulines, à 19 h.

PRÉSENCES :

M. Benoît Bossé	Vice-président
M ^{me} Margo Ménard	Administratrice
M. Louis-Jean Rousseau	Administrateur
M ^{me} Françoise Sorieul	Trésorière
M ^{me} Michelle Doré	Administratrice
M ^{me} Émilie-Jennifer Desbiens	Administratrice
M. Gilles Dufour	Administrateur
M ^{me} Michèle Gagnon	Secrétaire
M ^{me} Anne Guérette	Conseillère municipale

Il y a quorum.

ABSENCE :

M. Denis L'Anglais	Président
--------------------	-----------

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, sept personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

11-01-01	Ouverture de l'assemblée	19 h
11-01-02	Lecture et adoption de l'ordre du jour	
11-01-03	Consultation publique de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) <i>Permettre dans le bâtiment résidentiel du 111, rue Sainte-Anne l'usage de l'hôtellerie, en Complément de l'hôtel existant du 115, rue Sainte-Anne</i>	19 h 05
	<ul style="list-style-type: none">• Présentation• Questions et commentaires du public• Questions, commentaires et recommandations du conseil de quartier	
11-01-04	Procès-verbal du conseil d'administration du 7 décembre 2010	19 h 50
	<ul style="list-style-type: none">• Adoption• Affaires découlant du procès-verbal	
11-01-05	Grands événements	20 h
11-01-06	Plan d'action du conseil de quartier	20 h 20
11-01-07	Assemblée annuelle	20 h 30
	<ul style="list-style-type: none">• Contenu de l'assemblée, rapport annuel et états financiers	
11-01-08	Fonds pour des initiatives communes de formation	20 h 45
11-01-09	Période d'information réservée à la conseillère municipale	20 h 55
11-01-10	Période de questions et de commentaires du public	21 h 05
11-01-11	Trésorerie	21 h 10
	<ul style="list-style-type: none">• Paiement du secrétaire de rédaction (résolution)• État des revenus et dépenses	
11-01-12	Correspondance	
	<ul style="list-style-type: none">• Lettres transmises• Communications écrites reçues<ul style="list-style-type: none">○ Courriel de madame Marie-Christine Boulianne, 20 décembre 2010○ Courriel de madame Jill et monsieur Claude Barbre, 9 janvier 2011	
11-01-13	Divers	
	<ul style="list-style-type: none">• Décision concernant la tenue d'une assemblée le 18 janvier• Compte rendu de la rencontre sur l'hébergement illégal, 30 novembre 2010• Revue Urbanité, hiver 2011	
11-01-14	Levée de l'assemblée	21 h 15

11-01-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Benoît Bossé, vice-président, procède à l'ouverture de l'assemblée à 19 h.

11-01-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

- *Adoption de l'ordre du jour*

SUR PROPOSITION DE MADAME FRANÇOISE SORIEUL DÛMENT APPUYÉE PAR MADAME MARGO MÉNARD, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du conseil de quartier en retirant les points 05 « Grands événements », 06 « Plan d'action du conseil de quartier » et 08 « Fonds pour des initiatives communes de formation ».

Adoptée à l'unanimité.

11-01-03 CONSULTATION PUBLIQUE DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (LAU) *Permettre dans le bâtiment résidentiel du 111, rue Sainte-Anne l'usage de l'hôtellerie, en complément de l'hôtel existant du 115, rue Sainte-Anne*

Madame Michèle Doré déclare son intérêt, se retire de la table du conseil d'administration et ne participe pas à la discussion, à la formulation et au vote sur la recommandation du conseil d'administration.

- *Présentation*

Monsieur 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 le projet de modification 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 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Il donne de l'information sur la convocation de la présente consultation publique. Une fiche synthèse de la demande de modification et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte de la zone concernée et des zones contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier.

Madame Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité-Limoilou, présente les projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, R.C.A.IV.Q 39 et 40. Pour le contenu de sa présentation, voir la fiche synthèse.

Au chapitre des enjeux, madame Anne Guérette, conseillère municipale, rappelle que l'enjeu principal de cette demande est la perte de logements et précise que le plan directeur de quartier et les états généraux du Vieux-Québec placent la consolidation de la fonction résidentielle au centre des priorités. En ce qui a trait à la recommandation du conseil de quartier du 15 juin dernier sur ce dossier, elle indique que la Ville n'y est pas favorable car selon elle il est difficile de gérer la mixité des fonctions dans un tel projet. Enfin, elle souligne que si le zonage demeure résidentiel, l'ensemble du bâtiment du 111, rue Sainte-Anne devra redevenir résidentiel.

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

Pour les questions et commentaires du public et du conseil de quartier, voir le rapport de consultation en annexe.

Résolution CA-11-01

Permettre dans le bâtiment résidentiel du 111, rue Sainte-Anne l'usage de l'hôtellerie, en complément de l'hôtel existant du 115, rue Sainte-Anne

SUR PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire recommande à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou :

- D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 39;

- D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 40;

- D'exclure de ces deux projets de règlement les usages du groupe Commerce 11 - résidence de tourisme et l'affichage, incluant les porte-menus, et d'inclure aux deux projets de règlement l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments.

Adoptée à la majorité.

À la suite de la consultation, tout comme le conseil de quartier l'a exprimé, madame Anne Guérette signale qu'elle aurait souhaité l'acceptation par la Ville de la recommandation sur la mixité formulée en juin dernier par le conseil de quartier. Cette recommandation permettait de résoudre l'enjeu de la salle à manger de l'hôtel du 115, rue Sainte-Anne tout en permettant la réintroduction de logements aux étages. Elle ne comprend pas pourquoi la Ville trouve difficile la gestion de la mixité des fonctions dans ce bâtiment.

Par ailleurs, madame Michèle Doré, requérante, indique qu'il est possible que l'un des propriétaires utilise les étages du 111, rue Sainte-Anne pour se loger.

- ***Stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec***

Madame Sandra Guilbert donne de l'information sur la mise en œuvre de la stratégie :

Attestation par le ministère : Depuis le début de janvier 2011, les réglementations provinciale et municipale sont maintenant arrimées. Ainsi, lorsqu'un requérant demande au ministère du Tourisme un certificat d'attestation ou de classification, le ministère demande au requérant d'obtenir auprès de sa municipalité un certificat municipal de conformité à la réglementation de zonage.

Inspecteur en tourisme : Depuis le début de janvier 2011, l'Arrondissement dispose d'une nouvelle ressource, soit un inspecteur en tourisme qui fera de l'inspection dans le domaine de l'hébergement touristique.

Comité de suivi : Le comité de suivi de la mise en œuvre de la stratégie a cessé ses activités après trois ans. Pour la Ville, dans ce dossier, la phase de sensibilisation telle que nous l'avons connu est terminée. La Ville aborde maintenant une nouvelle phase qui s'inscrit davantage dans une démarche de répression, notamment avec l'inspecteur en tourisme. En ce qui a trait au bilan final, madame Guilbert propose de le présenter à une séance publique du conseil de quartier.

11-01-04 PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 7 DÉCEMBRE 2010

- ***Adoption du procès-verbal du 7 décembre 2010***

SUR PROPOSITION DE MONSIEUR GILLES DUFOUR DÛMENT APPUYÉE PAR MADAME FRANÇOISE SORIEUL, IL EST RÉSOLU d'adopter le procès-verbal du 7 décembre 2010.

Adoptée à l'unanimité.

- ***Affaires découlant des procès-verbaux***

Aucune affaire n'est traitée.

11-01-05 ASSEMBLÉE ANNUELLE

- *Contenu de l'assemblée, rapport annuel et états financiers*

Madame Françoise Sorieul accepte de piloter le dossier de la rédaction du rapport annuel.

11-01-06 PÉRIODE D'INFORMATION RÉSERVÉE À LA CONSEILLÈRE MUNICIPALE

Duchesses du carnaval : Madame Guérette informe les membres du conseil qu'elle a déposé un avis de proposition au conseil municipal afin de débattre de la question des duchesses du carnaval. Son objectif est moins de ramener les duchesses que de trouver une façon de recréer le sentiment d'appartenance des quartiers au carnaval, comme cela existait à l'époque des duchesses.

11-01-07 PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Aucune intervention.

11-01-08 TRÉSORERIE

Aucune résolution.

11-01-09 CORRESPONDANCE

- *Lettres transmises*
 - Aucune.
- *Communications écrites reçues*
 - Courriel de madame Marie-Christine Boulianne, 20 décembre 2010 ;
 - Courriel de madame Jill et monsieur Claude Barbre, 9 janvier 2011, concernant l'installation de parcomètres sur la rue Sainte-Anne. Madame Michèle Doré présente l'information. Par la suite, dans le but d'augmenter le nombre de stationnements sur rue pour les résidents, monsieur Benoît Bossé présente son courriel remis aux membres du conseil de quartier. Celui-ci propose d'enlever les parcomètres dans les rues non commerciales, comme le secteur décrit dans le courriel de madame Barbre, ou sur la rue Sainte-Anne, entre la rue des Jardins et la rue Pierre-Olivier Chauveau, et sur d'autres rues. Dans la même perspective, il suggère d'éliminer les zones de stationnement de 10 minutes, comme celle de la rue Saint-Stanislas, au sud de la rue Saint-Jean, de permettre le stationnement à certaines intersection, de revoir la circulation sur certaines rues afin de créer ou d'augmenter les espaces de stationnement pour les résidents.

Résolution CA-11-02

Ajout au rapport sur la circulation et le transport, résolution CA-10-62, stationnement des véhicules des résidents

Considérant le rapport sur la circulation et le transport adopté le 7 décembre 2010;
Considérant l'importance d'améliorer les conditions de stationnement sur rue pour les résidents;

SUR PROPOSITION DE MONSIEUR BENOÎT BOSSÉ DÛMENT APPUYÉE PAR MADAME MICHELLE GAGNON, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire ajoute au rapport sur la circulation et le transport adopté le 7 décembre 2010, résolution CA-10-62, les éléments suivants concernant l'augmentation du nombre d'espaces de stationnement sur rue pour les résidents et demande à l'Arrondissement de les analyser :

- Faire une révision complète des zones de débarcadères existantes, la pertinence de certaines pouvant être interrogée : la zone de débarcadère de la rue Sainte-Angèle, au sud de la rue Saint-Jean, devant ce qui était autrefois une rôtisserie. Il en va de même pour les zones de stationnement de 10 minutes : par exemple, celle qui existe sur la rue Saint-Stanislas, au sud de la rue Saint-Jean.
- Revoir la pertinence de tous les parcomètres sur les rues non commerciales. Par exemple, sur la rue Sainte-

Anne, entre la rue des Jardins et la rue Pierre-Olivier Chauveau il y a des parcomètres alors qu'il n'y a aucun commerce de détail, seulement des hôtels et des bureaux; sur la rue Pierre-Olivier-Chauveau; sur la rue Cook, entre la rue Dauphine et la rue Saint-Stanislas; sur la côte Dinan (qui deviendra sens unique prochainement); sur la rue des Remparts, le long de l'Hôtel-Dieu; sur la côte du Palais, au nord de la rue MacMahon.

- Analyser les secteurs où le stationnement est interdit : par exemple l'intersection de la rue Sainte-Angèle et la rue Dauphine; l'interdiction du stationnement sur la rue Sainte-Angèle, entre la rue McWilliam et la rue Saint-Jean.
- Revoir l'organisation de la circulation sur certaines rues afin de permettre l'ajout de places de stationnement : par exemple analyser la pertinence de mettre la rue D'Auteuil à sens unique vers le nord, entre la rue Saint-Jean et la rue MacMahon.

Adoptés à l'unanimité.

11-01-10 DIVERS

- ***Décision concernant la tenue d'une assemblée le 18 janvier***

Considérant qu'aucun dossier ne nécessite une assemblée du conseil de quartier dans les prochains jours, les membres conviennent d'annuler l'assemblée du 18 janvier prochain.

- ***Compte rendu de la rencontre sur l'hébergement illégal, 30 novembre 2010***

Madame Françoise Sorieul présente le compte rendu de la dernière réunion du comité de suivi sur l'hébergement illégal. À ce compte rendu s'ajoute les informations transmises par madame Sandra Guilbert au point 11-01-03.

Résolution CA-11-03

Hébergement illégal, fin des travaux du comité de suivi et bilan

Considérant la décision de l'Arrondissement de mettre fin aux travaux du comité de suivi sur l'hébergement illégal;

Considérant que ce sujet est inscrit au plan directeur de quartier;

Considérant qu'il importe d'assurer un suivi de la mise en oeuvre des actions relatives à l'hébergement illégal;

SUR PROPOSITION DE MADAME FRANÇOISE SORIEUL DÛMENT APPUYÉE PAR MADAME ÉMILIE JENNIFER DESBIENS, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire demande à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou de présenter, deux fois l'an, au conseil de quartier un bilan des actions découlant du dossier de l'hébergement illégal.

Adoptée à l'unanimité.

- ***Revue Urbanité, hiver 2011***
- ***Comité de suivi du projet d'agrandissement de l'Hôtel Dieu***

Madame Margo Ménard a reçu une communication de l'Hôtel-Dieu concernant la première réunion du comité de suivi du projet d'agrandissement de l'Hôtel-Dieu. Cette rencontre aura lieu avant la fin de janvier.

11-01-11 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Levée de l'assemblée par monsieur Benoît Bossé à 21 h 30.

Benoît Bossé
Vice-président

Michèle Gagnon
Secrétaire

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-190

<p>1. Événement, date et lieu (11-01-12)</p> <p>Consultation LAU et RVQ 204 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RVQ 204 <input type="checkbox"/></p> <p>L'École des Ursulines, bâtiment du gymnase, 3, ruelle des Ursulines, 19 h</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Approbation de projets modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et l'occupation du lot 1 212 508 par certains usages, R.C.A.IV.Q. 39 et 40, 111, rue Sainte-Anne</p>												
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Émilie-Jennifer Desbiens, Michèle Gagnon, Margo Ménard et Françoise Sorieul, MM. Benoît Bossé, Gilles Dufour et Louis-Jean Rousseau</p> <p>Membre sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère municipale</p> <p>Personnes-ressources : Mme 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 des projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.IV.Q. 39 et 40. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier, consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.IV.Q. 40 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche synthèse de la demande de modification et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte relative à la zone concernée et aux zones contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 39; - D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 40; - <u>D'exclure</u> de ces deux projets de règlement les usages du groupe Commerce 11 - résidence de tourisme et l'affichage incluant les porte-menus et <u>d'inclure</u> aux deux projets de règlement l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments. 														
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mme Michelle Doré déclare son intérêt et ne participe pas à la discussion, à la formulation et au vote du conseil d'administration sur la recommandation.</p>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	0	3.	6	Abstention	1	Total	7	<p>8. Description des options</p> <p>1- Statu quo.</p> <p>2- - Approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 39.</p> <p>- Approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 40.</p> <p>3- Même que l'option 2, mais exclure des deux projets de règlement les usages du groupe commerce 11 - résidence de tourisme et l'affichage incluant les porte-menus et d'inclure aux deux projets de règlement l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments. - (nouvelle option proposée par le conseil de quartier).</p>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	6													
Abstention	1													
Total	7													

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-190

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 7

Nombre de commentaires : 4

Questions :

Usage du bâtiment : L'usage inscrit au permis depuis 1996 est celui de l'habitation. Toutefois, dans le cadre des inspections dans le dossier de la gestion des établissements d'hébergement touristique, il a été constaté par la Ville qu'un mur a été percé entre le 111 et le 115, rue Sainte-Anne, que le rez-de-chaussée est utilisé comme salle à déjeuner pour l'hôtel du 115, et qu'aux étages on trouve une chambre et trois résidences de tourisme.

Complexité de la gestion de la mixité des fonctions (en référence à la recommandation du conseil de quartier du 15 juin 2010 de permettre au 111 l'usage de salle à déjeuner au rez-de-chaussée et de remettre les logements aux étages) : La complexité provient du fait qu'on permettrait dans le 111 un usage accessoire (salle à déjeuner) à un usage principal (hôtel) qui est situé dans le bâtiment voisin au 115, rue Sainte-Anne; de l'exigence d'avoir une entrée distincte pour chaque usage au 111; de la difficulté de s'assurer à long terme que les logements du 111 sont bel et bien utilisés pour la fonction résidentielle. Pour ces raisons, il est recommandé que le bâtiment soit consacré en totalité à la fonction résidentielle ou à la fonction hôtelière.

Commentaires :

Ayant participé aux différentes consultations publiques sur la gestion des établissements d'hébergement touristique et au comité externe de l'arrondissement sur ce dossier, le représentant de l'Association hôtelière de la région de Québec se dit déçu de constater et ne comprend pas pourquoi l'arrondissement ne peut accepter la recommandation élaborée à la consultation du 15 juin dernier, c'est-à-dire, de permettre l'usage de salle à déjeuner au rez-de-chaussée du 111 et la fonction habitation aux étages. Il rappelle qu'à cette consultation c'était le seul dossier, sinon l'un des rares, où la propriétaire proposait de réintroduire la fonction habitation dans son bâtiment, proposition avec laquelle elle se dit toujours confortable. De plus, il mentionne que la perte de la salle à déjeuner serait problématique pour l'hôtel du 115. Enfin, il se demande pourquoi la Ville n'agit pas davantage sur la question de l'hébergement touristique illégal, qui constitue le problème numéro un, plutôt que de rejeter une solution de zonage qui permet de réintroduire de l'habitation dans un bâtiment.

Considérant les difficultés que créerait le rejet de la modification de zonage pour le 111, rue Sainte-Anne, bien qu'il aurait préféré que l'arrondissement accepte la recommandation du 15 juin dernier, à regret la représentante du Comité des citoyens du Vieux-Québec indique que son organisme se prononce en faveur de l'option 2, c'est-à-dire de permettre la fonction hôtelière dans l'ensemble du bâtiment du 111, rue Sainte-Anne.

Une autre intervenante, la représentante de la requérante, dépose et présente un document qui contient sept annexes. Celles-ci démontrent, notamment, que le bâtiment du 111, rue Sainte-Anne était utilisé à des fins hôtelières jusqu'à 15 ans avant l'achat de l'immeuble par la propriétaire actuelle. L'une des annexes contient des photographies de certaines chambres du 111. D'autre part, elle précise que lorsque la requérante a constaté le problème du 111, celle-ci a fait une demande de modification de zonage et finalement proposée de maintenir la salle à déjeuner au rez-de-chaussée et de remettre des logements aux étages. Elle souligne que la perte de la salle à déjeuner serait problématique pour l'hôtel situé au 115, car cela risquerait de le mettre en péril, sans compter les coûts importants associés à la transformation du 111 en un bâtiment strictement résidentiel. Enfin, la requérante dépose un courriel d'un propriétaire résidentiel voisin qui appuie le maintien de la salle à déjeuner au 111, rue Sainte-Anne.

Par ailleurs, le fils de la requérante précise qu'on trouve au rez-de-chaussée et au sous-sol du 111, rue Sainte-Anne la salle à déjeuner, la salle des employés, une buanderie et du rangement. L'interdiction d'utiliser le 111 pour ces fonctions aura un impact important pour l'hôtel du 115, car il faudrait y diminuer le nombre de chambres afin d'y déménager ces fonctions.

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Projet de règlement de zonage : Le présent projet de règlement de zonage, qui est une permission d'occupation, ne concerne que le lot du 111, rue Sainte-Anne et ne s'applique donc pas à l'ensemble de la zone où ce lot est localisé. Ainsi, pour ce bâtiment, la requérante aura le choix de se prévaloir des usages prévus à la permission d'occupation pour ce lot ou de se conformer au zonage en vigueur dans la zone où est situé ce lot, c'est-à-dire un zonage résidentiel.

Commentaires :

Un membre rappelle certains éléments concernant ce dossier. S'appuyant sur le document déposé par la représentante de la requérante, il souligne que celle-ci savait au moment de l'achat que l'usage en vigueur dans l'immeuble du 111, rue Sainte-Anne n'était pas conforme. En outre, il n'a pas été démontré que l'hôtel du 115, rue Sainte-Anne ne serait plus rentable si la salle à déjeuner devait y être déménagée. En ce qui a trait à la recommandation de juin 2010, c'est-à-dire l'autorisation de la salle à déjeuner au rez-de-chaussée de l'immeuble du 111 et la réintroduction de la fonction résidentielle aux étages, celle-ci avait été imaginée par la requérante et avait reçu l'appui du conseil de quartier qu'il l'a recommandé à l'arrondissement. Depuis, c'est l'arrondissement qui rejette cette solution qui représentait pourtant un

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-190

10. Questions et commentaires du mandaté (suite)

En ce qui a trait à l'argument de la Ville soutenant que la complexité de gestion rend impraticable la recommandation formulée en juin dernier, recommandation qui s'appuyait sur la mixité des fonctions dans un même bâtiment, des membres ne comprennent pas que la Ville ne puisse pas gérer la mixité des fonctions. Pourtant, l'approche de mixité des fonctions constitue actuellement la façon de faire. Cette décision de l'administration a pour conséquence d'obliger le conseil de quartier à réviser sa recommandation qui constituait un compromis valable, permettant à la fois de résoudre la question de la salle à déjeuner et le retour de la fonction résidentielle dans le bâtiment du 111.

En ce qui a trait à la recommandation, si la majorité des membres appuient l'option de permettre la fonction hôtelière dans l'ensemble du bâtiment, l'un d'eux signale que celle-ci facilite la gestion du bâtiment. Pour lui, la solution élaborée en juin dernier représente un défi de gestion à long terme. Si, dans un premier temps, il apparaît que l'usage résidentiel peut fonctionner séparément de la fonction hôtelière, il n'est pas convaincu que cette distinction puisse se perpétuer, notamment en cas de vente du bâtiment. Pour les autres membres qui appuient également cette option, certains soulignent qu'ils auraient préféré la solution de la mixité des fonctions recommandée en juin 2010, car elle permettait le retour de la fonction résidentielle dans une partie du bâtiment. Parmi les autres commentaires, tout en étant conséquente avec les recommandations du conseil de quartier et les décisions de l'arrondissement concernant le 115, la recommandation du conseil de quartier pour le 111 doit être comprise comme un cas d'exception et ne doit pas encourager des propriétaires à faire fi du zonage en espérant un jour obtenir une régularisation. Enfin, notant que le bâtiment du 111, rue Sainte-Anne est situé dans une zone résidentielle, il est rappelé que le conseil recommande à nouveau à l'arrondissement de retirer la résidence de tourisme et les normes ayant trait à l'affichage et aux porte-menus du projet de règlement et d'y ajouter l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments.

1. *Suivis recommandés*

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

Approuvé par



Benoît Bossé
Vice-président
Conseil de quartier Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline
Parlementaire

14 janvier 2011

Préparé par



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