



CONSEIL
DE QUARTIER

Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire

Procès-verbal de la quatrième assemblée du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire tenue le 27 mars 2012, à l'hôtel de ville de Québec, 2 rue des jardins, salle de réception, à 19 h

PRÉSENCES :

MM.	Denis L'Anglais	Président
	Benoît Bossé	Vice-président
M ^{mes}	Françoise Sorieul	Trésorière
	Émilie-Jennifer Desbiens	Secrétaire
	Margo Ménard	Administratrice
M.	Louis-Jean Rousseau	Administrateur
M ^{me}	Anne Guérette	Conseillère municipale

Il y a quorum.

ABSENCES :

M ^{me}	Michelle Doré	Administratrice
M.	Gilles Dufour	Administrateur

Un poste est vacant.

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, quinze (15) personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

12-04-01	Ouverture de l'assemblée	19 h
12-04-02	Lecture et adoption de l'ordre du jour	
12-04-03	Modification au règlement de zonage Permission et demande d'occupation pour un restaurant au 337, rue Saint-Paul R.C.A.1V.Q. 103 et 105	
	<ul style="list-style-type: none">• Présentation• Questions et commentaires du public• Questions, commentaires et recommandation du conseil de quartier	
12-04-04	Divers	
	<ul style="list-style-type: none">• Rapport de la rencontre du comité circulation, transport et stationnement• Présidence d'élections à l'assemblée annuelle• Comité de suivi du projet d'agrandissement de L'Hôtel-Dieu	
12-04-05	Levée de l'assemblée	20 h 30

12-04-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M. Denis L'Anglais, président, procède à l'ouverture de l'assemblée à 19 h.

12-04-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

• Adoption de l'ordre du jour

SUR PROPOSITION DE M. BENOÎT BOSSÉ DÛMENT APPUYÉE PAR M^{ME} FRANÇOISE SORIEUL, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du conseil de quartier en ajoutant les sujets suivants au point 04 Divers « Rapport de la rencontre du comité circulation, transport et stationnement », « Présidence d'élections à l'assemblée annuelle » et « Comité de suivi du projet d'agrandissement de L'Hôtel-Dieu ».

Adoptée à l'unanimité

12-04-03 MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Permission et demande d'occupation pour un restaurant au 337, rue Saint-Paul R.C.A.1V.Q. 103 et 105

• Présentation

M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou, présente 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. La consultation porte sur les projets de modifications aux règlements R.C.A.1V.Q. 103 et 105. Le projet de modification R.C.A.1V.Q. 105 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Il donne de l'information sur la convocation de la présente consultation publique. Une fiche synthèse des demandes de modifications 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. Des copies complètes des projets de règlement sont disponibles pour le public.

M^{me} Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité-Limoilou, présente les projets de modifications au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 103 et 105. Pour le contenu de sa présentation, voir la fiche synthèse.

• Questions et commentaires du public et du conseil de quartier

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

• Recommandation du conseil de quartier

Résolution CA-12-13

Modification du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et à une demande d'occupation par un restaurant sur le lot 4 442 959 (337, rue Saint-Paul) R.C.A.1V.Q. 103 et 105 – quartier Vieux-Québec, Cap-Blanc, colline Parlementaire

À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le statu quo, c'est-à-dire ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 103 et 105 concernant le lot 4 442 959, 337 rue Saint-Paul).

Adopté à la majorité (option 1 statu quo : 4 votes; option 2 : 0 vote; abstention : 2 votes)

12-04-04 DIVERS

• **Rapport de la rencontre du comité circulation, transport et stationnement**

Les membres se disent déçus de l'exercice, le délai de réponse est trop long, il s'est écoulé 18 mois depuis la réunion de septembre 2010 et la rencontre du 27 mars, et ils estiment que les solutions ne sont pas à la hauteur des attentes.

M. Denis L'Anglais demande que le bilan du dossier circulation, transport et stationnement soit mis en ligne dans la page Internet du conseil de quartier.

• **Présidence d'élections à l'assemblée annuelle**

Résolution CA-12-14

Présidence d'élections à l'assemblée annuelle

SUR PROPOSITION DE M. BENOÎT BOSSÉ DÛMENT APPUYÉE PAR M^{ME} FRANÇOISE SORIEUL, IL EST RÉSOLU que le conseil d'administration du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire nomme M. André Martel président d'élections qui se déroulent dans le cadre de l'assemblée annuelle du conseil de quartier du 17 mai 2012.

Adoptée à l'unanimité

• **Comité de suivi du projet d'agrandissement de L'Hôtel-Dieu**

M^{me} Margo Ménard rappelle que le prochain conseil d'administration du conseil de quartier devra nommer un nouveau représentant au sein du comité de suivi du projet d'agrandissement de L'Hôtel-Dieu.

12-04-05 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Levée de l'assemblée par M. Denis L'Anglais à 20 h 45.

(S) DENIS LANGLAIS

Denis L'Anglais
Président

(S) ÉMILIE-JENNIFER DESBIENS

Émilie-Jennifer Desbiens
Secrétaire

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

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-211
17-252-01-11-9**

<p>1. Événement, date et lieu (12-03-27) Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/> Hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception, 19 h</p>	<p>2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet Projets modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme concernant une permission et une demande d'occupation pour un restaurant sur le lot 4 442 959 (quartier Vieux-Québec, Cap-Blanc, colline Parlementaire, restaurant au 337, rue Saint-Paul, immeuble Port-Dauphin), R.C.A.1V.Q. 103 et 105</p>										
<p>4. Présences Membres avec droit de vote : M^{mes} Émilie-Jennifer Desbiens, Margo Ménard et Françoise Sorieul, MM. Benoît Bossé, Denis L'Anglais et Louis-Jean Rousseau Membre sans droit de vote : M^{me} Anne Guérette, conseillère municipale Personnes-ressources : M^{me} Sandra Guilbert et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>												
<p>5. Information présentée 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.1V.Q. 103 et 105. Présentation d'information relative à la présente consultation, demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le projet de modification R.C.A.1V.Q. 105 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche synthèse, les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum et la carte de la zone concernée et des zones contigües ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier. Des copies complètes des deux projets de modification aux règlements étaient également disponibles à l'assemblée.</p>												
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le statu quo, c'est-à-dire ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 103 et 105 concernant le lot 4 442 959, 337 rue Saint-Paul).</p>												
<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>4</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	4	2.	0	Abstention	2	Total	6	<p>8. Description des options</p> <ol style="list-style-type: none"> Statu quo, ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme; Approuver le projet de modification R.C.A.1V.Q. 103 relativement à une permission d'occupation du lot 4 442 959 du cadastre du Québec par un restaurant et approuver le projet de modification R.C.A.1V.Q. 105 relativement à une demande d'occupation du lot 4 442 959 du cadastre du Québec par un restaurant (quartier Vieux-Québec, Cap-Blanc, colline Parlementaire, 337, rue Saint-Paul). 	
Option	Nombre de votes											
1.	4											
2.	0											
Abstention	2											
Total	6											

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

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-211
17-252-01-11-9**

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 15

Nombre de commentaires : 7

Questions :

Projet du requérant : Le requérant précise que la partie résidentielle de l'immeuble en construction s'adresse à des locataires. Pour lui, il importe que le restaurant qui s'installera au rez-de-chaussée soit de qualité, anime le rez-de-chaussée de l'immeuble, soit ouvert à l'année, tous les jours de la semaine et contribue à rendre vivante cette partie de la rue Saint-Paul, particulièrement durant la saison hivernale. Comme il s'agit d'un restaurant de fine cuisine, celui-ci n'entrera pas en compétition avec les autres restaurants du secteur qui sont principalement des casse-croûte. D'autre part, le propriétaire du restaurant rappelle qu'il a déjà exploité un restaurant dans le Vieux-Port, L'Ardoise, et que son futur restaurant sera de type cuisine de marché, incluant l'offre de plats pour emporter, en plus d'offrir des déjeuners. Outre la clientèle touristique et de la région, il vise la clientèle du quartier et il souhaite que l'implantation de son établissement dans cette partie de la rue Saint-Paul contribue à faire le pont commercial entre Saint-Roch (boulevard Charest) et le Vieux-Port (quai Saint-André), ce qui en ce moment est mal assuré.

Stationnement : En réponse à une question, le requérant précise qu'il y aura un stationnement intérieur pour les résidents dans la phase 2 du projet résidentiel. Par ailleurs, la représentante de l'Arrondissement précise que la réglementation de zonage ne prévoit aucune obligation en matière de stationnement pour les restaurants.

Commentaires :

Parmi les 5 personnes qui se sont prononcées clairement en faveur du projet de modification à la réglementation, 4 proviennent du milieu des affaires du secteur. Ainsi, le représentant de l'Association des gens d'affaires de la place Royale et du Vieux-Port, également propriétaire d'un commerce, indique que l'Association est favorable au projet et se dit convaincu que, puisqu'il s'agit d'un restaurant de fine cuisine ouvert à l'année, le restaurant amènera une nouvelle clientèle dans le secteur, clientèle qui profitera de sa visite au restaurant pour faire du « lèche-vitrines » dans les commerces des environs. Les autres commerçants qui sont intervenus partagent ce point de vue, incluant un propriétaire de casse-croûte. De plus, considérant que le restaurant sera ouvert à l'année, plusieurs font remarquer que ce commerce contribuera à assurer la continuité de la trame commerciale de la rue Saint-Paul, entre Saint-Roch (boulevard Charest) et le Vieux-Port (quai Saint-André), ce qui n'est pas le cas des nombreux casse-croûte du secteur qui sont ouverts principalement durant la saison estivale, en fonction de la période touristique. Par ailleurs, considérant le type de restaurant visé par le projet, un résident favorable à la modification souligne que ce nouveau restaurant contribuera à la diversité de l'offre en restauration dans un secteur où l'on trouve plusieurs restaurants de type casse-croûte. En ce qui a trait au contingentement des restaurants dans la zone, celui-ci se dit en désaccord avec cette approche, il estime que le marché constitue un meilleur outil de régulation.

Parmi les 2 autres personnes qui sont intervenues, l'une d'elles, propriétaire d'un bâtiment sur la rue des Vaisseaux-du-Roi, signale qu'elle est plutôt indifférente à l'implantation d'un nouveau restaurant à cet endroit. Elle se dit néanmoins préoccupée par le fait qu'il n'y ait pas de stationnement intérieur pour les futurs résidents de l'immeuble en construction. D'autre part, sans se prononcer en défaveur du projet de modification, un autre intervenant, propriétaire d'immeubles résidentiels dans le secteur et dans lesquels il y a un local commercial occupé par un casse-croûte, souligne qu'on trouve déjà plusieurs restaurants dans cette partie du Vieux-Port et qu'il n'est pas possible d'inscrire à la réglementation le type de restaurant souhaité. Conséquemment, même si le requérant vise l'installation d'un restaurant de qualité, rien dans la réglementation ne permet d'empêcher l'implantation d'un établissement de type restauration rapide.

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

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2011-211
17-252-01-11-9**

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Étude de marché : En réponse à une question, la représentante de l'Arrondissement précise que ce qui ressort de l'étude de marché présentée en 2010 au conseil de quartier concerne la perception des prix, le manque de stationnement et la méconnaissance des commerces. En matière de services de proximité, l'étude faite par la gestion du territoire de l'Arrondissement sera présentée en même temps que l'étude sur le marché du Vieux-Port. Elle ajoute que c'est à cet endroit que l'on voit le plus grand potentiel pour répondre à la demande en services de proximité dans le quartier.

Service aux tables et service au comptoir : En réponse à une question, il est précisé que la réglementation de la Ville ne permet pas de faire la distinction entre un restaurant qui offre un service aux tables et un restaurant qui offre un service au comptoir. La seule distinction inscrite à la réglementation est celle d'un restaurant avec cuisson ou d'un restaurant sans cuisson. Si l'on veut introduire une distinction entre service aux tables et service au comptoir, le règlement cadre de la Ville devra être modifié.

L'utilisation de l'espace commercial du rez-de-chaussée : Il y aura 2 commerces au rez-de-chaussée des 337 et 343, rue Saint-Paul, l'un serait occupé par le restaurant. Celui-ci ne pourra s'agrandir dans l'autre espace commercial, car les règlements R.C.A.IV.Q 103 et 105 limitent la superficie du restaurant à un seul des 2 espaces commerciaux.

Contingentement des restaurants : Le contingentement des restaurants s'applique aux zones situées au sud de Saint-Paul. Il n'y a pas de contingentement du côté nord de Saint-Paul.

Perte de droits : Dans une zone où il y a contingentement, lorsqu'un restaurant est fermé pendant plus de 12 mois, le permis de restaurant devient disponible pour un nouvel emplacement. Le requérant des 337 et 343, rue Saint-Paul, est inscrit sur une liste d'attente depuis 2010. Toutefois, aucun permis n'a été libéré depuis son inscription à la liste.

Commentaires :

Un membre indique son désaccord avec la modification demandée au zonage. Il rappelle qu'en 2006, il y avait 118 restaurants dans le quartier, dont 58 en basse-ville. C'est dans ce contexte que le contingentement du nombre de restaurants a été demandé et il rappelle que des restaurateurs y étaient favorables. Par ailleurs, même si l'on utilise l'outil de la permission d'occupation pour répondre à la demande du requérant, il souligne que celui-ci conduit pratiquement à l'ouverture du contingentement instauré il y a à peine 2 ans. Conséquemment, il y a un fort danger de création d'un précédent en plus de donner un mauvais signal. Pour lui, le nouveau restaurant devrait s'installer du côté nord de la rue Saint-Paul, là où il n'y a pas de contingentement. En ce qui a trait à la question de l'achalandage, il estime que le restaurant agira comme un commerce de destination et, de ce fait, la clientèle ne fréquentera pas les autres commerces du secteur. Sur ce point, il pense que le développement du projet de l'îlot des Palais pourrait véritablement jouer le rôle de générateur d'achalandage souhaité pour ce secteur.

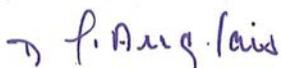
Un autre membre souligne que la question du manque d'achalandage durant la saison hivernale n'est pas propre à la rue Saint-Paul, elle concerne tout le secteur de la place Royale et du croissant du Vieux-Port. Une réflexion globale doit être faite sur ce sujet. Également, il rappelle que la diminution importante de la population résidante du Vieux-Québec constitue une donnée importante lorsqu'il s'agit d'assurer un bon achalandage pour le maintien ou la venue de commerces de proximité. En matière de restaurants, il estime que l'ensemble du secteur en compte suffisamment pour répondre aux besoins. Il rappelle que dans le quartier du Petit-ChAMPLAIN, l'Arrondissement a utilisé le même outil réglementaire pour répondre à la demande d'ajout d'un restaurant. Or, il n'y a toujours pas de restaurant dans l'espace commercial visé par le règlement.

Observant qu'il n'y a pas eu d'intervention du public en défaveur du projet de règlement, il souligne néanmoins que l'acceptation du projet de règlement aura comme effet de mettre fin au contingentement. Considérant ces deux éléments, il s'abstiendra.

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

3 avril 2012

Préparé par



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