

Conseil de quartier du Vieux-Québec—Cap-Blanc—colline Parlementaire
Rapport de la séance publique de travail
18 juin 2008

Hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception, à 19 heures

ZONAGE DES ZONES RÉSIDENTIELLES, RÉCRÉATIVES ET PUBLIQUES

1. Présentation

- **Présentation**

M^{me} Françoise Roy, Arrondissement de la Cité, présente les propositions de modification à la réglementation de zonage, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions et commentaires**

Nouvelle carte de zonage : En consultant la nouvelle carte de zonage, un résident s'inquiète des codes de spécification utilisés pour les zones du quartier ou de ceux qui n'y apparaissent pas. Par exemple, dans la zone de l'hôtel de ville, incluant le parc Taschereau, 11029Cc, il observe que le code Cc signifie « Commerciale d'arrondissement ». Or, il demande pourquoi on utilise ce code «commercial...» pour la zone de l'hôtel de ville et pourquoi le parc en fait partie. Plus généralement, il aurait aimé qu'on présente les codes de spécification de chacune des zones afin que l'on puisse connaître précisément ce qui est autorisé. Idéalement, chaque propriétaire devrait recevoir de façon individualisée cette information. Concernant les codes de spécification pour chacune des zones, compte tenu du nombre de fiches, les représentants de la ville soumettent qu'il n'est pas possible de présenter cette information dans le cadre d'une assemblée publique. Par contre, chaque propriétaire peut l'obtenir en communiquant à l'arrondissement. Par ailleurs, s'il s'avérait que les fiches d'information de chacune des zones (codes de spécification) ne sont pas disponibles sur le site Internet, la ville peut les rendre disponibles au conseil de quartier et au comité des citoyens.

Présentation PowerPoint : À la diapositive « Mise en contexte » on suggère d'intégrer les données de population de 2006. En ce qui a trait à l'enjeu, on souligne qu'il s'agit de l'orientation de base du plan directeur de quartier et que parmi les pressions on pourrait ajouter le manque de services de proximité.

Agora, Vieux-Port : Considérant que la Ville s'est opposée au projet de l'Agora dans le Vieux-Port, il en est de même pour les résidents du Vieux-Québec, un résident demande à la Ville que le zonage de cette zone reflète les orientations de la Ville pour ce site, c'est-à-dire la fonction parc de détente.

Parc Taschereau et autres parcs : Considérant son emplacement, entre l'hôtel de ville et la basilique, considérant que les activités qui ont cours à la basilique et celles des amuseurs publics qui se produisent dans le parc, considérant que l'utilisation du parc par les amuseurs publics brise l'aménagement du parc et qu'elle n'est pas compatible avec les fonctions qu'on y trouve dans le pourtour, trois résidents demandent de ne plus y autoriser les amuseurs publics et de zoner le parc Taschereau parc de détente. Si cette catégorie n'existe pas dans le zonage, on suggère de la créer comme on a créé la catégorie de parc de conservation.

En s'appuyant sur la nouvelle carte de zonage et sur les codes de spécification, une intervenante constate que les parcs du quartier sont notés Ra « récréative de loisir » : place de Paris, Cavalier-du-Moulin, Dalhousie. Or, dans les faits, tous ces parcs n'ont pas la même fonction, certains sont des parcs de détente. On s'inquiète que la réglementation de zonage ne traduise pas cette réalité.

Parc de la rue Couillard : Un résident demande que le parc de la rue Couillard soit inscrit comme tel dans le zonage du quartier.

Propriétés conventuelles : Tout en étant favorable à l'approche de zonage qui vise à confirmer les fonctions réelles et en usage, dans une propriété conventuelle, un résident propose d'ajouter que les transformations futures de ces propriétés seront traitées par plan de construction ou plan d'aménagement d'ensemble. Ces outils sont plus précis que le zonage et permettent, notamment, de prévoir des critères afin de protéger non seulement le caractère architectural patrimonial extérieur d'un bâtiment, mais également l'intérieur de celui-ci.

Considérant le contexte financier des propriétés conventuelles et observant que le zonage proposé pour ces propriétés est plus restrictif que le zonage actuel, une résidente craint que le nouveau zonage ne permette pas de souscrire à toutes les formules de financement qui pourraient contribuer au maintien des propriétés conventuelles : concerts, autres usages connexes. À cet effet, elle demande que la ville se dote d'un énoncé d'orientation quant à l'avenir des propriétés conventuelles, ce qui serait fort utile pour déterminer le zonage à conférer à ces propriétés.

Droits acquis : En réponse à une question sur les droits acquis, dans la mesure où l'on souhaite revoir la durée de droits acquis lorsque l'usage a complètement cessé, il faut faire les recommandations dans le cadre de la réglementation sur le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme de la Ville RVQ 1400.

Bassin Louise : En réponse à une question, il est rappelé que le zonage du bassin Louise et de son pourtour sera analysé ultérieurement. Pour ce motif, le zonage actuel a été reconduit dans la présente révision réglementaire.

Zone résidentielle 11060 Hb, secteur de la rue Sainte-Geneviève : Au nom de la coalition de l'escalier Saint-Denis, qui regroupe des propriétaires des rues Sainte-Geneviève et de la Porte, un résident dépose un mémoire dans lequel il est demandé à la ville de préciser au zonage la hauteur permise des nouvelles constructions. Actuellement, la hauteur est calculée en considérant les bâtiments voisins avec une marge de manœuvre de $\pm 20\%$, à la discrétion de la Commission d'urbanisme. La coalition propose une hauteur maximale de dix mètres à partir de la rue, incluant la mécanique du bâtiment. Cette hauteur vise notamment la protection des points de vue et percées visuelles du Vieux-Québec. De plus, la coalition demande de rendre transparent tout le processus de demande de permis et de dérogation. D'autres recommandations ont trait à l'information aux nouveaux propriétaires (exigences réglementaires, rénovation des bâtiments), à la promotion du Plan directeur d'aménagement et de développement concernant le respect de la trame urbaine et le patrimoine paysager; au traitement des propriétaires résidents et aux propriétaires qui laissent à l'abandon un immeuble. Une copie du mémoire est jointe en annexe.

Stationnement commercial : Réagissant aux propositions qui recommandent l'élimination du stationnement commercial, un résident propriétaire de commerces estime que, même s'il s'agit d'une orientation à long terme, cette approche aura des conséquences néfastes pour les commerces du Vieux-Québec. Ainsi, avant d'éliminer le stationnement commercial des zones où cette fonction est actuellement permise, il demande une étude des conséquences futures sur les commerces d'une telle modification au zonage. Il est précisé par les représentants de la ville que les stationnements commerciaux existants seront gérés par droits acquis si la nouvelle réglementation est adoptée. De plus, il est précisé que c'est le stationnement commercial de surface qui est visé par la nouvelle réglementation et non le stationnement commercial intérieur. Malgré ces précisions, un intervenant soumet que, compte tenu du fleuve, il ne sera pas possible de construire un stationnement sous-terrain sur la rue Dalhousie, devant le Musée de la civilisation. Pour cette raison, il n'est pas favorable à la réglementation proposée.

Stationnement commercial au Cap-Blanc : Deux personnes font valoir que les stationnements de surface du secteur Cap-Blanc appartiennent à la Ville et sont loués aux résidents. Ces stationnements doivent donc être conservés. De plus, à la demande des résidents, il y a un certain nombre d'années,

ces stationnements ont été zonés de cette façon afin d'y empêcher toute construction et ainsi protéger les percées visuelles sur le fleuve pour les résidences situées devant ces stationnements. Conséquemment, on demande de maintenir le zonage stationnement commercial.

Zonage résidentiel : Considérant qu'un des objectifs du plan directeur de quartier est de consolider la fonction résidentielle du quartier, un résident propriétaire de commerces demande d'évaluer combien de logements pourraient être construits avec la réglementation actuelle et avec la nouvelle réglementation qui abaisse les hauteurs et le nombre maximal de logements.

Norme des grands logements : En réponse à une question, il est précisé que la norme des grands logements s'applique. Cette norme a un effet sur le nombre maximal de logements autorisés dans une zone, comme la hauteur maximale et les marges prescrites au règlement. Par ailleurs, la norme des grands logements peut s'exprimer en superficie ou en nombre de chambres à coucher (2 cc et plus). Ainsi, un loft ayant la dimension d'un grand logement sera considéré comme respectant la norme des grands logements, il sera toujours possible de transformer le loft en appartement avec des chambres.

Nouvelles casernes et Chalmers Wesley : Les nouvelles casernes font partie de la zone 11014 Parc de l'Artillerie. L'église Chalmers Wesley fait partie de la zone 11060Hb, secteur des rues Sainte-Geneviève et avoisinantes.

Habitation avec services communautaires et zone 11013Pa Sœurs de la Charité/École Saint-Louis-de-Gonzague : Considérant que l'usage habitation avec services communautaires visent les propriétés conventuelles (Augustines, Ursulines, Séminaire), un résident demande d'être plus spécifique et de préciser qu'il s'agit d'un type d'habitation pour les communautés religieuses, ceci afin d'éviter qu'on autorise sur ces sites des bâtiments résidentiels qui s'adressent à d'autres clientèles. En ce qui a trait la zone 11013Pa Sœurs de la Charité et de l'école Saint-Louis-de-Gonzague, pour des raisons similaires, plutôt que de reconnaître la fonction habitation même si la zone comprend les condos des Glacis, il recommande d'y retirer la fonction habitation et de gérer celle-ci par droits acquis.

Cafés-terrasses hivernaux sur la Grande Allée : Une intervenante soumet qu'il est prématuré de traiter de la question des cafés-terrasses hivernaux sur la Grande Allée dans la mesure où, d'ici peu, la ville demandera au conseil de quartier et à la population du secteur de participer à un processus d'élaboration de plan directeur de quartier pour la colline Parlementaire.

Autres commentaires :

Tarifs des stationnements commerciaux : En matière de stationnement, un intervenant soumet que durant l'hiver et la fin de semaine durant toute l'année, la grille tarifaire des stationnements publics doit être revue à la baisse afin de favoriser l'achalandage commercial : durant ces périodes, l'achalandage commercial est plus faible. Un résident suggère que le stationnement de l'hôtel de ville soit dédié en priorité aux résidents, la nuit et la fin de semaine avec tarif préférentiel.

Stationnements Notre-Dame-de-la-Garde et de la Halte Champlain : Un résident du Cap-Blanc soumet que la location des espaces de stationnement de ces sites n'est pas compatible avec la piscine Notre-Dame-de-la-Garde. La piscine a besoin d'espaces de stationnement gratuits pour assurer sa fréquentation. La location en permanence d'espaces de stationnement réduira d'autant le nombre de cases de stationnement pour les utilisateurs de la piscine.

Cours arrière : Une personne suggère de contrôler les constructions ou agrandissements dans la cour arrière afin de protéger les vues et de faire démolir les hangars et autres annexes non sécuritaires au plan des incendies.

2. Demandes particulières

- **Présentation des propositions**

M^{me} Françoise Roy, Arrondissement de La Cité, présente deux demandes particulières (amendement à la réglementation de zonage) concernant deux commerces de la rue Saint-Jean. Ces demandes s'ajoutent à la révision du zonage pour la rue Saint-Jean et les côtes du Palais/de la Fabrique présentée le 5 décembre 2007. Une demande concerne le Casse-Crêpe Breton, 1136, rue Saint-Jean et vise à inclure le restaurant dans le contingentement total des restaurants pour cette zone commerciale. Actuellement, le restaurant dispose d'une permission temporaire échue et non renouvelable. La deuxième demande concerne le Pub Saint-Alexandre, 1087, rue Saint-Jean et vise à ajouter une note à la réglementation de zonage qui autorise les spectacles avec amplification sous la condition de normes d'insonorisation. Au total, dix établissements pourraient bénéficier de la note. Actuellement, le pub dispose d'une permission temporaire échue et non renouvelable. Pour le contenu de la présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

À la suite de cette présentation, le propriétaire du Casse-Crêpe Breton a présenté des informations concernant son établissement et a déposé un document aux membres du conseil de quartier. Une copie de ce document est jointe au présent rapport. Également, le propriétaire du Pub Saint-Alexandre a donné des précisions sur sa programmation et comment il s'acquitte de l'application de la réglementation sur l'insonorisation : insonorisation du bâtiment et fermeture des portes et fenêtres pendant les prestations.

- **Questions et commentaires**

Les sept personnes qui sont intervenues sont favorables aux demandes du Casse-Crêpe Breton et du Pub Saint-Alexandre.

En ce qui a trait au Pub Saint-Alexandre, l'absence de plainte pour le bruit montre qu'il s'agit d'un commerce exemplaire. Par contre, des intervenants émettent des réserves quant à l'idée d'étendre à tous les commerces de bars l'autorisation de spectacles avec amplification, conditionnel aux normes d'insonorisation. Pour une personne, il n'y a pas que le bruit, il y a aussi les vibrations produites par les systèmes d'amplification. Deux autres intervenants font état de cas de bars où les portes et les fenêtres ne sont pas fermées pendant les prestations, et ce, même lorsque des citoyens signalent ce problème au personnel du bar. Ces personnes souhaitent qu'un moyen soit mis en place pour assurer un contrôle. Un commerçant estime que l'Association des commerçants peut agir dans le dossier afin de résoudre le problème de quelques commerces qui ne respectent pas la réglementation. Une personne suggère d'assujettir le permis de spectacles avec amplification au nombre de plaintes. Ainsi, dès qu'un nombre de plaintes, à déterminer, a été enregistré, le bar perd son permis pour une période donnée. La plupart des intervenants estiment que l'autorisation des spectacles avec amplification avec une note concernant l'insonorisation et d'autres éléments de contrôle est préférable à une gestion par exception. À long terme, on finit par ne plus connaître les exceptions.

Rapport rédigé par :

André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité

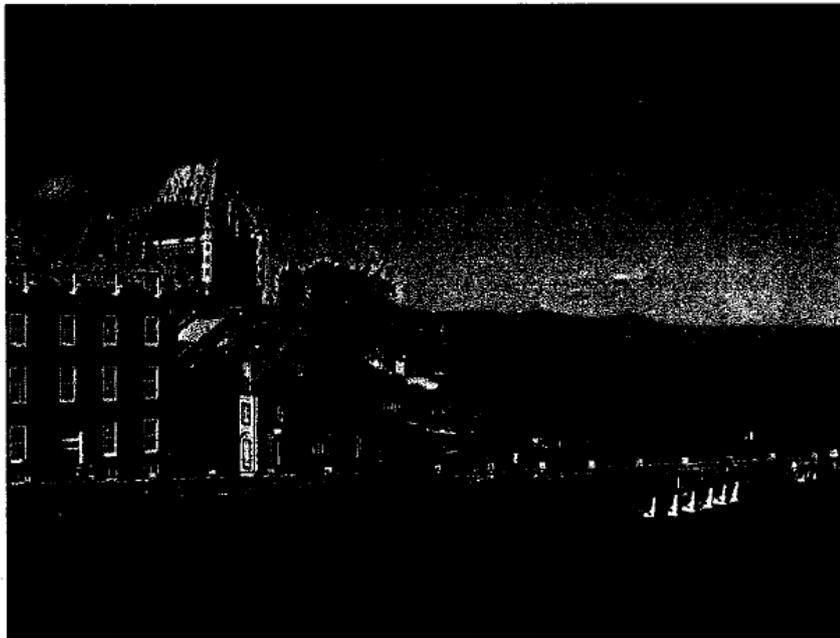
Documents déposés à la séance publique de travail du 18 juin 2008 : Document de la Coalition de l'escalier Saint-Denis portant sur l'harmonisation de la réglementation d'urbanisme, signée par cinq personnes.

**Intervention
de la coalition de l'escalier St-Denis**

**à l'assemblée régulière du conseil de quartier
Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline
Parlementaire**

**portant sur l'harmonisation de la
réglementation d'urbanisme**

volet résidentiel



Intervention

Nous sommes un groupe de voisins, propriétaires et résidents du Vieux-Québec, plus précisément du secteur Ste-Geneviève, de la Porte, St-Denis, inquiets de voir se développer un scénario classique de développement et redéploiement qui endommage la qualité de vie des résidents et la trame urbaine, pourtant si précieuses à conserver selon tous les documents qui nous ont été fournis au cours des dernières années.

Attirés par la particularité, la quiétude et la beauté du secteur, nous avons tous fait l'acquisition de propriétés qui avaient des travaux urgents à effectuer (affaissement des façades...etc.) parce qu'elles avaient été laissées sans entretien raisonnable régulier, voire plus, à l'abandon ou dans le cas d'une propriété, tout simplement incendiée.

Dans notre intime conviction de l'importance de la protection du patrimoine bâti et paysager , chacun d'entre nous s'est plié aux recommandations de la commission d'urbanisme, de la division des permis et autres instances réglementaires, parfois à grands frais, et sans vraiment en comprendre les tenants et aboutissants.

Historiquement, hormis certains ensembles et édifices institutionnels (le Séminaire de Québec, l'édifice Price, le château Frontenac...etc.), le quartier est avant tout résidentiel. Les résidences avaient même un caractère familial et se transmettaient souvent par héritage de génération en génération. Le gabarit variait d'un étage et demi à trois étages et demi, conférant ainsi au quartier son unité. Par ailleurs, on y constatait et on y préservait un respect des déclivités naturelles et patrimoniales dictées par les lieux. Nous avons respecté toutes ces caractéristiques.



Mais, depuis plus d'une dizaine d'années, on voit surgir dans le paysage du Vieux-Québec de larges complexes résidentiels (le Beaucours et autres) qui ont pour effet de densifier artificiellement le secteur. Typiquement, certains projets débutent par le laisser aller des immeubles. On loue les appartements existants avec un entretien très minimal, motivé par le recours saisonnier à l'hébergement illégal, et avec les conséquences inévitables suivantes :

- l'immeuble devient impropre à la location parce qu'insalubre.
- les ajouts successifs et peu soigneux au cours des années font que l'intérêt patrimonial devient nul.
- on jette le tout à terre et on maximise la rentabilité du terrain.
- on construit en hauteur dans les cours arrières.

Les résidents riverains écopent alors d'inconvénients majeurs qu'on peut qualifier de troubles de voisinages :

- dynamitages considérables qui fissurent les murs et les fondations
 - bruits et poussières, parfois pour une période de deux ans et plus.
- diminution de l'ensoleillement de leur propriété.

Ceci sans compter la détérioration du patrimoine paysager, des percées visuelles et de la trame urbaine, si chèrement défendue ces temps-ci par toutes les instances concernées. En effet, ces nouvelles constructions défient sur la forme et sur le fond le champ réglementaire actuel.

Nous avons consulté urbanistes, avocats spécialisés, suivi les directives du conseil d'arrondissement, rencontré des fonctionnaires, pour en arriver à la conclusion qu'il est difficile et frustrant de faire aboutir certains dossiers et d'être rassurés sur certains enjeux.

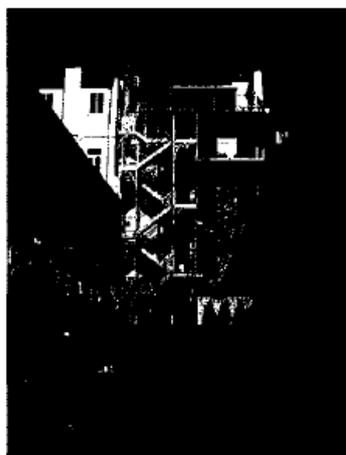
Le zonage et l'interprétation de ses statuts sont au cœur du problème. La perception la plus courante est de voir permettre à certains ce qui est expressément interdit à d'autres. Les décideurs se réservent le droit à la confidentialité, quitte à imposer sans consultation et par décision unilatérale aux propriétaires riverains des troubles de voisinage majeurs. Nous restons perplexes quant aux contradictions qui nous apparaissent évidentes entre les projets et les dispositions du plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

La loi sur les biens culturels, révisée régulièrement depuis 1972, consacre pourtant et protège le caractère historique de la trame urbaine et le patrimoine bâti.

Pire encore, ces nouvelles intrusions posent plus qu'en apparence le problème du traitement équitable des citoyens dans le cadre des exigences d'une demande de permis et de l'application des règlements de zonage. Un rapport de force, particulièrement de lobbying, s'installe et crée rapidement de fait un déséquilibre défavorable au propriétaire-résident. On a imposé et on

impose toujours une foule de nuisances bénignes et majeures à ceux et celles qui ont à subir la réalisation de ces ensembles immobiliers.

Nous ne sommes pas contre la réalisation de projets.



Nous nous élevons contre certains éléments qui à notre avis sont générateurs d'iniquités et par conséquent inacceptables, parce qu'ils sont la source de disputes, de troubles de voisinage, d'un climat malsain qui conduit inévitablement soit à un recours aux tribunaux ou pire, à une démission forcée avec le sentiment d'avoir été floué.

Nous recommandons donc certains correctifs au zonage actuel dans le secteur du Vieux-Québec :

1 – préciser la hauteur permise et chiffrée des constructions nouvelles, la fixant à une hauteur de 10 mètres à partir de la rue au niveau zéro, mécanique du bâtiment incluse, afin d'écartier les interprétations floues et imprécises. Il est impératif que chaque propriétaire soit conscient à l'achat des limites de maximisation du potentiel immobilier, des modalités de rénovation et d'entretien régulier, du respect de la trame urbaine, de la protection des points de vue et percées visuelles du Vieux-Québec, des déclivités naturelles et patrimoniales dictées par les lieux, somme toute du patrimoine paysager.

2- Rendre transparent tout le processus de demande de permis et de dérogation. Il est impératif que le pouvoir discrétionnaire des autorités municipales ne soit pas entaché d'un manque de transparence dans le processus de traitement, d'octroi ou de refus d'un privilège dérogatoire. Éviter dans l'énoncé de toute disposition réglementaire une ouverture à des attitudes ou à des actions à caractère dilatoire.

3 - Publiciser et promouvoir les recommandations du PDAD, particulièrement les dispositions visant le respect de la trame urbaine, du patrimoine paysager (percées visuelles, panoramas...etc.) et ultimement la protection de la qualité de vie.

4 - Traiter avec équité, eu égard aux frais d'entretien et de rénovation plus contraignants et élevés, les propriétaires uniques et résidents.

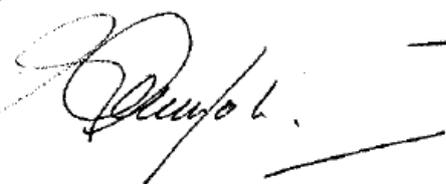
5 - Dénoncer et encadrer les propriétaires délinquants qui laissent à l'abandon une partie ou l'ensemble d'un ou plusieurs Immeubles.

Les membres de la coalition de l'escalier St-Denis

Georges Amyot,	3 av. Sainte-Geneviève
Jean Beauchesne,	33 rue de la Porte
André Couture,	37 rue de la Porte
Nadine Galy,	5 av. Sainte-Geneviève
Michel Verrault,	5 av. Sainte-geneviève







Québec en ce 18 juin 2008-06-18

Je possède le Casse-Crêpe Breton depuis 25 ans cette année, c.a.d. depuis le 16 septembre 1983.

Je suis aussi devenu propriétaire de l'immeuble qu'occupe le restaurant en 1987.

Je me suis toujours efforcé d'offrir le maximum de qualité et de service tant au Casse-Crêpe que pour mes locataires, ceux-ci cohabitant très bien avec le commerce au rez-de-chaussée.

Afin d'aider à rehausser l'image du Vieux-Québec, j'ai toujours fait le nécessaire pour que ma propriété soit dans un état impeccable.

Au fil des années, des travaux furent effectués dont :

- la réfection de la toiture en tôle à baguettes,**
- le changement de toutes les fenêtres et**
- le nettoyage du mur qui donne face à la rue St-Jean avec les produits conformes.**

Tous ces travaux furent effectués en respectant l'intégrité de l'architecture patrimoniale exigée par la ville de Québec et le ministère des affaires culturelles.

Par la suite, en 1995, j'ai demandé un permis pour agrandir le restaurant à même le 2^e local commercial adjacent au rez-de-chaussée. Nous avons profité de l'occasion pour remettre l'état de la façade comme elle était à son origine lors de l'érection de la bâtisse, tout cela avec l'inter-collaboration de mes architectes et de ceux de la ville de Québec.

Le résultat de ces travaux a mérité une citation cette année-là comme l'une des trois plus belles réalisations auprès des immeubles historiques de notre patrimoine.

L'intérieur du restaurant reflète fidèlement la beauté des Vieux Murs de notre Quartier.

Les tables sont confectionnées de bois massif et les murs sont en pierres. Le Casse-Crêpe emploie plus de 25 personnes durant la forte saison. Nous servons nos repas les 365 jours de l'année et nos heures d'ouverture sont très intéressantes pour la clientèle; il va sans dire que touristes, travailleurs et résidents du secteur sont très satisfaits.

De plus, le Casse-Crêpe Breton est cité dans plusieurs guides touristiques à travers le monde, comme entre autres, le Guide du Routard.
Si nous faisons le bilan de toutes ces années, il en ressort que le Casse-Crêpe Breton mérite honorablement ~~de~~ ^{V.G.}

Vianney Gagnon
Casse-Crêpe Breton
1136 Rue St Jean
Vieux-Québec
G1R 1S4
418-564-9797

*d'être inclus dans le contingentement
Total de cette zone commerciale.
Merci!*

Vianney Gagnon