



Arrondissement de  
**La Cité**



Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Cité  
2, rue des Jardins  
Québec (Québec)  
G1R 4S9

Objet : Harmonisation urbanisme – La Cité

Madame, Monsieur,

La présente fait suite à l'assemblée publique d'information et de consultation tenue le 7 mai dernier à l'école Joseph-François-Perrault, relativement aux avant-projets de la nouvelle réglementation d'urbanisme dans le cadre de son harmonisation et de l'arrondissement de la cité.

À cet effet, l'Association des Gens d'Affaire du Faubourg (AGAF) souhaite émettre ses commentaires et recommandations afin que l'administration municipale puisse prendre en considération les besoins de nos membres, commerçants et gens d'affaire de la rue Saint-Jean, pour ainsi promouvoir et favoriser un meilleur développement économique de notre milieu.

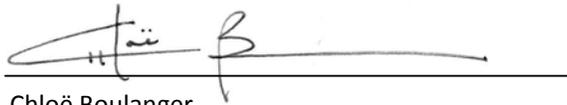
Nous aimerions que le présent règlement de zonage soit modifié pour permettre l'exploitation sur la rue Saint-Jean, dans le quartier Saint Jean-Baptiste, de petites auberges de type familiales de 10 chambres et moins. Nous croyons, compte tenu de la demande toujours grandissante en couette et café et en petite auberge de type familiale, qu'il y a lieu d'exploiter ces deux types d'hébergement touristique sur la rue Saint-Jean, et ce sans que le nombre de chambres présentement assujetties au présent règlement de zonage ne soit augmenté.

En effet, la réglementation actuelle sur les couettes et café permet d'avoir une offre allant jusqu'à 55 chambres sur la rue Saint-Jean. Présentement nous retrouvons sur la rue une offre de chambre bien inférieure à ce nombre et l'établissement de petites auberges ne viendrait en aucun cas atteindre les limites de ce quota. Nous croyons fermement qu'il est possible de protéger la vocation résidentielle du quartier tout en élargissant la vocation de l'hébergement touristique en la rendant plus adaptée à la réalité du quartier. L'Association des gens d'affaires souhaite que l'exercice d'harmonisation de la réglementation de zonage soit l'occasion de modifier cette réglementation et ainsi permettre l'établissement d'auberges de types familiales de 10 chambres et moins.

Le présent règlement freine le développement économique du Faubourg et limite ainsi les retombées positives que pourraient amener un achalandage touristique accru. Nombreuses sont les artères commerciales du centre ville qui ont la possibilité d'exploiter de petites auberges de 10 chambres et moins. En tant qu'Association des gens d'affaires nous demandons un traitement équitable et nous souhaitons que la ville nous permette de développer les infrastructures nécessaires pour accueillir une clientèle touristique.

Nous solliciterons donc l'appui de notre conseil de quartier lors des prochaines assemblées d'information et de consultation afin que notre requête puisse être entendue favorablement et ainsi obtenir les autorisations requises du conseil d'arrondissement en vue d'une consultation publique.

Recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chloë Boulanger', is written over a horizontal line.

Chloë Boulanger

Directrice  
Association des gens d'affaires du Faubourg  
780, rue Sainte-Claire  
Québec, Québec  
G1R 5B9

[direction@agaf.qc.ca](mailto:direction@agaf.qc.ca)

C.C. : Monsieur Maxime Rouhier, Président du Conseil de quartier ; Madame Pascale Therreault, ville de Québec ; Monsieur Pierre Maheux, Conseiller municipal ville de Québec, Monsieur Michel Perron, président de L'Association des gens d'affaires du Faubourg

Conseil de Quartier  
Arrondissement de la Cité  
Secteur Vieux-Québec

Madame, Monsieur

La présente est pour faire part de ma grande satisfaction suite en mai concernant l'hébergement illégal.

Enfin la Ville, sous la nouvelle administration, semble vouloir prendre les mesures nécessaires afin de stopper ce fléau dans le Vieux-Québec.

À la lumière de cette rencontre, je constate que la Ville et les nombreux intervenants ont bien saisi la problématique existante. Cependant, je crois que ces derniers font fausse route concernant les résidences de touristes.

En effet, il serait beaucoup plus logique et approprié que cette nouvelle tendance en matière d'hébergement touristique, se voulant une façon de découvrir une ville en la vivant au quotidien, se retrouve dans des secteurs où la vocation est à caractère plus résidentielle (Montcalm, Limoilou) et non dans le secteur du Vieux-Québec et sa périphérie offrant déjà les services plus traditionnelles d'hébergements et de tourisme et où la proportion touriste/ résident ne reflète pas la vraie vie de quartier.

Mario Therrien  
Propriétaire  
Auberge St-Louis

cc. : M. Dion, membre du comité exécutif, responsable de l'habitation

Bonjour,

Je souhaite faire part à l'Arrondissement de La Cité de deux désirs quant au nouveau règlement d'urbanisme. Ces deux désirs concernent les deux mêmes zones et ils sont exprimés ci-bas.

Merci pour transmettre ce message.

### Zones 13001Hb et 13007Hb

Permettre avec l'aide de l'outil des usages conditionnels, que dans le futur des dépanneurs (commerce de détail) puissent ouvrir à certains endroits.

- Voici pourquoi il est nécessaire de les permettre:
  - Le Plan directeur du quartier de Saint-Jean-Baptiste mentionne qu'il faut « Favoriser la diversité des fonctions sur les artères principales et leur continuité à l'intérieur et à l'extérieur du quartier » (objectif 5.1.5).
  - L'action 10 parle d'usages conditionnels pour favoriser cette diversité.
  - Ces deux zones renferment une haute densité résidentielle, ce qui fournirait un grand bassin de résidents aux dépanneurs.
  - Les secteurs résidentiels, au centre-ville ou en banlieue, devraient comporter à travers les résidences, des commerces offrant des biens de base de tous les jours afin de favoriser l'interaction des résidents (rencontres dans un lieu de convergence de tous les jours), la marche à la place de l'automobile et l'animation des rues (va-et-vient qui assurent une présence dans les rues).
- Voici quelques exemples de critères pour permettre les dépanneurs dans ces zones:
  - Localisation uniquement aux coins des rues.
  - Superficie pas plus grande qu'un étage d'un édifice typique de Saint-Jean-Baptiste.
  - Aménagement uniquement au rez-de-chaussée, avec possibilité d'extension au sous-sol (ou cave).
  - Pas de stationnement demandé.
  - Aucun appareil de climatisation en sailli.
  - Entreposage des ordures dans un espace clos.

Introduire dans les deux zones l'article 548 « Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit » afin que dans le futur, tout propriétaire d'un nouveau projet de construction ne soit pas obligé d'aménager du stationnement sur son terrain. Il devrait avoir le choix de le faire ou non.

- Voici pourquoi il est nécessaire d'introduire l'article 548:
  - Le Plan directeur du quartier de Saint-Jean-Baptiste mentionne qu'il faut « Placer le piéton au centre de la réflexion sur la hiérarchie du réseau de circulation » (objectif 10.1.1).
  - Un plan de circulation piétonne a été réalisé (action 66) et cela prouve que dans le quartier de Saint-Jean-Baptiste, les résidants désirent que le piéton prime sur l'automobile.
  - Il n'est pas nécessaire de demander d'aménager des stationnements à des résidants qui demeurent au centre-ville, compte tenu que la plus grande variété d'activités (emplois, commerces, loisirs, culture) et la plus grande accessibilité (autobus, taxis, courte distance à pieds) sont au centre-ville.
  - Le quartier de Saint-Jean-Baptiste ne s'est pas développé à l'époque pour l'automobile. Par conséquent, il est très difficile pour les propriétaires d'aménager du stationnement sur leurs terrains. Ils doivent parfois sacrifier des espaces verts ou réaliser des aménagements peu concordants avec la forme du quartier.

## HARMONISATION URBANISME - LA CITÉ

Avant-projet de Règlement de La Cité sur l'urbanisme, R.A1.V.Q. 146

### OPINION

---

Attendu que le développement du site de l'ancien Collège de Bellevue et celui du site Bon-Pasteur sont visés par le Règlement R.V.Q. 1131 *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*,

Attendu que l'Avant-projet de règlement R.A1.V.Q. 146 identifie les normes applicables à chaque zone au moyen de grilles de spécifications,

Attendu que les PAE définissant des normes spécifiques qui traduisent le caractère particulier des zones visées,

Attendu que la *Description sommaire du contenu* de l'Avant-projet fait référence aux PAE des sites pré-cités, mais que la mention « PAE » est absente de la version actuelle de grilles de spécifications du R.A1.V.Q. 146,

Attendu que les grilles de spécifications des zones 21414Ha, 21513Ha et 21708Mc de l'Arrondissement des Rivières visées elles aussi par le même Règlement R.V.Q. 1131 font référence au « PAE » dans une section RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES,

Je suggère que :

La grille de spécifications de la zone 16022Pa [ site de l'ancien Collège de Bellevue ] et celles des zones 16019Hc, 16030Hc et 16037Hc [ site Bon-Pasteur ] comportent une section RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES avec la mention « PAE » .

Gabriel Bédard

2008-05-13

## HARMONISATION URBANISME - LA CITÉ

Avant-projet de Règlement de La Cité sur l'urbanisme, R.A1.V.Q. 146

### OPINION

---

Attendu que le développement du site de l'ancien Collège de Bellevue et celui du site Bon-Pasteur sont visés par le Règlement R.V.Q. 1131 *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*,

Attendu que l'Avant-projet de règlement R.A1.V.Q. 146 identifie les normes applicables à chaque zone au moyen de grilles de spécifications,

Attendu que les PAE définissant des normes spécifiques qui traduisent le caractère particulier des zones visées,

Attendu que la *Description sommaire du contenu* de l'Avant-projet fait référence aux PAE des sites pré-cités, mais que la mention « PAE » est absente de la version actuelle de grilles de spécifications du R.A1.V.Q. 146,

Attendu que les grilles de spécifications des zones 21414Ha, 21513Ha et 21708Mc de l'Arrondissement des Rivières visées elles aussi par le même Règlement R.V.Q. 1131 font référence au « PAE » dans une section RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES,

Je suggère que :

La grille de spécifications de la zone 16022Pa [ site de l'ancien Collège de Bellevue ] et celles des zones 16019Hc, 16030Hc et 16037Hc [ site Bon-Pasteur ] comportent une section RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES avec la mention « PAE » .

Gabriel Bédard

2008-05-13

## HARMONISATION URBANISME - LA CITÉ

Avant-projet de Règlement de La Cité sur l'urbanisme, R.A1.V.Q. 146

### OPINION

---

Attendu que le développement du site de l'ancien Collège de Bellevue et celui du site Bon-Pasteur sont visés par le Règlement R.V.Q. 1131 *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*,

Attendu que l'Avant-projet de règlement R.A1.V.Q. 146 identifie les normes applicables à chaque zone au moyen de grilles de spécifications,

Attendu que les PAE définissant des normes spécifiques qui traduisent le caractère particulier des zones visées,

Attendu que la *Description sommaire du contenu* de l'Avant-projet fait référence aux PAE des sites pré-cités, mais que la mention « PAE » est absente de la version actuelle de grilles de spécifications du R.A1.V.Q. 146,

Attendu que les grilles de spécifications des zones 21414Ha, 21513Ha et 21708Mc de l'Arrondissement des Rivières visées elles aussi par le même Règlement R.V.Q. 1131 font référence au « PAE » dans une section RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES,

Je suggère que :

La grille de spécifications de la zone 16022Pa [ site de l'ancien Collège de Bellevue ] et celles des zones 16019Hc, 16030Hc et 16037Hc [ site Bon-Pasteur ] comportent une section RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES avec la mention « PAE » .

Gabriel Bédard

2008-05-13

Je viens de voir dans Ma ville de mai que vous faites une consultation publique sur le Plan d'aménagement et de développement et que vous nous invitez le 30 avril prochain. Malheureusement, cette journée-là, je suis vraiment débordé. Mais, je tenais à ce que la ville prenne en considération deux points:

- ce qui charme, quand nous entrons dans une ville, c'est une certaine forme d'homogénéité dans un quartier;

- je voulais aussi dénoncer le mécanisme de la Commission d'urbanisme, qui sert de \*rubber stamp\*, suite à un filtrage particulièrement discrétionnaire de la part d'architectes municipaux cherchant à imposer leurs idées personnelles.

Je crois que cette commission devrait disparaître, pour une bonne économie, et que la ville devrait se doter d'un zonage architectural, indiquant clairement que dans tel secteur c'est du Nouvelle-France pour tous, dans tel autre du victorien, de l'édouardien, du post-moderne, etc. et que le département d'émission des permis n'aurait qu'à s'assurer qu'un projet respecte ces normes générales. Cela allégerait le système, enlèverait l'agressivité face à des situations d'abus de pouvoir et donnerait une belle ville où chaque secteur deviendrait, avec le temps, même pour ses citoyens, un lieu de dépaysement, préservant toutes les formes d'architecture, autant le style bungalow que l'esprit Bauhaus des années 1920-1940.

Espérant que vous prendrez en considération mes arguments, je vous adresse mes salutations sincères.

Guy Boivin

Le 29 mai 2008

Harmonisation urbanisme-La Cité  
Révision de zonage, Quartier Vieux-Québec,  
**Hôtellerie**

Propositions de zonage

Cap-Blanc: Maintien – Permettre seulement les établissements d'un maximum de 3 chambres

Suite à la séance publique de travail du mercredi 28 mai 2008, j'aimerais apporter quelques arguments pour améliorer la proposition qui concerne les couettes et cafés secteur Cap-Blanc.

Comme vous le mentionner dans votre document de travail, le secteur Cap-Blanc totalise en tout et partout 4 couettes et cafés, aucune zone autorisant l'hôtellerie, aucun établissement hôtelier et aucune résidence de touriste. Il me semble que pour une population d'environ 800 habitants dans ce quartier qui s'étire sur presque 2 kilomètres, l'impact de 4 couettes et cafés est assez négligeable sur la vie résidentielle.

Vous n'êtes pas sans savoir que la majorité des propriétaires de couette et café choisissent d'en faire l'opération en vue de créer un travail à une ou deux personnes et c'est vraiment un travail qui demande beaucoup d'investissement en temps. Alors pourquoi pénaliser les revenus des travailleurs dans certaines zones de la ville? Les propriétaires de couettes et cafés devraient tous avoir les mêmes privilèges, soit de choisir d'opérer entre 3 et 5 chambres.

Le propre des couettes et cafés est d'être situé dans une résidence, il me semble donc tout à fait insatisfaisant que pour une raison (que ce quartier en est un d'habitation), qu'on s'arrête à un maximum de 3 chambres.

En considérant la capacité maximale des 4 couettes et cafés, soit 5 chambres au lieu de 3, est-ce que 16 touristes de plus en considérant un taux d'occupation de 100%, auraient un impact majeur sur la vie du quartier? En fait il s'y trouve beaucoup plus de randonneurs, joggeurs, et personnes qui utilisent la rue Champlain et l'escalier pour y faire de l'exercice que de touristes résidents dans les couettes et cafés.

Nous demandons donc que la proposition de zonage Cap-Blanc soit amendée pour permettre aux Couettes et Cafés l'usage comme partout ailleurs sur le territoire, de 3 à 5 chambres. S'il est nécessaire, on pourra toujours y continger le nombre d'établissement.

Jacques Brouard, Sylvie Hamelin



A qui de droit,

Le règlement R.A1.V.Q. 109 de modification au zonage, adopté en juin 2007 par le conseil d'arrondissement de La Cité visait entre autre à régulariser la situation de La Champenoise quant à l'usage "*Habitation 10 - habitation collective*" qui n'est pas autorisé dans la zone mais toléré à cause des droits acquis. Or, en septembre dernier, l'adoption de ce règlement a été rejeté par référendum et ce avec un taux élevé de participation de 72%. À la suite du scrutin, le conseiller municipal Yvon Bussièrès a dit : « C'est la démocratie directe, et le peuple a raison » tel que rapporté dans Le Soleil :

.....  
Extrait - Le Soleil , samedi 22 septembre 2007 - La Champenoise: des citoyens disent non au projet, François Bourque : « C'est la démocratie directe, et le peuple a raison », a réagi, philosophe, le conseiller municipal Yvon Bussièrès, qui était favorable au projet. M. Bussièrès ne savait pas encore si le promoteur de La Champenoise reviendra à la charge avec un projet d'agrandissement modifié.»  
.....

Huit mois plus tard, la démocratie directe ne tient plus ! De toute évidence, l'autorisation de l'usage H2 dans la zone 16029Hc prévue dans le projet de Règlement d'harmonisation constitue un moyen d'annuler le résultat du référendum tenu sur le Règlement R.A1.V.Q. 109. Le résultat d'un référendum étant sans appel, on tente donc de faire indirectement ce qu'on ne peut faire directement.

En conséquence, je demande que l'autorisation de l'usage H2 soit retirée de la grille de spécifications de la zone 16029Hc [ Cité Bellevue ] .

Hélène Brown



## Harmonisation sur l'urbanisme Projet de règlement Ville de Québec

---

CAA-Québec, organisme sans but lucratif regroupant 950 000 membres automobilistes au Québec, se trouve bien placé pour savoir à quel point le prix de l'essence est une préoccupation constante. Uniquement sur le territoire de la ville de Québec, il compte plus de 92 000 membres. CAA-Québec désire porter à l'attention de la Ville de Québec les commentaires suivants quant à son projet de nouvelle réglementation sur l'affichage. Il appert en effet que, dans sa forme actuelle, ce projet aura un impact certain sur l'affichage des prix de l'essence.

### **Objet de l'intervention**

Un constat s'impose : la Ville a l'intention d'interdire l'affichage au moyen de pylônes alors qu'un nombre important, voire une majorité, de stations-service y ont actuellement recours pour afficher le prix de l'essence. CAA-Québec demande donc à la Ville de Québec d'intégrer dans son projet de réglementation sur l'affichage une solution pour que les consommateurs automobilistes puissent continuer à observer le prix de l'essence à même un affichage très visible depuis leur véhicule.

### **Argumentaire**

#### ➤ **L'essence : un dossier extrêmement délicat**

On ne peut plus penser que les consommateurs se procurent toujours leur carburant au même endroit par habitude. Au contraire, en dépit du fait que les prix finissent souvent par être à peu près les mêmes, les consommateurs démontrent toujours une très grande sensibilité quant à tout mouvement, si minime soit-il, et sont prêts à se déplacer même pour un demi-cent de différence entre deux concurrents.

« Les détaillants affichent habituellement leurs prix sur de grands panneaux près des voies de circulation. Comme elles savent que la majorité des consommatrices et des consommateurs sont très sensibles aux prix, les stations-service s'efforcent souvent d'égaliser ou de battre les prix affichés par leurs concurrents. »

[Citation tirée du site Internet du Bureau de la concurrence](#)

« Nous évoluons à l'intérieur d'un marché très concurrentiel où, très souvent, pour aussi peu que quelques dixièmes de cents le litre, les consommateurs sont prêts à parcourir deux kilomètres de plus pour

faire le plein d'essence et ainsi bénéficier d'un prix inférieur. [...] Nos prix sont clairement affichés sur des enseignes de rues, à la vue de tous. De telle sorte que, le consommateur n'a pas à stationner son véhicule et à entrer à l'intérieur du commerce pour vérifier les prix. »  
Citations tirées du mémoire d'Ultramar Ltée présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre de l'étude du Projet de loi n° 41 portant sur la transparence des prix de l'essence et du diesel

➤ **Pas une question de produit mais de prix**

Par ailleurs, ce n'est pas une question de choix de produit, mais bien de prix. Car règle générale, l'automobiliste n'a pas à être fidèle à une marque en particulier afin d'assurer à son véhicule un fonctionnement adéquat. En effet, la marque du carburant n'a pas d'influence sur le bon fonctionnement du moteur d'un véhicule automobile.

« Beaucoup d'automobilistes se basent uniquement sur le prix pour choisir leur marque d'essence, estimant que les autres différences entre les marques, s'il y en a, sont minimales. »

[Citation tirée du site Internet du Bureau de la concurrence](#)

➤ **Seul moyen de connaître rapidement et sûrement le meilleur prix**

L'affichage bien visible depuis la route est la seule façon pour les consommateurs de savoir quand une station-service a décidé de baisser ses prix ou qu'une hausse s'amorce dans la ville.

Voici un exemple récent : le prix de l'essence était à la hausse à Québec le mercredi 14 mai 2008. Alors que plusieurs stations-service affichaient un nouveau prix de 139,4 cents/litre, d'autres affichaient toujours un prix de 131,4 cents/litre. Les différents médias de la région faisaient état de cette importante hausse et encourageaient les automobilistes à aller faire le plein chez les essenceries qui n'avaient pas encore haussé leur prix. Une différence de huit cents/litre n'est pas négligeable sur un plein d'essence. La façon pour les automobilistes de repérer les stations-service qui leur en offraient le plus pour leur argent a été bien entendu l'affichage sur les grandes enseignes.

➤ **Le prix affiché : incitatif à la concurrence et outil de surveillance publique**

L'affichage tel que conçu actuellement constitue un incitatif direct à la concurrence, tout le marché ayant pris l'habitude de « s'observer » de cette façon. Par ailleurs, comme il n'y a aucune obligation pour l'industrie d'afficher ses prix de la sorte, il n'y a aucune garantie que celle-ci continuera de le faire ou le fera de façon efficace. Une simple indication sur le dessus des pompes n'aura pas la visibilité des pylônes actuels. On ne peut demander aux automobilistes de circuler avec leur véhicule devant les pompes pour vérifier les prix.

L'affichage actuel constitue par ailleurs une excellente forme de surveillance publique de prix, dans un contexte où les outils à cet effet sont à peu près inexistant.

« La vente au détail des carburants est déjà sous surveillance publique rigoureuse. Les carburants sont en effet parmi les seuls produits dont les prix sont affichés sur de grands panneaux pour que les clients puissent comparer les prix jusqu'au dixième de cent, tout en circulant à 60 kilomètres à l'heure. »

Citation tirée du mémoire des Produits Shell Canada présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre de l'étude du Projet de loi n° 41 portant sur la transparence des prix de l'essence et du diesel

➤ **Info Essence de CAA-Québec : un outil d'aide à la gestion du réservoir d'essence des automobilistes**

### **Fonctionnement**

Puisque le prix de l'essence fluctue constamment, CAA-Québec lançait en novembre 2006 son microsite Info Essence, afin d'aider les automobilistes du Québec à juger des prix de l'essence ordinaire affichés dans leur région administrative. Avec l'aide de cet outil unique, les automobilistes d'une région peuvent comparer les prix affichés à la pompe dans leur région administrative avec le prix réaliste calculé par CAA-Québec pour chacune des 17 régions administratives que compte le Québec. Si le prix affiché à la pompe est supérieur au prix réaliste calculé par CAA-Québec, les automobilistes sont invités à limiter leurs achats d'essence. Par contre, si le prix affiché à la pompe s'avère inférieur au prix réaliste, les automobilistes sont invités à aller faire le plein, car une telle situation ne risque pas de perdurer. Le prix réaliste varie constamment et CAA-Québec propose son prix réaliste quotidiennement.

### **Fréquentation du microsite**

Depuis son lancement, à la mi-novembre 2006, et jusqu'en avril 2008, 250 355 consultations ont été effectuées pour la région de la Capitale-Nationale uniquement!

### **Reconnaissance**

Cet outil est reconnu à la fois par les automobilistes, par nos élus provinciaux et même... par l'industrie. Par ailleurs, plusieurs automobilistes aimeraient voir CAA-Québec élaborer un tel outil pour le carburant diesel. Une des raisons pour lesquelles l'organisme ne peut y donner suite est entre autres l'affichage limité du prix du carburant diesel sur de grandes enseignes, comparativement à ce qu'on retrouve pour l'essence ordinaire. Les consommateurs ne pourraient donc pas facilement comparer un prix réaliste pour le diesel avec le prix de ce carburant.

## **Stimuler la concurrence**

Depuis le début des années 2000, la concurrence est très fragile dans la région de Québec en matière de prix de l'essence. En effet, en dépit des variétés de bannières de stations-service, les prix sont souvent plus élevés qu'ailleurs dans la province. On ne voit que peu de variations à la pompe, alors que les composantes du prix de l'essence varient quotidiennement. Les fluctuations qui prévalaient à Québec avant 2001 – et qui ont toujours cours à Montréal – ont disparu. CAA-Québec croit que l'abolition de l'affichage des prix de l'essence sur grandes enseignes dans le territoire de la ville de Québec viendrait fragiliser encore plus une concurrence qui est déjà faible. Pour le bien des consommateurs de la région, CAA-Québec espère qu'une saine concurrence sera rétablie entre les différents détaillants d'essence, et ce, très prochainement. À cet effet, l'outil Info Essence a notamment pour but de stimuler la concurrence. Nous vous invitons à consulter les deux communiqués de presse suivants :

[Bilan 2007 du prix de l'essence : disparités injustifiées à la pompe, résumé CAA-Québec](#)

[Prix de l'essence : une stabilité trompeuse, estime CAA-Québec](#)

## **Compromis?**

Si la Ville de Québec désire réglementer l'affichage des prix de l'essence pour des raisons d'esthétique, elle pourrait s'inspirer de certains modèles de stations-service (tels qu'on en retrouve par exemple sur le boulevard Lebourgneuf) où les entreprises ont réduit la hauteur des enseignes comportant le prix de l'essence. Au lieu de se trouver sur des pylônes, le prix se trouve davantage à la hauteur des yeux des automobilistes. De plus, on peut intégrer ces enseignes à des aménagements paysagers.

## **Conclusion**

CAA-Québec comprend bien sûr qu'il y a sûrement lieu de revoir les normes et de mieux aménager l'affichage actuel. Il y a en effet place à l'amélioration. Cependant, considérer de la même façon tous les affichages actuels sans se questionner sur ceux dont l'utilité peut être tout autre que purement promotionnelle est peut-être ramener le balancier un peu trop loin.

Que ce soit pour profiter de prix plus bas, ou encore pour pouvoir être en mesure de déterminer quand il est profitable de faire le plein du réservoir, les consommateurs citoyens de Québec se verront pénalisés par rapport à ceux des autres régions du Québec s'ils n'ont plus accès à un affichage visible.

Si on considère la situation actuelle où le prix de l'essence atteint des sommets, il est d'autant plus légitime pour l'automobiliste de magasiner pour se procurer son carburant. Pour effectuer cette recherche du meilleur prix de façon efficace, il est impératif que le prix de l'essence soit affiché de manière bien évidente sur le terrain des stations-service.

CAA-Québec  
30 mai 2008

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<sup>e</sup> 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 ~~le Guide du Routard~~ 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

# **Mémoire**

présenté à la

**Division de l'urbanisme de la Ville de Québec**

dans le cadre de la

**consultation publique**

portant sur l'

**Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme**

**Règlement-cadre**

Mai 2008

**Cohabitat Québec, Coopérative d'accèsion à la propriété**

[www.cohabitat.ca](http://www.cohabitat.ca)

[info@cohabitat.ca](mailto:info@cohabitat.ca)

## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>L'ORGANISME</b>	<b>3</b>
<b>LE PROJET</b>	<b>4</b>
1. Une forme d'habitation innovatrice	5
2. Une adhésion à l'approche du développement durable	6
3. Une réponse concrète aux objectifs du PDAD de la Ville de Québec	7
4. Une réponse concrète aux objectifs de la Politique familiale de la Ville de Québec	8
5. État d'avancement	10
<b>LES PRÉOCCUPATIONS</b>	<b>11</b>
1. De la justification de considérer la formule cohabitat en vue de l'harmonisation réglementaire	11
2. Des différences apparentes et des constantes de conception des cohabitats	12
3. Des particularités de conception des cohabitats écologiques dont il faudrait tenir compte en harmonisant la réglementation sur l'urbanisme	13
4. D'une reconnaissance particulière de l'habitation communautaire durable	17
<b>PRÉCIS</b>	<b>18</b>

## L'organisme

*Cohabitat Québec* est une coopérative d'accèsion à la propriété<sup>1</sup> constituée le 24 juillet 2007. Sa mission est de « **concevoir, réaliser et animer un cohabitat écologique pour ses membres-proprétaires-occupants à un coût total de possession par ménage n'excédant pas celui d'une unité d'habitation comparable sur le marché** ». La coopérative regroupe actuellement<sup>2</sup> 22 membres, 30 membres auxiliaires et 15 enfants, répartis en une trentaine de ménages (personnes seules, couples, familles). Le profil économique des ménages est diversifié, avec cependant la condition d'être en mesure financièrement d'accéder à la propriété, ce qui est l'objet de la coopérative. Le rapport hommes/femmes est de 45/55 % et la distribution de l'âge des personnes est intergénérationnelle, couvrant la plage de 0 à 70 ans. En effet, le groupe se compose actuellement d'un quart d'enfants, d'un quart de 30-39, d'un tiers de 40-59, le reste se répartissant parmi les 20-29 et les personnes plus âgées. Le bureau de projet de CQ est logé au *Centre culture et environnement Frédéric Back* et emploie actuellement une personne. CQ compte parmi ses partenaires et appuis la *Fédération des coopératives d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches*, le Groupe de ressources techniques (GRT) *SOSACO*, la *Caisse d'économie solidaire Desjardins*, la *SCHL*, le *Conseil régional de l'environnement—Capitale nationale* et l'*École d'architecture de l'Université Laval*.

---

<sup>1</sup> Numéro d'entreprise du Québec : 1164598543

<sup>2</sup> *Registre des adhésions*. Cohabitat Québec. Mise à jour avril 2008.

## Le projet

« Créez un voisinage plus humain et plus écologique pour votre avenir. »

*Cohabitat Québec* est un projet urbain d'habitations écologiques qui regroupe des citoyens de Québec désirant allier préoccupations environnementales et bon voisinage. Constitué en coopérative d'accèsion à la propriété pour la phase de développement (soit l'achat du terrain, la conception, la construction, et enfin, la vente des unités aux membres), le projet a pour finalité l'implantation dans la Ville de Québec d'un complexe résidentiel écologique de 35 unités de type « cohabitat<sup>3</sup> » (de l'anglais *cohousing*<sup>4</sup> et du danois *bofællesskab*).

Le cohabitat est un type d'habitation élaboré et mis en œuvre depuis une quarantaine d'années, d'abord au Danemark et ailleurs en Europe, puis aux États-Unis. Chez nos voisins du sud, on compte déjà une centaine de projets réalisés et une autre centaine en développement<sup>5</sup>. Ce concept d'habitation propose une réponse innovatrice aux défis sociaux, économiques et environnementaux actuels. Le Canada compterait près d'une dizaine de projets réalisés ainsi qu'une quinzaine en développement<sup>6</sup>.

À Québec, un regroupement de citoyens composé de familles, couples et personnes seules, d'âges et de professions variés, travaille depuis 2004 à la réalisation d'un cohabitat. Dans un esprit d'autogestion<sup>7</sup>, chaque membre contribue à l'élaboration du projet selon ses habiletés, son expérience et sa disponibilité. Là où requis, le groupe fait appel aux services de professionnels (droit, comptabilité, architecture, GRT, etc.). À son achèvement, *Cohabitat Québec* sera une première au Québec, ainsi que dans la région de la Capitale Nationale.

---

<sup>3</sup> 'cohabitat'. D'après fr.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

<sup>4</sup> 'cohousing'. D'après en.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

<sup>5</sup> [Directory](#). Dans le site de la *Cohousing Association of the United States* (Coho/US). [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.org>

<sup>6</sup> [Community Summary](#). Dans le site de la *Canadian Cohousing Network*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.ca>

<sup>7</sup> [The Six Defining Characteristics of Cohousing](#) –Participatory process. Dans le site de la *Cohousing Association of the United States* (Coho/US). [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.org>

## 1. Une forme d'habitation innovatrice

Se distinguant des typologies d'habitation dites « conventionnelles », le cohabitat compte parmi les formes d'habitation collective que l'on nomme « communauté intentionnelle »<sup>8</sup>. Bien qu'une filiation existe entre la nature collective des cohabitats et celle d'autres formes communautaires d'habitations, les cohabitats se distinguent aussi des projets domiciliaires du type « coopérative d'habitation locative », où les membres occupants sont locataires. Les « cohabitants » sont plutôt propriétaires-occupants de leur unité d'habitation. Celles-ci contiennent les équipements usuels et le confort attendu d'un logement privé ou d'une maison de ville. Similairement à l'habitation de type condo (copropriété), chacun des membres-propriétaires a accès aux équipements et aux espaces communs. Les résidences privées se trouvent regroupées autour d'une « maison commune », qui constitue la pierre angulaire du concept. Cette maison commune est une infrastructure distincte des résidences privées<sup>9</sup>. Étant située au cœur du développement, elle procure divers services collectifs dans des espaces multifonctionnels. En fait, la maison commune est le principal lieu de rassemblement des résidents. Les espaces communs comprennent typiquement : une vaste cuisine entièrement équipée, une grande salle à manger, un salon spacieux, une buanderie, une salle de courrier, une salle de jeux pour les enfants, un gymnase, quelques chambres d'invités et des ateliers.

Dans un cohabitat, la disposition des habitations augmente la fréquence des interactions entre les résidents. À la maison commune, on prépare régulièrement des repas communautaires. Ceci permet, entre autres, de diminuer le « fardeau logistique » des jeunes familles, de diminuer le sentiment d'isolement des personnes seules ou âgées et d'accroître la proximité entre les voisins. Ainsi, les aménagements et les infrastructures favorisent les relations communautaires intergénérationnelles et encouragent les rencontres entre voisins, ce qui suscite un sentiment de sécurité et favorise un lien d'appartenance puisque les résidents se connaissent et s'entraident. La mixité intergénérationnelle, de même que l'anticipation d'une résidence à très long terme au sein d'une communauté d'appartenance, favorise les réflexions aboutissant à des aménagements prévoyant l'accès universel pour les personnes à mobilité réduite.

---

<sup>8</sup> « [communauté intentionnelle](http://wikipedia.org/) ». D'après fr.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

<sup>9</sup> [Private Homes Supplemented by Common Facilities](http://www.cohousing.ca). Dans le site de la *Canadian Cohousing Network*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.ca>

## 2. Une adhésion à l'approche du développement durable

Le respect de l'environnement est au cœur de la préoccupation des résidents d'un cohabitat écologique. Moins centrée sur leur seule unité privée, les membres-propriétaires-occupants adoptent le point de vue d'un ensemble, d'un éco-quartier. La conception des bâtiments et de l'aménagement paysager vise l'utilisation optimale de technologies vertes relativement simples et éprouvées telles que : l'orientation des bâtiments au soleil, le chauffage solaire passif, la climatisation géothermique, la récupération de l'énergie contenue dans les eaux grises, installation de toitures végétales, la rétention des eaux de pluies, etc. La localisation du site près du centre-ville favorise l'utilisation des transports alternatifs (marche, vélo, autobus, auto-partage). Les stationnements pour les voitures se retrouvent en périphérie des habitations et les gens se rendent à leur résidence en utilisant des sentiers piétonniers. Cet aménagement permet de préserver les espaces verts et d'aménager de grandes aires de loisirs et de jeux pour les enfants. Mentionnons que *Cohabitat Québec* aspire à une certification Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Development (LEED-ND)<sup>10</sup>. Nos projections présument de la maturité de l'écoconstruction contemporaine, i.e., de l'efficacité (économies, confort, etc.) des technologies employées ainsi que de périodes raisonnables d'amortissement et de retour sur investissements.

La forme d'habitation « cohabitat » répond aux défis que pose le développement urbain à l'échelle humaine, dans le respect de valeurs environnementales. Il favorise un sentiment de confiance qui facilite et engendre le bon voisinage. Bref, la formule cohabitat permet d'imaginer de nouvelles façons de loger les populations dans la perspective d'un développement durable et selon les visées du *Plan directeur d'aménagement et de développement* (PDAD) de la Ville de Québec.

---

<sup>10</sup> [LEED for Neighborhood Development](http://www.usgbc.org/). Dans le site *U.S. Green Building Council*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.usgbc.org/>

### 3. Une réponse concrète aux objectifs du PDAD de la Ville de Québec

Le cohabitat est une forme d'habitation au modèle défini, connu et diffusé<sup>11</sup> et est relativement aisé à reproduire. Il *surfe* sur la vague de l'urbanisme intelligent et du développement durable et est voué à un avenir prometteur. Les solutions concrètes qu'il propose aux problèmes contemporains en urbanisme comprennent :

- Une offre de logements de qualité respectant la capacité financière des ménages
- Une affectation des logements mieux ciblée et destinée à une clientèle spécifique (communautaire et développement durable)
- Un encouragement pour l'accession à la propriété et une stimulation du marché résidentiel
- Un outil de densification et de valorisation du territoire, et ainsi par voie de taxation, de maintien de l'équilibre fiscal des municipalités
- Une promotion de projets mixtes en termes de typologie d'habitation et de densité d'occupation
- Une consolidation des secteurs existants et une réhabilitation des bâtiments existants
- Un frein à l'étalement urbain

Sur ces deux derniers points, notons que les cohabitats sont souvent construits dans des zones rejetées par les promoteurs conventionnels, de tels terrains étant jugés soit trop petit, « mal découpé », trop près d'une aire protégée (rivière, milieu humide, etc.), contaminé, ou déjà occupé par un bâtiment qu'il faut déconstruire/démolir, etc. Ces terrains peuvent parfois être développés et valorisés par un projet de cohabitat. On peut ainsi valoriser et rentabiliser des espaces près du centre-ville d'abord considérés comme perdus. Il s'ensuit une augmentation de la densité de la population des quartiers centraux et une réduction de l'étalement urbain.

---

<sup>11</sup> Scotthanson, C. & Scotthanson, K. (2004) *The Cohousing Handbook*, Revised Edition. New Society Publishers. 304 pages. ISBN:0865715173

#### 4. Une réponse concrète aux objectifs de la Politique familiale de la Ville de Québec

Les deux plus anciennes communautés de type cohabitat, *Sættedammen* et *Skraaplanet* au Danemark (1973), auraient notamment été créées des suites de la parution de deux articles, l'un intitulé *Children Should Have One Hundred Parents* (B. Graae, 1967) et l'autre, *The Missing Link between Utopia and the Dated One-Family House* (J. Gudmand-Hoyer, 1968)<sup>12</sup>. La philosophie sur laquelle se fonde la formule cohabitat est solidement ancrée dans un esprit de facilitation et de soutien aux familles. La Ville de Québec a adopté le 6 juin 2005 sa *Politique familiale*<sup>13</sup>. Le Tableau 1 décrit la manière que la formule cohabitat propose de rencontrer chacun des sept enjeux soulevés.

Tableau 1—Les sept enjeux de la *Politique familiale* et l'offre de la formule cohabitat.

Enjeux	Offre cohabitat
1. Un environnement économique favorable aux familles	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Élimination de certaines pièces sous-utilisées (e.g. chambre d'amis) des unités privées, qui se retrouvent groupées dans la maison commune.</li><li>▪ Effet levier des regroupements d'achat de certains équipements.</li><li>▪ Espace privé plus petit, meilleur rapport qualité/prix.</li><li>▪ Accès à des espaces communs dépassant de beaucoup ce qu'une famille seule aurait pu se payer avec le même montant d'argent.</li><li>▪ Maisons ultra performantes sur le plan éco-énergétique pour diminuer au minimum les coûts énergétiques.</li></ul>
2. Des familles bien logées	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Conception autogérée visant à répondre aux attentes des occupants (raison d'être de la formule).</li><li>▪ Maisons ultra performantes sur le plan éco-énergétique pour augmenter la sensation de confort</li></ul>

<sup>12</sup> [Histoire du cohabitat](http://www.cohousing.ca). Dans le site de la *Canadian Cohousing Network*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.cohousing.ca>

<sup>13</sup> [Politique familiale de la Ville de Québec](http://www.ville.quebec.qc.ca). Dans le site de la *Ville de Québec*. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.ville.quebec.qc.ca>

Tableau 1, suite...

<p>3. Une organisation familiale quotidienne facilitée</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Repas communautaires plusieurs fois par semaine (éléments central du concept). Des petites équipes préparent à tour de rôle le repas du soir pour les autres membres de la communauté. La participation au repas communautaire est libre et on doit s’y inscrire à l’avance. Les repas communautaires permettent d’éliminer les problèmes de logistique entourant le repas, et ce, plusieurs fois par semaine, libérant ainsi du temps pour d’autres activités familiales.</li> <li>▪ Entraide découlant du fait de connaître étroitement ses voisins, ce qui offre beaucoup d’occasions spontanées de se rendre service mutuellement et ainsi se faciliter la vie, e.g. gardiennage d’enfants, corvées pour les gros travaux, covoiturage, etc.</li> <li>▪ Conditions optimales pour créer des projets éducatifs collectifs (e.g., soutien aux devoirs, école à la maison, etc.).</li> </ul>
<p>4. Des familles en forme et en santé</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les repas communautaires libèrent du temps dans l’organisation des semaines : il devient plus facile de planifier des activités sportives ou de revenir du bureau à vélos puisque bien souvent on n’a pas la préparation du repas à faire.</li> <li>▪ Les menus des repas communautaires sont évidemment bien équilibrés.</li> <li>▪ Les maisons sont construites selon les normes les plus avancées en matière de maisons saines (SCHL, LEED, etc.).</li> <li>▪ Utilisation maximale de matériaux sains (sans produit COV).</li> <li>▪ Habitations hypo-allergènes</li> <li>▪ Milieu agréable à habiter</li> </ul>
<p>5. Des familles qui se savent en sécurité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des voisins fiables et avertis : le meilleur des systèmes de sécurité.</li> <li>▪ Aménagement du site plaçant l’automobile en périphérie des habitations, laissant toute la place aux enfants pour jouer en sécurité.</li> <li>▪ Culture de prévention et de résolution de conflit, par la formation et la pratique d’outils de communication reconnus</li> </ul>

Tableau 1, suite...

<p>6. Des familles informées</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formation en animation de réunion et en prise de décisions, ce qui affine les habiletés en communication et ainsi l'information.</li> <li>▪ Moyens informatiques (groupe de travail sur internet, partage de ressources en réseau, bulletin régulier concernant la collectivité, grande circulation de l'information, etc.).</li> <li>▪ La connaissance personnelle des uns et des autres, facilitée par les repas communautaires, favorise les échanges, l'expression de besoins, la formulation de solutions, etc.</li> <li>▪ Culture d'autonomie, d'autogestion et de partage égal du pouvoir</li> </ul>
<p>7. Des familles ouvertes sur leur milieu et sur le monde</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ouverture vers les autres est l'essence de la formule cohabitat.</li> <li>▪ Le groupe est actuellement constitué de familles composées de personnes ayant grandi à Québec, de même que de gens issues des régions ainsi que d'autres provenance (France, Allemagne, Danemark Colombie, etc.).</li> </ul>

En résumé, la formule cohabitat favorise :

- Des familles supportées et considérées par leurs voisins
- Des parents qui ont plus de temps pour eux et leurs enfants
- Des enfants qui ont des amis, de l'espace et une richesse d'activités spontanées à proximité

### 5. État d'avancement

*Cohabitat Québec* a franchi plusieurs des étapes initiales menant à la réalisation de son projet immobilier abordable, communautaire et écologique. Ainsi, un groupe composé d'une cinquantaine de membres actifs dans des dizaines de comités sont à pieds d'œuvre, depuis plus de quatre ans dans le cas des initiateurs. Une forme d'entreprise a été choisie et constituée. Un plan d'affaire a été rédigé. Plus de vingt membres ont déjà investi des montants substantiels sous forme de parts privilégiées dans la coopérative. Plusieurs partenariats ont été formés et des professionnels approchés. *Cohabitat Québec* a récemment remporté le premier prix 2008 du *Concours québécois en entrepreneuriat*, volet création d'entreprise, catégorie économie sociale, niveau local. Le prochain seuil critique demeure l'acquisition d'un terrain approprié, soit un espace propre à l'établissement de trente-cinq ménages et situé à une distance de transit du Centre-ville de Québec jugée acceptable pour un projet urbain adhérent au développement durable.

## Les préoccupations

La Ville de Québec entreprend actuellement une démarche d'harmonisation de sa réglementation sur l'urbanisme<sup>14</sup>. Sous la coordination de la *Division de l'urbanisme*, une vaste démarche d'information et de consultation publique a été entreprise qui devrait mener à l'automne 2008 à l'adoption du règlement cadre ainsi que des règlements de chacun des huit arrondissements. L'une des formes que prend cette consultation est l'invitation à recevoir des opinions écrites, pour fin d'inclusion au rapport de consultation rendu public durant l'été 2008. *Cohabitat Québec* souhaite répondre à cette invitation et se prévaloir de cette opportunité de se faire connaître des urbanistes, des élus et de la population et, par le truchement de ce mémoire, exprimer ses préoccupations quant à l'harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme en cours.

### 1. De la justification de considérer la formule cohabitat en vue de l'harmonisation règlementaire

Parmi les trois objectifs que compte la démarche d'harmonisation, outre la mise en œuvre du PDAD (2005) et l'harmonisation/simplification des règles, on note :

« mettre à jour les réglementations existantes en tenant compte de l'évolution des activités tenues sur le territoire »

Nous souhaitons mettre de l'avant une proposition à l'effet que la forme d'habitation collective et écologique dite « cohabitat » représente une toute nouvelle forme de développement résidentiel qui se répercute tant sur le bâti et l'aménagement paysagé que sur la trame urbaine. Nous souhaitons aussi mettre de l'avant la proposition que notre projet, *Cohabitat Québec*, est le fer de lance d'un nouveau mouvement en habitation, une vague de fond de l'ordre du mouvement des coopératives d'habitation locatives des années '70 et '80 ou de celui des condos suite à l'entrée en vigueur du Code civil du Québec en 1994. Nous recevons assez souvent des demandes d'informations et de soutien au démarrage de projet de la part de personnes intéressées d'autres régions du Québec, de la France et d'ailleurs dans la francophonie. Déjà, un projet similaire au nôtre, *Vertnature*<sup>15</sup>, est à voir le jour à Montréal. D'autres suivront...

---

<sup>14</sup> [Consultations publiques—Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme](#). Dans le site de la *Ville de Québec*.

[En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.ville.quebec.qc.ca>

<sup>15</sup> [Projet Vertnature](#). [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.vertnature.org>

Pourquoi ? Au moins une bonne raison. Il n'y a pas à dire et tout bêtement : le coût de l'essence ne s'en-va pas décroissant. Les grands développements résidentiels en périphérie de la ville, hautement dépendants de l'automobile, sont des solutions de moins en moins viables. Une densification s'impose et c'est l'orientation manifeste du PDAD 2005. Comment maintenir, voire, améliorer la qualité de vie des citoyens dans un contexte de rapprochement forcé entre voisins ? Un nouveau paradigme devient nécessaire. En outre, le développement durable est la préoccupation du jour, le bâtiment vert est à la mode. La Ville de Québec aurait récemment adopté la cible LEED Argent pour quelques-uns de ses bâtiments.

De plus, nous avançons que notre formule d'accession à la propriété au sein d'une communauté intentionnelle en milieu urbain est propre à rencontrer une multitude de besoins spécifiques aux personnes, aux familles et au tissu social des quartiers. Dans notre cas, et en autant que l'espace physique le permette, il n'est pas exclu de développer notre projet en concomitance avec un ou plusieurs projets de coopératives d'habitation locative, agencement qui pourrait bénéficier mutuellement aux deux organismes : pour les uns, un accès éventuel à une propriété dans la communauté d'appartenance, et pour les autres, un bassin de membres-proprétaires potentiels déjà intégrés à la communauté en place.

## **2. Des différences apparentes et des constantes de conception des cohabitats**

Chaque projet de cohabitat réalisé présente ses particularités, manifestation d'un processus de conception prenant source dans les besoins spécifiques des membres-proprétaires. Ces différences semblent parfois importantes. Certains cohabitats déploient des unités privées dont la forme se rapproche de la de maison unifamiliale. D'autres prennent l'allure d'un ensemble immobilier de type « immeuble à condos ». Entre les deux, on retrouve toute la gamme des regroupements d'unités et des maisons de ville en rangé, etc. La typologie des unités privées est tout aussi variable : une à quatre chambres à coucher, un, deux ou plusieurs étages, aménagement type studio, espaces bureaux attenants, etc. La plupart des cohabitats ont un souci de développement durable, affirmé ou pas, mais certains cohabitat manifestent relativement peu ou pas du tout cet aspect alors que d'autres incorporent une multitude de technologies vertes de pointes.

Malgré ces différences apparentes, la configuration des cohabitats manifestent plusieurs constantes. Voici les plus notables :

- Un cohabitat authentique respecte les quatre principes d'aménagement qui sont :
  1. Une maison commune qui ancre la communauté
  2. Des sentiers piétonniers qui lient la maison commune aux unités privées
  3. La cuisine (fenêtre et/ou porte) de chaque unité privée qui donne sur le sentier piétonnier.
  4. Les automobiles qui demeurent en périphérie de l'ensemble
- Le nombre d'unités privées se situe généralement entre 25 et 35.
- Les espaces partagés comprennent une salle communautaire dont une cuisine spacieuse, une salle à manger et typiquement un salon avec foyer (...de masse). On retrouve également des ateliers, des salles de réunions, des chambres d'invités, une buanderie, etc.

### **3. Des particularités de conception des cohabitats écologiques dont il faudrait tenir compte en harmonisant la réglementation sur l'urbanisme**

Dans le cadre du présent mémoire, nous arrivons ici à l'essentiel. Il s'agit pour la *Division de l'urbanisme* de la Ville de Québec de prendre connaissance de quelques aspects propre à la conception et à la réalisation d'un développement de forme cohabitat écologique qui pourraient être sujets à obstruction règlementaire. Nous souhaiterions trouver avec vous des solutions règlementaires qui tiendraient compte de la nouvelle réalité des cohabitats sur le territoire.

Ainsi, par exemple, la grande cuisine de la maison commune, qui sert nos fins résidentielles lors de nos repas communs, pourrait être confondue avec une typologie commerciale ou institutionnelle, considérant les équipements de grade supérieur que nous souhaiterions y installer pour la collectivité (e.g. lave-vaisselle industriel, réfrigérateur grande capacité, etc.). On comprendra aisément que le principe de mise en commun des équipements, à la base des économies d'échelle que nous souhaitons réaliser pour nos ménages, conduisent à l'acquisition de machines à performance industrielle, avec le résultat potentiel de compliquer notre conformité avec le zonage résidentiel en vigueur. Notre préoccupation est ici de ne pas être confondue avec ce que nous ne sommes pas, i.e., un commerce ou une institution, et se voir ainsi imposer des normes et exigences qui excèdent notre nature résidentielle.

De même pour l'orientation des bâtiments. Ainsi, bien que l'orientation face au soleil, indifféremment du tracé des rues, soit maintenant monnaie courante dans nombre de villes européennes, il en est tout autrement en Amérique du nord. Ici encore, on comprendra aisément que la performance d'une maison conçue suivant le concept « zéro énergie net » (ZEN)<sup>16</sup>, employant notamment la technique du solaire passif, dépend de l'optimisation de l'orientation de la maison, sans égard aucun au tracé de la rue.

De nombreux autres exemples existent. Plusieurs de ceux-ci sont décrits dans la littérature concernant la formule cohabitat, tirant ainsi le meilleur parti des quarante années d'expérience et des difficultés règlementaires occasionnellement rencontrés vis-à-vis des autorités municipales en urbanisme.

Le Tableau 2 liste de manière non exhaustive et commente sommairement quelques éléments typiques des cohabitats écologiques pouvant poser problème au niveau du zonage et nécessitant possiblement un aménagement règlementaire afin de tenir compte de la nouvelle réalité des cohabitats sur le territoire de la Ville de Québec.

Tableau 2—Exemples d'enjeux possiblement sujets à aménagements règlementaires.

Enjeux	Commentaires
1. Aménagement, dans la maison commune, d'une cuisine d'envergure communautaire conforme à la règlementation applicable aux cuisines résidentielles.	La grande cuisine fonctionnelle de la maison commune ne sert pas de fonction commerciale ou institutionnelle, mais devient en fait une annexe à la cuisine des unités privées et existe pour les repas commun hebdomadaires, pour accueillir des grandes familles ou pour tenir des célébrations. La mise en commun des équipements, à la base des économies d'échelle que nous souhaitons réaliser pour nos ménages, conduisent à l'acquisition de machines à performance industrielle, avec le résultat potentiel de compliquer notre conformité avec le zonage résidentiel en vigueur.

<sup>16</sup> 'Zero-energy building'. D'après en.wikipedia. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://wikipedia.org/>

Tableau 2, suite...

<p>2. Disposition et conception des bâtiments qui maximisent la captation de l'énergie du soleil.</p>	<p>La performance d'une maison conçue suivant le concept « zéro énergie net », employant notamment la technique du solaire passif, dépend de l'optimisation de l'orientation de la maison, sans égard aucun au tracé de la rue.</p>
<p>3. Érection d'une maison commune pour un voisinage intentionnel d'une trentaine d'unité privée.</p>	<p>La maison commune est généralement non-habitée, mais ne sert pas une fin commerciale pour autant. Il s'agit d'une extension des unités privées, permettant de réduire la dimension de ces dernières et de réaliser des économies d'échelle. En outre, la maison commune contient des chambres d'amis qui hébergent occasionnellement des personnes de passage (famille, amis en visite, etc.).</p>
<p>4. Réduction du nombre d'espaces de stationnement par unité</p>	<p>Plusieurs de nos ménages espèrent se passer entièrement de la possession d'une automobile (achat ou location à long terme), préférant appliquer le « cocktail transport »<sup>17</sup> proposé par l'organisme Équiterre. Le caractère non essentiel de l'automobile pour plusieurs membres d'un cohabitat est pour ceux-ci, à l'échelle individuelle, une autre source d'économie substantielle, à quoi s'ajoute les bénéfices pour la collectivité (réduction résultante des émissions de GES, valorisation de l'espace au dépend de l'automobile et au bénéfice de l'humain, etc.).</p>
<p>5. Création de zones sans voiture entre les habitations</p>	<p>À cet aspect, on doit aussi considérer le nombre réduit d'entrée depuis le chemin (moins d'entrée automobile que de numéros civiques de porte.</p>

---

<sup>17</sup> [Trousse Cocktail transport](http://www.equiterre.org). Dans le site d'Équiterre. [En ligne] Consulté le 30 mai 2008, accessible depuis <http://www.equiterre.org>

Tableau 2, suite...

6. Aménagement de sentiers piétonniers étroits entre les maisons	L'enjeu de la sécurité incendie a mainte fois été soulevé et solutionné à ce volet, en prévoyant par exemple des sentiers piétonniers reposant sur un substrat compacté, assurant l'accès et le passage des véhicules d'intervention
7. Réduction des largeurs de rues pour augmenter les zones de verdure et diminuer le trafic	Il s'agit ici d'un impact sur le tracé des chemins et donc la trame urbaine elle-même.
8. Utilisation de pilotis pour accéder aux zones humides ou escarpés (maximisation du territoire)	Tel que mentionné, les cohabitats détiennent une faculté d'adaptation dont sont privés nombres de projets conventionnels, ce qui permet l'établissement réfléchi de cohabitats écologiques à la frontière de zones protégées ou escarpée.
9. Lampadaire discret et éco-énergétique	Il s'agit d'un exemple d'aménagement hors-norme qui est monnaie courante dans les projets de cohabitat réalisé.
10. Utilisation de systèmes communs de chauffage et de climatisation	Par exemple, système de géothermie ou de fournaise à biomasse pour l'ensemble du complexe. Encore une fois, l'intérêt est l'économie d'échelle réalisée et la qualité d'ensemble obtenue.
11. Absence de clôtures afin de redonner l'espace aux gens et aux enfants.	Enjeu conduisant à un possible plan d'aménagement d'ensemble ?
12. Établissement d'un centre de la petite enfance dans les espaces communautaires.	Tout en demeurant un développement résidentiel.
13. Intégration de diverses technologies éprouvées dites « vertes », adapté à chaque projet particulier, selon le site, les moyens, le climat, etc.	On retrouve par exemple : a. Récupération de l'eau de pluie pour les besoins de la maison b. Nivellement des terrains pour diriger le ruissellement et ainsi diminuer l'infrastructure souterraine c. Installation de toitures végétalisés d. Etc.
Plusieurs autres exemples existent, disponible sur demande.	

#### **4. D'une reconnaissance particulière de l'habitation communautaire durable**

Selon une première estimation, nous envisagerions un avenir (*cerca* 2030) où 10 à 15 % de tous les nouveaux projets de construction résidentielle à Québec seraient candidats pour la formule cohabitat. En présumant de ce potentiel, nous aimerions tirer parti de cette tribune en proposant à la *Division de l'urbanisme* l'idée que soit mis en place un « commissaire » aux projets d'habitation communautaire d'écoconstruction. Le mandat du commissaire inclurait la promotion des formules d'habitation collective et écologique auprès des intervenants du secteur immobilier ainsi que la constitution de réserves foncières aux fins du développement selon une des formules mentionnées. En outre, il s'agirait notamment pour la Ville de Québec de faire contrepoids aux « critères de modestie » parfois invoqués par la SCHL et la SHQ en soutenant de diverses manières les formules d'habitation collective de qualité (incluant aussi les coopératives d'habitation et les OBNL) qui manifestent un souci de protection de l'environnement. Cet approche à trois volets (social-économique-environnemental) est dans l'esprit du développement durable dont il est de l'intérêt de tous les citoyens de la Ville de Québec de faire la promotion.

## Précis

Une formule d'habitation innovatrice voit le jour au Québec et conduit à une évolution des activités de type résidentiel tenues sur le territoire de la Ville de Québec. Nommé « cohabitat », de l'anglais « cohousing », cette formule est directement issue du besoin des familles et autres ménages de se regrouper en collectivités mixtes de propriétaires équilibrant vie privée et vie collective, souvent dans un souci de développement durable ainsi que de diversité culturelle et générationnelle. Les cohabitats proposent une solution adaptée, viable et éprouvée, en droite ligne avec les orientations du PDAD et de la Politique familiale de la Ville de Québec. Un groupe en phase projet existe déjà à Québec, *Cohabitat Québec, Coopérative d'accèsion à la propriété*. Il est déjà bien établi et serait sur le point de réaliser un premier développement, pour peu qu'il puisse sécuriser un terrain adéquat. La démarche d'harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme est une opportunité précieuse afin de sensibiliser les urbanistes de la Ville de Québec à la formule cohabitat, ainsi que de négocier des aménagements visant à faciliter, tant pour un premier projet que pour ceux qui suivront, l'intégration du cohabitat parmi les formes reconnues de développements résidentiels. À cette fin, il importe de considérer les enjeux qui caractérisent typiquement un développement cohabitat, mais qui pourraient potentiellement entrer en conflit avec la réglementation existante. Une analyse approfondie de l'ensemble de ces enjeux serait souhaitable, afin de niveler les problèmes en amont. Une reconnaissance et un soutien particulier à l'habitation communautaire écologique, manifesté par la nomination d'un commissaire spécifique, par exemple, faciliteraient le développement de ces formules adaptées dont l'établissement sert les intérêts de tous les citoyens de la Ville de Québec.



Le jeudi 2 mai 2008

**Monsieur André Martel**  
**Conseiller en consultations publiques**  
Ville de Québec , Arrondissement de La Cité  
399, rue Saint-Joseph Est  
Québec (Québec) G1K 8E2

Bonjour Monsieur Martel,

Suite à la consultation publique du 23 avril dernier concernant la révision du zonage, notre coopérative souhaite vous faire part de deux demandes.

En ce qui concerne les loyers commerciaux, l'espace restreint provoqué par la configuration du Quartier et de nos immeubles apportent des inconvénients majeurs à certains commerçants qui ne disposent pas suffisamment d'espace pour faire le travail de bureau ou encore entreposer le minimum d'inventaire requis. Nous avons donc très occasionnellement de petits espaces au 2<sup>e</sup> étage qui servent de bureaux ou d'entrepôt. Parmi ces exceptions, nous avons espace de location situé au 2<sup>e</sup> étage dont le seul accès possible est le commerce situé en dessous au 1<sup>er</sup> étage. Vous comprendrez que dans ces circonstances, il est difficile de réserver cet espace à un locataire résidentiel. Nous demandons donc une certaines souplesses dans vos règlements pour ces situations.

En ce qui concerne les permis de « Bar terrasse » ou de « Restaurant Vendre », la réglementation actuelle nous occasionne une problématique sérieuse. À cause de la configuration de nos immeubles et surtout de la complexité de la réglementation, certains restaurants exploitent jusqu'à 6 permis (3 à l'intérieur et 3 à l'extérieur). Par exemple, le restaurant le Cochon Dingue exploite 3 permis différents pour sa terrasse et seulement un permis sur les trois permet de consommer de l'alcool sans obligation de manger.

Ceci entraîne de drôles de situations, par exemple, si par une belle journée d'été un client demande un verre de vin, on doit refuser, à moins qu'il ne change de place avec un autre client assis là où c'est permis. Ceci nous amène à dire aux touristes qu'ils doivent manger pour consommer.

La plupart de ces derniers croient, surtout les Européens, que ce n'est qu'une stratégie pour augmenter notre chiffre d'affaires. Ces situations amènent des conflits avec la clientèle et laisse une très mauvaise impression de la Ville de Québec. Nous croyons qu'il serait indiqué que tout ceci soit simplifié et qu'il soit possible de consommer sans manger.

Nous demandons à ce que cette lettre soit déposée avec votre rapport de consultation puisqu'il représente notre position.

Veillez agréer cher Monsieur Martel, mes salutations distingués.



Marie-Louise Pineault, directrice générale

c.c. M. Jolicoeur  
M. Breton, président

## **DISTRIBUTION AFFICHE-TOUT**

2700, rue Jean-Perrin #100-A

Québec, Québec G2C 1S9

Tél : 843-8273, Téléc. : 843-3224

Courriel : [affiche-tout@affiche-tout.com](mailto:affiche-tout@affiche-tout.com)

Québec, le 29 mai 2008

## **SERVICES DES COMMUNICATIONS**

Harmonisation urbanisme (pour tous les arrondissements)

2, rue des Jardins

Québec, Québec G1R 4S9

Courriel : [consultations@ville.quebec.qc.ca](mailto:consultations@ville.quebec.qc.ca)

A qui de droit,

Nous entreprise œuvre dans le domaine de l'affichage depuis maintenant 25 ans. Nous affichons les événements culturels et artistiques de la Ville de Québec. Notre réseau s'étend des Colonnes Morris, des palissades de constructions à un réseau de commerces.

Les organismes qui font affaires avec nous ne sont pas très en moyen, pour plusieurs ils sont subventionnés par la Ville, d'autres pas et l'affichage demeure un moyen de faire voir leurs événements avec des budgets plus que raisonnables. Dans toutes les grandes villes ce genre d'affichage existe et est très couru par la clientèle culturelle.

Notre entreprise emploi une dizaine de personnes à temps plein et ce, à l'année.

Espérant que notre demande sera prise en considération, soit que l'affichage sur les palissades demeure permis car beaucoup de gens en dépendent.

Hélène Bilodeau et Roger Dugas

Propriétaires

Distribution Affiche-Tout

843-8273



## **L'affichage extérieur, vu des citoyens**

Consultation publique

Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme

Ville de Québec

Mémoire réalisé par

**Jérôme Cliche**

pour le projet ***Espace public***

Québec

Mai 2008

## Introduction

Suivant la lecture de la description sommaire du contenu de l'avant-projet de Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme produit par la Division de l'urbanisme du Service de l'aménagement de la ville de Québec<sup>1</sup>, le présent mémoire émet un avis favorable à l'encadrement plus rigoureux de l'affichage publicitaire.

« Se mettre à la place des citoyens » (du résidant, du piéton, du cycliste et des automobilistes) : c'est le principe de départ qui soutient et motive les propos de ce mémoire. Ce principe est présumé comme le meilleur moyen d'appréhender la problématique de l'affichage dans l'espace public d'une communauté.

La notion d'« espace public » amenée à travers ce mémoire se définit en opposition à « espace privé ». Ainsi, un lieu public ou un espace public n'appartient à personne en particulier mais est accessible de tous : trottoirs, rues, ruelles, parcs, pistes cyclables, etc.

Il y a certes plusieurs autres enjeux que ce mémoire ne prétend pas couvrir à propos de l'affichage mais qui n'en sont pas moins importants à considérer : coûts de gestion pour l'émission de permis par la ville, revenus municipaux issus des permis, traitement de plaintes, sécurité routière, respect des lois et règlement provinciaux en matière d'affichage extérieur (ministère des Transports), pollution visuelle, disposition des affiches obsolètes (déchets), déplacements engendrés par l'industrie de l'affichage (engendrant des GES), etc.

## Le projet *Espace public*

Le projet *Espace public* est né d'une préoccupation citoyenne à l'égard de la place qu'occupe le citoyen dans son espace public, plus particulièrement quand la publicité s'y installe. Plus précisément, la question à l'origine du projet est la suivante : « Pourquoi on ne demande pas l'avis des gens quand on les sollicite en pleine rue par de la publicité dans leur propre ville ? » *Espace public* compte répondre à cette question et souhaite apporter des solutions novatrices aux parties concernées.

Le projet *Espace public* se prépare à être porté par une organisation du même nom qui sera à constituer. Cette organisation aura pour mission de créer un milieu d'échange et de concertation entre les intérêts publicitaires de l'industrie de l'affichage, les instances locales, les citoyens ainsi que les organismes communautaires. L'objectif du projet est de démocratiser le rapport entre l'affichage publicitaire dans les lieux publics et l'intérêt des citoyens.

---

<sup>1</sup> R.V.Q. 1400, Ville de Québec, avril 2006.

Dès l'été 2008, *Espace public* créera des liens avec diverses organisations afin de faire front commun pour représenter l'intérêt des citoyens au sujet de l'affichage publicitaire. Également, en prévision d'une place plus active qu'aura ce projet dans la communauté, *Espace public* a réservé son domaine Internet avec le site [espacepublic.org](http://espacepublic.org).

## Les enjeux

### ***Les citoyens et l'affichage***

Il n'y a qu'à faire une promenade en ville pour constater que l'espace public est pris d'assaut par la publicité. Cette publicité peut tellement être intrusive qu'elle va même jusqu'à se rendre visible de balcons d'appartements ou pire encore, elle s'observe parfois directement de chez-soi, par la fenêtre.

Cette publicité, actuellement **non sollicitée**, jusqu'à preuve du contraire, devrait être considérée au même titre que des courriels ou des circulaires postales indésirables. Les citoyens ont légitimement le droit de réclamer que leur environnement visuel soit exempt de sollicitations sans leur accord.

Par exemple, au même titre que les citoyens ont un mot à dire sur la décoration de leurs propres murs à la maison, ils ont, à juste titre, leur mot à dire lorsqu'il est question de la « décoration » de leur ville. Manifestement, il ne semble pas que ce soit le cas à Québec actuellement.

L'espace extérieur ne doit pas devenir un espace marchand comme pourrait l'être un espace commercial privé. Occuper l'espace public est un privilège qui exige de respecter les principaux concernés : les citoyens. Ceux-ci n'ont pas à être considérés comme des consommateurs à atteindre sans leur plein consentement. Seuls les citoyens devraient décider d'eux-mêmes de s'exposer à l'affichage publicitaire, dans des lieux strictement privés par exemple. Qu'un panneau publicitaire soit installé sur un terrain privé est en soi légitime mais qu'il vise à capter les regards de passants dans l'espace public devient une intention acceptable seulement avec l'aval des passants en questions.

## ***La publicité et l'industrie de l'affichage***

Le dernier Guide des médias publié par Infopresse en 2008 révélait que, tous médias confondus, c'est le secteur de l'affichage qui représente les plus faibles investissements publicitaires (après les médias électroniques, les imprimés et même l'Internet). Aussi, il est observé pour la première fois en 2006 que le budget publicitaire des annonceurs alloué à l'affichage avait chuté.

Aussi, selon les résultats d'une étude diffusée par l'Association marketing canadienne de l'affichage en mai 2008 <sup>2</sup>, les Canadiens évitent de plus en plus la publicité. Ainsi, les Canadiens se sentent trop exposés à la publicité, particulièrement à la télévision (85%) et sur Internet (72%). Ce sentiment entraîne un taux d'évitement publicitaire élevé pour la plupart des médias : Internet (73%), journaux (56%), magazines (56%), télévision (52%), **affichage (51%)** et radio (46%). <sup>3</sup>

En définitive, l'affichage constitue la plus mince part des investissements publicitaires parmi les autres principaux médias et ne semble pas montrer de signes de croissance en plus de subir un évitement croissant.

## **Conclusion**

*Espace public* recommande à la Ville de Québec de suivre le mouvement entrepris par de nombreuses autres municipalités du Québec en allant de l'avant avec une réglementation plus stricte concernant l'affichage publicitaire extérieur. Si des assouplissements surviennent, ils doivent prioritairement reposer sur le respect des citoyens (qui évitent de plus en plus la publicité) avant les intérêts commerciaux surtout que l'affichage représente, parmi les autres médias, le dernier rang des investissements publicitaires et ne montre pas de signe de croissance.

---

<sup>2</sup> *Une journée dans la vie*, Ipsos Descarie et l'Association marketing canadienne de l'affichage (AMCA), 2008. L'AMCA s'est formée en 2005 et est composée des afficheurs Astral Media Affichage, Newad, Pattison, CBS Affichage, Zoom Média, MétroMédia Plus et Lamar : [www.omaccanada.ca](http://www.omaccanada.ca)

<sup>3</sup> Statistiques rapportées par Infopresse : <http://www2.infopresse.com/blogs/actualites/archive/2008/05/29/article-27156.aspx>

Le 30 mai 2008

Monsieur Jacques Faguy  
Directeur- Service de l'urbanisme  
Arrondissement La Cité  
Ville de Québec  
399, rue Saint-Joseph Est  
Québec (Québec) G1K 8E2

**Objet : Portefeuille immobilier du Groupe Pharmaprix**  
**Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec**  
Projet : 17203 et 18297

---

Monsieur,

À titre de mandataire du Groupe Pharmaprix, nous désirons par la présente soumettre des requêtes dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement La Cité.

Cette requête vise les propriétés suivantes :

- Pharmaprix – Sainte-Foy - Zone 14066Mb
- Pharmacie Racine – 835, boulevard René-Lévesque – Zone 14039Mb

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à ces endroits, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables aux zones 14066Mb et 14039Mb causent préjudices à notre client. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

...2

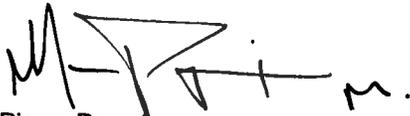
1. Nombre maximum de cases de stationnement :

Pour un usage du groupes commerces de vente et services (C2), le nombre maximal de cases de stationnement est fixé à 1 case par 30 m<sup>2</sup> ( zone 14066Mb ) et à 1 case par 45 m<sup>2</sup> ( 14039Mb ). À notre avis, ces normes ne sont pas représentatives des stationnements construits ou projetés. Elles devraient être ajustées dans le but de ne pas rendre dérogatoire les installations de notre client et laisser davantage de flexibilité pour le commerce de notre client.

2. Aire verte

La disposition exigeant un minimum de 10 % d'aire verte, nous semble trop élevée. Nous sommes d'avis que le pourcentage d'aire verte devrait être établi à 0 % compte tenu le caractère urbain du site. Le site n'a pas la capacité de fournir davantage de surfaces vertes.

Les présentes requêtes nous apparaissent raisonnables et visent qu'à mieux encadrer les constructions existantes. Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous invitons à communiquer avec nous si des précisions s'avéraient nécessaires.



Pierre Pauze  
Directeur de projets

/ml

c.c. M. Alain Vrandrick, Groupe Pharmaprix  
M. Pierre-Jacques Lefavre, associé, Vice-président développement immobilier, DAA

Le 27 mai 2008

Madame Françoise Roy  
Conseillère en urbanisme  
Arrondissement La Cité  
VILLE DE QUÉBEC  
399, rue Saint-Joseph Est  
Québec (Québec) J0K 1S0

**Objet : Portefeuille immobilier de l'Industrielle Alliance**  
**Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec**  
Projet : 17042

---

Madame Roy,

La présente fait suite à la publication de la nouvelle réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec le 17 avril dernier.

Nous tenons tout d'abord à vous remercier une fois de plus pour le temps que vous nous avez consacré depuis l'an dernier dans le cadre de l'étude d'optimisation des actifs immobiliers de notre cliente *Industrielle Alliance, Assurance et Services financiers inc. (Industrielle Alliance)*. Plusieurs des requêtes présentées au nom de notre cliente dans le cadre de nos correspondances de l'été dernier ont trouvé écho dans la nouvelle réglementation.

À titre de mandataire d'*Industrielle Alliance*, nous désirons par la présente soumettre à votre Arrondissement les requêtes en rapport avec la nouvelle réglementation représentant des enjeux importants pour notre cliente.

Les propriétés visées par les présentes requêtes sont les suivantes :

1. 925, Grande Allée Ouest ;
2. 333, Grande Allée Est.

Les requêtes de notre cliente sont présentées ci-après.

...2

## 1. 925 Grande Allée Ouest

	<b>Nouvelle réglementation</b>	<b>Normes souhaitées</b>
Stationnement – souterrain	100 %	85 %
Stationnement – façade	Stationnement en façade prohibé	Autoriser le stationnement en façade pour la portion du stationnement extérieur autorisée
Droits acquis	Maintien autorisé de l'implantation dérogatoire	Indiquer la mention suivante : « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 399 »

En ce qui concerne l'exigence de stationnement 100 % en souterrain, notre cliente apprécierait que cette norme soit ramenée à 85 % afin de permettre le stationnement d'appoint, ce qui reflète la situation actuelle. Également, notre cliente apprécierait que ce stationnement d'appoint puisse être situé en façade de la propriété, soit près de la porte d'entrée principale, pour des raisons de commodité évidentes pour les visiteurs occasionnels.

En ce qui concerne les droits acquis, nous vous demandons de bien vouloir conformer la mention indiquée à la case « Construction dérogatoire » à la mention prescrite à l'article 399 de la Loi, soit « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 399 », afin d'éviter toute confusion ou interprétation contradictoire.

## 2. 333 Grande Allée Est

	<b>Nouvelle réglementation</b>	<b>Normes souhaitées</b>
Usage	Ne prévoit pas l'usage « C10 Établissement hôtelier »	Ajouter l'usage « C10 Établissement hôtelier »
Droits acquis	Maintien autorisé de l'implantation dérogatoire	Indiquer la mention suivante : « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 399 »

Tel que mentionné lors de nos requêtes du 27 août 2007, notre cliente aimerait avoir la possibilité de transformer ce bâtiment en hôtel. La nouvelle réglementation applicable pour cette zone n'inclut pas l'usage « C10 Établissement hôtelier ». Nous croyons que la localisation de la propriété à proximité d'un secteur touristique d'aussi grand intérêt ainsi que la facture architecturale et la volumétrie de la bâtisse se prêtent tout à fait à une transformation éventuelle de cet immeuble en petit hôtel de prestige. Nous croyons qu'une telle transformation pourrait s'avérer intéressant pour ce secteur de votre Arrondissement.

Madame Françoise Roy  
Le 27 mai 2008  
Page 3

Enfin, à l'instar de la propriété précédente, nous vous demandons de bien vouloir conformer la mention indiquée à la case « Construction dérogatoire » concernant les droits acquis à la mention prescrite à l'article 399 de la Loi, soit « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 399 », afin d'éviter toute confusion ou interprétation contradictoire.

Nous vous remercions à l'avance pour votre collaboration dans ce dossier. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question relative aux présentes.

Nous vous prions, Madame Roy, de bien vouloir accepter l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Pierre Pauzé, urbaniste  
Directeur de projets

/ml

- c.c. M. Claude Tessier, Vice-président Placements immobiliers - Industrielle Alliance
- M. Louis Bertrand, Directeur Développement et promotion Placements immobiliers, Industrielle Alliance
- M. Claude Marcotte, associé, Vice-président développement immobilier, DAA

Bonjour,

J'ai participé à la séance de travail du Conseil de quartier Saint-Sauveur du 6 mai dernier. Je suis intervenue durant cette séance pour faire valoir mon opinion au sujet du dézonage du terrain 586R situé sur la rue des Ardennes

Je vous réitère de nouveau mon opinion afin que soit consigné dans votre compte-rendu mon point de vue ainsi que le point de vue de plusieurs résidents qui m'ont appuyé mais sans donner leurs noms. J'espère que le compte-rendu reflètera le fait qu'au moins 8 personnes présentes m'ont appuyé.

Voici le point de vue exprimé : J'ai mentionné que dans le quartier Notre-Dame-De-Pitié, il ne restait qu'un seul terrain récréatif et c'est cette zone que la ville veut dézoner en Habitation. Depuis au moins 6 ans, des discussions sont entreprises auprès de notre Conseillère Madame Louise Lapointe afin de doter notre quartier d'une piste cyclable, reliant la rue Des Ardennes au Parc Dollard-des-Ormeaux ainsi que d'un sentier pédestre.

Les résidents du quartier ont appuyé un projet résidentiel de construction d'une coopérative d'habitation et ces habitations sont maintenant établies dans notre quartier. La ville de Québec a également vendu un terrain en vue de construire plusieurs maisons de ville et ce, contre la volonté des citoyens. Selon Madame Louise Lapointe, ce terrain appartient à la ville et elle a droit d'en disposer comme elle veut. AUCUN PERMIS DE CONSTRUCTION N'A ENCORE ÉTÉ ÉMIS POUR CE TERRAIN.

Le seul terrain récréatif restant est donc le 586R. Après consultations auprès d'autres résidents, j'en conclus que les résidents du quartier en ont assez de toutes les constructions qui dénaturent notre environnement. On a dans le quartier plusieurs HLM, une coopérative, 2 auberges du coeur, une résidence pour personnes âgées et l'église N.D. De Pitié sera bientôt convertie en résidence pour personnes âgées. Il serait temps que la ville pense aux personnes habitant le quartier depuis plusieurs années. Plusieurs nouveaux résidents habitent maintenant le quartier et ce ne sont pas toujours des personnes 'désirables'. Le parc Lionel Bertrand est minuscules et il n'y a pas assez d'aires récréatives pour les jeunes de N.D. de Pitié.

Finalement, la ville de Québec est prête à décontaminer l'espace 586-R pour de l'habitation mais n'investira pas un sous pour décontaminer pour du récréatif. CETTE PHILOSOPHIE VA À L'ENCONTRE DU BESOIN DE VERDURE DES HABITANTS DES QUARTIERS CENTRAUX ET DU PLAN-DIRECTEUR DE QUARTIER. J'ajoute que le Maire Régis Labeaume est fier de Québec, Ville de Parc, et appuierait certainement notre désir de garder RÉCRÉATIFS les terrains RÉCRÉATIFS; il faudrait rendre viable le terrain 586-R par un décontamination adéquate pour de l'espace-vert MULTIGÉNÉRATION.

Ann Jobin

Conseil d'harmonisation  
Urbanisme de la Ville de Québec  
Arrondissement La Cité  
Secteur Vieux-Québec

Madame, monsieur

Je me permet de vous écrire suite à la rencontre du concernant le projet d'harmonisation des zones de la rue St-Louis. Je suis de nouveau sidéré que la ville de Québec par son laxisme, n'est trouvé d'autres solutions que de légaliser des commerces qui opéraient de façon non conforme aux règlements déjà établis et qui devaient être appliqués d'une façon beaucoup plus rigoureuse. En effet, pour éliminer les opérations illégales de commerces qui opèrent dans des espaces exclusivement résidentiels, notamment aux numéros civiques 52, 64 et 76 de la rue Saint-Louis, la Ville propose de transformer les rez-de-chaussée, à usage exclusivement résidentiel, en espaces commerciaux et de maintenir la fonction résidentielle aux étages. De plus, cette harmonisation aura comme conséquence de voir disparaître des logements au rez-de-chaussée du côté nord de la rue et non du coté sud.

De ce nouveau zonage, il en résultera une réduction de la fonction résidentielle et récompensera l'illégalité tout en pénalisant les commerçants, surtout ceux offrant un service de proximité, qui verront leur clientèle résidentielle inévitablement diminuer.

En tant que commerçant, étant propriétaire de cinq établissements sur la rue St-Louis dont un offrant le service de proximité (Jos épicier urbain) et payant plus de 100 000\$ dollars en taxes à la Ville, j'ai dû composer avec l'omni présence de fonctionnaires qui trop souvent voyaient en chaque commerçant un ennemi pendant que ceux opérants dans l'illégalité en ne détenant pas de permis, étaient à l'abri de ces visites et inspections de toutes sortes. Durant toutes ces années, certaines personnes ayant pignon sur rue et faisant fi de la loi, se sont enrichies dans l'illégalité et aujourd'hui la Ville propose de passer l'éponge sur ce passé !?! Cette même Ville qui claironne haut et fort dans son plan directeur : « Conserver, protéger les habitations dans le secteur Vieux-Québec »

Que doit-on y comprendre?

Une chose est claire, je m'oppose fortement à ce projet d'harmonisation !

Mario Therrien  
Propriétaire  
Jos épicier urbain

cc. : M. Régis Labeaume, Maire de la Ville de Québec

La Société des

# Gens de Baignade

pour l'accès et l'usage public des plans d'eau

---

Révision du zonage de l'hôtellerie dans le Vieux-Québec:  
une aberration à la tête du bassin Louise?

*Version Préliminaire*

Québec, le 28 mai 2008

Québec, le 28 mai 2008

Monsieur Fernand Martin  
 Directeur du Service de l'aménagement  
 Ville de Québec, G1R 4S9

Objet : Révision du zonage de l'hôtellerie dans le Vieux-Québec:  
 une aberration à la tête du bassin Louise?

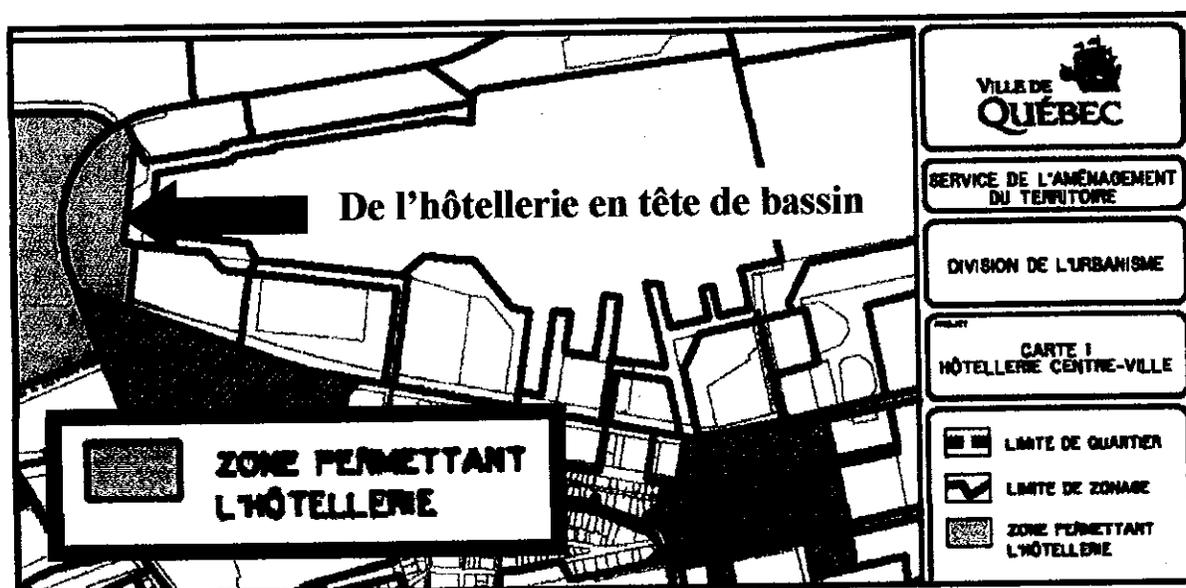
Monsieur le directeur ,

Le projet de révision de la réglementation de zonage de l'hôtellerie dans le Vieux-Québec témoigne d'une volonté de privatiser l'espace public à la tête du bassin Louise, de maintenir les privilèges du club privé qui en monopolise l'usage et d'en interdire l'accès à la population. *Ce projet de privatisation d'un rivage urbain central n'est pas dans l'intérêt public.*

Privatiser la rive en cet endroit nous semble en effet contraire : 1) aux orientations du PDAD; 2) à la volonté des élus de l'Arrondissement; 3) à la décision de l'Exécutif de la Ville en date du 25 mai 1992; 4) à l'engagement électoral du parti du Renouveau municipal (RMQ); 5) à l'intérêt manifesté par M. le Maire pour le projet d'ouvrir une partie du bassin Louise à l'usage de la population; 6) à l'intérêt public ainsi qu'aux lois sur la protection des rivages.

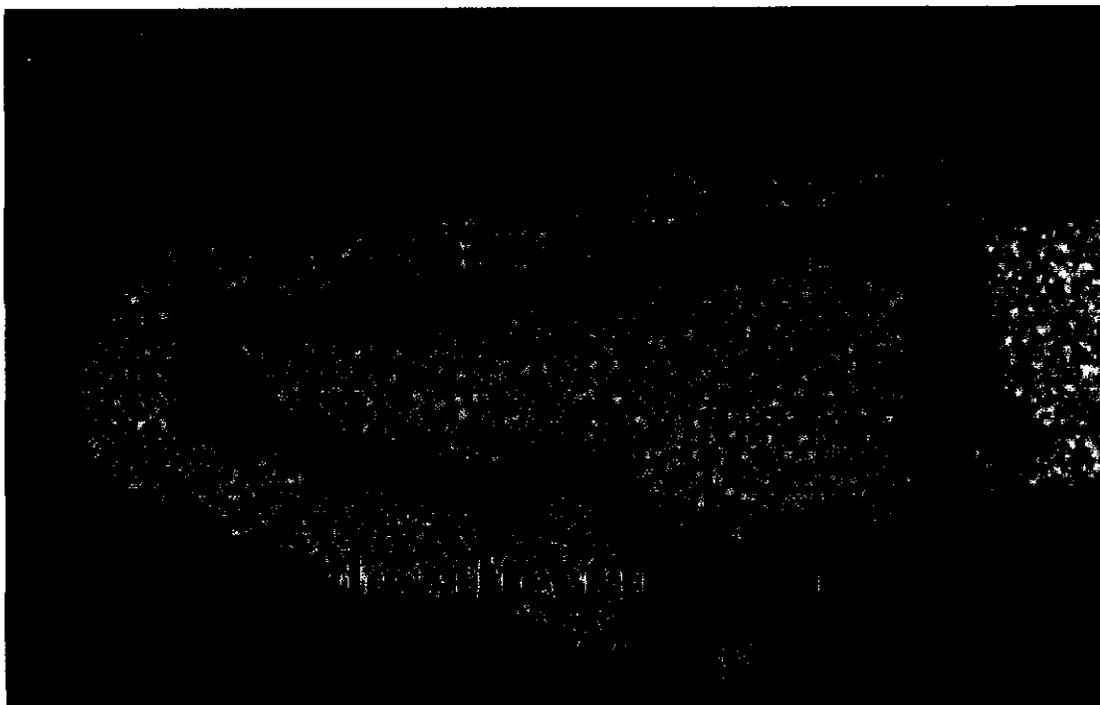
PROJET

## CARTE 1 HÔTELLERIE CENTRE-VILLE



## 1. Contraire aux orientations du PDAD

Les orientations du PDAD sont claires en ce qui concerne le bassin Louise. Les fonctions d'hôtellerie en paraissent exclues. En effet, la Ville désire : « *affecter ce secteur à des fins publiques et récréatives associées au fleuve, en cherchant entre autres à accroître l'accès à l'eau* ». Le Plan 10 du PDAD confirme cette vocation de « *récréation, parc, espace vert, conservation naturelle et équipement récréo-touristique régional* ». Comment alors justifier un hôtel privé en tête de bassin?



## 2. Contraire à la volonté des élus de l'Arrondissement

Les élu(e)s de l'Arrondissement de La Cité sont unanimement en faveur de l'aménagement d'une plage au bassin Louise et l'Administration en a été maintes fois informée. Néanmoins, cette dernière persiste à maintenir un zonage « hôtellerie » en tête de bassin, avec une hauteur de construction permise de 20 mètres. Comment cela se peut-il ?

## 3. Contraire à une décision de l'Exécutif de la Ville (1992)

Le 25 mai 1992, dans le cadre d'une révision en cours du plan directeur des quartiers du Vieux-Québec/Basse-Ville et Cap-Blanc, Mme Winnie Frohn, vice-présidente du Comité exécutif, présenta au Conseil municipal les orientations d'aménagement proposées par la Ville dans le cas du bassin Louise: « *En raison du point de vue exceptionnel qu'elle offre sur la marina et sur la falaise, la tête du bassin Louise est quant à elle réservée, conformément au zonage actuel, à la fonction d'espace vert. (...) Quant à la possibilité d'y construire un ou des édifices... elle n'apparaît pas opportune pour la Ville.* »<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Orientations : [www.gensdebaignade.org/Ville%20-%20Principes%20directeurs%20de%20mai%201992.pdf](http://www.gensdebaignade.org/Ville%20-%20Principes%20directeurs%20de%20mai%201992.pdf)

Cette orientation d'aménagement du secteur du bassin Louise n'a jamais été rescindée. La modification *subséquente* du zonage devant conduire à la privatisation du rivage par des fonctions hôtelières prend dès lors un caractère hautement répréhensible. Elle contrevient sans conteste à l'engagement pris par les élu(e)s devant la population le 25 mai 1992, engagement que les élu(e)s eux-mêmes n'ont jamais renié.

#### **4. Contraire à un engagement électoral du Renouveau municipal de Québec (RMQ)**

Inscrite en tête de liste des engagements électoraux du Renouveau municipal de Québec aux élections municipales de 2005, l'aménagement d'une plage publique à la tête du bassin Louise demeure toujours à l'agenda des engagements de ce Parti... dont les membres jouissent de la majorité au Conseil de ville.

#### **5. Contraire à l'intérêt manifesté par le maire Régis Labeaume**

En plein Conseil municipal, en réponse à des questions du public, M. le maire a réaffirmé son intérêt pour le projet d'ouvrir une partie du bassin Louise à la population (« *Votre projet, je l'adore !* »). De plus, le maire a récemment rappelé son attachement à la notion d'accessibilité au fleuve (Le Soleil, 24 mai 2008).

#### **6. Contraire à l'intérêt public ainsi qu'aux lois sur la protection des rives**

Alors que le demi-million de résidents de la Capitale n'ont à leur disposition aucun accès physique au fleuve digne de ce nom<sup>1</sup>, privatiser le dernier espace littoral accessible à la population au centre-ville ne passera pas comme lettre à la poste. De plus, les lois environnementales concernant la construction en rive seront certainement invoquées pour interdire la construction d'un hôtel à cet endroit. En fait, ce projet hôtelier « les pieds dans l'eau » date de l'époque où le respect de l'environnement riverain n'entraîne pas en ligne de compte.

### **DEMANDE DE RENCONTRE**

Compte tenu de vos fonctions de directeur du Service de l'aménagement à la Ville, nous sollicitons une rencontre afin que vous puissiez nous éclairer sur les points suivants :

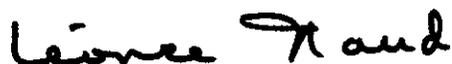
- 1) Qui au juste a décidé que le zonage actuel au bassin Louise ne serait pas modifié, prétextant qu'il fallait pour ce faire attendre les conclusions d'un Comité de travail actuellement en réflexion sur l'avenir de ce plan d'eau ? Cette décision émane-t-elle de l'Administration ou bien des élus ? Quels sont les membres de ce Comité et quels en sont les collaborateurs *ad hoc* ? Quand terminera-t-il sa réflexion ? Sera-t-elle rendue publique avant toute prise de décision par la Ville?
- 2) Le zonage actuel est-il contraire aux orientations du PDAD ?

<sup>1</sup> Les projets littoraux en cours de réalisation permettront à la population de *regarder* le fleuve et non d'en faire usage. Même les sports spécialisés sur la péninsule de Beauport sont grandement menacés par le Port de Québec : [www.akvq.ca/index.php?option=com\\_frontpage&Itemid=1](http://www.akvq.ca/index.php?option=com_frontpage&Itemid=1)

- 3) Pourquoi l'Administration ignore-t-elle la volonté des élus de l'Arrondissement de La Cité dans son projet de zonage à la tête du bassin Louise?
- 4) Pourquoi l'Administration a-t-elle discrètement modifié le zonage en tête de bassin après l'énoncé des Orientations d'aménagement de la Ville en 1992 (en sens exactement contraire), de sorte à favoriser la privatisation du dernier terrain public donnant accès au fleuve au centre-ville?
- 5) Il existe depuis 2003 un fort discret « *Comité de consultation Port-Ville* » dont vous êtes membre d'office, à titre de directeur de l'Aménagement à la Ville. En font aussi partie d'office le conseiller du district du Vieux-Québec et le représentant de la Ville au conseil d'administration du Port. Les membres de ce *Comité de consultation Port-Ville* se sont sûrement penchés à maintes reprises sur l'avenir du bassin Louise : quel est donc leur avis ? Les comptes-rendus fort détaillés des réunions de ce comité sont-ils publics ? Sont-ils transmis aux autres conseillers de l'Arrondissement de la Cité ? Sont-ils transmis à tous les conseillers et conseillères de la Ville, vu que tout ce monde devrait s'intéresser à l'avenir de Québec en tant que grande ville portuaire ?

Voilà les questions et les thèmes que nous entendons aborder avec vous. Nous vous remercions de votre collaboration habituelle. N'hésitez pas à nous rejoindre pour toute information.

Veuillez agréer, monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Léonce NAUD, géographe  
Président

Société des Gens de Baignade  
*Pour l'accès et l'usage public des plans d'eau*  
[www.gensdebaignade.org](http://www.gensdebaignade.org)

872, avenue Turnbull, # 2, Québec Canada G1R 2X3

☎ 640-0406 ✉ [NAU@videotron.ca](mailto:NAU@videotron.ca)

Bonjour,

Je me demande si le PDAD considère que d'ici quelques années, le prix du litre d'essence aura augmenté de manière substantielle. Une des conséquences de ce phénomène sera le coût des déplacements des habitants de la banlieue. Ils devront y consacrer une part beaucoup plus grande de leur budget. Mêlé à tout ça le coût de maintien des infrastructures, la pollution, et une diminution de la qualité de vie.

En consultant les PDAD des arrondissements de la ville, on remarque que la plupart ne permettent pas, ou tolèrent difficilement, que les citoyens éloignés du centre-ville se donnent la liberté de construire un studio de travail dans leur cour. Encourager les gens à travailler chez eux leur permettra d'économiser beaucoup sur les déplacements et peut-être même se débarrasser d'une voiture, augmentant ainsi leur revenu substantiellement. Le phénomène des studios de cour arrière est largement répandu au royaume-uni, dans plusieurs villes dans le monde. J'ai eu la chance d'aider des amis à Calgary à construire leur studio de design intérieur dans leur cour, qui devient par le fait même un endroit qui présente un caractère beaucoup plus professionnel à leur entreprise. Sinon, leur bureau aurait été situé dans le sous-sol, ou une chambre dans la maison, où un client en visite peut constater l'état de leur ménage...

On peut aussi penser qu'un studio habitable situé dans une cour arrière pourrait donner une chambre à un adolescent qui vieillit ou même une personne âgée dans la famille qui ne souhaite pas aller en foyer d'accueil. Aux États-Unis, on les connaît sous le nom de "*Granny house*".

La banlieue n'est pas assez dense. Il manque de commerces de proximité et de services. Les studios de cour arrière permettrait aux gens qui occupent une profession libérale de pratiquer chez eux, sans avoir à investir du temps et de l'argent dans leurs déplacements. On pourrait voir apparaître un petit bureau d'avocats ou de notaires, une petite clinique de physiothérapie, un bureau de psychologue, une firme d'architecture, etc. Les habitants autour pourraient même s'y rendre à pieds.

En espérant que mon souhait de voir une banlieue plus dense et répondant à plus de besoins puisse vous être utile dans vos réflexions!

S.V.P. me transmettre un suivit avenant le cas où cette idée est partagée et débattue.

Merci,

Simon Lepage  
Résident du quartier St-Jean-Baptiste

Les Entreprises Serge Bruyère inc  
1200 rue St Jean  
Québec  
G1R1S8

Québec le 13 juin 2008

Service des communications  
Consultations@ville.quebec.qc.ca  
Harmonisation urbanisme arrondissement la Cité

La présente est pour vous faire part de ma position au sujet des propositions de modification au zonage, propositions qui affecteront, si elles sont acceptées, de manière tout a fait inacceptable la valeur des propriétés appartenant aux Entreprises Serge Bruyère inc sises au 1200 rue St Jean dans l'arrondissement la Cité.

Ainsi entre le zonage actuel et le zonage proposé il est à constater que toutes modifications enlèveront des possibilités de réaménagement acceptables dans l'un ou l'autre des cinq bâtiments qui constituent le 1200 rue St Jean et le 45 Couillard , lesquelles possibilités ont été négociées en bonne foi avec les anciens propriétaires. Sans limiter ce qui suit il va sans dire que le retrait du droit actuel de transformer en Hôtel partie de ces bâtiments est tout à fait inacceptable. Un prix élevé a été payé pour l'achat de cette possibilité et toute contrainte visant à réduire à néant cette possibilité est irrecevable et injustifiable.

Ainsi je demande que soit maintenu ce droit d'y aménager un hotel pour les bâtiments s'y retrouvant et dans lesquels on retrouve présentement que des unités de copropriété commerciales avec fonction de restaurant avec permis d'alcool et bar.

Des démarches pour transformer en hôtel avec une trentaine de chambres avaient déjà été entreprises en ce sens il y a quelques années. Des architectes y travaillent.  
Bien entendu l'usage actuel serait maintenu sans contrainte jusqu'à la réalisation du projet de conversion.

Je vous remercie de votre collaboration.

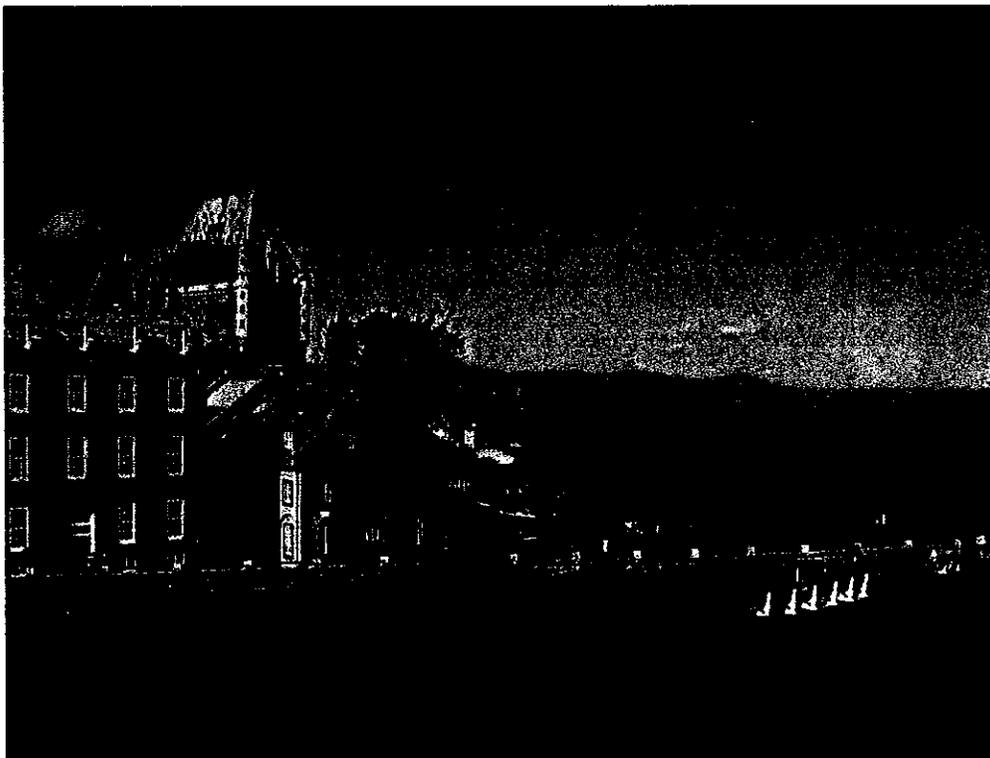
Jean Barré, président

**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 Beaujours 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 écotent 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.

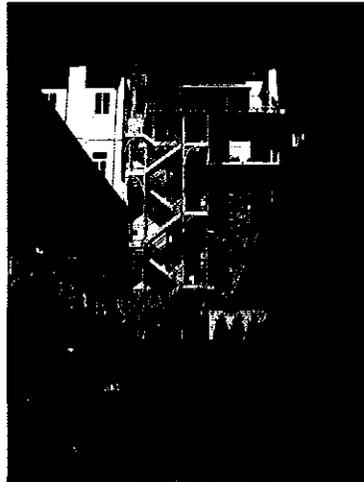
Le zonage et l'interprétation de ses statuts sont au cœur du problème. La perception la plus courante est de voir permettre à certains ce qui est expressément interdit à d'autres. Les décideurs se réservent le droit à la confidentialité, quitte à imposer sans consultation et par décision unilatérale 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.**

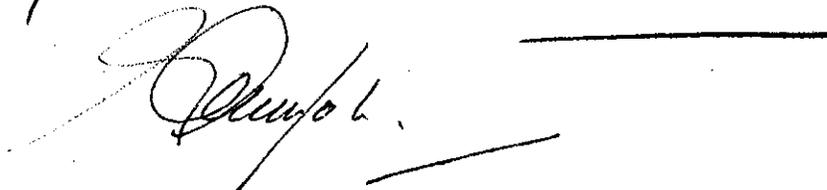
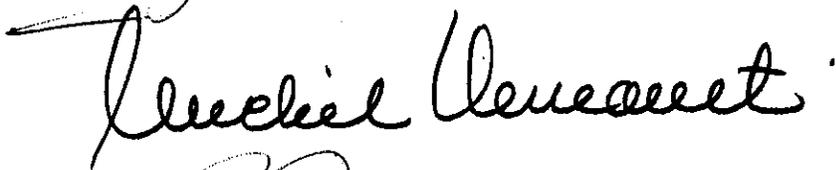
**Les membres de la coalition de l'escalier St-Denis**

Georges Amyot,  
Jean Beauchesne,  
André Couture,  
Nadine Galy,  
Michel Verrault,

3 av. Sainte-Geneviève  
33 rue de la Porte  
37 rue de la Porte  
5 av. Sainte-Geneviève  
5 av. Sainte-geneviève



*N. Galy*



# PÉTITION SIGNÉE PAR LES GENS DU QUARTIER/VIEUX QUÉBEC

AVRIL 2008

La rue Saint Louis/vieux Québec, se doit de devenir de plus en plus belle et accueillante.

En plus d'offrir des services adéquats pour tous.

Afin que les gens soient bien servis, de diverses façons. Nous désirons que tous les espaces vides soient loués et occupés, car il n'est pas bon pour notre quartier de voir des unités commerciales vides et sans activité.

Nous avons déjà à proximité : 1 bureau de poste, des restaurants à profusion, quelques dépanneurs offrant, vidéos, fleurs, épicerie, timbres. Aussi une bagagerie.

Au 76, rue St Louis, nous avons une magnifique Galerie d'Art, ce qui apportait au quartier, des touristes et aussi des gens de Québec.

Ce local doit être loué commercialement car cette espace avec grandes vitrines s'y prête adéquatement. C'est un local qui est beau, spacieux, éclairé et fort plaisant à visiter.

Ainsi, nous continuons de nous améliorer.

Merci .

Et nous signons : Nom :

Téléphone :

Commentaires s'il y a lieu :

Andrew Barclay	66	Sainte Ursule	- Chez Hubert B & B
Linda LaFollette	69	rue d'Auteuil	- résident
Dan	49	rue d'Auteuil	- Manoir d'Auteuil
Catherine Mathieu	80	1ve St-Louis	- résident
Michel Pompilio	82	rue St-Louis	- Hotel Le General
Guitta Tim	47	St-Ursule	- Résidente et B & B James Thompson
Denise Bonneau	64-A	St-Ursule	- Résident
M. Jean-François Côté	68	St-Louis	- Hotel Louisbourg

Raymond McLeod	55 Ste Ursule	resident
Marie Ève Tourst	55 Ste-Ursule	resident
Marie-Udèle B. Lemaire	741 Peligny	
Marie-Cécile Tremblay	62, Ste-Ursule	B.S.B. chez Marie-Cécile
Shula Morgan	74 rue St Louis	Bugazis de France
Rodrigue Jégué	67 RUE ST-LOUIS	Commerçante RESIDENT

Les locaux d'ici laissent penser aux forêts  
 que les affaires ne vont pas bien dans une ville.

Bonjour,

Conjointement avec divers propriétaires immobiliers établis aux abords du bassin Louise, nous travaillons présentement à élaborer un plan de développement afin de permettre à ce site d'atteindre son plein potentiel. Nous sommes cependant déçus de constater que la Ville de Québec n'alloue pas la marge de manœuvre nécessaire afin que ce lieu se développe tel un véritable centre-ville. Plusieurs efforts ont été mis de l'avant depuis plusieurs années afin que le centre-ville de Québec prenne forme. Dans ce contexte, nous nous permettons de souligner les éléments suivants relatifs au projet d'harmonisation du PDAD.

Sachez d'entrée de jeu que notre regroupement de propriétaires et les représentants y siégeant sont entièrement disponibles pour une rencontre avec votre équipe au moment qui vous conviendra.

- Concernant le site 811-C-153-02 (actuellement) ou 11080-CB (nouveau)
  - USAGES
    - Nous déplorons que les usages **résidentiels** et **hôtellerie** soient absents;
  - IMPLANTATION
    - **Les hauteurs maximales devraient être révisées** considérablement afin de formaliser les relations entre le site et les silos;
    - L'indice de **densité devrait être modifié** afin de donner l'espace nécessaire à la densification du centre-ville;
  - NOTE GÉNÉRALE
    - Nous devrions doter ces terrains de normes reliées à un centre-ville et non à une banlieue éloignée;
- Concernant le site 813-R-151.01 (actuellement) ou 110078-RA (nouveau)
  - USAGES
    - Nous sommes en total désaccord avec un usage de parc sur ce site.
- Concernant le site 816-R-150.01 (actuellement) ou 11082 RA (nouveau)
  - USAGES
    - Nous sommes en total désaccord avec un usage de parc sur ce site.
- Concernant le site 815-PR-129.38 (actuellement) ou 11085 PB (nouveau)
  - USAGES
    - Nous sommes en total désaccord avec un usage de parc sur ce site.
- Concernant le site 814-CP-127.05 (actuellement) ou 11093 CB (nouveau)
  - USAGES
    - Nous déplorons que les usages **résidentiels** soient absents;
  - IMPLANTATION
    - **Les hauteurs maximales devraient être révisées** considérablement à la hausse;
    - L'indice de **densité devrait être changé** afin de donner l'espace nécessaire à la densification du centre-ville.

Nous souhaitons pouvoir travailler avec les autorités municipales afin de développer un grand projet porteur pour la grande région de Québec. En espérant être entendu.

Jérôme

---

**:: Jérôme CÔTÉ**  
CHEF DE LA DIRECTION



Avant d'imprimer ce courriel, pensez à l'environnement...

Régis Côté & associés, architectes

682, rue William, Montréal (Québec) H3C 1N9  
T (514) 871-8595  
F (514) 871-2279

115, rue Abraham-Martin, bureau 500, Québec (Québec) G1K  
7B5  
T (418) 692-4617  
F (418) 692-1746

**:: Visitez-nous au [rcaa.ca](http://rcaa.ca) ::**

---

**:: CAROLINE TREMBLAY**  
ADJOINTE À L'ADMINISTRATION

Régis Côté & associés, architectes  
682, rue William, Montréal (Québec) H3C 1N9  
T (514) 871-8595  
F (514) 871-2279 **:: Visitez-nous au [rcaa.ca](http://rcaa.ca) ::**

Le 30 mai 2008

Monsieur Jacques Faguy  
Directeur – Gestion du territoire  
Arrondissement La Cité  
VILLE DE QUÉBEC  
399, rue Saint-Joseph Est  
Québec (Québec) G1K 8E2

**Objet : Restaurant McDonald – 1151, rue Saint-Jean**  
**Requête dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec**  
Projet : 28181

---

Monsieur,

À titre de mandataire de l'entreprise *Les restaurants McDonald du Canada Limitée*, nous désirons déposer une requête dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement La Cité.

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à cet endroit, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables à la zone 11019Mb octroient préjudices à notre client. De plus, certaines dispositions spécifiques à cette zone limitent considérablement le potentiel de développement du terrain. En ce sens, voici l'élément que nous souhaitons voir ajusté dans la version du règlement à être adopté :

1. Superficie maximale de plancher :

La grille d'usages et normes de la zone 11019Mb fixe la superficie maximale de plancher pour un établissement à 200 mètres carrés. À notre avis, cette norme n'est pas représentative du bâtiment construit et elle devrait être enlevée dans le but de ne pas rendre dérogatoire le bâtiment de notre client.

...2

Monsieur Jacques Faguy  
Le 30 mai 2008  
Page 2

Nous vous remercions à l'avance pour votre collaboration dans ce dossier. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question relative aux présentes.

Nous vous prions de bien vouloir accepter, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Marc-Antoine Vallée  
Chargé de projets

/ml

- c.c. M. John Porfilio - *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*
- M. Claude Massicotte - *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*
- Mme Sonia Lepage - *Les Restaurants McDonald du Canada Limitée*
- M. Yves Perron - *Daniel Arbour et Associés (DAA) Inc.*



**SITQ**

Caisse de dépôt et placement  
du Québec

**SITQ**

65, rue Ste-Anne  
Bureau 110  
Québec (Québec) G1R 3X5  
Téléphone 418 681-8188  
Télécopieur 418 681-4209  
www.sitq.com

Le 30 mai 2008

**PAR MESSAGEUR**

**VILLE DE QUÉBEC**

Service des Communications  
Harmonisation urbanisme : La Cité  
Harmonisation urbanisme : Les Rivières  
2, rue des Jardins  
Québec (Québec) G1R 4S9

**OBJET :** Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme – Arrondissements La Cité et Les Rivières, ville de Québec, province de Québec

---

Madame, monsieur,

Dans le cadre des travaux d'harmonisation des onze réglementations de l'urbanisme héritées des anciennes villes par la Ville de Québec (la **Ville**), SITQ Inc. (**SITQ**), à titre de mandataire de propriétaires d'immeubles d'envergure à Québec dont, entre autres, l'Édifce Price (arrondissement de la Cité Quartier 1-1 Vieux Québec Cap Blanc Colline Parlementaire), la Place Hauteville (arrondissement de la Cité Quartier 1-3 St Jean Baptiste), l'Édifce le Mérici (arrondissement de la Cité Quartier 1-4 Montcalm) et un immeuble d'environ 100 000 pieds carrés de superficie locative situé dans le Parc Technologique du Québec Métropolitain (arrondissement des Rivières Quartier 2-2 Duberger Les saules) (collectivement les **Propriétés**), désire, par les présentes, exprimer son opinion quant aux projets de règlements sur l'urbanisme harmonisés proposés par la Ville.

Afin de nous appuyer dans l'analyse de la documentation mise à notre disposition sur votre site Internet, nous avons retenu les services de Daniel Arbour et associés et de Régis Côté et associés. La revue de ces documents par nos experts et par nos ressources internes nous permet d'effectuer les constats suivants :

**Règlement cadre**

***Normes de stationnement***

- L'introduction d'un nombre maximal de cases allouées pour les usages que l'on retrouve au sein de nos Propriétés nous semble restrictive. Nous souhaiterions réviser les ratios à la hausse ou voir ce concept retiré du projet de règlement.
- Nous aimerions avoir la possibilité d'aménager les espaces de stationnement pour bicyclettes à l'extérieur de nos aires de stationnement.
- La modification des dimensions des cases de stationnement pourrait être problématique dans le cadre d'une rénovation partielle d'une aire de stationnement. Le cas échéant, nous souhaitons avoir la possibilité de maintenir la trame existante dans la partie rénovée, nonobstant les nouvelles prescriptions de dimensions.



***Affichage – milieux mixte et industriel***

- Les superficies maximales allouées pour les enseignes nous paraissent trop restrictives. Nous aimerions revoir les dimensions permises à la hausse.

***Dispositions spécifiques à diverses enseignes***

- La dimension maximale allouée pour un drapeau nous semble trop faible. Nous aimerions augmenter la dimension permise pour les drapeaux de bâtiments de grande hauteur puisque certaines entités gouvernementales provinciales et fédérales ont déjà des normes rigoureuses à cet effet.

**Règlement de l'arrondissement de la Cité, quartier 1-1 (zone 11049Mb)*****Usages permis***

- L'usage d'habitation isolée autorisant la présence de la résidence du Premier ministre à l'édifice Price devrait être ajouté.

**Règlement de l'arrondissement de la Cité, quartier 1-3**

Nous comprenons qu'une erreur au niveau de la grille de spécification touchant notre propriété s'est introduite au projet de règlement et que nous ne pouvons malheureusement le commenter. Nous espérons avoir l'opportunité de le faire lors de sa publication au mois d'août, tel que précisé par vos représentants.

**Règlement de l'arrondissement de la Cité, quartier 1-4 (zone 14063Cc)*****Dimensions***

- Nous souhaiterions voir la hauteur maximale d'un édifice pour ce secteur augmentée afin de permettre l'ajout d'un ou de plusieurs étages sur un bâtiment existant.

***Stationnement – urbain dense***

- Le pourcentage minimum de stationnement souterrain fixé à 100 % est prohibitif. Nous aimerions voir cette contrainte retirée du projet de règlement.

**Règlement de l'arrondissement des Rivières, quartier 2-2 (zone 22118Lp)*****Usages permis***

- Nous aimerions ajouter la catégorie C1 (services administratifs) à la liste des usages autorisés.

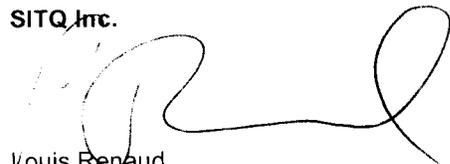
***Implantation***

- Le pourcentage d'aire verte minimale de 10 % nous paraît trop élevé. Nous aimerions voir cette exigence réduite de façon à nous permettre d'aménager davantage d'espaces de stationnement extérieurs si le besoin s'en faisait sentir ou applicable qu'aux nouvelles constructions.

Pour toute information ou question relativement aux présentes, veuillez communiquer par téléphone avec le soussigné au (418) 681-8188 poste 8002.

Veuillez agréer, madame, monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**SITQ, inc.**



Louis Renaud  
Directeur, Québec

c.c. : Yves-André Godon, Premier vice-président, Canada  
Christian Ducharme, Directeur Construction (SITQ)  
Jacques-André Chartrand, Directeur, Communications et affaires publiques (SITQ)  
Karine Aubé, Conseillère juridique, Gestion immobilière (SITQ)  
Lizanne Brunelle, Conseillère juridique, Gestion immobilière (SITQ)



MÉMOIRE

RÈGLEMENT D'HARMONISATION SUR  
L'URBANISME

VILLE DE QUEBEC

Par : Benoit Gagnon, gestionnaire

## Introduction

Société Immobilière Arbois inc. est une entreprise de gestion immobilière implantée à Québec depuis près de 30 ans. Elle gère un parc immobilier d'environ 2 000 logements, et des locaux commerciaux, principalement à Québec. L'opinion présentée ici est faite dans l'intérêt des propriétaires desquels nous avons un mandat de gestion. Par contre, cette opinion ne lie aucunement chacun des mandataires.

D'entrée de jeu, nous sommes d'accord avec le projet d'harmonisation des règlements afin de faciliter la gestion de ce territoire par des normes identiques, cohérentes et plus simples. Cependant, nous croyons que le délai de réponse à la démarche de consultation, compte tenu de l'ampleur des documents, des changements d'appellation et des spécifications face à chacune des zones visées, est trop court. Effectivement, suite à la parution des documents et à la lecture de ceux-ci nous constatons qu'il est laborieux de saisir toutes les subtilités de ces nouveaux règlements et leurs implications sur les propriétés. Le présent mémoire est fondé sur la compréhension de la démarche et certains éléments peuvent être erronés, mais en tenant compte du délai, nous émettons tout de même nos commentaires.

Nous constatons également que la Ville de Québec profite de ce processus pour effectuer des changements, rétablir et modifier des particularités de certaines zones. Le projet d'harmonisation cache, selon nous, une réforme et un durcissement des normes et règlements. De nouvelles normes plus strictes sont imposées notamment au niveau des stationnements, de l'affichage et des usages permis. Ces nouvelles normes, bien que parfois appuyées par de bonnes intentions, peuvent avoir des effets non désirés ou créer des injustices face à des lots voisins. Nous approfondirons ces affirmations à même les sujets spécifiques un peu plus loin.

Nous espérons que la démarche de consultation amènera des changements puisque déjà avec l'imposition de la double réglementation nous remarquons des problèmes qui nécessitent des

amendements. Certaines nouvelles normes mettent en péril la rentabilité éventuelle de projets qui pourraient tout simplement être abandonnés. Plutôt que de favoriser le dynamisme de la nouvelle entité municipale, le projet d'harmonisation pourrait freiner les promoteurs et ralentir l'économie de la région.

## Règlement cadre

Le règlement cadre, qui comprend près de 400 pages, est très complexe pour les citoyens et les gestionnaires immobiliers. Les nouvelles appellations, les nouvelles grilles de spécifications associées au règlement, le contexte, les subtilités des usages, etc. rendent la tâche difficile, d'autant plus que plusieurs professionnels et conseillers en urbanisme que nous avons consultés ne peuvent nous faire des recommandations. Nous avons saisi certaines subtilités, mais n'avons pas pu tout comprendre. Nous avons assisté à des réunions d'information et nous en sommes sortis avec une meilleure compréhension, mais des questions demeurent.

Nous désirons en premier lieu, soulever la difficulté de soumettre des modifications au règlement cadre car il n'y a pas d'instance unique identifiée pour soumettre notre mémoire. Le règlement cadre ne peut donc être critiqué qu'au niveau de chacun des arrondissements, mais ne peut l'être à la base où des correctifs sont à apporter. C'est pourquoi nous soumettons le présent mémoire à la fois à tous les arrondissements, aux conseillers ainsi qu'à l'assemblée du conseil de la Ville de Québec.

Les points majeurs qui nous touchent comme gestionnaire sont principalement l'affichage, les restrictions de stationnement, les normes de construction et de lotissement des zones à fortes pentes ainsi que les usages permis.

## L'affichage

Bien qu'il soit important de le réglementer il s'agit aussi d'un aspect majeur pour le contact entre une entreprise commerciale et les clients potentiels. La location d'appartements dans les immeubles à logement est essentiellement faite par les affiches de location apposées sur les immeubles ou érigées sur les terrains.

Nous subissons cette situation à la Ville de Sainte-Foy depuis quelques années et des aberrations commencent à apparaître. Bien que le règlement, tout comme le projet actuel le prévoit, veut un assainissement des pancartes existantes et futures, la façon dont il est conçu fait perdre le droit acquis aux propriétaires lorsqu'ils interviennent sur lesdites affiches. Si bien que la Ville en demande le démantèlement lorsqu'elles ont été rénovées. Même si le promoteur a utilisé les mêmes matériaux, dimensions et informations, l'affiche devient illégale. Une simple peinture la rend non conforme. La perversion de cette situation est que les pancartes ne seront plus entretenues et deviendront si laides que le paysage en souffrira. Nous croyons que le règlement cadre vient répéter cette erreur.

Il est primordial que des locataires d'espaces commerciaux puissent s'afficher pour faire des affaires correctes et attirer leur clientèle afin de rentabiliser leur commerce. Pourquoi vouloir à ce point éliminer des affiches et des pylônes sur des rues à caractère commercial, alors que ces locataires choisissent justement ces lieux en fonction de ces particularités ? Lorsqu'ils envisagent de louer un local, ils demandent les données de circulation, les possibilités d'affichage sur le pylône ainsi que sur les bâtiments. Les clients de leur côté, utilisent ces informations pour choisir le lieu de leurs achats. Des iniquités sont produites par les différentes façons de zoner le territoire pour l'affichage. Un bâtiment aura droit à un affichage commercial tel que nous le connaissons avec un maximum de 20 mètres carrés d'affichage alors qu'un autre, qui a toujours pu s'afficher sur un pylône va se voir retirer ce privilège parce qu'ils sera situé dans une zone de type mixte. **À notre avis, un ensemble de locaux commerciaux, peu importe l'endroit où il a été érigé ( à l'exception de certaines zones i.e. les lieux historiques et les rues de quartier),**

**doit avoir les mêmes droits.** De plus, l'application actuelle du règlement élimine toute possibilité d'affichage pour certains commerces puisque le calcul est fait par bâtiment plutôt que par local. Le locataire d'un centre commercial de type 'strip' qui possède actuellement un droit acquis empêche ainsi un nouveau locataire, suite à un agrandissement ou à une nouvelle division de locaux, de s'afficher parce que la superficie d'affichage permise pour l'ensemble du centre est déjà dépassée.

Il est discriminatoire de réglementer ainsi les locaux puisque cela ne tient absolument pas compte de la dimension de l'édifice. Ainsi des bâtiments ayant 33.3 mètres de façade pourront s'afficher à raison de 10 mètres carrés de surface d'enseigne. Cependant, si la façade excède 33.3 mètres linéaires, la surface d'enseigne doit demeurer à 10 mètres carrés ce qui réduit le ratio par commerce. Plus la façade sera longue, moins les locaux pourront s'afficher! **Le maximum imposé ne devrait pas exister** et l'affichage devrait être réglementé en fonction de la façade de chaque local seulement.

Un immeuble ayant 122 mètres linéaires de façade situé dans une zone dite mixte se voit réduire de 75 % sa superficie d'affichage par rapport à l'ancien règlement, tout en excluant l'affichage sur pylône qui n'était pas inclus dans le calcul auparavant.

Les locaux commerciaux situés sur des rues commerciales devraient maintenir leur droit de s'afficher comme présentement à raison d'un mètre carré par mètre linéaire de façade. Des modalités devraient prévoir un ratio d'affichage en fonction de la superficie des locaux qui sont enclavés et n'ont pas de vitrine extérieure.

Autant pour les immeubles résidentiels que commerciaux, les droits acquis devraient être respectés et leurs détenteurs devraient avoir la possibilité de rénover les affiches non conformes pour éviter de les voir déperir et nuire à la qualité visuelle. Les propriétaires de lots commerciaux comportant des pylônes devraient avoir le droit de les maintenir et de les déplacer pour en permettre leur entretien et leur rénovation ou restauration, afin de maintenir des installations modernes en bon état et ayant un aspect visuel adéquat.

Si la volonté de la Ville de Québec est de diminuer l'affichage, elle devrait appliquer ses nouvelles mesures aux futurs locataires des immeubles commerciaux, ainsi le changement se ferait graduellement.

Dès qu'un bâtiment correspond à la définition "centre commercial" il devrait conserver le droit d'ériger un pylône, et de maintenir celui existant aux mêmes dimensions. L'affichage sur pylône ou affiche au sol devrait être calculé séparément et devrait comporter une norme par mètre de façade du bâtiment.

Si la Ville de Québec veut réduire la dimension des affiches, elle devrait plutôt limiter la superficie des bâtiments dans des zones spécifiques et prévoir, dans certaines zones, l'interdiction de centres commerciaux.

## Exemple de cas :

-Un immeuble situé au 1450 Père-Lelièvre dans l'arrondissement Les Rivières, secteur Duberger



-Récemment, un agrandissement de ce 'centre commercial' (au terme de la définition du règlement) d'une superficie supplémentaire d'environ 900 mètres carrés a été construit à

l'automne 2007, soit un investissement de plus de 700 000 \$. Tel que requis par le permis de construction, un professionnel de l'affichage a été mandaté en janvier dernier pour faire une proposition d'amélioration du pylône. La firme n'a eu de réponse de la Ville qu'en avril suite à l'adoption du principe de la double réglementation. La réponse fut qu'il est impossible de rénover le pylône ou de l'agrandir, même si le terrain et la bâtisse l'ont été et qu'aucune affiche ne pourra être permise sur le bâtiment, car le maximum d'affichage selon le nouveau règlement a été dépassé.



(Photo de l'agrandissement)

-Les anciens locataires s'affichent selon les normes en vigueur avant le dépôt du projet de règlement actuel. Comme vous pouvez le constater sur les photos suivantes, cet affichage n'apparaît pas exagéré.



(photo avant l'agrandissement)



(photo avant l'agrandissement)

-L'affichage de ce secteur, qui est actuellement de type commercial, sera changé pour la norme mixte, soit un maximum de 10 mètres carrés pour l'ensemble de la superficie de 2500 mètres carrés.

### **Problématiques :**

-Un local de 150 mètres carrés est présentement vacant. Ce local ne pourra être loué selon la nouvelle réglementation puisque le locataire ne pourra s'afficher sur le bâtiment et ne pourra qu'inscrire son nom sur la surface de la vitrine avec une enseigne d'environ 1.8 mètres carrés, soit 20 % de la superficie vitrée.



(Local vacant)

-Un autre local doit être subdivisé puisque le locataire actuel désire diminuer sa superficie. Ce nouveau local d'une superficie d'environ 167 mètres carrés ne pourra non plus s'afficher.



(Espace de 1800 pieds à louer)

-La garderie située au local 'G' loue un espace d'environ 464 mètres carrés qui n'est pas affiché; qu'adviendra t'il de l'affichage lorsqu'il y aura changement de locataire?



(Local de la garderie)

-La devanture de ce centre commercial, y compris la partie de côté comportant une porte pour la clientèle, mesure environ 122 mètres linéaires.



(Ensemble du centre commercial)

-Si l'on considère le nouveau règlement, il faudrait détruire le pylône pour que les locataires puissent s'afficher et se partager 10 mètres carrés de superficie soit quatre fois moins que le présent règlement. Cela veut dire qu'un locataire d'un local tel que l'animalerie qui a une façade de 16 mètres linéaires ne pourra s'afficher que d'une superficie de 0.082 mètres carrés et ce, si tous les autres locataires qui ont des droits acquis acceptent de faire de même et réduire leurs affiches actuelles. Cela représente environ 1¼ feuilles de format lettre... **Une aberration !**

$$(10 \text{ m}^2 / 121.92 \text{ mètres linéaires} = 0.082 \text{ m}^2)$$



(Local de l'animalerie)

-Les baux des locataires en place spécifient des droits d'affichage sur le pylône. Comment pourrions-nous exiger d'eux qu'ils laissent leur droit acquis et diminuent en plus les affiches devant leur local pour lequel ils ont obtenu un permis?

**-Même si l'affichage permis était de type 6, commercial, l'affichage de ce local serait d'au plus 0.16 mètres carrés (2 ½ feuilles de format lettre)**

$$(20 \text{ m}^2 / 121.92 \text{ mètres linéaires} = 0.16 \text{ m}^2)$$

### **Demandes de modification au règlement cadre :**

- Éliminer le maximum de toutes les classes d'affichage pour être équitable avec tous les commerçants. Définir des normes par façade de local et non par bâtiment. Prévoir des normes pour des locaux enclavés n'ayant pas de vitrine en façade de la bâtisse.

- Permettre aux centres commerciaux, tels que définis par le règlement, d'ériger un pylône et en définir les modalités d'affichage indépendantes de celles du bâtiment.

- Permettre le maintien des droits acquis, de leur entretien et réparation afin de conserver les affiches et pylônes dans un état de propreté et de qualité adéquate.

**Demandes de modification de grilles de spécifications :**

**Arrondissement La Cité :**

**Grille # 14019Hc :**

-Permettre l'affichage de type mixte. Autoriser les usages de type C1 et P5 qui sont actuellement permis et actifs.

## Le stationnement

Nous comprenons que le stationnement est directement lié aux problématiques de pollution et de contrôle de circulation, mais il s'agit d'un élément crucial à la location des immeubles à bureaux. Il est donc nécessaire d'être en mesure de répondre aux demandes des entreprises et des gouvernements qui augmentent leurs revendications en ce sens.

Le nouveau règlement, pour les zones densément peuplées et identifiées par les arrondissements, qui maximise la quantité de cases de stationnement rend les projets de bureaux et de locaux commerciaux inaptes à rencontrer les exigences des entreprises et des appels d'offre des gouvernements. Il est illusoire de penser que les usagers utiliseront de plus en plus les transports en communs si le service n'est pas complètement révisé. Il est également difficile pour un travailleur d'opter pour le transport en commun s'il n'est pas disponible près du lieu de travail, si les horaires limitent les possibilités de flexibilité et de répondre aux besoins supplémentaires des employeurs. Un bureau de professionnels, d'avocats ou de notaires opère souvent en soirée et la fin de semaine. Le service de transport en commun est pratiquement inexistant après les heures de pointes. Des employés et partenaires ont souvent besoin de se déplacer afin de rencontrer leurs clients dans divers endroits et doivent donc avoir un espace pour stationner. Les employés sont souvent recrutés à l'extérieur de la Ville de Québec par manque de main d'œuvre locale.

Par le nouveau règlement, nous avons vu surgir plusieurs zones d'interdiction de construire des cases extérieures pour de nouveaux bâtiments. Les immeubles voisins ont eu cette opportunité et le fait d'avoir à construire uniquement en souterrain commande des coûts de réalisation très élevés. Comment un projet pourra-il concurrencer les immeubles voisins qui ont eu un coût de construction 15 à 30 % moindre ?

Le règlement devrait permettre des cases illimitées souterraines peu importe l'endroit où elles seront érigées. Les promoteurs pourront améliorer la disponibilité de cases de stationnement pour le voisinage qui est parfois déficiente et ainsi améliorer la dynamique du quartier.

La possibilité de construire des stationnements extérieurs devrait être permise en regard de ce qui est actuellement construit autour du lot où le projet est soumis. La ville règlemente déjà les espaces verts requis, ce qui limite leur ampleur.

Le règlement devrait avoir une flexibilité quand au nombre de places si le promoteur met de l'avant certaines mesures telles que : des incitatifs au transport en commun, des heures d'affaires différentes, des navettes privées vers des pointes de chute des transports collectifs, des cases réservées au covoiturage ou aux voitures écoénergétiques, etc.

Un minimum d'espaces extérieurs est essentiel pour l'usage de messagerie, de service à l'immeuble et de stationnement à court terme. Un ratio de 10 % serait approprié pour ces fins et pourrait être limité à deux heures.

### **Demandes de modification au règlement cadre :**

- Que soit permis un certain nombre d'espaces extérieurs là où des usages semblables sont permis aux lots de la même grille de spécification.
- Prévoir un ratio de cases extérieures à court terme (maximum deux heures) pour la clientèle et les services aux locataires.
- Obtenir la possibilité d'augmenter le maximum de cases intérieures permises afin de rencontrer les exigences des appels d'offres.
- Prévoir une modalité d'assouplissement des normes, suivant la proposition du promoteur pour des mesures visant à la réduction du flot de circulation et de la pollution.

## Demande de modification de grilles de spécifications

Secteur La cité :

Grille # 14057Cc ;

Permettre un nombre de cases extérieures telles que les usages actuels du secteur.

## La construction en zone à forte pente

Nous ne pouvons obtenir aucune précision face à l'application des nouvelles normes de calcul des constructions près des falaises. Sera-t-il encore possible de construire plus près que le permet le calcul avec une étude géologique des lieux et la proposition de moyens de solidification ? Pourrons-nous faire un lotissement d'un grand lot pour rentabiliser l'investissement et construire un nouvel immeuble ? Pourrons-nous construire un ensemble immobilier ?

Les espaces non utilisés, même s'ils sont situés dans des endroits près des fortes pentes, peuvent être des lieux de choix pour d'éventuels projets. Les interdire sans prévoir des alternatives serait dommage. L'étalement urbain est la principale source de pollution. De construire les espaces urbains disponibles permet de limiter cet aspect.

**Demande** : spécifier clairement les possibilités de construire avec les études requises.

## Les usages permis

La nouvelle réglementation définit d'une nouvelle façon les différents types de commerces permis dans une zone. Or certains commerces qui sont en place actuellement seront exclus des types d'usages permis par la nouvelle réglementation. À titre d'exemple l'usage actuellement nommé p5 (bureau médical) est inclus dans l'usage commercial actuel pour le secteur Duberger mais sera exclu de la nouvelle définition.

La raison de la modification de l'appellation des usages, nous a-t-on dit en réunion d'information, consiste à uniformiser celle-ci. Mais des usages permis ont été retirés. Il serait à propos de voir à ce que chaque grille de spécifications continue de permettre les mêmes usages qu'auparavant.

### Demande de modification de grilles de spécification :

**Secteur Les rivières :**

**Grille #22428Mb;**

-Que soit permis les usages C31 poste d'essence, P3 établissement d'éducation et de formation (comprenant les garderies) et P5 établissement de la santé sans hébergement, actuellement permis et actif dans ce secteur.

**Secteur La cité :**

**Grille #14019Hc;**

-Que soit permis les usages C1 services administratifs et P5 bureau de professionnels de la santé, actuellement permis et actif dans ce secteur.

## **Autres demandes de modification aux grilles de spécification :**

**Secteur La cité :**

**Grille # 14057Cc ;**

**-Hauteur** : Le 871 Grande Allée a obtenu une dérogation mineure l'autorisant à construire jusqu'à une hauteur de 11.25 mètres calculée au niveau du sol de la façade selon le règlement actuel. Le nouveau règlement prévoit que le calcul doit se faire à partir du niveau le plus bas.

Comme la zone est essentiellement bâtie et que le bâtiment du 925 est érigé à 15 mètres au niveau du sol de la façade. Nous demandons que soit permis la hauteur de 14 mètres, calculé selon le nouveau règlement.

**-Usages** : Permettre l'usage C2 Commerce au détail au rez-de-chaussée pour une superficie de 1000 m<sup>2</sup>

Bonsoir chers résidents et commerçants du Vieux-Québec,

Nous aimerions commencer par nous présenter. Mon nom est Chantal Bussières, je suis native de Québec et j'ai demeuré 23 ans à Charlesbourg. Mon Mari s'appelle Craig Wolanin, il est né au Michigan. Nous nous sommes rencontrés à Québec car il a vécu dans le Vieux-Québec pendant 5 ans lorsqu'il jouait pour les Nordiques de Québec. Je mentionne tout cela car l'idée d'avoir un pied-à-terre dans le Vieux-Québec nous trottait dans la tête depuis un bon 10 ans! Craig est probablement le meilleur amant de la vieille capitale! Plusieurs de nos connaissances y viennent chaque année pour vérifier si Craig n'exagère pas! Après leur séjour ils sont aussi enthousiastes que lui!

Le 6 Octobre 2006, nous sommes donc devenus propriétaires du 76 rue St-Louis au coin Ste-Ursule. Ce qui s'annonçait être une belle aventure pour notre famille qui habite aux États-Unis s'est avéré un vrai désastre...( Tout ce que nous voulions, c'était d'avoir un pied à terre pour que nos enfants puissent pratiquer leur français durant l'été).

L'agent d'immeuble et la dame qui nous ont vendu la bâtisse ont omis de nous révéler que le local, c'est-à-dire le premier plancher de notre immeuble, n'était non seulement pas commercial mais qui en plus est une habitation protégée. Ce qui a voulu dire pour nous que la galerie d'art qui était à cet endroit depuis 2005 n'avait pas le droit d'être là mais en plus aucun commerçant peut occuper cet espace. à moins que l'habitation protégée soit enlevée.

Ce que cela a représenté pour notre famille et aussi pour les propriétaires de la galerie d'art, c'est que bien avant que nous achetions, la ville de Québec avait envoyé des avis d'expulsion à la propriétaire de l'immeuble (madame Couturier) lui demandant de faire cesser toute activité commerciale au rez de chaussé car la galerie d'art ne répondait pas au zonage permis qui en fait est une habitation protégée. Malheureusement pour nous, lors de notre passage chez le notaire, ces lettres envoyées n'ont jamais été dévoilées, tout ce que l'on nous a dit c'était que la ville de Québec tolérait la galerie et qu'en plus le changement de zonage était sur le point d'être fait...Nous n'avions aucune idée du zonage et de tous les problèmes qui s'en sont suivis...

En juillet 2007 nous sommes allés à la ville de Québec et c'est à ce moment là que tout nous a été dévoilé! Les lettres que la ville avait envoyées à madame Couturier, la surprise de Monsieur Fréchette de voir que la galerie d'art était encore ouverte! On a aussi appris que l'habitation était protégée. On est sorti de là très ébranlé... Donc après notre rencontre avec la ville nous avons décidé de faire ce qu'elle demandait et d'ordonner à la galerie d'art de quitter les lieux, ce qu'ils ont fait le 30 septembre 2007.

Par la suite nous avons fait des démarches pour connaître ce que l'on pouvait faire afin de résoudre tous les problèmes qui s'en sont suivis, conséquence de la malhonneteté de certains individus.

En premier lieu il faut faire enlever "l'habitation protégée au rez-de-chaussé", en Février

2008 nous avons fait une demande d'amendement au zonage qui devrait, si accepté par les résidents, commerçants et la ville entrer en vigueur en Janvier 2009. Deuxièmement, si l'habitation protégée est enlevée, le coin de rue est zoné seulement pour un commerce de proximité c'est-à-dire un service. Mon mari et moi avons fait plusieurs démarches pour mettre un commerce de proximité comme une pharmacie, un dépanneur etc.. Malheureusement pour nous les conclusions des études de marché ont été accablantes, toutes les mêmes constatations il y a trop peu de résidents dans le Vieux Québec pour faire des profits...C'est ce que les gens intéressés nous ont dit.

Alors c'est pourquoi nous vous demandons ce soir de nous appuyer pour essayer de remettre un commerce dans ce local qui serait viable autant pour les résidents, les commerçants et les touristes. Une galerie d'art, un petit café, une boulangerie ou encore un commerce de vente au détail...enfin quelque chose qui se marierait bien pour tout le monde. Une chose est sûre nous croyons qu'il est grand temps que ce local devienne légitime après toutes ces années tumultueuses...De plus ce merveilleux espace ne devait surtout pas être libre et vide avec toutes les festivités qui s'en viennent, ce n'est pas bon pour personne.

Nous sommes très ouverts à vos idées et commentaires nous avons définitivement besoin votre aide et support après ces deux dernières années qui se sont avérées assez difficiles.

Merci pour votre temps.  
Chantal et Craig Wolanin.