



COMITÉ DES CITOYENS  
DU VIEUX-QUÉBEC

## Position quant aux projets de règlement sur l'urbanisme dans le cadre de l'harmonisation réglementaire

*Présentée lors de la l'assemblée publique de consultation tenue par l'arrondissement de La Cité le 21 janvier 2009*

### Principe de base

En 2005-2006, les citoyens du Vieux-Québec ont participé en très grand nombre à la révision du Plan directeur de ce quartier historique. Le 3 juillet 2006, le Conseil municipal adoptait les orientations et les objectifs de ce plan dont l'orientation principale se lit comme suit :

**« Améliorer le cadre de vie et la qualité de vie des résidents du quartier ».**

Par la suite, le 27 août 2007, le Conseil d'arrondissement adoptait le Plan d'action qui le mettra éventuellement en œuvre.

Pour le Comité des citoyens du Vieux-Québec (CCVQ), la révision actuelle du zonage de notre quartier doit découler, d'abord et avant tout, de cet exercice de révision effectué en 2005-2006 plutôt que de celui de l'harmonisation réglementaire. **La mise à jour du règlement de zonage du Vieux-Québec constitue un des éléments de mise en œuvre du Plan directeur et elle doit lui être subordonnée.**

### Les mesures proposées

Au cours des derniers mois, le Conseil de quartier a tenu plusieurs séances de consultation au cours desquelles le CCVQ a eu l'occasion de faire valoir son point de vue. Plusieurs de nos propositions ont été reprises par le Conseil de quartier et se retrouvent dans les 31 recommandations qu'il vous a soumises.

**Le CCVQ est favorable à la grande majorité d'entre elles, à l'exception des recommandations 14, 15 et 24.**

Le comité est inquiet de l'ouverture que ces trois recommandations font à l'agrandissement des commerces au 1<sup>er</sup> étage et l'établissement de bureau administratif au 1<sup>er</sup> étage, et ce, pour les recommandations 15 et 24, malgré l'application de la **notion d'habitation protégée**. Rappelons que cette notion a été obtenue après une chaude lutte avec les autorités municipales. Tout accroç à cette notion risque d'ouvrir la porte à d'autres demandes similaires. De plus, la notion d'usage temporaire nous apparaît illusoire, les commerces gardant leurs droits tant et aussi longtemps que le zonage n'est pas modifié et tant que l'usage n'a pas perdu ses droits acquis, ce qui risque de nous amener très loin.

### **Les objectifs associés**

Nous comprenons que le Conseil de quartier souhaite, par cette ouverture, atteindre d'autres objectifs très louables concernant la remise en état des logements vacants, le ravalement de certaines façades, etc. **Nous croyons que ces objectifs peuvent être atteints par d'autres moyens, notamment par des incitatifs financiers et/ou par des programmes de revitalisation.** En terme de zonage, les secteurs problématiques pourraient être assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble ou à un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou à toute autre technique que la Charte de la Ville de Québec pourrait prévoir. En conséquence, le CCVQ s'oppose à ces modifications telles qu'exprimées dans les recommandations 14, 15 et 24.

### **Une mise en garde**

Toutefois, si l'arrondissement souhaitait accueillir favorablement ces recommandations, le CCVQ émet une mise en garde. **Nous doutons de la capacité de la formule du zonage pour y inclure les conditions que le Conseil de quartier préconise.** Nous avons des craintes sur le caractère légal de ces inclusions.

Ainsi, **à défaut de pouvoir inclure ces conditions au zonage,** le CCVQ demande de ne permettre ni l'agrandissement des commerces à l'étage, ni les bureaux administratifs au 1<sup>er</sup> étage.

## Les résidences de tourisme

À l'instar du Conseil de quartier, par sa recommandation 12, le CCVQ souhaite également réaffirmer son **opposition ferme à toute modification au zonage qui viendrait favoriser l'implantation de résidences de tourisme ailleurs que dans les zones où elles sont déjà permises**. Pendant tout l'exercice de révision du plan directeur et à toutes les séances de consultations sur le zonage, plusieurs des interlocuteurs ont invoqué la difficulté d'accueillir des commerces de services parce qu'il manque de résidents pour les fréquenter. Là est le nœud du problème. Si on veut inverser la tendance, il faut donner un vigoureux coup de barre en faveur de l'augmentation du résidentiel. **Rappelons qu'il y a actuellement autant de chambres d'hôtellerie qu'il y a de logements dans le quartier**. Et ça, sans compter tous les résidents secondaires qui ont fait l'acquisition de condos pour n'y séjourner que quelques mois, voire quelques semaines par année... L'équilibre des fonctions ne joue plus en faveur des résidents permanents qui sont de moins en moins nombreux. Autoriser les résidences de tourisme signerait le déclin de l'habitation dans notre quartier, provoquant par le fait même sa « disneylandisation ». Notons également que les impacts d'une telle modification sur l'habitation permanente et sur la venue ou non de commerces de services au résidents **n'ont jamais été évalués**. Pas plus que la pertinence de ne les permettre que dans le Vieux-Québec.

## Les hauteurs

Enfin, à la suite de la consultation du 14 janvier dernier, portant sur les hauteurs, le CCVQ craint que la proposition municipale permette, à plus ou moins long terme, à la majorité des édifices de tendre vers la hauteur maximale permise, créant de la sorte des blocs massifs plutôt qu'un profil urbain plus animé. Des effets néfastes sont également à craindre, notamment à la limite de deux zones où les hauteurs maximales seraient différentes. En conséquence, le CCVQ demande le maintien du *statu quo* dans la détermination des hauteurs des édifices du Vieux-Québec, quitte à ce que les critères utilisés par la Commission d'urbanisme soient mieux balisés et plus transparents.