

**CONSULTATION PUBLIQUE
DE LA PRÉSIDENTE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ ET DU COMITÉ
CONSULTATIF VIEUX-QUÉBEC—CAP-BLANC—
COLLINE PARLEMENTAIRE**

**LE MARDI 5 DÉCEMBRE 2006, 19 h
ÉCOLE SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE
980, RUE RICHELIEU
SALLE 310**

ORDRE DU JOUR

- 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE** **19 H 00**
- 2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**
- 3. MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE**
Projet de modification concernant le Portofino et l'immeuble du 42-48, rue Couillard
 - Présentation
 - Questions et commentaires du public
 - Questions, commentaires et recommandation du comité consultatif
- 4. MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE**
Projet de modification concernant le Musée de la civilisation, 85, rue Dalhousie
 - Présentation
 - Questions et commentaires du public
 - Questions, commentaires et recommandation du comité consultatif
- 5. PROCÈS-VERBAUX**
 - Adoption et affaires découlant des procès-verbaux des assemblées du 14 juin, 4, 18 et 24 octobre, 1^{er} et 15 novembre 2006
- 6. POINT D'INFORMATION DU CONSEILLER MUNICIPAL**
- 7. PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES**
- 8. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE** **21 H 30**

MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE

Projet de modification concernant le Portofino et l'immeuble du 42-48, rue Couillard

1. OBJET DE LA DEMANDE

Le propriétaire du restaurant le Portofino situé au 54, rue Couillard souhaite aménager une cave à vin, un bureau administratif ainsi qu'un lieu d'entreposage au sous-sol de l'immeuble voisin, situé au 42-48, rue Couillard. Les deux immeubles sont situés dans des zones distinctes, le restaurant Portofino est situé dans une zone mixte (résidentielle et commerciale) et l'autre immeuble dans une zone résidentielle et public (à clientèle de voisinage).

Actuellement, les activités administratives se font, sans autorisation, dans un appartement au 2^e étage de l'immeuble situé au 54, rue Couillard, où est exploité le restaurant Portofino. Une cave à vin est en fonction au sous-sol du 42-48, rue Couillard. Le sous-sol est presque réaménagé entièrement.

Le projet n'étant pas conforme, le requérant a déposé une demande d'amendement afin que la réglementation soit modifiée de façon à y autoriser les usages souhaités.

2. MISE EN SITUATION

La transformation au sous-sol du 42-48, rue Couillard occasionne la perte d'un espace dédié à l'immeuble résidentiel et pouvant être occupé, entre autres, comme logement ou comme espace de rangement pour les logements. Présentement, l'espace n'est pas occupé par un usage relié à l'habitation mais plutôt par une cave à vin et un lieu d'entreposage reliés à un usage de restauration.

L'actuelle demande d'amendement constitue un agrandissement au sous-sol (ainsi qu'une petite partie au rez-de-chaussée / servant de passage) du restaurant situé dans l'immeuble voisin, puisqu'il y a communication entre les deux immeubles, d'abord au niveau de la cave à vin (escalier reliant le sous-sol du 42-48, rue Couillard au rez-de-chaussée du 54, rue Couillard) puis au niveau de l'entreposage, puisqu'il n'existe pas de paroi murale entre le 42-48 et le 54. On y retrouve essentiellement des denrées sèches et non périssables (conserves, pâtes alimentaires, farine, etc.). Cet entrepôt donne directement sur les cuisines du restaurant.

3. RÈGLEMENT EN VIGUEUR

Le règlement de zonage s'appliquant à l'immeuble résidentiel du 42-48, rue Couillard (zone 441 H 163.56) autorise :

- les usages du groupe d'utilisation résidentielle (habitation 1 à 7);
- le groupe d'utilisation publique 1 (à clientèle de voisinage. Ex : une école maternelle, une garderie - superficie maximale de 125 m²);
- l'habitation y est protégée;
- par une note particulière (note 120) : Les usages du groupe « Commerce 4 » (détail et services) sont autorisés au sous-sol d'un bâtiment adjacent à un autre bâtiment qui est situé dans une zone où les usages du groupe « Commerce 4 » sont permis;

Le règlement de zonage s'appliquant à l'immeuble du 54, rue Couillard – Portofino (zone 431 M 189.01) autorise :

- les usages du groupe d'utilisation résidentielle;
- les usages commerciaux d'accommodation, services administratifs, hôtellerie, détail et services ainsi que la restauration au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- l'industrie associée au commerce de détail (ex : atelier d'artisan - superficie maximale de 100 m²) ;
- les usages publics ;
- l'habitation y est protégée.

4. OPTIONS

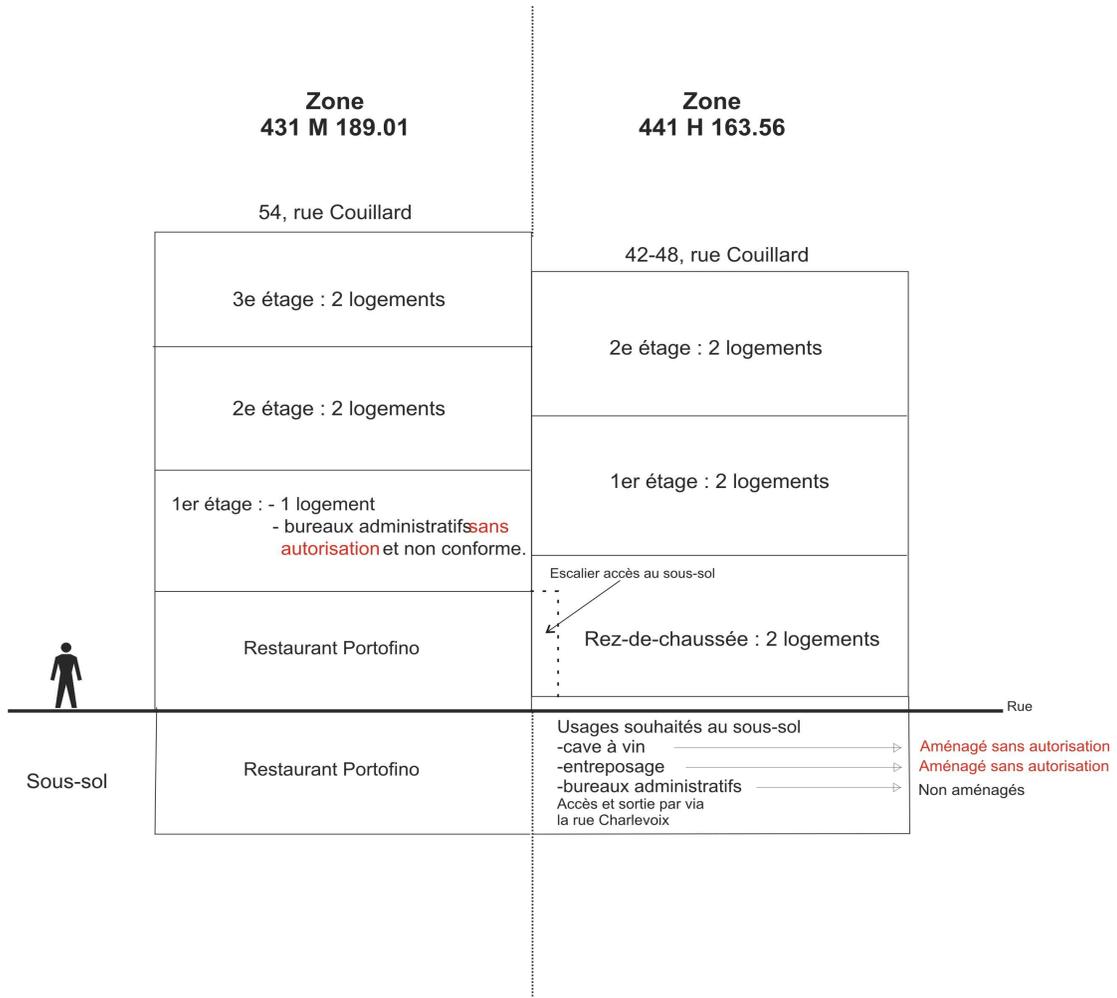
En regard des éléments mentionnés, deux options sont envisageables :

Option A : Statu quo, refuser la demande et ne pas modifier le règlement.

Option B : Accepter la demande. Cela permet d'appuyer le projet d'expansion commerciale du requérant.

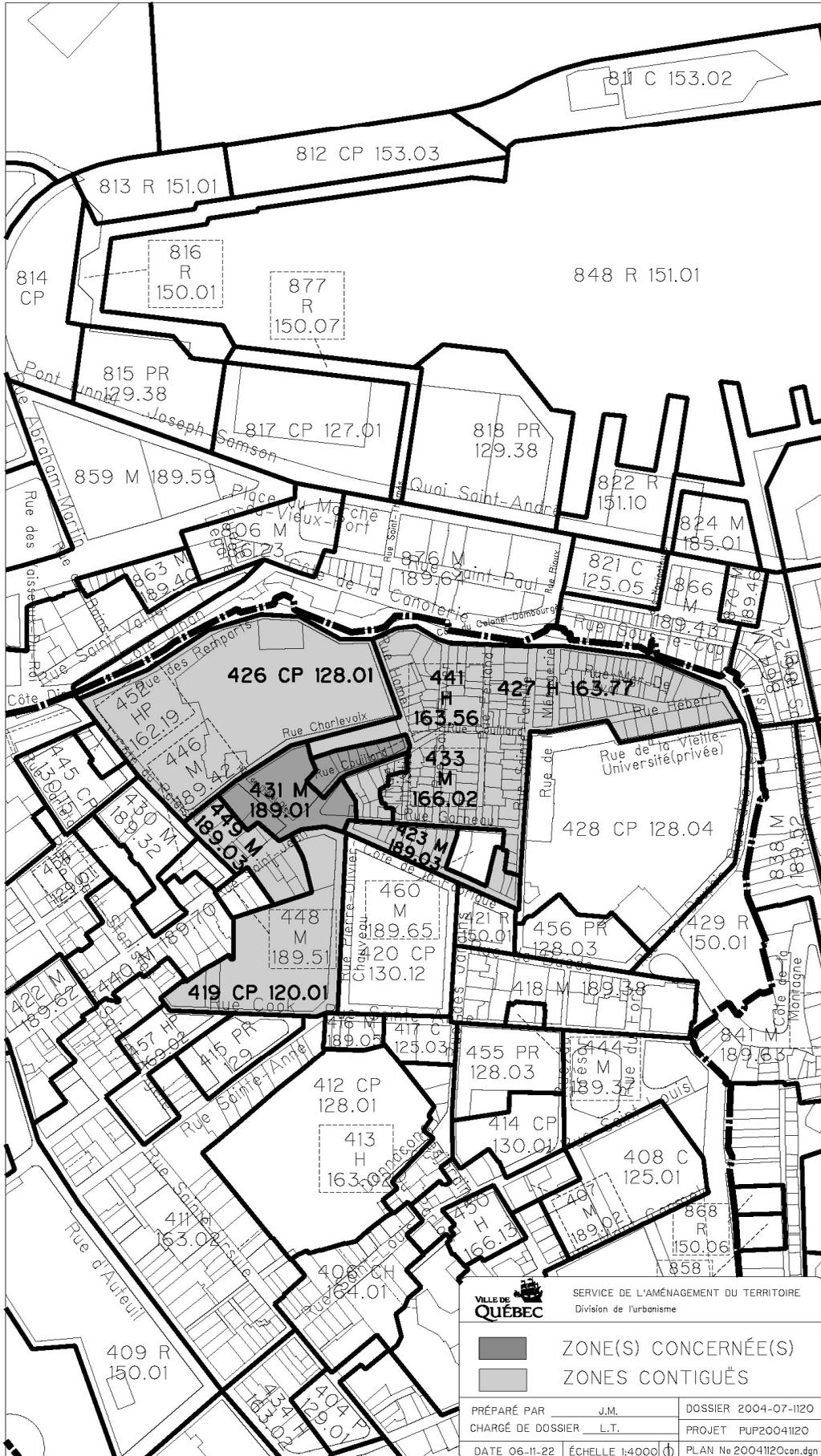
- agrandir la zone du restaurant pour y inclure l'édifice au 42-48, rue Couillard;
- prévoir que, malgré la norme d'habitation protégée applicable dans la zone, les usages du sous-groupe « bureaux administratifs » du groupe Commerce 2 – services administratifs ou de l'entreposage à titre d'usage accessoire à un usage du groupe Commerce 5 – restauration peuvent remplacer un usage résidentiel présent au sous-sol d'un bâtiment;
- prévoir que l'accès à ce sous-sol peut se faire par un escalier situé dans ce bâtiment qui donne également accès au bâtiment dans lequel l'usage Commerce 5 – restauration est exercé;
- l'habitation protégée est toutefois conservée.

5. Plan du bâtiment



6. Limites de zone





MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE

Projet de modification concernant le Musée de la civilisation, 85, rue Dalhousie

1. OBJET DE LA DEMANDE

Le Musée de la civilisation, situé au 85, rue Dalhousie dans le Vieux-Québec, souhaite avoir l'autorisation d'exploiter, de plein droit, un restaurant, une boutique et un café-terrasse.

Le restaurant opère par droit acquis et la boutique et le café-terrasse sont actuellement illégaux. Le restaurant localisé au sous-sol a été récemment relocalisé au 1^{er} étage, il y a donc perte de droit acquis. Pour rendre légaux ces usages complémentaires, à un musée, il y a lieu de modifier la réglementation.

2. HISTORIQUE

En 1989, il fut autorisé d'implanter une cafétéria avec alcool, au sous-sol, en usage complémentaire à un musée. Par la suite, une modification au règlement VQZ-1 a abrogé l'article permettant l'occupation de la cafétéria à titre d'usage complémentaire ce qui a rendu l'usage de cafétéria dérogatoire. Le Musée bénéficie alors de droit acquis concernant l'implantation d'une cafétéria avec alcool au sous-sol.

3. SUPERFICIE ACTUELLE DES USAGES COMPLÉMENTAIRES

La superficie totale de plancher pour l'ensemble du Musée est de 18 438 m² (198 471 p²). La superficie des usages complémentaires est de 1 566 m² (16 856 p²) et se répartie comme suit :

Boutique : 214 m²

Restaurant et casse-croûte : 865 m²

Terrasse dans la cour intérieure : 415 m²

Terrasse qui sera adjacente au restaurant de 72 m².

Donc les usages complémentaires souhaités représentent **8,5%** de la superficie totale de plancher du Musée de la civilisation.

4. RÈGLEMENT EN VIGUEUR

La demande d'amendement au règlement de zonage vise une zone publique qui ne comprend que le Musée de la civilisation. L'immeuble est situé dans la zone 835 PR 129.14. Dans cette zone, les musées sont autorisés mais l'aménagement d'un restaurant, d'une boutique et d'un café-terrasse en usage complémentaire à un musée n'est pas autorisé.

Le règlement de zonage qui s'applique à cet immeuble n'autorise que les usages du groupe d'utilisation public 1 (à clientèle de voisinage), public 2 (à clientèle de quartier), public 3 (à clientèle locale), public 4 (à clientèle de région) et récréation (de loisir). Les usages du groupe d'utilisation Commerce 5 - restauration, débits d'alcool et divertissement sont donc prohibés dans la zone.

Les normes de densités ont été modifiées pour les rendre conformes au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

Les activités de restauration, de boutique et de café-terrasse font habituellement partie des usages qu'il est intéressant de retrouver dans un musée. Leur autorisation devrait aller de soi lorsque l'échelle du musée ou sa localisation le permet.

5. OPTIONS

Option A : Statu quo, refuser la demande et ne pas modifier le règlement.

Option B : Accepter la demande. C'est-à-dire permettre de plein droit l'aménagement d'un restaurant, d'une boutique et d'un café-terrasse à titre d'usages complémentaires à un musée. L'usage complémentaire doit toutefois être égale ou inférieur à **10%** de celle occupée par l'usage principal.

Zone concernée et zones contiguës

