

## **Arrondissement de La Cité**

Relations avec les citoyens et soutien administratif

## **Avant-projets de règlements sur l'urbanisme harmonisés**

### **RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

Présenté par :

Pascale Therreault et André Martel

Conseillère et conseiller en consultations publiques

Division des relations avec les citoyens,  
arrondissement de La Cité

25 juin 2008

# Table des matières

Démarche et rapport de consultation publique	2
Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de <i>Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme</i> , R.V.Q.1400	7
Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de <i>Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme</i> , R.A.5V.Q.84	7
Démarche et recommandations formulées au sein des conseils de quartier	8
Conseil de quartier Saint-Sauveur	8
Conseil de quartier Saint-Roch	9
Conseil de quartier Vieux-Québec	9
Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste	10
Conseil de quartier Montcalm	11
Conseil de quartier Saint-Sacrement	11
Annexes	
Liste des auteurs de commentaires déposés par écrit	13
Rapports de consultation des conseils de quartier	15

# Démarche et rapport de consultation publique

## MANDAT ET OBJECTIF

Le 17 avril 2008, le conseil d'arrondissement de La Cité a autorisé que l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de la Cité sur l'urbanisme*, R.A.4V.Q.87, soit soumis à la population pour commentaires (résolution A1-2008-096). Le même jour, le comité exécutif a autorisé la tenue de consultations publiques sur l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q.1400 (résolution CE-2008-0682); cette décision a été ratifiée par le conseil municipal lors de la séance du 21 avril 2008 (résolution CV-2008-0393).

L'objectif de cette première vague de consultations publiques était de permettre à la population, aux conseils de quartier et aux organismes concernés par la nouvelle réglementation sur l'urbanisme harmonisée de prendre connaissance des avant-projets de règlements et de s'exprimer afin de les bonifier avant le début du processus d'adoption par le conseil d'arrondissement et le conseil municipal. Plus précisément, la démarche visait à faire connaître les grands éléments du règlement-cadre et du règlement d'arrondissement, ainsi qu'à permettre aux personnes, qui le souhaitaient, de prendre connaissance des principaux changements dans leur zone et des détails de la réglementation projetée.

## LE PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE EN DEUX VAGUES

Pour obtenir l'opinion de la population sur le projet de nouvelle réglementation sur l'urbanisme harmonisée, le comité exécutif et le conseil d'arrondissement ont retenu une démarche en deux étapes en raison de la complexité et de la taille du projet. La première vague consistait en une consultation en amont sur des avant-projets de règlements préalables à la finalisation des projets. Cette première étape a ainsi permis à la population de contribuer au processus d'élaboration des projets de règlements sur l'urbanisme harmonisés qui seront soumis aux élus à la fin d'août 2008.

La seconde vague de consultation publique, prévue pour septembre 2008, débutera après que le conseil municipal et les conseils d'arrondissement auront approuvé leur projet de Règlement sur l'urbanisme respectif. Cette étape sera tenue en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ainsi, l'opinion des conseils de quartier sera à nouveau demandée et la population pourra s'exprimer au cours d'une deuxième série de neuf assemblées publiques (huit assemblées portant sur chacun des règlements d'arrondissement et une assemblée sur le règlement-cadre).

## L'INFORMATION

La population a été conviée à participer à la consultation publique par un article publié dans le bulletin d'information municipal *Ma ville – D'un arrondissement à l'autre* distribué à toutes les adresses du territoire entre le 22 et le 24 avril 2008. De plus, un avis a été publié dans l'édition du 10 mai 2008 du *Québec hebdo*. Également, un communiqué et de multiples rappels ont été diffusés à partir du 23 avril 2008. Les conseils de quartier, les comités consultatifs d'urbanisme (CCU), la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et les commissions consultatives du conseil municipal ont également reçu une lettre d'invitation. Une page spécifique à cette consultation avec un lien en page d'accueil a été créée sur le site Internet de la Ville. Enfin, la division des relations avec les citoyens de l'Arrondissement de La Cité a envoyé environ 500 invitations aux membres du « fichier des abonnés ». Toutes ces communications présentaient les modalités de la consultation, indiquaient comment se procurer la documentation, puis exposaient les renseignements requis pour participer et faire parvenir un mémoire.

Afin de se préparer à la consultation publique, les citoyennes et les citoyens ont pu consulter l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme*, R.A.1V.Q.146, et l'avant-



projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q.1400. Ils pouvaient aussi consulter une synthèse de chaque avant-projet; les centaines de pages de dispositions réglementaires y étaient vulgarisées en quelques pages. Ces documents étaient disponibles dans les bureaux d'arrondissement et en ligne sur le site Internet de la Ville.

#### LES ACTIVITÉS DE CONSULTATIONS SUR LES PROJETS DE RÈGLEMENT

Le mercredi 7 mai 2008, à 19 h, la population de l'arrondissement de La Cité a été invitée à participer à une assemblée publique d'information et de consultation tenue à l'école Joseph-François-Perrault au 140, chemin Sainte-Foy. Lors de cette soirée, une présentation de l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme* a été faite par un représentant de la Division de l'urbanisme du Service de l'aménagement du territoire. Une représentante de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Cité a présenté l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme*. Ces représentants étaient aussi présents pour répondre aux questions des participants. soixante personnes ont participé à la rencontre dont des représentants de chacun des conseils de quartiers.

À la suite de cette assemblée publique, des personnes-ressources de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Cité étaient disponibles pour répondre aux questions de la population lors de deux périodes de rencontres sans rendez-vous en soirée, sur rendez-vous aux heures normales de bureau, par téléphone ou par courriel.

La population a également été invitée à s'intéresser aux séances de mai et juin des conseils de quartier où les principaux enjeux de chaque quartier étaient présentés et discutés. Avant cette démarche, certains conseils de quartier de l'arrondissement avaient déjà révisé leur règlement de zonage dans le cadre de leur plan directeur de quartier (Saint-Sacrement, Saint-Jean-Baptiste, Montcalm) et Saint-Roch dans le cadre des suites du plan concept de revitalisation. D'autres conseils (Saint-Sauveur, Vieux-Québec) ont dû entreprendre des consultations plus pointues auprès des résidents et des commerçants afin de faire des recommandations dans le cadre de cette démarche d'harmonisation.

Finalement, les citoyennes et les citoyens, les entreprises et les organismes intéressés ont été invités à faire parvenir leurs commentaires par écrit, par la poste ou par courriel. Ils disposaient d'un délai de plus de six semaines pour le faire. L'arrondissement de La Cité a reçu 28 mémoires ou commentaires par courriel (annexe 1). Le recueil des commentaires acheminés par écrit est disponible au bureau d'arrondissement, au Service des communications et sur la page *Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme* (lien en page d'accueil) du site Internet de la Ville ([www.ville.quebec.qc.ca](http://www.ville.quebec.qc.ca)).

Ce rapport présente un compte-rendu fidèle des opinions exprimées par les participants lors de la soirée d'information et de consultation sur les avant-projets de Règlement tenue le 7 mai. Il regroupe également les commentaires et recommandations formulés par les conseils de l'arrondissement de La Cité. Certains conseils, plus avancés dans leurs réflexions sur le zonage en raison des consultations passées, ont été en mesure de formuler certaines recommandations. D'autres conseils, en pleine démarche de révision de règlement de zonage dans le cadre des plans directeurs de quartier, n'ont pas fait de recommandation, mais disposent de rapports récents très riches en contenu. Ces derniers seront davantage en mesure de soumettre leurs commentaires lors de la deuxième phase de consultation, à l'automne 2008.

Ce répertoire de préoccupations et de recommandations contribuera à bonifier les avant-projets afin de tenir compte des attentes de la population avant l'élaboration définitive des projets de règlements en vue d'une adoption par les élus.

**RAPPORT -SOIRÉE D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU 7 MAI 2008, À 19 H, 2008 À L'ÉCOLE JOSEPH-FRANÇOIS-PERRAULT**

Avant-projets de règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q.1400 et l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, R.A.4V.Q.146

Nombre de participants et participantes : 60

Nombre d'interventions au microphone : 14

**Benoit Bossé Vieux-Québec**

Puisque le règlement découle du PDAD, il n'est pas assujéti au processus d'approbation référendaire ?

Y a-t-il une concordance Vieux-Québec et approbation du Ministère de la Culture pour les doubles permis? Il demande de vérifier la question de la gestion de l'émission des permis.

Hauteur maximale des bâtiments, il demande si les structures sur les toits sont considérées dans la hauteur maximale. Il recommande de considérer cette hauteur occupée sur le toit des nouveaux bâtiments.

Le règlement sur le bruit est inopérable et le comité exécutif peut le suspendre pour les fêtes qui créent des débordements. La Ville n'est pas sensible à ce problème et à la qualité de vie des gens du Vieux-Québec, car elle autorise allègrement la suspension du règlement. Il souhaite que ce règlement soit mieux appliqué.

Les hauts-parleurs suspendus à l'extérieur des commerces, il demande comment fonctionnent les autorisations et mentionne que c'est une préoccupation majeure du plan directeur de quartier du Vieux-Québec. Richard Noël mentionne que le règlement ne traite pas de ce problème.

Il suggère de restreindre la période où les droits acquis s'éteignent. Pour avoir des commerces durant toute l'année, il faudra diminuer la période des droits acquis, car certains ouvrent seulement l'été.

Pourquoi maintenir les plans de construction alors que l'on dispose d'un outil de plan d'ensemble qui oblige la consultation? Pourquoi maintenir une procédure qui donne beaucoup de pouvoir discrétionnaire aux élus. Les autorisations temporaires, discrétionnaire et les plans de construction sont-ils susceptibles d'approbation référendaire ?

Les grandes propriétés conventuelles sont exclues alors que c'est majeur dans le Vieux-Québec. Nous pourrions retrouver au règlement que c'est le PAE qui s'applique aux zones des grandes propriétés ? Il y a toujours le zonage de base qui s'applique également.

Concernant les modifications au zonage pour les rues commerciales du Vieux-Québec, le conseil de quartier est préoccupé par le fait que les rues commerciales n'ont pas vraiment été définies. Il faut savoir quels sont les rues commerciales et les grands axes avant de déterminer leurs usages.

**Yvon Bussièrès, conseiller municipal, district Saint-Sacrement**

Lorsque l'on présente ce règlement, est-ce qu'on se base sur les limites actuelles de La Cité ? Limites actuelles de l'arrondissement. Est-ce que la grille de zonage concerne Saint-Augustin et Ancienne-Lorette ou d'autres villes pour qu'elles puissent se comprendre dans le domaine de l'urbanisme ? Non, l'exercice est propre à chaque ville. Il n'a pas été question des fortes pentes et des zones inondables (rivières, nappes phréatiques) ? Les dispositions du règlement sont reconduites concernant les zones inondables associées à des cours d'eau.

**Louis Campagnan, résidant du quartier du Vieux-Québec**

Membre d'une coopérative d'accession à la propriété (Cohousing), il mentionne que son groupe est à la recherche d'un terrain à Québec. Le projet est très novateur, il intègre de nouvelles idées, des critères environnementaux et peut être différent en terme d'aménagement et d'architecture. Il demande si la révision de la réglementation est une opportunité pour introduire le concept et influencer la réglementation pour que le concept soit rendu possible. On répond qu'il sera possible de l'orienter dans une rencontre individuelle et par un mémoire et que, s'il cible un terrain en particulier,



Arrondissement de La Cité

ce serait possible de voir le zonage projeté à cet endroit et faire un travail de modulation du règlement et de consultation par la suite au conseil de quartier.

#### **Alcide Labecque, Saint-Sacrement**

Le participant mentionne que ce dossier est lourd à digérer, il souhaite que dans les conseils de quartier, le dossier soit digéré en petit morceau. Il souhaite que la Ville contrôle mieux son règlement.

Il recommande de ne pas construire des édifices à logement sans balcon, car les gens sont isolés. Avant de faire des ouvertures de rues, il faut faire des plans d'aménagement. Il est réticent à la construction de milliers de condos.

Il demande que la Ville soit vigilante envers les logements construits au sous-sol qui souvent doivent être régularisés après coup.

#### **Cloë Boulanger, Association des gens d'affaires du Faubourg**

Inquiète du contingentement de 50 mètres. entre les restaurants alors que la rue Saint-Jean tente de se positionner comme carrefour alimentaire important. Elle est inquiète du retrait des droits acquis pour les restaurants et la problématique de locaux vides dans ce domaine. On lui suggère de prendre contact avec Mme Toupin.

Concernant le contingentement des couettes et café sur la rue Saint-Jean, elle calcule un potentiel de 55 chambres sur cette artère, mais il y en a actuellement 15. Certains établissements aimeraient offrir plus de chambres, est-ce que l'arrondissement démontre une ouverture dans ce domaine? On mentionne en réponse que cette ouverture n'est pas prévue dans le projet de règlement.

Elle perçoit une pression pour réduire l'accessibilité au stationnement par la diminution du nombre de cases de stationnement exigée. Cette disposition peut nuire à la fréquentation des commerces étant donné que l'offre de transport en commun n'est pas très accessible. Il faut améliorer l'offre de transport en commun si on diminue le nombre de cases de stationnement.

#### **Gabriel Bédard, résidant quartier Saint-Sacrement**

Commentaires sur les grilles. Il mentionne que les développements Bellevue et Bon-Pasteur sont actuellement traités par des PAE (plan d'aménagement d'ensemble), mais cette information ne se retrouve pas au règlement. Dans les grilles de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery, il est spécifié lorsque des PAE s'appliquent. Pourquoi n'est-ce pas inscrit aux grilles de l'arrondissement de La Cité qu'il y a des PAE pour certains secteurs? Il faudrait tenir compte des consultations tenues dans le cadre du règlement RVQ 1131.

Concernant la gestion des droits acquis, souples et strictes. Il souhaite qu'il y ait plus d'explications au règlement. Il mentionne un exemple de cas à Cité Bellevue où il n'est pas clair de comprendre le type de droits acquis qui s'applique. Des explications sont apportées concernant la gestion des droits acquis.

#### **Léonce Neaud, Société des gens de baignade**

Concernant le zonage autour du Bassin Louise qui apparaît contraire à l'opinion publique, le participant demande d'obtenir une série de documents : le sommaire décisionnel sur le règlement de zonage actuel du Bassin Louise et le plan de zonage, le sommaire décisionnel concernant le précédent zonage (mars 1992) au pourtour du bassin, le sommaire décisionnel concernant le règlement zonage en vigueur sur l'ensemble de la Pointe à Carcy et le plan de zonage, le rapport produit par la Ville en 2005 et 2006 et qui porte sur le réaménagement du Bassin Louise. À son avis, ce qui est curieux, c'est que jamais la population n'a été informée d'un règlement qui prévoit la privatisation du rivage de cette zone. Le 25 mai 1992, le comité exécutif a déposé au conseil municipal un document d'orientation sur le Bassin, ce document énonçait un principe directeur important : la tête du bassin, c'est un espace vert qui demeure ouvert. Il s'est passé quelque chose en 1994 et 1995 et nous souhaitons savoir quoi par le biais des documents demandés.

### **Jimmy Royer, résidant du quartier Saint-Jean-Baptiste**

Lorsque l'on parle de couette et café, est-ce que ça comprend d'autres formes de location de logements à court terme. Il est répondu que ce type d'hôtellerie est illégal. Il est répondu que ce dossier est complexe.

La carte des fortes pentes est demandée, le citoyen est invité à consulter le site Internet.

Dans l'exercice fait présentement, y a-t-il des questions sur le bruit permis et des mesures qui permettraient de minimiser les impacts? Il soulève les impacts des équipements de ventilation sur les toits des bâtiments de la basse-ville qui créent du bruit dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Les zones commerciales qui créent du bruit dans la zone résidentielle sont problématiques. On lui répond que ces faits sont gérés à même le règlement sur le bruit

Bassin Louise, est-il envisagé de faire un parc à cet endroit? La Ville propose le statu quo, est-ce que c'est possible de proposer autre chose pour ce secteur?

### **Christine Gosselin, résidante du quartier Vieux-Québec**

Est-ce que c'est possible de réglementer le mobilier comme les caisses de son à l'extérieur des commerces ? Le bruit produit par les caisses de sons devrait être contrôlé.

Concernant la mécanique sur les toits qui souvent augmente la hauteur du bâtiment d'un étage alors que ce n'était pas prévu au projet initial. Elle mentionne qu'il y a un exercice à faire pour développer une sensibilité et être plus imaginatifs pour contrôler les nuisances qui viennent avec les constructions des promoteurs. On lui répond que plusieurs exemples d'horreurs ont été constatés et que ce problème fait partie des préoccupations.

Pour les usages temporaires, est-ce possible d'encadrer mieux ses pouvoirs discrétionnaires en maintenant les principes adoptés? Cette question est en lien avec les terrasses et les festivités qui sont autorisées temporairement. Ces autorisations sont mal encadrées, les principes ne sont pas toujours respectés. Elle souhaite également que les principes adoptés par la consultation soient également respectés dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble. Elle demande des précisions concernant les nouvelles normes d'affichage (patrimoniaire, taille, emplacement). Richard Noël amène les explications nécessaires.

### **Guy Boivin, résidant du quartier Montcalm**

Le règlement d'harmonisation devrait être le plus général possible. Beaucoup de points devraient être transférés au règlement d'arrondissement pour que les constructions soient adaptées aux arrondissements. Par exemple, des lignes de recul pourraient être variées pour briser monotonie et obliger la plantation d'arbres pour chaque propriété.

Prendre en considération les désirs du propriétaire. Par exemple, M. Boivin est contre un minimum d'emprise au sol ou un contrôle trop serré des matériaux. Il recommande de créer un zonage architectural afin de créer une certaine forme d'homogénéité dans un quartier. Il recommande par ailleurs d'abolir la commission d'urbanisme qui sert de « rubber stamp » à la suite d'un filtrage particulièrement discrétionnaire de la part d'architectes municipaux cherchant à imposer leurs idées personnelles. Un zonage architectural permettrait de déterminer le type d'architecture dans tels secteurs et la division des permis aurait à approuver des projets sur des critères généraux. Cela permettrait de préserver la beauté de la Ville et la diversité des styles architecturaux. Plusieurs explications sont apportées par Richard Noël.

### **Pierre Landry, résidant du quartier Saint-Sacrement**

Il souhaite faire des commentaires concernant l'arrondissement de la Haute-Saint-Charles. Il se demande si les cadres de la Ville sont sensibles au besoin des Hurons de Wendake d'agrandir leur territoire. Il souhaite que les cadres planifient le développement de l'arrondissement en tenant compte de cet enjeu. On lui répond qu'il n'est pas au bon endroit pour faire valoir ce point de vue et que ce dossier est davantage politique.

### **Serge Plamondon, Société des gens de baignade**

Il amène des explications par un document concernant le zonage au bassin Louise. Ce document est une réponse aux gens de baignade qui mentionne qu'un comité travaille sur le zonage du bassin Louise. En tant que citoyen et membre des gens de baignade, il voudrait savoir ce qui se discute. Il fait une proposition formelle : la Société des gens de baignade offre sa collaboration et son expertise et désire travailler avec le groupe de travail pour envisager l'avenir ensemble du Bassin Louise dans l'intérêt général de la population.

### **M. Dionne, commerçant et propriétaire d'une maison patrimoniale dans le Vieux-Québec**

Il demeure et 17, rue Desjardins et possède une maison classée patrimoniale, il est inquiet d'un projet de construction adjacent à sa maison qui sera très haut. Il pense que sa maison devrait être mieux protégée par ce genre de construction. Il mentionne des problèmes de bruits dus aux spectacles et aussi, des problèmes d'amoncellement de neige sur des terrains du Vieux-Québec.

### **Jean Barré, résidant et commerçant du Vieux-Québec**

Il fait part de ses préoccupations concernant l'augmentation du bruit à cause des appareils de climatisation. Depuis la dernière année, trois équipements de climatisation ont été installés sans protection. Il faudrait intégrer des exigences dans les règlements de construction. Il faudrait traiter les problèmes en amont afin d'éviter les poursuites et les chicanes entre voisins. À son avis, le règlement sur le bruit est totalement inefficace. Il pense que cette soirée n'est pas une consultation, mais plutôt une soirée d'information. Très peu de gens participent et les commerçants sont absents des discussions.

Il déplore qu'il n'y ait jamais eu de discussion sur l'avenir du commerce dans le Vieux-Québec. À son avis il n'y a pas eu de réflexion, il faut faire un exercice sérieux avec des questionnaires et inviter les gens d'affaires de manière formelle pour les entendre. Il déplore que des propositions soient faites sans étude et sans l'opinion des commerçants. Il est d'opinion que le contingentement proposé par les résidants ne soit pas bon pour le commerce. Il discute de la composition du conseil de quartier et de la représentativité des commerçants.

## **Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q.1400***

Les commentaires déposés par les citoyens et les organismes et les corporations concernent fortement les nouvelles normes sur l'affichage commercial. Plusieurs dénoncent un durcissement du règlement sur l'affichage, ils souhaitent particulièrement maintenir l'affichage sur pylône utilisé par plusieurs commerces.

La question de la gestion des éléments de mécanique sur les toits des bâtiments a fait l'objet de plusieurs commentaires. On demande de mieux intégrer ces éléments et faire en sorte qu'ils n'augmentent pas la hauteur des bâtiments. Certains participants aux activités sont en faveur d'un zonage qui déterminerait davantage l'architecture.

Les normes de stationnement, les normes de construction et de lotissement des zones à fortes pentes ainsi que les usages permis ont été commentés à plusieurs reprises par des corporations.

## **Synthèse des commentaires sur l'avant-projet de *Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.A.5V.Q.84***

Dans le cadre des diverses activités de consultation menées à propos du règlement d'arrondissement, de nombreux commentaires ont concerné des ajustements touchant des zones particulières. Il pouvait s'agir de limites de zone, de hauteurs permises, du nombre maximal ou minimal de stationnements, du nombre de logements par bâtiment ou d'ajout d'usages commerciaux permettant de dynamiser



Arrondissement de La Cité

certaines secteurs. Les 28 mémoires reçus concernant l'arrondissement de La Cité (annexe 1) ont permis d'examiner le règlement et, dans certains cas, le bonifier.

Par exemple, le quartier Vieux-Québec a fait l'objet de plusieurs commentaires en raison des enjeux économiques et touristiques le touchant. Le bruit causé par les éléments de ventilation, les haut-parleurs des commerces et les grands événements sont des éléments qui doivent être mieux gérés. Ce commentaire a également été reçu pour le quartier Saint-Jean-Baptiste. La gestion des types d'hébergement touristiques a été questionnée à maintes reprises. Le zonage au pourtour du bassin Louise a suscité plusieurs commentaires. Certains souhaitent préserver cette zone de toute construction afin de permettre un accès public alors que d'autres recommandent de retirer l'usage et y permettre l'hôtellerie.

## **Démarches et recommandations formulés au sein des conseils de quartier**

### **Conseil de quartier Saint-Sauveur**

#### **Démarche**

Dans le cadre de l'harmonisation réglementaire, la population et le conseil de quartier de Saint-Sauveur étaient appelés non seulement à traiter de l'harmonisation réglementaire en matière d'urbanisme, mais également à réviser le zonage du quartier en s'appuyant sur les orientations du plan directeur de quartier et à actualiser les normes réglementaires en fonction des réalités.

Pour réaliser ce travail, le conseil de quartier a tenu deux séances publiques de travail les 6 et 27 mai 2008, à 19 h, au centre Monseigneur Bouffard, 680 rue Raoul-Jobin. Chacune de ces assemblées fut convoquée au moyen d'un avis distribué porte à porte. De plus, un avis a été acheminé aux propriétaires des bâtiments des zones mixtes, commerciales et industrielles qui ne résident pas dans le quartier. Par ailleurs, les documents de consultation pour chacune de ces assemblées étaient disponibles environ 7 jours avant la tenue de l'assemblée, en copie papier au centre communautaire et au bureau d'arrondissement et en version électronique sur le site Internet de la Ville, à la page d'accueil du conseil de quartier.

La séance publique de travail du 6 mai 2008 portait sur la révision du zonage des zones résidentielles, publiques et récréatives. Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 23 personnes ont participé à cette séance.

La séance publique de travail du 27 mai 2008 portait sur la révision du zonage des zones mixtes, commerciales et industrielles. Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 19 personnes ont participé à cette séance.

#### **Recommandations**

Compte tenu de l'ampleur du travail à faire, les deux séances publiques de travail, visaient, outre la présentation des propositions de modifications à la réglementation de zonage, à recueillir les questions et commentaires du public. Le conseil d'administration du conseil de quartier rédigera ses recommandations en septembre et, selon la portée des recommandations, les présentera à la consultation sur le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q.1400 ou sur celui de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, R.A.4V.Q.146.

**En annexe à la page 15 – Rapport de séance publique de travail du Conseil de quartier de Saint-Sauveur:**

- *Conseil de quartier de Saint-Sauveur – Zonage des secteurs résidentiels, récréatifs et publics, Rapport de la séance publique de travail, 6 mai 2008, 19 h, Centre communautaire Monseigneur-Bouffard, 680, rue Raoul-Jobin, salon Bleu*

- *Conseil de quartier de Saint-Sauveur - Zonage des rues à caractère mixte, des secteurs commerciaux et industriels, Rapport de la séance publique de travail, 27 mai 2008, 19 h, Centre communautaire Monseigneur-Bouffard, 680, rue Raoul-Jobin, salon Bleu*

## **Conseil de quartier Saint-Roch**

### **Démarche**

Étant donné que le zonage d'une grande partie du quartier a été révisé en 2000 afin de faire suite à l'adoption du plan concept de revitalisation du quartier, en 1999, l'harmonisation réglementaire d'urbanisme n'a pratiquement aucune incidence sur le zonage en vigueur dans le quartier.

Afin de prendre connaissance de la situation, le conseil de quartier a tenu une séance publique de travail le 29 mai 2008, à 19 h, à l'Arrondissement de La Cité, 399, rue Saint-Joseph Est, salle Armand-Trottier. Outre les membres du conseil, 5 personnes assistaient à l'assemblée.

### **Recommandations**

#### ***Terrasse sur un toit, au-delà de la hauteur permise du bâtiment***

Considérant l'espace disponible au sol et que l'utilisation d'un toit contribue à augmenter cet espace à la fois pour les résidents d'un immeuble et que l'utilisation de cet espace peut contribuer à augmenter le couvert végétal du quartier, tous les membres du conseil d'administration se montrent favorables à permettre la réalisation d'une terrasse et d'un bâtiment de rangement au-delà de la hauteur permise d'un bâtiment, à la condition que la Ville définisse un cadre précis pour ce type d'installation.

Le conseil d'administration du conseil de quartier rédigera ses recommandations en septembre et, selon la portée des recommandations, les présentera à la consultation sur le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q.1400 ou sur celui de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, R.A.4V.Q.146.

#### **En annexe à la page 22 – Rapport de la séance publique de travail du conseil de quartier Saint-Roch**

- *Conseil de quartier de Saint-Roch – Rapport de la séance publique de travail du 29 mai 2008, à 19 h, Arrondissement de La Cité, 399, rue Saint-Joseph Est, salle Armand-Trottier.*

## **Conseil de quartier Vieux-Québec- Cap-Blanc- colline Parlementaire**

### **Démarche**

Dans le cadre de l'harmonisation réglementaire, la population et le conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire étaient appelés non seulement à traiter de l'harmonisation réglementaire en matière d'urbanisme, mais également à réviser le zonage du quartier en s'appuyant sur les orientations du plan directeur de quartier et à actualiser les normes réglementaires en fonction des réalités.

Pour réaliser ce travail, le conseil de quartier a tenu trois séances publiques de travail le 23 avril, le 28 mai et le 18 juin 2008, à 19 h. Les séances du 23 avril et du 18 juin ont eu lieu à l'Hôtel de Ville, 2 rue des Jardins. La séance du 28 mai a eu lieu à L'École des Ursuline, 3, ruelle du Parloir. Outre ces séances, une consultation du conseiller municipal s'est tenue le 5 décembre 2007, à L'École Saint-Louis-de-Gonzague. Chacune de ces assemblées fut convoquée au moyen d'un avis distribué porte à porte. De plus, un avis a été acheminé aux propriétaires des bâtiments des rues où le zonage est mixte et qui ne résident pas dans le quartier. Par ailleurs, les documents de consultation pour chacune de ces assemblées étaient disponibles environ 7 jours avant la tenue de l'assemblée, en copie papier à l'Hôtel de Ville et au bureau d'arrondissement et en version électronique sur le site Internet de la Ville, dans la page d'accueil du conseil de quartier.



La séance publique de travail du conseiller municipal, tenue le 5 décembre 2007, portait sur la révision du zonage de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique et de la place D'Youville, 51 personnes ont participé à cette assemblée.

La séance publique de travail du 23 avril 2008 portait sur la révision du zonage des autres rues mixtes du quartier : rues Saint-Louis (partie), de Buade; Sainte-Anne (partie); Place Royale; du Petit-Champlain; Sous-le-Fort, côte de la Montagne; du Sault-au-Matelot; Saint-Pierre et Saint-Paul (et rues avoisinantes); De Saint-Vallier Est (partie) et quai Saint-André. Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 41 personnes ont participé à cette séance.

La séance publique de travail du 28 mai 2008 portait sur la révision du zonage concernant l'hôtellerie. Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 70 personnes ont participé à cette séance.

La séance publique de travail du 18 juin 2008 portait sur la révision du zonage des zones résidentielles récréatives et publiques. Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, 34 personnes ont participé à cette séance.

### **Recommandations**

Compte tenu de l'ampleur du travail à faire, les quatre séances publiques de travail, visaient, outre la présentation des propositions de modifications à la réglementation de zonage, à recueillir les questions et commentaires du public. Le conseil d'administration du conseil de quartier rédigera ses recommandations en septembre et, selon la portée des recommandations, les présentera à la consultation sur le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q.1400 ou sur celui de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, R.A.4V.Q.146.

#### **En annexe à la page 23 – Rapports de séances publiques de travail:**

- *Compte rendu d'une séance publique de travail du conseiller municipal et maire suppléant, M. Jacques Joli-Cœur, sur la révision du zonage des secteurs de la rue Saint-Jean (Vieux-Québec), de la côte du Palais, de la côte de la Fabrique et de la place D'Youville. La séance s'est tenue le 5 décembre 2007, à l'école Saint-Louis-de-Gonzague, 980, rue Richelieu salle, 310, à 19 h.*
- *Conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire – Zonage des rues à caractère mixte (commercial et résidentiel) : rues Saint-Louis (partie), de Buade; Sainte-Anne (partie); Place Royale; du Petit-Champlain; Sous-le-Fort, côte de la Montagne; du Sault-au-Matelot; Saint-Pierre et Saint-Paul (et rues avoisinantes); de Saint-Vallier Est (partie) et quai Saint-André. Rapport de la séance publique de travail, 23 avril 2008, 19h, hôtel de ville, 2 rue des Jardins, salle de réception.*
- *Conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire – Zonage concernant l'hôtellerie. Rapport de la séance publique de travail, 28 mai 2008, 19h, L'École des Ursulines, 3 ruelle des Ursulines, bâtiment du gymnase.*
- *Conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire – Zonage concernant les zones résidentielles, récréatives et publiques. Rapport de la séance publique de travail, 18 juin 2008, hôtel de ville, 2 rue des Jardins, salle de réception, 19 h.*

### **Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste**

#### **Démarche**

Étant donné que le règlement de zonage de tout le quartier a été révisé en 2002 dans le cadre de la mise en œuvre du plan directeur de quartier, l'harmonisation réglementaire d'urbanisme n'a pas d'impact majeur sur le zonage déjà en vigueur dans le quartier.

Afin de prendre connaissance de la situation, le conseil de quartier a tenu une séance publique de travail le 21 mai, à 19 h, au Centre culture et environnement Frederic Back, 870, avenue de Salaberry. Outre les membres du conseil, 4 personnes assistaient à l'assemblée.

### **Recommandations**

Dans le cadre de sa séance de travail publique, le conseil de quartier a été en mesure de faire les recommandations suivantes :

1. S'assurer que les constructions permettent l'entrée de la lumière dans les cours. Ainsi, les constructions seraient planifiées de manière à ne pas créer trop d'ombres dans les cours et donc à permettre à la végétation de pousser.
2. Voir à ce que les éléments mécaniques sur les toits des constructions soient mieux intégrés au bâtiment. En raison des fortes pentes du quartier, les toits sont très visibles. Présentement, les éléments de mécanique sont mal intégrés à l'architecture.
3. Respecter la hauteur médiane des bâtiments de la rue pour déterminer la hauteur permise des nouvelles constructions.
4. La tête du bassin Louise doit être zonée « parc » afin de protéger l'accès public. Ne pas y permettre l'hôtellerie (appui à la demande de la Société des gens de baignade).
5. Permettre le zonage parc sur l'îlot Irving (coin Turnbull et Saint-Jean) de façon à accueillir un projet mixte et vert.
6. Permettre le zonage « parc » sur l'îlot Saint-Vincent-de-Paul de façon à accueillir un projet mixte qui favoriserait les déplacements piétonniers.

## **Conseil de quartier Montcalm**

### **Démarche**

À la suite de l'adoption du plan directeur de quartier, le conseil de quartier, en collaboration avec l'arrondissement, a procédé, en 2004, à la tenue de consultations publiques sur la révision de zonage pour l'ensemble du quartier. Les résultats de ces consultations sont intégrés à la présente révision réglementaire de l'arrondissement. Toutefois, parmi l'ensemble des recommandations du conseil de quartier, l'arrondissement fait des propositions différentes dans 7 cas. Ce sont ces modifications qui ont été présentées au conseil de quartier le 14 mai 2008. Par la suite, à sa séance du 10 juin, le conseil a formulé ses recommandations.

### **Recommandations**

À l'exception d'une recommandation, le conseil est favorable à toutes les propositions de modification présentées par l'arrondissement, celles-ci permettent d'atteindre les objectifs inscrits aux recommandations du conseil de quartier de 2004. Toutefois, en ce qui a trait à la proposition pour les zones 204 (château Saint-Louis) 259, (maison Krieghoff) et 258 (maison Stuart) le conseil recommande à l'arrondissement de ne pas unifier ces 3 zones et de mettre en vigueur le zonage proposé à l'époque pour les zones 259 (habitation 1 logement, hauteur 7 m) et 258 (habitation 1 à 4 logements en rangée, hauteur 9 m).

### **En annexe à la page 41 :**

*Conseil de quartier de Montcalm – Compte rendu de la séance de travail sur la révision du zonage du quartier tenue le 10 juin 2008, à 19h, au Centre culture et environnement Frédéric-Back, 870, avenue De Salaberry, local 106.*

## **Conseil de quartier Saint-Sacrement**

### **Démarche**

À la suite de l'adoption du plan directeur de quartier, le conseil de quartier, en collaboration avec l'arrondissement, a procédé en 2004 à la tenue de consultations publiques sur la révision de zonage



pour l'ensemble du quartier. Les résultats de ces consultations sont intégrés à la présente révision réglementaire de l'arrondissement. Le Conseil de quartier a pris acte du dossier lors de sa réunion du 11 juin 2008, à 19 h, au YWCA.

### **Recommandations**

Le conseil était en accord avec l'application du règlement révisé en 2004. Il a, par contre, tenu une discussion sur la pertinence de voir à l'agrandissement de la zone commerciale du chemin Sainte-Foy sur l'avenue Marguerite-Bourgeoys. Le conseil se penchera sur cette question à l'automne.

## ANNEXE 1

### Liste des auteurs de commentaires déposés par écrit

Jérôme Côté – Représentant des propriétaires immobiliers établis aux abords du Bassin Louise
DDA Daniel Harbour et associée – Portefeuille immobilier du Groupe Phamaprix
Benoît Gagnon, gestionnaire - Arbois société immobilière
CAA-Québec
Guy Boivin – Résidant avenue Belvédère
52-54-76, rue Saint-Louis, - Jos épicier urbain propriétaire Mario Therrien, Vieux-Québec
Hôtellerie, Mario Therrien, Propriétaire de l'Auberge Saint-Louis, Vieux-Québec
Jacques Brouard et Sylvie Hamelin - couette et café Hayden's Wexford House, Vieux-Québec
DDA Daniel Harbour et associée –Les restaurants McDonald du Canada Limitée
Jean Barré, président - Les Entreprises Serge Bruyère inc.
Chloë Boulanger – Association des gens d'affaires du Faubourg
Simon Lepage – Quartier Saint-Jean-Baptiste
Hélène Bilodeau et Roger Dugas, propriétaires - Distribution Affiche-Tout
Cohabitat Québec, Coopérative d'accèsion à la propriété
Hélène Brown – Rue Gérard Morisset
Jérôme Cliche – Projet espaces publics
DDA Daniel Harbour et associée – Portefeuille immobilier de L'Industrielle Alliance
Sergio Avellan - Quartier Saint-Jean-Baptiste
Gabriel-Bédard - Rue Gérard Morisset
Ann Jobin – Quartier Saint-Sauveur
SITQ, Caisse de dépôt et placement du Québec
La société des gens de baignade – Révision du zonage de l'hôtellerie dans le Vieux-

Québec : une aberration à la tête du bassin Louise, Léonce Naud
Chantal et Craig Wolanin – Propriétaire du 76, rue Saint-Louis, Vieux-Québec
Pétition signée par 14 personnes concernant le 76, rue Saint-Louis, Vieux-Québec
Coopérative des artisans et commerçants du Quartier Petit Champlain, Vieux-Québec, Marie-Louise Pineault
Coalition de l'escalier Saint-Denis, Vieux-Québec, Jean Beauchesne
Casse-Crêpe Breton , Vieux-Québec, Vianney Gagnon
Hôtellerie Couettes et cafés, Cap-Blanc, Vieux-Québec, Jacques Brouard

## ANNEXE 2

### Rapports des séances publiques de travail des conseils de quartier

#### 1. Conseil de quartier de Saint-Sauveur

- **Rapport de la séance publique de travail, 6 mai 2008, 19 heures, Centre communautaire Monseigneur-Bouffard, 680, rue Raoul-Jobin, salon Bleu**  
Zonage des secteurs résidentiels, récréatifs et publics

PRÉSENCES : MM. Marc-André Beauchemin, vice-président; Georges Ducharme, trésorier; M<sup>mes</sup> Micheline Paradis, Caroline Rousseau, Chantal Duplain, administratrice; M<sup>me</sup> Louise Lapointe, conseillère municipale. Il y a quorum.

ABSENCES : M<sup>me</sup> Catherine Fauteux, secrétaire; MM. Denis Falardeau, président, Mario Bédard, administrateur; Pierre Maheux, conseiller municipal. Un poste est vacant.

ASSISTENT ÉGALEMENT À CETTE RENCONTRE : M. André Martel, Arrondissement de La Cité; M<sup>mes</sup> Sandra Guilbert et Françoise Roy, Arrondissement de La Cité

Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, vingt-trois personnes assistaient à cette assemblée.

##### 1) Zonage des secteurs résidentiels

M. André Martel invite Mme Louise Lapointe à présenter le contexte général de la présente consultation. Elle précise que la présente séance publique de travail s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage.

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il présente les différentes étapes du processus d'harmonisation réglementaire et comment faire pour en savoir davantage sur ce processus et la démarche de consultation. Par la suite, il présente les objectifs de la séance publique de travail : donner de l'information sur les propositions de modification; répondre aux questions et recueillir les commentaires afin d'alimenter la réflexion du conseil de quartier et de la Ville. À la suite de la présente séance, un rapport de consultation sera produit et accessible au public. M. Martel présente la documentation remise au public : carte des limites des zones actuelles et des modifications proposées; document PPT « Révision de zonage – quartier Saint-Sauveur – Division de la gestion du territoire, mai 2008, secteurs résidentiels, récréatifs et publics »; feuille d'information sur le processus de consultation concernant l'harmonisation réglementaire « Comment s'informer et s'exprimer? ».

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un avis public distribué à toutes les portes du quartier. Le document de consultation était disponible sur Internet, au centre communautaire Monseigneur-Bouffard et au bureau d'arrondissement de La Cité.

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de la Cité, présente l'exposé de la situation, les principes, les orientations, les usages, les enjeux et les constats pour le quartier et deux tableaux sur le zonage actuel et la nouvelle réglementation. Par la suite, M<sup>me</sup> Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité, présente les propositions pour les zones résidentielles. Pour le contenu de leur présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions**

**Rue de l'Armée et propriété Alsco** : En réponse à une question, il est précisé que le zonage proposé pour le terrain propriété de l'entreprise Alsco, zone 553, est un zonage résidentiel. Toutefois, si le zonage est accepté, l'entreprise disposera de droits acquis. La modification de zonage donne l'indication qu'à long terme, la Ville souhaite que ce terrain soit utilisé à des fins résidentielles. Par

ailleurs, des résidants de la rue de l'Armée souhaitent savoir si la partie du terrain d'Alsco, localisée derrière les propriétés du 125 à 153, rue de l'Armée, peut être transformée en parc, zone tampon ou achetée par les propriétaires riverains. En réponse à cette question, il est précisé qu'il s'agit d'un terrain privé. Les propriétaires peuvent communiquer avec le propriétaire pour vérifier son intérêt à vendre aux riverains.

**Rue des Ardennes, zone 586** : En réponse à une question, il est précisé que le sol du terrain de la rue des Ardennes est contaminé. La Ville est disposée à le décontaminer à des fins résidentielles. Autrement, le terrain demeurera contaminé et ne sera pas accessible au public. La réalisation d'un projet résidentiel sur le site permettrait donc sa décontamination et une zone tampon pourrait être constituée.

**Grand logement** : En réponse à une question, il est précisé que la notion de grand logement suppose que dans un projet, on aura un pourcentage obligatoire de 2 et 3 chambres à coucher. Généralement, la notion de grand logement s'applique aux zones résidentielles et ne s'applique pas dans les zones mixtes, c'est-à-dire une rue à la fois commerciale et résidentielle.

- **Commentaires**

**Rue des Ardennes, zone 586** : Une résidante de la coopérative adjacente à la propriété municipale sur la rue des Ardennes, zone 586, rappelle certains éléments du plan directeur de quartier et les résultats de récentes consultations sur l'avenir de ce terrain, actuellement zoné récréatif. Si elle se montre favorable à l'idée que le terrain permette de l'habitation, elle propose un ensemble de conditions qui devrait baliser son développement. Ainsi, le site devrait accueillir un projet résidentiel de faible densité, qui reflète la trame résidentielle du secteur. On pourrait envisager, à proximité de la coopérative, un nouveau bâtiment coopératif de 6 à 8 unités. Par ailleurs, une zone tampon, le long de la voie ferrée, depuis le parc Lionel Bertrand jusqu'à la rue de Verdun, doit être constituée. Les objectifs de cette zone seraient d'empêcher la création de rues, entre la partie résidentielle et industrielle, de favoriser la plantation d'arbres afin d'agir comme écran sonore entre la zone industrielle et la zone résidentielle, de créer un sentier entre le parc Lionel Bertrand et la rue de Verdun. Par ailleurs, elle suggère de réserver une partie du terrain, environ 20 %, pour la création d'un nouveau parc, le parc Lionel Bertrand ne suffisant plus à la demande. Un autre intervenant exprime son accord avec cette proposition, particulièrement celle de la création de la zone tampon/sentier depuis le parc Lionel Bertrand jusqu'à la rue de Verdun, ce qui permettra de terminer la trame urbaine du secteur de la rue de Verdun.

Une résidante du secteur Notre-Dame-de-Pitié, son opinion étant appuyée par sept autres personnes présentes à l'assemblée, exprime son désaccord avec la proposition d'autoriser l'habitation dans la zone 586. Elle soumet qu'il n'y a pas beaucoup d'arbres dans le secteur et que le parc Lionel Bertrand est petit et de plus en plus utilisé. Pour preuve, elle souligne que les enfants de la paroisse vont jouer sur le terrain d'Alsco, zone 553.

L'arrivée de nouvelles familles dans le secteur Notre-Dame-de-Pitié et les besoins de la population actuelle exigent un espace récréatif important, bordé d'arbres. Le terrain de la rue des Ardennes, zone 586, propriété de la Ville dont le zonage est récréatif, apparaît tout indiqué pour ce projet. Par ailleurs, elle approuve les interventions des personnes qui proposent un lien piéton/cycliste qui passerait sur le terrain de la rue des Ardennes, en bordure de la voie ferrée, afin de relier le parc Lionel Bertrand au parc Dollard.

Tout en souhaitant que le terrain de la rue des Ardennes demeure récréatif et aménagé pour répondre aux besoins de la population de Notre-Dame-de-Pitié, un résidant du secteur comprend que, même si le zonage actuel pour ce terrain est récréatif, celui-ci demeure inaccessible parce que contaminé. Devant cette situation, si on doit construire pour le décontaminer, il propose qu'on y autorise un projet résidentiel de faible densité et que l'on réserve une partie du site à des fins récréatives. En matière de densité, il suggère de s'inspirer du zonage proposé pour les zones 554 et 553, notamment de l'habitation 2 logements. Également, il faut s'assurer de prendre en compte les propriétés

résidentielles qui bordent déjà le site, notamment par la création d'une marge entre ces propriétés et les nouvelles.

**Rue Arago Ouest, zone 564; église Saint-Joseph , zone 524 :** Un propriétaire d'un bâtiment/entrepôt adossé à la falaise sur Arago Ouest, se dit déçu de constater que le nouveau zonage de la zone 564 ramène la hauteur de 13 à 9 mètres (3 étages) et que l'on réduise le nombre de logements à 8 alors qu'actuellement, on peut y faire trente-sept logements et plus. Il soumet qu'il a déposé à la Ville un projet qui s'appuie sur le zonage actuel alors que le nouveau zonage le rend maintenant impossible, son projet nécessite 4 étages en plus d'un toit-terrasse et propose de 30 à 40 logements. Il s'oppose donc à la nouvelle réglementation. Par ailleurs, il ne croit pas que le zonage proposé de 9 mètres et 8 logements pour la zone 524, l'église Saint-Joseph, soit réaliste. Il apparaît impossible de rentabiliser un projet résidentiel sur ce site avec un zonage aussi restrictif. Un autre intervenant exprime son accord avec ce dernier commentaire et soumet que la problématique de la fermeture des églises exige de trouver une façon de faire qui permet le redéveloppement rentable des sites des églises. En ce qui a trait à l'église Saint-Joseph, zone 524, la représentante de l'Arrondissement indique que l'approche retenue est de mettre en place un zonage restrictif afin d'assurer un bon contrôle du développement de ce site. Ainsi, lorsqu'un promoteur voudra y réaliser un projet, celui-ci pourra être autorisé, par exemple, par la réglementation sur les plans de construction. Cette approche permet d'assurer une meilleure intégration du projet résidentiel au milieu, ce que ne permet pas le zonage.

**Hôpital Sacré-Cœur, zone 521 :** Un intervenant souligne que la zone 521 doit être revue afin de tenir compte du projet résidentiel en construction devant l'hôpital Sacré-Cœur. La carte du zonage proposé ne reflète pas cette nouvelle situation.

**Personnes seules, notion de grand logement, couettes et café :** La représentante du comité des citoyens souligne qu'il y aurait 48 % de personnes seules dans le quartier. Plusieurs vivent dans des chambres et un grand nombre souhaite habiter de petits logements. Si la notion de grand logement constitue un élément important pour les familles, il faut aussi considérer les besoins de la population actuelle du quartier. Donc, elle demande de la prudence dans l'application de la notion de grand logement et de s'assurer que les modifications proposées à la réglementation de zonage n'auront pas pour effet d'empêcher la création de logements pour les personnes seules. D'autre part, en ce qui a trait à la présence des couettes et café dans le quartier, s'appuyant sur l'objectif qu'il faille en premier lieu loger ou améliorer les conditions d'habitation des gens du quartier, il y aurait lieu de limiter le développement des couettes et café.

## B) Les zones publiques et récréatives

- **Présentation**

Mme Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité, présente les propositions pour les zones publiques et récréatives. De plus, elle identifie les zones pour lesquelles aucun changement n'est proposé. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions**

**Centre Durocher, zone 518 :** En réponse à une question, il est précisé que le retrait de l'usage stationnement commercial dans cette zone n'aura pas pour effet d'entraîner la fermeture du stationnement commercial qui y est actuellement exploité. Le stationnement commercial y demeurera autorisé par droits acquis. La nouvelle réglementation qui interdit le stationnement commercial aura un effet dans le futur, lorsque l'exploitation cessera. De plus, dans toutes les zones publiques et récréatives où le stationnement commercial existe et que la nouvelle réglementation propose d'interdire, il est entendu que ces stationnements continueront d'exister en vertu de droits acquis.

- **Commentaires**

**Église Notre-Dame-de-Pitié, zone 543 :** Une résidante exprime son accord avec la nouvelle proposition de zonage qui fait en sorte que dans la partie arrière du site, on propose une densité

d'habitation semblable à celle qui a cours dans les rues adjacentes, 1 à 2 logements. Cette proposition respecte la trame urbaine de ce secteur.

**Côte de la Pente-Douce, partie sud :** Un intervenant demande de s'assurer que la partie du terrain située au sud de la côte ne fait pas partie de la zone industrielle 539. Elle devrait être zonée parc, puisque adjacente au coteau Sainte-Genève.

Rédigé par : André Martel, Conseiller en consultations publiques

- **Rapport de la séance publique de travail, 27 mai 2008, 19 heures, Centre communautaire Monseigneur-Bouffard, 680, rue Raoul-Jobin, salon Bleu**  
Zonage des rues à caractère mixte, des secteurs commerciaux et industriels

PRÉSENCES : MM. Denis Falardeau, président, Marc-André Beauchemin, vice-président Georges Ducharme, trésorier; M<sup>mes</sup> Micheline Paradis, Caroline Rousseau, Chantal Duplain, administratrice; Louise Lapointe, conseillère municipale. Il y a quorum.

ABSENCES : M<sup>me</sup> Catherine Fauteux, secrétaire; MM. Mario Bédard, administrateur; Pierre Maheux, conseiller municipal. Un poste est vacant.

ASSISTENT ÉGALEMENT À CETTE RENCONTRE : M. André Martel, Arrondissement de La Cité; M<sup>mes</sup> Sandra Guilbert et Françoise Roy, Arrondissement de La Cité

Outre les membres du conseil d'administration du conseil de quartier, vingt-trois personnes assistaient à cette assemblée.

#### **1- Zonage du boulevard Charest Ouest : partie résidentielle; partie industrielle et partie commerciale**

M. André Martel invite Mme Louise Lapointe à présenter le contexte général de la présente consultation. Elle précise que la présente séance publique de travail s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage.

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il présente les différentes étapes du processus d'harmonisation réglementaire et comment faire pour en savoir davantage sur ce processus et la démarche de consultation. Par la suite, il présente les objectifs de la séance publique de travail; il donne de l'information sur les propositions de modification; il répond aux questions et il recueille les commentaires afin d'alimenter la réflexion du conseil de quartier et de la Ville. À la suite de la présente séance, un rapport de consultation sera produit et accessible au public. M. Martel présente la documentation remise au public : carte des limites des zones actuelles et des modifications proposées; document PowerPoint « Révision de zonage – quartier Saint-Sauveur – Division de la gestion du territoire, mai 2008, Zones du boulevard Charest Ouest et les parties industrielles et commerciales situées à l'ouest de Marie-de-l'Incarnation; Zones mixtes : rue Saint-Vallier Ouest; boulevard Charest Ouest; Marie-de-l'Incarnation; Zones commerciales et industrielles; feuille d'information sur le processus de consultation concernant l'harmonisation réglementaire « Comment s'informer et s'exprimer? ».

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un avis public distribué porte-à-porte à tous les numéros civiques du quartier et un envoi postal a été fait aux propriétaires non-résidents qui ont un immeuble sur les rues à caractère mixte. Le document de consultation était disponible sur Internet, au centre communautaire Monseigneur-Bouffard et au bureau d'arrondissement de La Cité.

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de La Cité, présente l'exposé de la situation, les principes, les orientations, les usages, les enjeux, les constats pour le quartier et deux tableaux sur le zonage actuel et la nouvelle réglementation. Par la suite, elle présente les propositions pour les zones des

rues à caractère mixte. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Commentaires**

**Boulevard Charest, zone 525** : Concernant la zone du HLM, Charest/Marie-de-l'Incarnation, une résidante soumet que la hauteur de ce bâtiment est inhabituelle dans le quartier, voire déraisonnable. Par ailleurs, aujourd'hui on ne construit plus de HLM de cette taille, car cela ne fonctionne pas sur le plan de l'intégration sociale. Par conséquent, même si des droits acquis s'appliquaient, afin de donner un message clair, elle propose de réduire significativement la hauteur autorisée dans cette zone.

**Boulevard Charest zones 581, 582 et 588** : Considérant qu'il s'agit d'un boulevard et qu'il apparaît préférable, pour une question de confort des futurs résidents des rez-de-chaussée, de construire le rez-de-chaussée à environ 1 mètre au dessus du niveau du trottoir, un intervenant soumet que la hauteur maximale de 12 mètres est insuffisante pour la construction d'un immeuble de 3 étages. Conséquemment, il demande de hausser cette hauteur. Par ailleurs, s'il est d'accord avec les usages proposés pour ces zones du boulevard, un autre intervenant estime que la hauteur maximale proposée est insuffisante et ne correspond pas à l'allure générale que l'on veut donner au boulevard. Pour lui, les récentes constructions ne sont pas concluantes et il n'est pas souhaitable que le boulevard soit parsemé de bâtiment de 2 ou 3 étages, comme actuellement. Afin de permettre des constructions qui correspondent au nouveau boulevard Charest, la hauteur maximale devrait être de 20 mètres, tel que proposée dans la zone 525, et ce, pour toute la longueur du boulevard. Par ailleurs, dans le but d'éviter de créer un préjudice aux résidents de la rue Bagot, dont les bâtiments sont plus bas, il souligne l'importance d'en tenir compte dans la réalisation des projets résidentiels du boulevard Charest, soit en modulant la hauteur des bâtiments et en tenant compte des accès. D'autre part, dans la mesure où l'on veut réduire les déplacements, donc l'usage de la voiture pour accéder au centre-ville, un autre intervenant propose de loger davantage de travailleurs. Conséquemment, la densification du boulevard Charest devient importante et suggère d'y permettre une hauteur de 20 mètres.

En considérant la proposition actuelle, hauteur maximale de 12 mètres, un autre intervenant craint la création d'un déséquilibre entre la hauteur des nouveaux bâtiments du boulevard Charest et ceux de la rue Bagot. S'il comprend que l'on souhaite densifier le boulevard Charest, il demande de tout mettre en œuvre afin d'intégrer les nouveaux bâtiments du boulevard avec ceux des rues adjacentes, notamment la rue Bagot. Il rappelle que du côté nord de Charest, les bâtiments donnent à la fois sur Charest et la rue Bagot. Conséquemment, il estime qu'une hauteur de 9 mètres serait suffisante. Un autre intervenant partage cette opinion et ajoute craindre qu'une hauteur plus grande que 9 mètres ait pour conséquence d'augmenter la valeur des terrains et bâtiments, ce qui finira par chasser les résidents actuels.

Un autre intervenant soumet que si l'on densifie le boulevard Charest il faudra s'assurer que les nouveaux bâtiments offrent suffisamment de stationnement afin de répondre à la nouvelle demande.

**Côte de la Pente-Douce, zone 539 I** : Un intervenant propose que la partie de la zone située au sud de la côte de la Pente-Douce et la partie de la falaise située au nord-ouest de la côte de la Pente-Douce soient retirées de la zone 539 I et intégrées aux zones adjacentes « parc ». Il importe d'empêcher tout développement sur ces sites qui font, en réalité, partie du coteau Sainte-Geneviève.

**Boulevard Charest et rue Aqueduc, zones 522 et 591** : En réponse à une question, outre la hauteur minimale de 9 mètres, même si elle n'apparaît pas au document, il y a probablement une hauteur maximale de 12 mètres, comme dans les zones adjacentes 581 et 582.

## 2- Les zones mixtes : la rue Saint-Vallier Ouest; le boulevard Charest ouest, la rue Marie de l'Incarnation

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de La Cité, présente les propositions. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Commentaires**

**Boulevard Charest/Langelier, zone 505 M** : S'il ne s'oppose pas aux orientations futures du zonage pour la zone 505 M, le propriétaire de la station Ultramar demande que le zonage permette la rénovation de la station sans la contrainte de construire un bâtiment de 3 étages. Le propriétaire souhaite maintenir la

station en fonction et la rénover. Or, avec le nouveau zonage, la Ville lui indique qu'il devra construire un bâtiment de 3 étages s'il désire rénover la station. Cette exigence n'est pas compatible avec le projet envisagé. Un intervenant se dit d'accord avec ce commentaire et fait valoir qu'il y a un besoin pour les stations d'essence. Un autre intervenant estime que la station Ultramar ne constitue pas un problème. Selon lui, le véritable problème ce sont les garages situés à l'intérieur du quartier et qui fonctionnent avec des normes qui ne sont plus acceptables. Il suggère donc de profiter de l'harmonisation réglementaire pour revoir la gestion et les modes d'opération des garages en zones résidentielles et mixtes.

Un intervenant se dit d'accord avec le nouveau zonage proposé et estime que les stations d'essence n'ont pas leur place dans le cœur du quartier. Elles doivent être relocalisées dans la partie ouest du boulevard, dans les zones industrielles.

Considérant le plan directeur de quartier qui propose que l'intersection Langelier, Charest, Saint-Joseph prévoit l'aménagement d'un espace vert en plus de bâtiments, une intervenante demande d'ajouter la fonction parc ou récréative à l'ensemble des fonctions autorisées dans la zone 505 M. Il faut s'assurer qu'on ne fera pas que du béton sur ce site, d'autant plus qu'on y permet l'habitation.

**Église Notre-Dame-de-Pitié 544 M et 543 Sud :** Dans cette zone qui intégrera l'église Notre-Dame-de-Pitié, en réponse à une question, il est précisé que si on retrouve un entrepôt à l'étage d'un bâtiment existant celui-ci pourra continuer d'exister en vertu de droits acquis.

Puisque l'usage réel est parc, un intervenant suggère de zoner parc la partie sud de l'église Notre-Dame-de-Pitié.

**Saint-Vallier Ouest, 507 M :** Dans le but de favoriser le développement de l'emploi, un intervenant propose de ne pas protéger l'habitation dans cette zone.

**Saint-Vallier Ouest, 536 CI :** La zone 530 CI est intégrée dans la nouvelle zone mixte qui regroupe les zones 534, 535 et 530.

**Saint-Vallier Ouest, construction sur les toits et utilisation des bâtiments :** Un intervenant recommande de permettre les constructions sur les toits au-delà de la hauteur réglementaire permise de 9 mètres. Il soumet que de plus en plus de gens souhaitent se doter de commodités ou d'espaces de vie sur les toits : terrasse, petit jardin, petit pavillon, un édicule pour l'escalier ou ranger le mobilier, etc. Afin d'encadrer l'utilisation des toits, on pourrait réglementer la superficie des constructions et définir des marges de recul.

En ce qui a trait à l'utilisation des bâtiments, un intervenant soumet qu'il faut faire preuve de souplesse au plan réglementaire quant à l'utilisation des bâtiments. Ainsi, compte tenu de la largeur du bâtiment ou de sa structure, il n'est pas toujours souhaitable, ou possible, qu'un bâtiment ait une fonction commerciale au rez-de-chaussée et une fonction résidentielle. On doit tenir compte de cette possibilité dans la réglementation et accepter que dans certaines circonstances un bâtiment sera entièrement résidentiel ou entièrement commercial.

**Saint-Vallier Ouest, petite auberge :** Considérant que le monde de l'hôtellerie change et afin d'appuyer les efforts de relance de la rue Saint-Vallier Ouest et encourager la rénovation de bâtiments qui se prêtent mal à la fonction résidentielle, un intervenant recommande d'autoriser les petits hôtels ou les petites auberges sur la rue Saint-Vallier Ouest.

**Raoul-Jobin/Renaud, zone 584 :** Même si elle comprend que le rez-de-chaussée des bâtiments de cette zone peut devenir résidentiel, une résidente de la zone souhaite que cette zone demeure non seulement résidentielle, mais que le zonage vise à en faire une zone essentiellement résidentielle.

- **Autre commentaire**

**Triangle Saint-Vallier des Oblats :** Un résident suggère que l'ensemble du triangle Saint-Vallier/des Oblats soit consacré exclusivement au déplacement des piétons et aménagé en conséquence. La configuration actuelle du triangle, son usage, n'est pas claire, ce qui insécurise les piétons.

### **3- Les zones commerciales : industrielles et les zones dont les usages et les hauteurs ne changent pas**

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de La Cité, présente les propositions. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Commentaires**

**Marie-de-l'Incarnation/D'Ailleboust, zone 528** : Un intervenant souhaite que cette zone puisse continuer à accueillir des commerces de grandes surfaces comme on en trouve actuellement.

**Montmartre/Montmagny zone 529** : Une intervenante demande de s'assurer que le nouveau zonage autorise l'agrandissement du bâtiment résidentiel pour personnes déficientes.

**Verdun, zone 546** : Il est suggéré que la partie de la zone 546, située à l'est de la rue Verdun, soit zonée résidentielle quitte à concentrer les activités commerciales du côté ouest de la rue.

**Saint-Sacrement, zone 555, zone tampon** : Même si la carte de zonage montre une zone tampon qui sépare la zone 555 de la zone 554 habitation, deux intervenants du secteur indiquent qu'il n'y a aucun aménagement, plantation d'arbres ou autres, qui crée réellement la zone tampon.

**Secteur École des Métiers Zone 570** : Par ailleurs, la section orangée de la zone 570 (triangle) doit être intégrée à la zone résidentielle, et ce, afin de donner un signal pour la vocation future de cet espace.

- **Autres commentaires**

**Piste cyclable** : Il est proposé de réaliser un lien piéton/cyclable depuis le parc Lionel-Bertrand qui longerait la voie ferrée pour se diviser en deux à l'extrémité est du terrain municipal de la rue des Ardennes, un axe allant en direction du parc Dollard et un autre jusqu'à la rue Verdun/Saint-Vallier.

Une intervenante demande que la piste cyclable proposée jusqu'au parc Lionel-Bertrand puisse passer par le parc industriel Saint-Malo afin d'éviter la rue Saint-Sacrement pour se rendre jusqu'à Frank-Carrel.

Rédigé par : André Martel, Conseiller en consultations publiques

## **2- Conseil de quartier de Saint-Roch**

- **Rapport de la séance publique de travail du 29 mai 2008, à 19 heures, Arrondissement de La Cité, 399, rue Saint-Joseph Est, salle Armand-Trottier.**

M<sup>me</sup> Mélanie Tremblay, Arrondissement de La Cité, présente les documents sur l'harmonisation réglementaire. Elle précise que l'harmonisation a peu d'impact dans le quartier, car le zonage du quartier a été revu en 2000 dans les suites de l'adoption du plan concept pour la revitalisation de Saint-Roch.

- **Questions commentaires et recommandations**

**Terrasse sur les toits** : Un promoteur souligne qu'outre les éléments mécaniques, on ne peut installer, sur un toit, une terrasse et un espace de rangement lorsque toute la hauteur permise au règlement est utilisée pour la construction du bâtiment. Autrement, si cette hauteur n'est pas entièrement utilisée, on pourrait réaliser une terrasse et un petit bâtiment de rangement. Il demande donc que le règlement soit amendé afin de permettre la réalisation d'une terrasse et d'un bâtiment pour le rangement au-delà de la hauteur réglementaire.

Considérant l'espace disponible au sol et que l'utilisation d'un toit contribue à augmenter cet espace à la fois pour les résidents d'un immeuble et que l'utilisation de cet espace peut contribuer à augmenter le couvert végétal du quartier, tous les membres du conseil d'administration se montrent

favorables à permettre la réalisation d'une terrasse et d'un bâtiment de rangement au-delà de la hauteur permise d'un bâtiment, à la condition que la Ville définisse un cadre précis pour ce type d'installation.

**Pointe-aux-Lièvres** : En considérant la carte de zonage présenté pour les zones 12003, 12005, 12007, il est demandé de s'assurer que le zonage de la Pointe-aux-Lièvres est bien résidentiel et, qu'à certains endroits, on permet un zonage mixte, commercial au rez-de-chaussée et résidentiel aux étages, tel qu'indiqué au zonage récemment adopté.

**Couettes et café** : Dans Saint-Roch, les couettes et café sont autorisés partout et il n'y a aucun contingentement. Bien que pour le moment il ne semble pas y avoir de problème, les membres demandent qu'on établisse le portrait de la situation afin d'évaluer l'ampleur du phénomène. De plus, les membres souhaitent obtenir cette information pour septembre afin d'évaluer s'il ya nécessité ou non de faire une recommandation en cette matière.

**Stationnement commercial** : Un promoteur souhaite que la nouvelle norme de stationnement qui est proposée soit revue à la hausse. Il soumet que dans le quartier plusieurs bâtiments commerciaux n'ont pas de stationnement. Conséquemment, on devrait autoriser dans les nouvelles constructions la réalisation d'un plus grand nombre de cases de stationnement afin de compenser pour les bâtiments qui n'en offrent pas.

**Bureaux et logements au rez-de-chaussée d'un bâtiment localisé sur une rue commerciale** : Un promoteur soumet que la fonction bureau et la fonction logement ne sont pas appropriées au rez-de-chaussée d'un bâtiment localisé sur une rue commerciale, notamment la rue Saint-Joseph. Il faut plutôt y favoriser l'implantation de commerces qui contribuent à animer la vitrine du bâtiment et la rue.

Rédigé par : André Martel, conseiller en consultations publiques

### **3- Conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire**

- **Compte rendu d'une séance publique de travail du 5 décembre 2007, à 19 heures, à l'école Saint-Louis-de-Gonzague, 980, rue Richelieu, salle 310.**

Rencontre tenue par le conseiller municipal et maire suppléant, M. Jacques Joli-Cœur, sur la révision du zonage des secteurs de la rue Saint-Jean (Vieux-Québec), de la côte du Palais, de la côte de la Fabrique et de la place D'Youville. La séance publique s'est tenue.

Présences : M. Jacques Faguy, M<sup>mes</sup> Marie-Pierre Larose, Françoise Roy, M. André Martel, Arrondissement de La Cité. En raison de circonstances imprévisibles, M. Jacques Joli-Cœur n'a pu participer à la séance de travail.

Outre les noms mentionnés, cinquante et une personnes assistaient à l'assemblée.

#### **1-Ouverture**

##### **Présentation et but de la séance de travail**

M. André Martel, Arrondissement de La Cité, procède à l'ouverture de l'assemblée. Il indique que, en raison de circonstances imprévisibles, M. Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal et maire suppléant, ne pourra participer à l'assemblée.

Par la suite, M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville et précise le but de la présente assemblée. Celle-ci porte sur les pistes de travail sur des modifications à la réglementation de zonage concernant les secteurs de la rue Saint-Jean, de la côte du Palais, de la côte de la Fabrique et de place D'Youville. Outre la présentation des pistes de travail, l'assemblée vise à recueillir les commentaires du public qui serviront à la rédaction de propositions de modifications de zonage pour les secteurs concernés. Tous les sujets seront discutés à l'exception du dossier de l'hôtellerie qui

fera l'objet d'une autre assemblée de travail en 2008. Toujours en 2008, une assemblée de travail aura lieu concernant le zonage dans les autres rues « commerciales » du quartier.

À la suite de la présente assemblée, un rapport de consultation sera rédigé et transmis à l'Arrondissement. Il servira de base à l'élaboration de propositions de modifications à la réglementation de zonage. À l'étape des modifications réglementaires, les propositions seront présentées au conseil de quartier.

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un avis public distribué porte-à-porte à toutes les portes du Vieux-Québec Haute-Ville. Également, l'avis a été acheminé par la poste aux propriétaires non résidents d'immeubles situés directement dans les rues concernées par l'objet de la séance de travail et aux personnes inscrites au fichier des abonnés. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l'hôtel de ville et au bureau d'arrondissement.

### **Introduction générale**

M. Jacques Faguy, directeur de la Division de la gestion du territoire, présente le cadre dans lequel se situe la présente révision de zonage. Si elle découle directement de l'adoption du plan directeur de quartier, la révision du zonage s'inscrit plus globalement dans le processus d'harmonisation réglementaire qui fait suite à l'adoption du Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville.

## **2-Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique**

### **2.1 Présentation du portrait**

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose, Arrondissement de la Cité, présente le portrait de la situation concernant la rue Saint-Jean, la côte du Palais et la côte de la Fabrique. De plus, elle présente un projet d'amendement visant à permettre la continuation et l'exploitation du restaurant Bel-Gaufre, situé au 1059, rue Saint-Jean, dont la permission temporaire de 10 ans est échue. Pour le contenu de sa présentation, voir le document papier PPT qui a été remis aux participantes et participants.

### **2.2 Questions**

**Espaces vacants aux étages :** En 2003, il y a eu un inventaire des espaces vacants aux étages. Une mise à jour de l'inventaire serait à faire. Selon l'inventaire de 2003, les locaux identifiés « entrepôts » n'ont pas de divisions ou d'éléments sanitaires et sont au nombre de neuf; deux locaux ont un usage inconnu.

**Pignon sur rue :** Dans le contexte de la création de la zone unique formée de la rue Saint-Jean, de la côte du Palais et de la côte de la Fabrique, par pignon sur rue on entend un commerce ou un bâtiment dont l'adresse principale est située sur l'une de ces rues. Les bâtiments ou commerces qui répondent à ce critère feront partie de la nouvelle zone. Pour les commerces dont l'adresse principale n'est pas sur l'une de ces rues, le mode de gestion n'est pas encore déterminé.

**Droits acquis :** Lorsqu'un usage est permis en vertu de droits acquis, par exemple l'usage de bar ou l'usage de restaurant, le délai pour la perte des droits acquis lorsque l'usage n'est plus en fonction dans le bâtiment dépend du degré d'incidence. Par exemple, un bar a un degré d'incidence plus élevé qu'un restaurant, le délai pour l'extinction des droits acquis sera donc plus court. Selon le degré d'incidence, les délais sont de 6 mois pour un bar et de 18 mois pour un restaurant. Toutefois, dans ce dernier cas, si d'autres activités sont associées à l'usage de restaurant, le délai peut être plus court.

**Bar-terrasse complémentaire :** Cette mesure n'est pas conditionnelle à la fermeture de la rue. Le bar-terrasse complémentaire est autorisé là où l'espace privé le permet.

**« Mobilité » des permis de restaurant :** Selon la nouvelle réglementation proposée, les restaurants et les bars ne seront plus gérés par droits acquis. Toutefois, ils seront contingentés au nombre actuel dans la zone de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique. Une des différences avec la réglementation actuelle est que les restaurants et les bars pourront maintenant changer de local, de la même manière que tout commerce de la rue peut changer de local. De plus, la superficie maximale d'un restaurant est fixée à 200 m<sup>2</sup> et celle d'un bar à 100 m<sup>2</sup>.

**Nouvelle réglementation concernant les restaurants :** Une personne demande ce qu'il adviendra de la réglementation proposée si la cour invalidait la récente modification à la réglementation de zonage concernant les restaurants dans la zone 440-M-189.03? Les représentants de la Ville ne sont pas en mesure de répondre à cette question.

**Interdiction de l'agrandissement d'un commerce dans l'immeuble voisin :** L'objectif de cette règle est de favoriser la diversité commerciale.

### 2.3 Commentaires

**Commerces dits de proximité, diapo 5 :** Considérant que l'on discute de l'activité commerciale sur la rue Saint-Jean, les côtes de la Fabrique et du Palais et sur la place D'Youville, deux résidents demandent qu'on ajoute à la diapositive 5 l'orientation du plan directeur qui vise l'offre de commerces de proximité. Ces personnes rappellent qu'il s'agit d'un élément central pour la réalisation de l'énoncé du plan directeur, « l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie des résidents du quartier. » De plus, les propositions devraient prévoir les commerces de proximité dans ces zones mixtes. En ce qui a trait aux commerces de proximité, s'il est sympathique à cette idée, un propriétaire estime qu'elle est très difficile à réaliser, car le quartier n'a pas la masse critique requise au plan de la population résidente. D'une manière générale, il favorise la diminution de la réglementation dans le domaine commercial afin de renforcer la libre concurrence, ce qui permettra d'augmenter la qualité de l'offre commerciale. De plus, il suggère le développement d'un pôle touristique et de loisirs dans la nouvelle zone.

**Habitation, commerce et bureau à l'étage :** En considérant le tableau sur les fonctions permises aux étages, outre le rez-de-chaussée où la fonction commerciale s'applique, deux résidents estiment que le premier étage devrait être voué à la fonction résidentielle. Pour eux, lorsqu'il y a un entrepôt au premier étage, il faut faire la preuve qu'il ne s'agit pas d'une transformation illégale de l'usage habitation. Un autre résident demande une inspection des locaux vacants afin de mettre à jour les résultats de 2003. De plus, il s'interroge, ainsi qu'un autre résident, sur la pertinence d'autoriser dans le logement du premier étage le bureau lié au commerce du rez-de-chaussée. Même si le logement conserve ses attributs, ils craignent que cette mesure entraîne à long terme la perte de la fonction habitation pour ce logement. La prudence est recommandée dans l'application de cette règle. Un propriétaire-commerçant soumet que le volet résidentiel aux étages est moins intéressant compte tenu des coûts associés à la rénovation. Par contre, un programme de rénovation des logements pourrait corriger la situation. Trois commerçants se disent favorables à l'autorisation des commerces et bureaux à l'étage selon les conditions proposées. Toutefois, afin d'assurer la rénovation des logements aux étages supérieurs, l'un d'eux suggère d'ajouter l'exigence de la rénovation des logements parmi les conditions qui permettraient l'utilisation du premier étage pour du commerce ou du bureau.

**Droits acquis :** Un résident estime que le délai pour la perte de droits acquis pour les restaurants lorsque l'usage a cessé est beaucoup trop long (18 mois).

**« Mobilité » d'un permis de restaurant à l'intérieur de la zone, le restaurant Bel-Gaufre, limite de superficie des restaurants et bars :** Sans se prononcer sur la nouvelle règle du déplacement d'un permis de restaurant, un résident soumet qu'il serait pertinent, avant de permettre le déplacement du permis, de consulter les voisins immédiats du nouvel emplacement. Deux restaurateurs s'inquiètent des effets de la proposition sur le déplacement d'un permis de restaurant. Ils craignent qu'une chaîne de restauration rapide achète un petit restaurant de la zone et le déplace dans un espace commercial

plus grand afin d'y installer un restaurant de la chaîne. En ce sens, s'ils sont favorables à autoriser de façon permanente le restaurant Bel-Gaufre, mais considérant que ce restaurant n'occupe pas 200 m<sup>2</sup>, ils ne sont pas convaincus qu'il faut reconnaître ce restaurant dans le contexte de la nouvelle réglementation qui permettrait le déplacement d'un permis de restaurant. Toujours en ce qui concerne le Bel-Gaufre, le propriétaire du bâtiment où est localisé ce restaurant soumet qu'avec la nouvelle réglementation, tous les restaurants pourraient se prévaloir de l'opportunité de chercher un local plus grand dans la zone. De plus, actuellement et dans le futur, un propriétaire de restaurant peut vendre son restaurant à une chaîne de restauration rapide. Un restaurateur se dit en accord avec la fin des droits acquis dans le domaine de la restauration, elle forcera la concurrence, ce qui favorisera l'amélioration de la qualité de l'offre. Un autre intervenant n'est pas favorable à reconnaître le restaurant Bel-Gaufre, la nouvelle réglementation ouvrira la possibilité pour ce restaurant d'augmenter sa superficie jusqu'à 200 m<sup>2</sup>. Puisque les permis de restaurant deviendront mobiles avec la nouvelle réglementation, avant de se prononcer, un résidant souhaite connaître l'impact de cette mesure en considérant la superficie actuelle des restaurants et la superficie maximale autorisée de 200 m<sup>2</sup>. En fait, il s'agit de déterminer combien de places assises additionnelles potentielles s'ajouteraient dans la zone. Un commerçant croit que limiter la surface d'un restaurant à 200 m<sup>2</sup> aura comme effet d'attirer les chaînes de restauration rapide.

**Haute technologie :** Un résidant n'est pas convaincu de la pertinence d'autoriser dans la zone la fonction haute technologie.

**Diminution du nombre de zones de 8 à 1 et pignon sur rue:** Un résidant s'interroge sur l'impact de la création d'une seule zone sur une augmentation éventuelle du nombre de référendums dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Une personne n'est pas convaincue de l'opportunité de faire une seule zone avec la rue Saint-Jean et les côtes du Palais et de la Fabrique. Elle soumet que la trame urbaine et la dominante commerciale de chacune de ces rues sont différentes. Par exemple, la rue Saint-Jean est davantage axée sur les restaurants, alors que la dominante de la côte de la Fabrique est le commerce de détail. Ne sachant pas comment le zonage s'appliquera, une propriétaire d'un commerce qui était localisé dans la maison Loyola, dans la rue D'Auteuil, aurait souhaité que ce tronçon de la rue D'Auteuil soit intégré dans la nouvelle zone formée de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique. Un commerçant est favorable à la création d'une seule zone pour la rue Saint-Jean et les côtes du Palais et de la Fabrique.

### 3- Place D'Youville

#### 3.1 Présentation du portrait et des propositions

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose, Arrondissement de la Cité, présente le portrait de la situation concernant la place D'Youville. Pour le contenu de sa présentation, voir le document papier PPT qui a été remis aux participantes et participants.

#### 3.2 Questions

**Bar-terrasse complémentaire :** Il est précisé que le bar-terrasse complémentaire est autorisé seulement pour les restaurants, la consommation d'alcool doit être accompagnée de nourriture. Les bars-terrasses complémentaires sont autorisés sur le domaine privé.

**Agrandissement des bars et restaurants :** La réglementation proposée permettrait l'agrandissement au sous-sol ou au premier étage du restaurant ou du bar situé au rez-de-chaussée. La réglementation actuelle permet dans certaines des zones de la place D'Youville les restaurants et les bars au sous-sol et au premier étage en plus du rez-de-chaussée. La réglementation proposée est donc restrictive par rapport à la situation actuelle et vise à éviter la prolifération de ces commerces.

**Immeuble résidentiel à l'intersection des rues des Glacis et Richelieu :** La nouvelle zone de la place D'Youville ne permettra plus l'habitation. Dans ce contexte, l'immeuble résidentiel situé à l'intersection des rues des Glacis et Richelieu ne fera plus partie de cette zone. Toutefois, dans le futur, lorsque la nouvelle zone de la place D'Youville sera constituée, dans le cas de modification à la réglementation de zonage dans cette zone, les zones adjacentes, notamment celle où sera situé l'immeuble

résidentiel localisé à l'intersection des rues des Glacis et Richelieu, disposeront de droits en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### 3.3 Commentaires

**Bar-terrasse complémentaire :** Deux personnes se sont dites préoccupées par l'autorisation de bar-terrasse complémentaire, et ce, même si le bar-terrasse est complémentaire à l'activité de restaurant. Elles craignent que ces terrasses soient davantage un débit d'alcool qu'un restaurant. À ce propos, un restaurateur précise que la Régie des alcools, des courses et des jeux qui accorde les permis est très exigeante et peu tolérante à l'égard des commerces qui ne respectent pas leur permis. Les restaurateurs qui opèrent une terrasse ont des obligations à remplir.

**Secteur rues des Glacis et Saint-Jean :** Afin de faciliter le redéveloppement des immeubles qui bordent cette intersection, un propriétaire demande que la nouvelle réglementation maintienne tous les droits de la réglementation actuelle, incluant l'habitation. De plus, toutes les réglementations restrictives à l'égard des restaurants et bars devraient être abandonnées, car à l'époque où elles ont été adoptées, elles visaient à freiner le développement. Aujourd'hui, un assouplissement de la réglementation est requis afin de favoriser le redéveloppement des bâtiments de cette intersection. En outre, il soumet que la hauteur autorisée devrait être revue à la hausse.

Rédigé par : André Martel, conseiller en consultations publiques

➤ **Compte-rendu de la séance publique de travail du 23 avril 2008, 19 heures, hôtel de ville, 2 rue des Jardins**

Zonage des rues à caractère mixte (commercial et résidentiel) : rues Saint-Louis (partie), de Buade; Sainte-Anne (partie); Place Royale; du Petit-Champlain; Sous-le-Fort, côte de la Montagne; du Sault-au-Matelot; Saint-Pierre et Saint-Paul (et rues avoisinantes); De Saint-Vallier Est (partie) et quai Saint-André

PRÉSENCES : M<sup>me</sup> Geneviève Roy, présidente; MM. Serge Béhar, vice-président; Louis-H. Campagna, secrétaire; M<sup>me</sup> Françoise Sorieul, trésorière; MM. Rénald Goulet, administrateur; Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal et maire suppléant. Il y a quorum.

ABSENCE : M<sup>me</sup> Josée Martineau, administratrice; MM. Daniel Deraîche, administrateur; James Monti, administrateur. Un poste est vacant.

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES : MM. Jacques Faguy, André Martel, M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose, Arrondissement de La Cité

Outre les noms énumérés ci-dessus, quarante et une personnes assistaient à cette assemblée.

#### Présentation du déroulement

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il précise le contexte de la présente séance publique de travail, notamment qu'elle s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage. Il présente les différentes étapes du processus et comment faire pour en savoir davantage sur ce processus de révision de la réglementation et de consultation. Par la suite, il présente les objectifs de la présente séance publique de travail : Donner de l'information sur les propositions de modification; répondre aux questions et recueillir les commentaires afin d'alimenter la réflexion du conseil de quartier et de la Ville. À la suite de la présente séance, un rapport de consultation sera produit et accessible au public. M. Martel présente la documentation remise au public : Carte des zones actuelles; Carte de la proposition des nouvelles limites des zones; Document PPT « Révision de zonage – quartier Vieux-Québec – zones mixtes (2<sup>e</sup> partie) – Division de la gestion du territoire, avril 2008 »; Feuille d'information sur le processus de consultation concernant l'harmonisation réglementaire « Comment s'informer et s'exprimer? ».

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un

avis public distribué porte-à-porte à toutes les portes du Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville. Également, l'avis a été acheminé par la poste aux propriétaires non résidants d'immeubles situés directement dans les rues concernées par l'objet de la séance de travail et aux personnes inscrites au fichier des abonnés du conseil de quartier. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l'hôtel de ville et au Bureau d'arrondissement.

M. Jacques Faguy, directeur de la gestion du territoire, présente le cadre dans lequel se situe la présente révision de zonage. Si elle découle directement de l'adoption du plan directeur de quartier, la révision du zonage s'inscrit plus globalement dans le processus d'harmonisation réglementaire qui fait suite à l'adoption du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville.

## 1. Présentation du portrait

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose, Arrondissement de la Cité, présente le portrait de la situation concernant les secteurs à l'étude. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions**

**Identification des zones à caractère mixte :** En réponse à une question à savoir si, à la suite de l'adoption du plan directeur de quartier, l'Arrondissement a consulté le quartier avant d'identifier les rues à caractère mixte, il est précisé qu'il n'y a pas eu consultation sur ce sujet. Toutefois, les rues à caractère mixte qui font l'objet de la présente séance publique de travail sont celles qui disposent déjà d'un zonage mixte. L'Arrondissement a simplement fait ressortir ces zones afin de déterminer comment on veut les traiter. Si l'approche est de les maintenir mixtes, la nouvelle réglementation a pour objectif de mieux encadrer les usages qui y sont autorisés.

**Nombre de logements aux étages :** Deux intervenants estiment que les chiffres faisant état du nombre de logements aux étages sont une transposition de chiffres qui proviennent de la base de données de la Ville et qu'ils ne reflètent pas la situation réelle. On pense que des logements situés aux étages sont utilisés à des fins d'entreposage ou pour de l'hôtellerie illégale. De plus, considérant les propositions élaborées pour le secteur de la rue De Buade, on demande si la Ville a fait une inspection des usages aux étages afin d'établir la situation réelle. Dans la côte de la Montagne, on croit que le nombre d'unités de logements est plus important que ce que les chiffres indiquent. Conséquemment, on demande que la Ville fasse une évaluation sur le terrain et n'utilise pas simplement les données informatisées. En réponse à ces interventions, la représentante de la Ville précise que la zone des rues De Buade/Sainte-Anne fera l'objet d'une inspection sur place, comme pour le secteur de la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique. Dans la zone De Buade/Sainte-Anne, on propose, en plus de l'habitation à l'étage, d'autres activités, ce qui n'est pas le cas dans les autres rues à caractère mixte. Pour ces autres rues, l'habitation protégée s'applique aux étages.

**Limites de la zone de la place Royale :** La nouvelle zone de la place Royale comprendra la zone actuelle, 873-M, et les 7 bâtiments situés sur la rue Notre-Dame. La pointe formée de la côte de la Montagne et de la rue Notre-Dame ne fait pas partie de cette nouvelle zone. Également, l'église Notre-Dame-des-Victoires n'en fait pas partie.

**Données statistiques :** En réponse à différentes questions sur les données statistiques, il est précisé qu'en ce qui a trait au document qu'a reçu le conseil d'administration du conseil de quartier et le document remis à la présente assemblée, la différence entre les données statistiques qui apparaissent dans les deux documents est attribuable à une mise à jour. Par ailleurs, en ce qui a trait aux données statistiques présentées le 5 décembre 2007 à la séance publique de travail concernant la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique et place D'Youville, celles-ci provenaient des résultats d'une inspection réalisée en 2003 par la Division de la gestion du territoire. Cette inspection visait à déterminer l'utilisation des étages des bâtiments situés sur ces rues. Cet été, une nouvelle inspection sera faite sur ces rues afin d'en faire la mise à jour, incluant la zone De Buade/Sainte-Anne. Pour ce

qui est des rues qui font l'objet de la présente séance publique de travail, les données proviennent du rôle d'évaluation foncière de l'année 2007.

**Norme des grands logements :** En réponse à une question, il est précisé qu'en matière de zonage, la norme des grands logements définit des normes minimales. La norme s'exprime en nombre de chambres, 2 et 3 chambres à coucher, ou en superficie. La norme prévoit également un pourcentage minimum de grands logements que doit contenir un projet résidentiel. Dans le Vieux-Québec, la norme des grands logements n'est pas obligatoire sur les rues à caractère mixte. Par contre, elle l'est dans les zones résidentielles.

## **2. Principes, habitation, commerces, public, industriel**

- **Présentation des propositions**

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose, Arrondissement de La Cité, présente les propositions concernant les limites des zones, les principes à la base des propositions et les propositions ayant trait à l'habitation, les commerces, le public et l'industrie. Également, elle présente les impacts des modifications des limites des zones et des modifications à la réglementation de zonage pour chacune des zones. De plus, elle présente la demande particulière de modification à la réglementation de zonage concernant le 76, rue Saint-Louis (retrait de l'habitation protégée au rez-de-chaussée dans une partie de la zone 406). Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions et commentaires**

### Questions

**Contingentement et droits acquis :** En réponse à une question, il est précisé que les droits acquis sont rattachés à un bâtiment, ils lui donnent un privilège. Le contingentement met fin à cette pratique et permet de reconnaître l'usage dans la zone. Le contingentement permet à un usage de se déplacer dans la zone, de changer de local, sans pour autant permettre qu'il y ait plus de commerces du même type dans la zone. Par exemple, si la zone comprend 10 restaurants autorisés par droits acquis, avec la nouvelle réglementation, ils seront contingentés à dix, mais ils pourront changer de local commercial, ce qui n'est pas le cas avec les droits acquis.

**De Buade/Sainte-Anne :** En réponse à une question, il est précisé que la zone de Buade/Sainte-Anne s'apparente à celle de la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique et que, malgré l'habitation protégée qui s'applique aux étages, il y aurait lieu d'y autoriser l'utilisation du logement pour le bureau du commerce situé au rez-de-chaussée. Toutefois, le logement doit conserver tous ses attributs.

**Exclusion de l'habitation au rez-de-chaussée :** En réponse à une question, il est précisé que la nouvelle réglementation de zonage aura pour effet de ne plus permettre l'habitation au rez-de-chaussée et au sous-sol dans les rues à caractère mixte.

**Habitation protégée :** L'habitation protégée s'applique aux étages, dans tous les secteurs.

**Rue Saint-Louis et commerces de proximité :** Un propriétaire d'une boutique de souvenir de la rue Saint-Louis demande si, dans un commerce de proximité, on peut vendre des produits qui n'ont rien à voir avec le commerce de proximité : une librairie peut-elle vendre des produits qu'on retrouve dans une boutique de souvenirs? Si oui, y a-t-il une superficie maximale réglementaire pour cette activité connexe et comment la Ville s'assure-t-elle du respect de cette superficie maximale? En réponse à ces questions, il est précisé que cette activité complémentaire entre dans la catégorie des « usages associés » et qu'elle est gérée par le règlement cadre de la Ville. Pour l'application des superficies, c'est la Section des permis de l'Arrondissement qui s'assure de faire respecter le règlement.

**Commerces de proximité et zones à caractère mixte :** En réponse à une question, il est précisé qu'un commerce de proximité peut s'implanter dans toutes les zones à caractère mixte. Par contre, dans la zone de la rue Saint-Louis, la réglementation est plus restrictive, seuls les commerces de proximité y

sont autorisés. Par ailleurs, il est précisé qu'à l'intérieur d'un commerce de détail, une section de celui-ci peut offrir des produits liés à un commerce de proximité.

**Mise en œuvre du plan d'action du plan directeur de quartier :** En réponse à une question, il est précisé qu'il est possible d'avoir un état d'avancement de la mise en œuvre des actions prioritaires du plan directeur de quartier.

**Habitation collective :** En réponse à une question, il est précisé que dans le cas d'une habitation collective, il doit y avoir des services offerts à la clientèle de l'immeuble résidentiel : par exemple, une cafétéria dans un immeuble pour les personnes âgées. Une coopérative d'habitation n'entre pas dans la définition d'habitation collective.

**Rue des Vaisseaux-du-Roi :** Un intervenant demande s'il y a un gel des constructions sur le terrain situé entre la rue des Vaisseaux-du-Roi et la ruelle de l'Ancien-Chantier. Il n'y a pas d'indication dans le règlement de zonage à cet effet. Si on veut le consacrer à la fonction parc, il faudra l'indiquer au zonage.

**Zone des rues Petit-Champlain/Sous-le-Fort/côte de la Montagne :** En réponse à une question sur ce que comprend « autre fonction » dans la zone des rues Petit-Champlain/Sous-le-Fort/côte de la Montagne, il est précisé qu'il s'agit des 2 commerces à caractère érotique. Dans le nouveau règlement cadre de la Ville, il y a une catégorie commerce érotique. Cette catégorie n'est pas autorisée dans la zone des rues Petit-Champlain/Sous-le-Fort/côte de la Montagne. Toutefois, les 2 commerces érotiques qu'on y trouve demeureront autorisés en vertu de droits acquis.

#### Commentaires

**Contingement :** Un résidant n'est pas confortable avec l'approche proposée du contingentement. Il craint que des commerces avec nuisances se déplacent dans la zone, ce qui aurait comme effet de déplacer les nuisances. À tout le moins, si on utilise le contingentement, il faudrait également soumettre le déplacement du commerce au processus de consultation publique.

**Rue Saint-Louis :** Un résidant observe que la proposition de retirer l'habitation protégée au rez-de-chaussée sur un tronçon de la rue Saint-Louis pourrait entraîner la perte de 4 unités de logements, si ceux-ci sont transformés en commerces. Il pourrait accepter cette situation dans la mesure où l'on exigerait en compensation la création de 4 nouveaux logements dans le quartier. En ce qui a trait à la galerie d'art située au rez-de-chaussée du bâtiment localisé à l'intersection des rues Saint-Louis et Haldimand, zone 450, celle-ci a été autorisée par plan de construction pour ce bâtiment. C'est ce qui explique que les usages publics ne sont pas autorisés ailleurs dans cette zone. Toujours sur la rue Saint-Louis, outre l'habitation, dans la zone 406, seulement les commerces dits de proximité sont autorisés et les usages publics à clientèle de voisinage (école, garderie, etc.). Dans la zone 407, tous les usages publics sont permis.

**76 rue Saint-Louis :** Un intervenant dépose au nom de quatorze personnes, résidents et commerçants, une pétition demandant que le 76, rue Saint-Louis, puisse être occupé par un commerce. Actuellement, le local est vide. Par ailleurs, M. André Martel dépose un courriel acheminé par les propriétaires du 76, rue Saint-Louis. Il fait un résumé du courriel. Les propriétaires actuels ont acheté le bâtiment en 2006. Ce n'est que par la suite qu'ils ont pris connaissance que le rez-de-chaussée n'était pas commercial, même s'il était occupé par un commerce au moment de l'achat. Ils souhaitent que le zonage soit modifié afin d'y autoriser le commerce de détail et non seulement les commerces de proximité. Une copie de ces documents sera transmise au conseil de quartier.

**Rue Saint-Louis, entre Sainte-Ursule et d'Auteuil :** Considérant que le tronçon de la rue Saint-Louis, entre Sainte-Ursule et d'Auteuil, compte des commerces et des bureaux, un intervenant soumet que ce tronçon doit être intégré à l'autre zone de la rue Saint-Louis où les commerces sont autorisés.

**Rue Saint-Louis, commerces de proximité :** Un intervenant n'est pas à l'aise avec la définition de commerces de proximité utilisée pour la rue Saint-Louis. Il soumet qu'on y autorise des commerces qui n'ont rien à voir avec ce que l'on entend par commerces dits de proximité. Il donne en exemple la boutique de maroquinerie qui ne lui apparaît pas correspondre à un commerce dit de proximité. Plutôt que de définir la liste des commerces que l'on souhaite, il propose de procéder par exclusion, c'est-à-dire d'inscrire dans la réglementation les commerces que l'on ne veut pas dans cette rue. Par contre, un autre intervenant estime qu'il importe de maintenir la notion de commerces de proximité dans la réglementation. Même si ce n'est pas facile, il faut continuer à dresser et raffiner la liste des commerces qui entrent dans cette définition. De plus, on devrait s'interroger sur la pertinence de limiter les surfaces commerciales de ces commerces. Enfin, des fonds disponibles à l'enveloppe budgétaire spéciale du plan directeur de quartier du Vieux-Québec pourraient être consacrés au développement des services de proximité.

**De Buade/Sainte-Anne :** Un résidant n'est pas convaincu que la zone de Buade/Sainte-Anne s'apparente à la zone Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique. De plus, il estime que le portrait présenté ne reflète pas la situation en ce qui a trait au nombre de logements. Il soumet que la Ville doit, pour cette zone, faire une évaluation détaillée et visiter chacun des étages afin d'établir la situation réelle. Il demande que ce travail soit fait avant toute décision visant la modification du zonage de cette zone. Inversement, le propriétaire des 47-49, rue de Buade fait valoir que la zone de Buade est similaire à celle de la rue Saint-Jean/côtes du Palais et de la Fabrique. Conséquemment, elle devrait être traitée de la même façon. Il ajoute qu'il approuve qu'on protège l'usage résidentiel lorsqu'il est présent et, inversement, il importe de protéger et de valoriser l'usage commercial lorsqu'il est présent dans un bâtiment. Pour lui, le secteur de la rue de Buade est une zone commerciale et touristique. Il faut donc le traiter comme tel. Par ailleurs, il demande que la Ville propose des avantages fiscaux ou des incitatifs financiers afin d'encourager la rénovation des logements aux étages et, ainsi, éviter leur transformation en entrepôt.

**Exclusion de l'habitation au rez-de-chaussée :** Considérant les objectifs du plan directeur de quartier et le contexte particulier du Vieux-Québec, deux résidants expriment leur désaccord avec la proposition de modification qui aura comme effet d'exclure l'habitation au rez-de-chaussée. Au contraire, l'habitation doit être autorisée partout et non faire l'objet d'une interdiction ou d'une exclusion réglementaire.

**Place Royale, rue du Petit-Champlain et utilisation du logement à l'étage pour un bureau administratif ou pour de l'entreposage :** Faisant état de l'exiguïté des locaux commerciaux dans le secteur de la place Royale, un commerçant demande que la proposition permettant l'installation du bureau administratif d'un commerce du rez-de-chaussée dans le logement situé au-dessus de ce commerce s'applique au secteur de la place Royale, comme il est proposé de le faire pour le secteur De Buade/Sainte-Anne. Un commerçant de la rue du Petit-Champlain abonde dans le même sens et fait valoir qu'il n'est pas possible d'agrandir un commerce au sous-sol, compte tenu de la proximité du fleuve. Conséquemment, outre le bureau administratif, il souhaite que l'on permette l'entreposage à l'étage. Par contre, un autre intervenant émet des réserves quant à cette suggestion. Il soumet qu'elle va à l'encontre du plan directeur de quartier dont le pivot est le renforcement de la fonction résidentielle.

**Inspection des logements :** Un intervenant se demande si la Ville ne devrait pas se donner le mandat d'inspecter les logements du quartier afin de s'assurer de leur usage.

**Commentaires généraux sur l'habitation et les commerces de proximité :** Un résidant estime que l'orientation générale des propositions n'appuie pas l'orientation du plan directeur de quartier qui est à l'effet de protéger l'habitation. Il observe que l'une des propositions a pour effet de diminuer le nombre de logements sur la rue Saint-Louis (on retire l'habitation protégée au rez-de-chaussée d'un tronçon de la rue), une autre fait en sorte d'exclure l'habitation au rez-de-chaussée de chacune des zones à caractère mixte et une troisième vise à permettre le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée dans le logement situé à l'étage dans la zone de Buade/Sainte-Anne. Dans ce dernier

cas, si on le permet, cette réglementation devra être accompagnée de mesures d'encadrement dont l'augmentation du nombre d'inspecteurs. Par ailleurs, il note qu'il n'y a pas d'encouragement formel pour les services de proximité. Si un tel encouragement n'existe pas, il n'y aura pas de services de proximité, les investisseurs font des choix de rentabilité. Par ailleurs, il soumet que le contingentement des commerces destinés aux touristes pourrait, possiblement, constituer un outil pour aider à l'implantation des commerces de proximité.

### 3. Restaurants et débits d'alcool

- **Présentation des propositions**

M<sup>me</sup> Marie-Pierre Larose présente les propositions concernant les restaurants et débits d'alcool et les impacts pour chacune des zones. Également, elle présente la demande particulière concernant la zone 837, l'Hôtel 71, qui vise à autoriser de plein droit les restaurants dans cette zone. Présentement, l'Hôtel 71 dispose d'un restaurant complémentaire. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions et commentaires**

#### Questions

**Droits acquis et délais :** Les délais concernant l'extinction d'un droit acquis après la fermeture du commerce sont relativement longs. C'est ce qui explique qu'un commerce conserve son droit acquis même s'il ferme durant quelques mois, durant la période hivernale. Les droits acquis font partie du règlement cadre. Si des personnes ou organismes veulent modifier les délais, ils devront faire leurs suggestions à la consultation publique sur le règlement cadre, à l'automne.

**Rue du Sault-au-Matelot et restaurants :** Dans le secteur de la rue du Sault-au-Matelot, la proposition est de continger les restaurants au nombre actuel. Elle n'aura pas pour effet d'en augmenter le nombre. Par ailleurs, il importe de préciser que, dans cette zone, dans le cas d'un hôtel qui a un restaurant complémentaire à la fonction hôtelière, ce restaurant ne fait pas partie du contingentement. Toutefois, des conditions s'appliquent, par exemple, si l'hôtel ferme le restaurant.

**Terrasses, sonorisation :** En réponse à une question sur la sonorisation des terrasses des restaurants et bars, il est précisé que la présence de caisses de son à l'extérieur est gérée par le règlement cadre de la Ville. La présence de caisses de son sur une terrasse nécessite que le zonage autorise, dans cette zone, les spectacles avec amplification. Par ailleurs, il y aurait lieu de vérifier comment la réglementation s'applique à un commerce de détail qui installe une caisse de son à l'extérieur et de préciser si un permis est nécessaire. Dans le but de clarifier la situation, un intervenant demande que, l'été prochain, la Ville recense tous les lieux, commerces et terrasses, où il y a de l'amplification, décrive ce que l'on retrouve exactement à chacun de ces endroits et que l'on détermine si cela est conforme au permis du commerce.

**Définition de rez-de-chaussée :** En réponse à une question concernant les bâtiments qui ont pignon sur 2 rues et, compte tenu de la pente, 2 rez-de-chaussée (rues Saint-Paul, Notre Dame/côte de la Montagne), il est précisé que les règles utilisées dans le zonage actuel pour gérer ces situations sont transposées dans le nouveau zonage.

#### Commentaires

**Droits acquis et contingentement :** Un intervenant exprime sa réserve quant au changement du mode de gestion des restaurants et débits d'alcool. Il estime que l'approche des droits acquis qui empêche le déplacement d'un usage dans la zone donne une assurance aux résidents. On devrait maintenir l'approche des droits acquis dans tous les domaines où ils sont appliqués. Par ailleurs, dans la mesure où la Ville remplace les droits acquis par un contingentement en nombre, deux résidents demandent que la Ville l'associe à un processus de consultation afin que, collectivement, la population puisse analyser les impacts du déplacement d'un commerce dans une zone. Ils ajoutent que le contingentement doit être associé aux droits acquis, car les droits acquis contrôlent d'autres aspects du commerce.

Un résidant du secteur du Vieux-Port observe que, dans le secteur de la place Royale, la proposition de redécoupage des zones augmente le nombre de bâtiments qui pourraient recevoir des restaurants. Même si cette éventualité est théorique, il fait valoir que ce qui pose problème avec les restaurants et les débits d'alcool, c'est la concentration ou l'intensification de l'usage dans un même secteur. Or, une telle intensification de ces usages à la place Royale rendra la vie impossible aux personnes qui résident dans et autour de place Royale.

Par contre, un autre intervenant, commerçant de la rue du Petit-Champlain, n'est pas favorable à lier un usage à un local (droits acquis). Il fait valoir que le quartier bouge et que les commerces finissent par changer. De plus, l'approche du contingentement, tout en évitant d'augmenter le nombre de restaurants, permet à un restaurateur de trouver un local plus approprié, en fonction de l'évolution du commerce. Un propriétaire d'un commerce de la rue Saint-Louis, adjacent à un restaurant, n'est pas d'accord avec le fait que l'introduction du contingentement soit accompagnée d'une limitation de l'aire de consommation. Il estime que la réglementation ne devrait pas intervenir sur cet aspect, car cela empêchera un restaurant de s'agrandir dans un bâtiment adjacent.

**Restauration rapide :** Faisant référence à la consultation publique du 5 décembre dernier sur le zonage de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique, un résidant indique que la Ville, si elle le voulait, pourrait interdire les commerces de restauration rapide, la réglementation le lui permet.

Rapport rédigé par : André Martel, Conseiller en consultations publiques

- **Rapport de la séance publique de travail, 28 mai 2008, 19 heures, L'École des Ursulines, 3 ruelle des Ursulines, bâtiment du gymnase.**  
Zonage concernant l'hôtellerie

PRÉSENCES : M<sup>me</sup> Geneviève Roy, présidente; M. Serge Béhar, vice-président; M<sup>me</sup> Françoise Sorieul, trésorière; MM. Daniel Deraïche, Rénald Goulet, administrateur; Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal et maire suppléant.

ABSENCES : M<sup>me</sup> Josée Martineau, administratrice ; MM. Louis H. Campagna, secrétaire; James Monti, administrateur. Un poste est vacant.

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES : MM. Jacques Faguy et André Martel, Arrondissement de La Cité; M<sup>mes</sup> Françoise Roy et Sandra Guilbert Arrondissement de La Cité.

Outre les noms énumérés ci-dessus, soixante-dix personnes assistaient à cette assemblée.

- 1- Ouverture de l'assemblée
- 2- Stratégies de développement et de gestion des établissements hôteliers

## **2.1 Présentation du déroulement**

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il précise le contexte de la présente séance publique de travail, notamment qu'elle s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage. Il présente les différentes étapes du processus et comment faire pour en savoir davantage sur ce processus de révision de la réglementation et de consultation. Par la suite, il présente les objectifs de la présente séance publique de travail : donner de l'information sur les propositions de modification; répondre aux questions et recueillir les commentaires afin d'alimenter la réflexion du conseil de quartier et de la Ville. À la suite de la présente séance, un rapport de consultation sera produit et accessible au public. M. Martel présente la documentation remise au public : cartes ayant trait à l'hôtellerie; à l'habitation protégée; aux couettes et cafés; hôtels et résidences de tourisme; résidences de tourisme avec usages conditionnels; document PPT « Révision de zonage – quartier Vieux-Québec – Hôtellerie – division de la Gestion du territoire, 28 mai 2008 »; feuille d'information sur le processus de consultation concernant l'harmonisation réglementaire « Comment s'informer et s'exprimer? ».

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un avis public distribué porte-à-porte à toutes les portes du Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l'hôtel de ville et au bureau d'arrondissement de La Cité.

M. Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal, rappelle le contexte de la présente assemblée et l'importance de se prononcer sur le sujet.

M. Jacques Faguy, directeur de la Gestion du territoire, présente le cadre dans lequel se situe la présente révision de zonage. Si elle découle directement de l'adoption du plan directeur de quartier, la révision du zonage s'inscrit plus globalement dans le processus d'harmonisation réglementaire qui fait suite à l'adoption du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville.

## **2.2 Présentation de la stratégie**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, de l'Arrondissement de La Cité, présente la Stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

### **Les questions et commentaires touchent les aspects suivants :**

- Le nombre de logements et de chambres d'hôtel, l'évolution de la population depuis vingt ans, le nombre d'hôtels.
- Concernant le développement de nouvelles tendances en matière d'hébergement touristique, faut-il les encourager dans le Vieux-Québec?
- La difficulté de prouver l'illégalité dans le domaine hôtelier, faut-il modifier la Charte de la Ville afin de lui donner des pouvoirs? Pourquoi les annonces sur Internet sont insuffisantes pour établir la preuve?
- L'hébergement touristique illégal est souvent le fait de propriétaires résidentiels.
- Combien de chambres en hébergement illégal?
- Qui est dérangé par l'hôtellerie illégale?
- La nouvelle grille d'amendes adoptée par la Ville.
- Écrire aux propriétaires non résidents pour les informer de la réglementation, principalement au moment d'une transaction immobilière.

### **3- Portrait de l'hôtellerie et propositions**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, de l'Arrondissement de La Cité, présente le portrait de l'hôtellerie, les propositions et les demandes particulières qui exigent des amendements à la réglementation de zonage : le 5-11, côte Dinan (hôtel Belley); le 35, quai Saint-André (hôtel Port-Royal), le 75, rue des Remparts (le Monastère des Augustines). Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

#### **3. 1 Questions**

**Hôtels en droits acquis :** Les hôtels en droits acquis seront reconnus et gérés par la technique du plan de construction. Pour bénéficier de droits acquis, considérant l'état du zonage avant 1977, un propriétaire devra démontrer que son bâtiment offrait de l'hôtellerie. À partir de 1977, il y a une réglementation de zonage, ce qui clarifie la situation, et depuis (autour de 1992) la notion d'habitation protégée s'applique. Il y a trente et un établissements en droits acquis.

La période de cessation d'usage pour perdre les droits acquis est de dix-huit mois. Toutefois, si le propriétaire démontre, durant cette période, son intention de maintenir l'usage, la période de dix-huit mois peut être allongée.

**Résidence de tourisme :** Il s'agit d'un appartement, loué à un touriste, qui dispose d'une cuisine et d'un endroit où l'on peut cuisiner.

Dans les zones mixtes, où les résidences de tourisme par le biais des usages conditionnels seraient autorisées, l'habitation protégée s'applique, c'est-à-dire qu'on ne peut convertir un immeuble résidentiel en résidences de tourisme. Par contre, dans ces zones, on peut convertir un immeuble commercial en résidences de tourisme ou encore construire des résidences de tourisme sur un terrain vacant. Pour connaître les zones où les résidences de tourisme par usages conditionnels sont autorisées, voir la carte intitulée « Zones autorisant les résidences de tourisme avec usages conditionnels ». Les résidences de tourisme auront un permis spécifique d'occupation ce qui permettra de mieux contrôler ces établissements.

Également, il est précisé que la résidence de tourisme est déjà autorisée dans les zones où les hôtels sont autorisés. Dans ces zones, l'habitation est protégée. Pour connaître celles où la résidence de tourisme est autorisée, voir la carte intitulée « zones autorisant hôtels et résidences de tourisme.»

**Carte des zones autorisant hôtels et résidences de tourisme :** En consultant la carte, on constate que la nouvelle réglementation autorise les hôtels et les résidences de tourisme seulement dans les zones hachurées. Il est à noter que cette carte propose des modifications aux limites des zones où les hôtels et les résidences de tourisme sont autorisés, certaines zones sont retranchées alors que d'autres sont agrandies. Attention, ne pas confondre cette carte avec celle des résidences de tourisme avec usages conditionnels.

**Couettes et cafés :** La proposition est de les interdire dans les zones résidentielles (les droits acquis s'appliquent) et de les permettre dans les zones mixtes (trois à cinq chambres). Dans ce cas, il est proposé de les continger en nombre, pour un total proposé de treize couettes et cafés. Ils s'ajoutent à ceux qui existent dans les zones résidentielles. Il est précisé que dans les zones résidentielles le nombre de couettes et cafés a diminué du fait que les propriétaires, qui achètent les bâtiments où ils sont autorisés, ne sont pas nécessairement intéressés à poursuivre l'exploitation. Dans le Cap-Blanc, la réglementation ne change pas, il s'agit d'une zone résidentielle et les couettes et cafés y sont permis, à raison de trois chambres par couettes et cafés.

**Zone de la Place Royale :** La SODEC n'a fait aucune demande pour développer un projet de résidences de tourisme ou d'hôtels dans ses bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame. On se rappellera que l'agrandissement de la zone de la Place Royale, qui inclura s'il est approuvé les bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame, correspond à la nouvelle zone présentée à la consultation du 23 avril dernier sur les rues mixtes. Il est précisé que la zone actuelle de la Place Royale permet les hôtels et les résidences de tourisme. En agrandissant la zone à la rue Notre-Dame on se trouve à y permettre, là aussi, les hôtels et les résidences de tourisme. L'habitation y est protégée dans tout le périmètre.

Par ailleurs, les bâtiments Thibodeau et Amyot sont situés dans la zone voisine de la Place Royale, il s'agit d'un secteur résidentiel.

### 3.2 Commentaires

**Droits acquis :** Dans la mesure où il s'agit bien de droits acquis, deux intervenants sont favorables à l'idée qu'on reconnaisse les hôtels concernés.

**Résidences de tourisme et hôtellerie :** Même si la notion d'habitation protégée s'applique, une personne estime que l'ouverture faite à la résidence de tourisme contrevient au Plan directeur de quartier qui vise à renforcer la fonction résidentielle, et ce, même si l'autorisation de la résidence de tourisme par le biais de l'outil de l'usage conditionnel prévoit un cadre réglementaire précis. Une autre personne soumet qu'il faudrait connaître l'impact sur le secteur résidentiel de l'ajout de nouvelles unités d'hébergement (résidences de tourisme, hôtels, couettes et cafés) : est-ce qu'il y a perte de logements? Quel est l'impact sur le stationnement? Est-ce qu'il y a des mesures de compensation (ajout de logements s'il y a ajout de chambres pour touristes)? Par ailleurs, cette personne rappelle que la demande du quartier est à l'effet d'éradiquer l'hôtellerie illégale et non d'augmenter la capacité hôtelière du quartier. Un autre intervenant estime que le Vieux-Québec est en voie de devenir un

gruyère en terme d'hôtellerie. Il demande si on a besoin d'autant de capacité hôtelière dans un des quartiers du patrimoine mondial qui est reconnu comme tel parce qu'il est habité. De plus, il craint que l'agrandissement de la zone de la Place Royale ait comme conséquence une augmentation substantielle des résidences de tourisme dans ce secteur. Un autre intervenant est surpris de l'ouverture envers les résidences de tourisme. Il rappelle qu'actuellement plusieurs syndicats de copropriétés sont confrontés au problème de la location d'unités résidentielles à des fins touristiques. Il craint que l'ouverture aux résidences de tourisme crée une tendance qu'il ne sera plus possible d'infléchir. Un autre intervenant souligne qu'il n'est pas rare qu'une entreprise loue une copropriété à l'année afin d'y loger ses employés. Or, ceux-ci viennent pour de courtes durées, ce qui est incompatible avec la fonction résidentielle d'un bâtiment. Afin d'éviter une prolifération sur le territoire, un autre intervenant suggère de contingenter le nombre de résidences de tourisme dans les zones mixtes où elles seront autorisées, comme il est proposé de le faire pour les restaurants et les bars. Il suggère également le contingentement dans les zones qui autorisent les hôtels et les résidences de tourisme qui seront agrandies. Une intervenante soumet qu'avant d'ouvrir aux résidences de tourisme il faut commencer par mesurer ce qui est proposé, notamment en évaluant l'impact de ces propositions sur les résidents, les services de proximité et le stationnement.

**Couettes et cafés dans les zones mixtes :** Si on autorise les couettes et cafés dans les zones mixtes, un intervenant propose d'introduire un contingentement en distance, afin d'éviter leur concentration.

**Couettes et cafés au Cap-Blanc :** Un propriétaire d'un couette et café au Cap-Blanc propose de permettre les couettes et cafés de cinq chambres dans ce secteur, comme on le propose dans les rues mixtes du quartier. Il soumet que la réglementation ne permet pas les hôtels ou les résidences de tourisme dans ce secteur et ne croit pas que d'ajouter deux chambres de plus dans un couette et café constituera un problème important. De plus, il rappelle que le propre d'un couette et café est d'être habité par son propriétaire.

**Carte des zones autorisant hôtels et résidences de tourisme :** Un intervenant soumet qu'il y a une erreur dans la carte concernant la place D'Youville, les condos des Glacis devraient être retranchés de la zone où les hôtels sont autorisés.

**Zones du Bassin Louise :** Le représentant de la Société des gens de baignade dépose un document à l'effet que tout le pourtour du Bassin Louise, précisément la tête de celui-ci, doit être public. Or le zonage actuel y permet l'hôtellerie. Il rappelle que la privatisation d'un rivage urbain central n'est pas dans l'intérêt public. Il soumet que la privatisation de la rive à cet endroit va à l'encontre notamment du Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville (PDAD) et de la volonté des élus de l'Arrondissement de La Cité. En ce qui a trait au secteur du Bassin Louise, les représentants de la Ville indiquent que le zonage n'a pas été changé. On a simplement transposé sur la nouvelle carte de zonage celui qui a cours présentement. La réflexion n'est pas terminée, la question sera traitée ultérieurement.

**Maisons de chambres :** Considérant que le Vieux-Québec accueille l'Université Laval, un intervenant n'est pas à l'aise avec la proposition d'interdire les maisons de chambres. Le quartier a toujours reçu des étudiants, ils enrichissent la vie du quartier. Il faut maintenir cette présence.

**Demandes particulières (amendements au zonage) 5-11, côte Dinan; 35, quai Saint-André; 75, rue des Remparts :** Trois intervenants soumettent que par le passé on a toujours refusé de légaliser ou régulariser ce qui était illégal. Procéder autrement ne serait pas juste pour ceux qui se conforment à la réglementation et qui font des demandes de modification de zonage. Par ailleurs, dans un premier temps, il faut adopter le cadre de gestion de l'hôtellerie avant de traiter de nouvelles demandes. Pour ces raisons, les intervenants demandent de dire non aux demandes particulières. En ce qui a trait à la demande du 75, rue des Remparts, l'un d'eux réclame de ne pas l'autoriser et, dans l'esprit du Plan directeur de quartier, suggère d'y permettre l'habitation pour les personnes âgées ou pour les étudiants. Il rappelle que le Vieux-Québec compte plusieurs propriétés conventuelles. Autoriser

l'hôtellerie au 75, rue des Remparts donnerait une indication qu'on pourrait l'accepter pour d'autres propriétés de ce type.

Le représentant du propriétaire du 5-11, côte Dinan, précise que la demande concerne un seul bâtiment de la zone. Compte tenu de sa localisation, le bâtiment n'est pas propice à la fonction résidentielle. Depuis 1989, il est utilisé comme résidence de tourisme, et ce, avant l'introduction de l'habitation protégée.

En ce qui a trait à l'hôtel Port Royal, 35, quai Saint-André, il est précisé qu'il s'agit d'une demande complexe. Ainsi, à l'époque le propriétaire avait décidé de réaliser des logements dans le bâtiment, en plus d'un hôtel. Aujourd'hui, l'habitation protégée s'applique à ces logements. De plus, il est mentionné que l'accès au logement et à l'hôtel est le même, ce qui n'est pas conforme au Code national du bâtiment. Par ailleurs, adjacent au bâtiment, il y a un terrain qui permet la construction d'un hôtel. Le propriétaire demande un amendement qui retirerait la notion d'habitation protégée afin de pouvoir transformer les unités résidentielles en unités touristiques.

**Rencontre de travail :** Reprenant des commentaires émis par d'autres intervenants, la présidente du conseil de quartier demande qu'une nouvelle rencontre de travail soit tenue afin de clarifier l'information concernant le dossier de l'hôtellerie.

Rapport rédigé par : André Martel, Conseiller en consultations publiques

- **Rapport de la séance publique de travail du 18 juin 2008, à l'hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, salle de réception, à 19 h.**  
Zonage des zones résidentielles, récréatives et publiques

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de la Cité, présente les propositions de modification à la réglementation de zonage, voir la présentation PowerPoint remise au public.

- **Questions et commentaires**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Zone résidentielle 11060 Hb, secteur de la rue Sainte-Geneviève :** Au nom de la coalition de l'escalier Saint-Denis, qui regroupe des propriétaires des rues Sainte-Geneviève et de la Porte, un résident dépose un mémoire dans lequel il est demandé à la Ville de préciser au zonage la hauteur permise des nouvelles constructions. Actuellement, la hauteur est calculée en considérant les bâtiments voisins avec une marge de manœuvre de  $\pm 20\%$ , à la discrétion de la Commission d'urbanisme. La coalition propose une hauteur maximale de 10 mètres, à partir de la rue, incluant la mécanique du bâtiment. Cette hauteur vise notamment la protection des points de vue et percées visuelles du Vieux-Québec. De plus, la coalition demande de rendre transparent tout le processus de demande de permis et de dérogation. D'autres recommandations ont trait à l'information aux nouveaux propriétaires (exigences réglementaires, rénovation des bâtiments), à la promotion du Plan directeur d'aménagement et de développement concernant le respect de la trame urbaine et le patrimoine paysager; au traitement des propriétaires résidents et aux propriétaires qui laissent à l'abandon un immeuble. Une copie du mémoire est jointe en annexe.

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

**Stationnement commercial au Cap-Blanc :** Deux personnes font valoir que les stationnements de surface du secteur Cap-Blanc appartiennent à la Ville et sont loués aux résidents. Ces stationnements doivent donc être conservés. De plus, à la demande des résidents, il y a un certain nombre d'années, ces stationnements ont été zonés de cette façon afin d'y empêcher toute construction et ainsi protéger les percées visuelles sur le fleuve pour les résidences situées devant ces stationnements. Conséquemment, on demande de maintenir le zonage stationnement commercial.

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

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

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

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

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

**Autres commentaires :**

**Tarifs des stationnements commerciaux :** En matière de stationnement, un intervenant soumet que durant l'hiver et la fin de semaine durant toute l'année, la grille tarifaire des stationnements publics

doit être revue à la baisse afin de favoriser l'achalandage commercial : durant ces périodes, l'achalandage commercial est plus faible. Un résident suggère que le stationnement de l'hôtel de ville soit dédié en priorité aux résidents, la nuit et la fin de semaine avec tarif préférentiel.

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

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

## 2. Demandes particulières

- **Présentation des propositions**

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

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

- **Questions et commentaires**

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

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

Rapport rédigé par : André Martel, Conseiller en consultations publiques

#### 4- Conseil de quartier de Montcalm

- **Compte rendu de la séance de travail sur la révision du zonage du quartier du 10 juin 2008, à 19 heures, au Centre culture et environnement Frédéric-Back, 870, avenue De Salaberry, local 106**

Présences : MM. Paul Arsenault, président; M<sup>me</sup> Anne Gagné, vice-présidente; MM. Paul-André Guilbault, trésorier, Gabriel Chassé, secrétaire; M<sup>mes</sup> Lise Santerre et Véronique Vézina, administratrice; M. Ghislain Croft, administrateur; M<sup>me</sup> Anne Guérette conseillère municipale

Absences : M<sup>mes</sup> Claudine Beaudoin et Madeleine Lemieux, administratrice; M. Yvon Bussièrès conseiller municipal

Étaient également présents : MM. André Martel, Arrondissement de La Cité; Jean Beaudoin Lemieux, secrétaire de rédaction.

Outre les membres du conseil d'administration, trois personnes assistaient à cette assemblée.

Par ailleurs, les propositions ont été présentées au conseil de quartier à son assemblée du 13 mai dernier, par M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de La Cité. Les commentaires et recommandations ont été formulés à l'assemblée du 10 juin.

**Zones 240 H sud; 237 H; 260 HP; 277 et 226 HP; 280 HP; 224 P** : Pour chacune de ces zones, les membres sont favorables aux propositions de l'arrondissement. Plus spécifiquement aux zones 277 et 226 HP, les membres sont favorables à la proposition dans la mesure où le nombre de logements autorisés sera encadré par la hauteur et les marges (ce qui a été confirmé aux membres).

**Zones 204 H (château Saint-Louis); 259 H (maison Krieghoff) et 258 H (maison Stuart)** : En ce qui a trait à ces zones le conseil se questionne sur la proposition de zonage de la Ville. Ces zones comprennent les bâtiments historiques Krieghoff et Stuart, classés par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. Toutefois, les membres estiment, que la protection accompagnant ce classement n'a pas nécessairement d'effet en cas de perte totale de l'immeuble suite à un incendie ou un autre événement fortuit. La proposition de zonage que le Conseil de quartier de Montcalm a formulé, dans le cadre des consultations publiques de 2004, traduit une prudence additionnelle quant au gabarit d'un éventuel bâtiment de remplacement à l'un ou l'autre de ces immeubles historiques. Pour ces raisons, le conseil croit préférable de réitérer cette proposition lors des séances prévues en septembre prochain. Dans le futur, il sera toujours temps de retourner devant la population pour une modification de zonage. Les propositions du conseil sont les suivantes : en premier lieu ne pas unifier les zones 204, 259 et 258; en deuxième lieu pour la zone 259 (maison Krieghoff) le conseil recommande l'habitation 1 logement et une hauteur de 7 m et pour la zone 258 (maison Stuart) l'habitation 1 à 4 logements en rangée et une hauteur de 9 m).

Rapport rédigé par : André Martel, Conseiller en consultations publiques