

Consultations publiques des 21 et 26 janvier 2009 sur le projet de règlement de l'Arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, RA1VQ 146 et sur le projet de règlement d'harmonisation sur l'urbanisme RVQ 1400

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER

Le conseil d'administration du Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire a tenu pas moins de 5 assemblées publiques de travail au cours desquelles les propositions de modifications à la réglementation de zonage ont été présentées et 2 assemblées publiques durant lesquelles il a adopté ses recommandations. Au total, 327 personnes ont assisté à ces assemblées. Outre celles-ci, le conseil de quartier a tenu 4 séances de travail afin d'étudier les propositions de modifications à la réglementation à la lumière des commentaires du public et pour préparer ses recommandations. Les recommandations du conseil de quartier ont été adoptées en décembre 2008, après que la Ville et l'Arrondissement de La Cité aient adopté respectivement le projet de règlement RVQ 1400 et le projet de règlement RA1VQ 146.

ZONES RÉSIDENTIELLES, RÉCRÉATIVES ET PUBLIQUES

1- Agora du Vieux-Port zones actuelles 829 R et 832 R nouvelle zone 11 009 Ra

Zonage proposé : Parc (R1); équipement récréatif extérieur de proximité; équipement récréatif extérieur régional.

Considérant l'orientation première à la base de la réfection du site de l'Agora du Vieux-Port qui était la fonction « parc »;

Considérant que malgré cette orientation, on y a reconstruit l'Agora;

Considérant que les équipements actuels récréatifs extérieurs de proximité ou régionaux, notamment l'Agora, peuvent continuer d'y subsister en vertu de « droits acquis »;

Considérant que, dans le secteur de l'Agora du Vieux-Port, il importe d'empêcher l'ajout d'équipements majeurs qui nuiraient aux percées visuelles en direction du fleuve ou du Vieux-Québec, en plus d'encombrer davantage le paysage de ce secteur;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'autoriser dans la zone 11009 Ra la fonction « Parc (R1) » et de retirer de la zone la fonction « Équipement récréatif extérieur de proximité et régional ».

2- Stationnement commercial au Cap-Blanc zones actuelles 708 H, 710 R et 711 R nouvelle zone 11 071 Hb

Zonage proposé : Habitation 1 à 12 logements; parc (R1); hauteur 15 m.

Considérant que la proposition de la Ville retire la fonction « stationnement commercial » des zones 710 R et 711R en plus de les intégrer à la nouvelle zone résidentielle 11 071 Hb, ce qui a pour effet que les sites des 2 stationnements commerciaux de surface de la nouvelle zone pourraient être construits;

Considérant que ces 2 stationnements répondent aux besoins des résidants du secteur;
Considérant le document de recherche historique déposé par des résidants du Cap-Blanc qui démontre que les 2 sites n'auraient jamais été construits et que leur construction viendrait mettre fin aux percées visuelles en direction du fleuve « en plus de cacher, depuis le boulevard Champlain, un des plus beaux alignements de façades du Cap-Blanc » tel qu'inscrit à la page 42 du Plan directeur Vieux-Québec Basse-Ville et Cap-Blanc, adopté en 1993;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité que les sites des 2 stationnements commerciaux du Cap-Blanc (710 R et 711 R) situés dans la nouvelle zone (11 071 Hb) aient un zonage strictement « stationnement commercial », comme c'est le cas présentement, et que l'on s'assure que le nouveau zonage n'autorise d'aucune façon la construction de bâtiments sur ces sites.

3- Propriétés conventuelles : Les Ursulines (11048 Pa), Séminaire et Archevêché (11020 Pa), Hôtel-Dieu/Monastère des Augustines (11015 Pb), Bon-Pasteur/Couillard (11 016 Hb)

Zonage proposé : Dans toutes ces zones, parmi les usages proposés, il est notamment proposé d'ajouter la fonction « Habitation avec services communautaires ».

Considérant la problématique des propriétés conventuelles;
Considérant qu'il importe de débattre du développement de ces propriétés avant de modifier la réglementation de zonage;
Considérant que la fonction « Habitation avec services communautaires » n'est pas réservée spécifiquement aux communautés religieuses;
Considérant que cette fonction existe déjà dans ces propriétés et qu'elle peut continuer d'y subsister en vertu de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de retirer la fonction « Habitation avec services communautaires » des zones des propriétés conventuelles suivantes : Les Ursulines (11048 Pa), Séminaire et Archevêché (11020 Pa), Hôtel-Dieu/Monastère des Augustines (11015 Pb), Bon-Pasteur/Couillard (11 016 Hb).

4- Propriétés conventuelles : L'école Saint-Louis-de-Gonzague/Sœurs-de-la-Charité 11013 Pa)

Zonage proposé : Dans cette zone, parmi les différents usages proposés, il est notamment proposé les fonctions « Habitation », « Habitation avec services communautaires », « Services administratifs » et « Établissement de santé sans et avec hébergement ».

Considérant la problématique des propriétés conventuelles;
Considérant les annonces faites au sujet de l'école Saint-Louis-de-Gonzague;
Considérant les démarches entreprises par différents acteurs du quartier concernant la présence d'une école sur ce site;
Considérant qu'il importe de débattre du développement de cette propriété conventuelle avant d'en modifier la réglementation de zonage;
Considérant que, dans cette perspective, il n'est pas souhaitable pour le moment d'y autoriser les fonctions « Habitation », « Services administratifs » et « Établissement de santé sans et avec hébergement »;

Considérant que la fonction « Habitation avec services communautaires » n'est pas réservée spécifiquement aux communautés religieuses;

Considérant que cette fonction existe déjà dans cette propriété et qu'elle peut continuer d'y subsister en vertu de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de retirer les fonctions « Habitation », « Habitation avec services communautaires », « Services administratifs » et « Établissement de santé sans et avec hébergement » de la zone de la propriété conventuelle suivante : L'école Saint-Louis-de-Gonzague/Sœurs-de-la-Charité (11013 Pa).

5- Auberges de jeunesse : zone 11027 (Sainte-Ursule/D'Auteuil) et 11016 (Ferland)

Zonage proposé : Dans ces zones, parmi les différents usages proposés, il est notamment proposé la fonction « Auberge de jeunesse » et de les continger à 2 pour le Vieux-Québec.

Considérant qu'il s'agit de zones résidentielles;

Considérant que même si les auberges de jeunesse sont contigentées à 1 dans chacune de ces zones, elles pourraient se relocaliser dans un bâtiment résidentiel de la zone;

Considérant qu'il n'apparaît pas souhaitable que les auberges puissent se relocaliser dans d'autres bâtiments de ces zones et que, par conséquent, il est préférable que les auberges de jeunesse qui s'y trouvent continuent d'y subsister en vertu de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne plus autoriser la fonction « Auberge de jeunesse » des zones 11027 Hb (Sainte-Ursule/D'Auteuil) et 11016 Hb (Ferland).

6- Bassin Louise : zone 11093

Zonage proposé : La Ville reporte le zonage actuel dans le nouveau règlement de zonage de l'Arrondissement de La Cité (RA1VQ 146) qui comprend notamment dans la zone 11093 les usages suivants : services administratifs; vente au détail et services; lieux de rassemblement; établissement hôtelier; résidence de tourisme; restaurants; bars; équipements culturel et patrimonial; parc; hauteur de 20 mètres.

Considérant qu'il importe que le bassin Louise demeure accessible au public;

Considérant qu'il importe de maintenir ouvert à la population l'espace situé à la tête du bassin Louise;

Considérant qu'il importe de s'assurer qu'aucun projet de construction ne soit proposé ou réalisé à la tête du bassin Louise avant même qu'un débat sur l'utilisation de ce secteur ait eu lieu;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité

- que le zonage en pourtour du bassin Louise tienne compte de la possibilité que ce plan d'eau puisse devenir utilisable par la population;
- que le zonage en tête du bassin Louise, principalement la zone 11093, redevienne un espace vert inconstructible tel que la Ville elle-même en a pris l'engagement lors de l'assemblée du conseil municipal du 25 mai 1992.

7- Place Taschereau (hôtel de ville et ministère des Affaires municipales) zone 11029

Zonage proposé : Bureau, commerce de détail, industrie artisanale et parc

Considérant que le conseil de quartier souhaite que la place Taschereau ne soit plus utilisée pour les spectacles des amuseurs publics;

Considérant que la modification de zonage ne règle pas la problématique actuelle, mais représente tout de même un premier signal en faveur de la non utilisation de cet espace par les amuseurs publics;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de créer une zone comprenant seulement la place Taschereau et de lui attribuer un zonage parc.

PROPOSITIONS DE ZONAGE SUR L'HÔTELLERIE

8- Couettes et café dans le Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville

Zonage proposé : Ne plus autoriser les couettes et café dans les zones résidentielles.
Autoriser les couettes et café dans les zones mixtes; de 3 à 5 chambres; contingentés à 3 pour la rue Saint-Jean (intra-muros) et les côtes du Palais et de la Fabrique; contingentés à 10 pour les autres zones mixtes, voir la carte « zones autorisant les couettes et café ».

Considérant que le propre d'un couette et café est à l'effet qu'un propriétaire occupant d'une résidence offre dans celle-ci une ou quelques chambres en location à des fins touristiques;

Considérant que la gestion d'un couette et café par un locataire s'apparente davantage à un tenancier ou un gérant d'établissement hôtelier;

8.1 Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité pour les couettes et café des zones résidentielles :

- de maintenir dans les zones résidentielles l'autorisation des couettes et café de 3 chambres et moins;
- de maintenir le contingentement à 10 pour le Vieux-Québec Haute-Ville;
- de maintenir le contingentement par la distance supérieure à 50 m, entre chaque couette et café.

8.2 Le conseil de quartier recommande à la Ville de Québec et à l'Arrondissement de La Cité pour les rues mixtes où les couettes et café sont autorisés dans le Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville :

- de revoir la réglementation de façon à réserver l'opération d'un couette et café à un propriétaire occupant;
- de maintenir à 5 le nombre maximum de chambres d'un couette et café;
- d'autoriser un maximum de 2 couettes et café pour la rue Saint-Jean (intra-muros) les côtes du Palais et de la Fabrique;
- d'autoriser un maximum de 2 couettes et café pour les autres rues mixtes du quartier, voir la « carte des zones autorisant les couettes et café ».

9- Maison de chambres et pension

Zonage proposé : Retirer de toutes les zones du Vieux-Québec les maisons de chambres et pension.

Considérant que les maisons de chambres et pension existantes bénéficieront de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité, pour toutes les zones du Vieux-Québec, de ne plus autoriser la fonction « maisons de chambres et pension ».

10- Hôtels et résidences de tourisme, redéfinition des limites des zones

Zonage proposé : Autorisés seulement dans les limites où ces usages sont actuellement permis avec une redéfinition des limites de zones, voir la carte « zones autorisant hôtels et résidences de tourisme », l'habitation protégée s'applique.

La recommandation du conseil concerne essentiellement la carte des zones, particulièrement le secteur de la place Royale. Actuellement, une partie de la zone de la place Royale autorise les hôtels et les résidences de tourisme. La nouvelle limite de zone propose d'ajouter à cette zone les bâtiments situés, notamment, au nord de la rue Notre-Dame.

Considérant que dans la zone de la place Royale où les hôtels et résidences de tourisme sont déjà autorisés, le rez-de-chaussée des bâtiments de cette zone est utilisé pour la fonction commerciale et les étages pour la fonction résidentielle;

Considérant la partie visée par l'agrandissement de la zone de la place Royale, celle au nord de la rue Notre-Dame, les bâtiments au nord de cette rue sont généralement utilisés pour la fonction commerciale au rez-de-chaussée et l'habitation aux étages;

Considérant qu'il n'y a aucun hôtel et aucune résidence de tourisme dans la zone place Royale où ces usages sont autorisés, ainsi que dans les bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame;

Considérant que le zonage doit traduire la réalité;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité non seulement de ne pas autoriser les hôtels et résidence de tourisme dans les bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame, mais, également de les retirer de la zone de la place Royale. Outre ce qui précède, le conseil recommande à l'Arrondissement de La Cité les nouvelles limites apparaissant à la carte « zones autorisant hôtels et résidences de tourisme ». (Voir la carte, page 18 Recommandation 10)

11- Établissements hôteliers dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les établissements hôteliers en droits acquis situés dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie par l'intermédiaire d'un plan de construction.

Considérant que le recours à l'outil du plan de construction permettra de clarifier le statut et la situation des hôtels qui bénéficient de droits acquis dans les zones où l'hôtellerie n'est pas autorisée.

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de reconnaître de plein droit, par l'intermédiaire d'un plan de construction, les établissements hôteliers en droits acquis situés dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie.

12- Usages conditionnels permettant l'implantation de résidences de tourisme

Zonage proposé : Dans les zones mixtes sur les rues commerciales, voir la carte « zones autorisant les résidences de tourisme avec usages conditionnels », il est proposé d'autoriser les résidences de tourisme tout en appliquant l'habitation protégée aux étages supérieurs. Il n'y a pas de contingentement.

Considérant l'orientation de fond du plan directeur de quartier qui vise le renforcement et le développement de la fonction résidentielle du quartier;

Considérant que les efforts consentis depuis plusieurs années à inciter les propriétaires d'immeubles et de terrains et les promoteurs à utiliser les espaces vacants (terrains, entrepôts, etc.) à des fins résidentielles portent fruit et qu'il importe de maintenir cette orientation pour les rues à usage mixte du Vieux-Québec;

Considérant le peu d'espace disponible pour de nouvelles habitations et le fait que l'autorisation de résidences de tourisme dans les rues à usage mixte se ferait au détriment de l'ajout d'unités de logement;

Considérant que les résidences de tourisme sont déjà autorisées dans les zones où les hôtels sont autorisés;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas autoriser les résidences de tourisme avec usages conditionnels dans les zones mixtes sur les rues commerciales.

13- Amendement au zonage concernant le 75, rue des Remparts (Monastère des Augustines)

Zonage proposé : Permettre l'hôtellerie dans la propriété conventuelle du Monastère des Augustines selon l'outil des usages conditionnels mis en place afin de permettre l'hôtellerie à l'intérieur d'une propriété conventuelle selon les critères suivants : permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment et du quartier; contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant; est situé à l'intérieur d'une propriété conventuelle; la qualité de l'intégration de l'usage dans l'immeuble visé par la demande; le nombre de cases de stationnement prévu dans le projet.

Considérant le projet présenté au public;

Considérant le caractère patrimonial du projet;

Considérant que le projet permet la sauvegarde de la propriété conventuelle, les Augustines continuant à occuper le lieu;

Considérant que le projet tel que proposé ne constitue pas une concurrence avec la fonction résidentielle;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre l'hôtellerie dans la propriété conventuelle du Monastère des Augustines selon l'outil des usages conditionnels mis en place afin de permettre l'hôtellerie à l'intérieur d'une propriété conventuelle selon les critères suivants : permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment et du quartier; contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant; est situé à l'intérieur d'une propriété conventuelle; la qualité de l'intégration de l'usage dans l'immeuble visé par la demande; le nombre de cases de stationnement prévu dans le projet.

PROPOSITIONS DE ZONAGE RUE SAINT-JEAN, CÔTES DU PALAIS ET DE LA FABRIQUE

14- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Commerces de détail et de services

Zonage proposé : Permettre que le commerce de détail du rez-de-chaussée s'agrandisse au 1^{er} étage ou au sous-sol, autoriser les services administratifs et les lieux de rassemblement au 1^{er} étage et au sous-sol et autoriser l'industrie au sous-sol et le public au sous-sol et au 1^{er} étage. La notion d'habitation protégée s'applique aux étages, ce qui veut dire que toutes les fonctions commerciales et publiques sont interdites au 1^{er} étage lorsque celui-ci est dédié à la fonction résidentielle.

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant qu'il importe de favoriser la rénovation des façades des bâtiments du quartier, notamment celles des bâtiments de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;

Considérant qu'on trouve sur la rue Saint-Jean, les côtes du Palais et de la Fabrique des bâtiments dont les logements aux étages ne sont pas utilisés;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre, en respect de l'application de la notion d'habitation protégée et lorsqu'il est démontré que le premier étage n'est pas dédié à la fonction résidentielle, que le commerce de détail du rez-de-chaussée s'agrandisse au 1^{er} étage ou au sous-sol, d'autoriser les services administratifs et les lieux de rassemblement au 1^{er} étage et au sous-sol et d'autoriser l'industrie au sous-sol et le public au sous-sol et au 1^{er} étage aux conditions suivantes :

- assortir l'autorisation de l'obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements aux étages qui ne sont pas occupés;
- assortir l'autorisation de l'obligation de rénover la façade du bâtiment, lorsque nécessaire.

15- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée

Zonage proposé : Permettre à l'étage l'utilisation d'un logement pour le bureau du commerce situé au rez-de-chaussée, même si la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant qu'il importe de favoriser la rénovation des façades des bâtiments du quartier, notamment celles des bâtiments de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;

Considérant qu'on trouve sur la rue Saint-Jean, les côtes du Palais et de la Fabrique des bâtiments dont les logements aux étages ne sont pas utilisés;

Considérant qu'il importe de mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée;

Considérant qu'il importe de maintenir à jour l'information sur la situation et l'utilisation de ce logement;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre, malgré l'application de la notion de l'habitation protégée, l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage pour le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée aux conditions suivantes :

- assortir l'autorisation de l'obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements aux étages qui ne sont pas occupés;
- assortir l'autorisation de l'obligation de rénover la façade du bâtiment, lorsque nécessaire;
- mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée, incluant la mise à jour, dans le temps, de l'information sur la situation du logement (le logement doit conserver ses attributs de logement) et l'utilisation du logement (le logement doit servir de bureau administratif, seulement).

16- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Habitation au sous-sol et au rez-de-chaussée

Zonage proposé : Exclure l'habitation du sous-sol et du rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique.

Considérant le caractère particulier de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;
Considérant que le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments de ces rues est commercial;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'exclure l'habitation au sous-sol et au rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique.

17- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Industrie et public, haute technologie

Zonage proposé : Permettre la haute technologie au sous-sol et au 1^{er} étage.

Considérant que la vocation de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique est commerciale (incluant l'industrie artisanale associée au commerce) et de service;
Considérant que la définition de haute technologie, tant du point de vue du zonage que dans la réalité, présente plusieurs facettes non seulement en recherche, mais aussi en fabrication;
Considérant que la définition de la haute technologie n'entre pas dans la vocation de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas autoriser la fonction haute technologie dans la rue Saint-Jean, les côtes du Palais et de la Fabrique.

18- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique - Restauration et débit d'alcool, limites des zones

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool; les contingerer au nombre actuel; limiter la superficie (restaurants 200 m², bars 150 m²); exiger un magasin d'alimentation complémentaire à un restaurant; exiger des normes d'insonorisation pour les bars; permettre l'agrandissement d'un restaurant au premier étage et au sous-sol et seulement au sous-sol lorsqu'il s'agit d'un bar; bar-terrasse complémentaire; la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

En ce qui a trait aux zones, regrouper en une seule zone 11019 Mb les zones de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique et utiliser le principe des bâtiments ayant pignon sur rue afin de déterminer les bâtiments qui feront partie de la zone.

18.1 Magasin d'alimentation complémentaire à un restaurant

Considérant que l'exigence d'un magasin alimentaire complémentaire à un restaurant ne paraît pas répondre à l'objectif de départ qui est l'amélioration de l'offre en produit alimentaire d'épicerie;

Considérant que cette exigence constitue une contrainte pour un restaurateur sans constituer une réponse réelle pour les résidents en matière d'offre en produit alimentaire d'épicerie;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de retirer l'exigence « magasin d'alimentation complémentaire » pour les restaurants de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique.

18.2 Reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool, contingentement et limites de zone

Considérant que la reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool est assortie du contingentement de ces établissements au nombre actuel;

Considérant que la fin des droits acquis entraîne la possibilité pour un établissement de changer de local commercial à l'intérieur de la zone dans laquelle il est situé;

Considérant que ce déplacement peut constituer un irritant pour les résidents du secteur où l'établissement se déplacera;

Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de limiter le plus possible les déplacements des établissements à l'intérieur de la zone, et, à cette fin, de ne pas unifier les zones de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique, mais, tout en appliquant le principe des bâtiments ayant pignon sur rue seulement, de maintenir les limites actuelles entre chacune des zones de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique; (Voir la carte, page 18 : Recommandation 18.2)
- de reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool, de les continger au nombre actuel dans leur zone respective, de limiter la superficie (restaurants 200 m², bars 150 m²);
- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

18.3 Limites des zones, bâtiments ayant pignon sur rue seulement, secteur côte de la Fabrique, limite de la rue Garneau

Considérant la recommandation 18.2 qui recommande le maintien des limites actuelles entre chacune des zones de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique tout en appliquant le principe des bâtiments ayant pignon sur rue seulement;

Considérant la carte proposée, notamment le secteur de la rue Garneau où passe la limite de zone;

Considérant que du côté nord de la rue Garneau, nous sommes en pleine zone résidentielle et que, du côté sud de la rue Garneau, dans la zone commerciale, certains bâtiments sont le prolongement de bâtiments dont l'accès se fait par la côte de la Fabrique;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de s'assurer que la limite de la zone dans le secteur de la rue Garneau n'aura pas pour effet de permettre l'ouverture de commerces du côté sud de la rue Garneau. (Voir la carte, page 19 : Recommandation 18.3)

19- Amendement au zonage concernant le 1059, rue Saint-Jean (restaurant Bel-Gaufre) et concernant le 1136, rue Saint-Jean (Casse-Crêpe Breton)

Zonage proposé : Reconnaître le restaurant Bel-Gaufre, 1059, rue Saint-Jean et le restaurant Casse-Crêpe Breton, 1136, rue Saint-Jean et les inclure dans le contingentement de la zone.

Considérant la recommandation 18.2 par laquelle le conseil de quartier recommande de reconnaître les restaurants de plein droit et de les contingentier au nombre actuel;
Considérant que cette recommandation est assortie d'une recommandation qui vise à limiter le plus possible le déplacement des restaurants à l'intérieur de la zone et, pour y parvenir, il est recommandé de ne pas unifier les différentes zones;
Considérant les informations données dans le cadre des séances publiques de travail sur ces deux restaurants dont la permission temporaire est échue;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de reconnaître le restaurant Bel-Gaufre, 1059, rue Saint-Jean et le restaurant Casse-Crêpe Breton, 1136, rue Saint-Jean;
- de les inclure dans le contingentement de leur zone respective.

20- Amendement au zonage concernant le 1087, rue Saint-Jean (pub Saint-Alexandre)

Zonage proposé : Permettre les spectacles avec amplification dans la zone et ajouter la note « le tout conditionnel aux normes d'insonorisation ».

Considérant la recommandation 18.2 par laquelle le conseil de quartier recommande de reconnaître les débits d'alcool de plein droit et de les contingentier au nombre actuel;
Considérant que cette recommandation est assortie d'une recommandation qui vise à limiter le plus possible le déplacement des débits d'alcool à l'intérieur de la zone et, pour y parvenir, il est recommandé de ne pas unifier les différentes zones;
Considérant les plaintes associées au bruit provenant des débits d'alcool et du fait que souvent les fenêtres de ces établissements ne sont pas fermées;
Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'autoriser d'emblée les spectacles avec amplification pour tous les débits d'alcool de la rue Saint-Jean, des côtes du Palais et de la Fabrique;
Considérant que la Ville doit disposer d'outils efficaces de gestion des permis des débits d'alcool qui ne respectent pas la réglementation et qui font l'objet de plaintes à répétition;
Considérant les informations données dans le cadre des séances publiques de travail où il a été question de la demande du pub Saint-Alexandre;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de permettre les spectacles avec amplification sous réserve de l'ajout de la note « le tout conditionnel aux normes d'insonorisation » dans la zone où le pub Saint-Alexandre, 1087, rue Saint-Jean est localisé;
- d'assortir cette autorisation d'un processus d'évaluation des plaintes dont la conséquence serait la suspension temporaire du permis de l'établissement lorsqu'il est démontré que la réglementation sur le bruit n'est pas respectée.

PROPOSITIONS DE ZONAGE PLACE D'YOUVILLE

En ce qui a trait à la place D'Youville, excluant la zone du Capitole de Québec, les membres du conseil de quartier sont favorables au regroupement des zones en une seule zone, la zone 11017 Mc, et au zonage proposé.

21- Amendement au zonage Le Capitole de Québec 970/972, rue Saint-Jean

Zonage proposé : Création d'une nouvelle zone comprenant le Capitole de Québec et les bâtiments de l'ancien cinéma de Paris et du YMCA, 11095 Mc, et à l'intérieur de cette zone, outre les usages déjà autorisés, permettre une hauteur de 33 mètres; l'habitation; les commerces de détail, restaurants, bars et divertissement à tous les étages; le stationnement commercial souterrain, une marge de recul de 3 mètres, et des modifications aux normes relatives aux cafés-terrasses (localisation et superficie)

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'environ 22 unités résidentielles aux niveaux 7 à 10;

Considérant les discussions qui ont lieu entre la direction du Capitole de Québec et celle des condos des Glacis en ce qui a trait à différents aspects du projet qui peuvent avoir un impact sur les résidents des condos des Glacis;

Considérant qu'il importe de préciser les étages où seront localisés les commerces, restaurants, bars et divertissement et non les autoriser à tous les étages;

Considérant qu'il s'agit d'un projet structurant localisé à la porte d'entrée du Vieux-Québec, dans un environnement particulier, patrimonial, adjacent au bâtiment du Capitole de Québec qui est un bâtiment classé et, qu'en conséquence, la difficulté est davantage une question d'intégration architecturale que de hauteur;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de la Cité :

- de créer une nouvelle zone comprenant le Capitole de Québec et les bâtiments de l'ancien cinéma de Paris et du YMCA, zone 11095 Mc; et, outre les usages déjà autorisés :
 - permettre une hauteur de 33 mètres;
 - autoriser la fonction habitation, le stationnement commercial souterrain, une marge de recul de 3 mètres, et les modifications aux normes relatives aux cafés-terrasses (localisation et superficie);
 - déterminer et l'inscrire au règlement de zonage les niveaux où seront permis les commerces de détail, les restaurants, les bars et divertissement.

PROPOSITIONS DE ZONAGE DES RUES À CARACTÈRE MIXTE

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); quai Saint-André

22- Carte des limites des zones : Saint-Paul 1 (11005 Mb); Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb); De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb); De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb); Saint-Pierre (11021Mb); Sault-au-Matelot (11022 Mb); Place Royale (11057 Mb); Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb); Saint-Louis (11051 Ma); De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb).

Zonage proposé : Bâtiments ayant pignon sur rue (principalement) font partie des nouvelles zones

22.1 Limites de la zone De Buade/Sainte-Anne, zones actuelles 416 M, 417C, 418 M et 444 M, nouvelle zone 11049 Mb

Considérant qu'à partir de la rue des Jardins, en direction de la rue Pierre-Olivier-Chauveau, le caractère de la rue Sainte-Anne (zones 416 M et 417 C) diffère de celui que l'on retrouve entre la rue des Jardins en direction de la rue du Fort (zones 418 M et 444 M), par exemple, dans la zone 416 M, la vocation résidentielle est affirmée; Considérant qu'il n'y a pas lieu d'autoriser dans les zones 416 M et 417 C l'utilisation du logement du 1^{er} étage pour le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'exclure de la nouvelle zone De Buade/Sainte-Anne les zones 416 M et 417 C. (Voir la carte, page 19 : Recommandation 22.1)

22.2 Limites de la zone Saint-Paul 1, la zone actuelle 802 M est intégrée dans la nouvelle zone 11005 Mb

Considérant qu'à partir de l'intersection des rues Saint-Paul et Vallière, en direction du quartier Saint-Roch, les immeubles localisés sur la rue Saint-Paul ont une vocation strictement résidentielle;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'exclure de la zone Saint-Paul 1 (11005 Mb), la partie de la zone 802 M dont les bâtiments ont pignon sur la rue Saint-Paul. (Voir la carte, page 20 : Recommandation 22.2)

22.3 Limites des autres zones

Considérant les recommandations 22.1 et 22.2;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité d'adopter les nouvelles limites de zones pour (Voir la carte, page 20 : Recommandation 22.3) :

- Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb);
- De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb) De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb);
- Saint-Pierre (11021Mb);
- Sault-au-Matelot (11022 Mb);
- Place Royale (11057 Mb);
- Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb);

- Saint-Louis (11051 Ma);

23- Exclusion de l'habitation au rez-de-chaussée des rues à caractère mixte

Zonage proposé : Pour les rues à caractère mixte, exclure au plan réglementaire l'habitation au rez-de-chaussée :

- Saint-Paul 1 (11005 Mb); Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb); De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb); De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb); Saint-Pierre (11021Mb); Sault-au-Matelot (11022 Mb); Place Royale (11057 Mb); Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb); Saint-Louis (11051 Ma); De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb).

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant le manque de logements dans le quartier;

Considérant les attentes exprimées par les citoyens à la consultation publique;

Considérant qu'il importe de permettre à un propriétaire ou à un promoteur la possibilité de transformer un local commercial en logement ou de construire un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble situé sur une rue à caractère mixte;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas interdire la fonction résidentielle au rez-de-chaussée des rues à caractère mixte : Saint-Paul 1 (11005 Mb); Saint-Paul 2 (11006 Mb); Saint-Paul 3 (11007 Mb); Saint-Paul 4 (11064 Mb); De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb); De Saint-Vallier Est 2 (11061 Mb); Saint-Pierre (11021Mb); Sault-au-Matelot (11022 Mb); Place Royale (11057 Mb); Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb); Saint-Louis (11051 Ma); De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb).

24- Rues De Buade/Sainte-Anne – Bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée

Zonage proposé : Permettre à l'étage l'utilisation d'un logement pour le bureau du commerce situé au rez-de-chaussée, même si la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que l'un des principaux objectifs du plan directeur de quartier est de favoriser l'habitation;

Considérant qu'il importe de favoriser la rénovation des façades des bâtiments du quartier, notamment celles des bâtiments des rues De Buade et Sainte-Anne;

Considérant qu'on trouve sur les rues De Buade et Sainte-Anne des bâtiments dont les logements aux étages ne sont pas utilisés;

Considérant qu'il importe de mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée;

Considérant qu'il importe de maintenir à jour l'information sur la situation et l'utilisation de ce logement;

Considérant la recommandation 22.1 qui propose une modification à la limite de la zone De Buade/Sainte-Anne;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de permettre, malgré l'application de la notion de l'habitation protégée, l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage pour le bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée aux conditions suivantes :

- assortir l'autorisation de l'obligation de remettre en état et sur le marché résidentiel les logements aux étages qui ne sont pas occupés;
- assortir l'autorisation de l'obligation de rénover la façade du bâtiment, lorsque nécessaire;
- mettre en place des mesures d'encadrement de l'utilisation temporaire du logement du 1^{er} étage comme bureau administratif du commerce du rez-de-chaussée, incluant la mise à jour, dans le temps, de l'information sur la situation du logement (le logement doit conserver ses attributs de logement) et l'utilisation du logement (le logement doit servir de bureau administratif, seulement).

25- Rues De Buade/Sainte-Anne (11049 Mb)

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool; les contingenter au nombre actuel; limiter la superficie de l'aire de consommation; agrandissement au sous-sol (restaurant et débits d'alcool) et à l'étage (restaurant), bar sur terrasse associé à un restaurant; la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que la notion d'habitation protégée s'applique aux étages;

Considérant que la reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool est assortie du contingentement de ces établissements au nombre actuel;

Considérant que la fin des droits acquis entraîne la possibilité pour un établissement de changer de local commercial à l'intérieur de la zone dans laquelle il est situé;

Considérant que la nouvelle carte des zones limite les déplacements;

Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier est favorable à la proposition générale de l'Arrondissement qui est de reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool, de les contingenter au nombre actuel dans leur zone respective, de limiter la superficie de l'aire de consommation (150 m² pour un restaurant et 100 m² pour un débit d'alcool), de permettre l'agrandissement au sous-sol (restaurant et débit d'alcool) et à l'étage (restaurant), le bar sur terrasse associé à un restaurant, la notion d'habitation protégée s'applique aux étages, mais recommande à l'Arrondissement de La Cité d'ajouter l'élément suivant :

- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

26- Saint-Louis (11051 Ma), Petit-Champlain/de la Montagne/Sous-le-Fort (11056 Mb), Sault-au-Matelot (11022 Mb), Saint-Paul 3 (11007 Mb) et De Saint-Vallier Est 1 (11012 Mb) - Restaurants et débits d'alcool en droits acquis au rez-de-chaussée

Zonage proposé : Reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool; les contingenter au nombre actuel; limiter la superficie de l'aire de consommation; agrandissement au sous-sol; bar sur terrasse associé à un restaurant; la notion d'habitation protégée s'applique aux étages.

Considérant que la notion d'habitation protégée s'applique aux étages;
Considérant que la reconnaissance de plein droit des restaurants et débits d'alcool est assortie du contingentement de ces établissements au nombre actuel;
Considérant que la fin des droits acquis entraîne la possibilité pour un établissement de changer de local commercial à l'intérieur de la zone dans laquelle il est situé;
Considérant que la nouvelle carte des zones limite les déplacements;
Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier est favorable à la proposition générale de l'Arrondissement qui est de reconnaître de plein droit les restaurants et débits d'alcool, de les continger au nombre actuel dans leur zone respective, de limiter la superficie de l'aire de consommation tel que prévu au projet de règlement dans leur zone respective; le bar sur terrasse associé à un restaurant, la notion d'habitation protégée s'applique aux étages, mais recommande à l'Arrondissement de La Cité d'ajouter l'élément suivant :

- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

27- Place Royale (11057 Mb), rues Saint-Pierre (11021Mb), Saint-Paul 1 (11005 Mb), Saint-Paul 2 (11006 Mb) - Restaurants et débits d'alcool de plein droit au rez-de-chaussée

Zonage proposé : Localisation au rez-de-chaussée avec agrandissement au sous-sol

Considérant que la nouvelle carte de zonage propose l'agrandissement de certaines zones (Place Royale, Saint-Pierre et Saint-Paul 1) à même des zones où les restaurants et débits d'alcool ne sont pas autorisés;
Considérant qu'il importe de ne pas multiplier les possibilités d'augmentation du nombre de restaurants et de débits d'alcool;
Considérant que l'outil du contingentement est utilisé dans les autres zones du quartier et qu'il apparaît cohérent de gérer les restaurants et débits d'alcool du Vieux-Québec de façon similaire;
Considérant que le déplacement d'un établissement à l'intérieur d'une zone peut constituer un irritant pour les résidents du secteur où l'établissement se déplacera;
Considérant que le déplacement d'un établissement (restaurant ou débit d'alcool) qui n'appartient pas au propriétaire du bâtiment où est situé cet établissement peut lui constituer un préjudice;

Le conseil de quartier est favorable à la proposition générale de l'Arrondissement qui prévoit la localisation d'un restaurant et d'un débit d'alcool au rez-de-chaussée avec agrandissement au sous-sol, mais recommande à l'Arrondissement de La Cité d'ajouter les éléments suivants :

- de continger au nombre actuel les restaurants et débits d'alcool qui sont actuellement reconnus de plein droit et de limiter la superficie de l'aire de consommation dans leur zone respective en recourant à la méthode de calcul de l'aire de consommation utilisée dans les zones à caractère mixte;
- de prévoir un droit de préemption à l'intention du propriétaire d'un bâtiment dans lequel il y a un local commercial utilisé pour un restaurant ou un débit d'alcool, ce droit

permettrait au propriétaire d'indiquer à la Ville s'il souhaite conserver ou non le permis de restaurant ou de débit d'alcool pour son bâtiment.

28- Amendement au zonage concernant l'Hôtel 71 – restaurant complémentaire à l'hôtel

Zonage proposé : Autoriser la restauration dans la zone 837 M afin de reconnaître de plein droit le « restaurant complémentaire » de l'Hôtel 71, la proposition de zonage prévoit que la zone 837 M sera rattachée à la zone Saint-Pierre (11021 Mb) où les restaurants et débits d'alcool sont autorisés

Considérant que le restaurant de l'Hôtel 71 est déjà autorisé comme activité complémentaire à l'hôtel;

Considérant la recommandation 27 du conseil de quartier qui recommande, notamment pour la zone Saint-Pierre 11021 Mb, qui inclura la zone 837 M, de contingerer au nombre actuel les restaurants et débits d'alcool qui sont actuellement reconnus de plein droit et de limiter la superficie de l'aire de consommation;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de reconnaître de plein droit le restaurant de l'hôtel 71 et, dans cette perspective, d'ajouter 1 restaurant au contingentement de la zone Saint-Pierre (11021 Mb).

29- Amendement au zonage concernant le 76, rue Saint-Louis, demande d'un permis de restaurant, zones actuelles 450 h et 406 ch intégrées dans la nouvelle zone 11051 Ma

Zonage proposé : Retrait de l'habitation protégée au rez-de-chaussée des immeubles des zones actuelles 450 h et 406 ch, dans ces zones seul le commerce de proximité est autorisé, ajout de 1 restaurant au nombre actuel de restaurants permis par contingentement.

29.1 Zone 11501 Ma où est localisée le 76, rue Saint-Louis

Considérant que le bâtiment se trouve dans une zone où le commerce de proximité est autorisé;

Considérant qu'il s'agit de la seule zone mixte où l'habitation est protégée au rez-de-chaussée;

Considérant qu'il n'est pas pertinent d'accroître les commerces à caractère touristique dans ce secteur, certains de ces commerces ferment durant la saison hivernale, et qu'il importe de continuer à y favoriser les commerces de proximité;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- de retirer la notion d'habitation protégée au rez-de-chaussée de la zone 11051 Ma;
- de maintenir et d'autoriser dans la zone que les commerces de proximité, tel que prévu à la liste des commerces de proximité.

29.2 Concernant spécifiquement la demande pour le bâtiment du 76, rue Saint-Louis

Considérant les informations présentées par la requérante à l'effet qu'elle souhaite implanter au rez-de-chaussée un café sans cuisson et sans alcool;

Considérant l'information présentée par la Ville à l'effet qu'il est possible, par l'intermédiaire de l'outil réglementaire du plan de construction, de restreindre un usage à un seul lot ou bâtiment;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité :

- d'autoriser pour le seul bâtiment du 76, rue Saint-Louis l'usage café sans cuisson et sans alcool au rez-de-chaussée du bâtiment.

30- Amendement au zonage concernant le 5/11, côte Dinan – Hôtel Belley

Zonage proposé : Retirer l'habitation et l'habitation protégée, autoriser la résidence de tourisme, créer une nouvelle zone qui inclurait trois bâtiments adjacents dont le 5/11, côte Dinan

Considérant que les unités de logement du 5/11, côte Dinan sont utilisables à des fins d'habitation et qu'il manque de logements dans le quartier;

Considérant que dans le cadre des propositions sur l'hôtellerie la Ville a développé une approche qui permet de reconnaître la fonction hôtelière d'un bâtiment dans la mesure où le propriétaire du bâtiment fait la démonstration qu'il dispose de droits acquis en cette matière;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de légaliser une situation dans le cas où une activité hôtelière n'est pas permise dans un bâtiment et qu'on ne peut pas démontrer que ce bâtiment dispose de droits acquis;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de ne pas donner suite à la demande du 5/11, côte Dinan et de maintenir le 5/11, côte Dinan dans la zone De Saint-Vallier Est 2 11061 Mb.

31- Amendement au zonage concernant l'hôtel Port-Royal, 35 quai Saint-André

Zonage proposé : Retirer l'habitation protégée, ce qui permettrait de transformer les unités de logement du 35, quai Saint-André en résidences de tourisme dans une zone où l'hôtellerie et la résidence de tourisme sont autorisées

Considérant que l'un des objectifs du plan directeur de quartier est de protéger et d'encourager l'habitation;

Considérant que le promoteur a déjà construit un grand nombre de logements dans le quartier;

Considérant qu'en guise de compensation, le promoteur s'est engagé publiquement à l'assemblée du conseil de quartier du 3 décembre 2008 à rénover et remettre sur le marché 8 unités de logements et qu'il a informé le conseil qu'il est en discussion pour l'achat d'un bâtiment non résidentiel qui serait transformé en usage résidentiel;

Considérant les interventions du public à l'assemblée du conseil de quartier du 3 décembre 2008;

Le conseil de quartier recommande à l'Arrondissement de La Cité de répondre favorablement à la demande de l'hôtel Port-Royal, 35, quai Saint-André, à l'effet de retirer l'habitation protégée dans cet immeuble.





