

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-100

<p>1. Événement, date et lieu (10-09-21) Consultation LAU et RVQ 204 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RVQ 204 <input type="checkbox"/> L'École des Ursulines, bâtiment du gymnase, 3, ruelle des Ursulines, 19 h</p>	<p>2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet Approbation de projets modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et l'occupation du lot 1 212 423 par certains usages, R.C.A.IV.Q. 36 et 37</p>												
<p>4. Présences Membres avec droit de vote : M^{mes} Clarisse Dehont, Michelle Doré, Margo Ménard et Françoise Sorieul, MM. Benoit Bossé, Denis L'Anglais et Louis-Jean Rousseau Membre sans droit de vote : M^{me} Anne Guérette, conseillère municipale Personnes-ressources : M^{me} Sandra Guilbert et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p>5. Information présentée Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation des projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.IV.Q. 36 et 37. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier, consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.IV.Q. 37 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche synthèse de la demande de modification et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte relative à la zone concernée et aux zones contiguës, ont été remises au public et aux membres du conseil de quartier.</p>														
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou : - D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 212 423 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 36; - D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 1 212 423 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 37; - D'exclure de ces deux projets de règlement les usages du groupe Commerce 11 - résidence de tourisme.</p>														
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1" data-bbox="1596 1062 1928 1562"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	0	3.	5	Abstention	2	Total	7	<p>8. Description des options</p> <p>1- Statu quo. 2- Approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 212 423 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 36. 3- Approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot 1 212 423 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 37.</p>	<p>3- Même que l'option 2, mais exclure des deux projets de règlement les usages du groupe commerce 11 résidence de tourisme. - (nouvelle option proposée par le conseil de quartier).</p>
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	5													
Abstention	2													
Total	7													
<p>9. Questions et commentaires du public Voir l'annexe 1</p>														
<p>Nombre de personnes présentes : 30 Nombre de commentaires : 11</p>														
<p>10. Questions et commentaires du mandaté Voir l'annexe 1</p>														

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-100

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par

D. P. Anglais

Denis L'Anglais
Président
Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline
Parlementaire

29 septembre 2010

Préparé par

André Martel

André Martel
Conseiller aux consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU
DIVISION DES RELATIONS AVEC LES CITOYENS
ET DU SOUTIEN ADMINISTRATIF
Rapport d'une assemblée publique de consultation
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et RRVQ chapitre P-4

ANNEXE 1

CONSEIL DE QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC-CAP-BLANC-COLLINE PARLEMENTAIRE

Approbation d'un projet modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et l'occupation du lot 1 212 423 par certains usages, R.C.A.1.V.Q. 36 et 37

Assemblée de consultation publique de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) du 21 septembre 2010, tenue à 19 h, à L'École des Ursulines, bâtiment du gymnase, 3, ruelle des Ursulines

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC : 30 personnes assistaient à l'assemblée et 11 sont intervenues.

Les questions :

Enregistrement de la consultation : R. : La consultation est enregistrée et il est possible d'obtenir une copie de l'enregistrement en s'adressant au greffe de l'Arrondissement. Il en est de même pour la consultation publique du 15 juin 2010 sur la gestion des établissements hôteliers dans le Vieux-Québec.

Emprise véhiculaire où aboutit l'escalier de la Terrasse : R. : L'emprise véhiculaire est publique.

Usage hôtelier aux 6-8, rue de la Terrasse-Dufferin, usages résidentiel et de stationnement sur le reste du lot : R. : L'usage hôtelier est déjà permis au 6, rue de la Terrasse-Dufferin, et ne fait pas partie de la présente consultation. La proposition d'agrandissement de l'hôtel est pour le 8. L'agrandissement occuperait la totalité du bâtiment du 8. Le reste du lot est réservé à la fonction résidentielle.

Les autres normes du règlement de zonage R. : Toutes les normes en vigueur dans cette zone qui ne sont pas inscrites aux projets de règlement 36 et 37 continuent de s'appliquer.

Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment : R. : Le calcul se fait à partir de la rue de la Terrasse-Dufferin.

Nouveau projet hôtelier sur le terrain occupé par le 10, rue de la Terrasse-Dufferin, et le stationnement R. : On ne peut réaliser un projet hôtelier sur la partie du terrain occupée par le 10 et le stationnement. Pour le faire, le propriétaire devra présenter une nouvelle demande de modification à la réglementation de zonage.

Plan de construction pour la transformation du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, et la construction du reste du terrain R. : Le plan de construction qui fait l'objet de la présente consultation porte sur l'occupation du 8 par la fonction hôtelière. Pour ce qui est du volet résidentiel, il n'y a pas de plan de construction ni de demande de modification au zonage, car le projet que les propriétaires souhaitent faire respecte la réglementation en vigueur. Conséquemment, le processus référendaire ne s'applique pas au projet résidentiel.

Calcul du 250 mètres carrés (article 939.212) R. : Le calcul a été fait par les techniciens de la Ville et correspond à la surface au sol du bâtiment actuel du 8, rue de la Terrasse-Dufferin.

Stationnement, construction en souterrain ou hors sol (article 939.130) R. : Le règlement précise que le stationnement doit être intérieur : construction en souterrain ou construction hors terre.

Destruction du bâtiment (article 939.131) R. : L'article réfère à des causes comme un incendie, un tremblement de terre.

Définition du mot occupation (article 939.137) R. : Le mot occupation signifie que le requérant a 24 mois pour réaliser son projet hôtelier. Ce délai ne s'applique pas au projet résidentiel.

Objet de la consultation : R. : Le projet de règlement porte sur l'ensemble du lot des 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin. Le règlement précise, notamment, que l'agrandissement de l'hôtel se fait à l'intérieur du 8 et que le reste du lot est consacré à la vocation résidentielle.

Nombre de cases de stationnement : R. : Le projet de règlement limite à 35 le nombre de cases de stationnement pour l'usage hôtelier. Pour ce qui est de l'usage résidentiel, la réglementation en cette matière prévoit un nombre minimal de cases de stationnement par appartement, elle ne prévoit pas de nombre maximal.

Destruction du bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin : R. : Le bâtiment du 8 ne sera pas démoli.

Superficie des bars et restaurants : R. : La superficie inscrite au règlement pour les bars et les restaurants est une superficie totale, il ne s'agit pas d'une superficie pour chacun des usages pris séparément. Les usages associés de bar et de restaurant étaient déjà permis pour les hôtels en droits acquis. Ces usages associés ont été transposés dans les règlements 27 et 28 étudiés en juin dernier. La réglementation concernant le bruit et les odeurs s'applique.

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU
DIVISION DES RELATIONS AVEC LES CITOYENS
ET DU SOUTIEN ADMINISTRATIF

Rapport d'une assemblée publique de consultation
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et RRVQ chapitre P-4

Commission d'urbanisme et de conservation : R. : La commission est appelée à se prononcer sur l'enveloppe externe du bâtiment, elle ne se prononce pas sur l'intérieur. Puisque nous sommes dans le Vieux-Québec, la ministre de la Culture sera également appelée à se prononcer.

Logement : R. : Le groupe d'usage H1 - logement qui apparaît aux règlements 36 et 37 est une transposition de ce qui existe actuellement dans la réglementation de zonage pour cette zone.

Les commentaires :

Le représentant d'un groupe de propriétaires de la rue de la Porte et de l'avenue Sainte-Geneviève, M. Michel Verreault, dépose un document qui regroupe les questions et les recommandations qu'il a présentées dans le cadre de la consultation publique. Ce document est annexé au compte rendu du rapport de consultation. On retrouve un résumé des questions et réponses dans la section précédente du présent rapport de consultation, c'est-à-dire « Les questions » du point « Questions et commentaires du public ». En ce qui a trait aux recommandations, en résumé, celles-ci demandent au conseil de quartier de prendre le temps d'analyser les recommandations du groupe de propriétaires avant de formuler ses recommandations à l'Arrondissement; de ne pas autoriser la subdivision du lot et de n'autoriser aucune façade principale le long de l'escalier de la Terrasse; que tout bâtiment ait sa façade principale sur la rue de la Terrasse-Dufferin; que le calcul de la hauteur des bâtiments se fasse à partir du niveau zéro de la rue de la Terrasse-Dufferin; qu'il y ait consultation publique ou référendum sur l'éventuelle réalisation du projet; qu'aucun permis concernant l'agrandissement de l'hôtel ne soit accordé avant que le nouveau projet ne soit soumis à la consultation; qu'il y ait révocation du permis d'hôtel au 8, rue de la Terrasse Dufferin, si le projet résidentiel n'est pas construit après 2 ans; qu'à l'intérieur du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, on limite à 250 mètres la surface totale consacrée à l'hôtel (tous les étages confondus); qu'on exige que le stationnement soit souterrain.

Un résident de la rue de la Porte estime qu'il faut s'assurer que les deux projets, l'agrandissement hôtelier et le projet résidentiel, se réalisent simultanément. Même si les promoteurs précisent que la perte des logements due à l'agrandissement hôtelier sera compensée par la construction de nouveaux logements sur le site, il soumet que le projet de modification à la réglementation de zonage ne vise que le volet hôtelier et ne contient aucune disposition obligeant la réalisation du projet résidentiel. Or, afin d'obtenir la garantie que la totalité du projet se réalisera, il faut intégrer le tout dans un plan d'ensemble. Ce n'est qu'à cette condition que le droit à l'hôtellerie devrait être accordé. Un autre résident de cette rue indique que le projet changera radicalement la clientèle actuelle de l'hôtel en plus d'exiger la construction d'un stationnement intérieur. De plus, il craint que les travaux (notamment le dynamitage) créent des problèmes ou des dommages aux bâtiments voisins durant la période de construction. Ces travaux ne manqueront pas d'occasionner des ennuis et des discussions pour les voisins, notamment lorsqu'il s'agira de déterminer quels seront les assureurs qui devront payer pour les dommages aux propriétés. Dans cette perspective, et considérant que le projet est situé en pleine zone résidentielle, il ne voit pas l'intérêt public au changement de zonage.

Un résident de l'avenue Sainte-Geneviève se dit en accord avec les différentes recommandations du groupe de résidents de la rue de la Porte et de l'avenue Sainte-Geneviève, notamment celle touchant le calcul de la hauteur et l'interdiction de toute façade principale le long de l'escalier de la Terrasse. D'autre part, en ce qui a trait aux usages de bar et de restaurant, il rappelle que l'idée sous-jacente est d'accommoder la clientèle de l'hôtel comme on le fait dans un couette et café. Or, la superficie de 75 mètres carrés et les ajouts liés au nombre de chambres donnent une superficie qui avoisine les 100 mètres carrés, ce qui ouvre la perspective de l'implantation d'un véritable restaurant ou bar, avec tous les inconvénients associés dont le bruit, les odeurs et la gestion des déchets. Même si les propriétaires actuels ne souhaitent pas se prévaloir de cette possibilité, à long terme, un futur acquéreur pourra décider de s'en prévaloir et ouvrir un restaurant. Nous sommes dans une zone résidentielle et pour cette raison, il demande de restreindre la réglementation en ce qui a trait aux 75 mètres carrés et de s'en tenir à l'esprit de départ qui est d'accommoder la clientèle de l'hôtel et non d'ouvrir un restaurant.

Plusieurs locataires du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, ont exprimé leur désaccord avec le projet car, s'il se réalise, ceux-ci perdront leur logement. Certains y logent depuis un bon moment. D'autres rappellent que les locataires habitent le bâtiment 12 mois par année alors que l'hôtel est fermé durant 6 mois. D'autres soulignent que la population résidente du Vieux-Québec ne cesse de diminuer et se demande comment ce projet contribue à inverser cette tendance. Un autre intervenant fait valoir que le 8, rue de la Terrasse-Dufferin, offre des logements à prix abordables. Il souhaite que l'on s'assure que les nouveaux logements seront effectivement construits et que les locataires du 8 aient une priorité pour ces logements. Un autre résident souhaite savoir à quel moment débutera le projet, si des mesures sont prévues pour les locataires actuels et les recours possibles?

L'un des propriétaires des 6 et 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin, M. J.F. Matéi, apporte les précisions sur le projet. En ce qui a trait au restaurant, il est tout à fait en accord à ce que celui-ci soit réservé à la clientèle de l'hôtel et, en ce sens, il se dit d'accord à ce que la Ville introduise cet élément dans la réglementation pour les propriétaires actuels et futurs. En ce qui a trait à un plan d'ensemble qui présente les 2 projets, il rappelle que plusieurs plans ont été faits par le passé. Cela a entraîné des coûts importants et n'a rien donné. Le zonage permet une hauteur de 12 mètres pour la zone, c'est à cela que les propriétaires vont se conformer. Pour ce qui est de la façade du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, elle ne sera pas démolie. En ce qui a trait aux prix des logements, en location ou en propriété, ceux-ci ne pourront pas être abordables. Les coûts engagés depuis le début du projet et la diminution du nombre de logements par rapport au projet initial ne permettent pas de le faire. Par ailleurs, l'hôtel n'est pas ouvert à l'année tout simplement parce que celui-ci a besoin d'être rénové afin d'offrir un produit qui intéressera, notamment, la clientèle des entreprises. Pour la réalisation du projet, l'intention est de réaliser les deux projets, hôtelier et résidentiel, simultanément.

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU
DIVISION DES RELATIONS AVEC LES CITOYENS
ET DU SOUTIEN ADMINISTRATIF

Rapport d'une assemblée publique de consultation
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et RRVQ chapitre P-4

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU MANDATÉ

Deux membres indiquent qu'ils n'étaient pas présents à l'assemblée de consultation de juin dernier. Ils s'inquiètent de l'expansion continue de l'hôtellerie dans le quartier et ne pensent pas qu'une ville puisse se développer en ajoutant constamment des hôtels, restaurants et bars. Toute la question résidentielle doit être prise en considération. Pour ces raisons, ils n'appuieront pas la recommandation de permettre l'usage hôtelier au 8, rue de la Terrasse-Dufferin.

Les autres membres qui sont intervenus soulignent la présence des locataires du 8, rue de la Terrasse-Dufferin, qui, pour la première fois dans cette démarche de consultation amorcée depuis plus d'un an, se font entendre. Ils montrent une autre facette de la question. Jusqu'à maintenant, le dossier était davantage une question de bon voisinage entre les propriétaires et les voisins. S'appuyant sur le rapport de la consultation publique du 15 juin dernier, ils rappellent que celle-ci avait permis de clarifier toute l'information sur le projet, incluant les aspects qui ne font pas l'objet de la consultation, et d'entendre les différentes parties au dossier. Toutes ces informations sont inscrites au rapport de cette consultation et sont enregistrées. À l'issue de la consultation de juin, le conseil de quartier s'est montré favorable à l'agrandissement de l'hôtel dans la mesure où les logements perdus au 8, rue de la Terrasse-Dufferin, étaient remplacés par de nouveaux logements sur la partie restante du lot, et ce, à la condition qu'au plan du zonage on puisse limiter la superficie de l'hôtel au seul bâtiment du 8, rue de la Terrasse-Dufferin. Le conseil de quartier constate que, à l'exception de la question de la résidence de tourisme, le projet de règlement sous étude et à être adopté traduit fidèlement, en terme réglementaire, les modifications souhaitées lors de la précédente assemblée du 15 juin et, qu'indépendamment des objections formulées par les citoyens présents, les membres du conseil de quartier entendent recommander au conseil d'arrondissement d'approuver ce projet de règlement, assorti d'une précision limitant l'usage à la fonction hôtelière.

Par ailleurs, le président rappelle aux participants que malgré cette prise de position du conseil de quartier il leur est encore loisible de faire des représentations aux niveaux appropriés puisqu'ils n'ont pas encore épuisé la totalité des recours à leur disposition, s'ils souhaitent s'opposer à un tel projet de règlement.

D. F. Aug. Lais

Denis L'Anglais
Président
Conseil de quartier du
Vieux-Québec-Cap-Blanc-
colline Parlementaire

André Martel

André Martel
Conseiller aux consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou

29 septembre 2010

Québec, le 21 septembre 2010

Objet : Consultation publique du 21 septembre 2010

Lot 1 212 433 Vieux-Québec

Mesdames et messieurs les membres du Conseil d'administration du conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc-colline Parlementaire et madame la conseillère de notre quartier ;

Je me présente, mon nom est Michel Verreault, je suis copropriétaire du 5 avenue Ste-Geneviève dans le quartier du Vieux-Québec.

Je suis le délégué et le porte-parole d'un regroupement de propriétaires des rues de La Porte et Ste-Geneviève de la zone 11101 Hb où est situé le lot 1 212 423 qui fait l'objet de la consultation de ce soir. Pour les fins de la consultation, nous appellerons la zone « de la Porte ».

Je suis accompagné de monsieur André Couture, propriétaire du 37, de la Porte qui participera avec moi aux demandes de renseignements et de précisions concernant le projet de règlement.

Nous avons également demandé à notre consultant ; l'urbaniste monsieur Yves Perron qui nous a conseillé sur tous les points

techniques du règlement et de nous accompagner. Nous vous réservons le droit de lui demander de poser des questions pour nous, si le cas se présente, à cause de la complexité du règlement.

Vous n'êtes pas sans savoir que, depuis bientôt deux ans, nous participons activement aux différents processus de consultation visant la révision du plan et des règlements d'urbanisme pour la Ville pour notre quartier et surtout pour notre zone « de la Porte ».

Nous comprenons que le conseil de quartier doit viser la protection du plan directeur et favoriser la vocation de l'habitation dans notre quartier plutôt que d'en augmenter la vocation commerciale qui a pour résultante d'annuler la vie de quartier en dehors de la période estivale d'été.

Nous vous avons fait l'historique de l'évolution des constructions dans notre zone et de ce que devrait être tout nouveau développement immobilier dans la zone « de la Porte» pour respecter son histoire et demeurer une des plus belles cartes postales de notre Ville.

Nous avons clairement informé les élus de notre proposition afin que notre quartier et le Vieux-Québec deviennent un milieu de vie agréable.

Nous sommes heureux du cheminement des décisions qui ont été prises à ce jour pour notre quartier. Cependant, nous réitérons notre position en regard d'un projet de développement sur le lot 1 212 423, pour lequel nous avons des réserves dont nous en avons fait mention tout au long du processus.

Nous ne sommes pas en désaccord avec un projet de mise en valeur de ce lot qui est situé en zone résidentielle. Nous l'avons répété en de maintes occasions ; notre message ne reçoit toutefois aucun écho.

Son développement doit toutefois suivre les balises établies dans les études que nous avons déposées à la Ville, à savoir :

- Le lot ne doit pas être subdivisé de manière à ce que des constructions puissent être érigées face à la ruelle ;
- Aucun logement ne doit avoir son accès principal via cette ruelle ;
- Tout bâtiment doit avoir sa façade principale donnant sur la rue Terrasse-Dufferin ;
- La hauteur maximale hors-tout d'une construction autorisée sur cet emplacement doit être limitée à 12 mètres mesurée à partir du niveau de la rue Terrasse-Dufferin en façade du nouveau

bâtiment tel qu'approuvé par le conseil d'arrondissement l'a approuvé dans le règlement d'urbanisme.

- La zone et le quartier doivent être informés du projet (implantation, volume, gabarit, architecture, stationnement, aménagement paysager) et avoir le droit de se prononcer sur son éventuelle réalisation par voie de consultation et/ou de référendum.
- Aucun permis de construction ne doit être accordé pour les travaux d'agrandissement de l'hôtel avant que le plan d'ensemble de construction ou autre du nouveau complexe immobilier n'ait été soumis à une consultation publique.

Avant de déposer nos recommandations, nous voudrions procéder à une période de questions. Nous anticipons recevoir des réponses claires et précises et que ces réponses nous soient confirmées par écrit par les représentants de la Ville pour que nous puissions les retracer dans le futur, si le besoin s'en fait sentir, à moins que les discussions de ce soir ne soient enregistrées et que nous puissions en obtenir la transcription intégrale.

Québec, le 21 septembre 2010

**Objet : Consultation publique du 21 septembre 2010
Lot 1 212 423 Vieux Québec**

QUESTIONS :

1. Est-ce que les discussions de ce soir sont enregistrées, si oui, pouvons-nous obtenir copie de l'enregistrement ?

2. L'emprise véhiculaire sur laquelle aboutit l'escalier est-elle une rue publique municipalisée ?

3. Nous avons compris lors de l'assemblée publique de consultation tenue à l'Hôtel-de-Ville :
 - a. que les usages «établissement hôtelier» et « résidence de tourisme » ne seraient autorisés qu'aux adresses 6 et 8 (en partie) Terrasse-Dufferin.

b. que seul l'usage h1/logements serait autorisé sur le terrain occupé par le 10, Terrasse-Dufferin et par le stationnement.

En vertu de quel article du projet de règlement ces éléments sont-ils traduits ?

4. Est-ce que les normes du règlement de zonage et de la grille des spécifications relatives à notre zone s'appliqueront au projet de construction notamment en ce qui concerne :

- Les marges
- Le pourcentage d'occupation au sol
- Le pourcentage d'aire verte
- Les aires d'agrément
- La hauteur maximale
- La norme des grands logements

5. Est-ce que la disposition de la grille des spécifications relatives à notre zone fixant la hauteur maximale d'un bâtiment à 12 mètres hors-tout s'appliquera au projet à partir de la façade du bâtiment calculée au niveau « zéro » de la rue Terrasse-Dufferin.

6. En cas de vente du terrain occupé par le 10, Terrasse-Dufferin et du stationnement à un tiers sera-t-il possible au nouvel acquéreur de réaliser un projet hôtelier distinct de celui du 6-8, Terrasse-Dufferin ?

7. Le projet de transformation du 8, Terrasse-Dufferin et le projet de construction sur le résidu du terrain (10, Terrasse-Dufferin et stationnement) feront-ils l'objet d'un plan de construction ?

Si oui, ce plan sera-t-il susceptible d'approbation référendaire ?

8. À l'article 939.212 du règlement on mentionne que :

« pourvu que la superficie du sol occupé par l'usage du groupe C10 établissement hôtelier ou du groupe C11 résidence de tourisme sont d'au plus 250 mètres carrés ».

D'où vient le 250 mètres carrés d'occupation au sol alors que le promoteur a mentionné qu'il avait besoin de 250 mètres carrés au total dans le bâtiment no.8 pour agrandir son hôtel ?

9. Que détermine l'article No. 939.130 ; Les cases de stationnement sont-ils souterrains ou hors sol avec des murs fermés?

9. Que détermine l'article No. 939.130; Les cases de stationnement sont-ils souterrains ou hors sol avec des murs fermés?

10. À l'article 939.131, doit-on comprendre que l'on vise la destruction du bâtiment par des causes telles que : incendie, tremblement de terre ou autres sinistres naturels et non par la destruction de la main de l'homme?

11. À l'article 939.137, comment définissez-vous le mot occupation au début du deuxième paragraphe?

Québec, le 21 septembre 2010

**Objet : Consultation publique du 21 septembre 2010
Lot 1 212 423 Vieux Québec**

RECOMMANDATIONS :

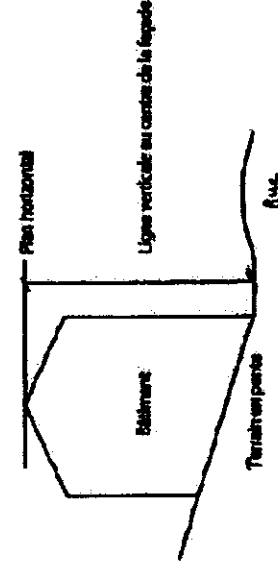
En vertu des commentaires émis lors de la consultation publique du 21 septembre 2010, nous recommandons que le projet de règlements soit modifié pour tenir compte des points suivants :

1. Le Conseil de quartier doit se donner le temps nécessaire pour prendre connaissance de la problématique et de nos recommandations avant de faire ses propres recommandations aux élus de notre arrondissement.
2. Le lot 1 212 423 ne doit pas être subdivisé de manière à ce que des constructions puissent être érigées face à la ruelle pour contourner l'esprit du règlement et aller à l'encontre des décisions des élus en regard du règlement d'urbanisme.
3. Aucun logement ne doit avoir son accès principal via cette ruelle.

4. Tout bâtiment doit avoir la façade principale donnant sur la rue Terrasse-Dufferin.

5. La hauteur maximale hors-tout, incluant la mécanique du bâtiment ou autres éléments, d'une construction autorisée sur cet emplacement doit être limitée à 12 mètres mesurée à partir du niveau « zéro » de la rue Terrasse-Dufferin en façade du nouveau bâtiment et ce, en fonction des décisions prises par les élus du conseil d'arrondissement, sur la base du croquis suivant :

La hauteur maximale du bâtiment est de 12 mètres hors-tout. Cette hauteur est mesurée au centre de la façade suivant une ligne verticale située entre le niveau du sol de la rue qui est contigu au bâtiment et un plan horizontal qui passe par la pente la plus élevée du bâtiment.



6. La zone et le quartier doivent être informés du projet (implantation, volume, gabarit, architecture, stationnement, aménagement paysager) et avoir le droit de se prononcer sur son éventuelle réalisation par voie de consultation et/ou de référendum.

7. Aucun permis de construction ne doit être donné pour les travaux d'agrandissement de l'hôtel existant avant que le plan d'ensemble, de construction, ou autre du nouveau projet n'ait été soumis à une consultation publique.

8. L'autorisation d'opérer l'hôtel au 8, Terrasse-Dufferin doit être révoquée après 2 ans si le projet résidentiel n'est pas terminé tel qu'autorisé par le plan d'ensemble.

9. Le 250 mètres carrés de l'article 939.212 doit se limiter à 250 mètres carrés à l'intérieur du No.8 et non à l'occupation au sol.

10. Les cases de stationnements doivent toutes être situées en souterrain.



Michel Verreault

Pour le regroupement de propriétaires des rue de la Porte
et Ste-Geneviève

c.c. : Aux élus de l'arrondissement
Au greffier de l'arrondissement