

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-190

<p>1. Événement, date et lieu (11-01-12) 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 1 212 508 par certains usages, R.C.A.IV.Q. 39 et 40, 111, rue Sainte-Anne</p>												
<p>4. Présences Membres avec droit de vote : Mmes Émilie-Jennifer Desbiens, Michèle Gagnon, Margo Ménard et Françoise Sorieul, MM. Benoît Bossé, Gilles Dufour et Louis-Jean Rousseau Membre sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère municipale Personnes-ressources : Mme 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. 39 et 40. 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. 40 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 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 39; - 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 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 40; - <u>D'exclure</u> de ces deux projets de règlement les usages du groupe Commerce 11 - résidence de tourisme et l'affichage incluant les porte-menus et <u>d'inclure</u> aux deux projets de règlement l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments.</p>														
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <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>6</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mme Michelle Doré déclare son intérêt et ne participe pas à la discussion, à la formulation et au vote du conseil d'administration sur la recommandation.</p>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	0	3.	6	Abstention	1	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 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 39. - 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 1 212 508 par certains usages – R.C.A.IV.Q. 40. 3- Même que l'option 2, mais exclure des deux projets de règlement les usages du groupe commerce 11 - résidence de tourisme et l'affichage incluant les porte-menus et d'inclure aux deux projets de règlement l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments. - (nouvelle option proposée par le conseil de quartier).</p>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	6													
Abstention	1													
Total	7													

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-190

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 7

Nombre de commentaires : 4

Questions :

Usage du bâtiment : L'usage inscrit au permis depuis 1996 est celui de l'habitation. Toutefois, dans le cadre des inspections dans le dossier de la gestion des établissements d'hébergement touristique, il a été constaté par la Ville qu'un mur a été percé entre le 111 et le 115, rue Sainte-Anne, que le rez-de-chaussée est utilisé comme salle à déjeuner pour l'hôtel du 115, et qu'aux étages on trouve une chambre et trois résidences de tourisme.

Complexité de la gestion de la mixité des fonctions (en référence à la recommandation du conseil de quartier du 15 juin 2010 de permettre au 111 l'usage de salle à déjeuner au rez-de-chaussée et de remettre les logements aux étages) : La complexité provient du fait qu'on permettrait dans le 111 un usage accessoire (salle à déjeuner) à un usage principal (hôtel) qui est situé dans le bâtiment voisin au 115, rue Sainte-Anne; de l'exigence d'avoir une entrée distincte pour chaque usage au 111; de la difficulté de s'assurer à long terme que les logements du 111 sont bel et bien utilisés pour la fonction résidentielle. Pour ces raisons, il est recommandé que le bâtiment soit consacré en totalité à la fonction résidentielle ou à la fonction hôtelière.

Commentaires :

Ayant participé aux différentes consultations publiques sur la gestion des établissements d'hébergement touristique et au comité externe de l'arrondissement sur ce dossier, le représentant de l'Association hôtelière de la région de Québec se dit déçu de constater et ne comprend pas pourquoi l'arrondissement ne peut accepter la recommandation élaborée à la consultation du 15 juin dernier, c'est-à-dire, de permettre l'usage de salle à déjeuner au rez-de-chaussée du 111 et la fonction habitation aux étages. Il rappelle qu'à cette consultation c'était le seul dossier, sinon l'un des rares, où la propriétaire proposait de réintroduire la fonction habitation dans son bâtiment, proposition avec laquelle elle se dit toujours confortable. De plus, il mentionne que la perte de la salle à déjeuner serait problématique pour l'hôtel du 115. Enfin, il se demande pourquoi la Ville n'agit pas davantage sur la question de l'hébergement touristique illégal, qui constitue le problème numéro un, plutôt que de rejeter une solution de zonage qui permet de réintroduire de l'habitation dans un bâtiment.

Considérant les difficultés que créerait le rejet de la modification de zonage pour le 111, rue Sainte-Anne, bien qu'il aurait préféré que l'arrondissement accepte la recommandation du 15 juin dernier, à regret la représentante du Comité des citoyens du Vieux-Québec indique que son organisme se prononce en faveur de l'option 2, c'est-à-dire de permettre la fonction hôtelière dans l'ensemble du bâtiment du 111, rue Sainte-Anne.

Une autre intervenante, la représentante de la requérante, dépose et présente un document qui contient sept annexes. Celles-ci démontrent, notamment, que le bâtiment du 111, rue Sainte-Anne était utilisé à des fins hôtelières jusqu'à 15 ans avant l'achat de l'immeuble par la propriétaire actuelle. L'une des annexes contient des photographies de certaines chambres du 111. D'autre part, elle précise que lorsque la requérante a constaté le problème du 111, celle-ci a fait une demande de modification de zonage et finalement proposée de maintenir la salle à déjeuner au rez-de-chaussée et de remettre des logements aux étages. Elle souligne que la perte de la salle à déjeuner serait problématique pour l'hôtel situé au 115, car cela risquerait de le mettre en péril, sans compter les coûts importants associés à la transformation du 111 en un bâtiment strictement résidentiel. Enfin, la requérante dépose un courriel d'un propriétaire résidentiel voisin qui appuie le maintien de la salle à déjeuner au 111, rue Sainte-Anne.

Par ailleurs, le fils de la requérante précise qu'on trouve au rez-de-chaussée et au sous-sol du 111, rue Sainte-Anne la salle à déjeuner, la salle des employés, une buanderie et du rangement. L'interdiction d'utiliser le 111 pour ces fonctions aura un impact important pour l'hôtel du 115, car il faudrait y diminuer le nombre de chambres afin d'y déménager ces fonctions.

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Projet de règlement de zonage : Le présent projet de règlement de zonage, qui est une permission d'occupation, ne concerne que le lot du 111, rue Sainte-Anne et ne s'applique donc pas à l'ensemble de la zone où ce lot est localisé. Ainsi, pour ce bâtiment, la requérante aura le choix de se prévaloir des usages prévus à la permission d'occupation pour ce lot ou de se conformer au zonage en vigueur dans la zone où est situé ce lot, c'est-à-dire un zonage résidentiel.

Commentaires :

Un membre rappelle certains éléments concernant ce dossier. S'appuyant sur le document déposé par la représentante de la requérante, il souligne que celle-ci savait au moment de l'achat que l'usage en vigueur dans l'immeuble du 111, rue Sainte-Anne n'était pas conforme. En outre, il n'a pas été démontré que l'hôtel du 115, rue Sainte-Anne ne serait plus rentable si la salle à déjeuner devait y être déménagée. En ce qui a trait à la recommandation de juin 2010, c'est-à-dire l'autorisation de la salle à déjeuner au rez-de-chaussée de l'immeuble du 111 et la réintroduction de la fonction résidentielle aux étages, celle-ci avait été imaginée par la requérante et avait reçu l'appui du conseil de quartier qu'il l'a recommandé à l'arrondissement. Depuis, c'est l'arrondissement qui rejette cette solution qui représentait pourtant un compromis acceptable. Également, il déplore le fait que l'administration municipale n'ait pas appliqué pendant de nombreuses années sa réglementation de zonage, ce qui a conduit au développement de l'hôtellerie illégale au détriment de la fonction résidentielle.

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2010-190

10. Questions et commentaires du mandaté (suite)

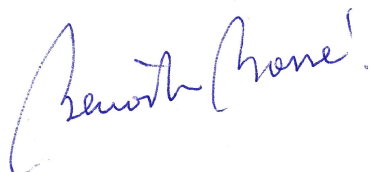
En ce qui a trait à l'argument de la Ville soutenant que la complexité de gestion rend impraticable la recommandation formulée en juin dernier, recommandation qui s'appuyait sur la mixité des fonctions dans un même bâtiment, des membres ne comprennent pas que la Ville ne puisse pas gérer la mixité des fonctions. Pourtant, l'approche de mixité des fonctions constitue actuellement la façon de faire. Cette décision de l'administration a pour conséquence d'obliger le conseil de quartier à réviser sa recommandation qui constituait un compromis valable, permettant à la fois de résoudre la question de la salle à déjeuner et le retour de la fonction résidentielle dans le bâtiment du 111.

En ce qui a trait à la recommandation, si la majorité des membres appuient l'option de permettre la fonction hôtelière dans l'ensemble du bâtiment, l'un d'eux signale que celle-ci facilite la gestion du bâtiment. Pour lui, la solution élaborée en juin dernier représente un défi de gestion à long terme. Si, dans un premier temps, il apparaît que l'usage résidentiel peut fonctionner séparément de la fonction hôtelière, il n'est pas convaincu que cette distinction puisse se perpétuer, notamment en cas de vente du bâtiment. Pour les autres membres qui appuient également cette option, certains soulignent qu'ils auraient préféré la solution de la mixité des fonctions recommandée en juin 2010, car elle permettait le retour de la fonction résidentielle dans une partie du bâtiment. Parmi les autres commentaires, tout en étant conséquente avec les recommandations du conseil de quartier et les décisions de l'arrondissement concernant le 115, la recommandation du conseil de quartier pour le 111 doit être comprise comme un cas d'exception et ne doit pas encourager des propriétaires à faire fi du zonage en espérant un jour obtenir une régularisation. Enfin, notant que le bâtiment du 111, rue Sainte-Anne est situé dans une zone résidentielle, il est rappelé que le conseil recommande à nouveau à l'arrondissement de retirer la résidence de tourisme et les normes ayant trait à l'affichage et aux portemenus du projet de règlement et d'y ajouter l'interdiction de toute sonorisation à l'extérieur des bâtiments.

11. Suivis recommandés

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

Approuvé par



Benoît Bossé
Vice-président
Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline
Parlementaire

14 janvier 2011

Préparé par



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