

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2014-224
17-252-01-11-48

<p>1. Événement, date et lieu (15-01-12) Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/> L'École des Ursulines, 3, ruelle des Ursulines, Bâtiment du gymnase, 19 h</p>	<p>2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070 Hb, autorisation de la fonction C20 restaurant, retrait du pourcentage des grands logements, affichage de type 2 patrimonial, projet de café au 540, rue Champlain, R.C.A.1V.Q. 223 – (quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire)</p>														
<p>4. Présences Membres avec droit de vote : Mmes Alexandra Buthiaux, Suzanne Dupuis, MM. Tommy Byrne, Marc-Antoine Doré, Guillaume Marchand, Gilles Piché et Alain Samson Membre sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère municipale Personnes-ressources : MM. Sergio Avellan et 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 du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 223. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier, consultation publique dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 223 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche d'information sur le projet de modification, le projet de règlement 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 remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p>																
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté À la majorité, il est recommandé au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé projet de modification au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070 Hb, R.C.A.1V.Q. 223.</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>4</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	4	3.	1	4.	2	Abstention	0	Total	7	<p>8. Description des options</p> <ol style="list-style-type: none"> Statu quo, recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme. Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification intitulé projet de modification au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070 Hb, R.C.A.1V.Q. 223. Même que l'option 2 mais avec les restrictions suivantes : afin d'éviter dans le voisinage les odeurs et le bruit, interdire toute sortie de hotte liée à la cuisson, interdire la sonorisation à l'extérieur, exiger l'entreposage intérieur des matières résiduelles. Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'autoriser le café en recourant à l'outil réglementaire de la permission et de la demande d'occupation de manière à restreindre la modification de zonage au seul immeuble du 540, rue Champlain, inclure au projet de règlement les restrictions inscrites à l'option 3. 	
Option	Nombre de votes															
1.	0															
2.	4															
3.	1															
4.	2															
Abstention	0															
Total	7															

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2014-224
 17-252-01-11-48

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 11

Nombre de personnes qui sont intervenues : 1

Enjeux : Mme Anne Guérette, conseillère municipale du district électoral Cap-aux-Diamants, fait état des enjeux du projet de modification de zonage. Le projet concerne une petite zone dans laquelle on trouve quatre propriétés. La modification, si elle est approuvée, s'appliquera à l'ensemble des bâtiments de la zone, c'est-à-dire que les propriétaires des bâtiments de cette zone qui le souhaitent pourraient se prévaloir de la nouvelle réglementation. Toujours pour cette zone, la modification vient retirer les exigences concernant les grands logements. Par ailleurs, bien que l'on puisse anticiper que peu de clients du futur restaurant s'y rendront en voiture, il faut garder à l'esprit que le restaurant peut occasionner un impact sur le stationnement sur rue dans ce secteur de la rue Champlain. D'autre part, puisqu'il s'agit d'un restaurant, la question de la ventilation mécanique doit être considérée, elle peut occasionner des odeurs et du bruit dans le voisinage. Toujours en matière de bruit, il importe également de considérer la sonorisation à l'extérieur et les heures d'ouverture. La question de la gestion des matières résiduelles constitue également un enjeu important, il faut prendre en compte cette question et en planifier la gestion dès l'étape de la préparation du projet. En matière de mixité des usages, si les résidents du secteur sont favorables au projet, l'ajout d'un café contribuera sans aucun doute à l'amélioration de l'offre de commerces de proximité dans ce secteur du quartier.

Questions : Aucune question

Commentaires :

Outre le requérant, aucune autre personne du public n'est intervenue. Dans sa présentation, le requérant indique qu'il a acheté le bâtiment en 2013 et qu'il y réside depuis juin 2014. Il souhaite réaliser un café type santé, offrant des sandwichs et des salades. Il n'y aura pas de friture. En matière de clientèle, il vise les personnes qui fréquentent l'escalier du Cap-Blanc, principalement celles qui s'y entraînent, et la population du Cap-Blanc. Dans cette perspective, le concept du café s'appuie sur deux thématiques, le plein air et l'histoire avec une exposition permanente relatant l'histoire du Cap-Blanc. Dans le café, il y aura un présentoir avec de l'information sur les activités de plein air de la région de Québec. Enfin, le requérant dépose une pétition qui a été signée par 119 résidents du Cap-Blanc appuyant l'ouverture d'un café au 540, rue Champlain. Le libellé de la pétition fait état d'heures d'ouverture entre 7 h et 21 h. Une copie de la pétition est jointe en annexe.

10. Questions et commentaires du mandaté

Combien y aura-t-il de places assises dans le restaurant et quel est le coût de réalisation du projet? R. : Bien que le projet ne soit pas encore très avancé, le requérant indique qu'il pourrait offrir entre 40 et 50 places assises. Le coût du projet pourrait atteindre entre 150 000 \$ et 200 000 \$.

Est-ce qu'il y aura des places de stationnement hors rue pour le restaurant? R. : Le requérant précise que le projet de café ne prévoit pas de places de stationnement hors rue. Les places de stationnements hors rue disponibles sur le terrain de la propriété sont à l'usage des résidents de l'immeuble. Par ailleurs, le représentant de la Ville ajoute que la réglementation n'exige pas de cases de stationnement pour les restaurants.

Est-ce qu'il y aura un endroit pour stationner les vélos? R. : Compte tenu de la proximité de la piste cyclable, le requérant indique qu'il y aura un espace pour le stationnement des vélos.

Est-ce que la clientèle du restaurant et de l'immeuble résidentiel utiliseront les mêmes accès au bâtiment? R. : Le requérant précise que les accès et sorties sont distincts pour chacune des clientèles. L'accès au restaurant se fera par une entrée située du côté de l'escalier du Cap-Blanc, à l'ouest du bâtiment. Il y aura un autre accès du côté est du bâtiment. L'accès au logement se fera par la porte actuelle, en façade du bâtiment.

Y aura-t-il éviction de locataires? R. : Le requérant indique qu'il y aura éviction des locataires du rez-de-chaussée, là où le café sera situé. Les locataires en sont déjà informés. Les règles de la Régie du logement s'appliquent. Toutefois, en vertu de ces règles, il est trop tard pour un départ des locataires en juillet 2015.

Y aura-t-il une terrasse? R. : Le requérant précise que dans l'immédiat ce n'est pas dans son intention. Par ailleurs, le représentant de la Ville souligne que la réglementation permet les terrasses.

Est-ce qu'il y aura une machine distributrice de boisson à l'extérieur? R. : Le requérant indique que ce n'est pas prévu, mais il étudiera la suggestion. Puisqu'il y a différents aspects dans la réglementation concernant la vente à l'extérieur, le représentant de la Ville précise qu'une vérification réglementaire devra être faite pour cette question.

Y aura-t-il de la musique à l'extérieur? R. : Le requérant indique qu'il ne souhaite pas mettre de la musique à l'extérieur. Le représentant de la Ville précise que la réglementation n'interdit pas la sonorisation à l'extérieur. Par contre, le bruit produit, qu'il provienne de l'intérieur ou de l'extérieur, ne doit pas devenir un bruit perturbateur, c'est-à-dire plus fort que le bruit ambiant.

Puisque le requérant désire réaliser un café et non un véritable restaurant, est-ce qu'il y a dans la classification réglementaire des usages un autre usage que le C20 pour les cafés, classification qui permettrait de ne pas accorder tous les aspects inclus à l'usage C20 restaurant? R. : Le représentant de la Ville précise que l'usage C 20 restaurant regroupe toutes les formes de restaurant, il n'y a pas de distinction pour un café. Par contre, on peut limiter la superficie de l'aire de consommation, c'est ce que propose le présent projet de modification qui limite l'aire de consommation à 200 m². À cette superficie s'ajoute celles des services dont la cuisine, l'entreposage et les toilettes.

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2014-224
17-252-01-11-48

10. Questions et commentaires du mandaté (suite)

Quelle est la superficie du café? R. : L'architecte du projet précise que l'aire totale du café, le rez-de-chaussée, est de 150 m² à l'intérieur de laquelle l'aire de consommation atteint 94 m².

Est-ce que le projet de modification concerne exclusivement l'ajout de la fonction restaurant? R. : Le représentant de la Ville indique que le projet de modification concerne strictement l'ajout de la fonction restaurant dans la zone résidentielle visée. Si quelqu'un souhaite y implanter un autre type de commerce, une modification de zonage sera nécessaire.

Est-ce que l'on peut contingenter le nombre de restaurants? R. : Le représentant de la Ville indique qu'au plan réglementaire il est possible de contingenter le nombre de restaurants dans la zone.

Pourquoi ne pas avoir procédé par une permission et une demande d'occupation? Dans la mesure où il serait proposé de procéder par une permission et une demande d'occupation plutôt que par une modification standard à la réglementation de zonage, quel sera le délai avant l'émission d'un permis? R. : Le représentant de la Ville indique que l'analyse montre que la zone est peu étendue, elle compte quatre bâtiments privés, dont une copropriété. Dans ces circonstances, l'introduction de la fonction C20 restaurant dans la zone aura peu d'effet. Pour cette raison, il n'a pas été proposé d'utiliser l'outil réglementaire de la permission et de la demande d'occupation. En ce qui a trait au délai lié à l'utilisation de l'outil réglementaire de la permission et de la demande d'occupation, cela exigerait de reprendre entièrement le processus de consultation. Conséquemment, au plan du délai, le représentant de la Ville estime qu'un permis ne pourrait pas être délivré avant juin ou juillet 2015. Sur ce point, le requérant indique que cela ne pose pas de problème, car, selon les règles de la Régie du logement, il ne peut pas reprendre possession des logements en juillet 2015.

Commentaires :

Les membres qui sont intervenus s'expriment en faveur du projet d'implanter un café dans ce secteur du Cap-Blanc. Si une majorité des membres sont en faveur du projet de règlement tel que proposé, par contre une partie des membres se disent préoccupés par certains impacts que le projet pourrait entraîner dans ce secteur du quartier, essentiellement résidentiel. Ces préoccupations concernent le système de ventilation, la sonorisation à l'extérieur et la gestion des matières résiduelles. Ainsi, en ce qui a trait à la ventilation, il s'agit d'éviter à l'extérieur du restaurant les odeurs de cuisson et le bruit produit par les hottes de ventilation. Puisque le requérant ne fera pas de friture dans le restaurant, il est proposé d'interdire toute sortie de hotte liée à la cuisson. En matière de sonorisation, que ce soit pour attirer l'attention des passants ou pour une éventuelle terrasse, dans le but de limiter la propagation du bruit dans le voisinage, il est demandé que la réglementation interdise la sonorisation à l'extérieur du café. En matière de gestion des matières résiduelles, afin d'éviter les odeurs ou la présence de vermine, il est demandé que la réglementation prévoit que la gestion des matières résiduelles se fasse dans un endroit fermé, soit à l'intérieur du bâtiment ou dans un bâtiment à construire. Afin d'atteindre ces objectifs, ces membres proposent une nouvelle option qui permettrait la réalisation du café selon le projet de règlement présenté par la Ville, mais en ajoutant les conditions énumérées précédemment. Par ailleurs, des membres se disent préoccupés par la possible prolifération du nombre de restaurants dans la zone, prolifération induite par le projet de règlement. Dans ce contexte, même si la zone est petite et concerne peu de propriétés, et puisque celle-ci et les zones adjacentes sont essentiellement résidentielles, ces membres proposent de gérer l'implantation du café en recourant à l'outil réglementaire de la permission et de la demande d'occupation, outil qui permettra de limiter l'usage restaurant au seul bâtiment du 540, rue Champlain. Également, la permission et la demande d'occupation incluraient les conditions relatives à la ventilation, la sonorisation à l'extérieur et la gestion des matières résiduelles. Enfin, un membre s'interroge s'il n'y aurait pas lieu de réduire la superficie de l'aire de consommation du restaurant en considérant qu'aucune case de stationnement n'est offerte par le projet. À son point de vue, dans le contexte actuel du projet, il pourrait s'en suivre une augmentation des problèmes de stationnement sur rue attribuable à une augmentation de l'achalandage dans ce secteur.

11. Suivis recommandés

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

Approuvé par

Préparé par



Alain Samson
Président
Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline
Parlementaire

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

15 janvier 2015