



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : A1GT2016-120 Date : 22 Juillet 2016
Unité administrative responsable	Arrondissement de La Cité-Limoilou
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Approbation des projets de modification intitulés « Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéros 1 213 206, 1 213 211 et 1 213 212 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 286 et à une demande d'occupation sur lesdits lots, R.C.A.1V.Q. 287 (25, rue Saint-Louis, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)
Code de classification	No demande d'achat
17-252-01--11 SDORU 2016-04-060	
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
<p>La présente modification concerne la propriété du 25, rue Saint-Louis, désignée historiquement comme étant la « maison Kent » qui abritait jusqu'à récemment le siège du Consulat de France. La propriété se situe à l'intérieur de la zone résidentielle et commerciale 11051Ma de la rue Saint-Louis, localisée entre le Château Frontenac et la porte Saint-Louis.</p> <p>Cette proposition fait suite à l'adoption d'un premier projet de modification, R.C.A.1V.Q. 270, puis à son abrogation le 9 mai dernier, compte tenu de l'opposition de la population soulevée lors de l'assemblée publique de consultation.</p> <p>Les projets de modification ci-joints consistent en l'adoption d'une permission d'occupation visant uniquement la propriété visée. Les autres normes prescrites à la zone 11051Ma demeurent inchangées. Une permission d'occupation nécessite l'adoption de deux règlements.</p>	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
<p>CA1-2016-0162 Abrogation de la résolution CA1-2016-0076 relative au projet de règlement R.C.A.1V.Q. 270 (25, rue Saint-Louis, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire) - A1GT2016-032</p> <p>CA1-2016-0076 Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11051Ma, R.C.A.1V.Q. 270 (25, rue Saint-Louis, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire) - A1GT2016-012</p>	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
<p>Le détail de la demande est présenté sur la fiche en annexe.</p> <p>La population du secteur a été consultée à diverses reprises depuis le début du dépôt du projet par le requérant. Les résidents à proximité du commerce ont exprimé leur souhait de ne pas permettre une terrasse supérieure à 10 % de la superficie intérieure du commerce, voire même de ne pas aménager de terrasse. Plusieurs ont exprimés de grandes réserves, voire leur opposition, à la possibilité de permettre le service d'alcool sur la terrasse, même en accompagnement d'un repas. Le bruit tardif, les heures de fermeture et toute autre contrainte liée à l'achalandage de ce type de commerce sont les principales craintes soulevées par les citoyens résidant à proximité du futur commerce.</p> <p>Pour faire suite aux craintes soulevées, le plan de la terrasse a été révisé en fonction des commentaires reçus. La superficie sera réduite à 70 mètres carrés plutôt que les 124 mètres carrés prévus initialement. Une zone tampon végétalisée de 1,5 m sera aménagée le long de la terrasse entre celle-ci et la rue Haldimand, pour atténuer l'impact visuel et sonore. La terrasse ainsi réduite correspondra à environ 40 % de la superficie intérieure de l'établissement, plutôt que les 70 % demandés initialement.</p> <p>Le service d'alcool sur la terrasse sera possible en accompagnement d'un repas seulement. Cependant, l'usage autorisé ne permettra pas de cuisson sur place, comparativement à un restaurant, ce qui minimisera les nuisances souvent associées aux commerces de restauration.</p> <p>Ce règlement est conforme aux dispositions du Plan directeur d'aménagement et de développement. Il est également susceptible d'approbation référendaire.</p>	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : A1GT2016-120

Date : 22 Juillet 2016

Unité administrative responsable Arrondissement de La Cité-Limoilou

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

Projet

Objet

Approbation des projets de modification intitulés « Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéros 1 213 206, 1 213 211 et 1 213 212 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 286 et à une demande d'occupation sur lesdits lots, R.C.A.1V.Q. 287 (25, rue Saint-Louis, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)

RECOMMANDATION

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 les lots numéros 1 213 206, 1 213 211 et 1 213 212 du cadastre du Québec », R.C.A.1V.Q. 286;

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 les lots numéros 1 213 206, 1 213 211 et 1 213 212 du cadastre du Québec », R.C.A.1V.Q. 287;

De demander l'opinion du conseil de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire, relativement à ces deux projets de modification;

De demander au conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline Parlementaire de tenir l'assemblée publique de consultation sur les projets de modifications.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

Demande d'opinion et assemblée publique de consultation sur ces projets de règlement.

ANNEXES

Règlement R.C.A.1V.Q.286 (électronique)

Règlement R.C.A.1V.Q. 287 (électronique)

Fiche d'analyse (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Caroline Houde

Favorable 2016-07-26

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Claude Lirette

Favorable 2016-08-01

Alain Perron

Favorable 2016-07-31

Cosignataire(s)

Direction générale

IDENTIFICATION**Numéro** : A1GT2016-120**Date** : 22 Juillet 2016**Unité administrative responsable** Arrondissement de La Cité-Limoilou**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Approbation des projets de modification intitulés « Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéros 1 213 206, 1 213 211 et 1 213 212 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 286 et à une demande d'occupation sur lesdits lots, R.C.A.1V.Q. 287 (25, rue Saint-Louis, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)

Résolution(s)



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 286

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE PERMISSION
D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 1 213 206, 1 213 211
ET 1 213 212 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin de permettre au conseil d'arrondissement d'autoriser l'occupation d'un bâtiment sis au 25, rue Saint-Louis situé sur la partie du territoire formée d'une partie des lots numéros 1 213 206 et 1 213 211 du cadastre du Québec ainsi que du lot numéro 1 213 212 du cadastre du Québec afin de vendre des produits d'alimentation, préparés ou non sur place, qui peuvent ou non être consommés à l'intérieur ou sur un café-terrasse. La consommation de boissons alcoolisées peut être autorisée à l'intérieur du bâtiment et sur le café-terrasse si elle accompagne un repas.

Ces lots sont situés dans la zone 11051Ma, localisée approximativement à l'est de la rue Sainte-Ursule, au sud de la rue Donnacona, à l'ouest de la rue du Trésor et au nord de la rue Mont-Carmel.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 286**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE PERMISSION
D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 1 213 206, 1 213 211
ET 1 213 212 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA CITÉ-LIMOILOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.262, de ce qui suit :

« SECTION LIII

**« PERMISSION D'OCCUPATION RELATIVE AUX LOTS NUMÉROS
1 213 206, 1 213 211 ET 1 213 212 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

« 939.263. Le conseil d'arrondissement peut permettre, par règlement, l'occupation d'un bâtiment ou de plusieurs bâtiments ou autres ouvrages sur la partie du territoire formée d'une partie des lots numéros 1 213 206 et 1 213 211 et du lot numéro 1 213 212 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA1VQ4PC36 de l'annexe IV, par un établissement dont l'activité principale est la vente de produits d'alimentation, préparés ou non sur place et qui peuvent ou non être consommés à l'intérieur ou sur un café-terrasse. La consommation de boissons alcoolisées peut être permise à l'intérieur d'un bâtiment et sur le café-terrasse si elle accompagne un repas. ».

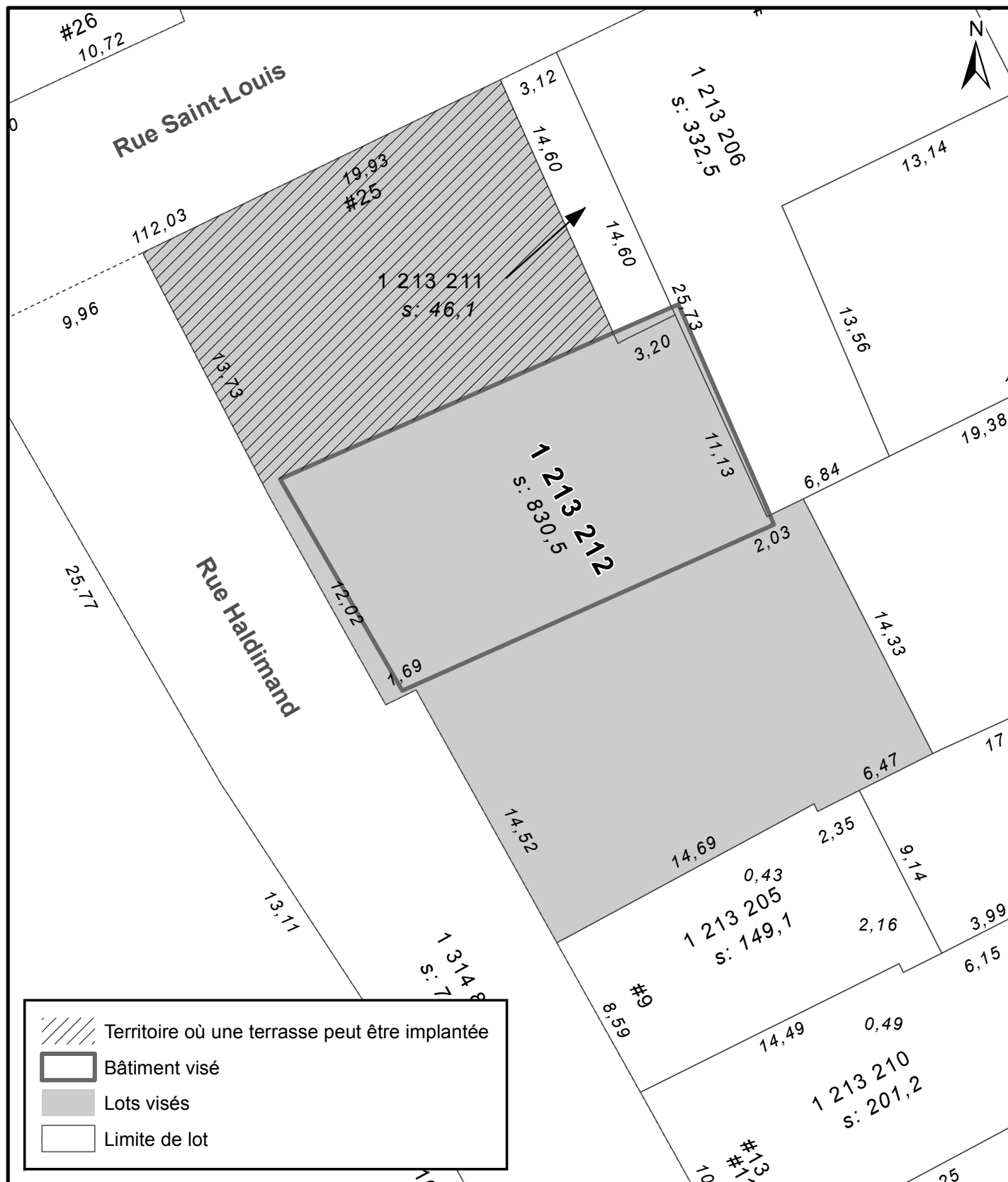
2. L'annexe IV de ce règlement est modifiée par l'addition du plan numéro RCA1VQ4PC36 de l'annexe I du présent règlement.

3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA1VQ4PC36



VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION
ET DE LA COORDINATION DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ANNEXE IV
LOT NUMÉRO 1213212 -
TERRITOIRE SUR LEQUEL DES PLANS DE CONSTRUCTION PEUVENT ÊTRE APPROUVÉS

No du règlement : R.C.A.1V.Q. 4 No du plan : RCA1VQ4PC36
Préparé par : M.M. Échelle : 1:250

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin de permettre au conseil d'arrondissement d'autoriser l'occupation d'un bâtiment sis au 25, rue Saint-Louis situé sur la partie du territoire formée d'une partie des lots numéros 1 213 206 et 1 213 211 du cadastre du Québec ainsi que du lot numéro 1 213 212 du cadastre du Québec afin de vendre des produits d'alimentation, préparés ou non sur place, qui peuvent ou non être consommés à l'intérieur ou sur un café-terrasse. La consommation de boissons alcoolisées peut être autorisée à l'intérieur du bâtiment et sur le café-terrasse si elle accompagne un repas.

Ces lots sont situés dans la zone 11051Ma, localisée approximativement à l'est de la rue Sainte-Ursule, au sud de la rue Donnacona, à l'ouest de la rue du Trésor et au nord de la rue Mont-Carmel.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 287

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE DEMANDE
D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 1 213 206, 1 213 211
ET 1 213 212 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'approuver la demande d'occupation d'un bâtiment sis au 25, rue Saint-Louis situé sur la partie du territoire formée d'une partie des lots numéros 1 213 206 et 1 213 211 du cadastre du Québec ainsi que du lot numéro 1 213 212 du cadastre du Québec afin de vendre des produits d'alimentation, préparés ou non sur place, qui peuvent ou non être consommés à l'intérieur ou sur un café-terrasse. La consommation de boissons alcoolisées est autorisée à l'intérieur du bâtiment et sur le café-terrasse si elle accompagne un repas.

Ces lots sont situés dans la zone 11051Ma, localisée approximativement à l'est de la rue Sainte-Ursule, au sud de la rue Donnacona, à l'ouest de la rue du Trésor et au nord de la rue Mont-Carmel.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 287**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE DEMANDE
D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 1 213 206, 1 213 211
ET 1 213 212 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.263, des suivants :

« **939.264.** L'occupation d'un bâtiment et de la cour avant sur la partie du territoire visée à l'article 939.263, par les usages visés à cet article, est autorisée sous réserve des conditions suivantes :

1° la superficie maximale de plancher du bâtiment où s'exercent ces usages est de 180 mètres carrés en excluant le sous-sol;

2° la superficie maximale de plancher de l'aire de consommation du bâtiment ne peut excéder 50 % de la superficie de plancher où sont exercés les autres usages autorisés par ce règlement dans le bâtiment;

3° l'exercice de ces usages dans le bâtiment est limité au rez-de-chaussée, à l'exclusion des toilettes et des aires d'entreposage qui peuvent être situées au sous-sol;

4° aucune cuisson sur place n'est autorisée;

5° la consommation de boissons alcoolisées doit accompagner un repas;

6° le café-terrasse est localisé sur la partie du lot numéro 1 213 212 du cadastre du Québec illustrée en hachuré au plan numéro RCA1VQ4PC36 de l'annexe IV;

7° la superficie de plancher maximale du café-terrasse est de 70 mètres carrés en incluant la superficie de l'allée piétonne à partir de la rue Saint-Louis jusqu'au bâtiment et en excluant celle des bacs de plantation et des îlots de végétation;

8° les deux arbres matures situés dans la cour avant sont conservés;

9° des îlots de végétation sont intégrés au café-terrasse et à son pourtour;

10° au moins 80 % de la portion de la cour avant en bordure de la rue Haldimand comporte une bande de végétation d'une profondeur minimale de 1,5 mètre;

11° des parasols peuvent être installés au-dessus du café-terrasse.

Toute disposition des règlements applicables, compatible avec l'occupation prévue au présent règlement, s'applique.

« **939.265.** L'occupation du bâtiment et de la cour avant, conformément à l'article 939.264, doit commencer dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 1 213 206, 1 213 211 et 1 213 212 du cadastre du Québec*, R.C.A.1V.Q. 287.

Si cette occupation ne commence pas dans le délai prévu au premier alinéa, une dérogation autorisée en vertu de l'article 939.264 cesse de l'être à l'expiration de ce délai. ».

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'approuver la demande d'occupation d'un bâtiment sis au 25, rue Saint-Louis situé sur la partie du territoire formée d'une partie des lots numéros 1 213 206 et 1 213 211 du cadastre du Québec ainsi que du lot numéro 1 213 212 du cadastre du Québec afin de vendre des produits d'alimentation, préparés ou non sur place, qui peuvent ou non être consommés à l'intérieur ou sur un café-terrasse. La consommation de boissons alcoolisées est autorisée à l'intérieur du bâtiment et sur le café-terrasse si elle accompagne un repas.

Ces lots sont situés dans la zone 11051Ma, localisée approximativement à l'est de la rue Sainte-Ursule, au sud de la rue Donnacona, à l'ouest de la rue du Trésor et au nord de la rue Mont-Carmel.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.



ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU QUARTIER VIEUX-QUÉBEC-CAP-BLANC-COLLINE PARLEMENTAIRE ZONE VISÉE: 11051 MA MODIFICATION AU <i>RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME, R.C.A.1V.Q. 4</i> PERMISSION D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 1 213 206, 1 213 211, 1 213 212
<p>Fiche n°1 N° SDORU 2016-04-060 VERSION DU : 2016-07-25</p>
Description de la (des) zone(s) visée(s)
<p>LA ZONE VISÉE PAR LA PERMISSION D'OCCUPATION MODIFICATION EST BORNÉE AU NORD PAR LA RUELLE DES URSULINES ET LA RUE DONNACONA, AU SUD PAR LA RUE MONT-CARMEL, À L'EST PAR LA RUE DU TRÉSOR ET À L'OUEST PAR LA RUE SAINTE-URSULE.</p>
EXPOSÉ DE LA SITUATION
<p>La permission d'occupation cible principalement la propriété du 25, rue Saint-Louis (illustrations 1 à 4) qui abritait jusqu'à récemment le siège du Consulat de France, et ce, depuis 1980. Désignée comme étant la « maison Kent », l'origine de cette propriété à forte valeur patrimoniale remonte à 1697. Elle est classée Monument historique depuis 1952 par le gouvernement du Québec. Constituant l'une des plus anciennes maisons de la ville, sa singularité tient du fait qu'elle a abrité de nombreux personnages qui ont tissé la toile historique de Québec dont le duc de Kent. Ayant récemment fait l'objet d'un acte de vente, le bâtiment est vacant depuis quelques mois.</p> <p>Le propriétaire de l'immeuble souhaite transformer le bâtiment existant en un ensemble résidentiel de 7 logements. La maison d'origine sera agrandie sur la partie arrière du terrain. Le plan d'aménagement projeté laisse une large place aux aménagements paysagers en intégrant une cour intérieure privée (illustration 5) en remplacement des stationnements existants et une terrasse accessible au public (illustration 6), à l'avant de l'immeuble. Au rez-de-chaussée, le requérant projette l'aménagement d'un commerce de type épicerie fine avec une aire de consommation complémentaire. Un café-terrasse en façade sur la rue Saint-Louis est également prévu.</p> <p>Le premier projet de modification (R.C.A.1V.Q. 270) adopté par le conseil d'arrondissement pour permettre la réalisation de ce projet a été présenté en assemblée publique de consultation le 31 mars dernier. À la suite de cette consultation, le conseil d'arrondissement a abrogé la résolution relative à ce règlement, compte tenu de la réception peu favorable du règlement par les citoyens et le conseil de quartier.</p> <p>CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES</p> <p>Le projet déroge sur 4 aspects par rapport à la réglementation en vigueur dans ce tronçon de la rue Saint-Louis (zone 11051Ma) : l'usage contingenté, la superficie du commerce et de l'aire de dégustation associée à celui-ci, la superficie du café-terrasse, le service d'alcool en accompagnement d'un repas.</p> <p>Les usages autorisés dans la zone 11051 Mb où se situe le bâtiment traduisent la volonté de faire de la rue Saint-Louis une artère mixte où les usages commerciaux localisés au rez-de-chaussée sont compatibles avec la fonction résidentielle autorisée aux étages. Actuellement, seuls les commerces de proximité d'un maximum de 100 mètres carrés sont autorisés (épicerie, nettoyeur, pharmacie, cordonnerie, marché d'alimentation, etc.). Le local à être aménagé offre 180 m² de superficie au rez-de-chaussée, sans compter le sous-sol. Les établissements de préparation et de vente de produits non cuits sur place sont contingentés à deux. Les cafés-terrasses sont également limités en superficie (maximum de 10 % de l'aire de dégustation associée à un commerce). Les restaurants sont également contingentés et le maximum de 11 restaurants permis est déjà atteint.</p> <p>Il est demandé d'autoriser un café-terrasse plus grand que le maximum de 10 % autorisé par la réglementation (18 mètres carrés), soit environ 40 % de la superficie intérieure.</p> <p>Le Service de l'environnement, l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec ont déjà exprimé leurs exigences quant à la préservation des deux arbres matures à l'avant de la propriété. Les niveaux de la terrasse devront être conçus de manière à protéger le système racinaire des 2 arbres.</p> <p>RECOMMANDATION</p> <p>Le recyclage de la maison Kent permettra de préserver l'un des témoins importants du patrimoine bâti de Québec. L'ajout de nouveaux logements répond aux objectifs exprimés par la population du quartier et la Table de concertation du Vieux-Québec. Ce projet atteint également les objectifs du plan directeur de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire à l'effet d'accroître la fonction résidentielle.</p> <p>La Division de la gestion du territoire estime que le projet révisé pour tenir compte des commentaires exprimés permet de maintenir des conditions d'exploitation acceptables pour les résidents à proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aire de consommation du commerce ne pourra occuper plus de 50 % de la superficie du commerce ; • La terrasse sera réduite d'environ 50 m² par rapport à sa version initiale (124 m²) ; • Une zone tampon sera aménagée du côté de la rue Haldimand ; • Le service d'alcool ne sera possible à l'intérieur et sur la terrasse à condition qu'il accompagne un repas.

Pour permettre l'aménagement d'une cour intérieure destinée aux résidents, aucune case de stationnement ne sera aménagée sur la propriété. Une exemption à l'exigence minimale de 3 cases sera donc requise.

Enfin, le design de l'aménagement du café-terrasse relève des autorisations de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec ainsi que du Conseil du patrimoine du Québec.

ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Site et zone 11051Ma visés : 25, rue Saint-Louis



Illustration 2 : Maison Kent, façade sur la rue Saint-Louis



Illustration 3 : vue aérienne Maison Kent

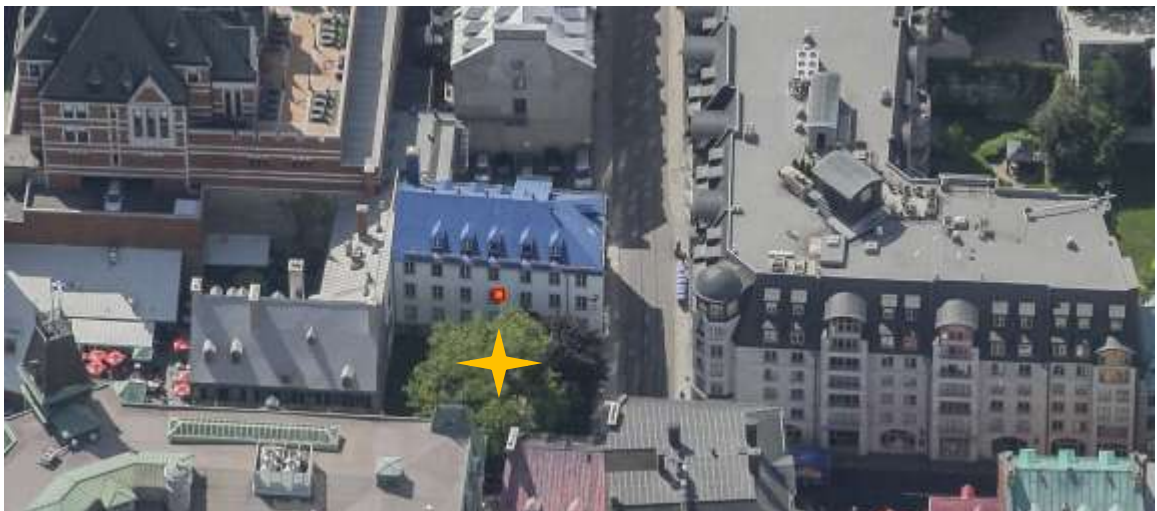


Illustration 4 : Vue depuis la rue Haldimand, vers le nord - avant



Illustration 5 : Vue depuis la rue Haldimand, vers le nord après



Illustration 6 : Illustration approximative des modifications qui devront être apportées au plan initial de la terrasse (dessin non à l'échelle)

