

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-245  
17-252-01-11-43

<p><b>1. Événement, date et lieu</b> <b>(14-01-21)</b></p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>L'École des Ursulines, 3, ruelle des Ursulines, Bâtiment du gymnase, 19 h</p>	<p><b>2. Origine</b></p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b></p> <p>Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la création de la nouvelle zone 11027 (67 à 81, rue Sainte-Anne) dans laquelle, au rez-de-chaussée, la vente au détail et services et l'usage de restaurant, contingenté à 1 établissement avec limitation de superficie seront autorisés R.C.A.IV.Q. 180 – (quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire)</p>												
<p><b>4. Présences</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mmes Ginette Amiot, Suzanne Dupuis et Monique Savard, MM. Marc-Antoine Doré, Guillaume Marchand, Gilles Piché, Alain Samson et Éric Seney</p> <p><b>Membre sans droit de vote :</b> Mme Anne Guérette, conseillère municipale</p> <p><b>Personnes-ressources :</b> MM. Sergio Avellan et André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>														
<p><b>5. Information présentée</b></p> <p>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. 180. 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. 180 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><b>6. Recommandation spécifique du mandaté</b></p> <p>À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le projet de modification au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la création de la nouvelle zone 11027 (67 à 81, rue Sainte-Anne) dans laquelle, au rez-de-chaussée, la vente au détail et services et l'usage de restaurant, contingenté à 1 établissement avec limitation de superficie seront autorisés (R.C.A.IV.Q. 180) avec l'ajout suivant : - inscrire dans la réglementation de la nouvelle zone 11027 que l'habitation est protégée au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels.</p>														
<p><b>7. Options soumises au vote</b></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>1</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	1	3.	7	Abstention	0	Total	8	<p><b>8. Description des options</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Statu quo, ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme;</li> <li>D'approuver le projet de modification au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la création de la nouvelle zone 11027 (67 à 81, rue Sainte-Anne) dans laquelle, au rez-de-chaussée, la vente au détail et services et l'usage de restaurant, contingenté à 1 établissement avec limitation de superficie seront autorisés (R.C.A.IV.Q. 180);</li> <li>Même que l'option 2, mais inscrire dans la réglementation de la nouvelle zone 11027 que l'habitation est protégée au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels.</li> </ol>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	1													
3.	7													
Abstention	0													
Total	8													

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-245  
17-252-01-11-43

**9. Questions et commentaires du public**

Nombre de personnes présentes : 19

Nombre de personnes qui sont intervenues : 7

**Questions :**

Le représentant des propriétaires des 67 à 71, rue Sainte-Anne formule les questions suivantes :

- **Qui décide des limites de la zone? Comment procède-t-on pour délimiter une zone? Pourquoi avoir créé une nouvelle zone plutôt que de limiter la modification au 67 à 71, rue Sainte-Anne? R. :** Les professionnels de l'arrondissement analysent la situation et font une proposition au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou qui prend la décision. La délimitation d'une nouvelle zone tient compte notamment de la trame urbaine, de la typologie des bâtiments, de ce que l'on souhaite faire d'un secteur, du plan directeur de quartier et des autres outils de planification urbanistique de la Ville. En ce qui a trait à la possibilité de limiter la modification de zonage au 67 à 71, rue Sainte-Anne, la Ville ne procède pas par zonage parcellaire, elle procède en considérant un groupe de bâtiments et c'est en considérant cet aspect que la Ville a proposé la création d'une nouvelle zone comprenant les 67 à 81, rue Sainte-Anne. Par ailleurs, l'outil du plan de construction n'a pas été considéré, car il s'agit d'un outil complexe qui est utilisé dans des cas très particuliers, lorsqu'une simple modification de zonage ne suffit pas pour encadrer le développement d'un projet.
- **Quel est le zonage de la zone adjacente (édifice Price et Clarendon)? Est-ce que les 67 à 71, rue Sainte-Anne auraient pu intégrer cette zone? R. :** Cette zone qui s'étend au-delà de la rue des Jardins est commerciale. Si les 67 à 71, rue Sainte-Anne avaient intégré cette zone, ils auraient bénéficié de ce zonage, incluant la résidence de tourisme. Toutefois, en fonction de l'analyse produite par les professionnels, le Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou n'a pas retenu cette façon de faire.
- **Quelle est la prochaine étape par rapport au refus de la résidence de tourisme? R. :** La prochaine étape était la décision du conseil d'arrondissement. Celui-ci a refusé la demande pour trois raisons : le tronçon des 67 à 81, rue Sainte-Anne est à dominance résidentielle; la demande ne rejoint pas l'objectif du plan directeur de quartier concernant l'augmentation des résidents permanents; la demande ne correspond pas à la Stratégie de gestion et de développement des établissements touristique.

**Est-ce que la modification permettra la fonction commerciale à tous les rez-de-chaussée de la nouvelle zone, incluant les rez-de-chaussée résidentiels? R. :** Oui, c'est ce que propose le projet de règlement 180.

**Qu'advient-il des droits acquis du restaurant? À qui appartiennent les droits acquis, au restaurant ou au bâtiment? R. :** Les droits acquis appartiennent au bâtiment. Si la fonction restaurant cesse pendant une certaine période, les droits acquis sont perdus. Par contre, avec la nouvelle réglementation la fonction restaurant sera reconnue de plein droit dans la nouvelle zone. Toutefois, le nombre de restaurants est limité à 1 et sa superficie est contrôlée.

**Que comprennent les fonctions vente au détail et services? R. :** On y trouve notamment les activités suivantes : agence de voyages; comptoir de préparation d'aliments (incluant un glacier et un traiteur), mais sans consommation sur place; comptoir postal; galerie d'art; cordonnier; services funéraires; salon de coiffure; massothérapeute.

**Commentaires :**

Tous les propriétaires de la nouvelle zone étaient présents ou représentés à la consultation.

Le représentant des requérants du 67 à 71, rue Sainte-Anne souligne que leur objectif principal est de retrouver la fonction commerciale pour le local du rez-de-chaussée de leur immeuble, local qui a toujours été occupé à des fins commerciales. Toutefois, à la suite d'un changement de zonage et à la fermeture du dernier commerce, les droits acquis ont été perdus. Il n'est donc plus possible de le louer à des fins commerciales. Par ailleurs, il aurait souhaité que la Ville acquiesce à la demande des requérants de permettre la résidence de tourisme aux étages résidentiels du bâtiment. Les 3 autres propriétaires des condos du bâtiment appuient l'ensemble des commentaires émis par leur représentant et ajoutent que la fonction commerciale du rez-de-chaussée contribuera à animer le secteur. Le propriétaire résidant du 73, rue Sainte-Anne et de l'immeuble abritant le restaurant du 75 se dit favorable à l'ensemble du projet de règlement. Même s'il ne prévoit pas transformer à court terme le rez-de-chaussée résidentiel du 73, il souhaite avoir cette possibilité pour le futur. En ce qui a trait au propriétaire du 81, rue Sainte-Anne, l'auberge Marie-Rollet, celui-ci s'exprime en faveur de l'ensemble du projet de règlement et souligne que ce tronçon de la rue Sainte-Anne doit avoir un caractère commercial, car il est situé dans un secteur où il y a plusieurs institutions. Par ailleurs, il ajoute être en accord avec la décision du conseil d'arrondissement de ne pas donner suite à la demande concernant la résidence de tourisme. Il rappelle que, dans ce domaine, il y a plusieurs illégaux dans le quartier qui ne paient pas de taxes et de ce fait font une concurrence déloyale aux hôteliers.

Par ailleurs, la propriétaire d'un condo du 79, rue Sainte-Anne, qui dit avoir en sa possession des procurations lui permettant de représenter les 5 autres propriétaires de condos des 77 et 79, rue Sainte-Anne, se dit favorable à la vocation commerciale du rez-de-chaussée des 67 à 71, rue Sainte-Anne, mais s'oppose à ce que ce droit soit accordé aux rez-de-chaussée résidentiels des bâtiments de la nouvelle zone. Il s'agit pour elle de protéger la vocation résidentielle de ces bâtiments. De plus, elle ajoute qu'au moment où elle avait acheté, la Ville aurait indiqué comme condition le maintien de la vocation résidentielle du rez-de-chaussée.

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

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-245  
17-252-01-11-43**

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Questions :

**Quelle est la typologie des bâtiments de la nouvelle zone? R. :** Au-dessus du 67 ce sont des logements, au 73 il y a le restaurant, le 75 abrite un logement de 4 étages, les 77-79 sont totalement résidentiel, le 81 est occupé par un logement et un hôtel.

**Est-ce possible de transformer le 67 en logement? R. :** Un locataire potentiel de l'espace commercial qui pourrait l'utiliser comme bureau de courtier d'immeubles indique que la transformation résidentielle est très problématique, il n'y a pas de cour arrière et la hauteur du local pose problème. En outre, l'architecte de la Ville aurait émis un avis voulant que, compte tenu des contraintes du local, il était très difficile de suggérer des moyens pour le transformer à des fins résidentielles.

**Quel est l'historique récent du bâtiment du 67 à 71, rue Sainte-Anne? R. :** L'une des propriétaires de condos indique avoir acquis l'immeuble en 2006. À ce moment, le rez-de-chaussée était occupé par une galerie d'art. Le premier étage était occupé par le bureau de la galerie d'art et les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages formaient un seul logement. Les étages ont été vendus en condos en 2009-2010.

**Est-ce possible d'exclure la fonction commerciale des rez-de-chaussée résidentiels? R. :** Il est possible de le faire en utilisant l'article 21 du règlement qui permet de protéger l'habitation.

**Quelle est la superficie du restaurant du 73, rue Sainte-Anne? R. :** La superficie du restaurant est d'un peu plus 310 mètres carrés.

### Commentaires :

Un membre du conseil d'administration se dit favorable à l'ensemble du projet de règlement 180, incluant l'autorisation de la fonction commerciale au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels. À l'appui de sa position, il fait valoir que le secteur est bordé d'institutions, l'hôtel de ville et le ministère des Affaires municipales, et que la partie de la rue Sainte-Anne située entre la nouvelle zone et la rue des Jardins est déjà commerciale. Dans la nouvelle zone, les 67 à 73 sont déjà commerciaux, il apparaît donc logique de poursuivre cette trame jusqu'au 81. De plus, cette façon de faire permettrait de donner une vie à ce tronçon de la rue Sainte-Anne.

Compte tenu des informations présentées, tous les autres membres qui se sont prononcés s'expriment en faveur de la création de la nouvelle zone 11027, de l'autorisation de l'usage commercial au rez-de-chaussée des 67 à 71, rue Sainte-Anne et à la reconnaissance de la fonction restaurant dans la zone en contingentant le nombre à 1 et en limitant sa superficie à 325 mètres carrés. Par contre, ils s'opposent à ce que la fonction commerciale soit étendue aux immeubles ayant un rez-de-chaussée résidentiel. À cet égard, ils rappellent que le plan directeur de quartier a comme objectif 1.1 de favoriser l'augmentation des résidents permanents et que, dans l'atteinte de cet objectif, le conseil de quartier soutient la protection de l'usage résidentiel du quartier et la mise en place de moyens afin d'attirer de nouveaux résidents permanents dans le Vieux-Québec. Pour ces raisons, ils recommandent de modifier le projet de règlement de manière à protéger la fonction résidentielle au rez-de-chaussée des immeubles résidentiels de la nouvelle zone.

## 11. Suivis recommandés

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

### Approuvé par



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

24 janvier 2014

### Préparé par



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