

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-036
17-252-01-11-6

| | | |
|--|---|---|
| <p>1. Événement, date et lieu (13-05-07) 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 aux critères applicables aux plans de modification et à une demande et à une permission d'occupation concernant le lot 1 213 014 R.C.A.1V.Q. 17 et 18, 42 et 46, rue Sainte-Ursule, restaurant Saint-Amour (quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire)</p> |
| <p>4. Présences Membres avec droit de vote : Mmes Ginette Amiot et Monique Savard, MM. Jean Boudreault, Guillaume Marchand, Gilles Piché, Alain Samson et Éric Seney Membre sans droit de vote : Mme Anne Guérette, conseillère municipale Personnes-ressources : MM. Serge Bédard, Service de l'aménagement du territoire 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 des projets de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 17 et 18. 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.1V.Q. 18 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. Des copies complètes des projets de règlements sont disponibles pour le public.</p> | | |
| <p>6. Recommandation spécifique du mandaté À l'unanimité, 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 aux critères applicables aux plans de modification et à une demande d'occupation concernant le lot 1 213 014 du cadastre du Québec » (R.C.A.1V.Q. 17), 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 et à l'approbation de plans de modification concernant le territoire constitué du lot numéro 1 213 014 du cadastre du Québec » (R.C.A.1V.Q. 18) avec les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retirer l'exigence de l'ajout d'un logement construit au-dessus du logement du 42½, rue Sainte-Ursule; - maintenir le logement d'une dimension minimale de 32 m² au 46, rue Sainte-Ursule et, considérant qu'il sera adossé à la cuisine du restaurant, y prévoir une insonorisation adéquate; - ajouter l'exigence d'un système de géothermie au 48, rue Sainte-Ursule afin de contrer le bruit des systèmes de ventilation, si l'installation de la géothermie s'avère impossible, exiger la mise en place de mesures afin de résoudre le problème de bruit produit par les systèmes de ventilation; - ajouter l'exigence de construire, dans la cour intérieure des 42-46, rue sainte-Ursule, un entrepôt fermé et réfrigéré pour la gestion des ordures du restaurant Saint-Amour. | | |

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-036
17-252-01-11-6

| 7. Options soumises au vote | 8. Description des options | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|----|---|----|---|----|---|------------|---|-------|---|--|
| <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>7</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. | 0 | 3. | 7 | Abstention | 0 | Total | 7 | <ol style="list-style-type: none"> Statu quo, ne pas accepter la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme; D'approuver le projet de modification intitulé « Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de modification et à une demande d'occupation concernant le lot 1 213 014 du cadastre du Québec » (R.C.A.IV.Q. 17) 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 et à l'approbation de plans de modification concernant le territoire constitué du lot numéro 1 213 014 du cadastre du Québec » (R.C.A.IV.Q. 18) Même que l'option 2, mais retirer l'exigence de l'ajout d'un logement construit au-dessus du logement du 42½, rue Sainte-Ursule; maintenir le logement d'une dimension minimale de 32 m² au 46, rue Sainte-Ursule et, considérant qu'il sera adossé à la cuisine du restaurant, y prévoir une insonorisation adéquate; ajouter l'exigence d'un système de géothermie au 48, rue Sainte-Ursule afin de contrer le bruit des systèmes de ventilation, si l'installation de la géothermie s'avère impossible, exiger la mise en place de mesures afin de résoudre le problème de bruit produit par les systèmes de ventilation; ajouter l'exigence de construire, dans la cour intérieure des 42-46, rue Sainte-Ursule, un entrepôt fermé et réfrigéré pour la gestion des ordures du restaurant Saint-Amour. (l'option 3 est proposée par le conseil de quartier) |
| Option | Nombre de votes | | | | | | | | | | | | |
| 1. | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 2. | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 3. | 7 | | | | | | | | | | | | |
| Abstention | 0 | | | | | | | | | | | | |
| Total | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 9. Questions et commentaires du public | Nombre de personnes présentes : 24 Nombre de personnes qui sont intervenues : 8 | | | | | | | | | | | | |
| <p>Questions :</p> <p>Commentaires :</p> <p>Le propriétaire du restaurant Saint-Amour rappelle que le commerce existe depuis 35 ans sur la rue Sainte-Ursule. Il précise qu'au début des années 2000 des travaux ont été effectués afin d'agrandir la cuisine dans le 46, rue Sainte-Ursule. Ces travaux ont été faits pour des raisons de santé, de sécurité, notamment en ce qui a trait à l'aspect incendie, et pour la salubrité, notamment pour la question de la gestion des ordures. En outre, les travaux ont été réalisés dans un contexte de survie du restaurant et il précise qu'ils n'ont jamais servis à augmenter la capacité d'accueil du restaurant, mais plutôt à le doter d'une cuisine adéquate. Par ailleurs, il reconnaît que les travaux ont été faits de façon illégale et s'en excuse.</p> <p>Quatre locataires qui résident dans l'immeuble du 44, rue Sainte-Ursule, situé dans la cour intérieure des 42 et 46, rue Sainte-Ursule, expriment leur désaccord avec la construction du nouveau logement au 42½, rue Sainte-Ursule. À l'appui de leur position, ils déposent un document écrit et des photos. Ils soulignent que, si le projet de construction se réalise, en plus de réduire l'espace de la cour intérieure, des locataires du 44 verront certaines de leurs fenêtres privées d'une partie de la lumière nord-est. Cela leur apparaît d'autant plus important que les autres façades de l'immeuble du 44 ne présentent aucune ouverture. Par ailleurs, en s'appuyant sur les croquis présentés, l'une de ces personnes souligne que l'ajout du logement au 42½ entraînera la perte de fenêtres dans les logements actuels du 42, rue Sainte-Ursule, en plus de faire disparaître la galerie et le patio. Sur un autre aspect, l'éventuel chantier de construction fait apparaître plusieurs préoccupations : le bruit pendant la période des travaux, l'usage de la cour intérieure pour la machinerie, les équipements et les matériaux de construction, usage qui occasionnera la perte de stationnements pour les travailleurs du restaurant, et, si la construction se fait durant la période hivernale, la perte de stationnements pour les résidents durant les opérations de déneigement. Des dédommagements sont demandés au propriétaire afin de compenser ces inconvénients. En ce qui a trait à l'installation d'écrans sur la toiture du 48, rue Sainte-Ursule afin de diminuer l'impact visuel des équipements mécaniques existants, des locataires soulignent que le problème principal n'est pas l'esthétique, mais bien le bruit produit par ces équipements. Par ailleurs, toujours en s'appuyant sur les croquis, ces intervenants s'interrogent sur l'endroit où seront déménagés le bureau, les casiers des employés et la buanderie du restaurant, les croquis n'en font pas état. Un autre irritant mentionné par ces résidents concerne l'absence d'espaces de rangement dans la cour, si bien qu'on y trouve des objets de toutes sortes un peu partout. Toutes ces personnes demandent pourquoi ce sont les locataires qui devraient subir une perte de qualité de vie par l'ajout d'un logement dans une cour intérieure exigüe, logement qui agit comme outil compensatoire en échange de la légalisation de la cuisine du restaurant, alors que c'est le restaurant qui a réalisé un agrandissement illégal dans un logement il y a quelques années.</p> <p>L'architecte du projet, également résidant du Vieux-Québec, indique qu'il accompagne depuis plusieurs années le propriétaire du restaurant dans les travaux sur les bâtiments. Au fil des années, les travaux de rénovation ont permis d'améliorer la qualité de vie dans tous les bâtiments. En ce qui a trait à l'agrandissement du restaurant, ce dossier est à la Ville depuis plusieurs années et la proposition de modification de zonage constitue la meilleure solution, ou compromis. Ainsi, elle permet à la fois d'ajouter un</p> | | | | | | | | | | | | | |

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-036
17-252-01-11-6

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 24

Nombre de personnes qui sont intervenues : 8

Questions :

Commentaires : (SUITE)

logement au 42½ et de redonner à la fonction habitation une partie du logement occupé par la cuisine et le bureau du restaurant au 46, tout en maintenant l'institution qu'est le restaurant Saint-Amour. Au plan architectural, le logement proposé au 42½ est typique des logements du Vieux-Québec.

Une résidente et commerçante du quartier, qui appuie le projet de modification, fait ressortir l'implication sociale du propriétaire du restaurant et signale qu'il n'est pas rare que des touristes qui viennent dans son commerce lui indique vouloir aller manger au Saint-Amour. Le restaurant a une réputation enviable et pour la maintenir il a dû se doter d'installations adéquates. Bien que les travaux ont été faits en dérogation à la réglementation, la solution réglementaire proposée permet de compenser la perte d'un logement par l'ajout d'un logement neuf tout en conservant le Saint-Amour.

Un résident du quartier, également architecte, comprend que le restaurant Saint-Amour avait besoin d'une plus grande surface de façon à disposer d'une cuisine adéquate. Par contre, s'il trouve regrettable que l'agrandissement ait été fait en empiétant sur la fonction résidentielle, il rappelle que par le passé on a autorisé, au plan réglementaire, des agrandissements commerciaux qui se sont faits au détriment de la fonction résidentielle. À son point de vue, le présent projet de règlement constitue une solution acceptable, en ce sens qu'il propose l'ajout d'un logement de 78m² au 42½. Toutefois, il n'approuve pas l'idée d'imposer le retour de la fonction résidentielle dans une partie du logement du 46, rue Sainte-Ursule. Ce logement aura une surface dérisoire de 32 m² en plus d'être adossé à la cuisine du restaurant, ce qui lui apparaît incompatible. En ce qui a trait à la construction du logement au 42½, il tient à souligner aux locataires que les dérangements liés aux travaux font partie de la vie en ville. En ce qui a trait à la proximité du nouveau logement du 42½ de ceux du bâtiment du 44, il rappelle que partout dans le Vieux-Québec peu de distance sépare les bâtiments les uns des autres. En conclusion, il invite toutes les parties à trouver une solution qui devrait, également, inclure la question des équipements sur les toits.

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Comment le propriétaire en est-il arrivé à la conclusion d'ajouter 2 logements? Quel est l'impact de l'ajout de deux logements pour les locataires voisins (fenestration) et dans la cour intérieure (empiètement)? Les locataires ont-ils été consultés? L'architecte du projet précise que le dossier est en discussion avec la Ville depuis plusieurs années. Dans la recherche de solutions, la Ville a suggéré de compenser la perte du logement du 46, rue Sainte-Ursule par l'ajout de pieds carrés destinés à la fonction résidentielle. Par la suite, l'analyse architecturale a démontré que l'emplacement du 42 constitue le meilleur emplacement pour l'ajout d'un nouveau logement. L'implantation prévoit le maintien d'une distance avec les logements du 44. Par ailleurs, adossé à la salle de bain du 42, le hall d'entrée du 42½ occupe au sol une surface de 12 m², ce qui a peu d'impact sur la cour intérieure. La présente proposition a été faite à la Ville en 2008. Il n'y a pas eu de consultation des locataires.

Est-ce possible d'agrandir le logement proposé au 46, rue Sainte-Ursule? Comment le 32m² de ce logement a-t-il été établi? Le propriétaire indique qu'il est impossible d'agrandir le logement proposé au 46, notamment à cause de l'issue de secours de la cuisine du restaurant. Tout le site a été analysé. La proposition actuelle est la meilleure option pour la compensation. Creuser apparaît difficile, nous arrivons rapidement au roc. L'architecte du projet indique que la surface de 32m² correspond à la surface du bureau.

Le propriétaire serait-il favorable à corriger le problème du bruit produit par le système de ventilation? Le propriétaire indique que le problème de bruit provient d'un équipement situé sur le toit du 48, rue Sainte-Ursule. Il a demandé une analyse pour l'installation d'un système de géothermie pour la réfrigération. L'appareil qui pose problème au 48 pourrait probablement être remplacé par la géothermie. Il se dit d'accord pour corriger la situation.

D'autres mesures compensatoires sont-elles possibles? Le propriétaire fait état de différentes améliorations apportées notamment aux bâtiments et évoque d'autres améliorations qui pourront être apportées à la plate-bande et au stationnement après les travaux. Toutefois, toute mesure visant à retourner la cuisine du restaurant à la fonction habitation entraînerait la fin du Saint-Amour.

Qu'advient-il du bureau, des casiers des employés et de la buanderie? Le bureau sera localisé sur la rue De Buade. Les casiers des employés seront localisés dans l'autre sous-sol. En ce qui a trait à la buanderie, le restaurant ne l'utilise pratiquement plus. C'est un service externe qui fait le travail. Le sous-sol du 42 sera utilisé pour l'entretien des immeubles.

À quand remonte l'agrandissement de la cuisine et que fut l'action de la Ville dans le dossier? Le propriétaire informe que l'agrandissement a été fait en 2001-2002 et la première demande de permis a été faite au début de 2003. Le représentant de la Ville souligne que depuis 2003 la Ville a donné des refus aux demandes déposées, jusqu'à la présente proposition.

Y aura-t-il un nouvel agrandissement du Saint-Amour? Le propriétaire souligne qu'il n'y a plus d'agrandissement possible du restaurant.

Entrepôt fermé et réfrigéré pour la gestion des ordures? Le propriétaire du restaurant est d'accord avec cette proposition. Toutefois, l'accord de la Ville est nécessaire pour sa localisation dans la cour intérieure.

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2013-036
17-252-01-11-6

10. Questions et commentaires du mandaté

Commentaires :

Considérant les opinions émises durant la consultation, un membre du conseil estime que les locataires sont pénalisés par ce projet de modification qui préconise l'ajout d'un logement pour résoudre le problème de l'empiètement illégal du Saint-Amour dans un logement. La Ville devrait plutôt demander au propriétaire de verser un don financier substantiel à des institutions caritatives du quartier en échange de la modification de zonage.

Le président du conseil rappelle que la situation perdure depuis 10. En outre, il rappelle l'obligation qu'ont les acteurs du milieu de respecter la réglementation. Par la suite, il met en lumière la perte d'un logement familial et le remplacement de celui-ci par un studio et l'ajout d'un logement sur deux étages. Toutefois, dans ce dernier cas, celui-ci apparaît poser un problème aux résidents du 44. Par ailleurs, en ce qui a trait à l'agrandissement de la cuisine du restaurant, il comprend que le tout a été fait pour des aspects sécuritaires et sanitaires. Il interroge le propriétaire sur de nouvelles suggestions à faire pour améliorer le projet de règlement, pour renforcer les mesures compensatoires, notamment sur la question du bruit des ventilateurs et les ordures dans la cour.

Considérant les opinions entendues durant la consultation, la conseillère municipale demande s'il ne serait pas pertinent d'envisager une nouvelle option qui n'exigerait pas la construction du logement du 42½. Toutefois, la difficulté avec cette option serait de régulariser la situation sans exiger de compensation.

S'appuyant sur les commentaires entendus durant la consultation, les membres du conseil indiquent ne pas voir en quoi la proposition de modification réglementaire constitue une amélioration de la situation lorsque l'on considère qu'elle crée des problèmes aux locataires du 44, rue Sainte-Ursule, elle corrige un problème en en créant un autre. Considérant cet élément, les interventions du public et les réponses du propriétaire du restaurant Saint-Amour, les membres du conseil de quartier proposent une nouvelle option qui recommande d'abandonner la construction du logement du 42½, de maintenir la création du logement de 32 m² au 46, rue Sainte-Ursule, mais, considérant qu'il sera adossé à la cuisine du restaurant, d'y prévoir une insonorisation adéquate et d'ajouter au projet de règlement les mesures compensatoires suivantes : ajouter l'exigence d'un système de géothermie au 48, rue Sainte-Ursule afin de contrer le bruit des systèmes de ventilation, si l'installation de la géothermie s'avère impossible, exiger la mise en place de mesures afin de résoudre le problème de bruit produit par les systèmes de ventilation; ajouter l'exigence de construire dans la cour intérieure un entrepôt fermé et réfrigéré pour la gestion des ordures du restaurant. Par ailleurs, sans en faire une exigence réglementaire, les membres du conseil souhaitent que le projet se réalise dans les meilleurs délais.

Cette nouvelle option est perçue favorablement par le public. Le requérant s'y montre également favorable.

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

13 mai 2013

Préparé par



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