

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

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2014-203  
17-252-01-11-44

<p><b>1. Événement, date et lieu</b> <b>(14-18-18)</b> 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><b>2. Origine</b> Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b> Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11942Md, 1225, Cours du Général-De Montcalm, hôtel Le Concorde, R.C.A.IV.Q. 218 – (quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire)</p>										
<p><b>4. Présences</b> <b>Membres avec droit de vote :</b> Mmes Ginette Amiot, Alexandra Buthiaux, Suzanne Dupuis, MM. Gilles Piché et Alain Samson <b>Membre sans droit de vote :</b> Mme Anne Guérette, conseillère municipale <b>Personnes-ressources :</b> Mme Caroline Houde et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>												
<p><b>5. Information présentée</b> 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.IV.Q. 218. 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.IV.Q. 218 ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire. La fiche d'information sur le projet de modification et le projet de règlement ont été remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p>												
<p><b>6. Recommandation spécifique du mandat</b> <b><u>Résolution concernant le R.C.A.IV.Q. 218</u></b> À la majorité, il est recommandé à l'Arrondissement de La Cité-Limoilou <u>de ne pas</u> approuver le projet de modification au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11942Md, 1225, Cours du Général-De Montcalm R.C.A.IV.Q. 218 <b><u>Résolution concernant le processus de consultation des conseils de quartier dans le cadre d'une modification à un PPU</u></b> Attendu l'incongruité de consulter les citoyens sur un règlement de concordance d'un PPU; Attendu l'importance d'obtenir l'éclairage des citoyens sur une modification à un PPU à l'étape où cette modification est en élaboration; À l'unanimité, il est recommandé à la Ville de Québec de demander l'opinion du conseil de quartier au moment de la modification du PDAD/PPU et non seulement à l'étape de la concordance réglementaire.</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>4</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	4	2.	0	Abstention	1	Total	5	<p><b>8. Description des options</b> <b><u>Résolution concernant le R.C.A.IV.Q. 218</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Statu quo, ne pas recommander la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme;</li> <li>Recommander le projet de modification au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11942Md, 1225, Cours du Général-De Montcalm R.C.A.IV.Q. 218</li> </ol>	
Option	Nombre de votes											
1.	4											
2.	0											
Abstention	1											
Total	5											

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

**Numéro de dossier : Réf. : A1GT2014-203  
17-252-01-11-44**

**9. Questions et commentaires du public**

Nombre de personnes présentes : 3

Nombre de personnes qui sont intervenues : 2

**Enjeux :** Mme Anne Guérette, conseillère municipale du district électoral Cap-aux-Diamants, précise qu'il n'y a pas de véritable enjeu dans cette consultation, car il s'agit d'un règlement de concordance du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou avec le PPU Colline Parlementaire. Dans ce contexte, aucune recommandation ne pourra modifier le projet de règlement de concordance. Sur la modification elle-même, elle souligne ne pas comprendre pourquoi on prohibe l'habitation et la résidence de tourisme alors que les conseils de quartier du secteur avaient indiqué qu'ils étaient favorables à la mixité des usages pour le 1225, Cours du Général-De Montcalm. En outre, étant donné qu'il y a poursuite devant les tribunaux, elle s'interroge sur la pertinence de la consultation.

**Questions :**

**Pourquoi remplacer la hauteur de 16 mètres par celle de 95 mètres? R. :** La représentante de la Ville explique que la hauteur de 16 mètres reflète le gabarit général de la zone commerciale de la Grande Allée, zone 11042 Md. Dans ce contexte, avec ses 95 mètres le 1225, Cours du Général-De Montcalm était dérogatoire. Par contre, puisqu'avec la création de la nouvelle zone 11110Md le 1225, Cours du Général-De Montcalm est le seul bâtiment de cette zone, l'orientation est de reconnaître au plan réglementaire la hauteur réelle du bâtiment, c'est-à-dire de 95 mètres.

**Est-ce que dans le cadre de la réglementation qui prévalait avant la modification du PPU l'hôtel Le Concorde aurait pu faire l'objet d'une transformation résidentielle? R. :** La représentante de la Ville précise que l'hôtel aurait pu faire l'objet d'une transformation résidentielle, en tout ou en partie.

**Pourquoi le projet de modification concerne seulement l'hôtel Le Concorde alors que le Château Laurier pourrait faire la même chose que l'on veut interdire au Concorde? R. :** La représentante de la Ville souligne qu'il y a déjà des résidences et des résidences de tourisme dans une partie du Château Laurier. De plus, elle rappelle que la démarche de modification au PPU a été amorcée à la suite de la vente de l'hôtel Le Concorde.

**Commentaires :**

À la suite de la présentation du projet de règlement et des réponses aux différentes questions, un résident du secteur du Concorde est d'avis que la Ville n'aurait pas du modifier la réglementation de zonage. S'il n'est pas en désaccord avec l'idée que le Concorde demeure un hôtel, il n'a eu aucune objection à ce qu'il soit transformé en immeuble résidentiel, en tout ou en partie. La clientèle résidentielle, qu'elle soit jeune ou plus âgée, peut aussi contribuer au dynamisme économique de la rue.

**10. Questions et commentaires du mandaté**

**Commentaires :**

La majorité des membres qui sont intervenus s'expriment en défaveur du projet de modification du PPU Colline Parlementaire. Ils rappellent que, dans un passé récent, le conseil de quartier a adopté une résolution par laquelle il souligne être favorable à une mixité sociale et d'achalandage (commerciale) pour ce secteur de la Grande Allée, car cette mixité contribue à sa vitalité. Au moment de l'adoption de cette résolution, le conseil de quartier appuyait sa position sur le fait que le taux d'occupation dans le domaine hôtelier oscillait entre 65 % et 70 %. Avec l'idée de mixité, le conseil de quartier proposait une approche permettant une occupation à 100 % du bâtiment avec un projet résidentiel ou avec un mixte résidentiel et hôtelier. Les membres du conseil d'administration estiment que cette approche demeure toujours valable et qu'elle constitue un bon moyen pour assurer la viabilité du bâtiment et des commerces de la rue. Par ailleurs, un membre comprend mal l'attitude de la Ville à intégrer au PPU des règles de zonage aussi pointues alors que l'outil du PPU se veut un outil de planification d'ensemble.

En ce qui a trait à la pertinence de la présente consultation, constatant qu'elle porte sur un règlement de concordance et que de ce fait la consultation est davantage un processus technique afin de se conformer aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un membre estime que la consultation auprès du conseil de quartier intervient trop tard dans le processus de modification du PPU et, conséquemment, manque de pertinence. Pour cette raison, au moment du vote sur la recommandation il s'abstiendra. Toutefois, il souligne que cette consultation gagnerait toute sa pertinence si la Ville consultait le conseil de quartier en amont du règlement de concordance, c'est-à-dire au moment où la Ville amorce le processus de modification d'un PPU. Tous les membres appuient cette opinion et proposent d'ajouter une résolution en ce sens au rapport de consultation.

**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

1 décembre 2014

**Préparé par**



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