

Compte rendu d'une séance publique de travail du conseiller municipal et maire suppléant, M. Jacques Joli-Cœur, sur la révision du zonage des secteurs de la rue Saint-Jean (Vieux-Québec), de la côte du Palais, de la côte de la Fabrique et de la place D'Youville. La séance publique s'est tenue le 5 décembre 2007, à l'école Saint-Louis-de-Gonzague, 980, rue Richelieu, salle 310, à 19 h.

PRÉSENCES :

M.	Jacques Faguy	Arrondissement de La Cité
M ^{mes}	Marie-Pierre Larose	Arrondissement de La Cité
	Françoise Roy	Arrondissement de La Cité
M.	André Martel	Arrondissement de La Cité

ABSENCE :

En raison de circonstances imprévisibles, M. Jacques Joli-Cœur n'a pu participer à la séance de travail.

Outre les noms mentionnés, 51 personnes assistaient à l'assemblée.

ORDRE DU JOUR

- 1- Ouverture** **19 h**
- 2- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique**
 - 2.1 Présentation du portrait
 - 2.2 Questions
 - 2.3 Commentaires
- 3- Place D'Youville**
 - 3.1 Présentation du portrait et des propositions
 - 3.2 Questions
 - 3.3 Commentaires
- 4- Levée de l'assemblée** **22 h 00**

1- Ouverture

Présentation et but de la séance de travail

M. André Martel, Arrondissement de La Cité, procède à l'ouverture de l'assemblée. Il indique que, en raison de circonstances imprévisibles, M. Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal et maire suppléant, ne pourra participer à l'assemblée.

Par la suite, M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville et précise le but de la présente assemblée. Celle-ci porte sur les pistes de travail sur des modifications à la réglementation de zonage concernant les secteurs de la rue Saint-Jean, de la côte du Palais, de la côte de la Fabrique et de place D'Youville. Outre la présentation des pistes de travail, l'assemblée vise à recueillir les commentaires du public qui serviront à la rédaction de propositions de modifications de zonage pour les secteurs concernés. Tous les sujets seront discutés à l'exception du dossier de l'hôtellerie qui fera l'objet d'une autre assemblée de travail en 2008. Toujours en 2008, une assemblée de travail aura lieu concernant le zonage dans les autres rues « commerciales » du quartier.

À la suite de la présente assemblée, un rapport de consultation sera rédigé et transmis à l'Arrondissement. Il servira de base à l'élaboration de propositions de modifications à la réglementation de zonage. À l'étape des modifications réglementaires, les propositions seront présentées au conseil de quartier.

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un avis public distribué porte-à-porte à toutes les portes du Vieux-Québec Haute-Ville. Également, l'avis a été acheminé par la poste aux propriétaires non résidents d'immeubles situés directement dans les rues concernées par l'objet de la séance de travail et aux personnes inscrites au fichier des abonnés. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l'hôtel de ville et au Bureau d'arrondissement.

Introduction générale

M. Jacques Faguy, directeur de la gestion du territoire, présente le cadre dans lequel se situe la présente révision de zonage. Si elle découle directement de l'adoption du plan directeur de quartier, la révision du zonage s'inscrit plus globalement dans le processus d'harmonisation réglementaire qui fait suite à l'adoption du Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville.

2- Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique

2.1 Présentation du portrait

M^{me} Marie-Pierre Larose, Arrondissement de la Cité, présente le portrait de la situation concernant la rue Saint-Jean, la côte du Palais et la côte de la Fabrique. De plus, elle présente un projet d'amendement visant à permettre la continuation et l'exploitation du restaurant Bel-Gaufre, situé au 1059, rue Saint-Jean, dont la permission temporaire de 10 ans est échue. Pour le contenu de sa présentation, voir le document papier PPT qui a été remis aux participantes et participants.

2.2 Questions

Espaces vacants aux étages : En 2003, il y a eu un inventaire des espaces vacants aux étages. Une mise à jour de l'inventaire serait à faire. Selon l'inventaire de 2003, les locaux identifiés « entrepôts » n'ont pas de divisions ou d'éléments sanitaires et sont au nombre de 9; 2 locaux ont un usage inconnu.

Pignon sur rue : Dans le contexte de la création de la zone unique formée de la rue Saint-Jean, de la côte du Palais et de la côte de la Fabrique, par pignon sur rue on entend un commerce ou un bâtiment dont l'adresse principale est située sur l'une de ces rues. Les bâtiments ou commerces qui répondent à ce critère feront partie de la nouvelle zone. Pour les commerces dont l'adresse principale n'est pas sur l'une de ces rues, le mode de gestion n'est pas encore déterminé.

Droits acquis : Lorsqu'un usage est permis en vertu de droits acquis, par exemple l'usage de bar ou l'usage de restaurant, le délai pour la perte des droits acquis lorsque l'usage n'est plus en fonction dans le bâtiment dépend du degré d'incidence. Par exemple, un bar a un degré d'incidence plus élevé qu'un restaurant, le délai pour l'extinction des droits acquis sera donc plus court. Selon le degré d'incidence, les délais sont de 6 mois pour un bar et de 18 mois pour un restaurant. Toutefois, dans ce dernier cas, si d'autres activités sont associées à l'usage de restaurant, le délai peut être plus court.

Bar-terrasse complémentaire : Cette mesure n'est pas conditionnelle à la fermeture de la rue. Le bar-terrasse complémentaire est autorisé là où l'espace privé le permet.

« Mobilité » des permis de restaurant : Selon la nouvelle réglementation proposée, les restaurants et les bars ne seront plus gérés par droits acquis. Toutefois, ils seront contingentés au nombre actuel dans la zone de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique. Une des différences avec la réglementation actuelle est que les restaurants et les bars pourront maintenant changer de local, de la même manière que tout commerce de la rue peut changer de local. De plus, la superficie maximale d'un restaurant est fixée à 200 m² et celle d'un bar à 100 m².

Nouvelle réglementation concernant les restaurants : Une personne demande ce qu'il adviendra de la réglementation proposée si la cour invalidait la récente modification à la réglementation de zonage concernant les restaurants dans la zone 440-M-189.03? Les représentants de la Ville ne sont pas en mesure de répondre à cette question.

Interdiction de l'agrandissement d'un commerce dans l'immeuble voisin : L'objectif de cette règle est de favoriser la diversité commerciale.

2.3 Commentaires

Commerces dits de proximité, diapo 5 : Considérant que l'on discute de l'activité commerciale sur la rue Saint-Jean, les côtes de la Fabrique et du Palais et à la place D'Youville, deux résidents demandent qu'on ajoute à la diapo 5 l'orientation du plan directeur qui vise l'offre de commerces de proximité. Ces personnes rappellent qu'il s'agit d'un élément central pour la réalisation de l'énoncé du plan directeur, « l'amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie des résidents du quartier. » De plus, les propositions devraient prévoir les commerces de proximité dans ces zones mixtes. En ce qui a trait aux commerces de proximité, s'il est sympathique à cette idée, un propriétaire estime qu'elle est très difficile à réaliser, car le quartier n'a pas la masse critique requise au plan de la population résidante. D'une manière générale, il favorise la diminution de la réglementation dans le domaine commercial afin de renforcer la libre concurrence, ce qui

permettra d'augmenter la qualité de l'offre commerciale. De plus, il suggère le développement d'un pôle touristique et de loisirs dans la nouvelle zone.

Habitation, commerce et bureau à l'étage : En considérant le tableau sur les fonctions permises aux étages, outre le rez-de-chaussée où la fonction commerciale s'applique, deux résidents estiment que le premier étage devrait être voué à la fonction résidentielle. Pour eux, lorsqu'il y a un entrepôt au premier étage, il faut faire la preuve qu'il ne s'agit pas d'une transformation illégale de l'usage habitation. Un autre résident demande une inspection des locaux vacants afin de mettre à jour les résultats de 2003. De plus, il s'interroge, ainsi qu'un autre résident, sur la pertinence d'autoriser dans le logement du premier étage le bureau lié au commerce du rez-de-chaussée. Même si le logement conserve ses attributs, ils craignent que cette mesure entraîne à long terme la perte de la fonction habitation pour ce logement. La prudence est recommandée dans l'application de cette règle. Un propriétaire-commerçant soumet que le volet résidentiel aux étages est moins intéressant compte tenu des coûts associés à la rénovation. Par contre, un programme de rénovation des logements pourrait corriger la situation. Trois commerçants se disent favorables à l'autorisation des commerces et bureaux à l'étage selon les conditions proposées. Toutefois, afin d'assurer la rénovation des logements aux étages supérieurs, l'un d'eux suggère d'ajouter l'exigence de la rénovation des logements parmi les conditions qui permettraient l'utilisation du premier étage pour du commerce ou du bureau.

Droits acquis : Un résident estime que le délai pour la perte de droits acquis pour les restaurants lorsque l'usage a cessé est beaucoup trop long (18 mois).

« Mobilité » d'un permis de restaurant à l'intérieur de la zone, le restaurant Bel-Gaufre, limite de superficie des restaurants et bars : Sans se prononcer sur la nouvelle règle du déplacement d'un permis de restaurant, un résident soumet qu'il serait pertinent, avant de permettre le déplacement du permis, de consulter les voisins immédiats du nouvel emplacement. Deux restaurateurs s'inquiètent des effets de la proposition sur le déplacement d'un permis de restaurant. Ils craignent qu'une chaîne de restauration rapide achète un petit restaurant de la zone et le déplace dans un espace commercial plus grand afin d'y installer un restaurant de la chaîne. En ce sens, s'ils sont favorables à autoriser de façon permanente le restaurant Bel-Gaufre, mais considérant que ce restaurant n'occupe pas 200 m², ils ne sont pas convaincus qu'il faut reconnaître ce restaurant dans le contexte de la nouvelle réglementation qui permettrait le déplacement d'un permis de restaurant. Toujours en ce qui concerne le Bel-Gaufre, le propriétaire du bâtiment où est localisé ce restaurant soumet qu'avec la nouvelle réglementation, tous les restaurants pourraient se prévaloir de l'opportunité de chercher un local plus grand dans la zone. De plus, actuellement et dans le futur, un propriétaire de restaurant peut vendre son restaurant à une chaîne de restauration rapide. Un restaurateur se dit en accord avec la fin des droits acquis dans le domaine de la restauration, elle forcera la concurrence, ce qui favorisera l'amélioration de la qualité de l'offre. Un autre intervenant n'est pas favorable à reconnaître le restaurant Bel-Gaufre, la nouvelle réglementation ouvrira la possibilité pour ce restaurant d'augmenter sa superficie jusqu'à 200 m². Puisque les permis de restaurant deviendront mobiles avec la nouvelle réglementation, avant de se prononcer, un résident souhaite connaître l'impact de cette mesure en considérant la superficie actuelle des restaurants et la superficie maximale autorisée de 200 m². En fait, il s'agit de déterminer combien de places assises additionnelles potentielles s'ajouteraient dans la zone. Un commerçant croit que limiter la surface d'un restaurant à 200 m² aura comme effet d'attirer les chaînes de restauration rapide.

Haute technologie : Un résident n'est pas convaincu de la pertinence d'autoriser dans la zone la fonction haute technologie.

Diminution du nombre de zones de 8 à 1 et pignon sur rue: Un résidant s'interroge sur l'impact de la création d'une seule zone sur une augmentation éventuelle du nombre de référendums dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Une personne n'est pas convaincue de l'opportunité de faire une seule zone avec la rue Saint-Jean et les côtes du Palais et de la Fabrique. Elle soutient que la trame urbaine et la dominante commerciale de chacune de ces rues sont différentes. Par exemple, la rue Saint-Jean est davantage axée sur les restaurants, alors que la dominante de la côte de la Fabrique est le commerce de détail. Ne sachant pas comment le zonage s'appliquera, un propriétaire d'un commerce qui était localisé dans la maison Loyola, dans la rue D'Auteuil, aurait souhaité que ce tronçon de la rue D'Auteuil soit intégré dans la nouvelle zone formée de la rue Saint-Jean et des côtes du Palais et de la Fabrique. Un commerçant est favorable à la création d'une seule zone pour la rue Saint-Jean et les côtes du Palais et de la Fabrique.

3- Place D'Youville

3.1 Présentation du portrait et des propositions

M^{me} Marie-Pierre Larose, Arrondissement de la Cité, présente le portrait de la situation concernant la place D'Youville. Pour le contenu de sa présentation, voir le document papier PPT qui a été remis aux participantes et participants.

3.2 Questions

Bar-terrasse complémentaire : Il est précisé que le bar-terrasse complémentaire est autorisé seulement pour les restaurants, la consommation d'alcool doit être accompagnée de nourriture. Les bars-terrasses complémentaires sont autorisés sur le domaine privé.

Agrandissement des bars et restaurants : La réglementation proposée permettrait l'agrandissement au sous-sol ou au premier étage du restaurant ou du bar situé au rez-de-chaussée. La réglementation actuelle permet dans certaines des zones de la place D'Youville les restaurants et les bars au sous-sol et au premier étage en plus du rez-de-chaussée. La réglementation proposée est donc restrictive par rapport à la situation actuelle et vise à éviter la prolifération de ces commerces.

Immeuble résidentiel à l'intersection des rues des Glacis et Richelieu : La nouvelle zone de la place D'Youville ne permettra plus l'habitation. Dans ce contexte, l'immeuble résidentiel situé à l'intersection des rues des Glacis et Richelieu ne fera plus partie de cette zone. Toutefois, dans le futur, lorsque la nouvelle zone de la place D'Youville sera constituée, dans le cas de modification à la réglementation de zonage dans cette zone, les zones adjacentes, notamment celle où sera situé l'immeuble résidentiel localisé à l'intersection des rues des Glacis et Richelieu, disposeront de droits en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.3 Commentaires

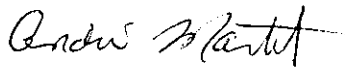
Bar-terrasse complémentaire : Deux personnes se sont dites préoccupées par l'autorisation de bar-terrasse complémentaire, et ce, même si le bar-terrasse est complémentaire à l'activité de restaurant. Elles craignent que ces terrasses soient davantage un débit d'alcool qu'un restaurant. À ce propos, un restaurateur précise que la Régie des alcools, des courses et des jeux qui accorde les permis est très exigeante et peu tolérante à l'égard des commerces qui ne respectent pas leur permis. Les restaurateurs qui opèrent une terrasse ont des obligations à remplir.

Secteur rues des Glacis et Saint-Jean : Afin de faciliter le redéveloppement des immeubles qui bordent cette intersection, un propriétaire demande que la nouvelle réglementation maintienne tous les droits de la réglementation actuelle, incluant l'habitation. De plus, toutes les réglementations restrictives à l'égard des restaurants et bars devraient être abandonnées, car à l'époque où elles ont été adoptées, elles visaient à freiner le développement. Aujourd'hui, un assouplissement de la réglementation est requis afin de favoriser le redéveloppement des bâtiments de cette intersection. En outre, il soumet que la hauteur autorisée devrait être revue à la hausse.

4. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 22 heures.

Préparé par :



André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité
399, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 8E2
641-6101, poste 3114