

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROJET modifiant le *Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme* relativement à une permission d'occupation sur plusieurs lots par certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique – R.C.A.1V.Q.27.

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROJET modifiant le *Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme* relativement à une demande d'occupation sur plusieurs lots par certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique – R.C.A.1V.Q.28.

Consultation publique LAU du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire, mardi 15 juin 2010, 18 h 30, Hôtel de ville, 2, rue des Jardins, salle de réception

1. OBJET DE LA DEMANDE

Lors de la révision de la réglementation sur l'urbanisme du quartier Vieux-Québec—Cap-Blanc-Colline parlementaire, réalisée en collaboration avec les citoyens du quartier, il a été souhaité d'élaborer un nouveau cadre réglementaire particulier afin de pouvoir reconnaître, gérer et clarifier le statut des établissements en droits acquis situés dans les zones ne les autorisant pas dans son règlement de zonage. Le règlement proposé pourra alors avantageusement être utilisé en vue d'autoriser formellement l'occupation de chaque établissement visé par la demande et de déterminer les règles qui baliseront le développement de chacun d'entre eux. Par ce fait même, il sera plus facile pour un propriétaire d'en disposer si l'établissement est reconnu par un règlement plutôt qu'en droits acquis.

2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

L'une des principales actions privilégiées de la Stratégie de développement et de gestion des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec, adoptée par les autorités municipales en 2007, a été la révision du zonage pour la vocation hôtelière dans le cadre du plan de quartier. En effet, la réglementation sur l'urbanisme est l'un des outils qui ont été privilégiés pour l'encadrement et la gestion des types d'établissements que l'on désire conserver dans le quartier. Toutefois, la complexité des enjeux liés à l'hébergement touristique dans un quartier comme le Vieux-Québec a incité à faire un portrait global afin d'être en mesure de proposer des modifications à la réglementation sur l'urbanisme qui seraient cohérentes avec les orientations retenues dans les différents outils de planification urbaine (P.D.A.D., Plan directeur de quartier, etc.).

Aujourd'hui, le mode de gestion adopté dans le cadre de l'harmonisation réglementaire permet :

- ⇒ les couettes et cafés de 3 à 5 chambres dans les zones mixtes, contingentés à 13, avec possibilité d'être opérés par un locataire occupant;
- ⇒ les hôtels en zones mixtes, contingentés sur la rue Saint-Jean;
- ⇒ l'implantation de résidences de tourisme dans les zones mixtes à usages conditionnels;
- ⇒ un maintien de l'habitation protégée;
- ⇒ une augmentation du montant des amendes;
- ⇒ l'élaboration d'un cadre réglementaire particulier pour les hôtels et les auberges de jeunesse dans les zones n'autorisant pas l'hôtellerie.

Dans ce contexte, quatre demandes de modification au règlement d'urbanisme ont été déposées en zones résidentielles et deux en zones mixtes. Ces six demandes de modification permettraient aux établissements concernés d'intégrer le nouveau cadre réglementaire particulier visant à reconnaître de plein droit, en regard des usages, les établissements d'hébergement touristique situés dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie. Cette reconnaissance permettrait une meilleure gestion et un meilleur contrôle des établissements en place.

3. TERRITOIRES VISÉS

Les territoires visés par ces deux projets de modification (27 et 28) sont localisés dans le quartier Vieux-Québec — Cap-Blanc — colline Parlementaire dans les cinq zones résidentielles et les deux zones mixtes suivantes :

Fiche synthèse

Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

a) 11027 Hb - Rue Sainte-Ursule, rue Sainte-Anne et rue D'Auteuil (présence de 13 établissements hôteliers et 1 auberge de jeunesse) :

1. Lot 1 212 497 - Hôtel Marie-Rollet, 81, rue Ste-Anne - 11 unités et 1 logement
- 2. Lot 1 212 505 - Hôtel Champlain, 115, rue Ste-Anne - 50 unités (ce lot fait l'objet d'une demande de modification au Règlement d'urbanisme #2008-12-098)**
3. Lot 1 212 509 - Hôtel Jardin Sainte-Anne, 109, rue Ste-Anne - 17 unités
4. Lot 1 212 515 - Hôtel Acadia, 39-43, rue Ste-Ursule - 40 unités
5. Lot 1 212 527 - Au Petit Hôtel, 3, ruelle des Ursulines - 14 unités et 1 logement
- 5 (bis). Lot 1 212 521 - Au Petit Hôtel (annexe), 2, ruelle des Ursulines - 3 unités et 1 logement
6. Lot 1 212 590 - Hôtel La Maison Demers, 68, rue Ste-Ursule - 8 unités et 1 logement
7. Lot 1 213 016 - Maison Sainte-Ursule, 40, rue Ste-Ursule - 15 unités
8. Lot 1 213 019 - Hôtel Le Manoir D'Auteuil, 49, rue D'Auteuil - 18 unités
- 8 (bis). Lot 1 213 018 - Agrandissement, 51, rue D'Auteuil (ce lot fait l'objet d'une demande de modification au Règlement d'urbanisme #2008-09-079)**
9. Lot 1 213 498 - Hôtel Manoir La Salle, 18, rue Ste-Ursule - 9 unités, 4 résidences de tourisme et 1 logement
10. Lot 1 213 579 - Auberge La Chouette, 71, rue d'Auteuil - 10 unités et 1 logement
11. Lot 1 213 595 - Hôtel L'Ermitage, 60, rue Ste-Ursule - 10 unités
12. Lot 1 213 600 - Hôtel Manoir de L'Esplanade, 77-83, rue d'Auteuil - 37 unités et 1 logement
13. Lot 2 801 303 - Centre International de séjour, 19, rue Ste-Ursule - 59 dortoirs (Auberge de jeunesse de 276 places)

b) 11060 Hb - Avenue Sainte-Geneviève, rue de la Porte, rue Mont-Carmel (présence de 9 établissements hôteliers) :

14. Lot 1 212 432 - Hôtel Château Fleur de Lys, 15, avenue Ste-Geneviève - 18 unités
15. Lot 1 212 433 - Hôtel Le Château de Pierre, 17, avenue Ste-Geneviève - 15 unités et 1 logement
16. Lot 1 212 438 - Hôtel Maison du Fort, 21, avenue Ste-Geneviève - 9 unités, 1 résidence de tourisme et 1 logement
17. Lot 1 212 455 - Hôtel Cap Diamant, 39, avenue Ste-Geneviève - 9 unités et 1 logement
18. Lot 1 213 208 - Hôtel Au Jardin du Gouverneur, 16, rue Mont-Carmel - 17 unités
19. Lot 1 213 488 - Hôtel Château de Léry, 8, rue de la Porte - 15 unités et 3 résidences de tourisme
20. Lot 1 213 489 - Hôtel Beau Site, 6, rue de la Porte - 8 unités
21. Lot 1 213 490 - Hôtel Manoir de la Terrasse, 4, rue de la Porte - 8 unités
22. Lot 1 213 493 - Hôtel Château Bellevue, 16, rue de la Porte - 55 unités

c) 11016 Hb - Rue des Remparts et rue Couillard (présence de 1 établissement hôtelier et 1 auberge de jeunesse) :

23. Lot 1 213 354 - Hôtel Manoir des Remparts, 3 ½ des Remparts - 32 unités et 2 résidences de tourisme
24. Lot 1 213 458 - Auberge de la Paix, 31, rue Couillard - 12 dortoirs (Auberge de jeunesse de 64 places)

d) 11101 Hb - Avenue Sainte-Geneviève et rue de la Terrasse-Dufferin (présence de 3 établissements hôteliers) :

25. Lot 1 212 419 - Manoir Sainte-Geneviève, 13, avenue Ste-Geneviève - 9 unités
26. Lot 1 212 420 - Château de la Terrasse, 6, rue de la Terrasse-Dufferin - 20 unités et 2 résidences de tourisme
- 26 (bis). Lot 1 212 423 - Agrandissement, 8-10, rue de la Terrasse-Dufferin (ce lot fait l'objet d'une demande de modification au Règlement d'urbanisme #2007-05-061)**
27. Lot 1 212 427 - Hôtel Manoir sur le Cap, 9, avenue Ste-Geneviève - 12 unités, 2 résidences de tourisme et 1 logement

Fiche synthèse

Conseil de quartier du Vieux-Québec — Cap-Blanc — colline Parlementaire

e) 11018 Hb - Rue McMahon (1 établissement hôtelier) :

28. Lot 1 212 569 - Hôtel Hippocampe, 31, rue Mc Mahon - 8 unités + x résidences de tourisme (ce lot fait l'objet d'une demande de modification au Règlement d'urbanisme #2008-11-090)

f) 11051 Ma - Rue Saint-Louis (1 établissement hôtelier) :

29. Lot 1 212 535 - Hôtel Louisbourg, 68-68½, rue Saint-Louis - 22 unités (ce lot fait l'objet d'une demande de modification au Règlement d'urbanisme #2006-05-045 pour 13 unités)

g) 11012 Ma - Rue des Vaisseaux-du-Roi (1 établissement hôtelier) :

30. Lot 1 212 697 - Gîte L'Intendant, 8-10, rue des Vaisseaux-du-Roi (ce lot fait l'objet d'une demande de modification au Règlement d'urbanisme #2008-07-061)

4. LES CRITÈRES

Les deux projets de modification R.C.A.1V.Q.27 et R.C.A.1V.Q.28 ont pour but de préciser les critères relatifs à l'occupation des bâtiments qui devront être respectés. C'est pourquoi, en plus des usages de la classe Habitation prévus par le Règlement de l'Arrondissement La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, les usages de la classe Commerce d'hébergement touristique suivants seront autorisés :

- ⇒ Les usages du groupe Commerce 10 / établissement hôtelier, à l'exception des lots 1 213 458 et 2 801 303;
- ⇒ Les usages du groupe Commerce 11 / résidence de tourisme, à l'exception des lots 1 213 458 et 2 801 303;
- ⇒ Les usages du groupe Commerce 12 / auberge de jeunesse, uniquement pour les lots 1 213 458 et 2 801 303.

Il est prévu qu'un logement situé sur un lot visé par le projet de modification R.C.A.1V.Q.27 et R.C.A.1V.Q.28 ne sera pas protégé et pourra faire l'objet d'un changement d'usage.

Certains usages associés aux usages de la classe Commerce d'hébergement touristique seront autorisés, et ce, à certaines conditions :

- ⇒ Restaurant pour l'ensemble des usages de la classe Commerce d'hébergement touristique;
- ⇒ Bar uniquement pour les hôtels;
- ⇒ Superficie de plancher de l'aire de consommation de ces 2 usages associés n'excède pas la somme des mesures de superficie suivantes : 75 m² + 1m² par chambre offerte en location en plus de la 6^{ième};
- ⇒ Affichage : seuls les porte-menus seront autorisés.

Certains usages associés seront, quant à eux, spécifiquement exclus :

- ⇒ L'exploitation d'appareils de jeu mécanique ou électronique;
- ⇒ L'aménagement d'une piste de danse;
- ⇒ Un spectacle ou une présentation visuelle;
- ⇒ L'aménagement d'un café-terrasse.

Les travaux de transformation et d'agrandissement seront autorisés uniquement sur le même lot que le bâtiment principal existant en vertu des dispositions prévues par le Règlement d'urbanisme : aire verte, aire d'agrément, hauteur, etc.

Les normes de stationnement (nombre de case et aménagement des aires de stationnement) ne s'appliqueront que si l'usage est agrandi.

Le Règlement R.C.A.1V.Q.27 doit entrer en vigueur avant l'adoption du Règlement R.C.A.1V.Q.28.

Fiche synthèse

Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

5. PROCÉDURE

Les propriétaires des établissements visés par les deux projets de modification auront 3 mois à compter de l'entrée en vigueur du règlement R.C.A.1V.Q.28 pour faire **une demande de certificat d'occupation**, afin d'y être intégrés.

Les documents à fournir lors d'une demande de certificat d'occupation sont les suivants :

- ⇒ Un certificat de localisation;
- ⇒ Un titre de propriété;
- ⇒ Un relevé pour les établissements dont les usages actuels ne sont pas modifiés;
- ou*
- ⇒ Un plan signé scellé par un architecte dans le cas des lots qui changent d'usage (cas des établissements qui font l'objet d'un amendement au zonage).

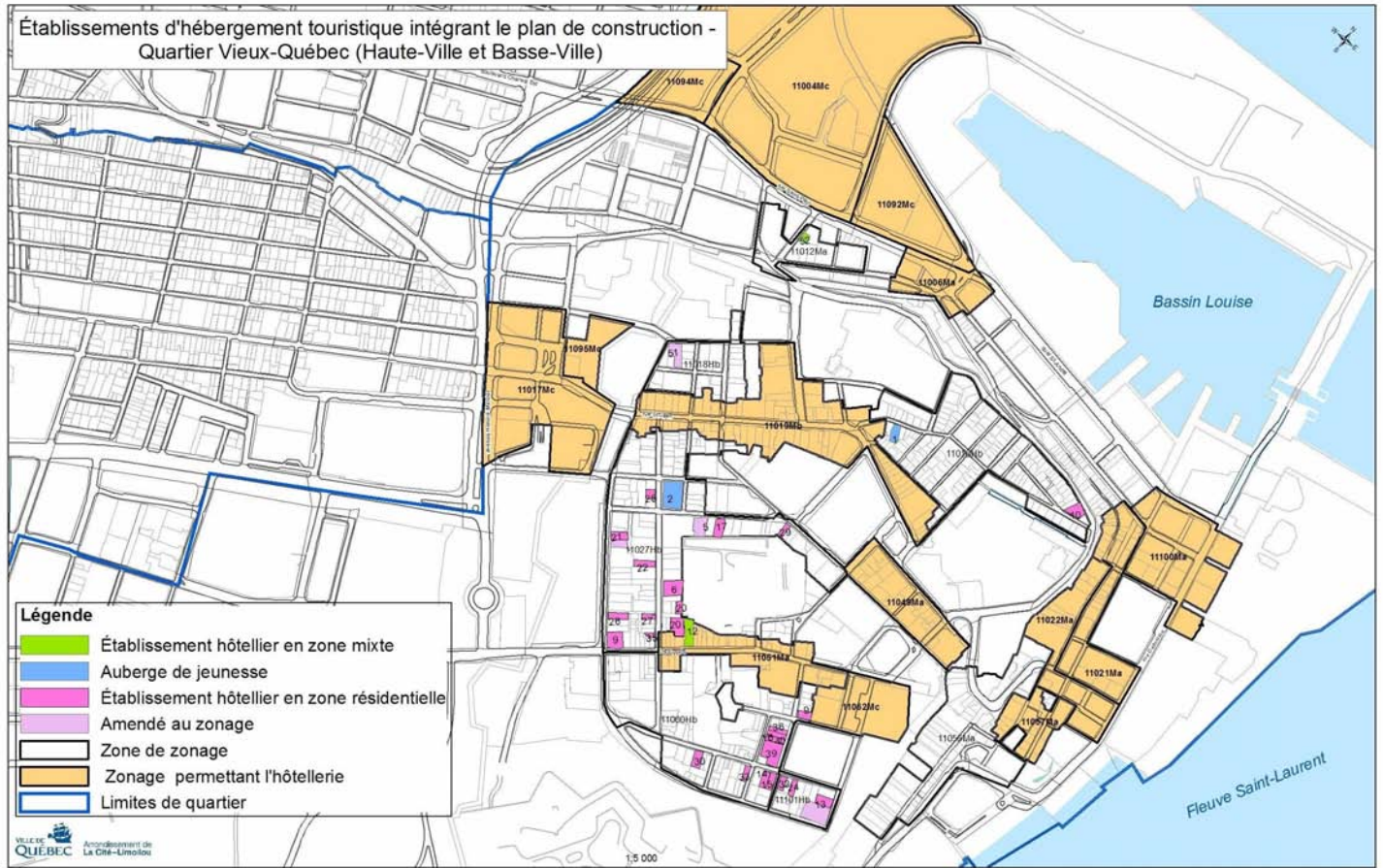
6. RECOMMANDATION

1° 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 plusieurs lots par certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique - R.C.A.1V.Q.27;

2° 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 plusieurs lots par certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique - R.C.A.1V.Q.28;

Fiche synthèse

Conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire



DIVISION DE LA GESTION DU TERRITOIRE

Juin 2010

SG/