

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 le lot 1 212 508 par certains usages – R.C.A.1V.Q.39.

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 le lot 1 212 508 par certains usages de – R.C.A.1V.Q.40.

Consultation publique LAU du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire, mercredi 12 janvier 2011, 19 h, L'École des Ursulines, 3, ruelle des Ursulines. Accès à la ruelle des Ursulines : piéton (rue du Parloir), piéton et auto (rue Sainte-Ursule)

1. OBJET DE LA DEMANDE

Une demande de modification au règlement de zonage a été déposée et vise à permettre au propriétaire du 111, rue Sainte-Anne la réalisation du projet suivant : autoriser l'usage de l'hôtellerie dans le bâtiment résidentiel situé au 111, rue Sainte-Anne en complément de l'hôtel existant au 115, rue Sainte-Anne, établissement hôtelier de 50 unités intégrant le règlement R.C.A.1V.Q.28.

2. HISTORIQUE DE LA DEMANDE

À sa séance du 23 août 2010, le conseil d'arrondissement adoptait les deux projets de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation (R.C.A.1V.Q.27) et à une demande d'occupation (R.C.A.1V.Q.28) sur plusieurs lots par certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique, et ce, en considérant l'opinion du conseil de quartier dans ce dossier, de même que les résultats de l'assemblée publique de consultation qui s'est tenue le 15 juin 2010.

Cependant, l'intégration souhaitée lors de l'assemblée publique de consultation du lot 1 212 508 (111, rue Sainte-Anne) et de certains critères en lien avec ce lot ne pouvait être assurée puisque à cette étape du processus, il était impossible d'intégrer aux règlements R.C.A.1V.Q.27 et 28 un lot qui n'avait pas été souhaité dans une première version susceptible d'approbation référendaire. Conséquemment, il a été proposé pour la poursuite de ce dossier de le traiter ultérieurement.

3. RÉGLEMENTATION

Lors de son assemblée du 25 mai 2010, le conseil d'arrondissement demandait l'opinion du conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline Parlementaire relativement au projet qui permettrait l'occupation sur plusieurs lots de certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique. À cette même occasion, le conseil d'arrondissement demandait au conseil de quartier de tenir une assemblée publique de consultation dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Cette dernière a eu lieu le 15 juin 2010.

À cette occasion, le conseil de quartier s'est prononcé unanimement en faveur de l'intégration du lot 1 212 508 aux règlements R.C.A.1V.Q.27 et 28 en fonction du critère suivant, à savoir, permettre la salle à déjeuner au rez-de-chaussée du bâtiment en usage associé à l'usage principal d'hôtellerie exercé sur le lot adjacent 1 212 505 (115, rue Sainte-Anne). Les étages du 111, rue Sainte-Anne devaient retrouver une vocation résidentielle et ne pouvaient faire l'objet d'un changement d'usage d'une classe autre que la classe Habitation.

Cependant, les critères d'intégration assurant le maintien de la salle à déjeuner au rez-de-chaussée du bâtiment résidentiel du 111, rue Sainte-Anne entraîneront une réelle complexité dans la gestion de la mixité des fonctions à l'intérieur du bâtiment ainsi que dans la gestion des normes d'implantation et de stationnement qui seraient exigées pour une occupation résidentielle sur le même lot. C'est pourquoi la Division de la gestion du territoire maintient sa position et propose de ne pas créer un tel précédent.

Fiche synthèse

Conseil de quartier Vieux-Québec—Cap-Blanc-Colline parlementaire

Toutefois, advenant que le conseil d'arrondissement entende donner une suite positive à la demande de modification réglementaire, il est proposé d'autoriser l'usage de l'hôtellerie sur la totalité du lot 1 212 508. Le bâtiment pourra alors conserver le rez-de-chaussée pour l'occupation de la salle à déjeuner et les étages pourront être occupés par les 4 résidences de tourisme actuellement en opération, ou en chambres d'hôtel.

4. LES CRITÈRES

C'est pourquoi les deux projets de modification R.C.A.1V.Q.39 et R.C.A.1V.Q.40 ont pour but d'intégrer le lot 1 212 508 au règlement R.C.A.1V.Q.28, entré en vigueur le 1er octobre 2010. Conséquemment, en plus des usages autorisés par le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, les usages de la classe Commerce d'hébergement touristique suivants seront autorisés sur le lot :

- les usages du groupe Commerce 10 établissement hôtelier;
- les usages du groupe Commerce 11 résidence de tourisme.

Les autres critères prévus par le règlement R.C.A.1V.Q.28 s'appliqueront.

Le règlement R.C.A.1V.Q.39 doit entrer en vigueur avant l'adoption du règlement R.C.A.1V.Q.40.

5. PROCÉDURE

Le propriétaire du lot visé par les deux projets de modification aura 18 mois à compter de l'entrée en vigueur du règlement R.C.A.1V.Q.40 pour faire **une demande de certificat d'occupation**.

6. RECOMMANDATIONS

Option A – Ne pas permettre l'occupation de certains usages de la classe Commerce d'hébergement touristique sur le lot 1 212 508. Le lot devra reprendre une vocation exclusivement résidentielle.

Option B - 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 le lot 1 212 508 par certains usages - R.C.A.1V.Q.39 et 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 le lot 1 212 508 par certains usages - R.C.A.1V.Q.40.

Fiche synthèse

Conseil de quartier Vieux-Québec—Cap-Blanc-Colline parlementaire

