

PROCÈS-VERBAL de la huitième assemblée du Conseil de quartier du Vieux-Québec—Cap-Blanc—colline Parlementaire tenue le 24 septembre 2008, au Palais Montcalm, 995, Place d’Youville, salle Café-spectacles, à 19 heures.

PRÉSENCES :

M ^{me}	Geneviève Roy	Présidente
MM.	Serge Béhar	Vice-président
	Rénald Goulet	Trésorier
	Daniel Deraîche	Administrateur
M ^{me}	Françoise Sorieul	Secrétaire
M.	Jacques Joli-Cœur	Conseiller municipal et maire suppléant

Il y a quorum.

ABSENCES :

M ^{me}	Josée Martineau	Administratrice
M.	James Monti	Administrateur

Deux postes sont vacants.

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES :

M.	André Martel	Arrondissement de La Cité
M ^{me}	Françoise Roy	Arrondissement de La Cité
M.	Jacques Faguy	Arrondissement de La Cité

Outre les noms énumérés ci-dessus, soixante-cinq personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

- 08-08-01** **Ouverture de l'assemblée**
- 08-08-02** **Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 08-08-03** **Harmonisation réglementaire – Présentation du projet Le Capitole de Québec**
- Présentation
 - Questions et commentaires du public et du conseil de quartier
 - Étapes à venir
- 08-08-04** **Levée de l'assemblée**

08-08-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M^{me} Geneviève Roy procède à l'ouverture de l'assemblée à 19 heures. Elle souhaite la bienvenue au public et explique le contexte de la présente assemblée. Par la suite, elle invite les membres du conseil d'administration à se présenter au public.

08-08-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

SUR PROPOSITION DE M^{ME} FRANÇOISE SORIEUL, DUMENT APPUYÉE PAR M. SERGE BÉHAR, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du conseil d'administration, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

08-08-03 Harmonisation réglementaire – Présentation du projet Le Capitole de Québec

M^{me} Geneviève Roy invite M. André Martel, Arrondissement de La Cité, à animer les débats de ce point de l'ordre du jour.

Présentation du déroulement

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il précise le contexte de la présente séance publique de travail, notamment qu'elle s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage. Il présente les différentes étapes du processus et précise en quoi la révision générale de la réglementation de zonage et toutes les demandes particulières qui sont traitées dans le cadre de l'harmonisation réglementaire ne font pas l'objet du processus d'approbation référendaire. Par la suite, il présente les objectifs de la présente séance publique de travail et indique qu'un rapport de consultation sera produit et accessible au public. Celui-ci servira, notamment, au conseil de quartier pour la formulation de ses recommandations et à l'arrondissement dans ses travaux concernant la rédaction du règlement de l'arrondissement sur l'urbanisme. M. Martel présente la documentation remise au public : fiche synthèse et carte de zonage.

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de l'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 adresses civiques du Vieux-Québec, soit la Haute-Ville et la Basse-Ville. Également, l'avis a été acheminé aux personnes inscrites au fichier des abonnés du conseil de quartier. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l'hôtel de ville et au bureau d'arrondissement de La Cité.

Présentation du projet Le Capitole de Québec

M^{me} Françoise Roy, Arrondissement de La Cité, présente le projet, les modifications à la réglementation de zonage et les percées visuelles à partir de la colline parlementaire et le long de la coulée verte. Pour le contenu de sa présentation, voir la fiche synthèse intitulée : « Proposition relativement à la révision du zonage dans le quartier Vieux-Québec – harmonisation réglementaire, projet du Capitole, 970-972, rue Saint-Jean ».

Par la suite, M. Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal, rappelle que ce projet touche la question résidentielle et la restauration du bâtiment anciennement occupé par le YMCA. De plus, il indique qu'à cette étape du processus de consultation il se situe en mode écoute.

Questions et commentaires du public et du conseil de quartier

Pour les questions et commentaires, voir l'annexe 1 du procès-verbal « Rapport de la séance publique de travail ».

08-08-04 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Après avoir remercié le public pour sa participation, M^{me} Geneviève Roy propose la levée de l'assemblée à 21 h.

Geneviève Roy, présidente

Françoise Sorieul, secrétaire

Conseil de quartier du Vieux-Québec—Cap-Blanc—colline Parlementaire
Rapport de la séance publique de travail
24 septembre 2008

Palais Montcalm, 995, Place d'Youville, salle Café-spectacles, 19 heures

PROJET LE CAPITOLE DE QUÉBEC

1. Présentation

- **Présentation**

M^{me} Françoise Roy, Arrondissement de la Cité, présente le projet, les modifications à la réglementation de zonage et les percées visuelles à partir de la colline parlementaire et le long de la coulée verte. Pour le contenu de sa présentation, voir la fiche synthèse intitulée : « Proposition relativement à la révision du zonage dans le quartier Vieux-Québec – harmonisation réglementaire, projet du Capitole, 970-972, rue Saint-Jean ».

- **Questions et commentaires**

Au total, excluant les représentants de l'arrondissement, le propriétaire/promoteur et son architecte, dix-neuf personnes sont intervenues.

Informations données sur le projet par le propriétaire/promoteur du Capitole : Toute la soirée le propriétaire/promoteur et son architecte ont donné de l'information sur le projet, notamment sur les aspects suivants : les unités résidentielles seront vendues et c'est la convention de copropriété qui prévoira qu'un propriétaire d'une unité ne peut en faire la location à court terme, le propriétaire/promoteur souhaite que les unités soient vendues à des propriétaires occupants permanents; il y aura entre 16 et 22 copropriétés, la superficie de chaque unité variera entre 1200 et 2000 pieds carrés; le rez-de-chaussée du bâtiment du YMCA serait utilisé pour une épicerie fine, avec restauration; le projet comptera 3 restaurants d'une capacité de 100 à 120 places chacun (présentement il y a 2 restaurants), le bâtiment du YMCA qui est inutilisé aux étages depuis 30 ans, sera remis dans son état original, en terme de hauteurs, car même si le bâtiment du YMCA compte trois étages, en réalité sa hauteur correspond à un bâtiment de six étages; la salle de spectacles de 400 places sera localisée sous le rez-de-chaussée; un stationnement souterrain de 100 à 150 espaces sera situé sous la salle de spectacles et aura entre 3 et 4 niveaux, l'accès au stationnement se fera par la rue des Glacis, donc il n'y aura plus de déplacement de véhicules entre l'hôtel et le stationnement d'Youville. Également il répondra aux besoins des propriétaires des unités résidentielles; les commerces seront localisés dans la partie sud du projet, sur la rue Saint-Jean; même si le règlement de zonage proposé prévoit les restaurants, bars et divertissement à tous les étages, en réalité ces services seront principalement localisés au dessus de l'entrée de l'ancien cinéma de Paris, aux fins du zonage, il est possible de localiser très précisément l'endroit où ceux-ci seront implantés, de plus le propriétaire/promoteur accepte la demande d'intervenants à l'effet que le zonage soit revu de manière à identifier précisément les étages où ces activités seront localisées; le projet de construction de l'hôtel et des condominiums sera localisé exactement à l'endroit de l'ancien cinéma de Paris, il n'y aura aucune nouvelle construction à l'emplacement du Capitole, ni dans sa zone arrière, cette zone continuera d'accueillir le débarcadère du Capitole et son stationnement, le Capitole est un bâtiment classé et il est adjacent aux fortifications; en ce qui a trait aux vents, on ne pense pas que le nouvel édifice entraînera une augmentation des vents au sol sur la rue Saint-Jean, car la nouvelle construction se fait en retrait de la rue Saint-Jean, il n'y a pas d'ajout d'étage sur les bâtiments du YMCA et du Capitole; en ce qui a trait à la demande d'une analyse économique pour un projet avec moins d'étages,

le propriétaire/promoteur soumet que, dans le passé, il y a eu des propositions basées sur le zonage actuel, mais aucun promoteur n'a souhaité aller de l'avant avec ces propositions; le projet actuel de restaurants, d'agrandissement de l'hôtel et de condominiums est intégré au Capitole de Québec et vise à en assurer son avenir.

Informations données par la présidente des condos des Glacis : En réponse à différentes questions, la présidente des condos des Glacis indique que le mur arrière des condos des Glacis est un mur aveugle, donc le nouveau bâtiment n'aura pas d'impact sur ce mur; à la demande des condos des Glacis, le propriétaire/promoteur du Capitole a fait réaliser une étude d'ensoleillement qui démontre que la période où la terrasse des condos des Glacis ne sera pas ensoleillée se situe au mois de janvier; la ruelle qui sépare les condos des Glacis du Capitole sera fermée, ce qui constitue une bonne nouvelle pour les condos, actuellement la ruelle est utilisée à toute sorte de fins qui dérangent la vie des résidents des condos (particulièrement durant l'été); des discussions sont engagées depuis un bon moment entre le conseil d'administration des condos des Glacis et le propriétaire/promoteur du Capitole, concernant différents aspects du projet qui auront un impact sur les condos des Glacis.

Informations données sur le zonage par les représentants de la Ville : le propriétaire/promoteur souhaite réaliser un bar et une terrasse au niveau 6, au-delà du 1^{er} étage la réglementation ne l'autorise pas, c'est ce qui explique pourquoi dans les modifications, il est proposé de permettre les restaurants, bars et divertissement à tous les étages, par contre, il serait possible de préciser la réglementation afin de circonscrire ces activités à des étages précis; en matière de hauteur, la réglementation actuelle permet jusqu'à 25 mètres, par contre des reculs sont exigés, le projet du propriétaire/promoteur demande 33 mètres, avec cette hauteur, au lieu de remplir l'ensemble du site, il propose une cour intérieure ouverte sur la rue des Glacis, ce qui permet, notamment, de dégager le bâtiment du YMCA; la Commission d'urbanisme de la Ville de Québec et la Commission des biens culturels seront déterminantes en matière d'architecture; il n'y a aucun contingentement en matière de restaurant dans l'ensemble de la zone de la place d'Youville; afin que le nouveau zonage ne s'applique pas à l'ensemble de la place d'Youville, il est proposé de créer une zone qui regrouperait le Capitole, le bâtiment du YMCA et le site de l'ancien cinéma de Paris; le plan de construction n'a pas été retenu comme outil pour gérer le projet, le recours au zonage apparaît suffisant; en matière de logements, la proposition de zonage ne contient aucune disposition concernant les grands logements et l'habitation protégée; les résidences de tourisme sont autorisées, comme c'est le cas pour l'ensemble de la place d'Youville; en ce qui a trait aux activités liées au débarcadère, les discussions se poursuivent afin qu'elles soient maintenues là où elles sont présentement localisées, c'est-à-dire derrière Le Capitole, accès par la rue Richelieu.

Référendum : Sans égard à la qualité du projet, deux personnes soumettent que le projet du Capitole de Québec constitue une demande particulière et, à cet égard, il ne devrait pas être discuté dans le cadre du processus d'harmonisation réglementaire. On devrait laisser aux citoyens le choix de demander ou non un référendum. En réponse à différentes questions sur ce sujet, les représentants de l'arrondissement précisent que la révision du zonage est du ressort de l'Arrondissement de La Cité et ils donnent de l'information concernant l'harmonisation réglementaire et la non-application de la procédure référendaire (le projet est actuellement traité dans le cadre de l'harmonisation réglementaire); le recours à l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec qui suspend le processus référendaire lorsqu'un projet répond à certains critères, notamment celui de la superficie (le projet répond à ce critère); et, même si cela ne s'applique pas, présentation de la zone concernée et des zones contiguës qui seraient utilisées pour l'application de la procédure référendaire.

Plan directeur de quartier, habitation, commerces, plan de construction : Par ailleurs, les deux personnes qui ont discuté la question du processus référendaire, estiment que contrairement à ce qui est mentionné à la fiche synthèse, le projet présenté ne répond pas aux objectifs du plan directeur de quartier, car le projet n'a jamais été discuté au moment de l'élaboration du plan. Au contraire, ils citent différentes actions du plan qui devraient guider l'analyse du projet, notamment, la gestion des hauteurs, les vues et percées visuelles, le bruit produit par les bars et terrasses, l'étude d'impacts pour les projets majeurs, les établissements hôteliers. Dans ce contexte ces personnes émettent des réserves

sur différents aspects du projet : le projet constitue un « ressort » aux portes du Vieux-Québec, il agit comme un projet structurant avec une grande proportion hôtelière, cent dix-sept chambres pour environ vingt-deux unités résidentielles, et une nuisance à la circulation. Outre certaines percées visuelles manquantes qui permettraient de mieux apprécier l'impact du projet, leurs principales inquiétudes concernent le fait que la notion d'habitation protégée n'est pas prévue à la réglementation, le dérapage commercial possible dû au projet de règlement qui permet les commerces de détail et les restaurants, bars et divertissement à tous les étages. De plus, considérant l'ensemble des éléments à gérer, un participant estime que l'approche du plan de construction apparaît davantage appropriée que le recours à une simple modification de zonage.

Commerces de détail, bars et restaurants : Un commerçant de la rue Saint-Jean craint que la réglementation proposée à l'effet de permettre les commerces de détail et les restaurants et bars à tous les étages aura comme conséquence de nuire aux commerces de la rue Saint-Jean. Afin d'éviter un dérapage en matière de commerces de détail, de bars et de restaurants, deux autres intervenants demandent de revoir la réglementation proposée de manière à ce qu'elle traduise précisément les demandes du propriétaire/promoteur et donc, de ne plus permettre ces fonctions à tous les étages. Une autre personne estime que la présence de plusieurs commerces de détail et de restaurants dans le projet pourrait entraîner des conséquences négatives pour les commerces de la rue Saint-Jean.

Hauteur et intégration architecturale : En ce qui a trait à la hauteur du projet, un participant souligne que la hauteur des bâtiments de la place d'Youville est élevée et qu'en ce sens le projet s'inscrit dans cet ensemble. Il ajoute que le projet permet la restauration du bâtiment du YMCA tout en proposant une façade sur la rue des Glacis qui constitue une amélioration importante par rapport à la situation actuelle. S'il considère également que le projet proposé constitue une amélioration significative pour la rue des Glacis, un intervenant suggère que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas celle du Capitole et du YMCA. Autrement, il craint qu'un bâtiment plus élevé brise la mise en valeur actuelle des bâtiments du Capitole et du YMCA. Une autre personne soumet que le problème n'en est pas un de hauteur, mais bien d'intégration. Ainsi, en s'appuyant sur l'esquisse du projet, elle demande au propriétaire/promoteur et à son équipe d'architectes de revoir l'intégration architecturale du bâtiment, notamment celui adossé au Capitole. À son point de vue, d'aucune façon, le projet montré sur l'esquisse ne s'harmonise avec le Capitole et l'ancien bâtiment du YMCA. Sans prendre position, un autre intervenant observe que les bâtiments les plus élevés sont situés à l'ouest de la place d'Youville. Le projet proposé a comme effet de poursuivre la fermeture de la place d'Youville avec des bâtiments élevés à l'est de celle-ci. Par ailleurs, en considérant les coûts, il soumet que la construction de stationnements souterrains a pour effet de demander de construire plus haut afin de rentabiliser la construction des stationnements, sans compter les inconvénients engendrés durant la construction et, par la suite, le va-et-vient généré par l'accès et la sortie du stationnement. Par contre, tout en faisant valoir certains avantages architecturaux du projet, notamment qu'il ne présente pas de façades verticales du côté de la rue des Glacis, il suggère que la réglementation encadre mieux le projet, et ce, afin d'éviter un développement futur au-dessus du Capitole où à l'arrière de celui-ci, de séparer la zone du Capitole de celle du projet; de bien circonscrire les reculs; de mieux encadrer le développement des commerces (détail, bars et restaurants, etc.). Avant de prendre une décision, un autre participant demande que le propriétaire/promoteur réalise une étude économique de rendement avec un projet qui respecterait le zonage actuel de 25 mètres. Il soumet que la hauteur demandée de 33 mètres aura un impact visuel important.

Unités résidentielles : Un intervenant demande de mettre en œuvre, tant sur le plan de la réglementation de zonage que dans la convention de copropriété, les éléments nécessaires qui permettront de s'assurer que les unités résidentielles seront utilisées uniquement à cette fin et non comme des résidences de tourisme.

Percées visuelles : Aux percées visuelles qui ont été présentées depuis la colline parlementaire, trois participants souhaitent qu'on réalise le même exercice depuis la côte d'Abraham, l'autoroute Dufferin-Montmorency, le bas de la côte des Glacis et la rue Richelieu. Également, on demande d'évaluer si le projet a un impact sur le bâtiment de l'école Saint-Louis-de-Gonzague. Sur ce dernier

aspect, le propriétaire/promoteur rappelle qu'il n'y a pas de construction sur le bâtiment du Capitole ni à l'arrière de celui-ci.

Résidents des condos des Glacis : Même s'il conçoit que le projet proposé constitue une amélioration de la place d'Youville, un résident des condos des Glacis demande de s'assurer que les commerces, notamment les bars, les restaurants et terrasses n'ont pas pour effet d'augmenter le bruit pour les résidents des condos. Également, il craint le va-et-vient qui pourrait provenir de l'utilisation du nouveau stationnement ou du fait de l'augmentation de la capacité hôtelière. De plus, il souhaite que le stationnement sur la rue Richelieu, réservé aux résidents détenteurs de permis de stationnement, soit maintenu et qu'on évite d'augmenter le nombre de détenteurs de permis pour cette zone. Il demande que les résidents des condos des Glacis aient accès au nouveau stationnement et à certains services du projet, notamment le Gym et la piscine. Enfin, toute la question des impacts pendant la période de construction devra être analysée avec les condos des Glacis. Un autre résident des condos des Glacis estime que le projet proposé est un plus pour le secteur. Par ailleurs, la présidente des condos des Glacis fait part de son accord avec le projet proposé et rappelle que les discussions se poursuivent avec la direction du Capitole sur différents aspects du projet qui touchent les condos des Glacis.

Appréciation générale du projet : Une commerçante du Vieux-Port exprime son appui au projet proposé. Pour elle, il s'agit d'un projet d'envergure, intéressant au plan esthétique, qui amène une diversité commerciale, notamment le projet « épicerie fine » qui satisfera autant la population locale que les touristes. Un autre intervenant fait valoir qu'il s'agit d'un projet constructif et qu'il apprécie que les directions du Capitole et des condos des Glacis discutent entre eux afin de trouver des solutions aux différents problèmes qui pourraient surgir. Considérant les discussions entre le Capitole et les condos des Glacis, les informations présentées à la présente consultation, un intervenant se montre favorable à ce qu'on autorise la hauteur demandée. Le propriétaire actuel du bâtiment du YMCA rappelle qu'il a lui-même tenté de développer un projet de restauration de ce bâtiment, mais que celui-ci s'est avéré non rentable. À son point de vue, dans la mesure où l'on souhaite que le bâtiment du YMCA soit restauré selon les règles de l'art, et c'est ce que la direction du Capitole souhaite faire, la seule façon d'y parvenir est de réaliser le projet proposé par le Capitole de Québec.

Rapport rédigé par :

André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité