

**Procès-verbal de la neuvième assemblée du Conseil de quartier du Vieux-Québec—Cap-Blanc—colline Parlementaire tenue le 15 octobre 2008, à l'École des Ursulines, dans le bâtiment du gymnase, 3, ruelle des Ursulines, à 19 h.**

**PRÉSENCES :**

M <sup>me</sup>	Geneviève Roy	Présidente
M.	Serge Béhar	Vice-président
M <sup>me</sup>	Françoise Sorieul	Secrétaire
MM.	Rénald Goulet	Trésorier
	Daniel Deraîche	Administrateur
	James Monti	Administrateur
	Jacques Joli-Coeur	Conseiller municipal et maire suppléant

Il y a quorum.

**ABSENCES :**

M <sup>me</sup>	Josée Martineau	Administratrice
Deux postes sont vacants		

**AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES :**

M.	André Martel	Arrondissement de La Cité
M <sup>mes</sup>	Nancy Gaudreau	Secrétaire de rédaction
	Sandra Guilbert	Arrondissement de La Cité
	Françoise Roy	Arrondissement de La Cité

Outre les noms énumérés ci-dessus, 38 personnes assistaient à cette assemblée.

## ORDRE DU JOUR

<b>08-09-01</b>	<b>Ouverture de l'assemblée</b>	<b>19 h 00</b>
<b>08-09-02</b>	<b>Lecture et adoption de l'ordre du jour</b>	
<b>08-09-03</b>	<b>Procès-verbaux des 17 et 24 septembre</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Adoption des procès-verbaux des 17 et 24 septembre</li><li>• Affaires découlant des procès-verbaux</li></ul>	<b>19 h 05</b>
<b>08-09-04</b>	<b>Harmonisation réglementaire</b> <i>Information additionnelle concernant les demandes particulières suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• 76, rue Saint-Louis</li><li>• 5/11, côte Dinan (hôtel Belley)</li><li>• 35, quai Saint-André (hôtel Port-Royal)</li><li>• La présentation sera suivie d'une période de questions</li></ul>	<b>19 h 15</b>
<b>08-09-05</b>	<b>Harmonisation réglementaire</b> <i>Hauteur des bâtiments - Vieux-Québec Intra-muros</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Présentation</li><li>• Questions et commentaires</li></ul>	<b>20 h 00</b>
<b>08-09-06</b>	<b>Correspondance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Lettres transmises</i></li><li>• <i>Communications écrites reçues</i></li></ul>	<b>20 h 50</b>
<b>08-09-07</b>	<b>Interventions des membres du conseil</b>	
<b>08-09-08</b>	<b>Période de questions et commentaires du public</b>	
<b>08-09-09</b>	<b>Période d'information réservée au conseiller municipal</b>	
<b>08-09-10</b>	<b>Trésorerie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Paiement de la secrétaire de rédaction (résolution)</li><li>• Distribution Serge Monico enr., camionnage de transit (résolution)</li></ul>	
<b>08-09-11</b>	<b>Levée de l'assemblée</b>	<b>21 h 15</b>

#### **08-09-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE**

M<sup>me</sup> Geneviève Roy, présidente, procède à l'ouverture de l'assemblée à 19 h 05.

#### **08-09-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

**SUR PROPOSITION DE M<sup>ME</sup> GENEVIÈVE ROY DÛMENT APPUYÉE PAR M. DANIEL DERAÏCHE, IL EST RÉSOLU** d'adopter l'ordre du jour de l'assemblée du conseil de quartier, tel que proposé.

Adoptée à l'unanimité

#### **08-09-03 PROCÈS-VERBAUX DES 17 ET 24 SEPTEMBRE.**

- **Adoption des procès-verbaux des 17 et 24 septembre.**

**SUR PROPOSITION DE M. DANIEL DERAÏCHE DÛMENT APPUYÉE PAR M<sup>me</sup> FRANÇOISE SORIEUL, IL EST RÉSOLU** d'adopter les procès-verbaux des 17 et 24 septembre 2008.

Adoptée à l'unanimité

#### **08-09-04 HARMONISATION RÉGLEMENTAIRE**

M<sup>me</sup> Geneviève Roy invite M. André Martel à animer les points 4 et 5 sur l'harmonisation réglementaire.

M. Martel 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 sera 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.

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 Haute-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.

#### ***Information additionnelle concernant les demandes particulières suivantes :***

- **76, rue Saint-Louis**

Présentation du dossier par M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de La Cité et lecture du courriel des propriétaires de l'immeuble du 76 Saint-Louis Madame et Monsieur Chantal et Craig Wolanin.

- **5/11, côte Dinan (hôtel Belley)**

Présentation du dossier par M<sup>me</sup> Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité.

- **35, quai Saint-André (hôtel Port-Royal)**

Rappel du zonage par M<sup>me</sup> Sandra Guilbert, Arrondissement de La Cité et présentation du projet par M. Yves Doyon, promoteur immobilier.

- **Questions et commentaires**

Pour les questions et commentaires du public et des membres du conseil d'administration du conseil de quartier, voir l'annexe 1.

#### **08-09-05 HARMONISATION RÉGLEMENTAIRE**

##### *Hauteur des bâtiments-Vieux-Québec intra-muros*

- **Présentation par M<sup>me</sup> Françoise Roy**

Expose les hauteurs suggérées des bâtiments de différents secteurs.

- **Questions et commentaires**

Pour les questions et commentaires du public et des membres du conseil d'administration du conseil de quartier, voir l'annexe 1.

#### **08-09-06 CORRESPONDANCE**

- **Lettres transmises**

Lettre adressée à M<sup>me</sup> Julie Boulet, ministre des Transports du Québec et à M. Régis Labeaume, maire de Québec, concernant l'interdiction des camions de transit.

- **Communications écrites reçues**

Aucune communication écrite reçue.

#### **08-09-07 INTERVENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE QUARTIER**

- **Circulation de camion transit**

M. Rénald Goulet informe les membres du conseil d'administration, qu'en date de la présente assemblée plus de 125 citoyens ont signifié leur appui au conseil de quartier dans ses démarches pour la reconduction permanente de la réglementation interdisant la circulation de transit en période estivale dans l'axe routier Champlain, Dalhousie et Saint-André.

- **Heures d'ouverture de la bibliothèque du Vieux-Québec**

M<sup>me</sup> Françoise Sorieul informe les membres du conseil de la décision de l'Institut canadien de ne plus ouvrir la bibliothèque du Vieux-Québec deux soirs par semaine. Elle soumet qu'il s'agit d'une offre de service inéquitable par rapport aux heures d'ouverture des autres bibliothèques de l'arrondissement.

Elle fait lecture d'un projet de lettre à faire parvenir à M. Jean Payeur, directeur de l'Institut canadien, pour lui faire connaître l'insatisfaction du conseil de quartier à l'égard de cette décision.

##### ***Résolution CA-08-38***

##### ***Heures d'ouverture de la bibliothèque du Vieux-Québec***

**SUR PROPOSITION DE M<sup>ME</sup> GENEVIÈVE ROY DÛMENT APPUYÉE PAR M. RÉNALD GOULET, IL EST RÉSOLU** d'adresser une lettre à l'Institut canadien de Québec concernant la diminution des heures d'ouverture de la bibliothèque du Vieux-Québec. La lettre sera sous signature de M<sup>mes</sup> Geneviève et Roy et Françoise Sorieul.

Adoptée à l'unanimité

## 08-09-08 PÉRIODE D'INFORMATION RÉSERVÉE AU CONSEILLER MUNICIPAL

M. Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal, donne de l'information concernant les sujets suivants : Sommet de la Francophonie, Centre de la francophonie des Amériques, mise en lumière de la façade sud de l'hôtel de ville (legs de la ville de Paris).

## 08-09-09 PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

- **Recommandations concernant le Capitole de Québec** : M<sup>me</sup> Geneviève Roy répond que le conseil de quartier n'a pas encore formulé de recommandation sur ce sujet.

- **Organisme responsable de la gestion de la piscine et de la patinoire au Cap-Blanc** : Il est précisé que l'arrondissement est en discussion avec l'organisme de loisirs pour un contrat de trois ans concernant la gestion de la piscine et de la patinoire du Cap-Blanc. De plus, une demande sera faite par l'arrondissement afin que l'organisme de loisirs tienne son assemblée annuelle pour la présentation de son rapport annuel, ses états financiers et ses élections, le cas échéant. Il appartient aux résidants du secteur de s'intéresser à leur organisme de loisirs.

### *Résolution CA-08-39*

*Participation du conseil de quartier à l'assemblée générale de l'organisme de loisirs du Cap-Blanc.*

**SUR PROPOSITION DE M<sup>ME</sup> GENEVIÈVE ROY DÛMENT APPUYÉE PAR M. DANIEL DERAÎCHE, IL EST RÉSOLU** de désigner M. Rénald Goulet comme représentant du conseil de quartier à l'assemblée annuelle de l'organisme de loisirs du Cap-Blanc.

Adoptée à l'unanimité

## 08-09-10 TRÉSORERIE

- **Paiement de la secrétaire de rédaction**

### *Résolution CA-08-40*

*Paiement de la secrétaire de rédaction*

**SUR PROPOSITION DE M<sup>ME</sup> FRANÇOISE SORIEUL DÛMENT APPUYÉE PAR M<sup>ME</sup> GENEVIÈVE ROY, IL EST RÉSOLU** que le conseil d'administration du conseil de quartier autorise le paiement de 75 \$ à M<sup>me</sup> Nancy Gaudreau pour le secrétariat de rédaction du procès-verbal du 15 octobre 2008 du Conseil de quartier Vieux-Québec — Cap-Blanc — colline Parlementaire.

Adoptée à l'unanimité

- **Distribution Serge Monico enr., camionnage de transit (résolution)**

### *Résolution CA-08-41*

*Paiement à Serge Monico enr.*

**SUR PROPOSITION DE M<sup>ME</sup> FRANÇOISE SORIEUL DÛMENT APPUYÉE PAR M. SERGE BÉHAR, IL EST RÉSOLU** que le conseil d'administration du conseil de quartier autorise le paiement de 248,33 \$ à Serge Monico enr., pour la distribution de la lettre concernant le camionnage de transit dans l'axe routier Champlain, Dalhousie et Saint-André.

**08-09-11 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Levée de l'assemblée par M<sup>me</sup> Geneviève Roy à 21 h 20.

Adoptée à l'unanimité

---

Geneviève Roy, présidente

---

Françoise Sorieul, secrétaire

**Conseil de quartier du Vieux-Québec—Cap-Blanc—colline Parlementaire**  
**Rapport de la séance publique de travail**  
**15 octobre 2008**

**L'École des Ursulines, 3, ruelle des Ursulines, salle du gymnase, à 19 heures**

Au total, 38 personnes assistaient à l'assemblée.

**1- HARMONISATION RÉGLEMENTAIRE**

**Information additionnelle concernant les demandes particulières suivantes : 76, rue Saint-Louis; 5/11, côte Dinan (hôtel Belley); 35, quai Saint-André (hôtel Port-Royal)**

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, de l'Arrondissement de La Cité, présente les informations concernant le 76, rue Saint-Louis; M<sup>me</sup> Sandra Guilbert présente les informations concernant le 5/11, côte Dinan et le 35, quai Saint-André. Pour le contenu des présentations, voir la présentation PowerPoint remise au public.

Par ailleurs, M. Yves Doyon, requérant du 35, quai Saint-André, précise le contexte de sa demande (retirer l'habitation protégée des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages du bâtiment où est localisé l'hôtel Port-Royal). De plus, il situe sa demande en établissant le lien avec le redéveloppement de l'îlot qui comprend l'hôtel Port-Royal et le stationnement adjacent, où la vocation hôtelière est autorisée. Considérant la configuration du bâtiment actuel et l'agrandissement de l'hôtel Port-Royal sur le terrain de stationnement adjacent, il soumet que le retrait de l'habitation protégée aux deux étages du bâtiment actuel est nécessaire à la réalisation du projet. Le promoteur rappelle qu'il a construit plusieurs projets résidentiels dans le Vieux-Port. Il présente des illustrations du projet de construction sur le terrain de stationnement.

- **Questions et commentaires**

**76, rue Saint-Louis**

**Logement et habitation protégée au rez-de-chaussée :** Un commerçant du secteur exprime son désaccord avec la proposition visant à autoriser les commerces de proximité ou les restaurants au 76, rue Saint-Louis. La réglementation actuelle prévoit que l'habitation est protégée au rez-de-chaussée de la zone du 76, rue Saint-Louis. Il enjoint la Ville à faire appliquer son règlement.

**Utilisation du 76, rue Saint-Louis à des fins de restaurant :** Une commerçante, voisine du 76, rue Saint-Louis, estime que le rez-de-chaussée de cet immeuble, dont la fenestration donne à la fois sur les rues Sainte-Ursule et Saint-Louis, n'est pas propice à la fonction résidentielle. Elle croit que le projet du requérant d'y installer un café constitue une proposition intéressante qui peut répondre aux besoins des résidents de ce secteur, tout en permettant l'occupation du local sur une base permanente et non saisonnière. Une autre personne signale que le 76, rue Saint-Louis, constitue la limite commerciale de cette rue. De plus, on doit considérer l'emplacement et la configuration du bâtiment et établir ou non s'il se prête à la fonction résidentielle. Dans ce cas, la localisation du rez-de-chaussée ne se prête pas à la fonction résidentielle, la fonction commerciale apparaît la plus appropriée. Deux autres personnes appuient cette affirmation et donnent leur accord à un projet de café. Un résident qui habite dans le bâtiment du 76, rue Saint-Louis, et qui dit représenter d'autres résidents de ce bâtiment et du secteur, fait valoir le soutien de ces personnes à l'implantation d'un café au rez-de-chaussée du 76, rue Saint-Louis. Outre le fait que cet espace ne se prête aucunement à la fonction résidentielle, il soumet que la

création d'un café donnera aux résidants du secteur un lieu public de rencontres, ce qui n'est pas possible dans un restaurant.

Un résident rappelle que sur la rue Saint-Louis les restaurants ont tendance à fermer durant la saison hivernale. Ce qui est loin de constituer un avantage pour le secteur. De plus, étant donné que la réglementation d'urbanisme ne distingue pas les cafés des restaurants, on pourrait se retrouver à cet endroit avec un autre restaurant. Il ajoute qu'en aucun cas, il ne s'agit d'éléments favorables au soutien à la fonction résidentielle.

### **5/11, côte Dinan (hôtel Belley)**

Un résident rappelle qu'au printemps dernier le représentant de l'hôtel Belley avait signalé que le 5/11, côte Dinan opérait par droits acquis. Or, il soumet, et, en ce sens il est appuyé par un autre intervenant, que si ce n'est pas le cas cela veut dire que le 5/11, côte Dinan est opéré dans l'illégalité. Partant de ce point de vue, il estime qu'on n'a pas à modifier la réglementation afin de légaliser une situation qui n'est pas permise à la réglementation actuelle de zonage.

Deux autres intervenants soumettent que le bâtiment, compte tenu de sa configuration et de sa localisation, ne se prête pas à la fonction résidentielle. Après un bref rappel historique de l'évolution et de la gestion de ce bâtiment, depuis qu'il n'est plus un entrepôt, il est précisé que le bâtiment est peu profond et est pratiquement adossé à la falaise. Situé à un carrefour de circulation important, l'ensemble de ces éléments fait en sorte qu'il ne se prête pas à la fonction résidentielle. Par conséquent, sans vouloir modifier le zonage de tout le secteur, ils estiment que la demande du 5/11, côte Dinan devrait être acceptée. Ils ajoutent que depuis que l'hôtel Belley a repris le bâtiment, celui-ci est bien géré et on observe une amélioration de la qualité architecturale des bâtiments de l'intersection, ce qui diffère de la situation antérieure.

### **35, quai Saint-André (hôtel Port-Royal)**

En réponse à différentes questions, le promoteur précise que l'annonce publicitaire ayant pour objet la vente et la gestion d'appartements-hôtels concerne le nouveau projet. Il ajoute que l'annonce publicitaire n'avait pas été autorisée. Actuellement, le promoteur ne prévoit plus vendre les appartements-hôtels. En matière de stationnement, en considérant la proximité du fleuve et la capacité du sol, le projet prévoit la construction d'un ou deux étages de stationnement sous le nouveau bâtiment. Le projet de construction sur le terrain de stationnement devrait permettre la création d'environ 72 appartements-hôtels.

Parmi les huit personnes qui sont intervenues sur le sujet, cinq personnes, des résidants/commerçants et résidants se montrent favorables à la demande, c'est-à-dire le retrait de l'habitation protégée dans le bâtiment actuel. Elle permettra la construction du terrain de stationnement en hôtel, ce qui est déjà autorisé. Ils font valoir que le projet d'agrandissement de l'hôtel Port-Royal vient compléter la trame urbaine du secteur tout en faisant disparaître un stationnement de surface, ce qui améliorera l'encadrement de la place de la FAO. Considérant qu'il s'agit d'appartements-hôtels, des intervenants soumettent que les utilisateurs de l'hôtel contribueront à la vitalité des commerces du secteur du Vieux-Port.

Par contre, trois résidants rappellent l'orientation de base du plan directeur de quartier qui est le renforcement de la fonction résidentielle. Certains font valoir que le quartier compte autant de chambres d'hôtel que de logements. Ils estiment que la présence d'un hôtel ne contribue aucunement à attirer ou à soutenir les commerces dits de proximité, encore moins durant la saison hivernale où les hôtels n'affichent pas complet. S'ils conçoivent que les illustrations présentées par le promoteur montrent que la nouvelle construction constitue une contribution à l'amélioration de la trame urbaine du secteur, il n'en demeure pas moins que sa demande a comme conséquence une perte nette d'unités de logements. Pour ces raisons, ces personnes se prononcent contre la demande de retirer l'habitation

protégée et demandent à la Ville d'inciter le promoteur à construire du résidentiel sur le terrain de stationnement, même si la fonction hôtelière y est permise. Un autre intervenant observe que la demande de retrait de l'habitation protégée constitue une exception, car dans toutes les zones mixtes l'habitation est protégée au-dessus du rez-de-chaussée. Par ailleurs, il rappelle que dans le secteur de la place d'Youville, où il n'y a pas d'habitation, le Capitole de Québec intègre à son projet hôtelier une vingtaine d'unités résidentielles.

## 2- HARMONISATION RÉGLEMENTAIRE

### Hauteur des bâtiments – Vieux-Québec intra-muros

#### 1. Présentation

- **Présentation**

M<sup>me</sup> Françoise Roy, Arrondissement de La Cité, présente les informations concernant les hauteurs des bâtiments qui touchent principalement le Vieux-Québec intra-muros. Pour le contenu de sa présentation, voir le document PowerPoint remis au public.

- **Questions et commentaires**

#### Questions

**Calcul actuel de la hauteur :** Lorsque la hauteur n'est pas précisée dans une zone, celle-ci est calculée en considérant la hauteur des bâtiments voisins du secteur où il y a un projet. Le secteur est déterminé par un rayon. Par la suite, la Commission d'urbanisme dispose d'un pouvoir discrétionnaire d'ajouter ou de retrancher  $\pm 20\%$  à la hauteur obtenue par le calcul. Par ailleurs, il a été demandé si les citoyens peuvent être informés de la hauteur qui a été accordée à la suite de l'application de ce processus. La réponse est à venir.

**Éléments mécaniques sur le toit :** La proposition de fixer les hauteurs ne comprend pas les éléments mécaniques sur le toit. Si on souhaite qu'ils fassent partie de la hauteur maximale, il faut les spécifier dans la réglementation.

**Commission d'urbanisme :** Au moment de la séance publique il n'a pas été possible de préciser si la Commission d'urbanisme conserverait son pouvoir de retrancher ou d'ajouter  $\pm 20\%$  à la hauteur du bâtiment.

**Pourquoi fixer des hauteurs :** Bien que toutes les validations et toutes les réponses ne sont pas encore disponibles, il est probable qu'au plan juridique, avec la nouvelle réglementation de zonage, la Ville soit tenue de fixer des hauteurs plutôt que d'utiliser la méthode actuelle de calcul.

**Bassin Louise :** Un citoyen indique que la hauteur de la zone située à la tête du bassin Louise est de 20 m. Or, il estime qu'une telle hauteur entraînera la construction de bâtiments qui auront comme effet la privatisation des abords du bassin Louise. En ce qui a trait à la hauteur, il est précisé qu'il n'y a pas de modification par rapport à la hauteur actuelle dans cette zone. Toute la question du bassin Louise sera analysée ultérieurement.

**École navale :** La hauteur proposée pour la zone de l'école navale n'affecte pas celle de l'hôtel Port-Royal, il s'agit de deux zones distinctes.

**Hauteur dans la zone portuaire :** L'administration du port peut réaliser toutes les activités portuaires qu'elle souhaite. Par contre, ces activités sont assujetties à la réglementation municipale.

## Commentaires

Considérant les informations disponibles et les questions en suspens, des intervenants se demandent s'il est pertinent de changer la procédure actuelle de fixation des hauteurs. Par exemple, la fixation d'une hauteur dans une zone entraînera-t-elle une uniformisation de la hauteur des bâtiments de la zone? Est-ce souhaitable compte tenu du caractère architectural du Vieux-Québec qui présente des hauteurs variées? Est-ce souhaitable sur le plan de la luminosité?

D'autres intervenants, notamment les participants à la Coalition de l'escalier Saint-Denis, soumettent qu'il serait préférable de fixer des hauteurs. Toutefois, la fixation de celles-ci ne doit pas être strictement établie en fonction de la hauteur moyenne des bâtiments d'une zone. D'autres critères sont à considérer dans le calcul : « le mode d'occupation de l'îlot par les bâtiments principaux et accessoires; l'utilisation qui a été faite du terrain au fil des ans; la présence dans les environs de bâtiments ou de sites patrimoniaux à protéger; la préservation des unités de paysage perceptibles à partir de cônes visuels pré-identifiés ». Par ailleurs, considérant ce qui précède et compte tenu de l'étendue d'une zone, ils soumettent qu'il n'est pas possible d'appliquer une seule hauteur à l'ensemble d'une zone, la création de sous-zones apparaît inévitable. Les zones actuelles répondent à l'objectif de définir des usages, elles ne sont pas utiles pour déterminer les hauteurs. Par ailleurs, leur appui à la fixation de hauteurs tient au fait que toute modification à celles-ci entraînera un amendement à la réglementation de zonage qui devra être soumis à la consultation des citoyens. Ce n'est pas le cas actuellement, la commission d'urbanisme ayant le pouvoir discrétionnaire d'ajouter ou de soustraire  $\pm 20\%$  à la hauteur moyenne calculée pour un secteur. Pour le secteur de l'escalier Saint-Denis, ils recommandent de fixer la hauteur maximale à 8,5 m. L'intervention du représentant de la coalition est appuyée par un document que nous joignons au présent rapport.

Rapport rédigé par :

André Martel  
Conseiller en consultations publiques  
Arrondissement de La Cité

**Intervention de la Coalition de l'escalier  
à l'assemblée de consultation sur les hauteurs maximales  
dans le Vieux-Québec du 15 octobre 2008**

---

Les résidents riverains de l'escalier Saint-Denis ont fait préparer par un urbaniste un avis sur la hauteur maximale des bâtiments dans ce secteur. En voici en bref la teneur :

Pour la construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant et pour la transformation d'un bâtiment existant, érigé dans un secteur déjà construit, la réglementation d'urbanisme en vigueur établit la hauteur du bâtiment à construire ou à transformer en fonction de la hauteur des bâtiments voisins compris dans un périmètre délimité selon des règles de calcul définies dans le règlement de zonage. Cette hauteur peut varier de 20 % en plus ou en moins, suite à l'étude du dossier par la Commission d'urbanisme.

Dans le nouveau règlement qui est soumis à la population pour consultation, les règles de hauteur applicables aux mêmes cas ne sont pas encore clairement définies. Il semble toutefois que les hauteurs minimum et maximum seront établies en faisant la moyenne de la hauteur des bâtiments immédiatement adjacents au site à construire ou à transformer.

Nous sommes d'avis que ces deux approches ne peuvent pas s'appliquer dans un milieu comme le Vieux-Québec. En effet, beaucoup d'autres critères devraient s'y appliquer en regard du calcul des hauteurs, dont :

- Le mode d'occupation de l'îlot par les bâtiments principaux et accessoires;
- L'utilisation qui a été faite du terrain au fil des ans;
- La présence dans les environs de bâtiments ou de sites patrimoniaux à protéger;
- La préservation des unités de paysage perceptibles à partir de cônes visuels pré-identifiés.

Nous attirons votre attention sur ce dernier point. La préservation d'un îlot de quartier ou d'un ensemble construit s'évalue également à partir de points de référence dans l'espace urbain. Ainsi, le Vieux-Québec est perçu à partir de la Terrasse Dufferin, du fleuve St-Laurent, de la Basse-Ville, du secteur portuaire et même à partir du Vieux-Lévis. Il faut à notre avis tenir compte de l'effet d'une construction ou d'une transformation d'un immeuble dans le Vieux-Québec à partir de ces points de vue afin que ces derniers demeurent intacts et que les unités de paysage soient préservées.

Il serait souhaitable enfin que les hauteurs minimum et maximum des bâtiments soient préalablement définies pour chaque zone du plan de zonage à partir notamment des critères susmentionnés et inscrites à la grille des spécifications pour chacune de ces zones. Toute modification à ces hauteurs devrait faire l'objet d'un amendement au règlement de zonage et nécessiter la consultation des citoyens.

Selon nous, dans notre îlot de quartier, la hauteur maximale des bâtiments principaux devrait être limitée à 8,5 mètres, comme la hauteur moyenne actuelle du Consulat américain, pour la raison

suivante : l'unité de paysage observée est comprise entre deux espaces verts non construits (le parc des Gouverneurs et les Champs de Bataille). Au centre de ces espaces, on retrouve deux bâtiments plus élevés et sur le coin près du parc des Gouverneurs, un bâtiment de moindre hauteur. Pour prolonger cet agencement et conserver intacte l'unité de paysage, nous proposons que le bâtiment construit sur le terrain vacant ait une hauteur, un volume et un gabarit similaires à ceux du bâtiment de coin occupé par le Consulat américain. De plus, historiquement, les bâtiments en arrière de la façade et les dépendances ont toujours été plus bas que le bâtiment principal.

13 octobre 2008

Georges Amyot,	3 av. Sainte-Geneviève
Jean Beauchesne,	33 rue de la Porte
André Couture,	37 rue de la Porte
Nadine Galy,	35 rue de la Porte
Michel Verrault,	5 av. Sainte-geneviève

  
  
  
  
