

ATELIER PARTICIPATIF

PROJET D'AGRANDISSEMENT DE L'AUBERGE SAINT-ANTOINE

Activité en amont du processus de modification réglementaire

Activité de participation active

Atelier d'échange en ligne pour présenter le projet d'agrandissement de l'auberge et échanger avec les citoyens

Date et heure

Mardi 29 novembre 2022, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
4. Présentation du projet d'agrandissement de l'auberge;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
6. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions;
7. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte-rendu et de diffusion sur le site Internet de la Ville.

Activité réalisée à la demande :

Du conseil d'Arrondissement La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire dans l'Arrondissement La Cité-Limoilou

Objectif de la rencontre

Atelier d'échanges en amont où monsieur Llewellyn Price co-proprétaire de l'Auberge Saint-Antoine accompagnée de M^{me} Laurence Jodoin-Nicole, architecte présentent le projet d'agrandissement de l'auberge. Le bâtiment voisin qui est visé pour l'agrandissement est localisé aux 54 à 56, rue Saint-Pierre et 129 à 141, côte de la Montagne. Le projet prévoit l'aménagement d'un restaurant et d'un café-terrasse sur le toit du bâtiment, en plus de l'ajout de 25 chambres afin de répondre à la demande de la clientèle. La Ville présente le contexte réglementaire lié au projet ainsi que les différentes étapes de consultation à venir.

Contexte réglementaire :

Les modifications qui seraient requises pour la réalisation du projet sont :

- Augmenter la hauteur maximale autorisée pour atteindre la hauteur réelle du bâtiment existant
- Autoriser un restaurant sur le toit
- Autoriser un café-terrasse sur le toit
- Augmenter la superficie autorisée pour un café-terrasse

Également, le projet est assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et au ministère de la Culture et des Communications.

Les objectifs de la rencontre :

- Échanger avec les personnes résidentes à propos du projet d'agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens et des autres parties prenantes en lien avec le projet;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=455>

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif

Personnel de la Ville

- M. Félix Boudreault, chef d'équipe - Développement et aménagement du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Transport et mobilité intelligente

Représentants du promoteur :

- M. Llewellyn Price, co-proprétaire de l'Auberge Saint-Antoine
- M. Michel Boudreau, directeur expertise patrimoine de STGM architecture
- M^{me} Laurence Jodoin-Nicole, architecte lead conception de STGM architecture

Animation de la rencontre

- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de personnes participantes

31 personnes, incluant les personnes représentant la Ville et celles représentant le promoteur, étaient connectées à la visioconférence. Au total, il y a eu 37 interventions incluant la période de questions de clarification et l'atelier d'échanges.

Ordre du jour

18 h 30 Accueil des intervenants et intervenantes

19 h 00 Ouverture par l'animatrice et informations techniques

19 h 10 Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la soirée

19 h 15 Présentation sur le contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique

19 h 25 Présentation du projet d'agrandissement par le représentant du promoteur

19 h 45 Période de questions en lien avec le contenu des présentations

19 h 50 Consignes pour l'atelier d'échanges

19 h 55 Atelier d'échanges (trois questions sont posées aux participants)

20 h 30 Fin de l'activité

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Questions et précision sur le contenu des deux présentations avant l'atelier d'échanges

- Citoyenne 1 : Une citoyenne souhaite connaître l'échéancier de réalisation des travaux.

Réponse de la Ville : *Présentement, nous ne sommes pas en modifications réglementaires, mais en amont du processus. Pour l'instant, aucune modification de zonage n'est prévue et l'objectif de l'atelier est d'échanger sur le projet.*

Réponse du requérant : *M. Llewellyn Price explique que le projet est complexe et que des demandes de permis sont d'abord à faire. Selon lui, ce ne sera pas prêt avant septembre. Pour ce projet d'envergure, la durée des travaux est estimée à entre 1 an ½ et 2 ans environ.*

Réponse du représentant du requérant : *M^{me} Laurence Jodoin-Nicole confirme que l'enjeu du contexte réglementaire fera en sorte que les travaux débuteront potentiellement au début du mois de septembre.*

- Citoyenne 1 : La même citoyenne souhaite savoir si des stationnements seront ajoutés. Elle mentionne qu'elle fait partie des voisins immédiats et qu'elle est contente de la présentation du projet dans son ensemble.

Réponse du représentant du requérant : *M^{me} Laurence Jodoin-Nicole confirme qu'il n'y aura pas d'ajout de stationnement. Actuellement, l'Auberge Saint-Antoine possède 60 espaces de stationnement et c'est amplement suffisant pour combler le nombre de chambres actuel et pour les chambres supplémentaires. Même que des espaces seront retirés probablement.*

- Citoyen 2 : Un citoyen disant être membre du conseil de quartier affirme qu'il s'agit d'une belle présentation et que le projet est très positif. Il demande une clarification relativement à une étude effectuée sur la quiétude et la propagation du son. Il souhaite que cet élément soit davantage documenté lors de la consultation publique. Également, il mentionne que le conseil de quartier et ses membres ont été largement déçus des études présentées ces dernières années. Malgré de grands efforts, il y a toujours des problématiques de son et de bruit. C'est pourquoi il souhaite avoir des précisions concernant la méthodologie. Il s'inquiète de la propagation du son à la verticale et souligne la présence du voisinage tant du côté des rues Saint-Pierre, de la Montagne et du Porche. Enfin, il souligne l'importance de produire une étude d'en faire une présentation au conseil de quartier.

Réponse du représentant du requérant : *Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'une étude, mais plutôt de la consultation d'un spécialiste en acoustique et qu'il n'y a pas de méthodologie à présenter. Les conclusions du spécialiste mentionnent que les bâtiments voisins sont éloignés et qu'il ne s'agit pas d'une cour intérieure où une terrasse en cour intérieure pourrait entraîner une réverbération sur les façades. Dans ce cas-ci, la terrasse est localisée en hauteur et il ne peut y avoir d'amplification du son.*

Intervention du requérant : *M. Price mentionne que pour un hôtelier, la quiétude des clients et du voisinage est importante. Il dit avoir pris le temps de consulter un acousticien afin d'obtenir des explications sur la science du son, un souci partagé avec le voisinage.*

- Citoyen 2 : Il est mentionné que les terrasses sont bruyantes surtout à l'heure de l'apéro et demande si un couvre-feu est prévu à 22 h 30 ou 23 h.

Intervention de la représentante du requérant : *Les clients de chez Muffy, le restaurant actuel de l'auberge recherchent d'abord une expérience culinaire et il ne s'agit pas d'un restaurant de type « Apportez votre vin » ou de groupes.*

- Citoyen 3 : Un citoyen, se présentant comme membre du conseil de quartier affirme être également préoccupé par la propagation du son vers le haut notamment pour les résidants de la rue des Remparts et demande également une étude. Actuellement, les sons proviennent des bateaux de croisières et si dans certains projets le son ne devait pas avoir d'impact, l'effet inverse a été observé.

Il dit également être sceptique de la préservation des percées visuelles puisque pour d'autres projets il ne devait pas avoir d'impact et de perte d'ensoleillement et que le contraire s'est produit.

Concernant l'appentis sur le toit, il souhaite davantage de précisions lors de la consultation et les percées visuelles sur la Basse-Ville et sur la Haute-Ville de Québec doivent être conservées.

Intervention du représentant du requérant : *Une maquette constituée de pièces de bois peintes en rouge a été installée sur le toit et a facilité les discussions auprès du ministère de la Culture. Les éléments qui permettent de confirmer les hauteurs définitives du projet sont encore présents sur le toit et sont visibles à partir de la Place des Canotiers. Une visite sur le toit pour des explications supplémentaires est possible et les dessins présentés sont représentatifs.*

Concernant le son, l'exemple de l'Espace Saint-Grégoire dans le quartier des Chutes-Montmorency, des études de son furent réalisées. Il souhaite rassurer les gens à l'effet qu'ils auront une bonne écoute et que des exercices similaires seront effectués.

- Citoyen 3 : Le même citoyen précise l'importance de faire référence à cette étude et propose que des photos soient présentées à cet effet.

Intervention du requérant : *L'équipement actuel qui est installé sur le toit de l'auberge est bruyant et en fin de vie. Dans le cadre du projet d'agrandissement, la machinerie sera remplacée et sera plus silencieuse. Par ailleurs, sur les terrasses voisines, des équipements*

de climatisation sont installés et c'est bruyant. Il est précisé que le projet pourrait contribuer à réduire le son des machines qui est actuellement plus élevé que le son de la voix.

- Citoyen 3 : Le représentant de l'Association des commerçants du secteur demande depuis quand la réglementation actuelle sur le zonage est en vigueur dans le quartier et qu'une mise à jour de la réglementation est souhaitée pour les entrepreneurs, les marchands et les résidents du quartier. Par ailleurs, l'usage résidentiel est souhaité puisqu'il y a une volonté d'avoir plus de résidents dans le quartier. Le projet présenté amène l'opportunité de changer le zonage et la hauteur n'est pas réglementaire. Selon lui, ce changement de zonage faciliterait le travail des entrepreneurs.

Réponse de la Ville : *La réglementation est en vigueur depuis plusieurs années et il n'y a pas eu de changement. Il est rappelé qu'il n'y a pas de processus de modification de zonage d'entamé puisqu'on ne fait que présenter le projet. Une modification au zonage pourrait prendre différentes formes et la stratégie n'est pas encore établie.*

- Citoyen 2 : Le citoyen demande si en autorisant le projet, il y a des risques d'augmentation des demandes de dérogations concernant les hauteurs des bâtiments pour l'ensemble du quartier.

Réponse de la Ville : *Actuellement, il y a un gabarit maître de 16 mètres dans la Basse-Ville pour le zonage et beaucoup de bâtiments comme celui de M. Price dépassent la hauteur maximale prescrite. Il s'agit d'un droit acquis et c'est un choix qui a été fait il y a longtemps d'avoir ce gabarit maître afin de limiter la hauteur. Dans le Vieux-Québec, il y a une diversité de bâtiments et la demande liée au projet est de reconnaître la hauteur du bâtiment actuel afin de permettre la réalisation du projet. Il n'est pas souhaité d'augmenter les hauteurs partout et le secteur est sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de celle du ministère de la Culture. Enfin, ces deux instances exercent un contrôle afin d'éviter notamment un risque d'inflation concernant la hauteur des bâtiments.*

Faits saillants – discussion en atelier d'échanges

Quelles sont vos réactions par rapport au projet? Quelles sont vos *préoccupations* par rapport au projet? Avez-vous des idées ou des *propositions* en lien avec les préoccupations?

Préoccupations formulées

Réactions :

- Très beau projet dans le respect de l'histoire et de l'environnement;
- Déception de la transformation du bâtiment pour l'agrandissement d'un hôtel;

Préoccupations :

- Il faut amener de nouveaux résidants dans le quartier et l'objectif est d'en amener 500 de plus;

Propositions :

- Le bâtiment de l'Union Bank représente une occasion unique d'attirer de nouveaux résidants dans le quartier et d'y aménager de nouveaux logements;
- La Ville doit avoir une vision comme celle du vélo pour afin d'amener de nouveaux résidants dans le quartier;

Réactions :

- Le projet intègre la vision du tourisme durable et les commerçants du secteur ont actuellement des inquiétudes pour la relance touristique;
- Une chance inouïe d'avoir un investisseur en mesure de conserver et valoriser le bâtiment de l'Union Bank.
- Belle présentation esthétique du bâtiment;
- La démarche entreprise par le propriétaire de l'Auberge est appréciée.

Préoccupations formulées

Préoccupations :

- Les bâtiments du quartier doivent respecter le caractère historique du secteur et le projet présenté répond à cet enjeu;
- Problématique acoustique liée à l'aménagement d'une terrasse pour le voisinage;
- Importance de rehausser l'attrait touristique du secteur dans le respect des résidants du quartier.
- Valeur foncière des bâtiments résidentiels ne doit pas diminuer, mais plutôt augmenter avec un tel projet;
- La relance du quartier est importante pour les commerçants et il y a un besoin d'investissement.

Propositions :

- Se référer à l'exemple de la gestion de la problématique liée au bruit dans le dossier de l'Agora du Vieux-Port et à l'accompagnement du conseil de quartier et du comité de citoyens.
- S'assurer d'avoir une pression acoustique moins forte et bon choix de système de son
- Dialogue entre les résidants et l'Auberge pour assurer le bon voisinage.

Réactions :

- Le projet cause un certain défi et il faut prendre le temps de consulter les citoyens afin d'analyser les enjeux réels du point de vue des résidants notamment ceux liés au bruit provenant de la future terrasse sur le toit;
- Beau projet, mais il faut s'assurer qu'il soit consenti par les citoyens.

Préoccupations :

- Il faut assurer le respect de la quiétude des résidants;
- Le projet peut contribuer à inciter d'autres hôteliers du secteur à vouloir aménager terrasse sur le toit.

Propositions :

- Réaliser le projet d'agrandissement de l'Auberge sans l'aménagement d'une terrasse sur le toit et du restaurant.

Préoccupations formulées

Réactions :

- Le projet représente une chance inouïe d'avoir un investisseur qui est en mesure de conserver et de valoriser le bâtiment de l'Union Bank.
- La réglementation municipale protège déjà les restaurateurs de la compétition donc le projet ne devrait pas avoir d'impact;
- Le fait que le propriétaire de l'Auberge se dise sensible autant à la quiétude des résidants que celle des clients de son auberge est fort apprécié.

Préoccupations :

- Il y a plusieurs enjeux de sécurité et de circulation dans le quartier qui ne doivent pas être ignorés;
- Le bruit est un enjeu majeur dans le quartier, il ne doit pas être accentué par l'aménagement d'une terrasse sur le toit.

Propositions :

- Exiger l'installation d'équipement visant à mesurer le niveau de bruit;
- La Ville doit identifier des solutions liées à la problématique de vitesse dans le quartier qui a un impact sur la sécurité de tous et répondre ainsi aux préoccupations de tous (propriétaire de l'auberge et résidants);

Autres réponses – discussions en atelier d'échanges

Réponse du requérant : *La restauration se fait actuellement dans la salle à manger au restaurant Chez Muffi et le maximum de la capacité d'espace est atteint. Par ailleurs, il est difficile de prendre des réservations pour le petit-déjeuner. L'ajout du restaurant permettrait de répondre à cet enjeu d'espace et en ajoutant 25 chambres supplémentaires dans l'auberge, le problème va s'accroître.*

Réponse du requérant : *Il s'avère extrêmement difficile de rassembler tous les éléments nécessaires pour l'aménagement d'un restaurant-terrace dans le Vieux-Québec. À titre d'exemple, il faut avoir un bâtiment avec un toit plat en plus d'exiger un espace assez grand. La réglementation municipale limite beaucoup dans ce cas-ci et plusieurs bâtiments ont des toits versant. Enfin, les travaux réalisés actuellement sur le bâtiment permettent de mettre en place les conditions nécessaires pour l'ajout d'un appentis.*

Réponse de la Ville : *Un détail au niveau de l'appentis sur le toit, c'est accessible uniquement pour les bâtiments d'une hauteur de 6 étages minimum et qui ont 500 m² de projection au sol. Dans le projet présenté, c'est la règle des 6 étages qui s'applique. Par ailleurs, pour le zonage actuel, le gabarit maître est de 16 mètres un peu partout donc la majorité des bâtiments de 6 étages sont dérogatoires par rapport à cette hauteur. En conclusion, c'est peu probable que ça se reproduise ailleurs pour l'appentis sur le toit.*

Réponse de la Ville : *Actuellement, un restaurant et un café-terrace sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée du bâtiment. Un autre restaurateur ne pourrait donc pas procéder à l'aménagement d'un restaurant sur le toit.*

Participation sur la page Web du projet :

- Non applicable

Réalisation du rapport

Date

9 décembre 2022

Rédigé par

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne