

Modifications réglementaires concernant l'agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine – rue Saint-Pierre et côte de la Montagne

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11021Mb, R.C.A.1V.Q. 487 (Agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine aux 54 à 56, rue Saint-Pierre et 129 à 141, côte de la Montagne, quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 13 au 19 juin 2023 inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

La zone 11021Mb est située à l'est de la rue des Remparts, au sud de la rue Saint-Paul, à l'ouest de la rue Dalhousie et au nord de la côte de la Montagne.

Description du projet et principales modifications

L'Auberge Saint-Antoine souhaite agrandir ses installations à même le bâtiment voisin localisé aux 54 à 56, rue Saint-Pierre et 129 à 141, côte de la Montagne. L'édifice de l'Union Bank serait agrandi dans sa partie arrière et des liens intérieurs seraient créés avec le bâtiment actuel de l'Auberge Saint-Antoine.

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 sa clientèle.

L'approbation de la Commission d'urbanisme et de conversation de Québec (CUCQ) est également nécessaire à la réalisation du projet.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web 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, district électoral du Cap-aux-Diamants

Personne-ressource :

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

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

Participation dans la page Web du projet

- 6 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
 - 5 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 2 citoyens/citoyennes ont apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « PRINCELAND OU L'ART D'EXPROPRIER LES CITOYENS DE QUÉBEC DU BERCEAU DE LA VILLE INTRODUCTION

Pour répondre à une demande de sa clientèle, l'Auberge St-Antoine demande à la Ville de Québec plusieurs modifications au zonage actuel, entre autres; - Hausser la hauteur de l'édifice actuel pour une grande superficie de celui-ci; - Autoriser un restaurant sur le toit, une première et une exclusivité dans le secteur offrant une compétition déloyale à

ses voisins restaurateurs; - Autoriser un café-terrasse sur le toit, une première et une exclusivité dans le secteur offrant une compétition déloyale à ses voisins propriétaires d'un café-terrasse; - Autoriser un café-terrasse sur le toit d'une superficie supérieure à celle autorisée actuellement aux terrasses avoisinantes et aussi une première et une exclusivité dans le secteur offrant une compétition déloyale à ses voisins propriétaires d'un café-terrasse respectant la réglementation; Mes observations sont basées sur la lecture du compte-rendu de l'atelier participatif de novembre dernier, sur ma participation à la consultation publique et à ma connaissance personnelle du terrain puisque je réside à temps plein dans le secteur concerné. Il s'agit de mon opinion personnelle et mon propos tant à démontrer que la Ville fait erreur en acceptant le projet sans modification car il n'atteint pas l'objectif d'être un lieu attirant pour des nouveaux résidents. Premières constatations d'une nouvelle retraitée et nouvelle citoyenne d'une partie bien distinctive qu'est la Place Royale, le P'tit Champlain et ses environs : 1. Son quartier immédiat est un désert alimentaire, soit un endroit où il est impossible de jouir d'une qualité d'aliments et autres services nécessaires à prix compétitif en faisant ses courses à pied. Ce qui est peu attrayant pour les personnes sans véhicule ou à mobilité réduite. 2. Pour plusieurs résidents, (propriétaires ou locataires) le stationnement est obligatoirement payant, soient les parcomètres, un abonnement à la Place des Canotiers ou autres espaces publics (parfois complets) ou la vignette de la Ville pour le stationnement de rue, le hic avec la vignette est qu'il ne semble pas y avoir de place pour tous les détenteurs donc aucune garantie qu'au retour on puisse retrouver un espace pas trop loin de chez soi. Résultat, ça induit une abstinence de sortie par crainte de perdre la précieuse place. Le stationnement est tellement problématique, rare et à tout bout de champ interdit pour les diverses activités sportives ou culturelles (installations de Ex Muro, la visite du Pape) etc., au point où nos proches peinent à venir dans le quartier et parfois s'en retournent après avoir tourné en rond très longtemps. Le funiculaire, entreprise privée, charge 5 \$ par usage unique, 10 \$ monter et descendre, sauf si on vous a avisé que vous pouviez bénéficier d'un prix spécial travailleur. 3. Les résidents ont un rabais dans certains établissements du « Village » mais ils ne sont pas nécessairement au courant et les marchands oublient parfois de le mentionner. 4. La pandémie terminée, les touristes affluent en grand nombre, bruyants mais heureux. Par contre, certains travailleurs locaux confient voir disparaître les anciens résidents à vue d'œil. Au profit de loft et locations en tout genre pour voyageurs. Le bruit engendré par l'activité commerciale dans le quartier est indescriptible, il faut vivre ici pour bien comprendre la situation. 5. Est-ce que cette nouvelle ère, i.e très peu pour les résidents et tout pour les commerçants, va faire en sorte que cette partie distinctive du quartier Limoilou qui ressemble déjà beaucoup à Disneyland, deviendra le terrain de jeu d'une élite internationale, vivre la vie comme à Monaco, une principauté? 6. Sous-entendus dans la demande, une salle de réception et les services de restauration et café-terrasse à l'usage essentiel de la clientèle de l'Auberge. ARGUMENTAIRES Première consultation publique à vie. J'ai assisté le 12 juin dernier à mon premier exercice de consultation publique. Ce que j'ai senti c'est que la mission de l'experte en consultation est justement de s'assurer qu'il n'y a pas de réelle consultation. Donc dès le début de la rencontre, le contrat qu'on nous propose de façon quasi unilatérale est un droit de parole réduit à une seule fois par personne et pas

plus de deux minutes chacun. Résultat, le conseil en place, très nombreux, plus de dix personnes incluant le promoteur et ses acolytes (architecte et preneur de son) ont pratiquement eu un droit de parole plus long que les participants du public qui se sont fait fermement fermer la gueule après 4 interventions. Je considère donc la consultation qui a eu lieu ce soir là comme illégitime et possiblement illégale car elle ne respecte pas du tout l'esprit de la loi. En vertu de l'article 80.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme on mentionne que dans le cadre d'une consultation publique, la diffusion de l'information doit être complète, compréhensible et adaptée aux circonstances. Lorsque je réfère au compte-rendu de l'atelier participatif de novembre, à la première réponse de la Ville à la première question de la citoyenne 1, je cite la Ville : « ... Pour l'instant, aucune modification de zonage n'est prévue ... » Comment la ville peut honnêtement faire cette affirmation quand le projet nécessite à sa face même des modifications réglementaires? Peut-on présumer que partant de cette prémisse énoncée par la Ville, les citoyens ont eu dès le départ une mauvaise compréhension du projet? De plus aucun des représentants des différents comités n'affichait la moindre opposition ou crainte ou interrogation pertinente, le vote a été unanime! Que sais-je au sujet de l'Auberge St-Antoine à Noël 2022, soit le 24 ou 25 décembre, la chambre électrique de l'Auberge a été inondée par une grande marée du fleuve et l'Auberge a dû relocaliser tous ses clients ailleurs, à l'extérieur de leurs locaux. Est-ce que les propriétaires ont solutionné cette problématique qui risque de se reproduire? Je constate souvent que peu de chambres de l'Auberge semblent occupées, aucune lumière, rideaux immobiles. Est-ce possible de connaître le taux d'occupation de l'établissement? En date d'aujourd'hui la chambre la moins cher de l'Auberge est d'environ 600 \$ et un très grand lit avec vue sur le fleuve est à 1000 \$. Les suites que l'Auberge va construire dans Union Bank seraient selon certaines sources louées au tarif moyen de 2000 \$ la nuit. On s'adresse ici à une clientèle hautement fortunée. Quel est le taux d'occupation de l'Auberge et du restaurant puisque le propriétaire prétend l'opérer à pleine capacité et nécessite plus d'espaces de restauration? Est-ce que les propriétaires de l'Auberge sont les seuls présentant une chance inouïe pour le bâtiment Union Bank? Qui sait, d'autres gros joueurs s'installent à Québec, par exemple le groupe Mach, très présent dans St-Roch. Si les propriétaires ont autant à cœur les résidents et voisins pourquoi ne pas avoir envisagé d'offrir des services à tous les citoyens de Québec plutôt qu'essentiellement aux clients de l'Auberge? Ce que je comprends ici? Si vous êtes du genre à fréquenter un restaurant « apportez votre vin » vous n'êtes pas bienvenue. J'ai trouvé beaucoup de condescendance dans cette remarque du requérant. 1. L'aspect patrimonial et le changement climatique. Comment la responsable du patrimoine peut prétendre que le requérant préserve le patrimoine dans son entièreté quand l'ajout d'une construction sur le toit de Union Bank ET SUR LE TOIT DE L'ACTUEL BÂTIMENT va changer à tout jamais l'aspect de l'ensemble? Et quels arguments donnerez-vous à la prochaine demande semblable d'un voisin pour la refuser sans vous faire accuser de favoritisme? Le projet va défigurer l'apparence en hauteur de tout l'ensemble. Impossible de prétendre le contraire. Enfin l'ajout de poids sur la structure déjà fragilisée par l'infiltration d'eau, en zone de remplissement de sols possiblement contaminés, ne représente pas un risque plus qu'un gain? Votre belle vision du patrimoine aura pour effet de le rendre accessible aux plus riches et ceci m'est confirmé

pour les résidants de longue date qui perdent des acquis depuis plus de 20 ans. Comment conciliez-vous cela avec le slogan de la Ville « ouvrir ses portes, ouvrir sa ville. La Ville veut repeupler le Vieux Québec avec un objectif d'ajouter 500 résidants et vous agissez tout à fait à l'opposé de cette volonté. Votre décision mue par je ne sais quelles forces supérieures est une mauvaise décision, et aucun d'entre vous ne peut comprendre la situation si vous ne vivez pas à temps plein dans le quartier comme citoyen, et non comme touriste. Et il y a une limite à ne pas franchir pour convaincre ceux qui décident de rester. Le résultat sera un secteur vidé des gens ordinaires, ces mêmes gens ordinaires qui sont des travailleurs potentiels pour les commerces du coin.

2. La modification aux règlements de zonage entraîne une perte de valeur des propriétaires de condos et appartements ayant front sur St-Pierre, en face de l'Auberge car plus de vues sur les terrasses résidentielles actuelles sur ces toits. Indirectement cette modification avantage le requérant car empêche son voisin le Royal Dalhousie d'avoir éventuellement un restaurant sur le toit, et ce même si son bâtiment est situé dans la même zone. Le requérant s'assure ainsi indirectement de contrôler la compétition immédiate. Le requérant bénéficie déjà de suffisamment d'espace et d'actuelles vues et accès côté fleuve pour satisfaire sa clientèle. Il pourrait modifier ses espaces existants, agrandir par en dedans, comme on dit en bon québécois. Même si le requérant prétend que l'ajout de 25 chambres ne requiert aucun stationnement supplémentaire et qu'ils disposent même d'espaces excédentaires qui seront probablement retirés, la Ville devrait exiger des preuves concrètes à cet effet et demander à l'Auberge d'offrir ces stationnements excédentaires aux travailleurs. En ce qui concerne les tests de sons, vous me permettez de douter que les résultats s'appliquent à une situation de mariage endiablé sur le toit de l'Auberge. Et comme vous avez constaté à l'immeuble du 400ième lieu de la consultation publique, la conception des professionnels en bâtiment souffre d'un sérieux problème de ventilation. Comme quoi ingénieur ou architecte peuvent parfois échouer. En conclusion, je suis estomaquée, désolée, peinée de voir le peu de vision à long terme de tous les intervenants concernant cette demande de modification de zonage. J'en appelle donc aux propriétaires de l'Auberge de faire la preuve concrète qu'ils sont des bons citoyens corporatifs imaginatifs dans ce quartier exceptionnel et de réviser le projet pour favoriser les objectifs de la Ville de ramener des citoyens « ordinaires ». Le projet vise uniquement les personnes riches de ce monde en visite touristique. Ça ne fait pas des enfants forts pour prendre soin des autres humains du Village. Pour toutes ces raisons je souhaite la tenue d'un référendum sur la question. p.s. la réfection du mur de la Côte-de-la-Montagne et le projet de construction de l'Auberge au même moment, est-ce réaliste? p.p.s. en date du 19 juin 2023 à 12 :18hrs, pourquoi le compte-rendu de la consultation publique du 12 juin 2023 n'apparaît toujours pas sur la page du projet avec les autres documents, tel que M^{me} Hélène St-Pierre l'a mentionné? »

Réponse de la Ville : *Soyez assurée que nous faisons notre possible pour que le rapport de consultation soit disponible dans le site Web le plus tôt possible après une consultation. Le rapport de la présente consultation devrait l'être dans les prochains jours. Au sujet du processus d'approbation référendaire, vous trouverez sous le lien suivant l'information pertinente à ce sujet [Processus d'approbation référendaire](#):*

Pour tout complément d'information sur cette procédure, nous vous invitons à contacter
M^{me} Cindy Rousseau, assistante-greffière de l'Arrondissement La Cité-Limoilou
Cindy.Rousseau@ville.quebec.qc.ca

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Réalisation du rapport

Date

Le 22 juin 2023

Rédigé par

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

Annexe A

Mémoire déposé par la Coopérative La Grand'Voile **48 rue Saint-Pierre**

Québec, le 16 juin 2023

Commentaire général concernant l'audience

Beaucoup de temps a été accordé à des personnes qui se plaignaient du bruit, de la poussière et exigeaient des compensations. Or, quand le voisin immédiat, notre édifice notamment, n'a pas éprouvé ces inconvénients sauf à de rares moments, le bruit très tôt le matin, comment accorder à ces personnes une certaine crédibilité et leur accorder la parole aussi généreusement. Comment peut-on prétendre avoir des inconvénients et dire que les travaux ont débuté il y a deux semaines : les travaux ont au moins débuté en octobre dernier. Pourquoi dire qu'on a une nacelle dans son salon, alors que ce n'est pas le cas puisqu'elle est en face. Dire que c'est intolérable alors qu'ordinairement, aucun horizon ou paysage n'est présent, sauf l'édifice d'en face! Bloquer la rue pour effectuer des travaux est aussi insupportable? Vit-on vraiment dans le Vieux-Québec où les travaux des uns apportent forcément des dérangements aux autres, car nous visons tous les uns sur les autres ou encore une fois cherche-t-on à soutirer des rétributions supplémentaires? Je déplore ces commentaires totalement inadéquats, non fondés pour la plupart et improductifs. Cela ne donne pas du tout le goût de participer une autre fois à de telles rencontres aussi biaisées, ni même à des réunions de bon voisinage si ces personnes sont présentes.

En outre, on doit bien le souligner, cela s'est fait notamment à nos détriments, les gens qui voulaient poser des questions et exposer nos préoccupations à la fois au promoteur et à la ville.

Nos préoccupations — celles d'un voisin immédiat

Elles sont sur deux horizons temporels : a) durant les travaux et b) après

Et touchent :

1. Le bruit et la fréquentation du café-terrasse et du bar
2. L'occupation de la chaussée et le débarcadère de l'hôtel
3. Le stationnement
4. Les normes de la CUCQ

Le bruit

A. Durant les travaux :

Il est impératif que les heures de chantier soient respectées si elles sont susceptibles de produire beaucoup de bruit, donc rien avant 7 : 00. Si les bruits doivent se répéter durant plusieurs jours, 8 : 00 serait encore mieux. Notamment concernant les travaux d'excavation à venir, la livraison de matériaux avec des nacelles ou autres impliquant des bruits persistants et incommodants devraient faire l'objet d'une planification rigoureuse. Pour les bruits de fond, cet aspect est beaucoup moins inquiétant.

B. Après :

Étude de son : nous aurions aimé connaître les limites de décibels imposés par le règlement municipal, car il apparaît certain que plusieurs intervenants du quartier ne les respectent pas. En effet, la ville a beaucoup de difficultés à faire respecter sa réglementation à cet égard (voitures bruyantes, Loto-Québec, Festival d'été et autres). Les résidents permanents (et plus rarement les édifices de copropriété qui ne sont guère occupés à plus de 50 %) sont souvent incommodés, surtout par des bruits dont l'intensité est grande et généralement de durée réduite (de type tonnerre). Ces informations complémentaires auraient permis d'apprécier les résultats des simulations effectuées. En outre, si une chose est incertaine c'est tout ce qui touche à l'acoustique est toujours incertain.

Occupation du café-terrasse et du bar : nous ne sommes pas trop inquiets des bruits générés par cette occupation, mais nous aurions aimé savoir ce que le promoteur envisageait comme fréquentation de ces lieux tout au cours de l'année pour pouvoir mieux apprécier la situation. On imagine aisément par exemple qu'il pourrait y avoir des installations favorisant la fréquentation en tout temps de l'année.

L'occupation de la chaussée

A. **Durant les travaux**

L'arrière de notre immeuble sert de cour d'entreposage pour les travaux, et ce, probablement jusqu'en janvier 2025 et probablement plus. Nous comprenons le manque d'espace pour le promoteur, mais nous aimerions que le promoteur et la ville contribuent davantage à limiter les inconvénients.

- ◆ Nous avons souligné au 311 les problèmes de déneigement et de collecte d'ordures. Nous recevons des réponses plutôt simplistes ne conduisant pas à des correctifs durables;
- ◆ Nous avons aussi indiqué que nous n'avons plus d'espace pour stationner temporairement pour débarquer nos achats et provisions. Il est illusoire de penser que les agents de stationnement vont soudainement instaurer une discipline aux nombreux fournisseurs du restaurant voisin ou des autres immeubles. Nous ne pouvons dire aux résidents permanents d'attendre 2025 pour débarquer leurs achats.
- ◆ Il faudrait éviter d'encombrer l'espace visuel des mêmes résidents trop longtemps par l'empilage de matériaux ou la présence de nacelles : occuper plus largement, mais moins en hauteur ou autre portion de rue sont peut-être des solutions à envisager.

B. Après

L'entrée de l'hôtel restera-t-elle la même sur la rue Saint-Antoine? ou y aurait-il une autre entrée et débarcadère sur la rue Saint-Pierre? Ce faisant retirant des espaces de stationnement et augmentant la circulation potentielle sur cette rue?

Le stationnement

A. Durant les travaux

Il est à prévoir que les travaux à l'intérieur commanderont le recours à plusieurs fournisseurs qui se stationneront à différents endroits à proximité, ce qui pourrait accroître les problèmes déjà criants des espaces de stationnement et notamment les contraintes que nous avons déjà à cet égard. À preuve, la ville vient d'autoriser un deuxième espace d'entreposage sur la courte rue Isidore-Thibaudeau. Loin de régler les problèmes déjà identifiés et rapportés à la ville, on en rajoute comme si nos demandes n'avaient aucune importance. Nous avons plus de collaboration du promoteur que de la ville.

B. Après

L'auberge ajoute 25 chambres dont plusieurs sont des suites pour des familles, et ce sans espace additionnel au sein du garage actuel. Il est donc assez possible qu'il y ait un accroissement du recours au stationnement des Canotiers. Les besoins de l'auberge combinés à la multiplication des RB& B de la rue Saint-Pierre et des rues avoisinantes, légaux et illégaux, vont accroître la demande pour les stationnements à proximité. SPAQ a tendance à privilégier les clients les plus payants et devant la demande croissante, pourrait réduire son offre aux résidents.

La ville devrait garantir les places aux résidents qui n'ont pas d'alternatives, car la mobilité durable ne peut répondre aux besoins de ceux-ci dans un désert alimentaire, sans commerces pour desservir différents besoins élémentaires.

En outre, cette société devrait faire preuve de plus d'ouverture à l'endroit des résidents en leur **réservant des espaces (étages) de stationnement**, comme elle le fait à l'Hôtel de Ville. Passer du 4^e étage au sous-sol à cause de l'achalandage n'est pas toujours des plus accommodants. Ce problème est particulièrement aigu durant l'été, mais à ce jour, ne se présente pas ou peu lors des saisons froides.

Enfin, alors que l'ancien stationnement avait deux entrées, le plus récent n'en a qu'une qui devient facilement encombrée les fins de semaine. Les attentes pour l'entrée ne feront qu'être allongées avec le nombre de voies réduites à être mises en place sous peu. Par conséquent, les résidents voudront encore moins sortir du stationnement les fins de semaine ou s'ils prévoient le faire, ils préféreront se stationner dans la rue. Nous croyons que la situation déjà existante ne sera qu'aggravée, à moins de la mise en place de **stationnements incitatifs** aux deux extrémités de cette section de la ville ainsi qu'**un transport fiable et fréquent** au cours d'une partie de la période estivale.

Les normes de la CUCQ à l'égard du projet

Nous ne sommes pas inquiets quant à la facture du projet, les réalisations de l'auberge Saint-Antoine démontrant la sobriété de leurs installations et leur désir de préserver le patrimoine. En revanche, nous tenons à souligner que **la CUCQ semble appliquer des critères différents pour les projets phares ou ceux de certains acteurs d'importance implantés à proximité de notre édifice.** Au fil du temps, nous avons eu plusieurs discussions sur différents éléments et nous observons qu'une autorisation a été donnée à une entité quelconque, alors qu'une situation similaire nous avait été refusée ou avait entraîné une demande de correction. Quelques exemples :

- ◆ Les bacs à ordures vert lime du Louis-Joliet installés durant 6 mois sur les quais chaque année;
- ◆ Le brillant de la rampe menant à la batterie royale;
- ◆ La rampe elle-même ne respectant pas le concept d'une place forte lorsqu'une ouverture y est pratiquée;
- ◆ Les verres triples de certaines fenêtres d'édifice alors que la CUCQ voulait imposer des verres simples;
- ◆ L'obligation du bois alors que le stationnement des Canotiers est fait de matériau autre;
- ◆ Un toit végétal du même stationnement assez peu réussi alors qu'un projet de terrasse privée doit préciser le type de végétation, comme s'il était possible de faire croître une forêt de type amazonienne sur un toit ;
- ◆ L'imposition de cacher les condenseurs de thermopompe sur les toits par un seul style d'abri constitué de bois dont le résultat est assez disgracieux ;

Et la terrasse de l'auberge Saint-Antoine

À noter que l'assentiment formel de la CUCQ doit encore être accordé, le projet ne s'est pas rendu à ce stade sans obtenir certaines garanties quant à son déploiement. Or, nous avons présenté un projet avec des matériaux similaires et qui, pourtant, a été déclaré non recommandable, sans réduction substantielle du volume occupé en toiture. En outre, nous ne recevons jamais d'explications ou d'informations concernant ce qui pourrait être acceptable. Or l'auberge prévoit un projet sur l'ensemble de la toiture, donc beaucoup plus grand que le nôtre et les dimensions ne semblent pas poser des problèmes.

Y aurait-il des critères différents pour les uns passant quelques jours à l'hôtel et les autres, résidant de manière permanente à un endroit ?

La CUCQ devrait être plus transparente dans ses orientations et diffuser davantage ses critères d'évaluation. Elle devrait en outre aller davantage à la rencontre des citoyens présentant des projets et expliquer les moyens de les rendre acceptables à ses yeux;

Enfin, tout en préservant le caractère distinctif du quartier, elle devrait s'assurer de pouvoir intégrer des aspects plus modernes de confort pour les résidents (verres autres que simples pour une meilleure régulation de la température et du bruit, verres d'aucune façon sont visibles de la rue) ou une terrasse au toit, entre autres. Nous ne comprenons pas pourquoi les gens de passage seraient choqués par une telle terrasse, mais non pas quand il s'agit d'un hôtel de prestige. Si un tel

équipement favorise l'expérience client, ne favorise-t-elle pas cette de résidence dans le Vieux-Québec au moment où on veut en accroître le nombre?