

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

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Date et heure

Le 12 juin 2023, à 19 h

Lieu

Espace Quatre Cents, 100, rue Quai Saint-André, salle 320

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
5. Présentation du projet par les représentants du requérant.
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
7. Période de questions et commentaires du public.
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

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

Administrateurs du conseil de quartier

Alain Samson, Président

Andréanne Bernier

Caroline Bouchard

Claudia Bennicelli

Daniel Riverin

Farah Bérubé, vice-présidente

François Lefebvre

Guillaume Laurin

Jocelyn Gilbert

Nadia Leclerc, trésorière

Conseillère municipale

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, district électoral du Cap-aux-Diamants

Personnes-ressources

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la Gestion territoriale

Laurence Jodoin-Nicole, architecte, Designer urbain

Llewellyn Price, co-proprétaire de l'Auberge Saint-Antoine

Animation de la rencontre

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

40 participants, dont 10 administrateurs du conseil de quartier et 30 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver le 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).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	10	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver l'autorisation personnelle
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver l'autorisation personnelle
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver l'autorisation personnelle, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	10	

Questions et commentaires du public

- **Citoyen/citoyenne 1** : Mentionne qu'elle a l'impression que les travaux ont déjà débutés en raison de la présence de poussière et de bruit. Par ailleurs, elle a observé

des travaux de remplacement de fenêtres au 56, rue Saint-Pierre. Elle demande quelle sera la durée des travaux et quelles sont les mesures de mitigation envisagées. Enfin, est-ce qu'un fonds d'indemnisation est prévu pour les résidents impactés par les travaux?

Réponse du requérant : *Les travaux des fenêtres étaient déjà entamés avant l'achat du bâtiment et ont débuté il y a 5 ans. Le moment le plus bruyant lors des travaux est pendant la première étape. Une fois les travaux intérieurs entamés et les fenêtres fermées, il devrait y avoir moins de bruit pour le voisinage. Par ailleurs, les travaux actuels consistent à mettre à niveau la structure du bâtiment en fonction des normes actuelles. Après l'émission du permis, les travaux devraient durer entre un an et demi et deux ans. À ce jour, il y a eu le rejointement de la brique et le désamiantage du bâtiment. Également, des fouilles archéologiques au sous-sol ont été réalisées.*

- **Citoyen/citoyenne 2 :** Quel sera l'impact des travaux sur la circulation dans le secteur?

Réponse du requérant : *Les travaux d'imperméabilisation se font par l'intérieur du bâtiment et cette étape doit être coordonnée avec la Ville. L'objectif est de minimiser les impacts. On ne croit pas que la rue Saint-Pierre sera fermée complètement mis à part le retrait de stationnements d'un côté de la rue. La circulation devrait être autorisée. Cependant, ces étapes doivent être planifiées.*

Réponse de la Ville : *Il faut comprendre que l'usage est autorisé et tous les travaux doivent être effectués en conformité avec la délivrance de permis. Présentement, ce qui n'est pas autorisé est le surhaussement du bâtiment et les restaurants sur la toiture.*

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Lors de l'étude de son, est-ce que le phénomène de réverbération sur la falaise a été pris en compte? Quelles seront les mesures d'atténuation prévues pour contrôler le bruit, la poussière et l'encombrement lors des travaux?

Réponse du requérant : *La falaise joue un rôle d'écran et réfléchit le son vers le haut. La modélisation a tenu compte de ces projections de bruit et les mesures de référence ont été notamment prises au niveau du parc et de la falaise.*

- **Citoyen/citoyenne 4 :** S'inquiète du contingentement des restaurants et de l'impact sur le nombre de restaurants dans le secteur. Pourquoi favoriser l'Auberge Saint-Antoine quant à la permission d'exploiter un café terrasse sur le toit? Qu'est-ce que le requérant va offrir en contrepartie aux résidents? Enfin, se dit heureuse que le bâtiment de la Union Bank soit enfin restauré.

Réponse du requérant : *Le projet vise à augmenter l'expérience client et contribue à augmenter la qualité de restauration du quartier. Également, la clientèle de l'auberge stimule l'économie de l'ensemble du quartier. On diminue le contingentement à 9 et les commerces de la rue Saint-Pierre ne perdent rien. De plus, lorsque les travaux de remplacement des fenêtres seront complétés, la propagation du bruit sera limitée. Également, l'enjeu de pénurie de main-d'œuvre a un impact sur les heures de chantier. Différentes mesures sont envisagées pour assurer le calme pour la clientèle de l'Auberge et les résidents du quartier. En conclusion, la majeure*

partie des travaux va se faire en période hivernale et le bruit sera limité en raison de la fermeture des fenêtres.

Citoyen/citoyenne 5 : Dit se positionner en faveur du projet, mais craint que les consultations citoyennes servent uniquement à camoufler l'impact du bruit sur les résidents du quartier. Demande qu'un processus de communication impeccable soit enclenché auprès des résidents du secteur. Déploie le fait que de la machinerie telle une nacelle a été installée devant la fenêtre de sa résidence.

Réponse de la Ville : *La Ville entend bien le besoin de maintenir la communication avec les résidents impactés. Il est suggéré au requérant de mettre en place un comité de « Bon voisinage » qui s'avère une bonne pratique dans des cas similaires. Enfin, il est normal de ne pas avoir toutes les réponses aux questions à ce stade-ci des travaux.*

- **Citoyen/citoyenne 6 :** Se dit renversée d'entendre la nature des interventions et mentionne l'exemple d'une nacelle qui aurait été en opération à Place Royale de 7 h 30 du matin à 4 h de la nuit lors pour l'installation des « Passages insolites ». Comment la Ville peut-elle autoriser cela? Comprend que le requérant n'a peut-être pas le choix quant à la gestion des heures d'opération des nacelles, mais il est connu qu'il y a le phénomène de réverbération du bruit sur les parois étroites de la falaise. Pourquoi ne pas installer la nacelle à différents endroits du quartier afin de ne pas impacter toujours les mêmes résidents?
- **Citoyen/citoyenne 7 :** Reconnaît les inconvenants liés aux travaux, mais ceux-ci contribuent à augmenter la valeur des propriétés. La Ville assure un excellent travail de communication auprès des résidents du quartier notamment lors des travaux sur la rue Saint-Paul. Selon lui, la solution pour contrecarrer le bruit est une approche de bon voisinage. En conclusion, en cas de problème majeur lié au bruit émanant d'activités éventuelles sur la terrasse de l'auberge, le problème serait adressé.
- **Citoyen/citoyenne 8 :** Est-ce que la rusticité des lieux sera conservée à l'image du quartier? Est-ce qu'il faut préserver le même cachet pour l'aménagement d'une terrasse? **Réponse du requérant :** *La Union Bank est le troisième plus haut bâtiment du quartier. La volonté d'intégrer la terrasse du bâtiment au quartier et au toit du bâtiment est primordiale. Par ailleurs, une attention particulière sera apportée au choix d'éclairage de la terrasse afin de conserver un cachet confortable pour tous. L'idée du projet est de préserver l'image actuelle de l'Auberge et de la Ville de Québec. Enfin, l'intention est de communiquer avec les voisins et de rester disponible pour le voisinage.*

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1** : Remarque que tous semblent unanimes avec la qualité et la pertinence du projet. Toutefois, il est recommandé à la Ville de faire appliquer et respecter le règlement au niveau du son. De plus, il apparaît opportun de se préoccuper davantage des enjeux de luminosité excessive et du paysage sonore dans le Vieux-Québec. Ces enjeux doivent être davantage encadrés par la réglementation.
- **Administrateur/administratrice 2** : L'idée de la mise en place d'un comité de bon voisinage est fort intéressante et procure habituellement de bons résultats notamment en ce qui concerne la préservation d'un lien de communication entre les résidents et le requérant.
- **Administrateur/administratrice 3** : La pérennité et les mesures de mitigation en lien avec les travaux sont des éléments importants à prendre en considération. Se dit également préoccupé par les questions d'encadrement du bruit engendré par d'éventuelles activités commerciales sur la terrasse. Enfin, il sera important d'identifier un mécanisme d'encadrement compte tenu du peu d'expérience en matière d'aménagement de terrasse sur les toits dans le Vieux-Québec. Il appuie également la mise sur pied par le requérant d'un comité de « Bon voisinage » qui durant toute la durée des travaux permettra à celui-ci d'aplanir rapidement les problématiques soulevées par les voisins. Le conseil de quartier offre sa pleine collaboration à cet égard.
Réponse du requérant : *Au niveau de la pérennité, l'Auberge a évolué sur une trentaine d'années et les investissements réalisés avec la Union Bank sont colossaux. Par ailleurs, l'Auberge fait partie de l'association Relais & Châteaux et l'un des 5 critères de classification est le calme. Donc, il ne devrait pas y avoir de réceptions de mariage sur le toit notamment en raison du fait qu'il faudrait fermer le café terrasse aux autres clients de l'Auberge. Des tests sonores ont été réalisés dans des conditions optimales et les préoccupations des résidents envers le bruit sont également partagées par le requérant qui souhaite offrir en tout temps à sa clientèle, une nuit de qualité.*
- **Administrateur/administratrice 4** : Pourquoi ne pas encadrer la définition de « café terrasse » afin d'éviter que le projet ne devienne un lieu comme le bar Le Dagobert?
Réponse de la Ville : *Le café terrasse est déjà défini et c'est lié avec l'usage restaurant. Il s'agit de l'extension de l'usage qui est défini à l'intérieur du bâtiment. En résumé, le café terrasse ne peut donc devenir une discothèque en raison du fait que l'usage ne serait pas autorisé. Par ailleurs, le zonage d'un bar est spécifique et se veut différent de celui d'un restaurant.*

Nombre d'interventions

12 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le 20 juin 2023

Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Alain Samson, président du conseil du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire.