

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire
Numéro de dossier : Réf. GT2019-054

<p>1. Événement, date et lieu</p> <p>(2019-06-19)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P -4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P -4 <input type="checkbox"/></p> <p>Hôtel de ville Salle de réception 2, rue des Jardins, 19 h</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Approbation des projets de modification intitulés « Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 562 du cadastre du Québec », R.C.A.1V.Q.364 et à l'approbation de ces plans, R.C.A.1V.Q. 368 (8, rue McWilliam, quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)</p>										
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Messieurs Gilles Gaumont, Mathieu Laroche Casavant et Alain Samson ainsi que Mesdames Farrah Bérubé, Renée Lamoureux et Nicole Podeur</p> <p>Membre sans droit de vote : Jean Rousseau, conseiller municipal du district de Cap-aux-Diamants</p> <p>Personnes-ressources : Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme, ville de Québec Monsieur Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, ville de Québec Monsieur François Moreau, architecte, ABCP Architecture</p>												
<p>5. Information présentée.</p> <p>Madame Diane Collin présente les deux projets de règlement dont voici les faits saillants : Le règlement ne concerne que le lot 1 212 562, il permet jusqu'à 42 logements, il permet l'usage <i>C30 stationnement et poste de taxi</i>, il permet une hauteur jusqu'à 5 étages (19 mètres selon les plans), il prévoit des plantations d'arbres en bordure des rues Elgin et McWilliam, et il prévoit des toitures à versant avec des lucarnes. Seul le règlement R.C.A.1V.Q. 368 (les plans) est susceptible d'approbation référendaire.</p> <p>Monsieur François Moreau, architecte, présente des plans et des représentations visuelles du projet immobilier. Selon les analyses, l'impact du 5^e étage sur l'ensoleillement est négligeable comparé aux 13 mètres réglementaires.</p>												
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté.</p> <p>Avec trois votes pour et trois abstentions, 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 aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 562 du cadastre du Québec », R.C.A.1V.Q.364 et à l'approbation de ces plans, R.C.A.1V.Q. 368</p>												
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	3	Abstention	3	Total	6	<p>8. Description des options</p> <ol style="list-style-type: none"> Statu quo, recommander au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de ne pas donner suite au projet de modification. Recommander 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 aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 562 du cadastre du Québec », R.C.A.1V.Q.364 et à l'approbation de ces plans, R.C.A.1V.Q. 368 	
Option	Nombre de votes											
1.	0											
2.	3											
Abstention	3											
Total	6											
<p>9. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 50 Nombre de personnes qui sont intervenues : 18</p>												
<p>Principaux commentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour une majorité d'intervenants, il est pertinent d'avoir un projet sur ce site et d'offrir des logements neufs pour accueillir de nouveaux résidents. Cependant, les dimensions du projet, particulièrement sa hauteur, ne cadrent pas avec les bâtiments des rues avoisinantes. Ces personnes recommandent d'appliquer la limite de 13 mètres ou d'abaisser le projet d'un étage. D'autres personnes préfèrent voir un projet de 5 étages avec une architecture de qualité, qu'un « cube de 13 mètres ». <p>Les questions posées ont été :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un citoyen de la rue Sainte-Angèle partage l'avis que le projet est sensé, mais qu'il doit être réduit en hauteur. Il demande s'il est raisonnable de prévoir un stationnement commercial dans le Vieux-Québec. Réponse de la Ville : L'usage <i>stationnement commercial</i> est prévu pour que des voisins puissent louer des cases de stationnement. C'est une approche courante sur la Colline Parlementaire où le stationnement est rare. 												

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire

Numéro de dossier : Réf. GT2019-054

- Une résidante de la rue Sainte-Angèle souhaite mieux comprendre la simulation visuelle de la rue Sainte-Angèle pour bien comparer le bâtiment projeté avec ceux existants. **Réponse de l'architecte** : La difficulté à interpréter vient d'un effet de perspective de la photographie. Il pointe à quelles hauteurs arrivent les éléments du bâtiment existant sur le projet.
- Un résidant de la rue Elgin demande si le promoteur pourra modifier son projet une fois le 19 mètres accordé. Il dit aussi s'inquiéter pour le déneigement et la lumière dans les rues. **Réponse de la Ville** : Le règlement est un « plan de construction », ainsi le plan et les élévations du projet sont prévus à même le règlement. Le promoteur n'a donc pas le droit de modifier les dimensions du bâtiment. Si le promoteur souhaite changer ses plans, il faudra modifier le règlement et retourner en consultation publique.
- Une résidante de la rue Sainte-Angèle exprime la chance qu'elle a d'avoir la lumière et un écran de verdure devant son logement. Ces avantages sont menacés par le projet. Elle demande quelle verdure sera plantée et quels matériaux seront utilisés pour la façade. **Réponse de l'architecte** : Une perte de lumière est inévitable, mais le projet est étudié pour que la permission demandée (5^e étage) n'ait pas d'impact supplémentaire sur l'ensoleillement. L'architecte ajoute qu'il aurait souhaité faire des plantations sur la rue Sainte-Angèle, mais que le ministère de la Culture exigeait une construction le long du trottoir. La façade sera faite de pierres, un matériel plus coûteux qui justifie à son avis l'étage supplémentaire pour rentabiliser le projet.
- Une résidante se dit confortée par l'importance de respecter la limite de 13 mètres. Elle dit qu'il ne faut pas se plier à la spéculation. Elle ajoute que les gens demandent un étage en moins, et que personne n'a demandé un toit plat. **Réponse d'un citoyen** : La perte de superficie aménageable et les coûts élevés d'un toit en pente expliquent pourquoi un toit plat serait privilégié pour un projet limité à 13 mètres. Il ajoute qu'il faut des appartements ou condos abordables pour attirer des résidants. Il doute que la commission d'urbanisme empêche un « cube de 13 mètres ».

Les commentaires émis ont été :

- Un architecte habitant sur la rue Sainte-Ursule soulève l'enjeu de la préservation des percées visuelles en lien avec le gabarit des bâtiments et la topographie de Québec. Récemment, la percée visuelle sur les Laurentides depuis la rue d'Auteuil a été perdue par le projet du Capitole. La topographie du Cap-Diamants est inclinée en gradin et permet une ouverture sur les Laurentides. Il a travaillé une centaine d'heures sur une étude (qu'il a proposée au service d'urbanisme de la Ville) portant sur l'îlot Saint-Jean entre la rue D'Auteuil et Sainte-Angèle. Selon son étude, un plafond de 13 mètres était respecté depuis le coin d'Auteuil vers Sainte-Angèle avec les bâtiments, gagnant progressivement en hauteur alors que la rue Saint-Jean s'abaisse. Le principal obstacle visuel est un bâtiment agrandi à 23 mètres au pied de la rue Sainte-Ursule et adossé au McWilliam. Il ne faut pas se baser sur ce bâtiment pour déterminer la hauteur du projet du McWilliam. Il recommande d'abaisser le projet d'un étage.
- Un résidant de la rue Sainte-Angèle, préoccupé par le projet du McWilliam depuis l'automne 2018, reconnaît que le propriétaire fait un compromis en passant de 6 à 5 étages. Cependant, après réflexion et discussions, ce changement est insuffisant. Il craint de perdre une percée visuelle sur les Laurentides. Il mentionne que les façades des bâtiments sur Sainte-Angèle sont à 11 mètres (avant la toiture), alors que celle du projet McWilliam serait à 13 mètres (avant la toiture). Il dit que les gens vivant dans des bâtiments plus petits se sentiront étouffés par le nouveau bâtiment qui ne s'harmonise pas aux 16 bâtiments voisins. Il se dit d'accord avec un projet de 4 étages et qu'il « ne se battra pas pour 1 mètre ». Il dépose une liste de 62 personnes vivant dans la zone du projet et sur la rue Saint-Jean [carte disponible en annexe]. Il dit que la Ville devrait « porter ses culottes » et ne pas laisser les demandes de dérogation se poursuivre et forcer les gens à faire appel au référendum pour empêcher des projets. Il rappelle que des projets plus modestes ont été réalisés après des référendums. À son avis, le projet ne respecte pas la proposition de plan de conservation du Vieux-Québec. [Le citoyen dépose un mémoire qui est disponible en annexe.]
- Un architecte travaillant depuis 50 ans sur la mise en valeur du Vieux-Québec était présent en décembre 2018, et il considère que la nouvelle version est un excellent compromis. Le projet a conservé plusieurs qualités pour s'intégrer au quartier. Il souligne que toutes les façades verticales ont 13 mètres ou moins (exception sur la rue Sainte-Angèle) et le seul dépassement est la toiture. Il souligne que si le projet est refusé, il pourrait néanmoins y avoir un immeuble de 13 mètres occupant tout le lot. À son avis, il s'agit donc d'une excellente proposition pour le quartier. Il précise qu'il ne s'agit pas d'une modification de zonage ; la forme du projet est prescrite et le 19 mètres n'est pas accordé à l'ensemble du lot ou de la zone. Lors d'une deuxième intervention, il affirme ne pas partager l'avis d'une uniformité à 13 mètres. Il y a beaucoup de différents volumes dans le Vieux-Québec en partie en raison des pentes. Il félicite le promoteur de proposer un toit en pente, car ce type de choix architectural est très rare et il serait triste d'avoir un projet à toit plat. Il doute que la commission d'urbanisme empêche un toit plat après l'approbation de la maison de la littérature et de l'hôtel du Capitole.
- Un résidant de la rue Sainte-Angèle se dit scandalisé que les résidants doivent défendre eux-mêmes le règlement de zonage et la limite de 13 mètres. Il donne en exemple l'agrandissement de l'Hôtel Dieu où les docteurs décidaient tout. Il dit qu'il ne faut pas dépasser le 13 mètres, car après il y a en aura d'autres et le quartier perdra tous ses atouts.
- Une résidante de la rue Sainte-Angèle, au coin d'Elgin, dit aimer le projet mais qu'elle le trouve trop haut. La différence entre 13 et 19 mètres est inadmissible. Elle fait part de ses propres difficultés avec la commission d'urbanisme et de conservation de Québec, et elle est surprise de voir un tel projet aller de l'avant. Elle craint également qu'il y ait d'autres projets en hauteur.
- Un résidant de la rue McWilliam, voisin immédiat du projet, souligne que le projet proposé est esthétique. Il craint qu'un refus du projet soit synonyme d'un « cube de 13 mètres » moche sur lequel les citoyens n'auront rien à dire.
- Le président du comité des citoyens du Vieux-Québec reconnaît que le projet est esthétique, mais qu'il est trop haut. Les citoyens ont été très clairs sur ce point. Sur un site du patrimoine mondial, il faut être prudent et la densification est possible sans aller en hauteur.
- Un résidant de la rue d'Auteuil reconnaît l'intérêt du design du bâtiment. Il demande des précisions sur la perspective à même le sol, ainsi si les façades sont à 13 mètres et que le toit n'est pas visible du sol, le projet sera perçu comme de 13 mètres. Il préfère donc un tel projet à « cube de 13 mètres ». Il cite en exemple la maison de la littérature qui ne s'intègre pas dans le secteur.
- Un résidant de la rue Sainte-Angèle, ayant fait carrière dans le domaine de l'urbanisme, considère le bâtiment trop haut et reconnaît qu'en matière d'architecture l'avis revient à la commission d'urbanisme. Il met en doute le concept de choisir entre ce projet et un « cube de 13 mètres », car c'est sous-estimer la commission d'urbanisme et le ministère de la Culture. À son avis, cette crainte est futile. Il souligne que la différence entre 13 et 19 mètres correspond à plus d'un étage ; il termine en proposant de réduire le projet d'un étage, ainsi « tout le monde sera content ».

MANDATÉ : Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline-Parlementaire

Numéro de dossier : Réf. GT2019-054

- Une résidante de la rue Sainte-Angèle dit ne rien avoir contre la densification, mais elle est contre le fait d'accorder des dérogations. Ce n'est pas ainsi que l'on améliorera le quartier. Elle fait également part de ses difficultés avec la commission et la ville pour changer une simple gouttière.
- Une citoyenne dit que l'édifice ne cadre pas dans l'environnement, qu'il est trop haut, trop massif et trop « raide ».
- Une résidante de la rue Sainte-Angèle dit que c'est un beau projet, mais qu'il est beaucoup trop haut. Elle souligne qu'elle sera directement affectée par le projet comparé à d'autres intervenants.
- Un résidant de la rue Elgin ne se dit pas impressionné par le design, du moins pas suffisamment pour justifier une exemption.
- Un résidant de la rue Sainte-Angèle souligne que le 1 rue Sainte-Angèle est l'une des constructions les plus récentes et les plus laides du quartier avec son toit plat. Il préfère un projet respectueux de l'architecture du secteur comme le 8 rue McWilliam plutôt qu'un projet comme le 1 rue Sainte-Angèle.

10. Questions et commentaires du mandaté

Les questions posées ont été :

- Un administrateur demande quelle superficie et combien de logements seraient perdus en retirant un étage. **Réponse du propriétaire :** Difficile à dire pour les logements, car ils sont sur deux étages, mais il est question de 8 000 pieds carrés.
- Un administrateur demande quelle sera la hauteur pour les éléments mécaniques. **Réponse de l'architecte :** Le puits d'ascenseur et de l'escalier de la terrasse dépasseront de 1,3 m sur une très petite superficie au milieu de la terrasse.
- Une administratrice demande des précisions au sujet du « parvis de la rue Elgin ». **Réponse de l'architecte :** C'est un élément hors projet qui dépend également de la Ville pour aménager la rue Elgin.
- Une administratrice demande comment ils comptent attirer de nouveaux résidents dans le quartier et quels types de logements seront disponibles. **Réponse du propriétaire :** La Ville souhaite que le site soit développé et il a fait le choix de s'impliquer personnellement dans le projet. La hauteur a été déterminée en fonction des études de luminosités. Le quartier du Vieux-Québec est très intéressant, mais ce ne sont pas toutes les familles qui souhaitent vivre dans des bâtiments centenaires mal isolés, mal rénovés, et sans stationnements. Il y a quelques petits lofts sur McWilliam, pour le reste ce sont des 2 à 3 chambres. À son avis, tout projet de 4 étages sera à toit plat et avec d'autres matériaux pour être réalisable.
- Une administratrice demande s'ils avaient évalué un projet avec un étage de stationnement en moins. **Réponse du propriétaire :** Ça a été évalué, mais les partenaires et les banquiers ne veulent pas s'engager dans tel un projet. Les stationnements sont souhaités par les acheteurs, même par ceux ne possédant pas de voiture, et par des voisins n'ayant pas de stationnement privé. Quant au nombre de voitures, on passe de 110 cases extérieures à 45 cases intérieures avec des véhicules qui ne se déplaceront pas chaque jour.
- Une administratrice demande si le toit en pente est une exigence de la commission d'urbanisme et si le 1 rue Sainte-Angèle respecte le 13 mètres. **Réponse du propriétaire :** Le toit en pente n'est pas une exigence de la commission, c'est dans le but d'offrir un beau projet qui s'intègre dans le secteur. **Réponse d'un citoyen :** le 1 rue Sainte-Angèle dépasse aussi le 13 mètres, selon le citoyen il s'agit d'un site incendié qui a été reconstruit.

Les commentaires émis ont été :

- Plusieurs administrateurs affirment être en faveur de nouveaux résidents dans le quartier.
- Un administrateur qualifie le projet de « tranchant », manquant de couleurs et des caractéristiques distinctives du Vieux-Québec. **Réponse de l'architecte :** Le projet va évoluer, l'objectif était d'illustrer les volumes.
- Un administrateur mentionne que la présence de stationnement intérieur permet d'augmenter le nombre de résidents dans le secteur sans augmenter la pression sur le stationnement sur rue.

11. Suivis recommandés

Transmettre au service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.
Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Alain Samson
Président du conseil de quartier
Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire
2019-07-03

Préparé par



Daniel Leclerc
Conseiller aux consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne
2019-06-26

Annexe : mémoire déposé à la consultation du 19 juin 2019

ARGUMENTAIRE DES RÉSIDENTS CONTRE LA DEMANDE DE DÉROGATION (développé par un groupe de travail)

Argument principal

Le projet de construction résidentiel proposé en décembre 2018 ne s'harmonise pas avec les bâtiments entourant le 8, rue McWilliam, qui sont sensiblement tous du même gabarit (2, et surtout 3 et 4 étages) et de la même hauteur. Avec un hauteur supérieure à celle prévue au règlement de zonage (13 mètres), il ne cadre pas avec le caractère homogène du bâti résidentiel du Vieux-Québec.

Les citoyens limitrophes au projet sont favorables à la construction d'un édifice résidentiel. Ils sont conscients que le quartier a besoin de nouveaux résidants permanents pour susciter et soutenir l'offre de commerces et de services de proximité.

Ces citoyens sont aussi conscients qu'il leur revient, en tant que dépositaires de ce patrimoine, de protéger les paysages bâtis, les vues exceptionnelles et les percées visuelles du Vieux-Québec et de les mettre en valeur.

Arguments secondaires

La hauteur du projet dépasse celle de 15 des 16 bâtiments qui sont dans le quadrilatère visé. Seulement 2 bâtiments dépassent significativement la limite de 13, mais ils ont pignon sur la rue Saint-Jean, artère commerciale mixte dont le zonage est de 16 mètres.

La plus récente construction neuve, le 1 rue Sainte-Angèle, date de 2010 et a été construite en respectant le zonage actuel.

La perte d'ensoleillement pour plusieurs résidences des rues avoisinant le projet sera importante.

L'autorisation par le Ville de Québec du projet tel que présenté constituerait du zonage parcellaire (Spot zoning), créerait un précédent non souhaitable et risquerait de provoquer l'éclosion de projets de rehaussement des bâtiments existants à proximité.

La hauteur du projet sera plus élevée que celle proposée, parce que les équipements requis (tels les cages d'ascenseurs, la climatisation etc.) ne sont pas pris en considération dans le calcul de la hauteur du projet, la ville permettant un rehaussement pouvant aller jusqu'à 10% de la hauteur du bâtiment permis.

La forte participation citoyenne manifestée lors de la présentation du projet, au Conseil de quartier, en décembre dernier, laisse supposer que le recours au référendum est plus que possible et qu'il s'avèrerait gagnant pour les opposants au projet.

Les récentes modifications au zonage ayant été refusées par les voies référendaires ont toutes débouchées sur des projets respectant le zonage actuel, malgré les prétentions des promoteurs à l'effet qu'ils ne seraient pas rentables sans le recours aux modifications du zonage demandées :

- -îlot Esso (6 étages demandés et refusé, 4 acceptés);

- -lot Irving (9 étages demandés et refusés, 6 acceptés);
- -Maison Béthanie (20 condos demandés et refusés, 12 acceptés).

Le projet soumis ne respecte pas plusieurs des orientations proposées par le ministère de la Culture et des Communications dans son projet de Plan de conservation du site patrimonial du Vieux-Québec, notamment :

153. Favoriser une nouvelle construction qui soit conçue dans un esprit de continuité et de cohérence avec les caractéristiques patrimoniales du secteur, sans imiter les bâtiments existants, de manière à affirmer son époque de construction.

154. Favoriser une nouvelle construction qui s'insère harmonieusement aux bâtiments avoisinants par sa hauteur, son rapport entre les pleins et les vides, le rythme de la composition de sa façade, la proportion de ses ouvertures, ses éléments en saillie, ses matériaux et le ton de ses couleurs pour maintenir un front urbain cohérent.

...

158. Ne pas favoriser une nouvelle construction ayant un effet négatif sur les qualités visuelles du site patrimonial, notamment en altérant la visibilité des points de repère ou en obstruant une percée visuelle ou un panorama.

159. Favoriser une implantation du bâtiment comparable à celle des bâtiments patrimoniaux de type similaire et du secteur, notamment en respectant l'alignement sur la rue.

160. Favoriser un volume équivalent à celui des bâtiments patrimoniaux de type similaire et du secteur de la nouvelle construction. Si la nouvelle construction présente un volume plus important que les bâtiments patrimoniaux du secteur, favoriser une composition des façades qui rappelle le rythme de ceux-ci.

161. Favoriser une hauteur du bâtiment cohérente avec celle des bâtiments patrimoniaux du secteur, et qui suit le dénivelé du terrain.

162. Favoriser l'utilisation de plans simples, dont des plans carrés ou rectangulaires.

163. Favoriser l'utilisation de types de toiture aux formes simples rappelant celles du secteur.

...

165. Privilégier une composition architecturale qui suit la proportion, la hiérarchie et le traitement architectural des ouvertures des bâtiments du secteur.

Daté du 17 juin 2019

