

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

Numéro de dossier : GT2019-220

Événement, date et lieu	Origine	Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tenue le <b>lundi 13 janvier 2020</b> , 19h <b>Cathédrale Holy Trinity</b> Carter Hall 31, rue des Jardins	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Projet de modification intitulé</i> <i>Règlement modifiant le Règlement</i> <i>de l'Arrondissement de La Cité-</i> <i>Limoilou sur l'urbanisme relativement</i> <i>aux zones 11040Mc et 11104Md aux</i> <i>fins de concordance au programme</i> <i>particulier d'urbanisme pour la colline</i> <i>Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 378 (333</i> <i>Grande Allée Est et 800 place</i> <i>D'Youville)</i> <i>District Cap-aux-Diamants - Quartier</i> <i>Vieux-Québec - Cap-Blanc - Colline</i> <i>Parlementaire</i>

#### Présences

**Membres avec droit de vote :** Mmes Farrah Bérubé, Renée Lamoureux, et Francine Rivard, ainsi que MM. Pierre Baillargeon, Mathieu Laroche Casavant, Gilles Gaumond et Alain Samson.

**Membre(s) absent(s) :** Nicole Podeur

**Membres sans droit de vote :** M. Jean Rousseau, conseiller municipal, district Cap-aux-Diamants

**Personne-ressource :** M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme

#### Informations présentées

- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique.
- Présentation des modifications proposées par le projet de règlement.
- La fiche synthèse de modification réglementaire, la carte de la zone concernée, le projet de règlement étaient disponibles sur place.

Ce règlement ne comporte aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

**Objet de la demande :** Modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11040Mc et 11104Md aux fins de concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 378 (333 Grande Allée Est et 800 place D'Youville)

Il est mentionné que l'assemblée publique de consultation, présentée en vertu de la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme se déroulera le jeudi 16 janvier 2020, à la salle de réception de l'Hôtel de Ville de Québec, à 19 h. Les personnes intéressées pourront émettre leurs commentaires et leurs questions.

#### Recommandations spécifiques du mandaté

Étant donné que le projet de modification comporte deux éléments distincts, le conseil d'administration du conseil de quartier a émis deux recommandations soit l'une pour le dossier du 333, Grande-Allée Est et une autre pour le dossier du 800, place D'Youville. Les deux recommandations ont fait l'objet d'un vote séparé.

Recommandation pour le 333, Grande-Allée Est (proposée par Mme Francine Rivard et appuyée par M. Pierre Baillargeon)

Le conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline Parlementaire se dit d'accord avec les modifications proposées. Toutefois, le conseil recommande que la Ville et le promoteur prennent en compte les commentaires émis par les citoyens lors de la rencontre du mois de mars 2019.

Résultat du vote : 7 membres sont d'accord avec la recommandation (votée à l'unanimité).

Recommandation pour le 800, place D'Youville

Le conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline Parlementaire refuse les modifications proposées pour le 800, place D'Youville.

Résultat du vote : 5 membres sont d'accord avec la recommandation et 2 membres sont contre (votée à la majorité).

Options soumises au vote		Description des options
<b>Options</b>	Nombre de votes	<p><b>Option A</b> : Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.</p> <p><b>Option B</b> : Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11040Mc et 11104Md aux fins de concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 378 (333 Grande Allée Est et 800 place D'Youville)</p> <p><i>Voir les recommandations spécifiques au dossier dans l'item Recommandation spécifique du mandaté.</i></p>
A.	N/A	
B.	N/A	
C.	N/A	
Abstention	N/A	
<b>Total :</b>	N/A	

<b>Questions et commentaires du public</b>	Nombre de personnes présentes : 5 Nombre de personnes qui sont intervenues : 3
--	---

### Pour le 333 Grande Allée Est

Les questions soumises ont été :

- Une citoyenne se dit surprise d'entendre que l'immeuble le plus récent du 333 Grande-Allée sera détruit et en demande les raisons.  
*Réponse de M. Emmanuel Bel* : L'immeuble qui sera détruit a été construit pour des bureaux et non pas du logement. Il y a une problématique quant aux alignements des planchers de l'immeuble avec le reste du projet. Le requérant a décidé de démolir l'immeuble.

La citoyenne demande combien d'étages aura le nouveau bâtiment.

*Réponse de M. Emmanuel Bel* : Le projet a six (6) étages au lieu de huit (8) initialement prévu.

- Un citoyen s'interroge s'il pourrait avoir un lien entre le projet qui est prévu sur la Grande-Allée et le lot où est situé l'édifice de couleur « caramel » sis sur la rue Wilfrid Laurier. Il y aurait eu des rumeurs dans le passé que cet édifice pourrait être démoli et remplacé par un autre.  
*Réponse de M. Emmanuel Bel* : Présentement, il n'y a pas de projet sur le terrain de cet édifice et il n'y a aucun lien entre le projet du 333 Grande Allée et le terrain où est situé l'édifice de couleur « caramel ».
- Une citoyenne demande s'il y a des cases de stationnement prévues au projet.  
*Réponse de M. Emmanuel Bel* : Le projet comporte 52 cases qui seront localisées dans le stationnement sous-terrain, c'est plus que le nombre de logement qui est de 41.

Les commentaires émis ont été :

- Un citoyen tient à alerter le conseil de quartier que le promoteur pourrait éventuellement acquérir le terrain où est situé l'édifice de couleur « caramel », de l'annexer au terrain où est situé le 333 Grande Allée Est et d'en faire un projet plus important.  
*Commentaire de M. Emmanuel Bel* : Dans ce cas-ci, le promoteur serait soumis aux normes de zonage actuellement en vigueur sur ce lot. De plus, le projet serait soumis à la Commission d'urbanisme.

### Pour le 800, Place D'Youville

Aucune question et aucun commentaire d'émis.

## Questions et commentaires du mandaté

### Pour le 333 Grande Allée Est

Les questions soumises ont été :

- Un membre du conseil mentionne que lors de la présentation faite par le promoteur en mars 2019 sur le projet, des citoyens avaient apporté certains commentaires et certaines suggestions quant à l'architecture de l'édifice. À la suite de la présente présentation, il indique que peu de choses ont été modifiées au projet entre la version du mois de mars et celle présentée le 13 janvier. Il en demande les raisons.

*Réponse de M. Emmanuel Bel :* La version finale du projet n'est pas encore finale. Il précise que tant que le règlement de zonage n'est pas modifié, le projet ne peut être autorisé pour une certaine hauteur. Les plans ne sont donc pas finaux. Le nouveau projet accompagnera obligatoirement la demande de permis. Il sera soumis par la suite à la Commission d'urbanisme afin d'en valider l'architecture.

- Un membre du conseil demande si la modification de zonage proposée va modifier le zonage où est situé l'hôtel au coin de la rue Taché et de la Grande Allée.

*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Cet hôtel fait partie de la zone visée. Toutefois, la proposition vient modifier la contingence du nombre d'hôtel soit de deux à un.

Le membre du conseil demande si l'hébergement touristique sera permis dans le nouvel immeuble.

*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Non, il ne sera pas permis. La modification de zonage vient retirer ce droit dans cette zone.

Le membre du conseil demande advenant le cas que le nouvel immeuble soit vendu, si le nouvel acquéreur pourrait offrir de l'hébergement touristique.

*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Avec l'adoption du nouveau règlement, ce ne sera plus permis.

- Un membre du conseil demande, comme le montre l'image qui a été projetée, s'il y a du revêtement de verre sur la partie arrière et la plus haute du projet.

*Réponse de M. Emmanuel Bel :* L'image présente effectivement une partie plus massive au bas du bâtiment alors que la partie supérieure on y retrouve un revêtement de verre se rapprochant ainsi du style architectural que l'on retrouve chez les immeubles voisins (ex. : l'édifice de La Capitale).

- Un membre du conseil demande si les membres de la Commission d'urbanisme prennent connaissance des recommandations proposées lorsqu'ils étudient un projet.

*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Dans un premier temps, ce sont les élus de l'arrondissement qui voient prennent connaissance des recommandations. Présentement, deux élus de l'arrondissement siègent à la Commission, celui-ci est bien représenté.

Les commentaires émis ont été :

- À la suite d'un commentaire émis par un membre du conseil, M. Bel donne des précisions quant au rôle de la Ville et de la Commission d'urbanisme dans ce dossier.
- Un membre mentionne que l'architecture du bâtiment ne semble pas avoir beaucoup changé depuis la présentation du mois de mars dernier. Des citoyens avaient fait part de certaines interrogations quant à la qualité architecturale du projet.
- Un membre du conseil tient à être rassuré quant au fait que la « petite maison blanche » et que l'immeuble de couleur « caramel » ne sont pas touchés par la modification de zonage proposée.  
Il est mentionné qu'effectivement ces immeubles ne sont pas touchés par la modification proposée.

### **Pour le 800 place D'Youville**

Les questions soumises ont été :

- Un membre demande si l'autorisation de restauration est accordée à tous les étages ou juste aux derniers étages.  
*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Cette demande vise tous les étages.
- Un membre demande les raisons que le conseil de quartier donne une recommandation modification de zonage déposée par un éventuel locataire de l'immeuble alors que le propriétaire n'est pas au courant.  
*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Il est précisé que le propriétaire est d'accord avec la modification demandée.
- Un membre demande si les édifices près du 800 place D'Youville possèdent les usages de restauration et quelles sont les raisons pour que l'édifice ne possède pas cet usage.  
*Réponse de M. Emmanuel Bel :* Nous n'avons pas les informations sur les usages autorisées aux édifices à proximité.

Les commentaires émis ont été :

- Un membre du conseil se dit mal à l'aise de permettre la restauration à tous les étages. De plus, il trouve étrange que la proposition de modification soit toujours maintenue alors que le propriétaire de l'immeuble veut construire deux étages supplémentaires afin d'en faire uniquement des espaces à bureau. Il considère la demande ambiguë.  
*Commentaire de M. Emmanuel Bel* : M. Bel mentionne que malgré le projet de restaurant ne soit pas réalisé par un locataire, le propriétaire de l'immeuble a confirmé qu'il est intéressé à continuer la démarche de modification de zonage.
- Un membre du conseil trouve étrange qu'une demande de modification de zonage soit demandée par un locataire sans que le propriétaire de l'immeuble ait pu donner son opinion sur la demande. Il considère toutefois le projet intéressant, car il ressemble à ce qui a été fait à l'édifice de la Place Ville-Marie à Montréal.
- Un membre du conseil mentionne qu'il faut faire attention aux usages que l'on doit permettre à l'intérieur de l'immeuble, parce que d'autres demandes pourraient être déposées éventuellement.
- Un membre du conseil mentionne qu'il est d'accord avec la modification, car éventuellement s'il y a une demande dans les prochaines années pour installer un restaurant à cet endroit, le conseil de quartier va dire oui à la demande.
- Un membre du conseil mentionne qu'il y a trop de restaurants dans le quartier. C'est un enjeu quant à la clientèle et la concurrence.

#### Suivi recommandé


Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement.  
Transmettre la recommandation du conseil de quartier à l'assemblée publique de consultation.  
À annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

#### Approuvé par :



Alain Samson  
Président  
Conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire  
21 janvier 2020

#### Préparé par :



Denis Bergeron  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne  
Ville de Québec  
14 janvier 2020