Modifications réglementaires en lien avec un projet d'agrandissement du bâtiment situé au 109, Dalhousie

- 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 le lot numéro 1 213 457 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 530 (109, rue Dalhousie, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction ou de modification sur le lot numéro 1 213 457 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 532 (109, rue Dalhousie, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 11 au 17 mars 2025 inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Le projet concerne le bâtiment situé au 109 rue Dalhousie (lot 1 213 457) situé approximativement au sud de Quai Saint-André, au nord de la rue de la Barricade, à l'est de la rue Saint-Pierre et à l'ouest du fleuve Saint-Laurent.

Description du projet et principales modifications

Le projet consiste à restaurer et agrandir le bâtiment actuel en y ajoutant quatre étages, portant le total à cinq étages. L'immeuble agrandi offrirait un hôtel aux étages supérieurs et des commerces au rez-de-chaussée (boutiques et restaurant associé à l'hôtel). Le stationnement serait également remplacé par une placette urbaine et végétalisée.

Le lot visé est assujetti à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) de même qu'au ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec.

Principales modifications à la réglementation

Bien que la réglementation en vigueur permette déjà les usages voulus, elle fixe la hauteur maximale à 16 mètres. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale permise à 18,5 mètres par l'entremise d'un plan de construction. Ce dernier s'appliquerait uniquement au lot concerné, conservant ainsi les normes en vigueur dans le reste de la zone.

Un plan de construction se compose de deux règlements. Le premier règlement détermine un territoire sur lequel un plan de construction peut être autorisé et il définit des critères à respecter par un projet de construction. Le second règlement approuve le projet.

Seul le projet R.C.A.1V.Q. 532 contient une disposition susceptible d'approbation référendaire. Pour plus de renseignements sur les modifications réglementaires proposées, consultez les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires ci-bas.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

Participation citoyenne - Projet d'agrandissement du bâtiment situé au 109, rue Dalhousie

Participation

Conseillère municipale :

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

Personnes-ressources :

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

Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation dans la page Web du projet

- 18 personnes ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
- 3 commentaires reçus.

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 : « L'invitation pour la consultation publique du 10 mars, était trompeuse et je cite: " L'immeuble accueillerait un hôtel et des commerces" ... "alors que la Ville ne peut pas empêcher le promoteur d'exploiter un hébergement touristique sur le lot concerné" a déclaré la conseillère du Cap-aux-Diamants. 2- L'entrée principale située sur la rue Dalhousie, à l'intersection de la rue Saint-Paul, ne permet-elle pas de contourner le zonage sur la rue Saint-Paul excluant l'hébergement touristique. 3- Enfin, l'entrée située sur Dalhousie, une artère très achalandée, ou circulent de gros camions, est définitivement dangereuse. »

***Réponse de la Ville* :** La localisation de l'entrée principale du bâtiment n'a pas d'incidence sur les usages autorisés dans le bâtiment. Un usage est déterminé par rapport à un lot et non à la rue. Dans le cas présent, le lot visé est localisé dans la zone 11100Mb qui autorise les usages du groupe C10 Établissement d'hébergement touristique général.

Citoyen/citoyenne 2 : « Bravo! C'est un très beau projet! ».

Citoyen/citoyenne 3 : « Bonjour, à la suite de la consultation sur ledit sujet lors du conseil de quartier, voici des commentaires supplémentaires. 1. Je trouve toujours cela questionnable de ne pas calculer la hauteur d'un bâtiment incluant les mécaniques sur le toit car la hauteur finale ne correspond pas à la hauteur réelle permise. Et il était assez clair que des étages sont ajoutées pour des raisons de luminosité. 2.Concernant le RC, on n'a pas trop compris ce que sera le service alimentaire prévu. Une épicerie/dépanneur serait grandement apprécié car dans notre secteur place Royale, petit Champlain c'est un désert alimentaire pour les résidents. Par ailleurs, si c'est un hôtel boutique les gens auront besoin de s'acheter de la nourriture... 3. Il faudrait peut-être penser à contingenter restaurant et hébergement touristique dans le secteur Vieux-Québec basse-ville (Place Royale, rue St-Pierre, rue Dalhousie, etc.) 4. Le débarcadère devrait être ailleurs que sur Dalhousie. Par ailleurs, durant les différents travaux aux alentours de la rue Bell, des cases de stationnement résidents 11 sont disparues. Était-ce temporaire? Ont-elles été localisées ailleurs durant les travaux? Il serait important pour les résidents de ramener ces cases et que le débarcadère de ce futur hébergement n'enlève pas de cases de stationnement résidents qui sont déjà en faible nombre dans ce secteur. Merci. »

Réponse de la Ville **:** Durant les travaux récents dans le secteur, aucune case de la zone 11 n'a été retirée. Seule une espace à mobilité réduite dans la rue Bell a été relocalisée temporairement dans la rue Saint-Pierre. Il y a toutefois eu des enjeux d'occupation illégale de cases de la zone pour lesquels la Ville a réalisé des interventions avec les agents de stationnement. Lorsqu'il y a des demandes d'occupation temporaire de cases pour des travaux, la Ville s'assure de relocaliser les cases perdues temporairement par les résidents.

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 20 mars 2025

Rédigé par

Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications