

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

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

Date et heure

Le 10 mars 2025, à 19 h

Lieu

100, quai Saint-André, salle 302

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 des deux projets de modification à la réglementation d'urbanisme par l'une des deux personne-ressources.
5. Mention que seul le Règlement R.C.A.1V.Q. 532 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire
6. Période de questions et commentaires du public.
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
8. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'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 assujéti 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 19 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

Administrateurs du conseil de quartier

Jocelyn Gilbert, président (en ligne)
Farrah Bérubé, vice-présidente
Mathieu Laroche Casavant
Andréanne Bernier (en ligne)
Claudia Bennicelli
Jean-Philippe Boivin
François Lefebvre
Guillaume Laurin
Caroline Bouchard (*s'est retirée en raison de conflit d'intérêt*)

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
Didier Morin-Laprise, architecte, firme Atelier Guy architectes
Antoine Guy, architecte, firme Atelier Guy architectes
Nicolas Paradis, Firme GParadis

Animation de la rencontre

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

En plus des personnes mentionnées ci-dessous, 39 personnes assistent à la rencontre, dont 20 en salle et 19 en ligne, une administratrice s'est retirée de la consultation et de la demande d'opinion en raison de conflit d'intérêts)

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 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 et le 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)

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	1	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- Citoyen/citoyenne 1** : On demande combien d'unités de logements sont prévues dans le cadre du projet.

Réponse du requérant : Le projet prévoit une trentaine d'unités et n'inclue pas de cases de stationnement.
- Citoyen/citoyenne 2** : Se questionne sur l'espace occupé par les équipements mécaniques qui seront installés sur le toit du bâtiment. Demande si l'espace occupé par ces équipements est inclus dans le calcul de la hauteur maximale prévue à 19 mètres.

Réponse de la Ville : La hauteur maximale réfère à celle du toit. Les éléments mécaniques sont autorisés sur une toiture et ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale de 19 mètres.
- Citoyen/citoyenne 2** : Une personne mentionnant résider sur la rue Dalhousie est préoccupée par la hauteur du bâtiment qui est prévue dans le cadre du projet. Elle affirme qu'il serait dommage de perdre la vue actuelle sur le fleuve et qui le rend accessible.

Réponse de la Ville : La hauteur maximale actuelle de 16 mètres est un gabarit maître que l'on retrouve partout dans ce secteur. Toutefois, il y a beaucoup de bâtiments qui excèdent cette hauteur.

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Souhaite avoir davantage d'information concernant l'élévation de la portion mécanique prévue sur le toit du bâtiment.

Réponse du requérant : L'écran mesure 2,4 mètres.

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Une personne mentionne que selon ses calculs, la hauteur totale du toit incluant la portion de l'équipement mécanique serait de 21 mètres. Selon elle, des impacts visuels sont à prévoir compte tenu de cet aspect.

Réponse du requérant : L'architecte lié au projet confirme que la hauteur totale incluant l'équipement mécanique serait de 21 mètres au maximum. La portion mécanique n'est pas comptabilisée dans le 19 mètres de hauteur.

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Une personne souhaite qu'on lui confirme le nombre de logements prévus dans le cadre du projet. On demande si l'on vise uniquement de l'hébergement touristique. De plus, il est souhaité avoir davantage d'information concernant le type de commerce prévu au rez-de-chaussée du bâtiment.

Réponse du requérant : L'architecte lié au projet répond qu'il y a une trentaine d'unités d'hébergement de prévues dans le cadre du projet. Par ailleurs, l'usage attendu est de type hôtelier et le commerce alimentaire ne prévoit pas l'utilisation de grosse hotte et de bacs à friture au rez-de-chaussée. Par ailleurs, à sa connaissance, il n'est pas prévu y avoir de bail et il est davantage question de café restauration. Il s'agit d'un commerce de type alimentaire nécessitant peu de préparation sur place.

- **Citoyen/citoyenne 3 :** Veut se faire confirmer que selon le zonage, il devrait y avoir 18 cases de stationnement. Il est également souhaité avoir des informations concernant l'endroit où les cases de stationnement seront aménagées.

Réponse de la Ville : La norme réglementaire est de 18 cases de stationnement pour le nombre d'unités d'hébergement touristique prévues. Le site ne permet pas d'y aménager ce nombre de cases et la construction d'un stationnement souterrain n'est pas possible.

Réponse du requérant : Plutôt que d'aménager des cases de stationnement sur le site actuel du bâtiment, il est prévu aménager une placette en façade du côté de la rue Dalhousie afin de rendre celui-ci mieux harmonisé à son environnement. Pour la clientèle, une autre entrée est prévue sur la rue Bell après la revitalisation et avec les commerces.

- **Citoyen/citoyenne 4 :** Souhaite connaître la hauteur maximale autorisée pour les bâtiments dans la zone 11100Mb.

Réponse de la Ville : La hauteur réglementaire permise est de 16 mètres. Toutefois, plusieurs bâtiments sont plus élevés que la hauteur permise. Par ailleurs, dans le secteur dont il est question, il y a un gabarit maître et dès qu'il y a un nouvel édifice qui veut excéder la hauteur autorisée, un processus de modification réglementaire est requis.

- **Citoyen/citoyenne 5** : Demande à quel endroit les clients pourront débarquer sur la rue Dalhousie car il n'y a pas d'espace de prévu.

Réponse du requérant : Un débarcadère n'a pas été autorisé dans le cadre de ce projet. Essentiellement, on pense que les gens viendront à pied ou descendront devant l'immeuble, sur le côté du bâtiment ou dans les rues avoisinantes où il y a moins de circulation.

- **Citoyen/citoyenne 5** : Demande des précisions quant aux sorties de secours, au choix des fenêtres et concernant le promoteur lié au projet.

Réponse du requérant : Il y a des sorties de secours qui sont prévues à l'intérieur le long de la ligne mitoyenne du côté de la caserne Dalhousie. Les sorties se trouvent de chaque côté et il y a quelques marches avant de rejoindre le niveau du sol de la rue. Les fenêtres auront des volets ouvrants de style balcon Juliette. L'ouverture se fera de l'intérieur. Par ailleurs il est spécifié que le promoteur est M. Nicolas Paradis qui est présent dans la salle.

- **Citoyen/citoyenne 6** : Une personne mentionne avoir déjà travaillé dans ce bâtiment où un accès permettait de se rendre à la caserne. Elle demande si cet accès sera maintenu et si des modifications seront à faire si c'est le cas.

Réponse du requérant (architecte) : En effet, lorsque le bâtiment était opéré par Ex Machina, une ouverture a été faite entre les murs coupe-feux. Dans le cadre du projet, ce lien sera fermé puisqu'il y a un risque d'incendie entre les deux bâtiments.

- **Citoyen/citoyenne 7** : Un bâtiment est en construction actuellement près du bâtiment du Théâtre Les Gros Becs. On demande si la hauteur de ce nouveau bâtiment est de 19 mètres.

Réponse de la Ville : La hauteur du bâtiment à laquelle la personne réfère devrait être d'une hauteur de 16 mètres. Une vérification est à faire.

- **Citoyen/citoyenne 7** : Puisque le projet prévoit un service de restauration, on souhaite savoir s'il y a un contingentement pour la restauration dans ce secteur.

Réponse de la Ville : Il y a effectivement un contingentement dans le secteur. Toutefois, dans le cadre d'un projet d'établissement hôtelier, il est permis d'opérer un restaurant comme usage associé.

Réponse du requérant : À des fins de complément d'information, des communications avec plusieurs instances dont la Ville et le ministère de la Culture ont eu lieu dans le cadre de ce projet. Par ailleurs, le projet qui est présenté n'est pas à sa première mouture. Il y a eu du travail visant à tronquer le projet et un travail a été réalisé notamment sur le toit du bâtiment. Des concessions ont d'ailleurs été réalisées avec le Ministère qui ne souhaitait pas d'usage. L'objectif a été de répondre aux exigences de plusieurs instances. Le projet est somme toute bien proportionné par rapport aux multiples exigences des différentes instances. Il a plusieurs qualités architecturales dans son intégration notamment avec le parc, la placette et le pavillon du Théâtre Les Gros Becs.

- **Citoyen/citoyenne 7** : Veut savoir s'il s'agit de deux lots différents avec le Théâtre Les Gros Becs et qui autorise du commerce au bas du bâtiment.

Réponse de la Ville : Il s'agit de deux lots différents. La Ville autorise l'hébergement touristique à tous les étages et autorise aussi des usages commerciaux au rez-de-chaussée. C'est au choix du promoteur de présenter un projet mixte qui correspond aux usages autorisés par la Ville.

- **Citoyen/citoyenne 7** : Se préoccupe du verdissement malgré la plantation de deux arbres pour remplacer le stationnement devant l'édifice. À la suite de l'agrandissement du Théâtre Les Gros Becs de jolis petits bosquets ont été sacrifiés. On suggère qu'une partie du toit soit verte dans la mesure où celle-ci serait autorisée par les instances. Par ailleurs, on demande plus d'efforts de verdissement dans le cadre de ce projet.

Réponse du requérant : On a essayé de faire entrer autant de zones vertes que possible dans un lot qui se veut assez exigü. En plus des deux arbres, d'autres végétations seront ajoutées. Pour des questions de durabilité et d'utilisation, les surfaces minérales sont plus appropriées que le gazon. La toiture végétalisée avait déjà été proposée au ministère de la Culture. Les surfaces murales et les fenêtres pourraient être utilisées et on a essayé d'ajouter autant de mètres carrés possible.

- **Citoyen/citoyenne 8** : Demande pourquoi construire un hôtel de 5 étages sans prévoir du stationnement. Il s'agit d'un secteur où les touristes n'ont pas l'habitude de rester en raison du manque de stationnement. Plusieurs hôtels sont déjà présents dans le secteur de la rue Saint-Pierre. On demande si le nombre d'hôtels a été comptabilisé au préalable car il semble trop y en avoir. On se dit inquiet et déçu en raison du manque de stationnement.

Réponse de la Ville : Effectivement, il a déjà plusieurs hôtels dans le secteur et on ne les a pas comptés spécifiquement dans le périmètre. Pour le stationnement, il y a déjà plusieurs stationnements privés et ceux-ci peuvent desservir la clientèle de l'hébergement touristique. De plus, le site dont il est question ne peut pas accueillir de stationnement en raison du manque d'espace. Par ailleurs, il n'y a pas de nombre maximal d'hôtel puisqu'il s'agit d'une zone où les hôtels sont autorisés.

Réponse de la Ville : Même si on avait comptabilisé le nombre d'hôtels, il n'existe pas de contingentement dans le secteur. L'usage est autorisé pour ce lot et on ne peut pas empêcher quiconque de se prévaloir d'un usage existant déjà autorisé sur un lot. L'usage existant est celui de l'hébergement touristique commercial et il n'y a pas de contrainte à cet effet.

Concernant le stationnement et particulièrement la zone 11 qui est située dans la basse-ville du Vieux-Québec, les limites de vignettes autorisées sont liées aux unités d'habitation. Il s'agit d'une vignette par unité d'habitation. Comme il y a plusieurs espaces de stationnement payants dans le secteur, un travail de promotion est à faire afin de les faire connaître davantage. À titre d'exemples, le stationnement de la Place des Canotiers, le stationnement payant entre les rues Saint-Paul et quai St-André, le stationnement devant la place du 400, devant le site de l'ancien marché du Vieux-Port et d'autres stationnements sont également disponibles. Dans le cadre de ce projet, il ne

sera pas possible de se stationner sur les rues et d'avoir une vignette. Donc, en collaboration avec la Société de développement commercial du secteur (SDC), il serait peut-être envisageable de promouvoir et de publiciser les espaces de stationnement payants pour répondre aux besoins des clients.

- **Citoyen/citoyenne 5** : Demande si l'accès au bâtiment ne devrait pas être sur le côté, sur la rue Saint-Paul.

Réponse du requérant : Explique que lors d'un projet comme celui-là, il y a des enjeux contradictoires. Le bâtiment bien qu'il ne soit pas classé, bénéficie d'une protection. Ainsi, y aménager l'entrée principale sur une autre façade que celle de la rue Dalhousie demanderait de modifier le bâtiment de façon très importante. On a pensé qu'il serait préférable d'exploiter les accès déjà existants sur la rue Dalhousie et Bell. D'ailleurs, il n'y a pas de débarcadère sur la rue Dalhousie mais plutôt une placette à l'usage des piétons.

Réponse de la Ville : À propos de la réglementation liée au stationnement, il y a déjà des débarcadères existants du côté de la rue Bell et de la Barricade notamment l'usage du Théâtre Les Gros Becs.

- **Citoyen/citoyenne 4** : Mentionne qu'ici au conseil de quartier, il y a déjà un dossier très lourd concernant la circulation sur la rue Dalhousie notamment avec la circulation des autobus, des camions et des cyclistes. Des accidents mortels ont eu lieu à cet endroit sur Dalhousie. Il ne faudrait pas qu'un véhicule se stationne à cet endroit car il pourrait créer des problèmes de circulation déjà vécus dans le passé. C'est d'ailleurs une problématique qui a déjà été identifiée à la Ville.

Concernant la hauteur du bâtiment qui selon le règlement de zonage est de 16 mètres, on demande si le projet a tenté de respecter le 16 mètres puisqu'il n'est jamais respecté en dépit du règlement.

Réponse du requérant : Plusieurs promoteurs ont tenté de proposer des projets avant le promoteur actuel, M. Paradis. Il s'agit également d'une question de rentabilité pour un tel bâtiment.

Réponse du requérant : Deux étages sont pratiquement inexploitable en raison d'une luminosité faible et ce n'est pas l'idéal pour accueillir des clients. Il faut aussi respecter le bâtiment actuel et il y a des contraintes dont il faut tenir compte.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1** : Une administratrice se retire en raison de l'apparence de conflit d'intérêts avec le projet.
- **Administrateur/administratrice 2** : Se questionne sur le type de logements qui sera offert et si des stationnements sont prévus dans la rue.

Réponse de la Ville : L'usage est de l'hébergement touristique soit l'usage C10. Il ne s'agit pas de résidence et il n'y a pas de stationnement dans ce cas.

- **Administrateur/administratrice 3** : Demande s'il y a un contingentement pour le nombre d'unités en hébergement touristique.

Réponse de la Ville : Non, il n'existe pas de contingentement dans cette zone. Depuis l'automne dernier une révision est en cours concernant l'usage de l'hébergement touristique. La Ville termine cet exercice dans certains arrondissements. Toutes les zones C10 ont été révisées. La zone concernée autorisait déjà le C10 et il n'y a eu aucune modification dans le secteur concerné par le projet.

- **Administrateur/administratrice 2** : Demande quel est l'avis du Théâtre Les Gros Becs.

Réponse du requérant : Le promoteur explique qu'une discussion favorable a eu lieu avec la présidence du Théâtre Les Gros Becs. Concernant la sécurité des enfants, il y aura un plan stratégique qui sera mis en œuvre.

- **Administrateur/administratrice 4** : S'informe sur la durée des travaux.

Réponse du requérant : Environ 1 an et débutera dans 1 an.

- **Administrateur/administratrice 5** : Aimerait savoir la dimension des unités et s'il y aura un accès au toit avec une terrasse.

Réponse du requérant : Non, il n'y aura pas d'accès au toit. Les plans ne sont pas finaux pour l'exploitation du bâtiment. C'est encore à l'étude pour les dimensions des logements. Ce sera probablement de petits appartements touristiques avec des services hôteliers.

- **Administrateur/administratrice 6** : Demande si un service de voiturier a été envisagé.

Réponse du requérant : C'est à évaluer selon la demande. Dans la publicité diffusée à la clientèle, les espaces de stationnement seront indiqués. Il y a aussi une quantité de touristes qui arrivent par train, avion et non par véhicule.

- **Administrateur/administratrice 7** : Se questionne à propos du trafic possible sur la rue Dalhousie lors de l'arrivée de la clientèle. Inquiétude par rapport aux cyclistes qui passent aussi dans ce secteur. Puisque que l'adresse du bâtiment est sur la rue Dalhousie, on pense qu'à l'usage la clientèle utilisera cette rue.

Réponse du requérant : Avoue aussi son inquiétude en lien avec l'utilisation des quatre feux clignotants des voitures sur la rue Dalhousie et mentionne ne pas vouloir créer de stress dans le secteur. Il signale qu'une demande a été faite à la Ville pour l'aménagement d'une entrée sur la rue Bell et pour un accès éventuellement à un débarcadère.

- **Administrateur/administratrice 4** : Propose que l'adresse ne soit pas sur Dalhousie mais plutôt sur la rue Bell afin d'encourager la clientèle à ne pas passer par la rue Dalhousie.

Réponse du requérant : Pense que ce serait une bonne idée.

- **Administrateur/administratrice 3** : Suggère que cet hébergement soit proposé aux cyclistes étant donné la localisation de la piste cyclable sur la rue Dalhousie, le long du corridor du littoral et de la traverse Québec-Lévis. Considère qu'il s'agit d'un atout à promouvoir auprès des cyclistes.
- **Administrateur/administratrice 2** : Il n'y a qu'une seule voie sur la rue Dalhousie et c'est impossible de s'arrêter sur celle-ci. Ce n'est pas une double voie comme sur Saint-Louis.

Nombre d'interventions

29 interventions

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 19 mars 2025

Rédigé par

Mélanie Courteau, conseillère à l'information, Service des relations citoyennes et des communications

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

Approuvé par :

Farrah Bérubé, vice-présidente du conseil du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire