



## sommaire décisionnel

### IDENTIFICATION

**Numéro :** GT2023-196

**Date :** 28 Avril 2023

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :**

23 Mai 2023

### Projet

### Objet

Adoption du 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)

**Code de classification**

**No demande d'achat**

### EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

### DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-544 en date du 31 octobre 2022.

### ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.

### RECOMMANDATION

#### PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé 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);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire relativement à ce projet de modification;

3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire;

4° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

#### DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le projet du 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);

2° de donner un avis de motion relativement au 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).



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2023-196 <b>Date :</b> 28 Avril 2023
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b> 23 Mai 2023
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Adoption du 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)
<b>RECOMMANDATION</b>	
TROISIÈME ÉTAPE :	
D'adopter 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).	
<b>IMPACT(S) FINANCIER(S)</b>	
<b>ÉTAPES SUBSÉQUENTES</b>	
<b>ANNEXES</b>	
Fiche de modification (électronique) Règlement R.C.A.1V.Q. 487 (électronique) Compte-rendu de l'atelier participatif (électronique) Fiche de rétroaction (électronique) Plan de zonage actuel (électronique) Grille de spécifications (électronique) Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)	
<b>VALIDATION</b>	
<b>Intervenant(s)</b>	<b>Intervention</b> <b>Signé le</b>
<b>Responsable du dossier (requérant)</b>	
Emmanuel Bel	Favorable 2023-05-12
<b>Approbateur(s) - Service / Arrondissement</b>	
Julie-B Desjardins <b>Par</b> Martin-A Bouchard	Favorable 2023-05-12
Alain Perron	Favorable 2023-05-12
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	



## sommaire décisionnel

### IDENTIFICATION

**Numéro :** GT2023-196

**Date :** 28 Avril 2023

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :**

23 Mai 2023

### Projet

### Objet

Adoption du 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)

### Résolution(s)

[CA1-2023-0163](#)

**Date:** 2023-06-26

[AM1-2023-0164](#)

**Date:** 2023-06-26

[CA1-2023-0125](#)

**Date:** 2023-05-23



## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER : VIEUX-QUÉBEC – CAP-BLANC – COLLINE PARLEMENTAIRE

ZONE VISÉE : 11021Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

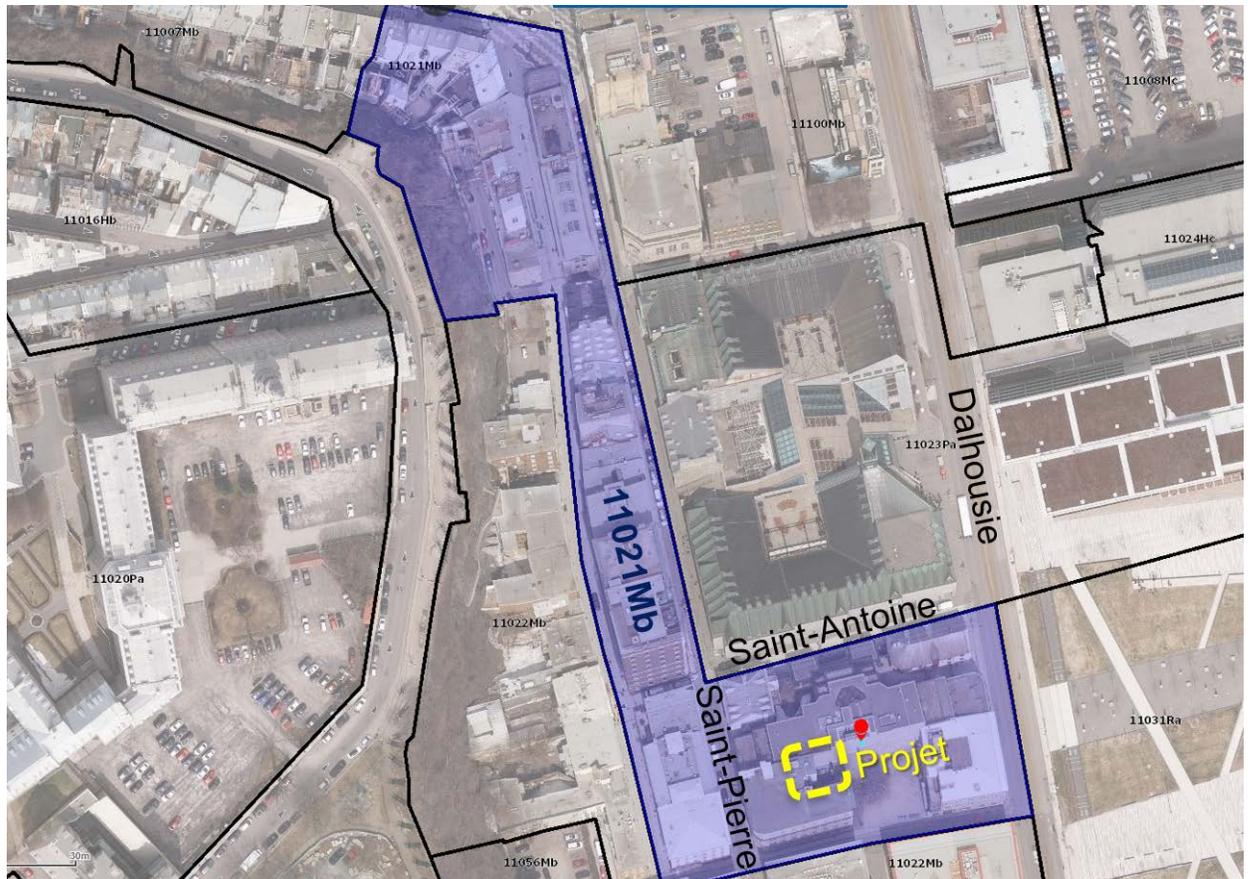
N° de dossier 211075

VERSION DU 2023-05-11

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

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.



### OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le 16 février 2022, M. Michel Boudreault (STGM) a déposé une demande de modification au règlement d'urbanisme dans l'objectif d'agrandir l'Auberge Saint-Antoine localisée sur l'îlot délimité par les rues Saint-Antoine, Saint-Pierre, Dalhousie et de la côte de la Montagne.

Le projet vise l'agrandissement de l'auberge, à même le bâtiment voisin, connu sous le nom d'édifice de l'Union Bank, situé à l'intersection de la rue Saint-Pierre et de la côte de la Montagne. L'agrandissement vise notamment à ajouter 25 chambres, une salle de réception et un restaurant à l'établissement.

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. Un nouveau volume serait également ajouté au niveau du toit actuel pour y aménager un restaurant et un café-terrasse.

La propriété est localisée dans le site patrimonial du Vieux-Québec. Elle est donc sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et du ministère de la Culture et des

Communications du gouvernement du Québec. Le projet de construction final devra donc être entériné par ces instances.

Les principales modifications au règlement d'urbanisme requises pour permettre la réalisation du projet sont liées au groupe d'usages *C20 Restaurant* et à la hauteur.

Un restaurant, comme le café-terrace qui le dessert, devrait être localisé au rez-de-chaussée du bâtiment. Toutefois, le requérant désire le localiser au dernier étage du bâtiment. Cette implantation offre un panorama très attrayant pour les usagers qui seraient essentiellement les clients de l'hôtel.

Le règlement d'urbanisme autorise une hauteur maximale de 16 mètres dans la zone. Il s'agit de la hauteur maximale prescrite dans plusieurs zones du secteur, bien que certains bâtiments aient une hauteur réelle supérieure. Le bâtiment existant atteint d'ailleurs 24 mètres.

Afin de permettre la réalisation du projet d'agrandissement de l'auberge, il est proposé de créer une nouvelle zone pour l'îlot. Elle regrouperait l'Auberge Saint-Antoine, l'édifice de l'Union Bank (projet d'agrandissement de l'auberge) et le 225, côte de la Montagne (hôtel Royal Dalhousie). Les modifications réglementaires proposées ne s'appliqueraient donc qu'à ces propriétés et pas au reste de la zone 11021Mb qui demeurerait inchangée.

L'obligation de localiser un restaurant, et son café-terrace, au rez-de-chaussée serait retirée pour permettre l'implantation de cet usage sur le toit du bâtiment. Aussi, la norme de contingentement pour les restaurants ne s'appliquerait plus dans la mesure où la nouvelle zone ne compterait que deux propriétés.

La hauteur maximale de 16 mètres serait maintenue. Toutefois, des hauteurs supérieures à cette norme seraient permises pour certaines parties de bâtiments. Les normes particulières de hauteur ont ainsi été établies en prenant en compte le projet d'agrandissement de l'hôtel.

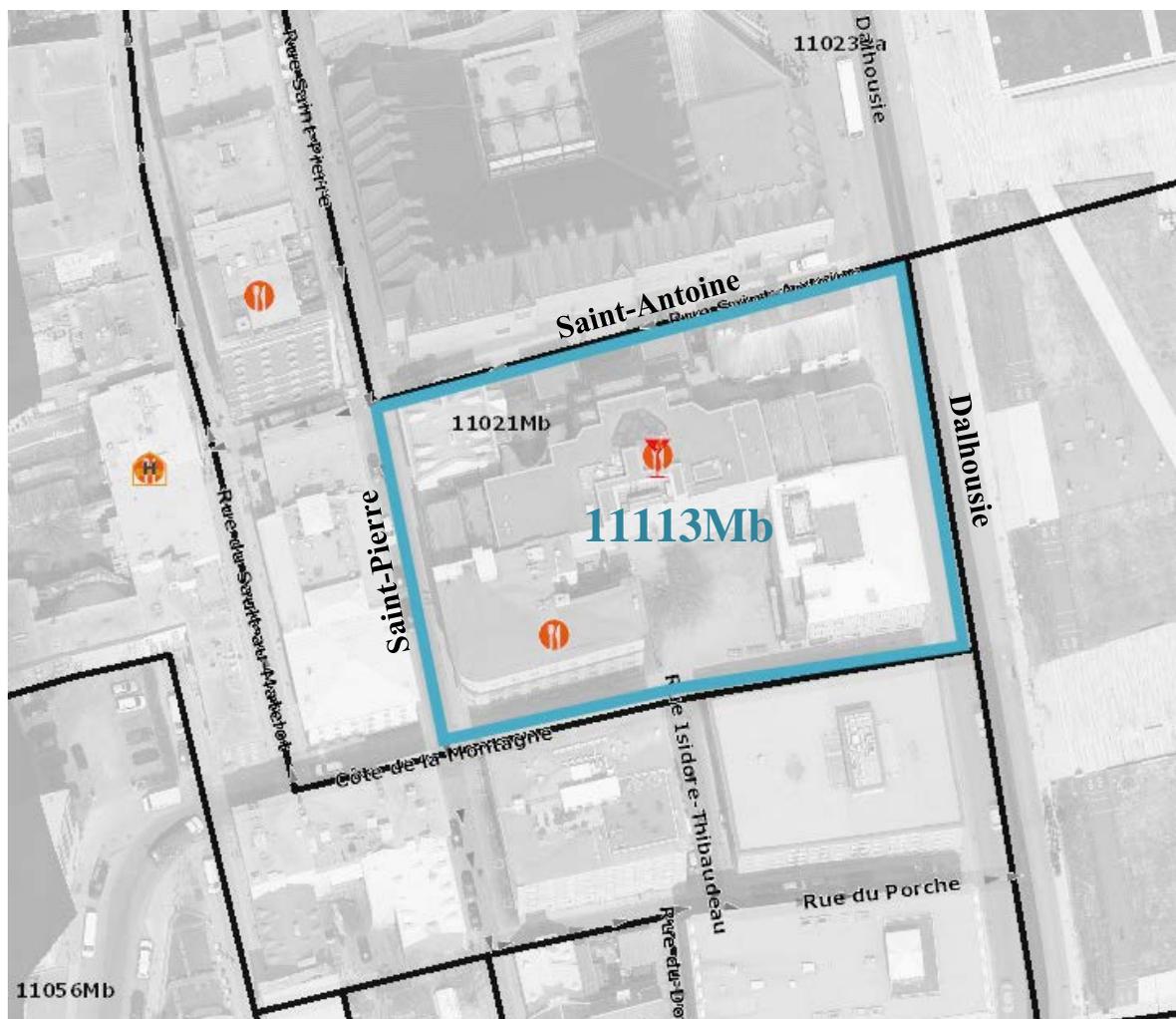
L'ensemble des modifications sont décrites dans la section « modification proposée » ci-dessous.

La modification réglementaire permettra de bonifier l'offre d'hébergement touristique dans le site patrimonial du Vieux-Québec, en plus de mettre en valeur un bâtiment patrimonial.

#### MODIFICATION PROPOSÉE

##### Modification au plan de zonage :

Créer la nouvelle zone 11113Mb, à même la zone 11021Mb, qui est réduite d'autant.



**Création de la grille de la nouvelle zone 11113Mb :**

La grille de spécifications de la nouvelle zone est créée sur le modèle de la grille de la zone 11021Mb, avec les modifications ci-dessous :

**Usages autorisés**

- Retirer – La localisation obligatoire au rez-de-chaussée pour un usage du groupe *C20 Restaurant*.
- Retirer – La norme de contingentement relative au groupe d'usages *C20 Restaurant*.
- Retirer – La norme de contingentement relative à la location, pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage associée à un logement.
- Retirer – La mention « Le changement d'un usage du groupe *H3 Maison de chambres et de pension* par un usage du groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* est autorisé – article 22.0.1 ».

**Bâtiment principal**

- Ajouter – Une marge latérale de zéro mètre.
- Ajouter – Une marge arrière de zéro mètre.
- Ajouter – la mention « Malgré la hauteur maximale prescrite, **55%** de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre **25 mètres** – article 331.0.2 ».
- Ajouter – la mention « Malgré la hauteur maximale prescrite, **8%** de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre **28 mètres** – article 331.0.2 ».
- Ajouter – la mention « La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder **1900 mètres carrés** dans l'ensemble de la zone – article 331.0.2 ».

**Autres dispositions particulières**

- Ajouter – La mention « Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon ou une terrasse – article 545 ».
- Ajouter – La mention « Aucune superficie de plancher maximale ne s'applique à un café-terrasse – article 546 ».

**Modification à la grille de la zone 11021Mb :****Usages autorisés**

- Retirer – Le groupe d'usages *C21 Débit d'alcool*.
- Modifier – La norme de contingentement relative au groupe d'usages *C20 Restaurant* de 11 à 9.
- Retirer – La norme de contingentement relative au groupe d'usages *C21 Débit d'alcool*.



---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 487

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 11021MB**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11021Mb, laquelle 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.*

*D'abord, la zone 11113Mb est créée à même une partie de la zone 11021Mb, soit la partie du territoire située à l'est de la rue Saint-Pierre et au sud de la rue Saint-Antoine.*

*Ensuite, dans la zone 11021Mb, les usages du groupe C21 débit d'alcool ne sont plus autorisés et le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C20 restaurant est diminué à neuf.*

*Enfin, dans la nouvelle zone 11113Mb, les usages autorisés sont les mêmes que ceux permis présentement dans la zone 11021Mb, sauf que les usages du groupe C20 restaurant peuvent dorénavant être exercés à tous les étages d'un bâtiment et ne sont plus contingentés. De plus, la location de chambres à une clientèle de passage associée à un logement n'est plus contingentée. Par ailleurs, le changement d'un usage du groupe H3 maison de chambres et de pension par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général n'est plus permis. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à seize mètres, mais 55 % de sa projection au sol peut atteindre 25 mètres de même que 8 % de sa projection au sol peut atteindre 28 mètres. Toutefois, la projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite ne peut excéder 1 900 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. Les autres normes particulières applicables à l'égard de celle-ci sont identifiées dans la grille de spécifications jointe à l'annexe II du présent règlement.*

**RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 487**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 11021MB**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT  
DE LA CITÉ-LIMOILOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA1Q11Z01, par la création de la zone 11113Mb à même une partie de la zone 11021Mb qui est réduite d'autant, tel qu'illustré au plan numéro RCA1VQ487A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par :
  - 1° le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 11021Mb par celle de l'annexe II du présent règlement;
  - 2° l'insertion de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicable à l'égard de la zone 11113Mb.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

PLAN NUMÉRO RCA1VQ487A01



SERVICE DE LA PLANIFICATION  
DE L'AMÉNAGEMENT ET  
DE L'ENVIRONNEMENT

**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME**  
ANNEXE I - ZONAGE  
EXTRAIT DU PLAN CA1Q11Z01

Date du plan : 2023-04-05

No du règlement : R.C.A.1V.Q.487

Préparé par : S.R.

No du plan : RCA1VQ487A01

Échelle : 1:1 250

ANNEXE II

*(article 2)*

NOUVELLES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

11021Mb

USAGES AUTORISÉS											
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment						R+			
		Minimum		0		1					
		Maximum		0							
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé									
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
C1	Services administratifs							R			
C2	Vente au détail et services							R			
C3	Lieu de rassemblement							R			
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>		Nombre maximal d'unités						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
C10	Établissement d'hébergement touristique général										
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment				R			
C20	Restaurant							R			
<b>PUBLIQUE</b>		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation							R			
<b>INDUSTRIE</b>		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment				R			
I2	Industrie artisanale							R			
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>		R1		Parc							
<b>USAGES PARTICULIERS</b>		Usage associé : La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178 Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197 Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212 Un bar est associé à un restaurant - article 221 Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225 Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200 La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205 Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210									
		Usage contingenté : Le nombre maximal d'endroits destinés à la location, pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage associée à un logement dans le groupe de zones contiguës constitué des zones 11049Mb, 11056Mb, 11057Mb, 11022Mb, 11021Mb, 11007Mb, 11006Mb, 11005Mb, 11012Mb, 11061Mb et 11064Mb est de 10 - article 301 Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C20 restaurant est de 9 - article 299									
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Le changement d'un usage du groupe H3 maison de chambres et de pension par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général est autorisé - article 22.0.1									
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>											
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +		3 ch. ou + ou 105m² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				9 m	16 m						
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										Pourcentage d'aire verte minimale	
										Superficie d'aire d'agrément	
										4 m²/log	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher						Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration				Minimal		Maximal	
CV* 1 A a		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment					
		4400 m²						65 log/ha			
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692									
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>											
<b>TYPE</b>											
Urbain dense											
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
L'aménagement d'une case de stationnement sur un lot situé à moins de 250 mètres est autorisé - article 609											
L'article 674 ne s'applique pas - article 676											
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>											
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15 5											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											



**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**11021Mb**

<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b> Type 2 Patrimonial
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766
Localisation d'un café-terrasse - article 554
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>
Arrondissement historique


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

1113Mb

USAGES AUTORISÉS											
<b>HABITATION</b>		<b>Type de bâtiment</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	<b>Minimum</b>		0	1	1					
		<b>Maximum</b>		0							
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé						R+			
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>				<b>Superficie maximale de plancher</b>			<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>		
				par établissement		par bâtiment					
C1	Services administratifs						R				
C2	Vente au détail et services						R				
C3	Lieu de rassemblement						R				
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>				<b>Nombre maximal d'unités</b>			<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>		
				par établissement		par bâtiment					
C10	Établissement d'hébergement touristique général										
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>				<b>Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation</b>			<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>		
				par établissement		par bâtiment					
C20	Restaurant										
C21	Débit d'alcool						R				
<b>PUBLIQUE</b>				<b>Superficie maximale de plancher</b>			<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>		
				par établissement		par bâtiment					
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation						R				
<b>INDUSTRIE</b>				<b>Superficie maximale de plancher</b>			<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>		
				par établissement		par bâtiment					
I2	Industrie artisanale						R				
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>											
R1	Parc										
<b>USAGES PARTICULIERS</b>											
Usage associé :				La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
				Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197							
				Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212							
				Un bar est associé à un restaurant - article 221							
				Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
				La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
				Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
				Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200							
Usage contingenté :				Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C21 débit d'alcool est d'un - article 299							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>											
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>						9 m	16 m				
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>				Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>				0 m				0 m	50 %		4 m <sup>2</sup> /log
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV* 1 A a				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha			
				4400 m <sup>2</sup>							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692											
Malgré la hauteur maximale prescrite, 55% de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 25 mètres - article 331.0.2											
Malgré la hauteur maximale prescrite, 8% de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 28 mètres - article 331.0.2											
La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 1900 m <sup>2</sup> dans l'ensemble de la zone - article 331.0.2											
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>											
<b>TYPE</b>											
Urbain dense											
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
L'aménagement d'une case de stationnement sur un lot situé à moins de 250 mètres est autorisé - article 609											
L'article 674 ne s'applique pas - article 676											
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>											
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15 7											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											

<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b> Type 2 Patrimonial
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766
Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon ou une terrasse - article 545
Aucune superficie de plancher maximale ne s'applique à un café-terrasse - article 546
Localisation d'un café-terrasse - article 554
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>
Arrondissement historique

## Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11021Mb, laquelle 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.*

*D'abord, le plan de zonage est modifié par la création de la zone 11113Mb à même une partie de la zone 11021Mb qui est réduite d'autant. Ensuite, dans la zone 11021Mb, les usages du groupe C21 débit d'alcool ne sont plus autorisés et le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C20 restaurant est diminué à neuf. Également, dans la nouvelle zone 11113Mb, les usages autorisés sont les mêmes que ceux permis présentement dans la zone 11021Mb, sauf que les usages du groupe C20 restaurant peuvent dorénavant être exercés à tous les étages d'un bâtiment et ne sont plus contingentés. De plus, la location de chambres à une clientèle de passage associée à un logement n'est plus contingentée. Par ailleurs, le changement d'un usage du groupe H3 maison de chambres et de pension par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général n'est plus permis. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à seize mètres, mais 55 % de sa projection au sol peut atteindre 25 mètres de même que 8 % de sa projection au sol peut atteindre 28 mètres. Toutefois, la projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite ne peut excéder 1 900 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. Les autres normes particulières applicables à l'égard de celle-ci sont identifiées dans la grille de spécifications jointe à l'annexe II du présent règlement.*



**COMPTE-RENDU  
ATELIER PARTICIPATIF**

**ATELIER PARTICIPATIF**

**PROJET D'AGRANDISSEMENT DE L'AUBERGE SAINT-ANTOINE**

**Activité en amont du processus de modification réglementaire**

---

 **Activité de participation active**

**Atelier d'échange en ligne pour présenter le projet d'agrandissement de l'auberge et échanger avec les citoyens**

**Date et heure**

Mardi 29 novembre 2022, à 19 h

**Lieu**

En ligne, par visioconférence

**Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
4. Présentation du projet d'agrandissement de l'auberge;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
6. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions;
7. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte-rendu et de diffusion sur le site Internet de la Ville.

**COMPTE-RENDU  
ATELIER PARTICIPATIF****Activité réalisée à la demande :****Du conseil d'Arrondissement La Cité-Limoilou**

---

**Projet****Secteur concerné****Quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire dans l'Arrondissement La Cité-Limoilou****Objectif de la rencontre**

Atelier d'échanges en amont où monsieur Llewellyn Price co-proprétaire de l'Auberge Saint-Antoine accompagnée de M<sup>me</sup> Laurence Jodoin-Nicole, architecte présentent le projet d'agrandissement de l'auberge. Le bâtiment voisin qui est visé pour l'agrandissement est localisé aux 54 à 56, rue Saint-Pierre et 129 à 141, côte de la Montagne. 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 la clientèle. La Ville présente le contexte réglementaire lié au projet ainsi que les différentes étapes de consultation à venir.

**Contexte réglementaire :**

Les modifications qui seraient requises pour la réalisation du projet sont :

- Augmenter la hauteur maximale autorisée pour atteindre la hauteur réelle du bâtiment existant
- Autoriser un restaurant sur le toit
- Autoriser un café-terrasse sur le toit
- Augmenter la superficie autorisée pour un café-terrasse

Également, le projet est assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et au ministère de la Culture et des Communications.

**Les objectifs de la rencontre :**

- Échanger avec les personnes résidentes à propos du projet d'agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens et des autres parties prenantes en lien avec le projet;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir.

**Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=455>

---



## COMPTE-RENDU ATELIER PARTICIPATIF

### Participation

#### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif

#### Personnel de la Ville

- M. Félix Boudreault, chef d'équipe - Développement et aménagement du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale
- M<sup>me</sup> Carolyne Larouche, directrice de division, Transport et mobilité intelligente

#### Représentants du promoteur :

- M. Llewellyn Price, co-proprétaire de l'Auberge Saint-Antoine
- M. Michel Boudreau, directeur expertise patrimoine de STGM architecture
- M<sup>me</sup> Laurence Jodoin-Nicole, architecte lead conception de STGM architecture

#### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

#### Nombre de personnes participantes

31 personnes, incluant les personnes représentant la Ville et celles représentant le promoteur, étaient connectées à la visioconférence. Au total, il y a eu 37 interventions incluant la période de questions de clarification et l'atelier d'échanges.

---

### Ordre du jour

- 18 h 30 Accueil des intervenants et intervenantes
- 19 h 00 Ouverture par l'animatrice et informations techniques
- 19 h 10 Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la soirée
- 19 h 15 Présentation sur le contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique
- 19 h 25 Présentation du projet d'agrandissement par le représentant du promoteur
- 19 h 45 Période de questions en lien avec le contenu des présentations
- 19 h 50 Consignes pour l'atelier d'échanges
- 19 h 55 Atelier d'échanges (trois questions sont posées aux participants)
- 20 h 30 Fin de l'activité

## Questions et précisions sur le contenu des présentations

### Questions et précision sur le contenu des deux présentations avant l'atelier d'échanges

- Citoyenne 1 : Une citoyenne souhaite connaître l'échéancier de réalisation des travaux.

**Réponse de la Ville :** *Présentement, nous ne sommes pas en modifications réglementaires, mais en amont du processus. Pour l'instant, aucune modification de zonage n'est prévue et l'objectif de l'atelier est d'échanger sur le projet.*

**Réponse du requérant :** *M. Llewellyn Price explique que le projet est complexe et que des demandes de permis sont d'abord à faire. Selon lui, ce ne sera pas prêt avant septembre. Pour ce projet d'envergure, la durée des travaux est estimée à entre 1 an ½ et 2 ans environ.*

**Réponse du représentant du requérant :** *M<sup>me</sup> Laurence Jodoin-Nicole confirme que l'enjeu du contexte réglementaire fera en sorte que les travaux débiteront potentiellement au début du mois de septembre.*

- Citoyenne 1 : La même citoyenne souhaite savoir si des stationnements seront ajoutés. Elle mentionne qu'elle fait partie des voisins immédiats et qu'elle est contente de la présentation du projet dans son ensemble.

**Réponse du représentant du requérant :** *M<sup>me</sup> Laurence Jodoin-Nicole confirme qu'il n'y aura pas d'ajout de stationnement. Actuellement, l'Auberge Saint-Antoine possède 60 espaces de stationnement et c'est amplement suffisant pour combler le nombre de chambres actuel et pour les chambres supplémentaires. Même que des espaces seront retirés probablement.*

- Citoyen 2 : Un citoyen disant être membre du conseil de quartier affirme qu'il s'agit d'une belle présentation et que le projet est très positif. Il demande une clarification relativement à une étude effectuée sur la quiétude et la propagation du son. Il souhaite que cet élément soit davantage documenté lors de la consultation publique. Également, il mentionne que le conseil de quartier et ses membres ont été largement déçus des études présentées ces dernières années. Malgré de grands efforts, il y a toujours des problématiques de son et de bruit. C'est pourquoi il souhaite avoir des précisions concernant la méthodologie. Il s'inquiète de la propagation du son à la verticale et souligne la présence du voisinage tant du côté des rues Saint-Pierre, de la Montagne et du Porche. Enfin, il souligne l'importance de produire une étude d'en faire une présentation au conseil de quartier.

**Réponse du représentant du requérant :** *Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'une étude, mais plutôt de la consultation d'un spécialiste en acoustique et qu'il n'y a pas de méthodologie à présenter. Les conclusions du spécialiste mentionnent que les bâtiments voisins sont éloignés et qu'il ne s'agit pas d'une cour intérieure où une terrasse en cour intérieure pourrait entraîner une réverbération sur les façades. Dans ce cas-ci, la terrasse est localisée en hauteur et il ne peut y avoir d'amplification du son.*

**Intervention du requérant :** *M. Price mentionne que pour un hôtelier, la quiétude des clients et du voisinage est importante. Il dit avoir pris le temps de consulter un acousticien afin d'obtenir des explications sur la science du son, un souci partagé avec le voisinage.*

- Citoyen 2 : Il est mentionné que les terrasses sont bruyantes surtout à l'heure de l'apéro et demande si un couvre-feu est prévu à 22 h 30 ou 23 h.

**Intervention de la représentante du requérant :** *Les clients de chez Muffy, le restaurant actuel de l'auberge recherchent d'abord une expérience culinaire et il ne s'agit pas d'un restaurant de type « Apportez votre vin » ou de groupes.*

- Citoyen 3 : Un citoyen, se présentant comme membre du conseil de quartier affirme être également préoccupé par la propagation du son vers le haut notamment pour les résidants de la rue des Remparts et demande également une étude. Actuellement, les sons proviennent des bateaux de croisières et si dans certains projets le son ne devait pas avoir d'impact, l'effet inverse a été observé.

Il dit également être sceptique de la préservation des percées visuelles puisque pour d'autres projets il ne devait pas avoir d'impact et de perte d'ensoleillement et que le contraire s'est produit.

Concernant l'appentis sur le toit, il souhaite davantage de précisions lors de la consultation et les percées visuelles sur la Basse-Ville et sur la Haute-Ville de Québec doivent être conservées.

**Intervention du représentant du requérant :** *Une maquette constituée de pièces de bois peintes en rouge a été installée sur le toit et a facilité les discussions auprès du ministère de la Culture. Les éléments qui permettent de confirmer les hauteurs définitives du projet sont encore présents sur le toit et sont visibles à partir de la Place des Canotiers. Une visite sur le toit pour des explications supplémentaires est possible et les dessins présentés sont représentatifs.*

Concernant le son, l'exemple de l'Espace Saint-Grégoire dans le quartier des Chutes-Montmorency, des études de son furent réalisées. Il souhaite rassurer les gens à l'effet qu'ils auront une bonne écoute et que des exercices similaires seront effectués.

- Citoyen 3 : Le même citoyen précise l'importance de faire référence à cette étude et propose que des photos soient présentées à cet effet.

**Intervention du requérant :** *L'équipement actuel qui est installé sur le toit de l'auberge est bruyant et en fin de vie. Dans le cadre du projet d'agrandissement, la machinerie sera remplacée et sera plus silencieuse. Par ailleurs, sur les terrasses voisines, des équipements*

*de climatisation sont installés et c'est bruyant. Il est précisé que le projet pourrait contribuer à réduire le son des machines qui est actuellement plus élevé que le son de la voix.*

- Citoyen 3 : Le représentant de l'Association des commerçants du secteur demande depuis quand la réglementation actuelle sur le zonage est en vigueur dans le quartier et qu'une mise à jour de la réglementation est souhaitée pour les entrepreneurs, les marchands et les résidents du quartier. Par ailleurs, l'usage résidentiel est souhaité puisqu'il y a une volonté d'avoir plus de résidents dans le quartier. Le projet présenté amène l'opportunité de changer le zonage et la hauteur n'est pas réglementaire. Selon lui, ce changement de zonage faciliterait le travail des entrepreneurs.

**Réponse de la Ville :** *La réglementation est en vigueur depuis plusieurs années et il n'y a pas eu de changement. Il est rappelé qu'il n'y a pas de processus de modification de zonage d'entamé puisqu'on ne fait que présenter le projet. Une modification au zonage pourrait prendre différentes formes et la stratégie n'est pas encore établie.*

- Citoyen 2 : Le citoyen demande si en autorisant le projet, il y a des risques d'augmentation des demandes de dérogations concernant les hauteurs des bâtiments pour l'ensemble du quartier.

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, il y a un gabarit maître de 16 mètres dans la Basse-Ville pour le zonage et beaucoup de bâtiments comme celui de M. Price dépassent la hauteur maximale prescrite. Il s'agit d'un droit acquis et c'est un choix qui a été fait il y a longtemps d'avoir ce gabarit maître afin de limiter la hauteur. Dans le Vieux-Québec, il y a une diversité de bâtiments et la demande liée au projet est de reconnaître la hauteur du bâtiment actuel afin de permettre la réalisation du projet. Il n'est pas souhaité d'augmenter les hauteurs partout et le secteur est sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de celle du ministère de la Culture. Enfin, ces deux instances exercent un contrôle afin d'éviter notamment un risque d'inflation concernant la hauteur des bâtiments.*

**Faits saillants – discussion en atelier d'échanges**

Quelles sont vos réactions par rapport au projet? Quelles sont vos préoccupations par rapport au projet? Avez-vous des idées ou des propositions en lien avec les préoccupations?

**Préoccupations formulées**

**Réactions :**

- Très beau projet dans le respect de l'histoire et de l'environnement;
- Déception de la transformation du bâtiment pour l'agrandissement d'un hôtel;

**Préoccupations :**

- Il faut amener de nouveaux résidents dans le quartier et l'objectif est d'en amener 500 de plus;

**Propositions :**

- Le bâtiment de l'Union Bank représente une occasion unique d'attirer de nouveaux résidents dans le quartier et d'y aménager de nouveaux logements;
- La Ville doit avoir une vision comme celle du vélo pour afin d'amener de nouveaux résidents dans le quartier;

**Réactions :**

- Le projet intègre la vision du tourisme durable et les commerçants du secteur ont actuellement des inquiétudes pour la relance touristique;
- Une chance inouïe d'avoir un investisseur en mesure de conserver et valoriser le bâtiment de l'Union Bank.
- Belle présentation esthétique du bâtiment;
- La démarche entreprise par le propriétaire de l'Auberge est appréciée.

### Préoccupations formulées

#### Préoccupations :

- Les bâtiments du quartier doivent respecter le caractère historique du secteur et le projet présenté répond à cet enjeu;
- Problématique acoustique liée à l'aménagement d'une terrasse pour le voisinage;
- Importance de rehausser l'attrait touristique du secteur dans le respect des résidents du quartier.
- Valeur foncière des bâtiments résidentiels ne doit pas diminuer, mais plutôt augmenter avec un tel projet;
- La relance du quartier est importante pour les commerçants et il y a un besoin d'investissement.

#### Propositions :

- Se référer à l'exemple de la gestion de la problématique liée au bruit dans le dossier de l'Agora du Vieux-Port et à l'accompagnement du conseil de quartier et du comité de citoyens.
- S'assurer d'avoir une pression acoustique moins forte et bon choix de système de son
- Dialogue entre les résidents et l'Auberge pour assurer le bon voisinage.

#### Réactions :

- Le projet cause un certain défi et il faut prendre le temps de consulter les citoyens afin d'analyser les enjeux réels du point de vue des résidents notamment ceux liés au bruit provenant de la future terrasse sur le toit;
- Beau projet, mais il faut s'assurer qu'il soit consenti par les citoyens.

#### Préoccupations :

- Il faut assurer le respect de la quiétude des résidents;
- Le projet peut contribuer à inciter d'autres hôteliers du secteur à vouloir aménager terrasse sur le toit.

#### Propositions :

- Réaliser le projet d'agrandissement de l'Auberge sans l'aménagement d'une terrasse sur le toit et du restaurant.

## Préoccupations formulées

### Réactions :

- Le projet représente une chance inouïe d'avoir un investisseur qui est en mesure de conserver et de valoriser le bâtiment de l'Union Bank.
- La réglementation municipale protège déjà les restaurateurs de la compétition donc le projet ne devrait pas avoir d'impact;
- Le fait que le propriétaire de l'Auberge se dise sensible autant à la quiétude des résidents que celle des clients de son auberge est fort apprécié.

### Préoccupations :

- Il y a plusieurs enjeux de sécurité et de circulation dans le quartier qui ne doivent pas être ignorés;
- Le bruit est un enjeu majeur dans le quartier, il ne doit pas être accentué par l'aménagement d'une terrasse sur le toit.

### Propositions :

- Exiger l'installation d'équipement visant à mesurer le niveau de bruit;
- La Ville doit identifier des solutions liées à la problématique de vitesse dans le quartier qui a un impact sur la sécurité de tous et répondre ainsi aux préoccupations de tous (propriétaire de l'auberge et résidents);

## Autres réponses – discussions en atelier d'échanges

**Réponse du requérant :** *La restauration se fait actuellement dans la salle à manger au restaurant Chez Muffi et le maximum de la capacité d'espace est atteint. Par ailleurs, il est difficile de prendre des réservations pour le petit-déjeuner. L'ajout du restaurant permettrait de répondre à cet enjeu d'espace et en ajoutant 25 chambres supplémentaires dans l'auberge, le problème va s'accroître.*

**Réponse du requérant :** *Il s'avère extrêmement difficile de rassembler tous les éléments nécessaires pour l'aménagement d'un restaurant-terrace dans le Vieux-Québec. À titre d'exemple, il faut avoir un bâtiment avec un toit plat en plus d'exiger un espace assez grand. La réglementation municipale limite beaucoup dans ce cas-ci et plusieurs bâtiments ont des toits versant. Enfin, les travaux réalisés actuellement sur le bâtiment permettent de mettre en place les conditions nécessaires pour l'ajout d'un appentis.*

**Réponse de la Ville :** *Un détail au niveau de l'appentis sur le toit, c'est accessible uniquement pour les bâtiments d'une hauteur de 6 étages minimum et qui ont 500 m<sup>2</sup> de projection au sol. Dans le projet présenté, c'est la règle des 6 étages qui s'applique. Par ailleurs, pour le zonage actuel, le gabarit maître est de 16 mètres un peu partout donc la majorité des bâtiments de 6 étages sont dérogatoires par rapport à cette hauteur. En conclusion, c'est peu probable que ça se reproduise ailleurs pour l'appentis sur le toit.*

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, un restaurant et un café-terrace sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée du bâtiment. Un autre restaurateur ne pourrait donc pas procéder à l'aménagement d'un restaurant sur le toit.*

## Participation sur la page Web du projet :

- Non applicable

---

## Réalisation du rapport

### Date

9 décembre 2022

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION  
PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU****QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC—CAP-BLANC—COLLINE PARLEMENTAIRE****ZONE VISÉE : 11021MB****RESPONSABLE : EMMANUEL BEL**

Dossier N° 2110-75

VERSION DU 2023-05-04

**DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET**

L'agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine à même le bâtiment voisin. Le projet est localisé dans les édifices identifiés comme les 54 à 56, rue Saint-Pierre et 129 à 141, côte de la Montagne.

**MODIFICATIONS RETENUES À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE**

Un atelier de participation active a été tenu le 29 novembre 2022 en visioconférence. Cette activité était un atelier visant à échanger, en amont, sur le projet d'agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

Les promoteurs ont ainsi pu présenter leur projet aux citoyens résidant dans le secteur. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée. À la suite de cet atelier, les citoyens ont également pu transmettre des commentaires écrits.

Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville et des promoteurs se trouvent consignées au « Compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Pour répondre aux préoccupations liées à l'augmentation potentielle des hauteurs d'autres bâtiments dans le secteur et à la possibilité de voir d'autres projets de restaurants en toiture, il est proposé de restreindre les modifications réglementaires requises uniquement à l'îlot sur lequel est implanté l'Auberge Saint-Antoine.

Aussi, pour s'assurer que les hauteurs projetées correspondent au projet présenté, une gestion particulière des hauteurs selon des portions de bâtiment est proposée. La hauteur maximale de 16 mètres serait maintenue, mais certaines superficies excédant cette hauteur seraient autorisées.



**VILLE DE QUÉBEC**

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

No CA1Q11Z01  
En date du 15 février 2019

No du plan : 2021-10-075\_zon

Échelle : 1:1 500

Préparé par : M.B.

Date : 21 octobre 2022

Lot touché par l'amendement

Zone touchée par l'amendement



-  Limite de zone
-  Butte écran
-  Mur anti-bruit
-  Cote
-  Écran visuel
-  Zone tampon
-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

R.C.A.IV.Q. 480

11021Mb

USAGES AUTORISÉS											
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble			
		Isolé	Jumelé	En rangée							
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+						
		Minimum	0	1						1	
		Maximum	0			nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé					
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
				par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs					R					
C2	Vente au détail et services					R					
C3	Lieu de rassemblement					R					
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>				Nombre maximal d'unités		Localisation		Projet d'ensemble			
				par établissement	par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général										
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble			
				par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant					R					
C21	Débit d'alcool					R					
<b>PUBLIQUE</b>				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
				par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation					R					
<b>INDUSTRIE</b>				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
				par établissement	par bâtiment						
I2	Industrie artisanale					R					
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>											
R1	Parc										
<b>USAGES PARTICULIERS</b>											
Usage associé :				La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
				Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197							
				Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212							
				Un bar est associé à un restaurant - article 221							
				Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
				La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
				Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200							
				Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
Usage contingenté :				Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C21 débit d'alcool est d'un - article 299							
				Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C20 restaurant est de 11 - article 299							
				Le nombre maximal d'endroits destinés à la location, pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage associée à un logement dans le groupe de zones contigües constitué des zones 11049Mb, 11056Mb, 11057Mb, 11022Mb, 11021Mb, 11007Mb, 11006Mb, 11005Mb, 11012Mb, 11061Mb et 11064Mb est de 10 - article 301							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>				Le changement d'un usage du groupe H3 maison de chambres et de pension par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général est autorisé - article 22.0.1							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>											
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						9 m	16 m				
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>				Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES				Marge avant					50 %		4 m <sup>2</sup> /log
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV* 1 A a				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha			
				4400 m <sup>2</sup>							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>				Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692							
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>											
<b>TYPE</b>				Urbain dense							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>				L'aménagement d'une case de stationnement sur un lot situé à moins de 250 mètres est autorisé - article 609							
				L'article 674 ne s'applique pas - article 676							
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>											
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>				Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15							
				Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16							



**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**R.C.A.IV.Q. 480**

**11021Mb**

<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b> Type 2 Patrimonial
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766
Localisation d'un café-terrasse - article 554
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>
Arrondissement historique





Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement  
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Emmanuel Bel  
Division de la gestion territoriale  
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Kélyna-Djoon Poulin, urb.  
Agente de recherche

Date : Le 22 mars 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité  
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma  
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,  
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de  
développement, R.V.Q. 990**  
Dossier : 2110-75

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, relativement à la zone 11021Mb du quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline Parlementaire.

#### OBJET

La zone 11021Mb est localisée approximativement au nord de la côte de la Montagne, à l'ouest de la rue Dalhousie, au sud de la rue Saint-Paul et à l'est de la rue des Remparts.

La modification au plan de zonage et à la grille de spécifications vise à permettre l'agrandissement de l'Auberge Saint-Antoine à même l'édifice de l'Union Bank, situé à l'intersection de la rue Saint-Pierre et de la 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 de l'Auberge Saint-Antoine.

L'agrandissement vise notamment à ajouter 25 chambres, une salle de réception et un restaurant à l'établissement. Le requérant désire aménager un restaurant avec un café-terrasse au niveau du toit actuel puisque le panorama y serait très attrayant pour les clients de l'hôtel.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de créer une nouvelle zone 11113Mb regroupant l'Auberge Saint-Antoine, l'édifice de l'Union Bank et le 225, côte de la Montagne (hôtel Royal Dalhousie), à même la zone 11021Mb. Les dispositions normatives prévues à la grille de spécifications de la nouvelle zone seraient les mêmes que pour la zone 11021Mb, sauf pour l'obligation de localiser un restaurant, et son café-terrasse, au rez-de-chaussée ainsi que le retrait de la norme de contingentement pour l'usage *C20 Restaurant* et relative à la location (courte durée) d'une chambre dans la nouvelle zone, puisqu'elle ne compterait que deux propriétés. La hauteur maximale de 16 mètres serait maintenue, mais des hauteurs supérieures seraient permises seulement pour certaines parties des bâtiments, soit celles requises spécifiquement pour le projet d'extension de l'auberge. Les autres modifications concernent les marges, la projection au sol de certaines portions du bâtiment, la superficie de plancher maximale pour un café-terrasse et le retrait de l'usage (*C21 Débit d'alcool*).

La propriété est localisée dans le site patrimonial du Vieux-Québec. Elle est donc sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et du ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec. Le projet de construction final devra donc être entériné par ces instances.

#### CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Centre-Ville*. Dans cette aire de grande affectation du sol, le grand groupe d'usages *vente au détail et services personnels* et *hébergement* y sont autorisés.

La norme de densité maximale pour l'usage *vente au détail et services personnels* est illimitée.

La norme de densité maximale pour l'usage *hébergement* est illimitée.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

#### **Capitale dynamique : favoriser la compétitivité**

##### *Secteur commercial :*

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

#### **Capitale durable : valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt**

##### *Territoires d'intérêt historique et culturel :*

- Mettre en valeur les territoires d'intérêt historique et culturel afin de contribuer à la qualité de vie des citoyens, au renforcement du sentiment d'appartenance de la collectivité et pour préserver le caractère identitaire propre au territoire de l'agglomération.

#### CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Centre-Ville* où les usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* et *C20 Restaurant* sont autorisés.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est illimitée.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions et à leur implantation (ex. : marges) n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (par. 4).

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

#### **Centre-ville :**

- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et à l'équilibre entre les différents types de commerces;
- Favoriser la réalisation d'aménagements urbains d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

*Kélyna-Djoon Poulin*

Kélyna-Djoon Poulin, urb.  
Agente de recherche

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire