

## FICHE DE PRISE DE DÉCISION

<b>Fiche de prise de décision : DEV-2018-024-R1</b>
<b>Direction Développement économique et de la promotion</b>
<b>Service</b>
<b>Objet : Appel de propositions pour la vente des lots 2 434 867 et 2 434 868 du cadastre du Québec et la réalisation d'un projet hôtelier en cet emplacement (rue Saint-Laurent, secteur de la Traverse)</b>
<b>Date : 28 mars 2018</b>

### ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Dans le cadre de l'élaboration du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Lévis, deux (2) lots vacants ayant un potentiel de revente à des fins de développement immobilier ont été ciblés (lots 2 434 867 et 2 434 868 du cadastre du Québec – voir annexe A) dans l'objectif de permettre la construction d'un établissement hôtelier de prestige agrémenté d'un restaurant haut-de-gamme et de commerces à vocation touristique.

À cet effet, un devis d'appel de propositions a été monté en ce sens (annexe C) ainsi qu'une validation effectuée auprès des autres directions de la Ville via le Bureau de projets (cadre réglementaire, capacités des réseaux, etc. – voir annexe B).

La valeur marchande de ces deux lots a également été établie par une firme externe (annexe D). Pour information, l'un de ces lots (lot 2 434 868) appartient présentement à la Société de transport de Lévis, qui accepte de céder celui-ci à la Ville en échange d'un terrain alternatif pour ses besoins en stationnement dans le secteur.

Il est donc proposé de procéder à un appel de propositions pour la vente de ces lots et la construction d'un projet hôtelier, tel que recommandé, et ce, avec une mise en construction en 2019.

À la suite de l'analyse des offres qui seront reçues, une validation plus pointue sera effectuée auprès du Bureau de projets pour les fins de la recommandation qui sera soumise au comité exécutif dans ce dossier.

### ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

1. Accepter la démarche telle que proposée
2. Modifier le processus

### ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

En fonction des diverses étapes à franchir et des échéanciers qui s'y rattachent, les travaux de construction du projet soumis pourraient être lancés au printemps ou à l'été 2019.

### FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2018-2019-2020)

Coûts/revenus	Impacts	2018	2019	2020
N/A				

Conformément au règlement RV-2016-16-00 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires  Oui  Non

Commentaires

- Financement déjà autorisé par :
- Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : \_\_\_\_\_
  - Règlement d'emprunt spécifique RV-\_\_\_\_\_, Poste budgétaire : \_\_\_\_\_
  - Règlement « Omnibus » RV-\_\_\_\_\_, résolution CE-\_\_\_\_\_
  - Autre (spécifier) : \_\_\_\_\_, résolution CV-\_\_\_\_\_

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

**Commentaires**

Numéro du projet PTI : \_\_\_\_\_ Montants 2018 \_\_\_\_\_ 2019 \_\_\_\_\_ 2020 \_\_\_\_\_

Compensation :  ou N/A

Projet subventionné :  Oui  Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : \_\_\_\_\_

Signature du responsable d'activité budgétaire *Riotta Bui* Date : *29/3/2018*

**ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)**

**PERSONNES CONSULTÉES**

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
ENV, DVC, URBA, INFRA et BP	25/01/2018	Cellule d'accueil du BP

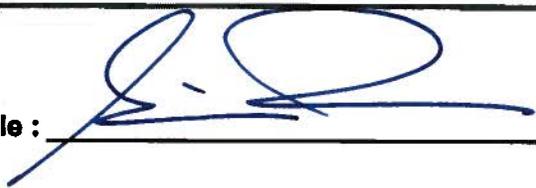
**RECOMMANDATION (énoncé)**

Il est recommandé au comité exécutif d'autoriser la Direction du développement économique et de la promotion à procéder à la démarche proposée à la fiche de prise de décision DEV-2018-024 pour les lots 2 434 867 et 2 434 868 du cadastre du Québec.

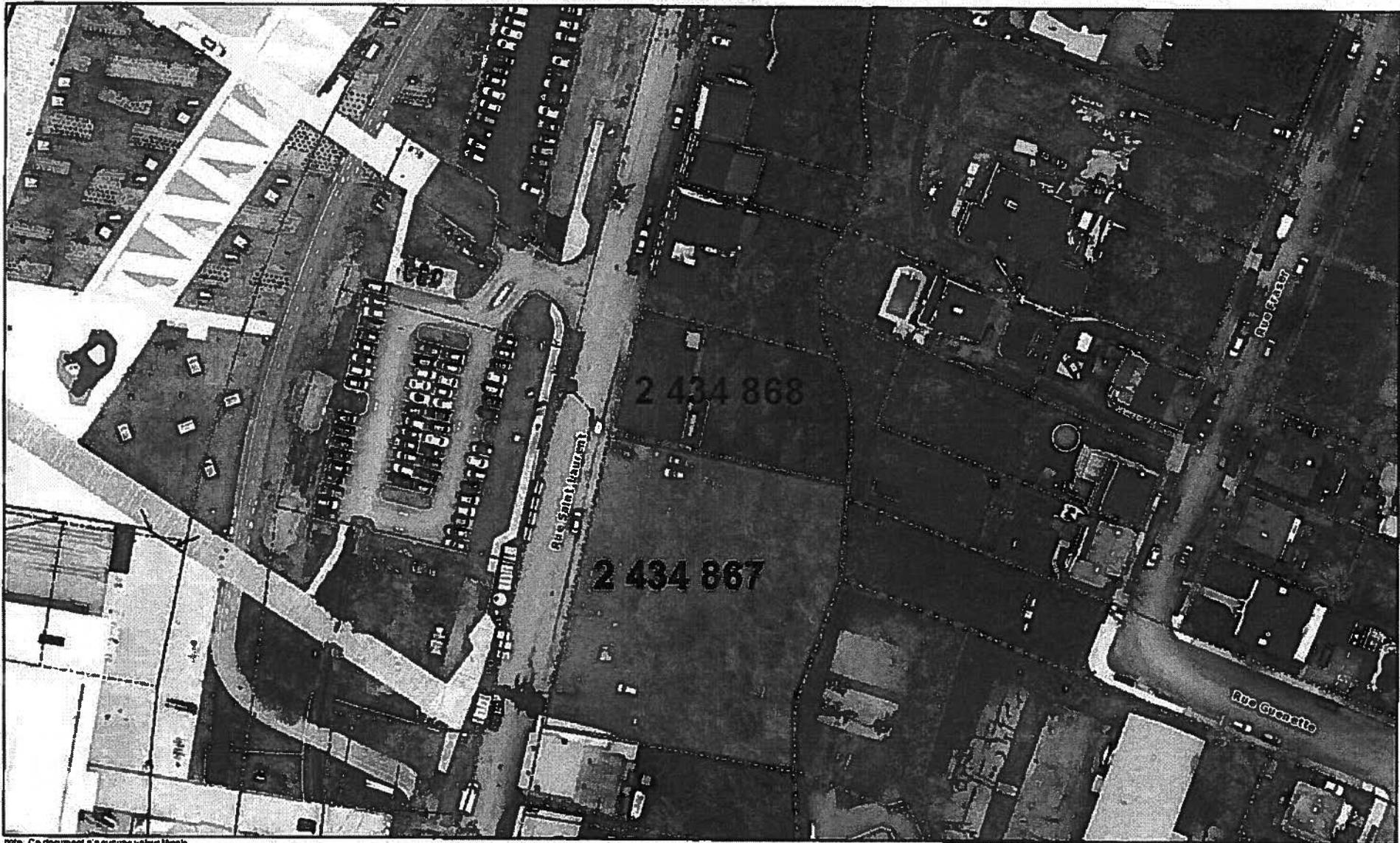
- Liste des pièces jointes : **Annexe A** : Plan de localisation des lots  
**Annexe B** : Fiche de projet du Bureau de projets  
**Annexe C** : Appel de propositions (devis)  
**Annexe D** : Attestation de la valeur marchande

Préparé par : <u>Alain Carpentier</u>		Titre d'emploi : <u>Conseiller en développement</u>	
Recommandé par :			
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	
Commentaires :			
Signature de la Direction : 		Date : <u>29 10 3 2018</u>	

<b>COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>

Signature de la Direction générale :  Date : 3 H 1 2018

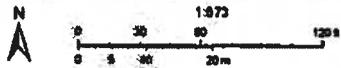
Annexe A



note: Ce document n'a aucune valeur légale.

7 février 2018

14:49:26





Fiche  
de projet

Hôtel Saint-Laurent  
Lévis

Informations générales

**Numéro du dossier:** 2132-01-015  
**Nom du client:** Tommy Grégoire du DEV  
**Lote:** 2 434 867 et 2 434 868  
**Adresse civile:** 6062, rue Saint-Laurent

Version du plan	Dépôt
Document final AC/a architecture 8 sept. 2016	décembre 2017

Personnes ressources

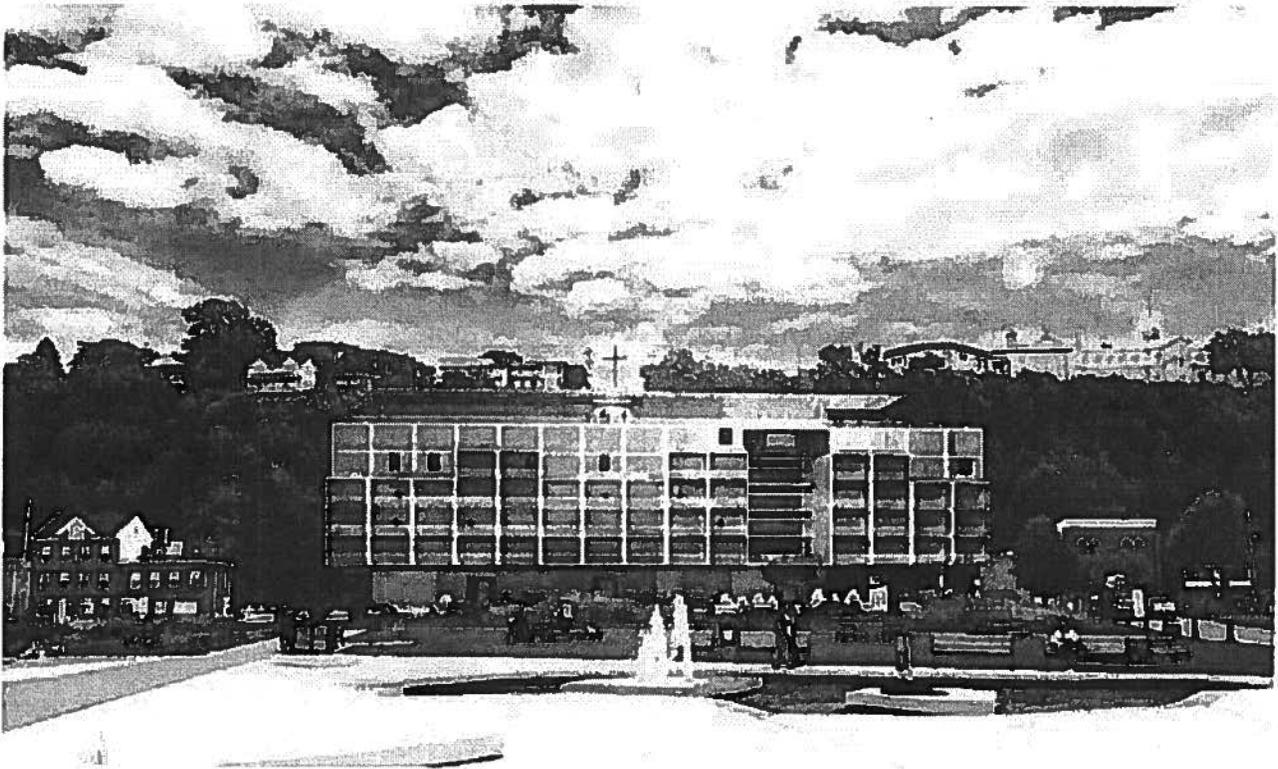
Client	Professionnel (Client)	Chargé de projet - Ville de Lévis
--------	------------------------	-----------------------------------

Valérie Dubois  
vdubois@ville.levis.qc.ca  
418 835-4960, poste 4073

Pour toute information supplémentaire, veuillez vous adresser à la chargée de projet.

## Mise en contexte

La Direction du développement économique et de la promotion a l'intention d'aller en appel d'offres public pour la construction et la gestion d'un hôtel au 6062, rue Saint-Laurent. Il était donc requis d'analyser les potentiels et les contraintes du secteur avant de lancer l'appel d'offres. Ainsi, certains intervenants de la Direction de l'urbanisme et de la Direction des infrastructures ont été interpellés par le Bureau de projets afin d'établir certains éléments à prendre en considération par les requérants. L'établissement hôtelier classé 4 étoiles offrira un minimum de 80 chambres disposant d'un restaurant haut de gamme à service complet avec service de bar intégré et terrasse extérieure avec vue panoramique sur le fleuve.



## Vision de développement

### Planification du territoire

Le projet de construction d'un hôtel sur le site est compatible avec le Schéma d'aménagement et de développement révisé. Le site est situé à l'intérieur d'une affectation « NOYAU TRADITIONNEL » (à l'intérieur du périmètre urbain). Toutes les catégories d'usages du projet sont compatibles avec cette affectation. Le site fait partie du territoire visé par le Plan Particulier d'Urbanisme (PPU) du Vieux-Lévis.

### Réglementation

Selon le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, le projet est situé dans la zone M2163 où l'usage C7 (Commerce d'hébergement ou de congrès) est autorisé dont la hauteur maximale autorisée est présentement de 4 étages. Par contre, il est prévu lors de la concordance du RZL en lien avec le PPU de permettre les bâtiments de 7 étages d'une hauteur maximale de 22m. (Une note précise que la superficie de plancher du dernier étage de tout bâtiment de plus de 21 mètres doit représenter au maximum 75% de l'empreinte au sol du bâtiment.



*Cet étage doit être construit en retrait de la façade principale du bâtiment.)* Le calcul du nombre d'étages s'effectue depuis le plancher du rez-de-chaussée et prend en compte tous les niveaux de plancher, peu importe leur superficie. Une cave, un sous-sol ou un vide sanitaire ne constitue pas un étage.

La modification réglementaire par concordance exigera aussi que :

- Pour les usages du groupe C7 (Commerce d'hébergement ou de congrès), l'usage habitation sans maximum de logements est permise seulement aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée.
- L'usage P301 (Infrastructure d'utilité publique sans contrainte - stationnement) sera autorisé en cour arrière seulement. S'il est exercé dans le bâtiment principal, celui-ci devra être situé derrière le bâtiment principal d'usage commercial ou mixte et ne devra pas excéder (en mètre) celle du bâtiment principal d'usage commercial ou mixte.

La zone M2163 est assujettie au Règlement RV-2011-11-31 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le volet patrimonial. Les critères du PIIA relatifs au projet sont joints en annexe. Une attention particulière devra être portée à l'intégration du projet au milieu environnant en ce qui concerne la modulation de la hauteur ainsi que le langage architectural.

<p><b>Circulation</b></p> 	<p>Les accès au projet devront être situés de façon stratégique afin de faciliter l'accès des piétons à l'entrée principale de l'hôtel et les véhicules aux espaces de stationnement.</p> <p>Le nombre de cases de stationnement sur le site sera l'un des principaux enjeux de ce projet. Malgré la réglementation en vigueur, le site devra offrir un maximum de cases de stationnement à sa clientèle afin de ne pas congestionner les espaces de stationnement publics sur rue et hors rue. Une modification réglementaire à venir exigera une case de stationnement par logement, une case par 3 chambres pour l'hôtel et une case par 33,33 m<sup>2</sup> pour le restaurant.</p>
<p><b>Infrastructures</b></p>	
<p><b>Aqueduc</b></p>	<p>Des validations devront être effectuées par l'ingénieur au dossier, mais la Direction des infrastructures nous a indiqué qu'une entrée de service sur le terrain avait été prévue pour un projet d'hôtel lors de la réfection de la rue Saint-Laurent à l'été 2016.</p>
<p><b>Pluvial</b></p>	<p>L'ingénieur au dossier devra s'assurer que le projet respectera une rétention de 50 l/s/h. La capacité du réseau existant à recevoir le projet devra être établie en fonction des rejets prévus.</p>
<p><b>Sanitaire et traitement des eaux</b></p>	<p>Des validations devront être effectuées par l'ingénieur au dossier, mais la Direction des infrastructures nous a indiqué qu'une entrée de service sur le terrain avait été prévue pour un projet d'hôtel lors de la réfection de la rue Saint-Laurent à l'été 2016.</p>
<p><b>Qualité de vie</b></p>	
<p><b>Parc</b></p>	<p>Aucun frais de parcs et espaces naturels puisqu'il s'agit d'un terrain vacant cadastré avant la rénovation cadastrale.</p>

**Milieus naturels /  
Sols contaminés**



N/A (milieux naturels)

Les études de caractérisation des sols (phase I et phase II) ont été réalisées et ont révélé la présence de sols contaminés.

**Bruits et  
vibrations**

Les unités de ventilation et de climatisation du complexe hôtelier devront être installées et aménagées afin de respecter la quiétude du secteur résidentiel avoisinant, surtout si elles sont situées au toit.

**Matières  
résiduelles**

Le promoteur devra proposer un emplacement et un type de conteneur utilisé pour la gestion des matières résiduelles. Parmi les options possibles, il y a des conteneurs semi-enfouis vidés par grue et des conteneurs à chargement avant avec ou sans compacteur. Les conteneurs semi-enfouis peuvent être installés en cour avant alors que les conteneurs à chargement avant doivent être placés en cour arrière. Les bacs roulants ne sont pas une option. L'espace restreint en cour arrière sera problématique pour la gestion des matières résiduelles.

La gestion des matières résiduelles devra être conforme au règlement sur les matières résiduelles RV-2008-08-14 et ses modifications.

**Sécurité civile**

Sera validé plus tard dans le processus.

**Caractéristiques du site**

**Géotechnique**



Le site est actuellement visé par une interdiction de construire en vertu de l'article 145.42 de la LAU étant situé dans une zone à risque d'éboulis. Ainsi, les travaux de construction devront faire l'objet d'une levée d'interdiction de construire sur la base d'une étude géotechnique et d'un rapport complet réalisés par un ingénieur compétent en la matière.

**Documents reçus**

Titre	Date
Étude visuelle, document final AC/a	2016-09-08

**Cellule de projet**

Charles Lemoyne, Michaël Thomassin-Lemieux, Mathieu DeBellefeuille, Jean-François Jourdain, Étaine Boutin, Mathieu Houde, Francis Joud et Valérie Dubois



Ce pictogramme signifie qu'une attention particulière doit être portée à l'élément.

Version du 25 janvier 2018

**Critères relatifs au PIIA du secteur de la traverse qui touchent le projet:**

- L'intégration de toitures-végétalisées, toitures-terrasses, toitures-jardins, ou de végétation est privilégiée.
- Les bâtiments, par leur gabarit ou leur hauteur, assurent une bonne visibilité (en matière de surface) de la partie supérieure de la falaise depuis la rue Saint-Laurent, le fleuve et la Ville de Québec.
- Les constructions ou les aménagements sur le toit, tels que des terrasses, s'harmonisent et s'intègrent au concept de la toiture et à l'architecture du bâtiment.
- La hauteur des bâtiments s'harmonise avec les bâtiments et équipements existants; les bâtiments offrant la hauteur la plus élevée s'implantent dans l'axe de la rue Guenette, à l'endroit où les lots sont le plus étroits (zone M2163C).
- Le langage architectural contemporain s'appuie sur les composantes morphologiques du bâti existant et disparu du secteur de la Traverse, que ce soit dans la composition architecturale, les proportions, la couleur, la forme des toitures ou les matériaux de revêtement extérieur.
- L'implantation des bâtiments se fait près de la rue, suivant l'alignement du cadre bâti existant, et prend en considération les accès aux stationnements situés en arrière-lot et aux fosses de captation des débris rocheux situés au pied du talus.
- Les équipements de mécanique du bâtiment (chauffage, antennes, ventilation et climatisation) doivent faire l'objet de mesures d'atténuation visuelles, que ce soit par des éléments architecturaux ou un traitement végétal, de sorte qu'ils s'intègrent discrètement au bâtiment et dans le paysage.
- La modulation des hauteurs du bâtiment ou entre deux bâtiments adjacents dans une même zone de cohérence, de manière à éviter l'effet « mur » est privilégiée.
- Les rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux offrent un surhaussement (hauteur supérieure) et une transparence (vitrines, ouvertures, etc.).
- À l'intérieur de chacune des zones de cohérence, la composition, l'implantation et volumétrie des bâtiments offre une modulation des façades et l'articulation des volumes de manière à s'intégrer avec le lotissement ancien du secteur.
- La limitation et l'intégration des accès automobiles aux stationnements et aux commerces prennent en compte la fluidité de la circulation automobile, piétonne et cycliste dans les secteurs à proximité des espaces de stationnement publics, des sites hôteliers, des commerces et de l'accès aux traversiers.
- L'implantation et le gabarit des bâtiments prennent en considération les caractéristiques géologiques de la falaise, telles que les risques d'éboulis et d'effritement du roc.
- Les enseignes lumineuses, l'éclairage des bâtiments et l'éclairage signalétique sont sobres et discrets.