



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-291

Date : 12 Juin 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

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 (effet de gel applicable dès la première étape).

Bien que certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, seules des mesures d'information, de consultation et de rétroaction seront appliquées à titre de mesures de participation publique complémentaires aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.7) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5). Conformément à l'article 8 de la Politique, le motif qui justifie cette décision est : l'augmentation du nombre de logements dans la zone ne représente pas un enjeu majeur, puisqu'aucune norme d'implantation n'est modifiée.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

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

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery);

2° de tenir des mesures d'information complémentaires et des mesures de rétroaction, conformément aux dispositions des sections III et VI, et l'article 21 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier de Saint-Louis relativement à ce projet de modification;

4° de demander au conseil de quartier de Saint-Louis de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

5° 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 Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest,



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-291 Date : 12 Juin 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery)
RECOMMANDATION	
quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery);	
2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery).	
TROISIÈME ÉTAPE :	
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery).	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique)	
R.C.A.3V.Q.333 (électronique)	
Plan de zonage actuel (électronique)	
Grille de spécifications en vigueur (électronique)	
Plan des zones concernées et contiguës (électronique)	
Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Éliana Vivero	Favorable 2023-06-14
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins	Favorable 2023-06-14
Alain Perron	Favorable 2023-06-14
Marie-Pierre Raymond	Favorable 2023-06-15
Cosignataire(s)	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-291 Date : 12 Juin 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, R.C.A.3V.Q. 333 (3080, rue De La Forest, quartier de Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery)
Direction générale	
Résolution(s)	
CA3-2023-0230	Date: 2023-11-13
CA3-2023-0130	Date: 2023-07-05

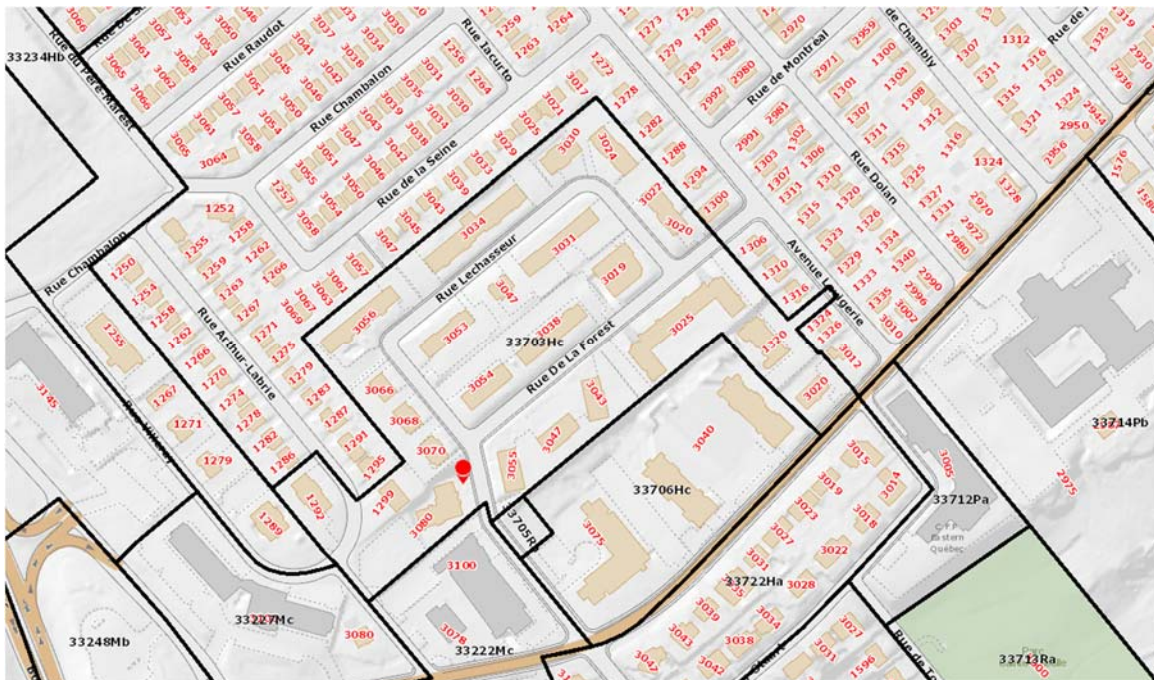


FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE
ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
QUARTIER DE SAINT-LOUIS
ZONE VISÉE : 33703Hc
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4
RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO

Fiche n° 01
 N° SDORU : 23041814
 VERSION DU 2023-04-28

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone concernée est localisée dans le quartier de Saint-Louis approximativement située au nord du chemin Saint-Louis, au sud de la rue de la Seine, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et à l'est de la rue Villeray.



(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJETÉ	DATES CIBLES
Signature du sommaire décisionnel	2023-08-01
Conseil d'arrondissement	2023-08-23

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

La zone 33703Hc est située dans le quartier de Saint-Louis au nord-est de l'intersection de l'avenue des Hôtels et du chemin Saint-Louis. Elle se trouve dans une zone de transition entre une zone résidentielle de basse densité située au nord et une zone mixte de haute densité située sur le chemin Saint-Louis. La zone est aussi adjacente à un centre commercial de quartier au sud et près du secteur commercial de l'avenue des Hôtels située le long de l'autoroute Henri IV.

Le requérant est propriétaire du bâtiment sis au 3080, rue De la Forest, il s'agit d'un immeuble de 24 logements avec une façade sur la rue De La Forest et une aire de stationnement sur la rue Villeray. Le requérant désire faire un agrandissement au bâtiment existant en ajoutant 28 logements sur quatre étages pour un total de 52 logements. Cependant, selon les normes actuelles à la grille de spécifications de la zone 33703Hc, le nombre maximal de logements est de 40. Le propriétaire du bâtiment demande donc que le nombre de logements soit augmenté à 52.

Une augmentation du nombre de logements dans la zone 33703Hc n'aurait pas un fort impact dans le secteur, car les autres lots de la zone ont un faible potentiel de redéveloppement étant donné la dimension des lots, l'implantation des bâtiments et la valeur des constructions. Par ailleurs, le secteur sur le chemin Saint-Louis présente des densités plus fortes avec un potentiel de développement sur le lot situé au sud dans la zone 33222Mc. En effet, les zones sur le chemin Saint-Louis ont un nombre illimité de logements sur la grille de spécifications.

Le projet du requérant respecterait les normes d'implantation et de hauteur maximale. La configuration du lot qui présente une grande profondeur et qui donne sur deux rues (transversal) permet l'augmentation du nombre de logements avec un moindre impact dans le secteur. Par ailleurs, le développement de la partie ouest du lot permet de valoriser une superficie du lot asphaltée sous-utilisée actuellement (aire de stationnement).

Après l'analyse de la demande déposée, la Division de la gestion territoriale recommande d'augmenter le nombre de logements à 52 dans la zone 33703Hc. En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifications à la grille de spécifications de la zone 33703Hc

Usages autorisés

- Augmenter le nombre de logements à 52 pour un bâtiment d'habitation (H1 Logement) de type isolé.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 333

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 33703HC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, laquelle est située à l'est de la rue Villeray, au sud de la rue Chambalon, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et au nord du chemin Saint-Louis.

Dans cette zone, le nombre maximal de logements autorisés par bâtiment isolé pour les usages du groupe H1 logement est augmenté à 52.

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 333

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 33703HC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 33703Hc par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

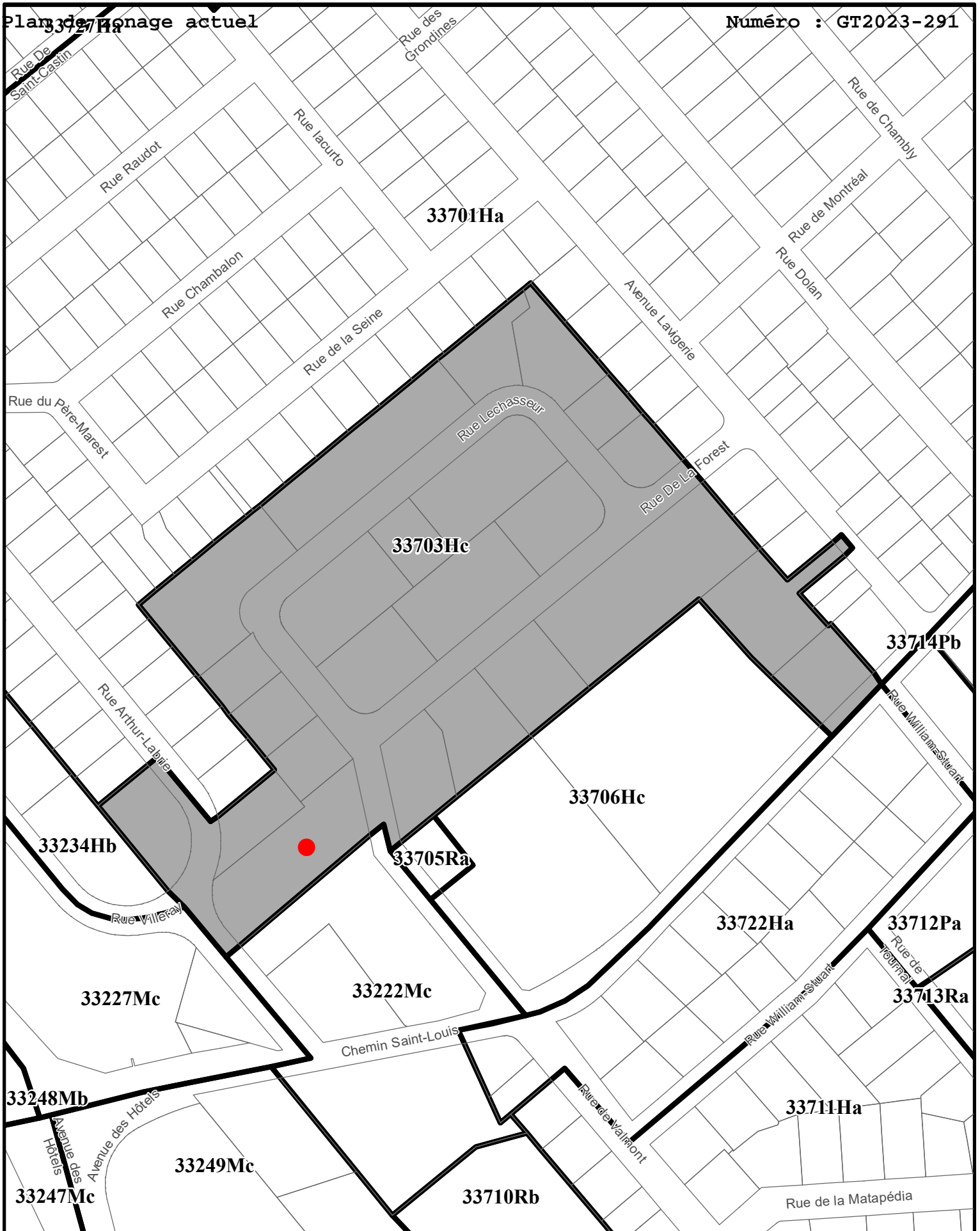
33703Hc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
				Isolé	Jumelé	En rangée					
H1 Logement				Nombre de logements autorisés par bâtiment							
				Minimum	6	1	0				
				Maximum	52	3	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						2		4			
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant	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				6 m	5 m			15 m		30 %	5 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Ru 1 E f				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340											
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Saint-Louis et cette profondeur est de 18 mètres - article 353.0.2											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 33703Hc, laquelle est située à l'est de la rue Villeray, au sud de la rue Chambalon, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et au nord du chemin Saint-Louis.

Dans cette zone, le nombre maximal de logements autorisés par bâtiment isolé pour les usages du groupe H1 logement est augmenté à 52.



VILLE DE QUÉBEC

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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

No CA3Q33Z01
En date du 4 septembre 2019

No du plan : 2303-1897_zon
Échelle : 1:2 500
Préparé par : S.R.
Date : 1 juin 2023

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

Page : 1 de 1

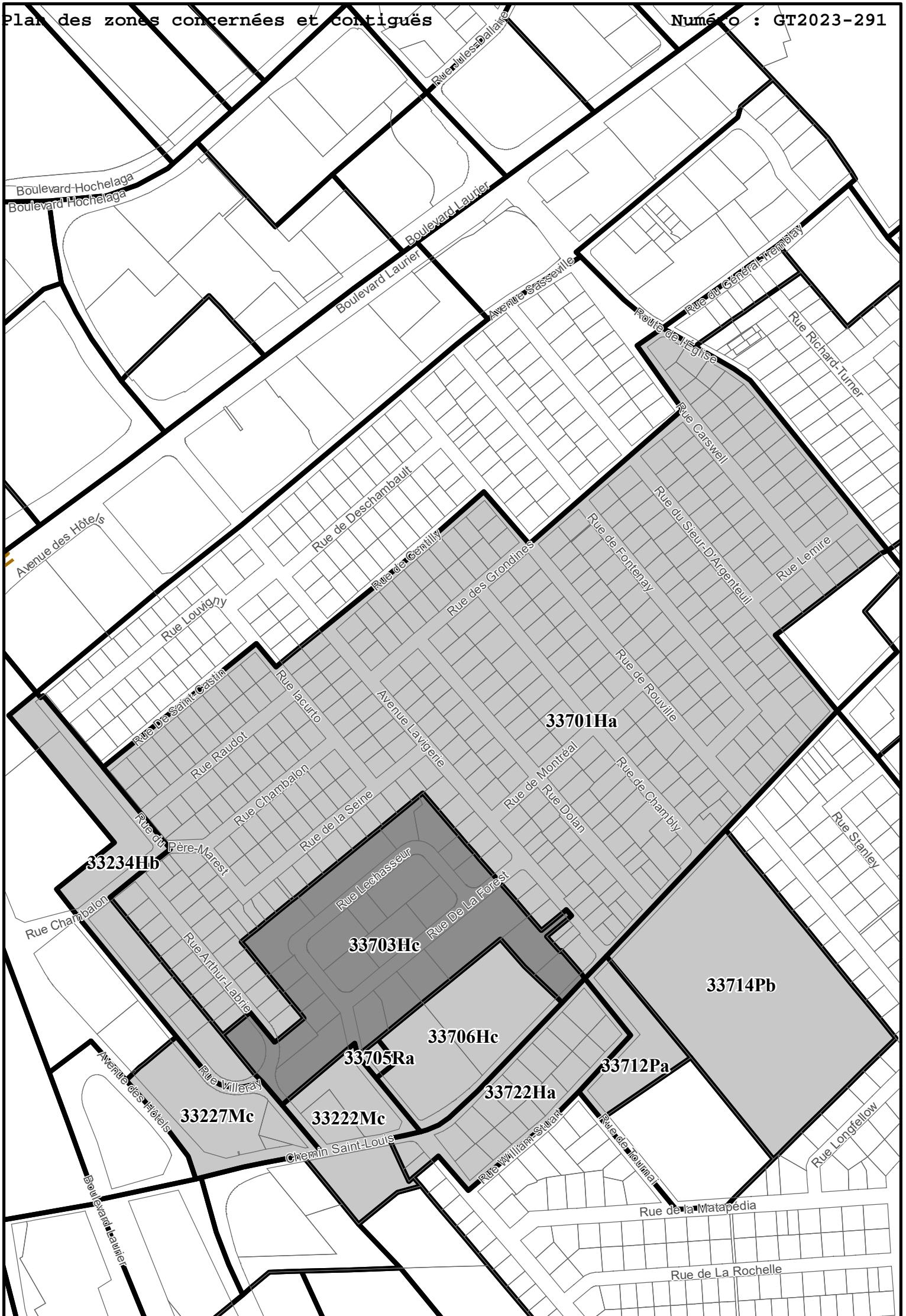

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2016-12-19

R.C.A.3V.Q. 196

33703Hc

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment					
		Minimum	6	1	0				
		Maximum	40	3	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						2	4		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	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		6 m	5 m			15 m		30 %	5 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
Ru l E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340									
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Saint-Louis et cette profondeur est de 18 mètres - article 353.0.2									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
■ ZONE CONCERNÉE ■ ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : _____ S.R. _____	DOSSIER : _____ 2303-1897 _____
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ E.V. _____	PLAN No : 2303-1897 con _____
DATE : _____ 1 juin 2023 _____	 Page 1 de 15 000



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

Destinataire : Éliana Vivero, conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Rose Pichette,
Agente de recherche

Date : Le 12 mai 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 : 2304-1897

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 Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, relativement à la zone 33703Hc du quartier Saint-Louis.

OBJET

La zone 33703Hc est approximativement localisée au nord du chemin Saint-Louis, au sud de la rue de la Seine, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et à l'est de la rue Villeray.

La modification à la grille de spécifications de la zone 33703Hc vise à augmenter le nombre de logements autorisés de 40 à 52 par bâtiment. Cette modification a pour objectif de permettre l'agrandissement de l'immeuble à logement du 3080, rue De La Forest. Autrement, le projet respecterait les normes d'implantation et de gabarit exigées, en plus de permettre de valoriser une surface autrement asphaltée et sous-utilisée.

Une telle augmentation du nombre de logements dans la zone 33703Hc ne risque pas d'avoir un fort impact dans la zone puisque les autres lots ne possèdent qu'un faible potentiel de redéveloppement considérant la dimension des lots, l'implantation des bâtiments et leur valeur actuelle.

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 *Urbain - Québec*. Cette grande affectation du territoire autorise le grand groupe d'usage *Habitation*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

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 attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle - Urbaine (Ru)*. Cette grande affectation du sol autorise le groupe d'usage *H1 Logement*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 65 log/ha.

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 :

Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle.

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.

Rose Pichette

Rose Pichette,
Agente de recherche

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