



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2023-291 <b>Date :</b> 12 Juin 2023
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	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)
<b>Code de classification</b>	<b>No demande d'achat</b>
<b>EXPOSÉ DE LA SITUATION</b>	
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.	
<b>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</b>	
<b>ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES</b>	
L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe	
<b>RECOMMANDATION</b>	
<b>PREMIÈRE ÉTAPE :</b>	
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.	
<b>DEUXIÈME ÉTAPE :</b>	
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

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2023-291 <b>Date :</b> 12 Juin 2023
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	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)
<b>RECOMMANDATION</b>	
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).	
<b>IMPACT(S) FINANCIER(S)</b>	
<b>ÉTAPES SUBSÉQUENTES</b>	
<b>ANNEXES</b>	
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)	
<b>VALIDATION</b>	
<b>Intervenant(s)</b>	<b>Intervention Signé le</b>
<b>Responsable du dossier (requérant)</b>	
Éliana Vivero	Favorable 2023-06-14
<b>Approbateur(s) - Service / Arrondissement</b>	
Julie-B Desjardins	Favorable 2023-06-14
Alain Perron	Favorable 2023-06-14
Marie-Pierre Raymond	Favorable 2023-06-15
<b>Cosignataire(s)</b>	



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2023-291 <b>Date :</b> 12 Juin 2023
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	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)
<b>Direction générale</b>	
<b>Résolution(s)</b>	
<a href="#">CA3-2023-0230</a>	<b>Date:</b> 2023-11-13
<a href="#">CA3-2023-0130</a>	<b>Date:</b> 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 Villera y.



*(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											
<b>HABITATION</b>				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			
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>											
R1 Parc											
<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								2		4	
<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
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES				6 m	5 m			15 m		30 %	5 m <sup>2</sup> /log
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>				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 <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		65 log/ha			
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
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											
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>											
<b>TYPE</b>											
Général											
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586											
<b>ENSEIGNE</b>											
<b>TYPE</b>											
Type 1 Général											
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
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.*



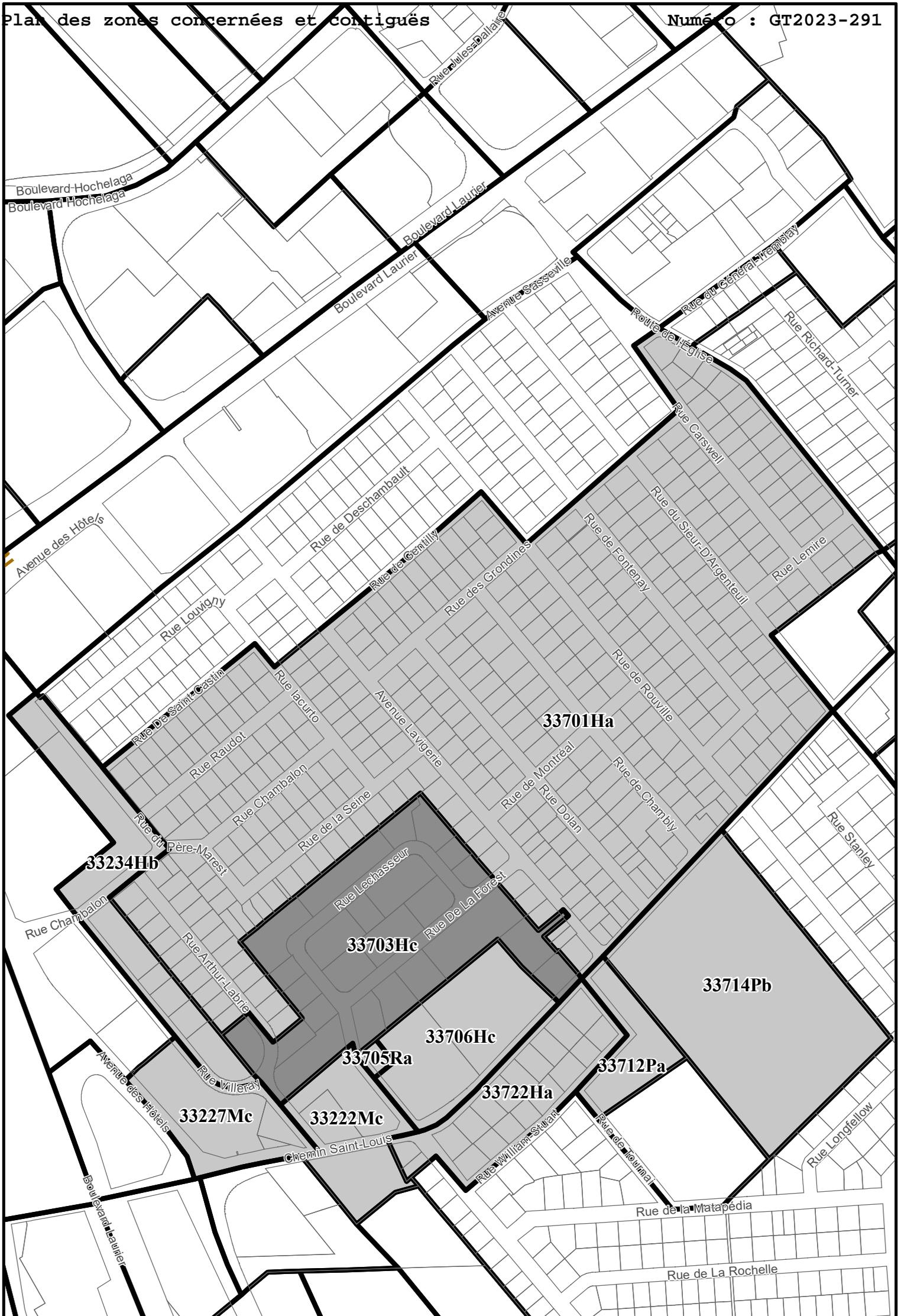

**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /log
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
Ru l E f		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		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