

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-112**Date** : 19 Mars 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 349 (1420-1424, rue Frenette, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, quartier de l'Aéroport)

Code de classification**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Ce règlement est lié au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'autoriser une permission d'occupation sur le lot 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 350 (1420-1424, rue Frenette, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, quartier de l'Aéroport).

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. Ainsi, l'arrondissement entend tenir des mesures d'information complémentaires aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

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'adopter le projet du Règlement intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 349 (1420-1424, rue Frenette, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, quartier de l'Aéroport);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 349 (1420-1424, rue Frenette, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, quartier de l'Aéroport);

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

4° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier de l'Aéroport;

5° de tenir des mesures d'information complémentaire, conformément aux dispositions des sections III et VI de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

6° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 349 (1420-1424, rue Frenette, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, quartier de l'Aéroport).

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-112

Date : 19 Mars 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :
Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. 349 (1420-1424, rue Frenette, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien, quartier de l'Aéroport)

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

Fiche de modification (électronique)
 Règlement R.C.A.3V.Q. 349 (électronique)
 Plan de zonage actuel (électronique)
 Grille de spécifications en vigueur (électronique)
 Plan de zones concernées et contiguës (électronique)
 Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)

Éliana Vivero

Favorable 2024-03-27

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-03-27

Alain Perron

Favorable 2024-03-27

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2024-03-28

Cosignataire(s)
Direction générale
Résolution(s)
[CA3-2024-0130](#)
Date: 2024-05-13

[AM3-2024-0131](#)
Date: 2024-05-13

[CA3-2024-0066](#)
Date: 2024-04-08



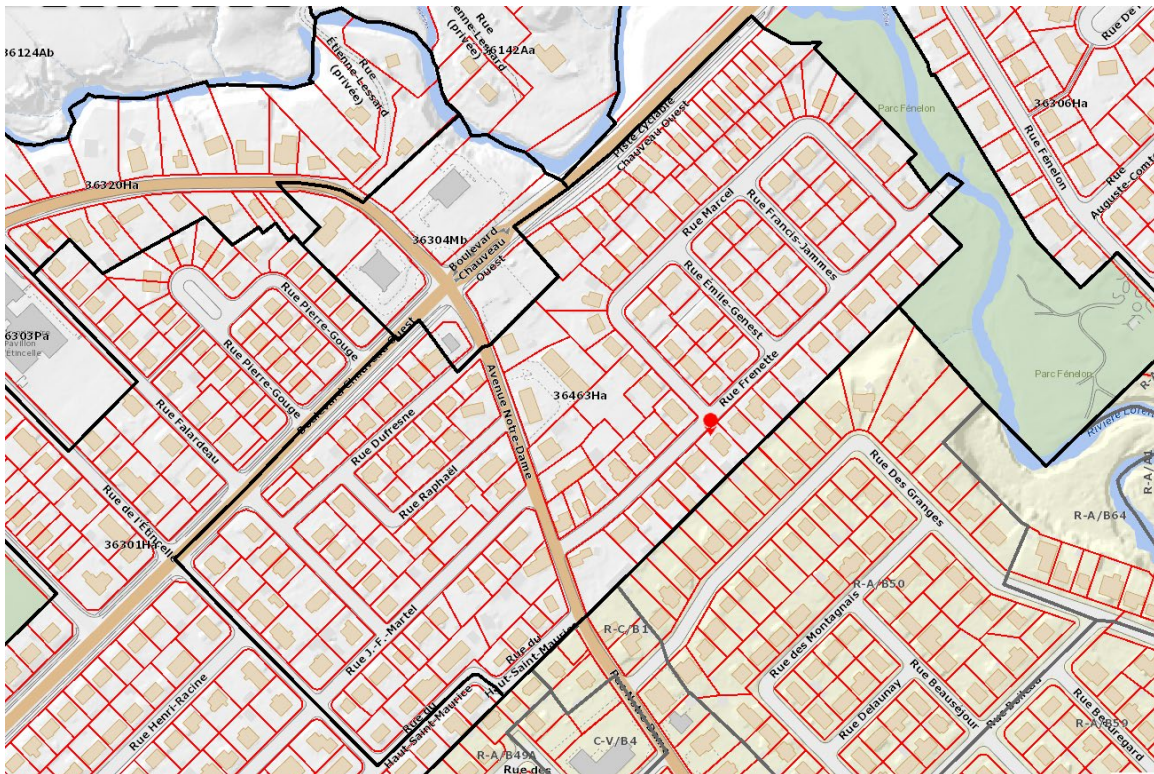
FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE
ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
QUARTIER L'AÉROPORT
ZONE VISÉE : 36463HA
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4
RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO

Fiche n° 01

N° de dossier 2312-3009

VERSION DU 2023-12-20

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE



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 36463Ha est située dans le quartier de l'Aéroport, au nord de L'Ancienne-Lorette et à l'est de l'avenue Notre-Dame. Il s'agit d'une zone composée de bâtiments résidentiels de basse densité, avec quelques commerces isolés situés sur l'avenue Notre-Dame. La zone permet actuellement des bâtiments isolés avec un maximum de trois logements. Le nombre maximal de logements pour cette norme a été augmenté de deux à trois à partir de 2021, étant donné la proximité de la zone à l'avenue Notre-Dame et au boulevard Chauveau.

Le requérant est propriétaire du bâtiment situé aux 1420-1424, rue Frenette. Il désire augmenter le nombre de logements de trois à cinq. Cette modification lui permettrait d'aménager deux logements au sous-sol, de type *trois et demi*, ce qui ne serait pas permis à cause du nombre maximal de logements exigé. Par ailleurs, le lot 1 779 800 présente certaines contraintes au niveau des cases de stationnement. Une augmentation du nombre de logements commande une augmentation de cases de stationnement pour être conforme aux normes de la grille de spécifications de zonage. Conséquemment, une modification importante de l'aire de stationnement serait nécessaire. Cependant, la configuration du lot et l'existence d'un garage détaché ne permettent pas l'aménagement des six cases requises pour les cinq logements. Une modification de l'implantation des cases de stationnement serait peu envisageable, car le garage devrait être démoli et l'aire verte en cour arrière devrait être consacrée à l'aire de stationnement.

La zone 36463Ha est une zone de faible densité avec des bâtiments d'un ou deux logements. Dans cette zone, l'augmentation à cinq logements aurait un impact très important dans le milieu résidentiel. Il ne serait pas recommandé d'augmenter le nombre de logements dans la zone 36463Ha. En tenant compte qu'aucune modification extérieure ne serait faite au bâtiment principal, ni au paysage urbain de la rue, et qu'il s'agit d'un projet d'augmentation douce du nombre de logements, la Division de la gestion territoriale propose l'adoption d'une permission d'occupation en vertu des dispositions de l'article 112 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale*.

Une « permission d'occupation » consiste en un instrument réglementaire d'urbanisme prévoyant des dispositions s'appliquant spécifiquement à un lot ou à un ensemble de lots. Ce type d'instrument urbanistique permet l'occupation sur un lot en particulier, sans avoir à modifier les normes de zonage applicables pour l'ensemble de la zone dans laquelle se situe le projet de construction. Cette procédure commande en deux temps l'adoption de deux règlements distincts :

1. Un règlement qui permet l'adoption d'une demande d'occupation par le conseil d'arrondissement pour le lot ou l'ensemble des lots désignés.
2. Un règlement approuvant la demande d'occupation du projet respectant certains critères.

Sur la base des principes urbanistiques et des objectifs décrits 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 présenté à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE**Au Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, ajouter la section XIII suivante :****SECTION XIII**

PERMISSION D'OCCUPATION RELATIVE AU LOT NUMÉRO 1 779 800 DU CADASTRE DU QUÉBEC

939.44. Le conseil d'arrondissement peut permettre, par règlement, l'occupation d'un bâtiment sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 779 800 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA3VQ4PC0xxx de l'annexe IV, par un bâtiment de cinq logements.

939.45. L'occupation d'un bâtiment sur la partie du territoire visée à l'article 939.44, par l'usage visé à cet article, est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- 1° Aucun nombre de cases de stationnement n'est exigé;
- 2° Un arbre de grand déploiement doit être maintenu en cour avant.

Toute disposition des règlements applicables, compatible avec l'occupation prévue au présent règlement, s'applique.

939.46. L'occupation du bâtiment, conformément à l'article 939.44, doit commencer dans un délai de 48 mois à compter de l'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 779 800 du cadastre du Québec, R.C.A.3V.Q. XXX.

Si cette occupation ne commence pas dans le délai prévu au 1^{er} alinéa, une dérogation autorisée en vertu de l'article 939.44 cesse de l'être à l'expiration de ce délai.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 349

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE PERMISSION
D'OCCUPATION SUR LE LOT NUMÉRO 1 779 800 DU CADASTRE
DU QUÉBEC**

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 afin que le conseil d'arrondissement puisse permettre l'occupation d'un ou de plusieurs bâtiments ou autres ouvrages situés sur la partie de territoire formée du lot numéro 1 779 800 du cadastre du Québec par un usage du groupe H1 logement comportant un maximum de cinq logements.

Ce lot est situé dans la zone 36463Ha, localisée approximativement à l'est de la rue de l'Étincelle, au sud du boulevard Chauveau, à l'ouest du parc Fénélon et de la rivière Lorette et au nord de la rue Des Granges.

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 349

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE PERMISSION
D'OCCUPATION SUR LE LOT NUMÉRO 1 779 800 DU CADASTRE
DU QUÉBEC**

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

1. Le *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.43, de ce qui suit :

« **SECTION XIII**

« PERMISSION D'OCCUPATION RELATIVE AU LOT NUMÉRO 1 779 800 DU CADASTRE DU QUÉBEC

« **939.44.** Le conseil d'arrondissement peut permettre l'occupation de la partie du territoire formée du lot numéro 1 779 800 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA3VQ4PC10 de l'annexe IV, par un usage du groupe *H1 logement* comportant un maximum de cinq logements. ».

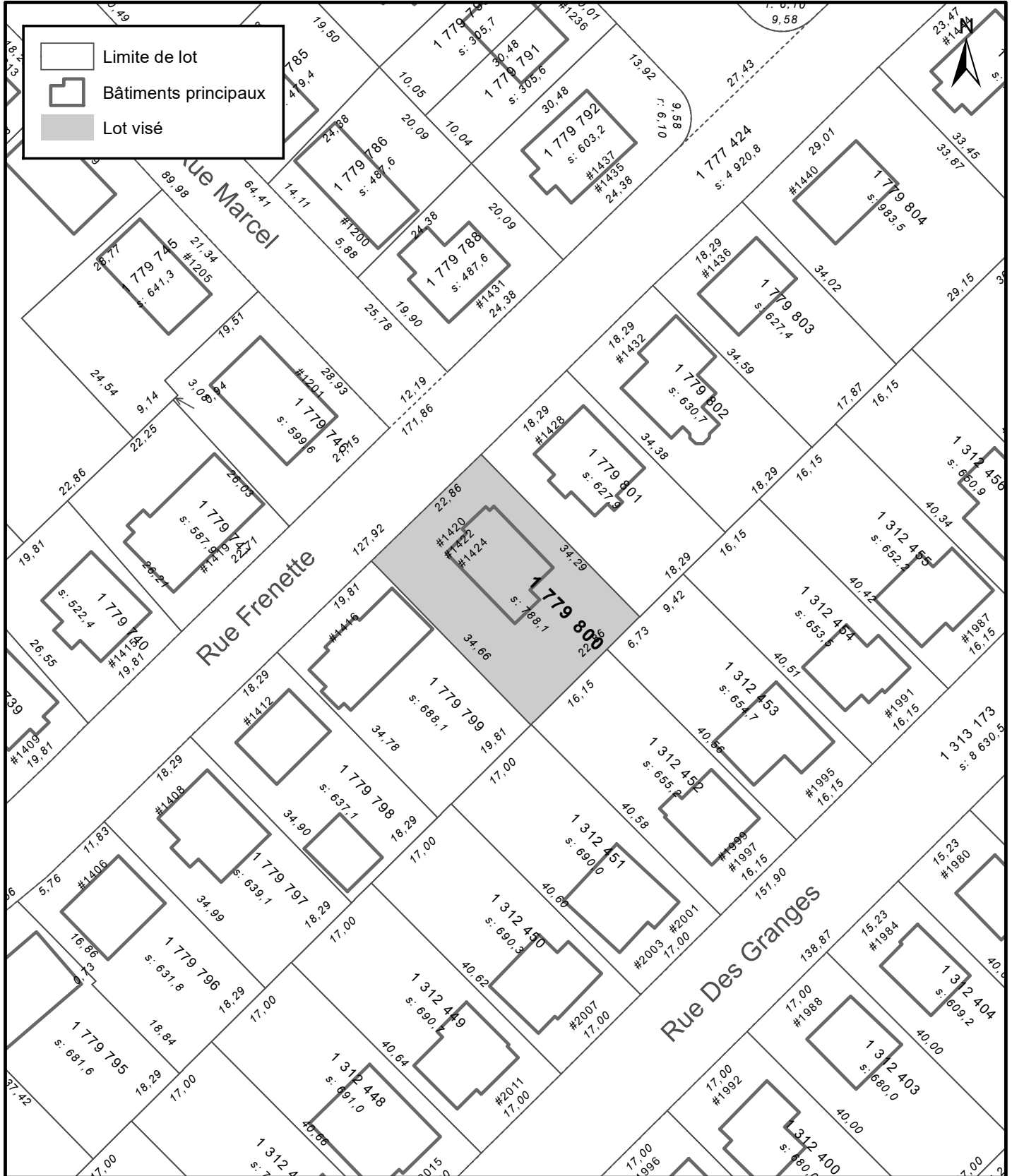
2. L'annexe IV de ce règlement est modifiée par l'addition du plan numéro RCA3VQ4PC10 de l'annexe I du présent règlement.


3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA3VQ4PC10

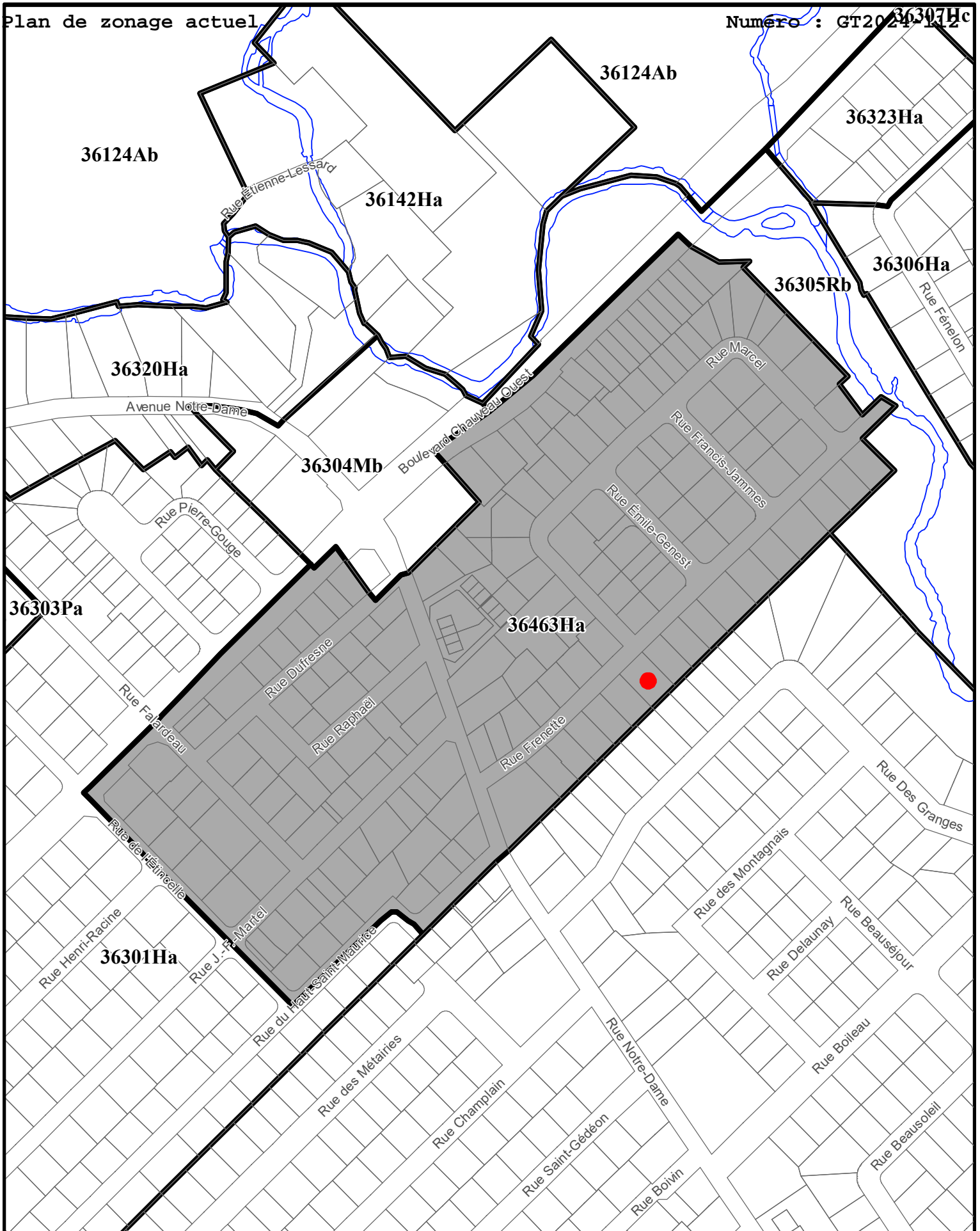


 <p>VILLE DE QUÉBEC</p> <p>SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>ANNEXE IV LOT NUMÉRO 1 779 800 - TERRITOIRE SUR LEQUEL UNE PERMISSION D'OCCUPATION PEUT ÊTRE PERMISE</p>	
	<p>No du règlement : <u>R.C.A.3V.Q. 4</u></p> <p>Préparé par : <u>S.R.</u></p>	<p>No du plan : <u>RCA3VQ4PC10</u></p> <p>Échelle : <u>1:750</u></p> <p>Date du plan : <u>2024-01-12</u></p>

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 afin que le conseil d'arrondissement puisse permettre l'occupation de la partie du territoire formée du lot numéro 1 779 800 du cadastre du Québec un usage du groupe H1 logement comportant un maximum de cinq logements.

Ce lot est situé dans la zone 36463Ha, localisée approximativement à l'est de la rue de l'Étincelle, au sud du boulevard Chauveau, à l'ouest du parc Fénelon et de la rivière Lorette et au nord de la rue Des Granges.



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 CA3Q36Z01
En date du 21 décembre 2023

No du plan : 2312-3009_zon





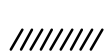


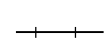

Échelle : 1:3 500

Préparé par : S.R.

Date : 12 janvier 2024

-  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

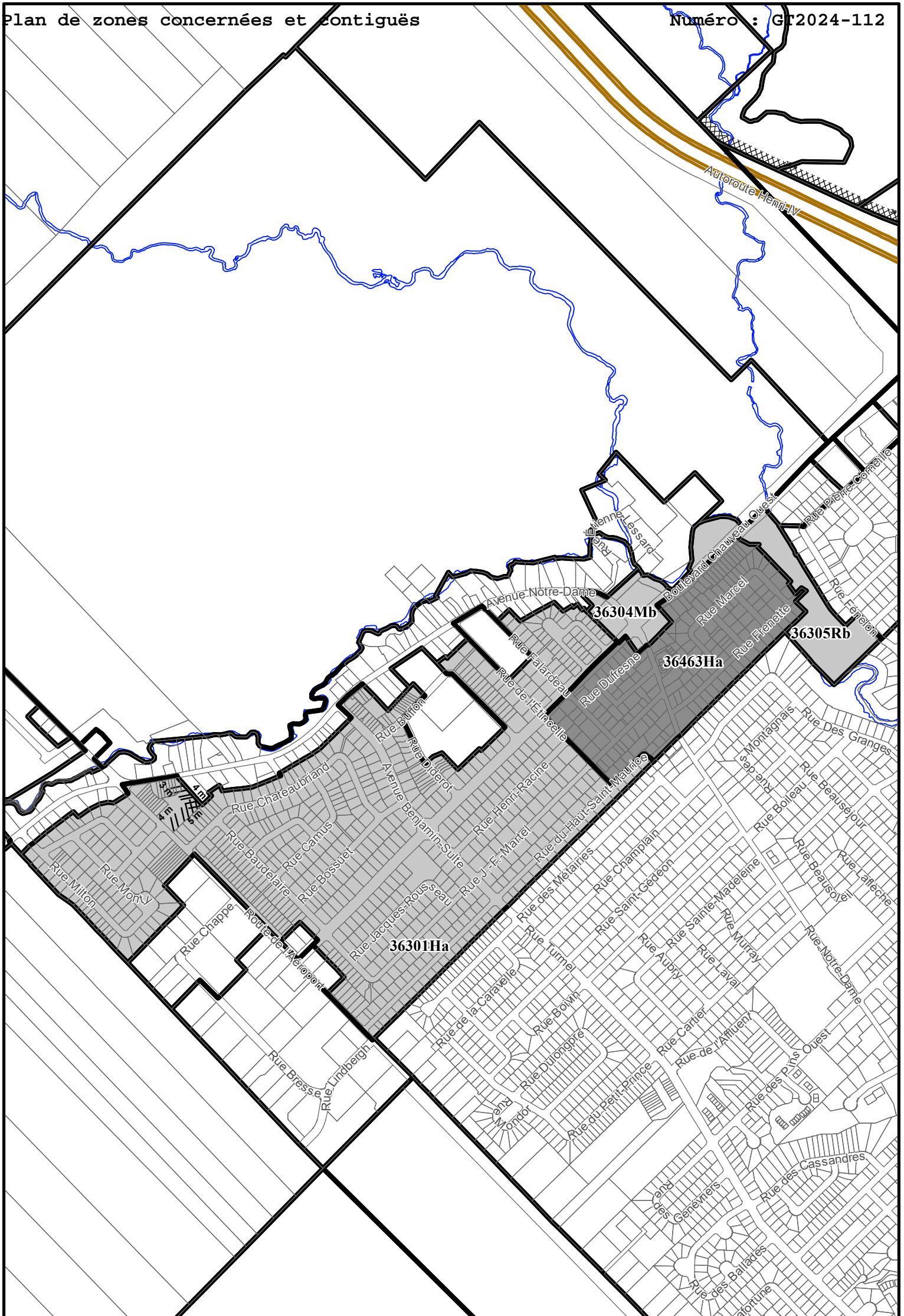

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

36463Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum		Maximum		
H1	Logement	1	1	1	10		X		
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimale	maximale	minimale	maximale				
		375 m ²		15 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 à 2 logements	250 m ²		10 m					
H1	En rangée 1 logement	125 m ²		6 m					
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		7.3 m			9 m				
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 à 2 logements	6 m			9 m				
H1	En rangée 1 logement	6 m			9 m				
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	1 m	3 m		7.5 m		30 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 à 2 logements	6 m	4 m			7.5 m		15 %	
H1	En rangée 1 logement	6 m	4 m			9 m		5 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
<p> ZONE CONCERNÉE ZONE CONTIGUË </p>	
PRÉPARÉ PAR : _____ S.R. _____	DOSSIER : _____ 2312-3009 _____
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ E.V. _____	PLAN No : _____ 2312-3009 con _____
DATE : _____ 12 janvier 2024 _____	Page 1 de 110 000 



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 : Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

Date : 23 janvier 2024

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 : 2312-3009

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.4V.Q. 4, relativement au lot 1 779 800 situé dans la zone 36463Ha du quartier de l'Aéroport.

OBJET

La zone 36463Ha est située approximativement au nord de L'Ancienne-Lorette et à l'est de l'avenue Notre-Dame.

La modification vise à permettre l'aménagement de deux logements dans le sous-sol d'un bâtiment comptant déjà trois logements situé sur le lot 1 779 800, cadastre du Québec, soit au 1420-1424, rue Frenette.

La *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* (L.R.Q., c. C-11.5) permet d'adopter un règlement pour permettre l'occupation d'un bâtiment. Le règlement proposé permet l'occupation du lot 1 779 800 par un bâtiment de cinq logements à condition du maintien d'un arbre de grand déploiement dans la cour avant. De plus, il n'exige aucune case de stationnement.

La zone 36463Ha est une zone de faible densité avec des bâtiments d'un ou deux logements. Dans cette zone, l'augmentation à cinq logements aurait un impact très important sur le milieu résidentiel. Le projet proposé n'entraîne aucune modification extérieure du bâtiment principal et contribue à une densification douce du territoire. Ainsi, il est pertinent de l'autoriser par le biais d'une « permission spéciale ».

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* où le grand groupe d'usage *Habitation* est autorisé.

La norme de densité minimale prévue pour le grand groupe d'usages *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

- 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)* où l'affectation du sol *Habitation* est autorisée.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.

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 au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

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;
- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- 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.

Vanessa Dionne

Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

c. c. : M. François Trudel, directeur
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement