

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-350**Date** : 01 Août 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :
15 Octobre 2024**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien)

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

Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans le cadre de la réévaluation de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble du territoire. Elles reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre qui s'inscrit notamment dans un contexte exceptionnel de crise du logement.

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

Ce règlement contient 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.

Bien que certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés à l'article 7 de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, aucune mesure de participation active ne sera réalisée. Les motifs qui justifient cette décision sont : les zones visées autorisent uniquement des usages commerciaux et aucun usage résidentiel. Les impacts des modifications proposées sont donc limités.

Toutefois, des mesures d'information complémentaire et de rétroaction en plus des mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec seront réalisées.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

L'analyse complète 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 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370;

2° d'utiliser des mesures d'information complémentaires;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier du Cap-Rouge;

4° de demander au conseil de quartier du Cap-Rouge de tenir l'assemblée publique de consultation;

5° d'accorder une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit;

6° de fournir des mesures de rétroaction.

DEUXIÈME ÉTAPE :



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2024-350

Date : 01 Août 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :
15 Octobre 2024

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien)

RECOMMANDATION

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 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370;

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 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370.

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 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de modification
(électronique)

Annexe 2 : Règlement R.C.A.3V.Q. 370
(électronique)

Annexe 3 : Plan de zonage actuel
(électronique)

Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur
(électronique)

Annexe 5 : Plan des zones concernées et
contiguës (électronique)

Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité
(électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Simon Guillemette

Favorable 2024-09-25

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-09-25

Alain Perron

Favorable 2024-09-26

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2024-09-26

IDENTIFICATION**Numéro :** GT2024-350**Date :** 01 Août 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible :**

15 Octobre 2024

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37224Mb, R.C.A.3V.Q. 370 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien)

Cosignataire(s)**Direction générale****Résolution(s)**

CA3-2024-0250

Date: 2024-10-11



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONE VISÉE : 37224Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLES : EMMANUEL BEL, SIMON GUILLETTE

N° de dossier 2406-3787

VERSION DU 2024-07-24

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 37224Mb se situe approximativement de part et d'autre de la rue Provancher, entre la rue Blanchette et la côte de Cap-Rouge.



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

En 2019, la Ville a révisé l'encadrement des différentes pratiques en matière d'hébergement touristique qui se décline désormais en deux grandes catégories dans la réglementation d'urbanisme : l'hébergement touristique commercial et l'hébergement touristique collaboratif.

Au printemps 2024, la Ville s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire pour mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif en imposant l'obtention d'un certificat d'autorisation. Cette mesure vise à protéger le droit au logement des citoyens en plus d'accroître le contrôle quant à l'hébergement touristique illégal.

L'étape suivante en matière d'hébergement touristique est la réévaluation de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial. Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans ce cadre et reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial.

La ligne directrice qui guide cet exercice est d'orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique en veillant à assurer l'équilibre du marché et l'attrait de la destination touristique dans une approche visant une adéquation avec la protection du parc de logements. Il convient de souligner que cette orientation s'inscrit notamment dans un contexte exceptionnel de crise du logement qui milite pour une protection accrue des logements existants sur le territoire.

Le projet de règlement prévoit une modification qui touche les usages autorisés. Dans la grille de la zone 37224Mb, le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* est retiré, prohibant ainsi les usages de ce groupe dans cette zone. La modification est détaillée dans la section Modifications proposées.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modification à la grille de la zone 37224MB :

Usages autorisés

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général*.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 370

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 37224MB**

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 37224Mb, située approximativement de part et d'autre de la rue Provancher, entre la rue Blanchette et la côte de Cap-Rouge, afin que l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général ne soit plus permis.

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 370

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 37224MB**

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 37224Mb par celle de l'annexe I du présent règlement.
- 2.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

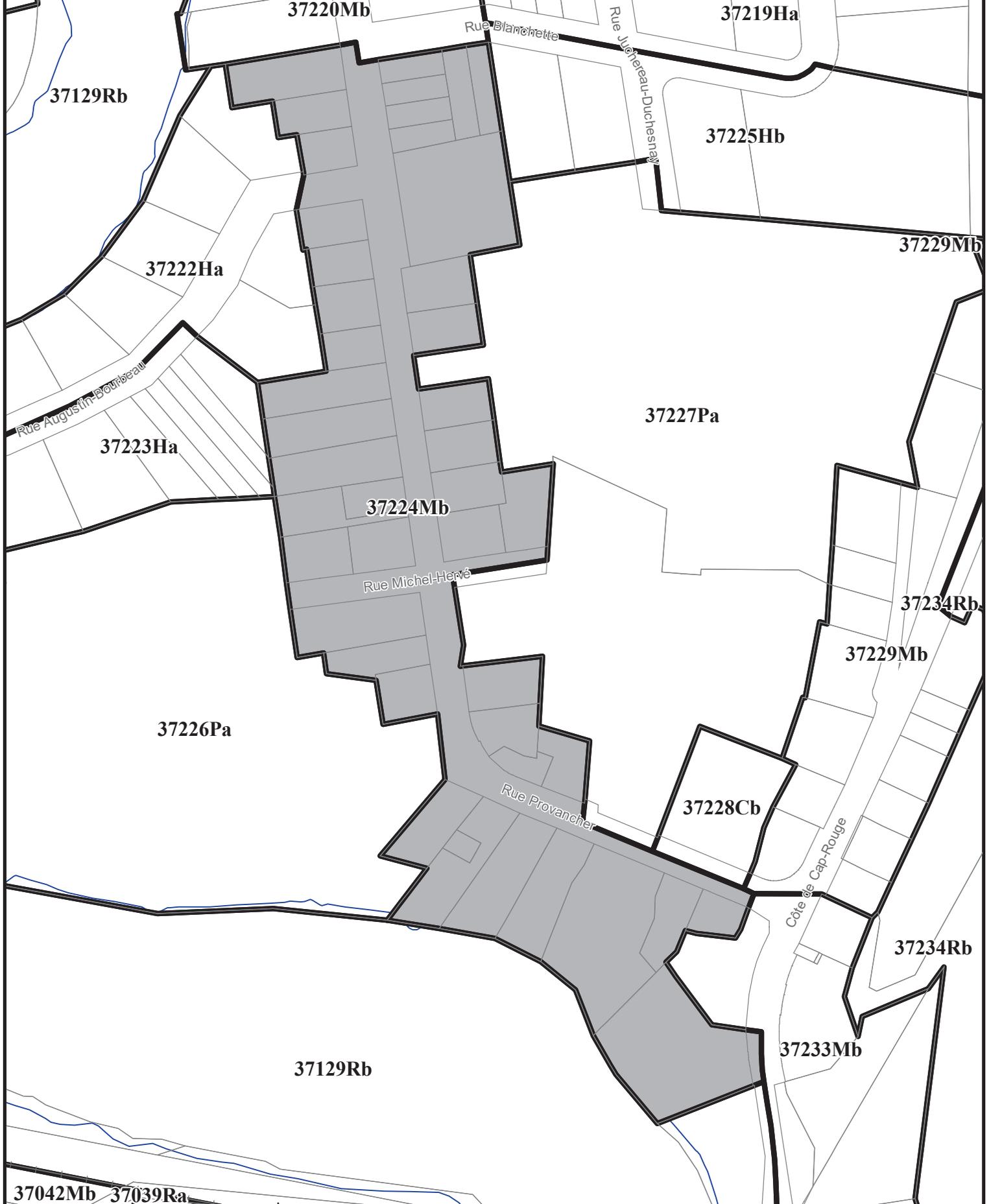

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

37224Mb

USAGES AUTORISÉS								
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée				
		Nombre de logements autorisés par bâtiment						
H1	Logement	Minimum	1	1	0			
		Maximum	3	1	0			
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment					
C1	Services administratifs		1000 m ²					
C2	Vente au détail et services		1000 m ²					
C3	Lieu de rassemblement		1000 m ²					
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment					
C20	Restaurant		500 m ²					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment					
P1	Équipement culturel et patrimonial		1000 m ²					
P3	Établissement d'éducation et de formation		1000 m ²					
P5	Établissement de santé sans hébergement		1000 m ²					
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment					
I2	Industrie artisanale		200 m ²					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE								
R1	Parc							
USAGES PARTICULIERS								
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178						
		Un bar est associé à un restaurant - article 221						
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223						
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224						
		Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238						
		Un logement est associé à certains usages - article 194						
Usage spécifiquement autorisé :		Marché public temporaire - article 123						
Usage spécifiquement exclu :		Un club échangiste						
		Un commerce de vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles						
BÂTIMENT PRINCIPAL								
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							20 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration	Minimal		Maximal	
M	3 C c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment				
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²	15 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		L'empiètement d'un escalier extérieur en cour avant est autorisé - article 383						
		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547						
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES								
TYPE								
Général								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit - article 596								
GESTION DES DROITS ACQUIS								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE								
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15								
ENSEIGNE								
TYPE								
Type 2 Patrimonial								
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 37224Mb, située approximativement de part et d'autre de la rue Provancher, entre la rue Blanchette et la côte de Cap-Rouge, afin que l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général ne soit plus permis.



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 CA3Q37Z01
En date du 21 septembre 2023

No du plan : 2406-3787_zon

Échelle : 1:2 000

Préparé par : S.R.

Date : 16 juillet 2024

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

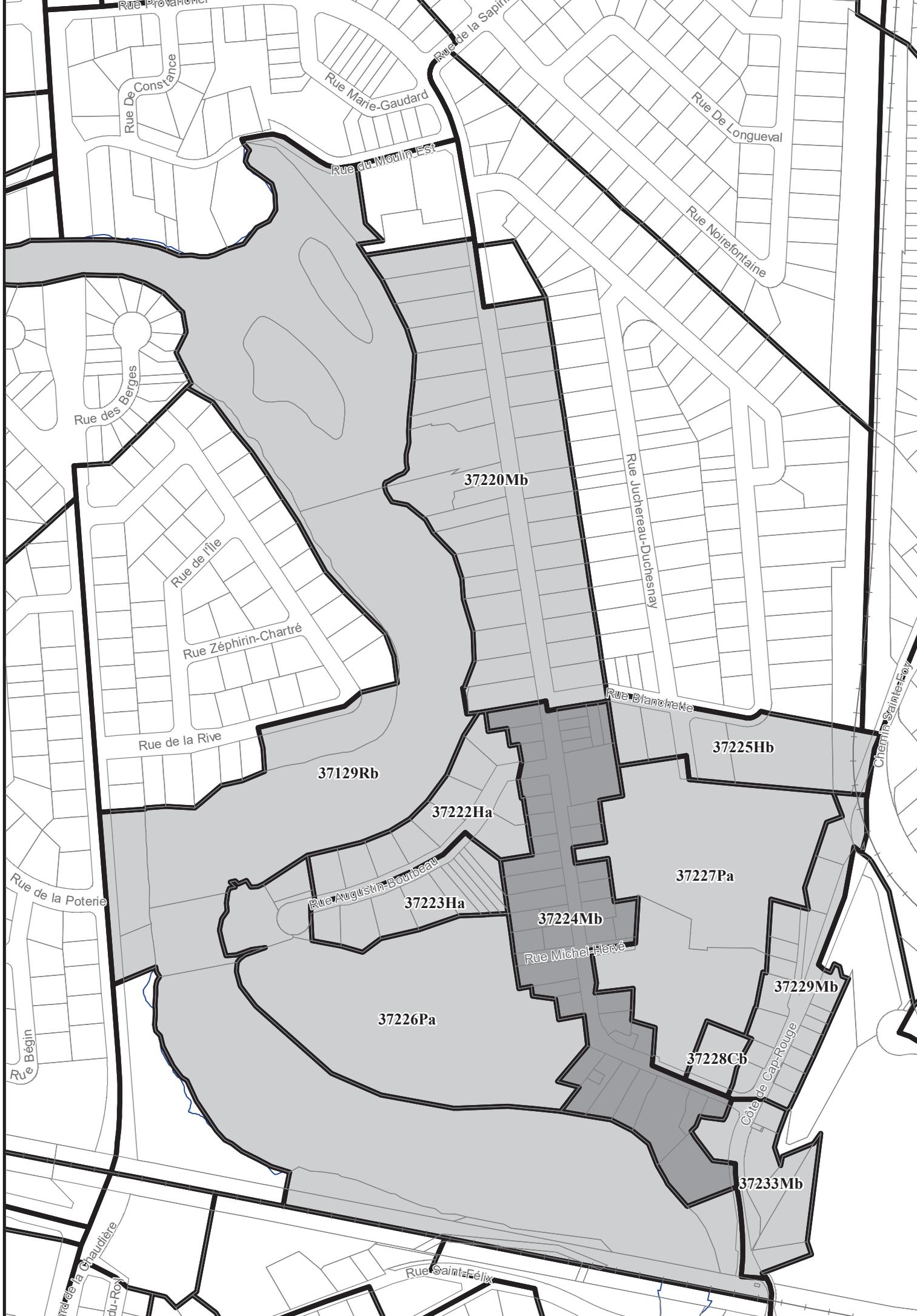

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

37224Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	1					
		Maximum	3	1	0				
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs	1000 m ²							
C2	Vente au détail et services	1000 m ²							
C3	Lieu de rassemblement	1000 m ²							
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général								
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant	500 m ²							
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial	1000 m ²							
P3	Établissement d'éducation et de formation	1000 m ²							
P5	Établissement de santé sans hébergement	1000 m ²							
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
I2	Industrie artisanale	200 m ²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
		Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238							
		Un logement est associé à certains usages -article 194							
Usage spécifiquement autorisé :		Marché public temporaire - article 123							
Usage spécifiquement exclu :		Un club échangiste							
		Un commerce de vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
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							20 %		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration	Minimal		Maximal		
M	3 C c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²	15 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		L'empiètement d'un escalier extérieur en cour avant est autorisé - article 383							
		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547							
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE		Général							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit - article 596							
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE		Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15							
ENSEIGNE									
TYPE		Type 2 Patrimonial							
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		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 : _____ 2406-3787
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ S.G.	PLAN No : 2406-3787_con
DATE : _____ 16 juillet 2024	 Page 1 de 14



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

Destinataire : Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

Date : 5 juillet 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 : 2406-3787

La Division de la planification 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 37224Mb du quartier Cap-Rouge.

OBJET

La zone 37224Mb se situe le long de la rue Provancher, de la côte de Cap-Rouge jusqu'à la rue Blanchette.

La modification à la grille de spécifications 37224Mb vise à retirer le groupe d'usages C10 *Établissement d'hébergement touristique général*.

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 *Hébergement* est autorisé.

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.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les zones visées sont dans les aires de grande affectation du sol *Mixte et Résidentielle - urbain* où l'affectation *Commerce de vente au détail* est autorisée.

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 PDAD, notamment :

Milieus résidentiels

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

Objectif relatif au développement économique applicable à l'ensemble du territoire

- Maintenir un équilibre entre le développement touristique et les autres fonctions urbaines.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification 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. : Mylène Gauthier, directrice, Division de la planification du territoire