

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-421**Date** : 12 Septembre 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :

16 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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier de Sillery, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368;

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

3° de demander l'opinion du conseil de quartier de Sillery;

4° de demander au conseil de quartier de Sillery 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 : GT2024-421

Date : 12 Septembre 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

16 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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier de Sillery, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368;

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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368.

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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)

Annexe 2 : Règlement R.C.A.3V.Q. 368 (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

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-421

Date : 12 Septembre 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

16 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 31260Ha, R.C.A.3V.Q. 368 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier de Sillery, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Cosignataire(s)
Direction générale
Résolution(s)
[CA3-2024-0252](#)
Date: 2024-10-11



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONE VISÉE : 31260HA

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

RESPONSABLES : EMMANUEL BEL ET SIMON GUILLEMETTE

N° de dossier 2406-3785

VERSION DU 2024-07-24

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 31260Ha se situe à l'est de l'avenue Rodolphe-Forget, au sud du boulevard René-Lévesque Ouest, à l'ouest de l'avenue Holland et au nord du boulevard Laurier.



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 31260Ha, le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* ainsi que la note limitant sa superficie maximale sont retirés, prohibant ainsi les usages de ce groupe dans cette zone. La modification est détaillée dans la section *Modifications proposées*.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modifications à la grille de la zone 31260Ha :

Usages autorisés

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – la superficie de plancher maximale d'un usage du groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* est de 500 mètres carrés - article 409.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 368

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 31260HA**

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 31260Ha, située à l'est de l'avenue Rodolphe-Forget, au sud du boulevard René-Lévesque Ouest, à l'ouest de l'avenue Holland et au nord du boulevard Laurier, afin que les usages du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général ne soient plus autorisés. Ainsi, la norme relative à la superficie maximale de plancher pour un usage de ce groupe est retirée.

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 368

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 31260HA**

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 31260Ha 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

31260Ha

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		2		1		0			
H3	Maison de chambres et de pension	Nombre de chambres autorisées par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum		1		0					
		Maximum		8		0		0			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1		Parc									
NORMES DE LOTISSEMENT											
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale					
		minimale	maximale	minimale	maximale						
H1		Isolé 1 à 2 logements		16 m							
H1		Jumelé 1 logement		9 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				12 m		3					
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		4.5 m	3 m			9 m		30 %			
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		3	E	f	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²				
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant A											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
L'article 626 ne s'applique pas - article 636											
L'article 627 ne s'applique pas - article 636											
L'article 630 ne s'applique pas - article 636											
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											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
PIIA											

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 31260Ha, située à l'est de l'avenue Rodolphe-Forget, au sud du boulevard René-Lévesque Ouest, à l'ouest de l'avenue Holland et au nord du boulevard Laurier, afin que les usages du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général ne soient plus autorisés. Ainsi, la norme relative à la superficie maximale de plancher pour un usage de ce groupe est retirée.



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 CA3Q31Z01
En date du 17 mai 2024

No du plan : 2406-3785_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



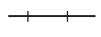
Écran visuel



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 2024-06-21

R.V.Q. 3264

31260Ha

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum		1		1					
H3 Maison de chambres et de pension		Nombre de chambres autorisées par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum		1		0					
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C10 Établissement d'hébergement touristique général											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La superficie de plancher maximale d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général est de 500 mètres carrés - article 409											
NORMES DE LOTISSEMENT											
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale					
		minimale	maximale	minimale	maximale						
H1 Isolé 1 à 2 logements				16 m							
H1 Jumelé 1 logement				9 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				12 m		3					
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		4.5 m	3 m			9 m		30 %			
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											
Axe structurant A											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
L'article 626 ne s'applique pas - article 636											
L'article 627 ne s'applique pas - article 636											
L'article 630 ne s'applique pas - article 636											
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											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
PIIA											



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 : 2406-3785

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 31260Ha du quartier de Sillery.

OBJET

La zone 31260Ha se situe le long du boulevard René-Levesque, du côté sud, entre l'avenue Rodolphe-Forget et l'avenue Holland.

La modification à la grille de spécifications 31260Ha vise à retirer le groupe d'usages C10 *Établissement d'hébergement touristique général* et la superficie de plancher maximale qui lui est associée.

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 *Corridor structurant* 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

La zone visée est dans l'aire de grande affectation du sol *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
François Trudel, directeur, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement