

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-255 Date : 06 Mai 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil d'arrondissement Date cible : 26 Mai 2025	
Projet			
Objet		Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555 (75-77, rue des Remparts, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)	
Code de classification		No demande d'achat	
EXPOSÉ DE LA SITUATION			
La demande vise à autoriser un usage du groupe C10 Établissement d'hébergement touristique général au Monastère des Augustines. Ce règlement est lié au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 554 (75-77, rue des Remparts, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants). Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Bien que certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés par la Politique de participation publique de la Ville de Québec, aucune mesure de participation active ne sera réalisée. Le motif qui justifie cette décision est que la modification ne vise que le terrain du Monastère des Augustines et non l'ensemble de la zone, les impacts sont donc limités. Toutefois, des mesures d'information complémentaires et de rétroaction, en plus des mesures de consultation obligatoires prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par 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 La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555; 2° D'utiliser des mesures d'information complémentaires; 3° De demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire; 4° De demander au conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire de tenir une 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 :			

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-255 Date : 06 Mai 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil d'arrondissement Date cible : 26 Mai 2025	
Projet			
Objet		Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555 (75-77, rue des Remparts, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)	
RECOMMANDATION			
1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555;			
2° De donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555.			
TROISIÈME ÉTAPE :			
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555.			
IMPACT(S) FINANCIER(S)			
ÉTAPES SUBSÉQUENTES			
ANNEXES			
Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)			
Annexe 2 : Règlement (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)			
Emmanuel Bel		Favorable 2025-05-07	
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Julie-B Desjardins		Favorable 2025-05-07	
Carolyn Larouche			
Marie-Pierre Raymond		Favorable 2025-05-07	

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-255 Date : 06 Mai 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil d'arrondissement Date cible : 26 Mai 2025	
Projet			
Objet Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 555 (75-77, rue des Remparts, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)			
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Résolution(s)			



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

DISTRICT DU CAP-AUX-DIAMANTS

QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC—CAP-BLANC—COLLINE PARLEMENTAIRE

ZONE VISÉE : 11015Pb

LOTS VISÉS : 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775, 5 852 776

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

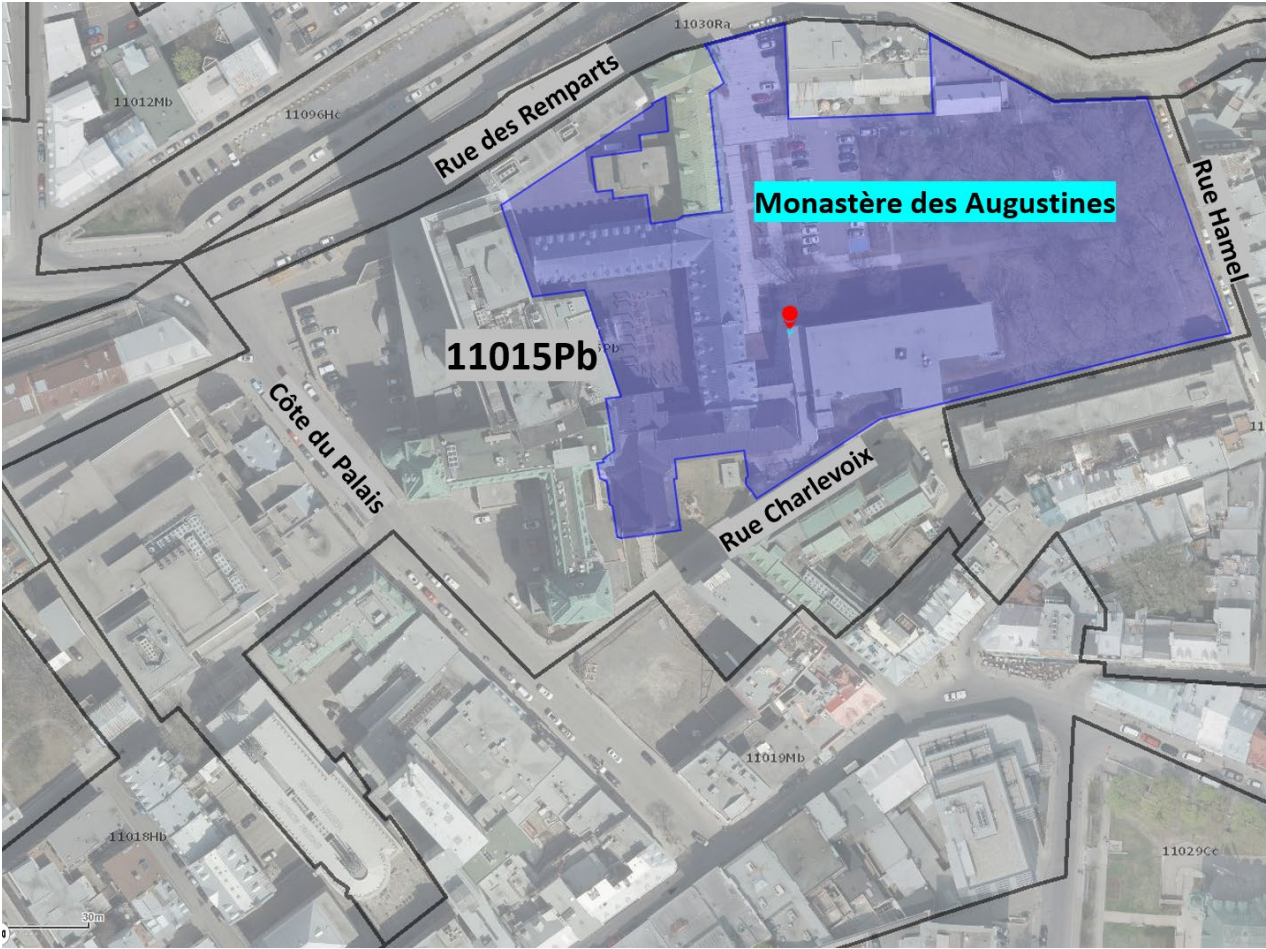
RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

Dossier n° 2504-6126

VERSION DU 2025-05-05

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Les lots visés 3 725 540 et 5 852 774 à 5 852 776, situés dans la zone 11015Pb, sont localisés approximativement au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Hamel, au nord de la rue Charlevoix et à l'est de la côte du Palais.



OBJET DE LA DEMANDE

- ☐ Modification au plan de zonage (Annexe I)
- ☐ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- ☒ Autre modification (permission d'occupation)
- ☒ Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le Site patrimonial du Monastère-des-Augustines-de-l'Hôtel-Dieu-de-Québec est un lieu historique géré depuis 2015 par l'organisme à but non lucratif Le Monastère des Augustines (Le Monastère). Sa mission est d'assurer la pérennité du legs des Augustines au bénéfice de la population actuelle et des générations futures.

Une aile de la propriété sera laissée vacante à court terme par le départ des religieuses qui l'occupe. Le Monastère projette d'y offrir de l'hébergement de courte durée pour une clientèle en hébergement et séjour de ressourcement et de répit temporaire, notamment pour des proches aidants.

En 2013, le conseil d'arrondissement a autorisé un usage du groupe *C10 Établissement hôtelier* à titre d'usage conditionnel. Ainsi, 65 chambres sont actuellement offertes pour de la location de courte durée dans les ailes du Jardin et du Noviciat. Toutefois, l'usage est actuellement dérogatoire, protégé et ne peut pas être exercé dans une autre aile du bâtiment.

Récemment, la Ville a révisé sa réglementation relativement à l'usage d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire (*C10 Établissement d'hébergement touristique général*). Dans le Vieux-Québec, cette révision s'est traduite par le retrait de l'usage C10 dans les zones où il était contingenté. Des permissions d'occupation ont été accordées pour les établissements existants dans ces zones qui exerçaient déjà un tel usage. Aussi, la norme de « logement protégé » a été maintenue là où elle était en vigueur.

La demande du Monastère est cohérente avec cet exercice dans la mesure où l'usage est déjà offert dans deux ailes du bâtiment. De plus, l'aspect social de l'hébergement proposé répond à un besoin spécifique d'hébergement, notamment pour les proches aidants, tout en permettant la mise en valeur et la pérennité d'une propriété à haute valeur patrimoniale.

Il est donc proposé d'autoriser l'usage souhaité en ajoutant la propriété du Monastère à celles pour lesquelles l'usage C10 est autorisé par permission d'occupation. Cet outil autoriserait l'usage uniquement pour les lots visés sans modifier le zonage pour les autres propriétés de la zone 11015Pb.

MODIFICATION PROPOSÉE

**Ajouter des lots (terrain du Monastère des Augustines) à la section LXXXIII du chapitre XX :
Permission d'occupation relative à l'exercice d'un usage du groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* :**

1^{er} Règlement – Territoire d'application de la permission d'application :

Ajouter – les lots 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775, 5 852 776 au premier alinéa de l'article **939.370** (usage et territoire visé)

Ajouter – le nouveau plan **RCA1VQ4PT67f** illustrant les lots visés à l'**annexe IV**

2nd Règlement – Approbation de la permission d'occupation :

Ajouter – les lots visés au premier alinéa de l'article **939.371** (permission d'occupation approuvée)

Ajouter – les lots visés au deuxième alinéa de l'article **939.372** (délai d'occupation)



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 555

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE DEMANDE
D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 3 725 540, 5 852 774,
5 852 775 ET 5 852 776 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 La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'autoriser l'occupation, par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, de la partie du territoire formée des lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, sis au 75-77, rue des Remparts.

Ces lots sont situés dans la zone I1015Pb, laquelle est localisée à l'est de la rue Saint-Stanislas et de son prolongement vers le nord, au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Hamel et au nord des rues Saint-Jean et Couillard.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 555**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE DEMANDE
D'OCCUPATION SUR LES LOTS NUMÉROS 3 725 540, 5 852 774,
5 852 775 ET 5 852 776 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 939.371 du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q.4, est modifié, dans ce qui précède le paragraphe 1°, par :

1° l'insertion, après « 1 213 787, », de « 3 725 540, »;

2° le remplacement de « et 4 178 588 » par « , 4 178 588, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 ».

2. L'article 939.372 de ce règlement est modifié par l'addition de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa, à l'égard des lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, l'occupation doit commencer dans un délai de quatre ans à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur les lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec*, R.C.A.1V.Q. 555. ».

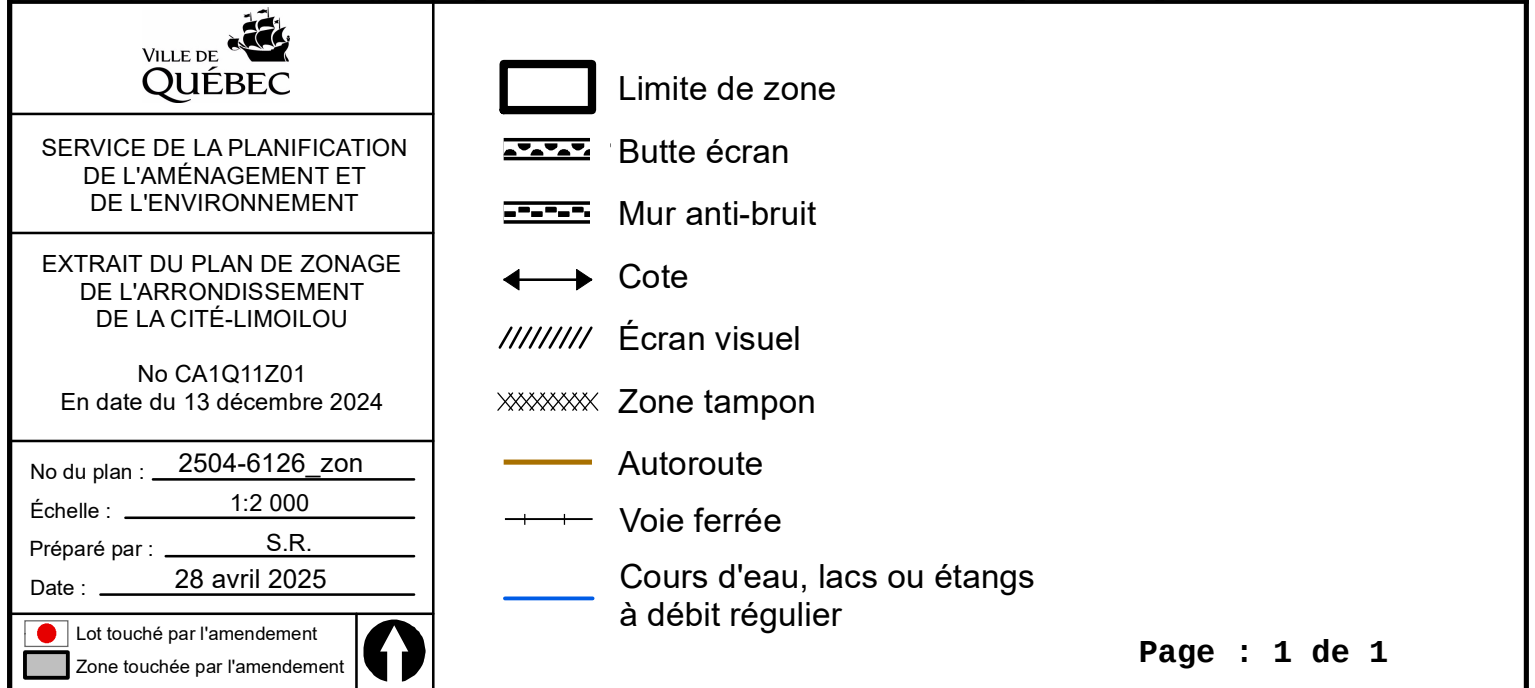
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'autoriser l'occupation, par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, de la partie du territoire formée des lots numéros 3 725 540, 5 852 774, 5 852 775 et 5 852 776 du cadastre du Québec, sis au 75-77, rue des Remparts.

Ces lots sont situés dans la zone I1015Pb, laquelle est localisée à l'est de la rue Saint-Stanislas et de son prolongement vers le nord, au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Hamel et au nord des rues Saint-Jean et Couillard.

Numéro 087C-GT2005R255



VILLE DE QUÉBEC RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS											
En vigueur le 2024-06-21				R.V.Q. 3264				11015Pb			
USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment							
				Isolé	Jumelé	En rangée					
H2 Habitation avec services communautaires				Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
				Minimum							
				Maximum							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
C1 Services administratifs											
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES				Type			Localisation				
C30 Stationnement et poste de taxi				Souterrain			100				
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
P1 Équipement culturel et patrimonial											
P2 Équipement religieux											
P3 Établissement d'éducation et de formation											
P5 Établissement de santé sans hébergement											
P6 Établissement de santé avec hébergement											
P7 Établissement majeur de santé											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :				Un bar est associé à un usage de la classe Publique - article 236							
				Un restaurant est associé à un usage de la classe Publique - article 237							
Usage spécifiquement exclu :				La location, pour une période n'excédant pas 31 jours, d'une chambre à une clientèle de passage est prohibée - article 177							
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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						23 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										25 %	5 %
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					
CV* 1 A a				4400 m²			65 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une case de stationnement sur un lot situé à moins de 250 mètres est autorisé - article 609											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 2 Patrimonial											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514											
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											
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
Arrondissement historique											





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

Destinataire : Emmanuel Bel
Conseiller en urbanisme
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Judith Gagnon Beaulieu
Conseillère en urbanisme

Date : Le 5 mai 2025

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement, R.A.V.Q. 1310, et au
Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier 2504-6126

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 La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4*, relativement à la zone 11015Pb du quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire.

OBJET

La zone 11015Pb est située approximativement au sud de la rue des Remparts, à l'ouest de la rue Hamel, au nord de la rue Charlevoix et à l'est de la côte du Palais.

La modification vise à permettre l'ajout d'hébergement de courte durée au Monastère des Augustines. Plus précisément, il s'agit d'ajouter des lots du terrain du Monastère à la permission d'occupation relative à l'exercice d'un usage du groupe *C10 établissement d'hébergement touristique général* déjà existante.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone 11015Pb est dans les aires de grande affectation du territoire *Centre-ville*. Le grand groupe d'usages *Hébergement* est autorisé dans les grandes affectations *Centre-ville* 11015Pb.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Accorder la priorité au renforcement des pôles commerciaux existants.

Capitale durable : valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt

Territoires d'intérêt historique et culturel :

- Protéger le caractère patrimonial des territoires d'intérêt historique et culturel;

- Mettre en valeur les territoires d'intérêt historique et culturel afin de contribuer à la qualité de vie des citoyens, au renforcement du sentiment d'appartenance de la collectivité et pour préserver le caractère identitaire propre au territoire de l'agglomération.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PDAD)

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Centre-ville (CV)*. Le grand groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général* est autorisé dans l'aire de grande affectation du sol *Centre-ville (CV)*.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est illimitée dans l'aire de grande affectation du sol *Centre-ville (CV)*.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Centre-ville, centres majeurs d'activités et secteurs d'emplois (espaces à vocation industrielle et/ou d'affaires, secteurs de commerces de grandes surfaces)

- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces.

Objectifs relatifs au développement économique applicables 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*, 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.

Judith Gagnon Beaulieu

Judith Gagnon Beaulieu
Conseillère en urbanisme

c. c. : Mme Mylène Gauthier, directrice
Division de la planification du territoire