VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs

- **Règlement R.V.Q. 2931 : modifiant le PDAD relativement au PPU**
- **Règlement R.C.A.3V.Q. 291 : modifiant le Règlement sur l'urbanisme R.C.A.3V.Q. 4 (concordance au PPU)**

Séance d'information du 20 mai
Consultation écrite du 21 mai au 4 juin 2021

CONTEXTE

PPU du site patrimonial de Sillery adopté en décembre 2015

- Premières modifications depuis l'entrée en vigueur
- <u>Deux modifications **distinctes**</u>
  1. Une demande d'ajustement ciblée : nombre de logements par bâtiment
  2. Une demande d'ajustement ciblée : nombre de logements et hauteur du bâtiment

Pourquoi?

Évolution normale du territoire et impossibilité d'anticiper tous les projets

CONTEXTE

Aspects non touchés

- Fondements et vision du PPU inchangés
- Grandes orientations et objectifs maintenus
- Éléments de consensus établis en 2015 intouchés

PROCESSUS D'ADOPTION ET DE CONSULTATION

- Adoption d'un **projet de règlement** modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement **relativement au PPU**
- L'entrée en vigueur du règlement modifiant le PPU entraîne **l'obligation de modifier** le règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement **en concordance**

La Ville prévoit une **consultation simultanée** sur le projet de **règlement modifiant le PPU** et le **projet de règlement de concordance**

Consultation publique en vertu de la L.A.U.

Rue Sheppard et Avenue du Chanoine-Morel

@ Google Street View

@ Google Street View

Modification ciblée

Nombre de logements permis dans un bâtiment, rue Chanoine-Morel

MODIFICATION 1

MODIFICATION 1 - PPU

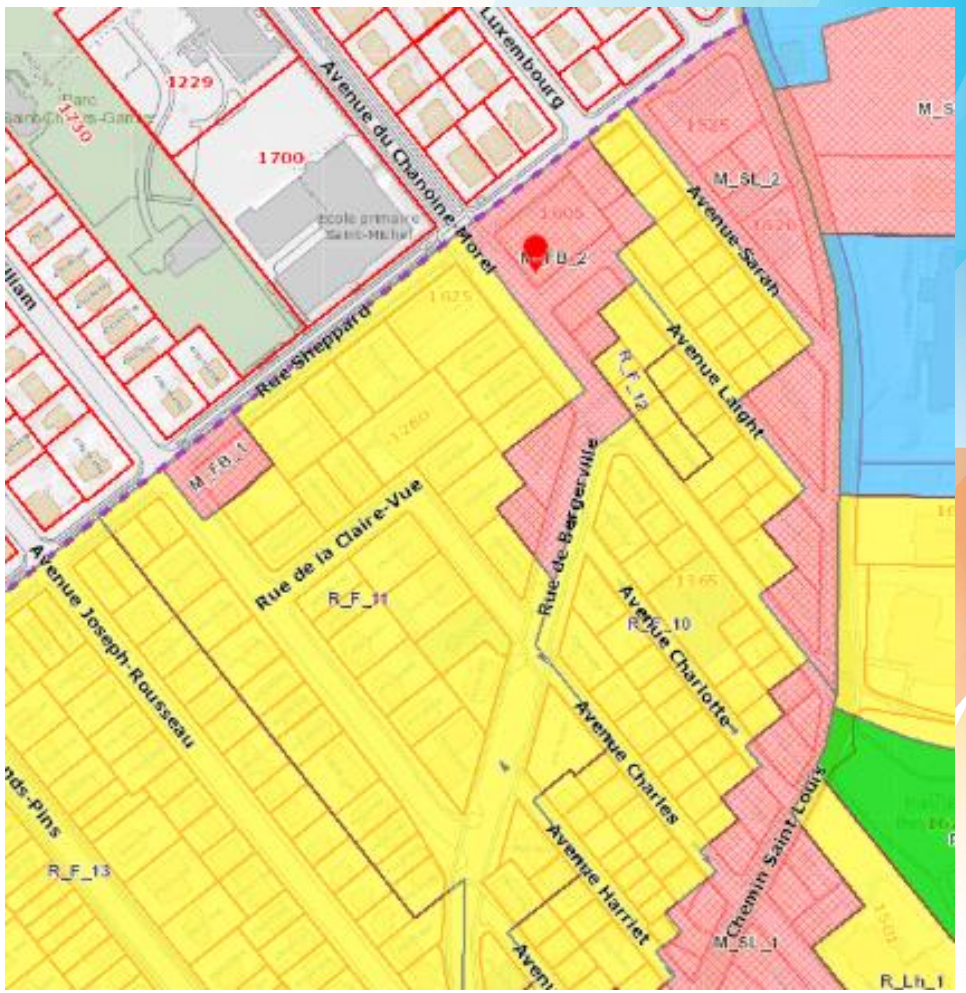
Modification du nombre de logements permis dans un bâtiment, rue Chanoine-Morel

Aire

- M_FB_2

Pourquoi

- Dans cette aire, les usages autorisés sont :
  - H1 - Logement : maximum de 18 logements
  - C20 - Restaurant
  - P5 - Établissement de santé sans hébergement
  - C1 - Services administratifs : d'un maximum de 500 m^2
- Le propriétaire demande de hausser le maximum de logements permis à 20 logements, à l'instar des aires voisines R_F_11 et M_SL_2
- L'objectif n'est pas d'agrandir le bâtiment, mais de convertir des locaux commerciaux du RC en logements



MODIFICATION 1 - PPU

Modification du nombre de logements permis dans un bâtiment, rue Chanoine-Morel

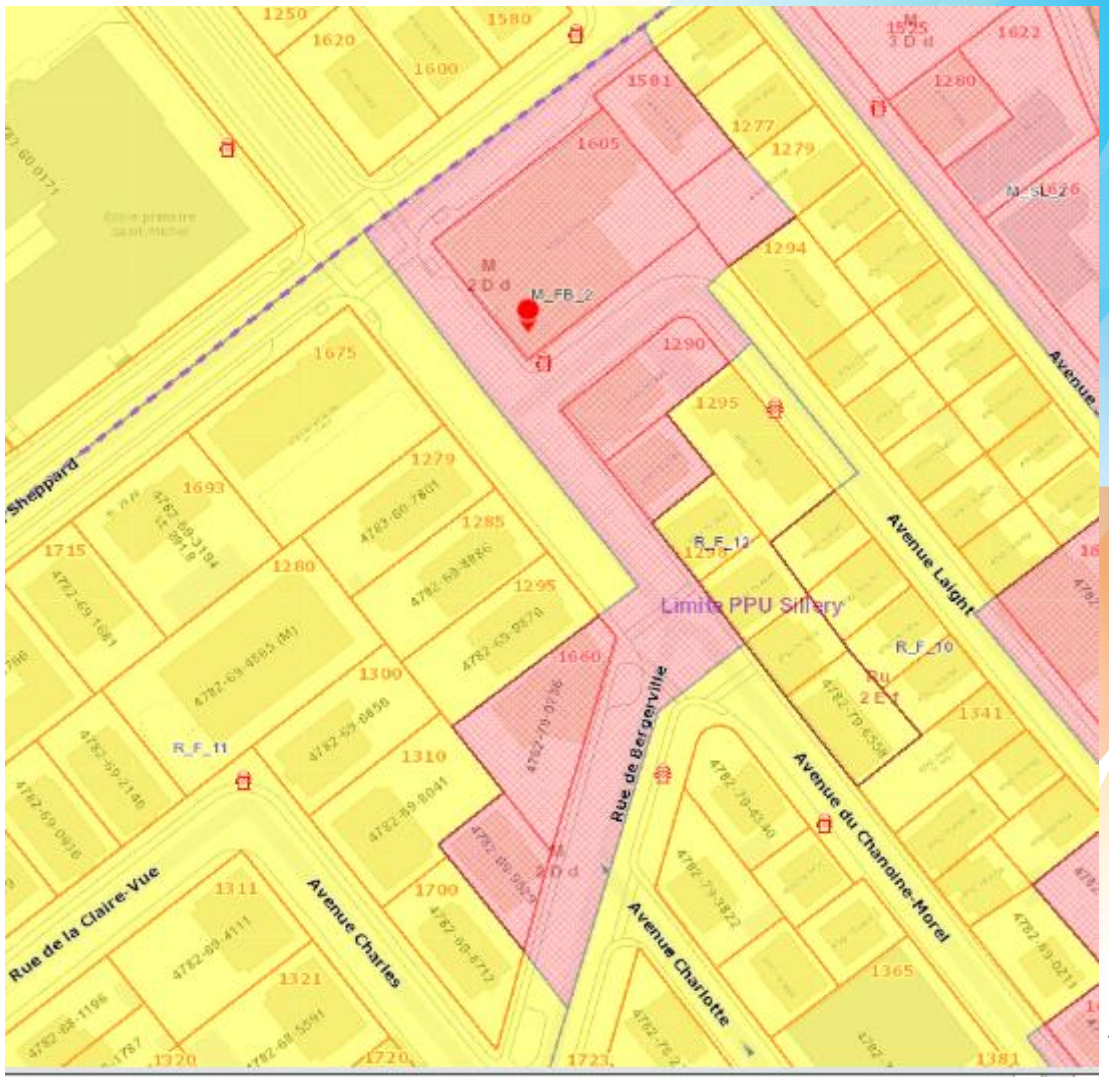
Comment

- Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment autorisé pour l'usage H1 - Logement de 18 à 20 logements

La rue du Chanoine-Morel n'est pas l'axe commercial prioritaire du quartier et le propriétaire a soulevé les difficultés rencontrées pour louer les locaux non résidentiels qui profitent d'une visibilité moindre.
Il aimerait les convertir en logements.

L'usage Habitation est déjà permis au rez-de-chaussée des bâtiments.

D'autres aires / zones voisines (notamment l'aire R_F_11 / la zone 31239Hb) permettent déjà des habitations pouvant atteindre 20 logements.



MODIFICATION 1 - CONCORDANCE

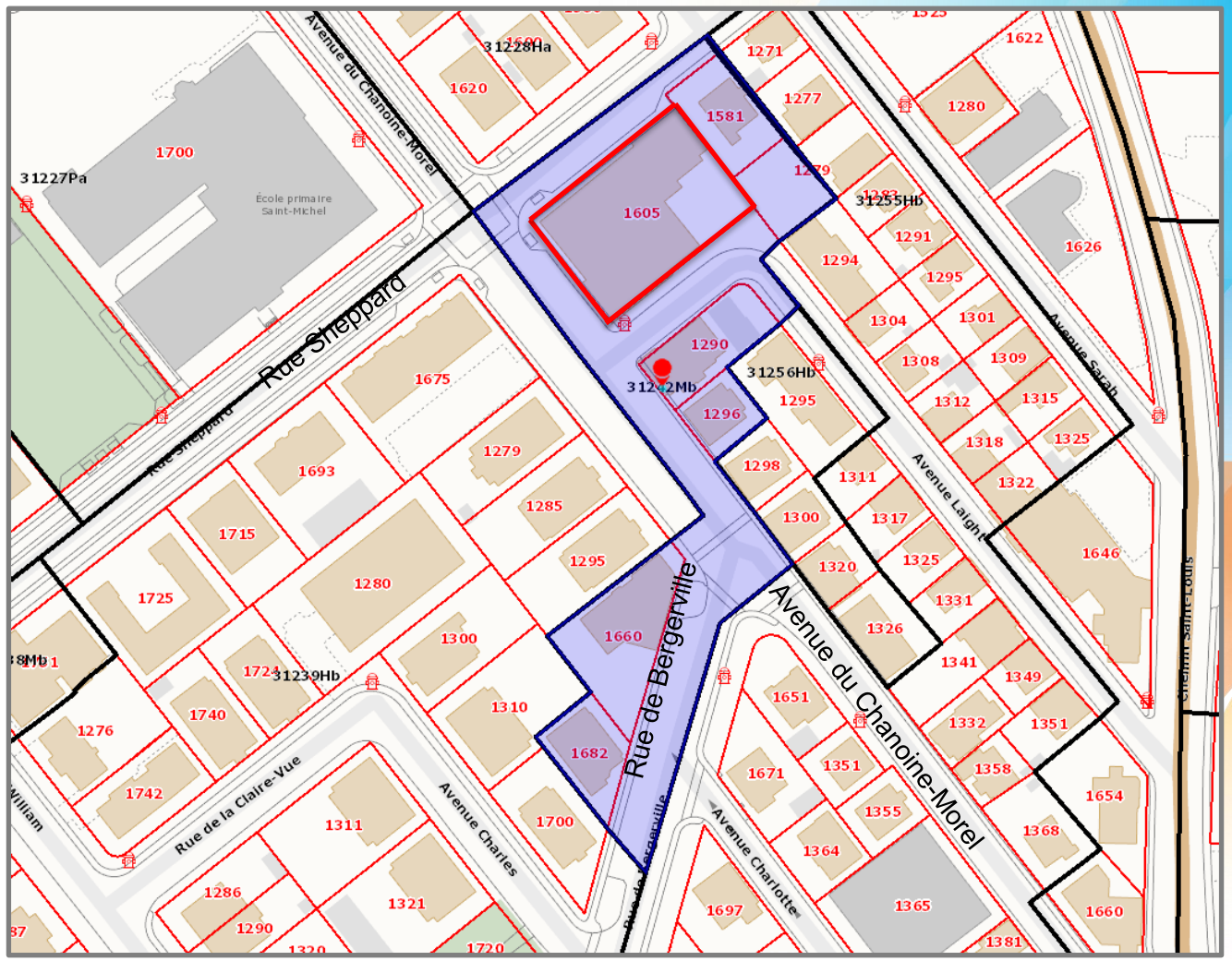
Modification du nombre de logements permis dans un bâtiment, rue Chanoine-Morel

Zone visée (1)

31242Mb

Modification

- Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment autorisé pour l'usage H1 logement de 18 à 20 logements



MODIFICATION 1 - CONCORDANCE

Modification du nombre de logements permis dans un bâtiment, rue Chanoine-Morel

Grille actuelle

VILLE DE QUÉBEC

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

En vigueur le 2016-07-13 **R.C.A.3V.Q. 179** **31242Mb**

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1 Logement	Minimum	2	0	0		
	Maximum	18	0	0		

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES

	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C1 Services administratifs	500 m²			
C2 Vente au détail et services	500 m²			

COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL

	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C20 Restaurant				

PUBLIQUE

	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
P5 Établissement de santé sans hébergement				

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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 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	1 m	3 m		2 m		10 %	

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		
M 2 D d	3300 m²	3300 m²	3300 m²	30 log/ha	

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE
Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895

ENSEIGNE

TYPE
Type 3 Rue principale de quartier

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Protection des arbres en milieu urbain - article 702

MODIFICATION 1 - CONCORDANCE

Modification du nombre de logements permis dans un bâtiment, rue Chanoine-Morel

Grille proposée

VILLE DE QUÉBEC

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

31242Mb

USAGES AUTORISÉS

HABITATION		Type de bâtiment				
		Isolé	**Jumelé**	**En rangée**		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			**Localisation**	**Projet d'ensemble**
H1 Logement	**Minimum**	2	0	0		
	Maximum	20	0	0		

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C1 Services administratifs	500 m²			
C2 Vente au détail et services	500 m²			

COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL	**Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C20 Restaurant				

PUBLIQUE	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
P5 Établissement de santé sans hébergement				

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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 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	1 m	3 m		2 m		10 %	

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		
M 2 D d	3300 m²	3300 m²	3300 m²	30 log/ha	

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE
Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

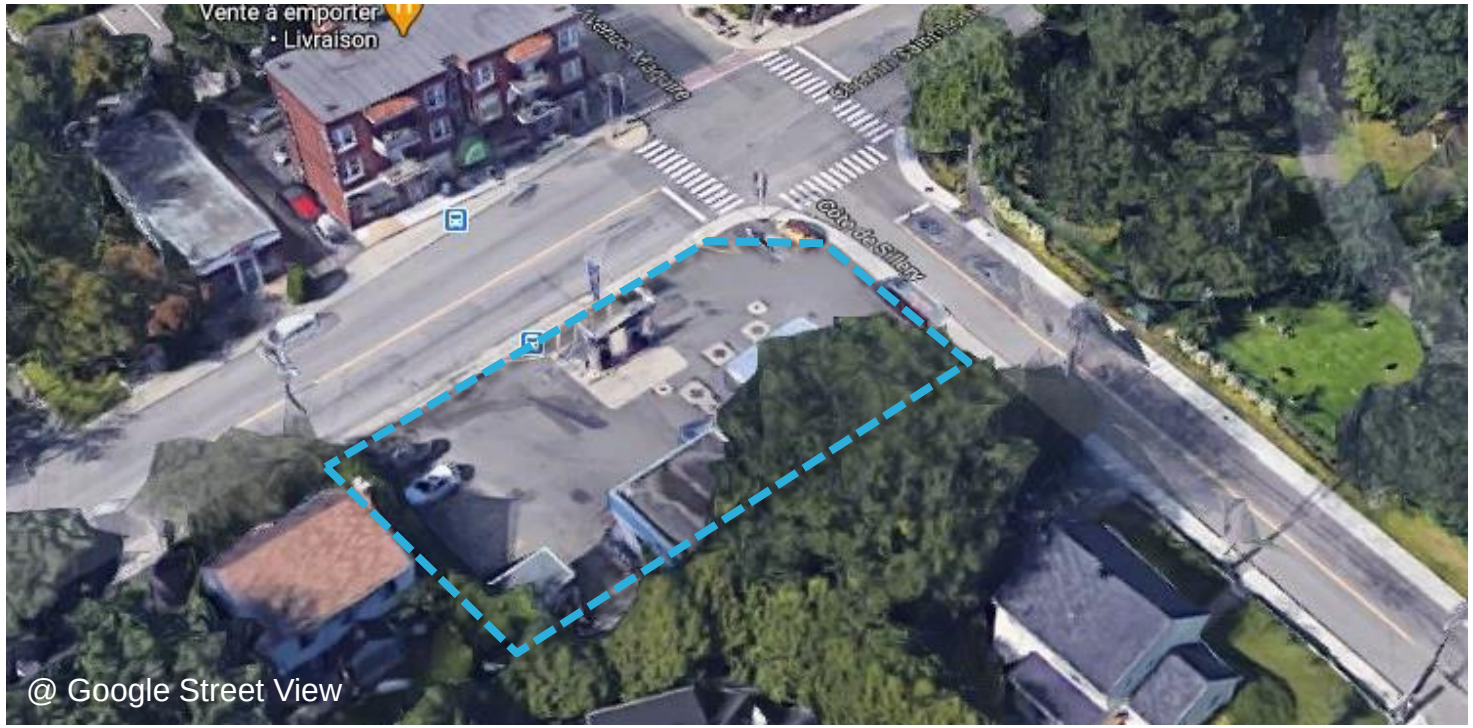
GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895

ENSEIGNE

TYPE
Type 3 Rue principale de quartier

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Protection des arbres en milieu urbain - article 702



VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Modification ciblée - côte de Sillery et chemin Saint-Louis
Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur maximale

MODIFICATION 2

MODIFICATION 2 - PPU

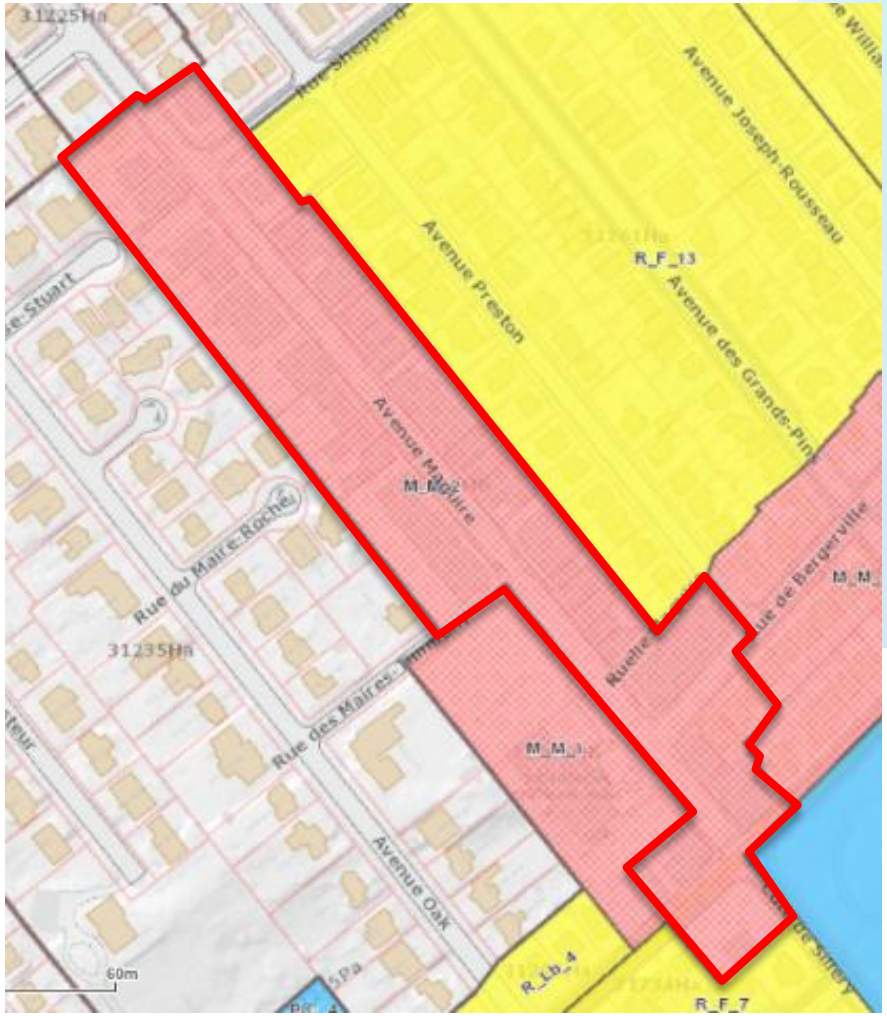
Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

Aire

- M_M_2

Pourquoi

- L'ancien garage / poste d'essence au coin du chemin Saint-Louis et de la côte de Sillery se trouve dans la même aire que l'avenue Maguire
  - Divers usages non résidentiels sont permis au RC
  - L'habitation n'est permise qu'à l'étage, sans dépasser 4 logements par bâtiment isolé ou jumelé
  - La hauteur maximale permise est de 4 étages
- Le requérant demande de hausser le maximum de logements permis par bâtiment et de permettre l'habitation au RC pour faciliter son redéveloppement



H1	Logement max. 4 unités, 2+; i, j
C1	Services administratifs
C2	Vente au détail
C3	Lieu de rassemblement
C20	Restaurant
C21	Débit d'alcool
C31	Poste de carburant
P3	Établ. éducation et formation
P5	Établ. santé sans hébergement
I2	Industrie artisanale
R1	Parc

MODIFICATION 2 - PPU

Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

Situation actuelle

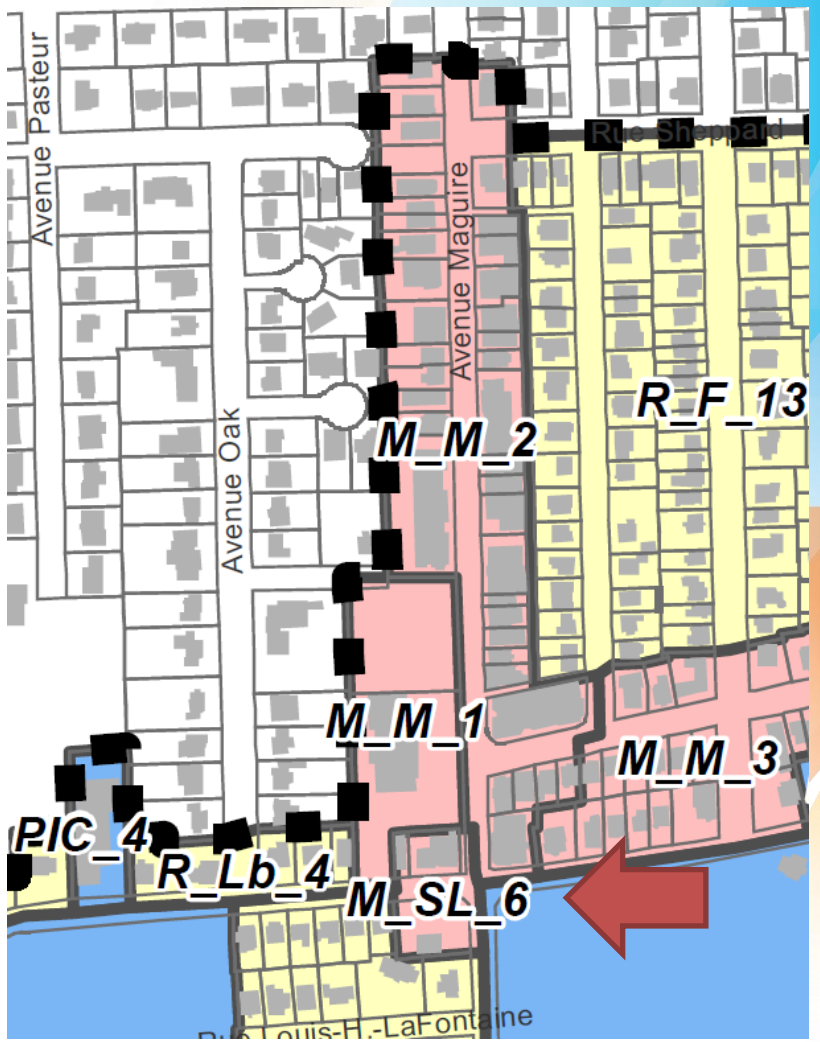
Projet soumis

MODIFICATION 2 - PPU

Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

Les analyses réalisées démontrent que :

- La hauteur permise (4 étages) cohabite moins bien avec les bâtiments voisins de l'ancien poste d'essence. Un bâtiment de 3 étages, comme en face du site, s'intégrerait mieux. De plus, le commerce est moins pertinent au sud du chemin Saint-Louis.
- Le zonage actuel permettrait de construire au moins 10 logements dans trois édifices avec commerces au RC, mais cela, dans des constructions de 4 étages.
- Autoriser un maximum de 17 logements dans un édifice isolé sans commerce au RC permet de répartir autrement les logements et de réduire la hauteur à 3 étages.

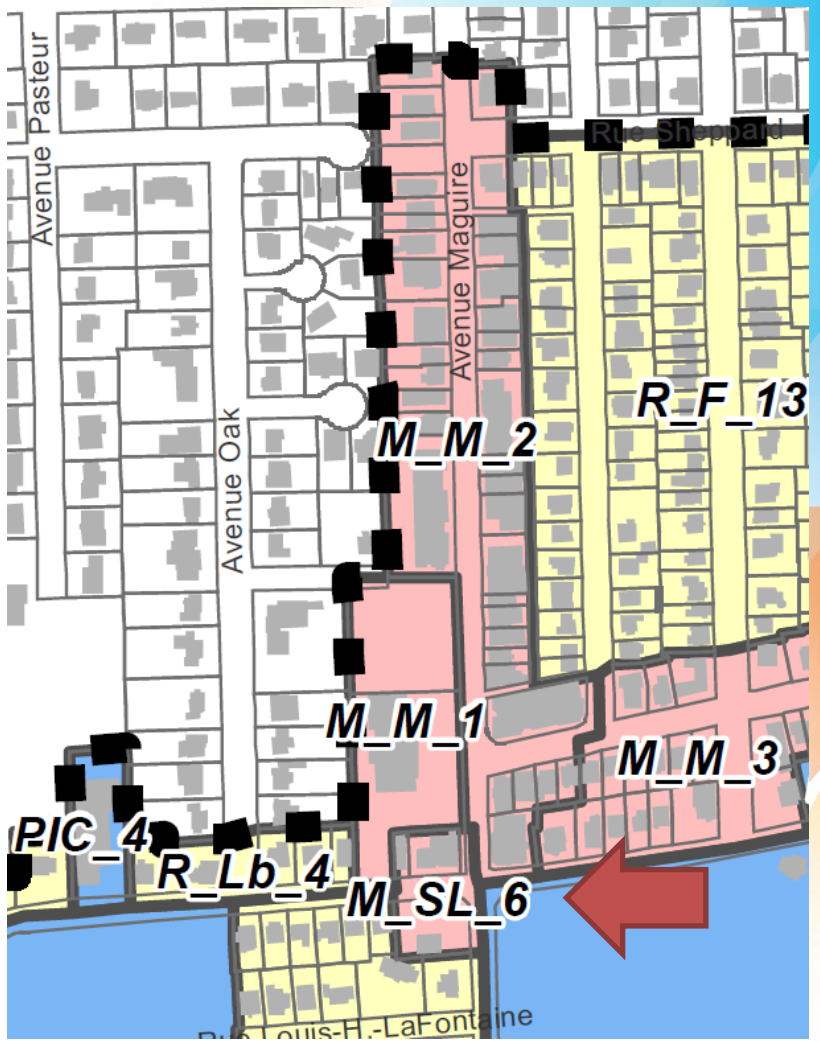


MODIFICATION 2 - PPU

Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

Comment

- Créer la nouvelle aire M_SL_6
- Augmenter à 17 le nombre maximal de logements pour l'usage H1 - Logement, dans un bâtiment isolé seulement
- Limiter les commerces permis à C1 - Services administratifs, C2 - Vente au détail et C20 - Restaurant
- Réduire la hauteur maximale permise à 3 étages ou 13 m et permettre que 20 % de la projection au sol du bâtiment atteigne 15 m ou 4 étages



MODIFICATION 2 - CONCORDANCE

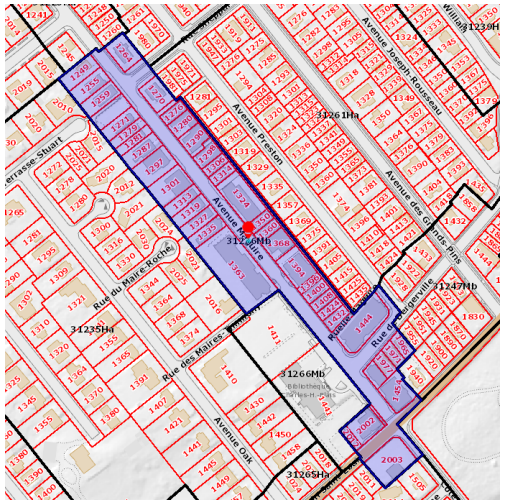
Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

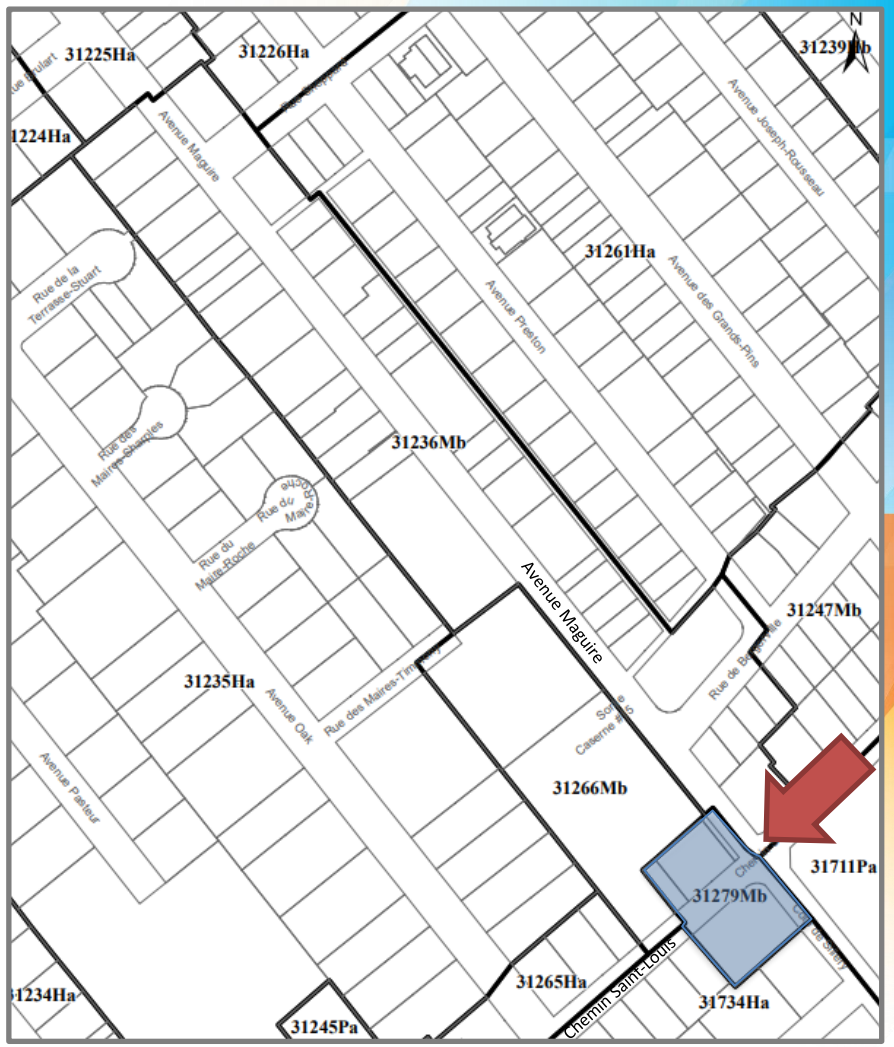
Zone visée (1)

31236Mb

Modifications

- Créer la nouvelle zone 31279Mb
- Augmenter à 17 le nombre maximal de logements pour l'usage H1 - Logement, dans un bâtiment isolé seulement
- Réduire la hauteur maximale permise à 3 étages ou 13 m et permettre que 20 % de la projection au sol du bâtiment atteigne 15 m ou 4 étages
- Limiter le nombre d'usages autorisés :
  - H1 - Logement
  - C1 - Services administratifs
  - C2 - Vente au détail
  - C20 - Restaurant
- Reconduire les autres normes de la zone 31236Mb

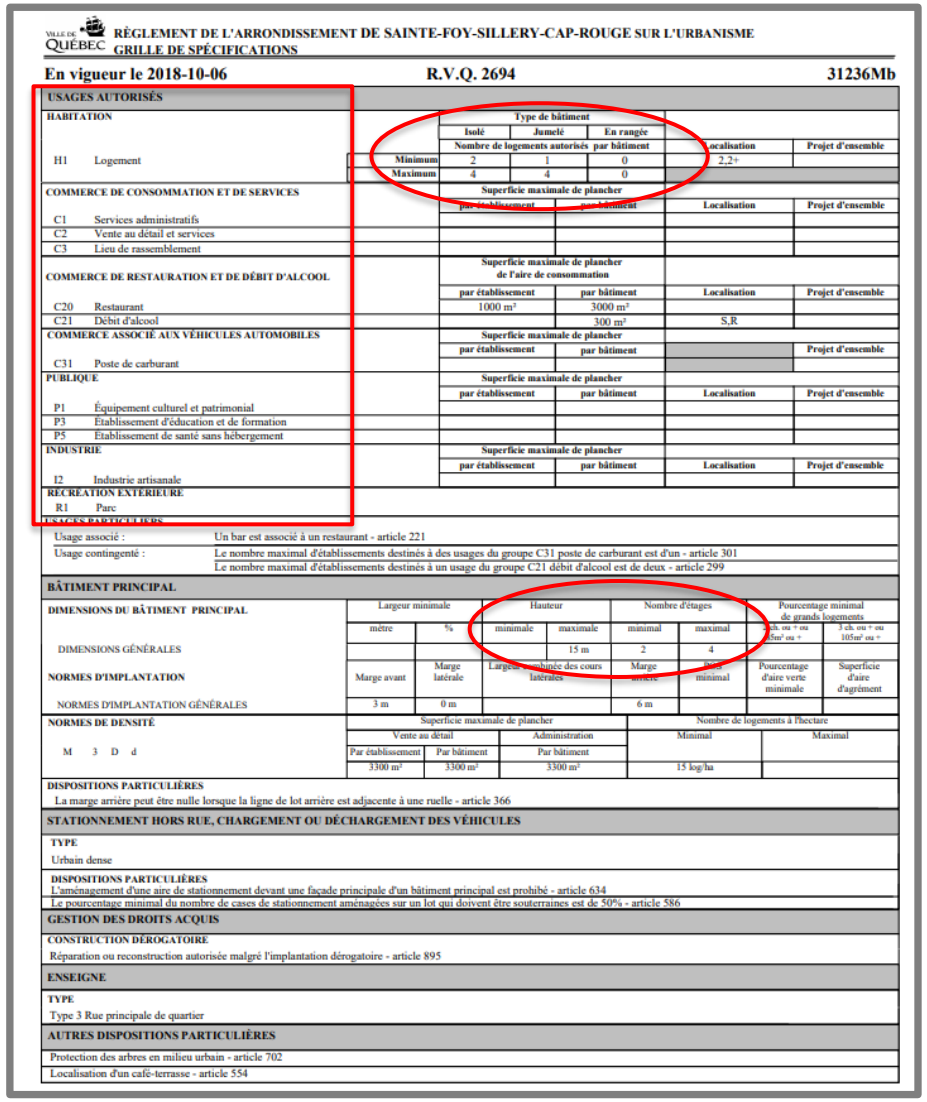




MODIFICATION 2 - CONCORDANCE

Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

Grille actuelle



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

En vigueur le 2018-10-06 | **R.V.Q. 2694** | **31236Mb**

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment: Isolé	Jumelé	En rangée	Localisation	Projet d'ensemble
		Nombre de logements autorisés par bâtiment				
H1 Logement	Minimum	2	1	0	2,2+	
	Maximum	4	4	0		

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES

	Superficie maximale de plancher par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C1 Services administratifs				
C2 Vente au détail et services				
C3 Lieu de rassemblement				

COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL

	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation: par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C20 Restaurant	1000 m²	3000 m²		
C21 Débit d'alcool		300 m²	S,R	

COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES

	Superficie maximale de plancher par établissement	par bâtiment		Projet d'ensemble
C31 Poste de carburant				

PUBLIQUE

	Superficie maximale de plancher par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
P1 Équipement culturel et patrimonial				
P3 Établissement d'éducation et de formation				
P5 Établissement de santé sans hébergement				

INDUSTRIE

	Superficie maximale de plancher par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
I2 Industrie artisanale				

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

USAGES PARTICULIERS

Usage associé : Un bar est associé à un restaurant - article 221

Usage contingenté : Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301

Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C21 débit d'alcool est de deux - article 299

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale: mètre	%	Hauteur: minimale	maximale	Nombre d'étages: minimal	maximal	Pourcentage minimal de grands logements: 2 ch. ou + ou 65m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				15 m	2	4		

NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur cumulée des cours latérales	Marge arrière	Cote minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	3 m	0 m		6 m			

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher: Vente au détail		Administration	Nombre de logements à l'hectare: Minimal	Maximal
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
M 3 D d	3300 m²	3300 m²	3300 m²	15 log/ha	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La marge arrière peut être nulle lorsque la ligne de lot arrière est adjacente à une ruelle - article 366

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Urbain dense

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895

ENSEIGNE

TYPE

Type 3 Rue principale de quartier

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Protection des arbres en milieu urbain - article 702

Localisation d'un café-terrasse - article 554

MODIFICATION 2 - CONCORDANCE

Nombre de logements permis dans un bâtiment et hauteur, côte de Sillery–chemin Saint-Louis

Grille proposée

VILLE DE QUÉBEC

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

31279Mb

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée	Localisation	Projet d'ensemble
		Nombre de logements autorisés par bâtiment				
H1 Logement	Minimum	2				
	Maximum	17				

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES

	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C1 Services administratifs				
C2 Vente au détail et services				

COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL

	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C20 Restaurant	1000 m²	3000 m²		

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				13 m	2	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	3 m	0 m		6 m			

NORMES DE DENSITÉ

M 3 D d

Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
3300 m²	3300 m²	3300 m²	15 log/ha	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Malgré la hauteur maximale prescrite, 20 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre une hauteur de 15 mètres et 4 étages - article 331.0.2

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Urbain dense

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895

ENSEIGNE

TYPE

Type 3 Rue principale de quartier

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Protection des arbres en milieu urbain - article 702

Localisation d'un café-terrasse - article 554

ÉCHÉANCIER ET CONFORMITÉ

RÈGLEMENT DE CONCORDANCE

R.C.A.3V.Q. 291

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31236MB et 31242MB afin de maintenir sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs

Ce règlement est conforme au Plan directeur de développement de la Ville de Québec (PDAD) et au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SAD)

Puisqu'il s'agit d'un règlement de stricte concordance, il ne contient pas de dispositions soumises à la procédure d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter

ÉCHÉANCIER

Règlement modifiant le PPU et règlement de concordance

Étape	Échéance (2021)
Avis de motion du projet de règlement modifiant le PPU	Avril
Séance d'information et consultation écrite (Demande d'opinion au conseil de quartier)	Mai - Juin
Adoption du règlement modifiant le PPU	Juillet
Entrée en vigueur du PPU	Juillet
Adoption du règlement de concordance	Août

MERCI!