



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2025-254 <b>Date :</b> 06 Mai 2025
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b> 26 Mai 2025
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Adoption du 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)
<b>Code de classification</b>	<b>No demande d'achat</b>
<b>EXPOSÉ DE LA SITUATION</b>	
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 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).	
Ce règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.	
<b>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</b>	
<b>ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES</b>	
L'analyse complète est présentée dans la fiche de modification en annexe.	
<b>RECOMMANDATION</b>	
<b>PREMIÈRE ÉTAPE :</b>	
1° D'adopter le projet du 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;	
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 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;	
3° D'utiliser des mesures d'information complémentaires;	
4° De demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire;	
5° De demander au conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire de tenir une assemblée publique de consultation;	
6° D'accorder une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit;	
7° De fournir des mesures de rétroaction.	
<b>DEUXIÈME ÉTAPE :</b>	
D'adopter le 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.	
<b>IMPACT(S) FINANCIER(S)</b>	



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2025-254 <b>Date :</b> 06 Mai 2025
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b> 26 Mai 2025
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Adoption du 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)
<b>IMPACT(S) FINANCIER(S)</b>	
<b>ÉTAPES SUBSÉQUENTES</b>	
<b>ANNEXES</b> Annexe 1 : Fiche de modification (électronique) Annexe 2 : Règlement (électronique) Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique) Annexe 4 : Grille de spécifications (électronique) Annexe 5 : Avis préliminaire de conformité (électronique)	
<b>VALIDATION</b>	
<b>Intervenant(s)</b>	<b>Intervention</b> <b>Signé le</b>
<b>Responsable du dossier (requérant)</b> Emmanuel Bel	Favorable 2025-05-07
<b>Approbateur(s) - Service / Arrondissement</b> Julie-B Desjardins Carolyne Larouche Marie-Pierre Raymond	Favorable 2025-05-07 Favorable 2025-05-07 Favorable 2025-05-07
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	
<b>Résolution(s)</b>	

**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

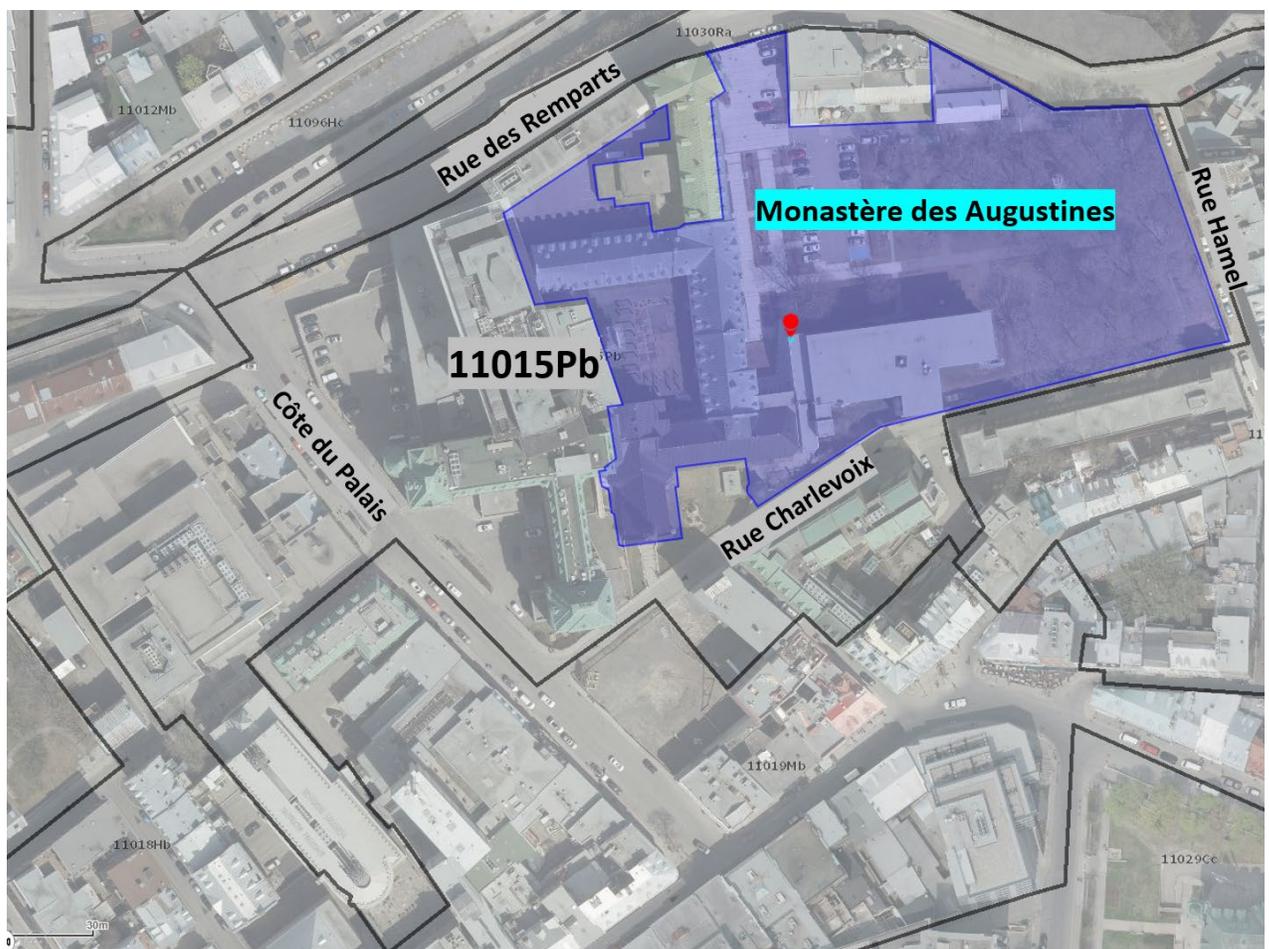
RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

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<sup>er</sup> 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**

**2<sup>nd</sup> 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. 554

**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**

---

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 que le conseil d'arrondissement puisse permettre l'occupation 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, par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général.*

*Ces lots sont situés dans la zone 11015Pb, 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. 554**

**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**

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

**1.** L'article 939.370 du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par :

1° l'insertion, après « 1 303 691, », 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 »;

3° le remplacement de « RCA1VQPT67e » par « RCA1VQ4PT67f ».

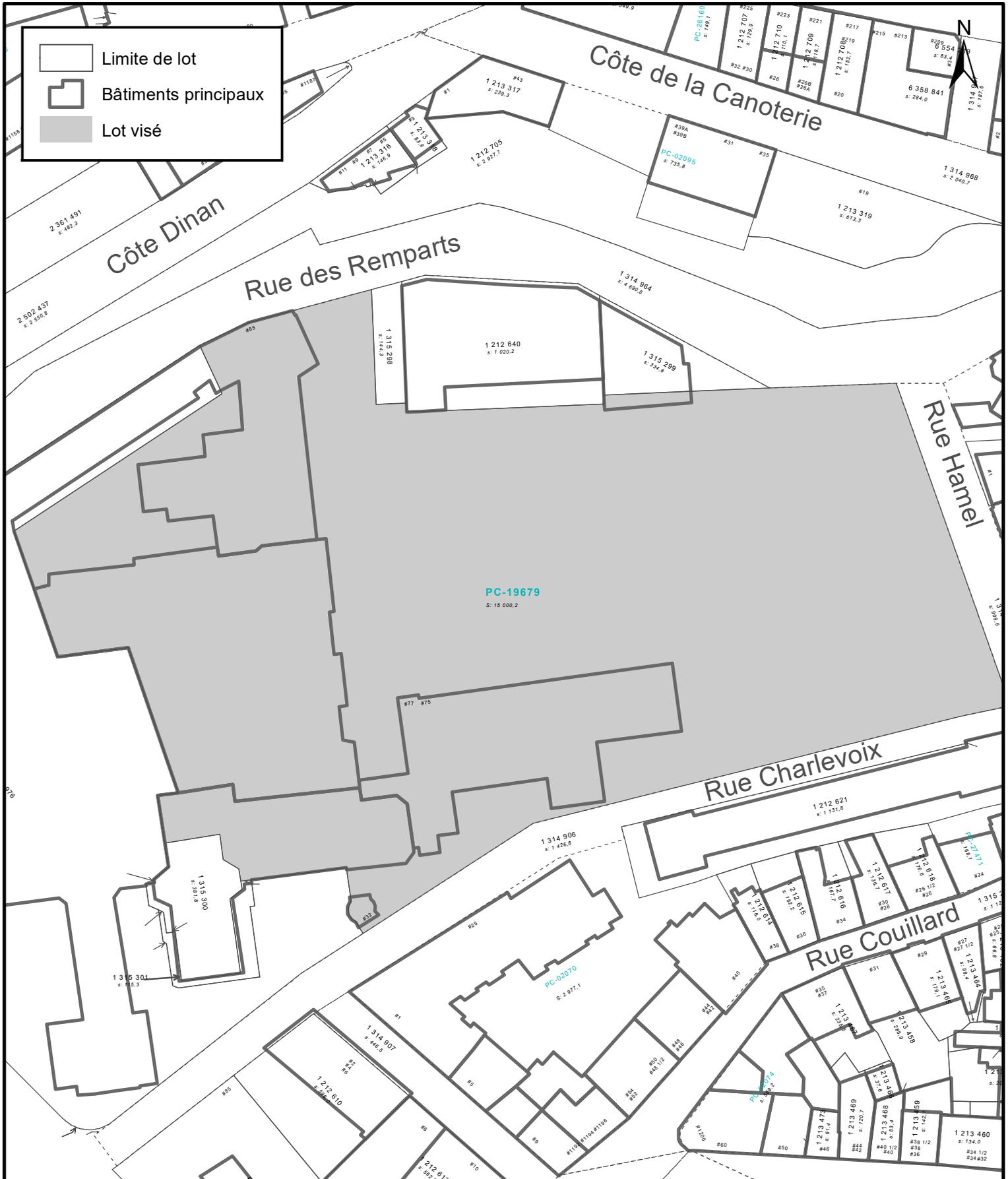
**2.** L'annexe IV de ce règlement est modifiée par l'insertion, après le plan numéro RCA1VQ4PT67e, du plan numéro RCA1VQ4PT67f de l'annexe I du présent règlement.

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

ANNEXE I

(*article 2*)

PLAN NUMÉRO RCA1VQ4PT67F DE L'ANNEXE IV



 <b>VILLE DE QUÉBEC</b>	<b>ANNEXE IV</b> <b>LOTS NUMÉROS PC-19679 (3 725 540, 5 852 774, 5 852 775, 5 852 776) -</b> <b>TERRITOIRE SUR LEQUEL UNE PERMISSION D'OCCUPATION PEUT ÊTRE PERMISE</b>	
	No du règlement : <u>  R.C.A.IV.Q. 4  </u> Préparé par : <u>          S.R.          </u>	No du plan : <u>  RCA1VQ4PT67f  </u> Échelle : <u>          1:1 000          </u> Date du plan : <u>  2025-04-29  </u>

## **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 que le conseil d'arrondissement puisse permettre l'occupation 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, par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général.*

*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 DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

11015Pb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		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			Localisation			Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
C1	Services administratifs									
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Type		%		Localisation				
		C30	Stationnement et poste de taxi	Souterrain		100				
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
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 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> 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		65 log/ha				
CV*	1	A	a	4400 m <sup>2</sup>						
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