

## **Modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy - 2024 (règlements de concordance)**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q 3250 (pour les zones à compétence Ville)

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. 340 (pour les zones à compétence arrondissement)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Demande d'opinion au conseil de quartier**

##### **Date et heure**

Le jeudi 22 février 2024, à 19 h 35

##### **Lieu**

Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin, salle RC-02  
895, avenue Myrand

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
6. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
7. Recommandation du conseil de quartier.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge – quartier de La Cité-Universitaire

### Description des projets et principales modifications

Des modifications sont proposées pour le PPU du plateau centre de Sainte-Foy. Deux projets de modification sont proposés pour le quartier de La Cité-Universitaire. Le premier projet vise à autoriser les différents types de commerces à tous les niveaux dans les 3 centres commerciaux. De façon plus précise, il consiste à retirer la localisation verticale de certains usages commerciaux et à restreindre uniformément les usages résidentiels uniquement aux étages supérieurs pour les 3 centres commerciaux du pôle Laurier. L'objectif de ce projet vise à favoriser le maintien de la dynamique commerciale dans les centres commerciaux situés au 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier.

Un deuxième projet de modification est proposé, soit celui de retirer le nombre maximal de chambres dans l'aire d'affectation R\_SD7 qui comprend 3 zones dont 2 sont situés dans le quartier de La Cité-Universitaire. Les propriétaires d'une maison de chambres située au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois souhaitent ajouter des chambres supplémentaires au bâtiment dont la limite maximale de 15 chambres est atteinte. L'objectif est de répondre à une demande pour une clientèle particulière, et ce, en cohérence avec la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025.

Les détails des modifications proposées se trouvent dans les sommaires décisionnels et les fiches de modifications réglementaires sur la page du projet.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/participation-citoyenne-programme-particulier-durbanisme-pour-le-plateau-centre-de-sainte-foy)

---

## Participation

### Conseillers municipaux :

- M. David Weiser, conseiller municipal, membre du comité exécutif, district électoral du Plateau
- M<sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif et conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery

### Personnes-ressources

- M<sup>me</sup> Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion du territoire

### **Animation de la rencontre**

- M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

- M. Bernard Paré, trésorier
- M<sup>me</sup> Amélie-Elsa Ferland-Raymond, vice-présidente
- M. Charles Madet
- M<sup>me</sup> Kauryne Nolla
- M<sup>me</sup> Rita Giguère
- M. Pierre Martin

### **Nombre de participants**

6 administrateurs du conseil de quartier, aucun citoyen

---

## **Projet**

### **Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier de La Cité-Universitaire : 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier.

### **Description du projet et principales modifications**

Uniformiser la localisation des groupes d'usages Habitation au-dessus du 2<sup>e</sup> étage des centres commerciaux : localisation verticale de certains usages au 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier.

L'objectif est de favoriser le maintien de la dynamique commerciale dans les centres commerciaux, d'assouplir les exigences liées à la localisation verticale de certains usages et de restreindre uniformément les usages résidentiels uniquement aux étages supérieurs des bâtiments.

- Autoriser les différents types de commerces à tous les niveaux dans les 3 centres commerciaux.
- Uniformiser la localisation des groupes d'usages Habitation au-dessus du 2<sup>e</sup> étage.

### **Documentation disponible sur la plateforme de participation publique**

[Participation citoyenne - Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca/participation-citoyenne-programme-particulier-d-urbanisme-pour-le-plateau-centre-de-sainte-foy)

## Modifications liées au règlement de concordance R.V.Q 3250

**Localisation verticale de certains usages au 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier (pôle commercial Laurier) :** recommandation favorable à la majorité des administrateurs du conseil de quartier.

| Options soumises au vote |                 | Description des votes  |
|--------------------------|-----------------|--|
| Options                  | Nombre de votes |  |
| <b>A.</b>                | <b>5</b>        | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.   |
| <b>B.</b>                | <b>1</b>        | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.  |
| <b>C.</b>                | <b>0</b>        | <b>Accepter la demande, avec propositions de modifications</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières. |
| <b>Abstention</b>        | <b>0</b>        |  |
| <b>TOTAL</b>             | <b>6</b>        |  |

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- On demande une précision quant à la localisation des groupes d'usage Habitation qui sont autorisés et visés au-dessus des commerces pour les trois centres commerciaux.

**Réponse de la Ville :** Il est souhaité autoriser le groupe d'usage H1 et H2 au-dessus du deuxième étage comme c'est actuellement le cas pour d'autres zones.

- On dit comprendre que le zonage n'est pas touché par la modification au PPU et que dans l'éventualité où un centre commercial voulait modifier la hauteur du bâtiment, le respect de la réglementation en vigueur prévaudrait.

**Réponse de la Ville :** *Il est confirmé que la réglementation de la hauteur des bâtiments doit être respectée.*

- On souligne que le PPU permet une bonne latitude à la Ville, mais il enlève toutefois un bras de levier aux citoyens qui souhaitent influencer la Ville.

**Réponse de la Ville :** *Le PPU Plateau centre est l'un des plus vieux PPU et la révision de celui-ci s'avère nécessaire, notamment pour faire face aux défis de la crise du logement. Par ailleurs, la Ville est intéressée à entendre les citoyens en vue d'apporter des modifications requises aux PPU et pour le zonage.*

- Le projet de modification proposé vise-t-il à autoriser l'usage Habitation comme dans le cas du centre commercial de Place Fleur de Lys?

**Réponse de la Ville :** *Les usages ne sont pas modifiés et actuellement, l'usage Habitation est déjà autorisé. La modification qui est proposée est plutôt au niveau de la localisation des usages.*

- Est-ce que des restaurants pourront être autorisés sur d'autres étages dans les bâtiments commerciaux?

**Réponse de la Ville :** *Actuellement, les restaurants sont autorisés sur les autres étages. Toutefois, dans le cas d'une clinique dentaire, celle-ci n'est actuellement pas autorisée sur tous les étages (2<sup>e</sup> étage et plus).*

- Est-ce qu'un bar pourrait se retrouver aménagé au même étage où l'usage Habitation est déjà autorisé?

**Réponse de la Ville :** *Généralement, les promoteurs s'assurent de l'absence de conflits entre les différents usages mais un bar pourrait se retrouver à côté d'un logement. En conclusion, un tel conflit ne serait pas un choix judicieux même si le PPU autorise une mixité d'usages.*

- En lien avec les statistiques sur le logement, on demande d'où proviennent-elles?

**Réponse de la Ville :** *Les données sont fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL).*

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, quartier de La Cité-Universitaire : zones 32043Hc, 32501Hc. Site : 2798, chemin des Quatre-Bourgeois.

### Description du projet et principales modifications

Ajout de chambres dans une maison de chambres existante dont le nombre maximal de 15 chambres est atteint. L'objectif est de répondre à une demande pour une clientèle particulière. Le projet est en cohérence avec la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025. Par ailleurs, il est également proposé de retirer la possibilité d'exercer dans un bâtiment jumelé ou une maison en rangée.

### Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

[Participation citoyenne - Programme particulier d'urbanisme pour le plateau centre de Sainte-Foy \(quebec.qc.ca\)](https://participation.citoyenne.quebec.qc.ca/Programme-particulier-d-urbanisme-pour-le-plateau-centre-de-Sainte-Foy)

### Modifications liées au règlement de concordance R.C.A.3V.Q 340

**Maison de chambres au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois** : 3 personnes sur 6, membres du conseil d'administration, se disent favorables à la modification telle que présentée. Également, 1 personne sur 5, membre du conseil d'administration, se montre en désaccord avec la modification et souhaite le statu quo. Pour conclure, 2 personnes sur 6, membres du conseil d'administration, souhaitent une modification réglementaire, mais demandent à la Ville d'assurer une surveillance accrue et une vigilance sur les éléments suivants :

- au niveau du respect d'exigences liées à la salubrité et à la sécurité des maisons de chambres;
- lors d'inspections avant le début des travaux, mais aussi à la fin des travaux dans l'objectif d'assurer en tout temps, le respect et la conformité des aménagements pour les occupants des chambres;
- rendre accessible aux résidants des maisons de chambres, l'information concernant les exigences que doivent appliquer les propriétaires des maisons de chambres ainsi que sur la qualité des services exigés aux propriétaires de ces bâtiments.
- on invite la Ville à prendre connaissance de la résolution du conseil de quartier du 10 janvier 2024 concernant la présence de maisons de chambres dans le quartier de la Cité Universitaire.

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de la Cité-Universitaire recommande :

- Trois administrateurs recommandent sans condition, au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux fins de sa concordance avec le PPU, R.C.A.3V.Q.340*. Un administrateur n'est pas favorable à la modification réglementaire proposée et deux sont favorables, mais sous certaines conditions.

| Options soumises au vote |                 | Description des votes  |
|--------------------------|-----------------|--|
| Options                  | Nombre de votes |  |
| A.                       | 3               | <b>Accepter la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.   |
| B.                       | 1               | <b>Refuser la demande</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.  |
| C.                       | 2               | <b>Accepter la demande, avec propositions de modifications</b><br>Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières. |
| Abstention               | 0               |  |
| <b>TOTAL</b>             | <b>6</b>        |  |

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- On demande des précisions concernant l'aire d'affectation R\_SD7.

**Réponse de la Ville :** *actuellement, le nombre de maisons de chambres autorisé est de 2. Par ailleurs, on précise qu'il est proposé de retirer la possibilité d'exercer dans un bâtiment jumelé ou une maison en rangée. En conclusion, le nombre maximal de maisons de chambres est déjà atteint dans l'aire d'affectation R\_SD7.*

- L'aire d'affectation R\_SD7 ne serait plus limitée à deux maisons de chambres, est-ce exact?

**Réponse de la Ville :** *Le nombre contingenté à deux maisons de chambres demeurerait à l'exception qu'il n'y aurait plus de nombre maximal de chambres par maison de chambres.*

- Est-il vrai de conclure que les propriétaires de la maison de chambres concernée pourront construire un étage de plus au bâtiment?

**Réponse de la Ville :** *L'ajout d'un étage supplémentaire serait permis si toutes les normes actuellement en vigueur sont respectées.*

- On dit comprendre que l'aire d'affectation R\_SD7 fait partie intégrante du PPU et qu'il faut modifier les trois zones.

- On demande si les maisons de chambres ont un propriétaire occupant.

**Réponse de la Ville :** *De façon générale, non.*

- On craint pour la qualité des chambres qui sont mises en location sur le marché. Par ailleurs, il n'est pas souhaité qu'elles se transforment pour la location Airbnb.

- **Réponse de la Ville :** *L'hébergement touristique C10 n'est pas autorisé. Et pour augmenter le nombre de chambres dans un bâtiment, les propriétaires devront déposer une demande de permis qui sera analysée par la Ville. Par ailleurs, les travaux doivent être conformes à la réglementation.*

- Est-ce qu'il existe une variation au niveau du nombre maximal autorisé pour les maisons de chambres et ce, en fonction des secteurs de la Ville?

**Réponse de la Ville :** *Il y a une variation et cela dépend du secteur concerné.*

- On trouve préoccupant le fait de retirer le nombre maximum de chambres autorisées compte tenu du fait que certaines maisons de chambres sont mal entretenues et aménagées.

**Réponse de la Ville :** *Au niveau de la réglementation, l'exigence maximale est de 16 mètres de hauteur et de 4 étages. Le gabarit est géré avec la grille de spécifications. Également, d'autres exigences peuvent servir de contrainte lors des demandes de permis des propriétaires, notamment, en ce qui concerne le nombre de cases de stationnement qui peuvent s'avérer limitatives. En conclusion, aménager des chambres supplémentaires ou procéder à des agrandissements n'est pas toujours simple pour les propriétaires de maisons de chambres.*



- Pourquoi choisir de retirer le nombre maximal de chambres plutôt que le nombre de bâtiments autorisés dans une zone? Il y a une crainte que les propriétaires actuels soient tentés de réduire les dimensions réelles des chambres aux dépens de la qualité de vie des locataires.

**Réponse de la Ville :** *Le choix est basé sur le fait qu'actuellement, il n'y a pas de demande de permis en lien avec la propriété du 2798, chemin des Quatre-Bourgeois. Par ailleurs, le nombre maximum de chambres souhaité n'est pas encore connu. Enfin, c'est ce qui explique le choix de retirer le nombre de chambres exigé. Également, lors d'une demande de permis, tout est analysé en fonction du code du bâtiment et de la réglementation municipale. Le propriétaire devra donc se conformer aux normes de stationnement en vigueur.*

- Il est suggéré qu'à partir du moment où un propriétaire de maison de chambres dépose une demande de permis, il est important de s'assurer de la conformité des lieux et des services offerts aux locataires dans l'état actuel.
- Il faut un meilleur encadrement des maisons de chambres pour limiter les abus que pourraient faire certains propriétaires.
- On remarque que certains étudiants universitaires sont appelés à quitter leur résidence du campus durant la période des vacances, et ce, au profit de l'hébergement touristique. On craint une problématique identique pour les maisons de chambres.

**Réponse de la Ville :** *La Ville n'a pas juridiction sur le campus.*

- L'encadrement des maisons de chambres est une condition importante et les normes de sécurité doivent être davantage connues et respectées afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des résidents.

**Réponse de la Ville :** *La Ville applique actuellement des normes quant à la réglementation des maisons de chambres.*

---

## Réalisation du rapport

### Date

6 mars 2024

### Rédigé par

Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par

Mme Amélie-Elsa Ferland-Raymond, vice-présidente du conseil de quartier de La Cité-Universitaire