



# Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

**Consultation publique**

5 mars 2025

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

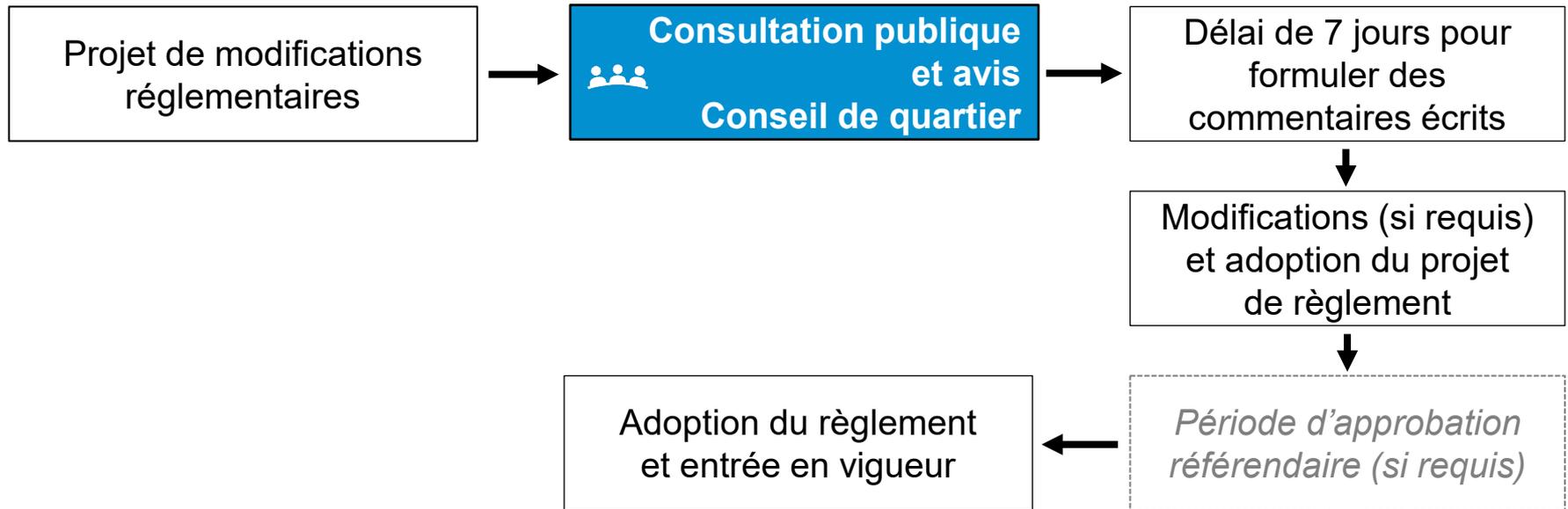
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



# Contexte de planification urbaine

# Vision de l'habitation

## Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités  
pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements  
**d'ici 2040**



**Accélérer la construction de  
logements pour tous les types de ménage**

**Créer des milieux de vie inclusifs**

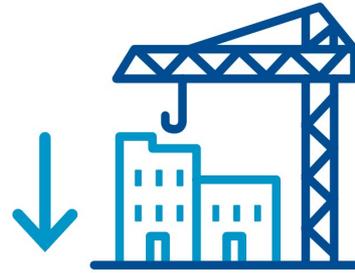
Taux d'inoccupation : 0,9 % (2023)

# Marché de l'habitation

## Contexte



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mis en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

# Actions de la Ville de Québec

## AUTORISER MAISON DE JARDIN



8

## PERMETTRE LOGEMENT D'APPOINT



## PROTÉGER LES LOGEMENTS



@Logisquebec.com

## RÉDUIRE LES DÉLAIS



@horloge-murale.com

# Situation actuelle

Qu'est-ce qu'un PIIA ?

C'est une évaluation qualitative d'un projet lors d'une demande de permis de construction sur la base d'objectifs et de critères qui visent à une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment au milieu environnant



## Procédure

1. Dépôt d'une  
demande

2. Analyse  
technique

3. Délivrance  
du permis

Délai visé par la Ville : 30 jours

# Grille de spécifications

## Règles normatives

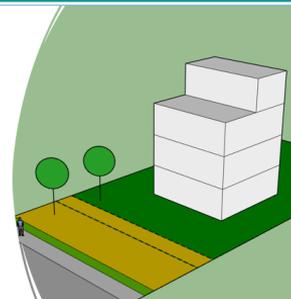
VILLE DE QUÉBEC RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2024-06-07 R.V.Q. 3294 31226Ha

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION										
		Type de bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble			
		Isolé	Jumelé	En rangée						
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment								
		Minimum	1	0						0
		Maximum	1	0						0
nombre maximal de bâtiments dans une rangée										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS GÉNÉRALES										
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
		minimale	maximale	minimale	maximale					
				15 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 85% ou +	3 ch. ou + ou 105% ou +	
				9 m		2				
DIMENSIONS GÉNÉRALES										
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	
		6 m	2 m			6 m		30 %		
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										
NORMES DE DENSITÉ										
Ru 3 E f		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
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										

### MARGE AVANT

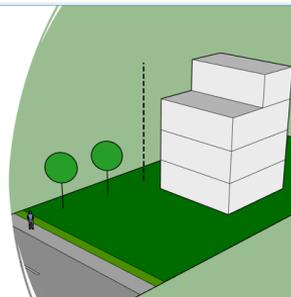
Réduire de 7 mètres à 5 mètres



17

### HAUTEUR MAXIMALE

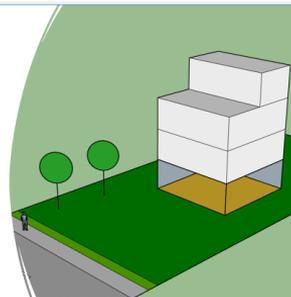
Limiter uniquement en mètres : 13, 14, 16 ou 18 mètres



20

### POURCENTAGE D'OCCUPATION AU SOL

Ajuster à 12 % ou à 15 %



19

# PERMIS ASSUJETTI À UN PIIA

## Procédure

1. Dépôt d'une  
demande

2. Analyse  
technique

et

3. Analyse des  
critères des PIIA

4. Comité consultatif d'urbanisme et  
conseil d'arrondissement

5.  
Délivrance  
du permis

Délai visé par la Ville : 60 jours

## PIIA applicables à l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Uniquement à l'arrondissement :

- PIIA Cap-Rouge Règlement N° 1154-95
- PIIA Sillery Règlement N° U-2001-11
- PIIA Sainte-Foy Règlement N° 3506

Applicable sur tout le territoire de la ville pour la construction d'un bâtiment principal dans un quartier existant (entre 1 et 8 logements)

- PIIA de densification et d'insertion

# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIFS AU TERRITOIRE DE L'ANCIENNE VILLE DE SAINTE-FOY ET LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 32513MD, 32516CD, 32517CD, 32526CD, 32527CD, 32528CD, 32529CD ET 32710MB RÈGLEMENT R.V.Q. 3407**

- Le règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

# Modifications réglementaires

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 32226HB, 32227MC, 32230MC, 32703MB ET 32721MB ET ABROGEANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIFS AU TERRITOIRE DE L'ANCIENNE VILLE DE SAINTE-FOY RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 381**

- Le règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

# Modifications réglementaires

**Un règlement de PIIA dans l'ancienne Ville de Sainte-Foy qui vise deux secteurs et différents types de travaux :**

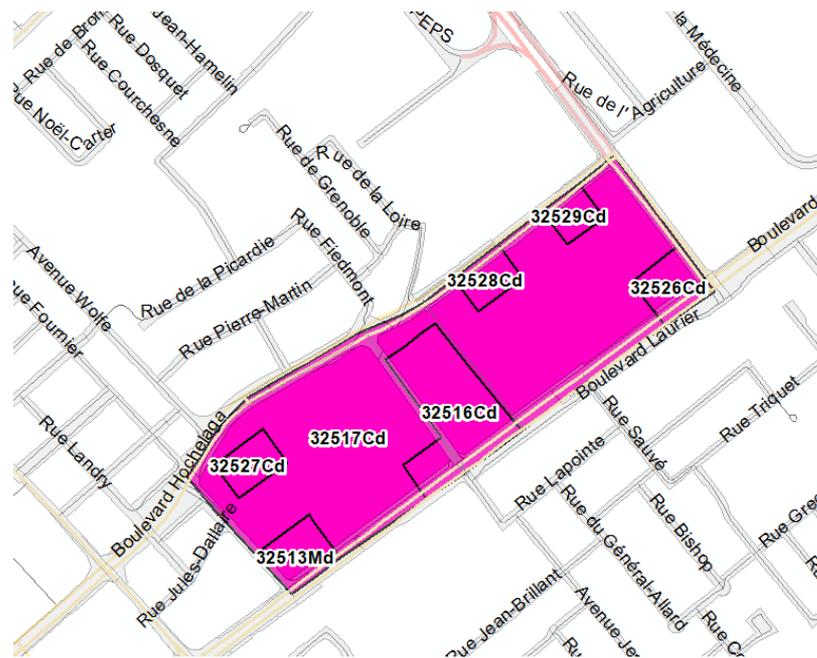
PIIA Sainte-Foy Règlement N° 3506 :

- Centre-ville
- Avenue Myrand

# Modifications réglementaires

## PIIA Sainte-Foy centre-ville

Ces zones à vocation commerciale comprennent des centres commerciaux. Le PIIA a été créé pour favoriser l'intégration harmonieuse de ces bâtiments et de leur aménagement extérieur, afin de créer un environnement attrayant avec une bonne accessibilité des piétons aux transports en commun





# Modifications réglementaires

## Abroger le PIA Sainte-Foy Centre-ville

- Les critères pour l'affichage sont trop restrictifs et ne permettent pas dans certains cas, l'affichage de l'identité de marque des commerces
- Le règlement d'urbanisme contrôle la localisation, la dimension et le type d'éclairage des enseignes

10 demandes de permis dans les 3 dernières années

# Modifications réglementaires

## Abroger le PIIA Sainte-Foy Centre-ville

- Le PIIA évalue la couleur du lettrage et du fond et le type de lettre





# Modifications réglementaires

## Modifier le PIIA concernant l'avenue Myrand

Objectif : l'architecture des bâtiments doit être en harmonie avec ce que l'on retrouve dans le secteur, soit une architecture et un affichage de qualité qui mettent en valeur la rue

- Le règlement de PIIA provient de l'ancienne Ville de Sainte-Foy et il n'est pas intégré au règlement sur l'urbanisme
- Le secteur de l'avenue Myrand a un potentiel important de redéveloppement, il est important de conserver des critères qualitatifs afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions ou des agrandissements

# Modifications réglementaires

## Modifier le PIIA concernant l'avenue Myrand

- Certains critères en vigueur sont trop restrictifs et ne permettent pas la créativité (2 matériaux de revêtement, homogénéité des ouvertures et matériaux, etc.)
- D'autres critères pourront être repris afin d'encadrer les projets de reconstruction
- Il est proposé d'alléger ce PIIA et de conserver uniquement les critères pouvant encadrer l'architecture des reconstructions
- D'autres critères seront remplacés par des normes à la grille de spécifications (matériaux, alignement des constructions)

# Modifications réglementaires

## **Modifier le PIIA concernant l'avenue Myrand**

Le Règlement N° 3506 du PIIA Sainte-Foy sera abrogé

Des normes d'implantation, des auvents et matériaux de revêtement seront ajoutés aux grilles de spécifications (plus de prévisibilité)

Un PIIA renouvelé fera partie du Règlement sur l'urbanisme de l'Arrondissement R.C.A.3V.Q. 4

# Modifications réglementaires

## Ajouter aux grilles de spécifications 32227Mc 32703Mb 32710Mb 32721Mb

Favoriser l'encadrement de la rue :

- La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 3 m

Assurer une qualité des matériaux de revêtement :

- Ajouter un pourcentage minimal de matériaux de revêtement de 50 % en façade : brique, pierre ou bloc de béton architectural. Prohiber le vinyle

Assurer un aménagement de la cour avant approprié à l'usage de la propriété :

- Un abri souple, rigide ou semi-rigide est autorisé sur un café-terrasse

# Modifications réglementaires

## Modifier le PIA concernant l'avenue Myrand

### Objectifs

Favoriser une architecture de qualité qui s'harmonise avec les autres bâtiments et le milieu

### Critères :

- Assurer une mise en valeur des coins de rue par une implantation et une volumétrie qui favorisent les jeux de retraits, décrochés en saillie ou en retrait ou d'angles dans le bâtiment
- Assurer une intégration des bâtiments avec le milieu bâti par une transition harmonieuse et une modulation de la volumétrie vers les constructions adjacentes

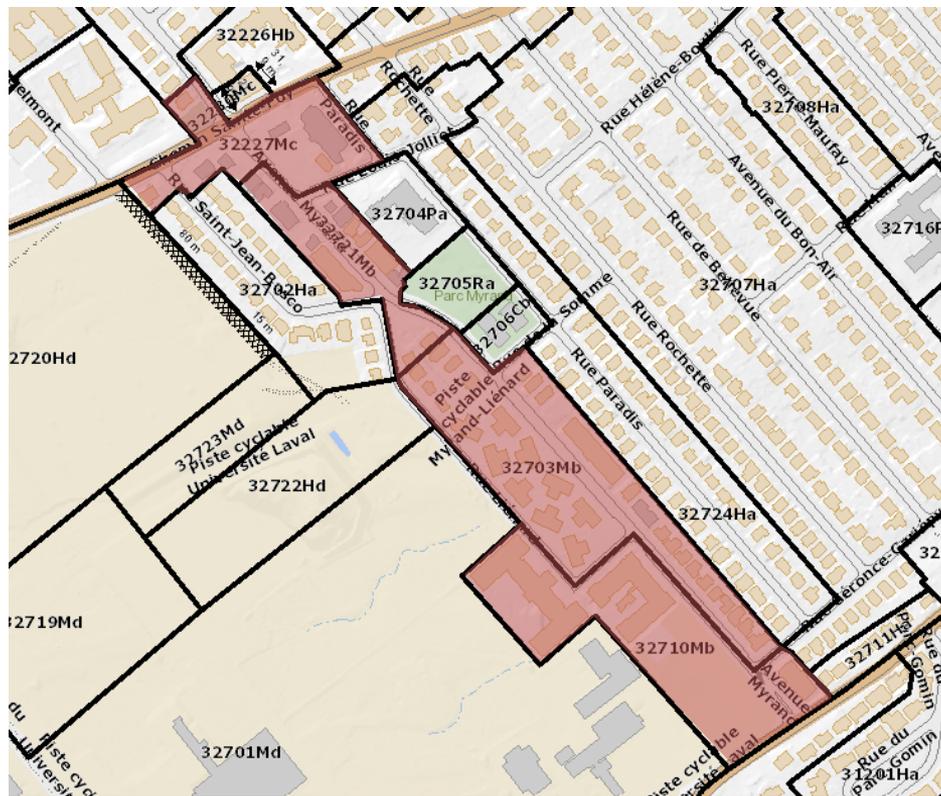
# Modifications réglementaires

## Modifier le PIA concernant l'avenue Myrand

### Critères :

- Prévoir des articulations, telles que des balcons, des galeries, des volumes, des jeux de retrait et des décrochés afin de donner un rythme à la façade
- Prévoir une construction dont le niveau du rez-de-chaussée est en relation avec le trottoir
- Prévoir un aménagement de la marge avant avec une combinaison d'aires gazonnées, de plantations et d'aménagements paysagers (résidentiel)
- Prévoir un aménagement de la marge avant avec une combinaison de surfaces dures au traitement distinct et de zones de végétation ornementale ou d'aménagements paysagers ponctuels (commercial)

# Modifications réglementaires



**Modification aux grilles de spécifications 32227Mc 32703Mb 32710Mb 32721Mb et création du nouveau PIIA**

## Abroger le Règlement de PIA de l'ancienne Ville de Sainte-Foy

- ✓ Pour plus de prévisibilité pour les demandeurs
- ✓ Délais réduits d'au moins 30 jours pour la délivrance des permis (excepté pour la rue Myrand)
- ✓ Pour contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation, lequel vise à **réduire les délais de délivrance des permis**

# Conclusion

## Un PIIA renouvelé fera partie du Règlement sur l'urbanisme de l'Arrondissement R.C.A.3V.Q. 4

- ✓ Contrôle qualitatif de l'insertion des nouveaux bâtiments ou des agrandissements
- ✓ Inclusion des normes aux grilles de spécifications concernant les matériaux de revêtement et l'implantation des bâtiments
- ✓ Simplification des critères pour plus de prévisibilité pour les demandeurs

# Prochaines étapes

Étapes	2025
Consultation publique et demande d'opinion au conseil du quartier	5 mars
Consultation écrite	6 – 12 mars
Adoption du règlement (avec modifications, si requis)	12 mai
Entrée en vigueur du règlement	Fin mai