



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

Consultation publique

11 février 2025

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

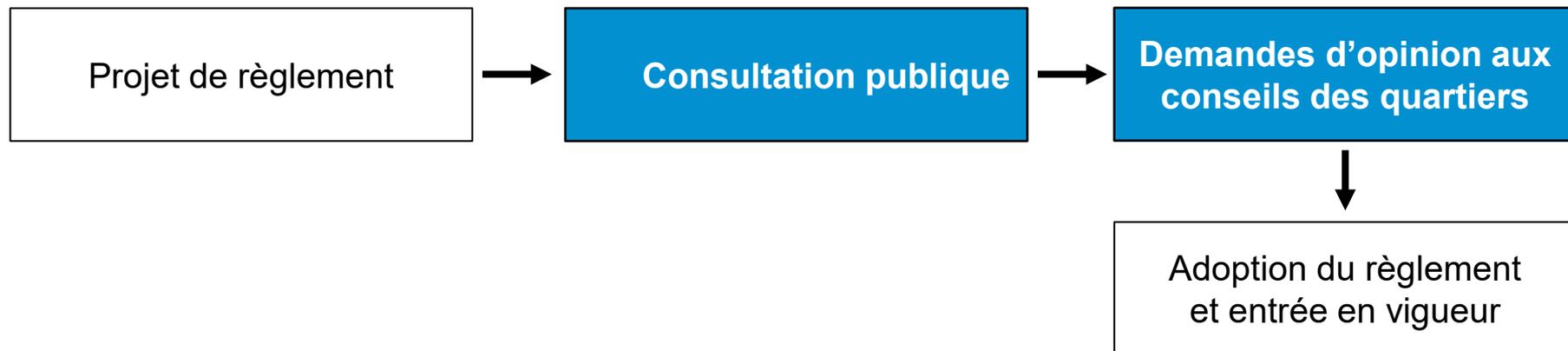
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Cheminement de la modification



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

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

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

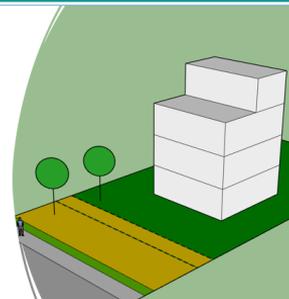
R.V.Q. 3294

31226Ha

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION											
H1 Logement		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment									
		Minimum		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		%		minimal		maximal			
				9 m		2		2 ch. ou + ou 85m² ou +			
								3 ch. ou + ou 105m² ou +			
DIMENSIONS GÉNÉRALES											
NORMES D'IMPLANTATION											
		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière			
		6 m		2 m				6 m			
								POS minimal			
								Pourcentage d'aire verte minimale			
								30 %			
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES											
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					
		2200 m²		2200 m²		1100 m²					
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

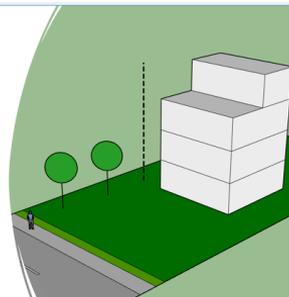
Réduire de 7 mètres à 5 mètres



17

HAUTEUR MAXIMALE

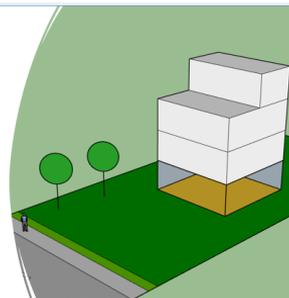
Limiter uniquement en mètres : 13, 14, 16 ou 18 mètres



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 L'URBANISME RELATIVEMENT À PLUSIEURS ZONES ET ABROGEANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIFS AU TERRITOIRE DE L'ANCIENNE VILLE DE SILLERY R.C.A.3V.Q. 375

- Ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

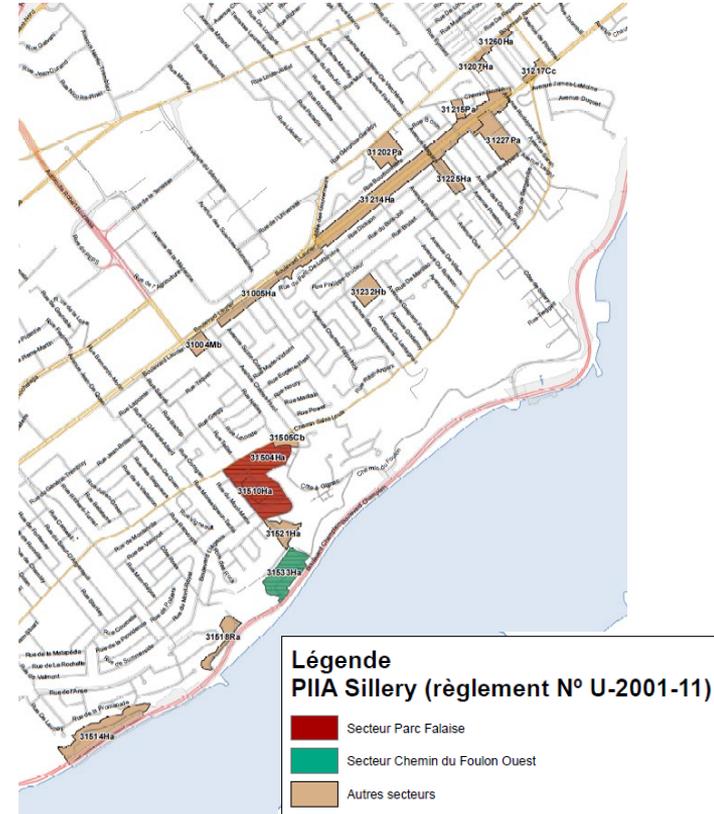
**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE
SAINTE-FOY-SILLERY SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIFS AU TERRITOIRE DE
L'ANCIENNE VILLE DE SILLERY ET LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 31505CB RÈGLEMENT R.V.Q.
3384**

- Ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

Un règlement de PIIA dans l'ancienne Ville de Sillery qui vise 3 secteurs et différents types de travaux :

- Parc Falaise
- Chemin du Foulon Ouest
- Autres secteurs
- Bâtiments d'intérêt



Modifications réglementaires

Les travaux visés par le PIIA sont :

- Les nouveaux bâtiments, la modification des dimensions du bâtiment, les modifications du revêtement pour un matériau différent, la modification des ouvertures et l'installation des enseignes

Le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme a été adopté par la suite et comprend les mêmes éléments que le PIIA (évaluation en double)

Modifications réglementaires

Abroger le PIA Sillery : validation des critères

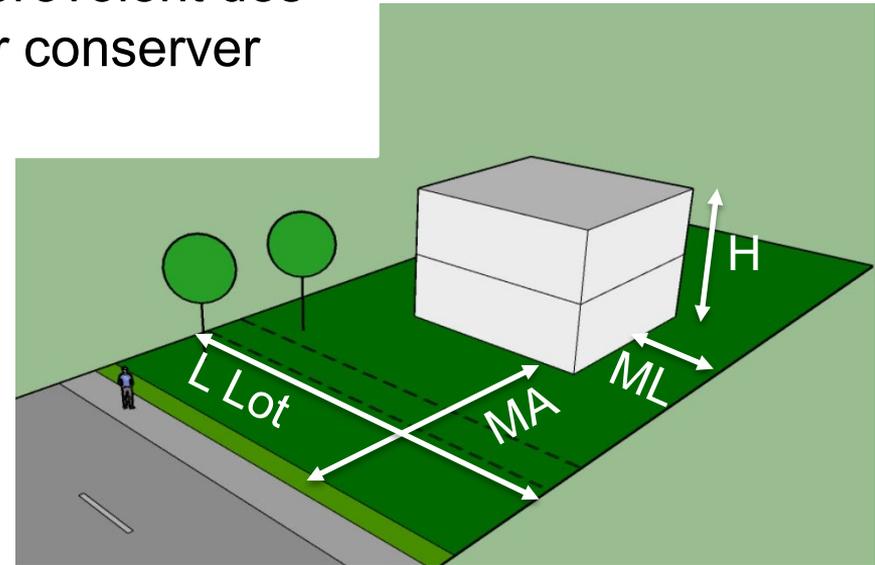
- Préserver la topographie naturelle : les secteurs sont construits en majorité, les terrains sont déjà adaptés à la topographie
- Parcellaire (subdivision de lots) : des normes de lotissement avec la dimension minimale des lots sont prévues à la grille de spécifications (normes révisées en 2021), ces normes visent à conserver les lots d'origine
- Conserver et mettre en valeur la végétation naturelle dans la falaise : normes d'abattage prévues au règlement d'urbanisme

Modifications réglementaires

Abroger le PIIA Sillery : validation des critères

Perspectives visuelles : les normes d'implantation indiquées à la grille de spécifications prévoient des normes d'implantation adéquates pour conserver des percées visuelles

- Largeur minimale des lots (15 à 20 m)
- Marge latérale (2 à 3 m)
- Marge avant (6 m)
- Hauteur maximale (2 étages)



Modifications réglementaires

Abroger le PIIA Sillery : validation des critères

- Contribuer à la consolidation et l'enrichissement du patrimoine : les bâtiments classés patrimoniaux sont sous la juridiction de la CUCQ
- Qualité des bâtiments accessoires d'intérêt patrimonial : les bâtiments classés patrimoniaux sont sous la juridiction de la CUCQ

Peu de demandes en lien avec les travaux assujettis au PIIA :
12 demandes de permis assujetties dans les 4 dernières années (5 revêtements, 4 fenêtres, 3 bâtiments principaux)

N. B. Toutes les normes de la zone vont rester les mêmes

Modifications réglementaires

Abroger le PIIA Sillery : validation d'opportunité

- **Secteur chemin du Foulon Ouest** (assurer une implantation et une orientation des bâtiments en fonction du tracé irrégulier du secteur)
- **Secteur Parc Falaise** (assurer qu'aucune construction ni aucun aménagement n'obstrue la vue sur le fleuve à partir du parc)
- **Chemin Saint-Louis et boulevard René-Lévesque** (préserver la régularité d'implantation des bâtiments en préservant l'alignement du bâti existant)
- **Old Rectory** (assurer la conservation du caractère intimiste du lieu Old Rectory dans l'intégration de tout nouveau développement)

Ces zones sont entièrement construites avec des normes d'implantation prévues à la grille de spécifications qui permettent le contrôle des nouvelles implantations

Abroger le règlement de PIIA dans l'ancienne Ville de Sillery

- ✓ Pour plus de prévisibilité pour les demandeurs
- ✓ Délais réduits d'au moins 30 jours pour la délivrance des permis
- ✓ 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**

Prochaines étapes

Étapes	2025
Assemblée publique de consultation (LAU)	11 février
Adoption du règlement (avec modifications, si requis)	Mars - avril
Entrée en vigueur du règlement	Fin avril