



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-108 Date : 24 Avril 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb, R.C.A.1V.Q. 485 (577, boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.	
Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.	
L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-342 en date du 22 août 2022.	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification annexe.	
Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.	
RECOMMANDATION	
PREMIÈRE ÉTAPE :	
1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb, R.C.A.1V.Q. 485 (577, boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur);	
2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur relativement à ce projet de modification;	
3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier de Saint-Sauveur;	
4° de prévoir une période d'au moins sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.	
DEUXIÈME ÉTAPE :	
1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb, R.C.A.1V.Q. 485 (577, boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur);	
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 la zone 15062Mb, R.C.A.1V.Q. 485 (577, boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur).	
TROISIÈME ÉTAPE :	
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb, R.C.A.1V.Q. 485 (577, boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur).	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-108 Date : 24 Avril 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15062Mb, R.C.A.1V.Q. 485 (577, boulevard Charest Ouest, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)
RECOMMANDATION	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification réglementaire (électronique) Règlement R.C.A.1V.Q. 485 (électronique) Compte-rendu atelier d'échanges (électronique) Fiche de rétroaction (électronique) Plan de zonage (électronique) Grille de spécifications (électronique) Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Sébastien Paquet	Favorable 2023-05-11
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins Par Martin-A Bouchard	Favorable 2023-05-11
Alain Perron	Favorable 2023-05-12
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	
CA1-2023-0124	Date: 2023-05-23

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER DE SAINT-SAUVEUR

ZONE VISÉE : 15062Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

Fiche n°01

N° dossier 2205-324

VERSION DU 2023-04-24

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE Zone où le conseil de la ville a compétence

À l'est de la rue Saint-Sauveur, au nord de la rue Hermine, au sud de la rue Bagot et à l'ouest de la rue Saint-Luc.



OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Un projet mixte est prévu à l'intersection du boulevard Charest Ouest, de la rue de l'Aqueduc et de la rue Hermine au 577, boulevard Charest Ouest et aux 578 et 580, rue Hermine. Le projet comprend 55 logements, un centre de la petite enfance et un commerce de proximité à définir.

Les deux éléments dérogatoires au projet sont le nombre de logements et la hauteur.

La zone concernée 15062Mb comprend les lots situés à l'intersection du boulevard Charest Ouest et de la rue de l'Aqueduc. Ces lots sont de petite superficie. Un seul, le lot principal où est prévu le projet mixte, fait plus de 1 000 mètres carrés.

Le boulevard Charest est un des principaux axes est-ouest de la ville de Québec. La rue de l'Aqueduc est certes moins achalandée, mais constitue un important axe de circulation nord-sud pour le quartier de Saint-Sauveur. Il est donc logique de prévoir à cet endroit un projet résidentiel d'un gabarit et d'une hauteur qui sont conséquents avec la situation géographique du lot. Le projet soutient d'ailleurs l'objectif suivant du Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville de Québec : Favoriser la réalisation d'aménagements urbains et une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

En raison de sa superficie plus importante, le lot principal du projet permet une gradation des hauteurs entre le boulevard Charest Ouest et les bâtiments résidentiels de faible gabarit situés à proximité. Il est donc possible de rehausser la hauteur maximale du bâtiment, tout en s'assurant d'une insertion harmonieuse dans le secteur.

Il est proposé de créer une nouvelle zone comprenant la propriété du 577, boulevard Charest Ouest et des 578 et 580, rue Hermine. Dans cette nouvelle zone, le nombre de logements est augmenté à 55. Des surhauteurs sont également prévues sur des portions bien délimitées du futur bâtiment.

La partie du futur bâtiment, localisée sur le boulevard Charest Ouest, atteindra 16,5 mètres, alors que la partie du futur bâtiment situé près de la rue Hermine aura une hauteur d'environ 10 mètres. Une gradation des hauteurs est aussi prévue à l'ouest du projet sur le boulevard Charest Ouest, toujours dans l'objectif d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti existant.

Compte tenu de ce qui précède, il est dans l'intérêt public de créer la nouvelle zone proposée. Celle-ci ne comprend pas les autres lots situés à proximité en raison de leur petite superficie qui ne permet pas une gradation harmonieuse des hauteurs.

La possibilité de louer des cases de stationnement aux résidents du secteur est prévue. En effet, les cases dédiées au centre de la petite enfance sont théoriquement disponibles de soir, lors des opérations « Tempête », par exemple.

MODIFICATION PROPOSÉE**Plan de zonage**

Créer une nouvelle zone 15075Mb, à même une partie de la zone 15062Mb (lots 5 341 804 et 5 341 803).



Pour cette nouvelle zone, reprendre le contenu de la zone 15062Mb et faire les modifications suivantes :

Usages autorisés

- Augmenter – Nombre maximal de logements pour un bâtiment isolé à 55.
- Ajouter – Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation, article 197.

Bâtiment principal

- Ajouter – Malgré la hauteur maximale prescrite, 45 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 16,5 mètres, article 331.0.2.
- Ajouter – Malgré la hauteur maximale prescrite, 100 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 13,5 mètres, article 331.0.2.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 485

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 15062MB**

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 relativement à la zone 15062Mb, située à l'est de la rue Saint-Sauveur, au sud de la rue Bagot, à l'ouest de la rue Saint-Luc et au nord de la rue Hermine.

La zone 15075Mb est créée à même une partie de la zone 15062Mb, soit à même les lots numéros 5 341 803 et 5 341 804 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, les normes sont les mêmes que celles en vigueur dans la zone 15062Mb, sauf que le nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé du groupe H1 logement est augmenté à 55. De plus, l'exploitation d'une aire de stationnement commerciale en usage associé à un usage d'une autre classe que la classe Habitation est désormais permise à certaines conditions. Enfin, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à 13,5 mètres et 45 % de la projection au sol d'un tel bâtiment peut maintenant atteindre 16,5 mètres.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 485

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 15062MB**

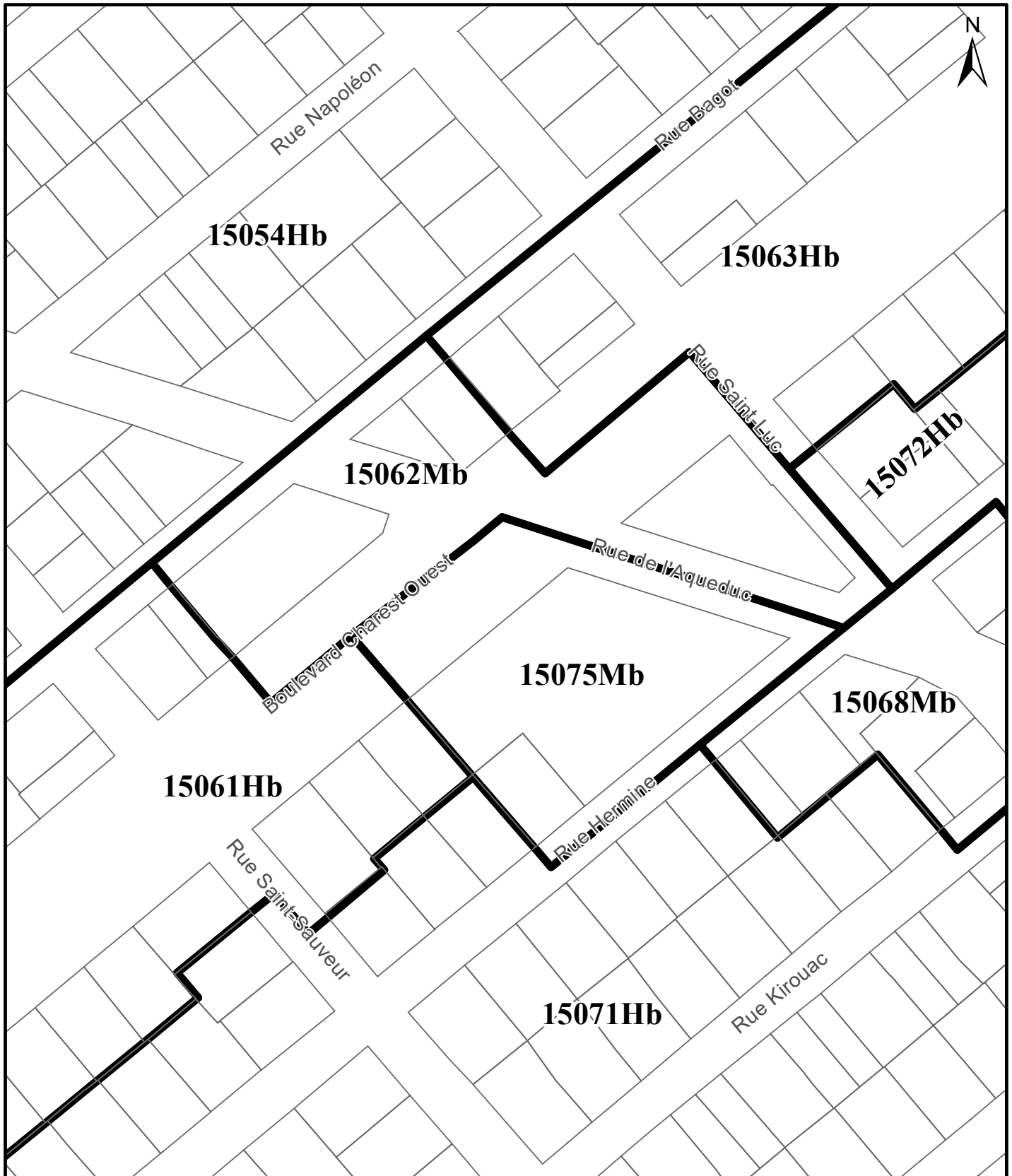
LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA CITÉ-LIMOILOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :


1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA1Q15Z01, par la création de la zone 15075Mb à même une partie de la zone 15062Mb qui est réduite d'autant, tel qu'il appert du plan numéro RCA1VQ485A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicable à l'égard de la zone 15075Mb.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA1VQ485A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA1Q15Z01	
	Date du plan : <u>2023-05-02</u> No du règlement : <u>R.C.A.1V.Q.485</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA1VQ485A01</u> Échelle : <u>1:1 000</u>

ANNEXE II

(article 2)

NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


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

15075Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment						R+			
		Minimum		1		1					
		Maximum		55		12					
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
		logement protégé									
H3		Nombre de chambres autorisées 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							R,1,2			
C2	Vente au détail et services							R,1			
C3	Lieu de rassemblement							R,1			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL											
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C20	Restaurant							R,1			
PUBLIQUE											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement							R,1			
INDUSTRIE											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
I1	Industrie de haute technologie							R,1,2			
I2	Industrie artisanale							R,1			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178									
		Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197									
		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212									
		Un bar est associé à un restaurant - article 221									
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225									
		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									
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210									
Usage spécifiquement autorisé :		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain									
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés									
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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				9 m	13,5 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								15 %	4 m ² /log		
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							
Ru	I	E	f	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Malgré la hauteur maximale prescrite, 45% de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 16,5 m - article 331.0.2											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875											
Agrandissement autorisé uniquement à l'intérieur du bâtiment - article 880											
Agrandissement autorisé uniquement sur l'étage de l'usage dérogatoire - article 881											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15 5											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

15075Mb

ENSEIGNE
TYPE Type 3 Rue principale de quartier
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
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
Localisation d'un café-terrasse - article 554

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 relativement à la zone 15062Mb, située à l'est de la rue Saint-Sauveur, au sud de la rue Bagot, à l'ouest de la rue Saint-Luc et au nord de la rue Hermine.

La zone 15075Mb est créée à même une partie de la zone 15062Mb, soit à même les lots numéros 5 341 803 et 5 341 804 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, les normes sont les mêmes que celles en vigueur dans la zone 15062Mb, sauf que le nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé du groupe H1 logement est augmenté à 55. De plus, l'exploitation d'une aire de stationnement commerciale en usage associé à un usage d'une autre classe que la classe Habitation est désormais permise à certaines conditions. Enfin, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à 13,5 mètres et 45 % de la projection au sol d'un tel bâtiment peut maintenant atteindre 16,5 mètres.

Projet de construction résidentielle et commerciale au 577, boulevard Charest Ouest

Activité de participation publique

Atelier d'échanges

Date et heure

Le mercredi 2 novembre 2022, de 19 h à 21h

Lieu

Centre communautaire Edouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest) salle 300

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la rencontre
2. Mot de bienvenue et d'introduction de M. Pierre-Luc Lachance
3. Présentation du projet par le promoteur et l'architecte du projet
4. Présentation des modifications réglementaires par la Ville
5. Atelier d'échanges
6. Plénière
7. Mot de la fin et remerciements

Participation

Conseillers municipaux

- **M. Pierre-Luc Lachance**, conseiller municipal du district électoral de Saint-Sauveur

Intervenants Ville et personnes-ressources

- **M. Mathieu Després** : conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement;
- **M. Sébastien Paquet**, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire;
- **M^{me} Carolyne Larouche**, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente;
- **M. Serge Bety**, technicien à la circulation et au transport, Service du transport et de la mobilité intelligente;
- **M^{me} Audrey Perreault**, conseillère en communication, Service des communications;
- **M^{me} Hélène Rioux**, technicienne à la recherche et à la planification, Service de l'interaction citoyenne.



COMPTE-RENDU ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Promoteurs

- **M. Marc Vincent Girard**, vice-président développement immobilier chez de MED-WAY;
- **M. Guillaume Fafard**, architecte, QUINZHEE Architecture.

Animation de la rencontre

- **M. Dave Gagnon-Pelletier**, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

- 40 participants

Mise en contexte

Le projet à l'étude consiste à autoriser un projet majeur résidentiel avec un volet commercial projeté au 577, boulevard Charest Ouest (zone 15062Mb) dans le quartier Saint-Sauveur.

Un atelier d'échanges s'est tenu le mercredi 2 novembre 2022, où le promoteur est venu présenter son projet aux citoyennes et citoyens. Des représentants de la Ville étaient aussi présents pour expliquer le contexte réglementaire et les prochaines étapes de consultation. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Plus de 40 citoyennes et citoyens se sont présentés pour échanger à propos du projet. Les points forts et ceux pouvant être améliorés ont été abordés ainsi que les éléments environnants à considérer dans la globalité du projet¹.

¹ Les questions posées lors de l'atelier : Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi? Quels sont les points forts du projet? Quels éléments environnants devraient être considérés dans l'évaluation du projet dans sa globalité (la mobilité, le stationnement sur rue, les parcs, les espaces verts)?

Faits saillants – discussion en plénière

Thèmes	Préoccupations citoyennes formulées
Architecture et typologie des logements	<p>L'intégration du cadre bâti semble plutôt positive (volume - esthétique)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les citoyens se questionnent à savoir si ce type de construction sera écoénergétique. - Pour attirer les jeunes familles, la proportion des logements en terme du nombre de pièces a nécessité des précisions.
Stationnements	<p>Enjeux de stationnements dans le quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir accès à des stationnements lors des opérations de déneigement - Prévoir des bornes électriques dans le stationnement - Développer une zone de service de <i>Communauto</i> à proximité
Mobilité active et sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir l'aménagement aux intersections pour améliorer la sécurité des écoliers, des piétons et des cyclistes (configuration de l'intersection, élargissement des trottoirs, ajout d'arrêts, etc.). - Prévoir des supports à vélos à l'extérieur.
Accessibilité universelle	<p>Un ascenseur est prévu pour assurer l'accessibilité si le nombre d'étages prévus est autorisé.</p>
Espaces verts	<p>L'ensoleillement est-il suffisant pour tous les espaces verts prévus?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir 100 % de toit vert et végétalisé. - Installer des placettes publiques. - Végétaliser proche des trottoirs. - Contrer les îlots de chaleur par l'ajout d'arbres / ne pas couper les arbres.
Commerces et services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> - Les citoyennes et citoyens sont positifs quant à l'intégration d'une garderie dans le projet. - L'abordabilité des commerces de proximité est importante pour eux (exemple : les prix abordables du restaurant <i>Kalimera</i>).

**COMPTE-RENDU
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Thèmes	Préoccupations citoyennes formulées
Abordabilité des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Les citoyennes et citoyens soulèvent des questionnements concernant la prise en compte des besoins socioéconomiques du quartier pour ce type de projet. - La prise en compte du revenu des habitants du quartier (revenus moyens de la population de la Ville de Québec à considérer pour ce type de projet). - La définition de logement abordable est-elle cohérente avec la réalité du milieu? - Le pourcentage de logements abordables est important pour les citoyennes et les citoyens. - Ils auraient aimé obtenir une idée de grandeur des coûts mensuels par type de logement. - Ils sont préoccupés par l'offre grandissante de logements de luxe versus l'offre pour des logements sociaux.

Pour les renseignements sur le projet : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=439>



COMPTE-RENDU ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Réalisation du rapport

Date

Le 8 novembre 2022

Rédigé par M^{me} Hélène Rioux, technicienne à la planification et à la recherche, Service de l'interaction citoyenne

Pour M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION
PUBLIQUE**

ARRONDISSEMENT LA CITÉ-LIMOILOU
DISTRICT SAINT-ROCH-SAINT-SAUVEUR
QUARTIER SAINT-SAUVEUR
ZONE VISÉE : 15062MB
LOT : 5 341 804
RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

N° dossier : 2205-324

VERSION DU 2023-04-20

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Projet résidentiel de 55 unités. Une garderie privée est prévue au rez-de-chaussée et un commerce de proximité sera également présent au rez-de-chaussée.

Le projet est situé à l'intersection du boulevard Charest, de la rue de l'Aqueduc et de la rue Hermine. Une hauteur de 5 étages est prévue sur le boulevard Charest et 3 étages sur Hermine.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE**MODIFICATIONS AU PROJET**

Commentaire lors de l'atelier d'échange : ajouter des cases de stationnement pour le projet

Modification apportée : ajout de cases de stationnement. Le nombre de cases passe de 42 à 55.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : augmenter les espaces verts sur le site

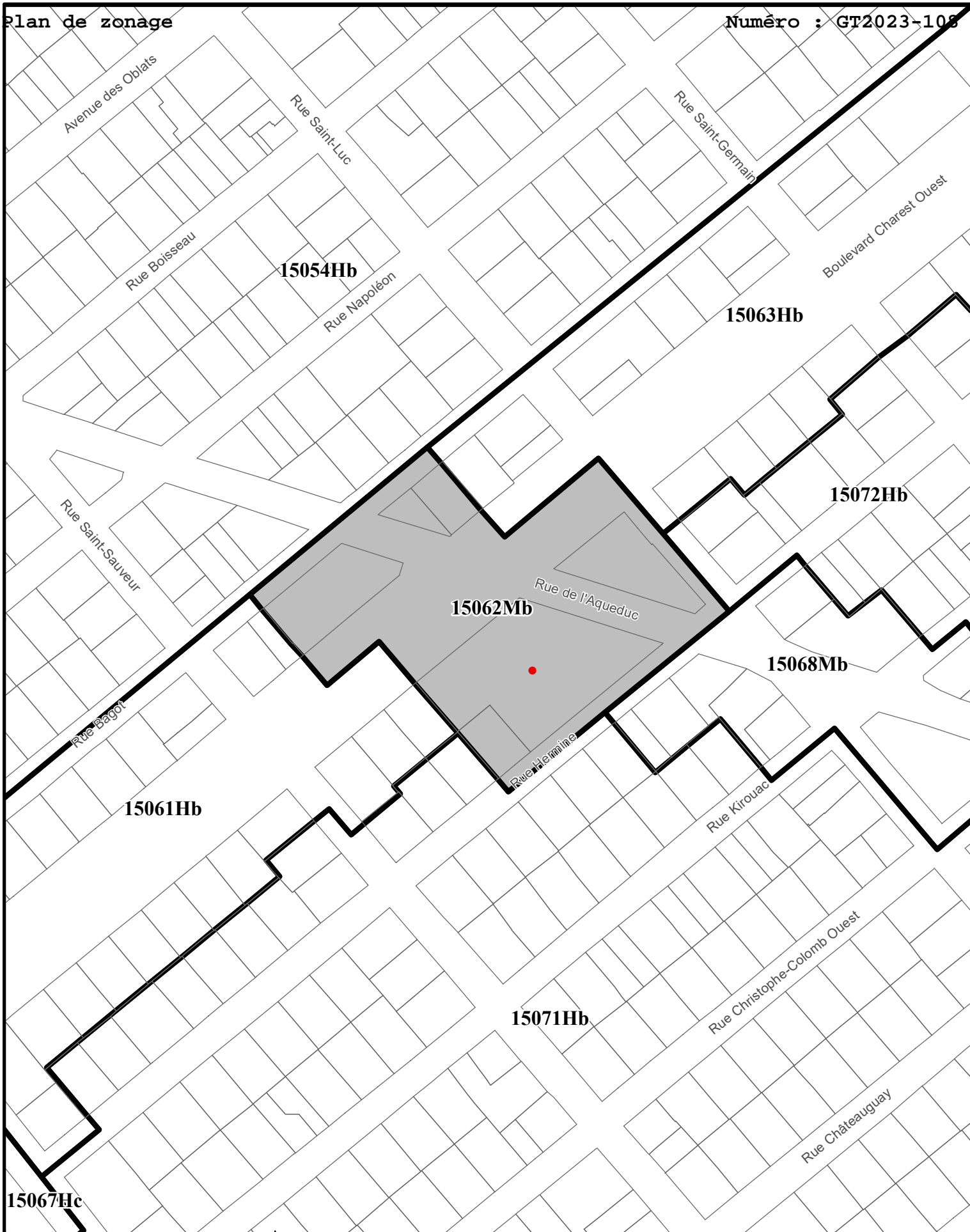
Modification apportée : de la végétation a été ajoutée au toit. Au total, 16% de la superficie du site sera végétalisée.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : souhait que des unités abordables soient prévues au projet

Modification apportée : Le promoteur s'engage à prévoir 15% de logements à prix abordable dans le projet. La définition d'abordabilité est celle de la SCHL, soit 30% du revenu médian des locataires de l'Arrondissement La Cité-Limoilou. L'engagement est pour une période de 10 ans.

Commentaires lors de l'atelier d'échanges : souhait que des cases de stationnement puissent être louées aux résidents du secteur lors de tempêtes hivernales.

Modification apportée : Cette possibilité sera incluse dans la grille de zonage.



VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT










EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

No CA1Q15Z01
En date du 20 février 2017

No du plan : 2022-05-324_zon
Échelle : 1:1 500
Préparé par : S.R.
Date : 13 juillet 2022

Lot touché par l'amendement
 Zone touchée par l'amendement



-  Limite de zone
-  Butte écran
-  Mur anti-bruit
-  Cote
-  Écran visuel
-  Zone tampon
-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

Page : 1 de 1


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-07-07

R.C.A.IV.Q. 425

15062Mb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+					
		Minimum	1	1						1
		Maximum	12	12						12
nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé										
H3	Maison de chambres et de pension	Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Minimum								
		Maximum								
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher						
C1	Services administratifs	par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble		
						R,1,2				
						R,1				
C2	Vente au détail et services					R,1				
C3	Lieu de rassemblement					R,1				
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						
C20	Restaurant	par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble		
						R,1				
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher						
P1	Équipement culturel et patrimonial	par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble		
						R,1				
P3	Établissement d'éducation et de formation									
P5	Établissement de santé sans hébergement					R,1				
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher						
I1	Industrie de haute technologie	par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble		
						R,1,2				
						R,1				
I2	Industrie artisanale					R,1				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178								
		Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197								
		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212								
		Un bar est associé à un restaurant - article 221								
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225								
		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								
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205								
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210								
Usage spécifiquement autorisé :		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain								
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés								
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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				9 m	13 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							40 %	15 %	4 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
Ru	I E f	Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		65 log/ha				
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Urbain dense										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856										
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875										
Agrandissement autorisé uniquement à l'intérieur du bâtiment - article 880										
Agrandissement autorisé uniquement sur l'étage de l'usage dérogatoire - article 881										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										

En vigueur le 2021-07-07

R.C.A.1V.Q. 425

15062Mb

ENSEIGNE
TYPE Type 3 Rue principale de quartier
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
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
Localisation d'un café-terrasse - article 554



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
<p>■ ZONE CONCERNÉE</p> <p>■ ZONE CONTIGUË</p>	
PRÉPARÉ PAR : <u> S.R. </u>	DOSSIER : <u> 2022-05-324 </u>
CHARGÉ DE DOSSIER : <u> S.P. </u>	PLAN No : <u> 2022-05-324_con </u>
DATE : <u> 13 juillet 2022 </u>	 Page 1 de 1



Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Jérôme Gagnon-Dupont,
Conseiller en urbanisme

Date : Le 28 avril 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier : 2205-324

La Division de la planification stratégique 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 15062Mb du quartier Saint-Sauveur.

OBJET

La zone visée est approximativement localisée à l'est de la rue Saint-Sauveur, au nord de la rue Hermine, au sud de la rue Bagot et à l'ouest de la rue Saint-Luc.

La modification au plan de zonage et à la grille de spécifications vise à autoriser un bâtiment mixte à l'intersection du boulevard Charest et des rues de l'Aqueduc et Hermine, comprenant 55 logements, une garderie privée et un commerce de proximité.

Plus spécifiquement, il est proposé de créer une nouvelle zone 15075Mb, à même une partie de la zone 15062Mb. La grille de spécifications pour cette nouvelle zone 15075Mb sera la même que l'actuelle grille de la zone 15062Mb à l'exception du nombre maximal de logements pour un bâtiment isolé qui sera augmenté à 55. Il est aussi prévu d'y ajouter des normes spécifiques relativement à la hauteur. L'objectif est de moduler celle-ci, de façon à assurer une gradation harmonieuse avec les secteurs résidentiels adjacents. L'ajout de l'article spécifique 197 *Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation* est aussi prévu.

Finalement, la nouvelle zone créée ne comprend que les lots 5 341 804 et 5 341 803, afin de permettre une gradation des hauteurs et un rehaussement qui s'insère plus harmonieusement dans le cadre bâti existant.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Corridor structurant 3*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise les grands groupes d'usages *Habitation* et *Vente au détail et services personnels*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 40 log/ha.

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6 000 m² par établissement.

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 attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle-urbaine (Ru)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise les groupes d'usages *H1 – logement, C2 – vente au détail et services et P3 – établissement d'éducation et de formation* (ex. : une garderie).

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 65 log/ha et la densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 2 000 m².

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 :

Milieus résidentiels

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- Favoriser la réalisation d'aménagements urbains et d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Le Plan directeur d'aménagement et de développement ne contient aucune autre disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique 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 révisé*, 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.



Jérôme Gagnon-Dupont,
Conseiller en urbanisme

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire