

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-351 Date : 24 Août 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)
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.	
La zone concernée est visée par le Règlement R.V.Q. 2592 qui désigne certaines zones où le conseil de la ville a désormais la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement en matière d'urbanisme.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
Résolution CV-2023-0454 : Lancement de la démarche de participation publique avec participation active pour une possible modification au Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4, relativement à la zone 35708Ca - District électoral La Pointe-de-SainteFoy - Quartier Pointe-de-Sainte-Foy - GT2023-167	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en 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.	
Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active le 29 mai 2023.	
RECOMMANDATION	
PREMIÈRE ÉTAPE	
1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy);	
2° de demander l'opinion du conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy relativement à ce projet de modification;	
3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy;	
4° de prévoir une période de 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 Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy);	

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2023-351

Date : 24 Août 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)

RECOMMANDATION

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy).

TROISIÈME ÉTAPE

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy).

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

Fiche de modification (électronique)
 Règlement R.V.Q. 3216 (électronique)
 Compte-rendu atelier d'échanges (électronique)
 Fiche de rétroaction (électronique)
 Plan de zonage (électronique)
 Grille 35708Ca (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 2023-08-24

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2023-08-24

Alain Perron

Favorable 2023-08-24

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2023-08-24



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-351 Date : 24 Août 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca, R.V.Q. 3216 (3500, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy)
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Stephan Bugay	Favorable 2023-08-24
Résolution(s)	
CV-2024-0051	Date: 2024-01-16
AM-2023-1318	Date: 2023-12-19
CV-2023-1317	Date: 2023-12-19
CV-2023-0851	Date: 2023-09-19
CE-2023-1721	Date: 2023-08-30

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE****QUARTIER POINTE DE SAINTE-FOY****ZONE VISÉE : 35708Ca****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4****RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

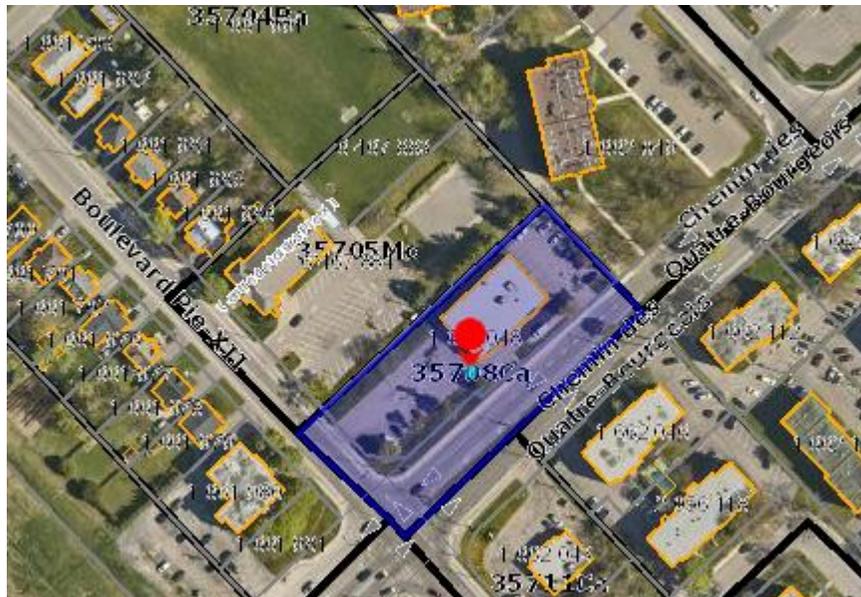
Fiche n°01

N° Dossier 2205-326

VERSION DU 2023-06-16

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

À l'est du boulevard Pie XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de la Pérade et au nord du chemin des quatre Bourgeois.

**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 petit bâtiment commercial est présent à l'intersection du boulevard des Quatre-Bourgeois et du boulevard Pie XII.

Un projet prévoit la démolition du bâtiment actuel et son remplacement par un immeuble exclusivement résidentiel. L'immeuble comprendrait 76 logements et six étages.

Le zonage actuel comprend uniquement des usages commerciaux et une hauteur maximale de trois étages. La modification au zonage porterait sur le remplacement des usages commerciaux par un usage résidentiel (groupe H1 Logement) et l'augmentation de la hauteur maximale de 3 à 6 étages. Une réduction des marges avant et arrière est requise, de même que l'autorisation du stationnement en façade. Ce dernier sera situé sur la façade secondaire donnant sur le boulevard Pie XII.

Le lot visé par le projet résidentiel étant le seul compris dans la zone 35708Ca, l'impact de la modification réglementaire se limite à ce seul lot.

Le site du projet est adjacent à la future ligne de tramway. Une station est prévue face au projet sur Quatre-Bourgeois. Il est donc souhaitable et logique de densifier le site du projet.

MODIFICATION PROPOSÉE**Plan de zonage**

- Modifier la dominante de zone pour Hc

Usages autorisés

- Retirer – C1 Services administratifs
- Retirer – C2 Vente au détail et services
- Ajouter – H1 logement – min. 13 log. max. 80 log.

Bâtiment principal

- Augmenter – hauteur max. à 6 étages
- Réduire – marge avant à 6 mètres
- Réduire – marge arrière à 8,5 mètres

Stationnement

- Retirer - L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3216

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 35708CA**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca située approximativement à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de La Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois.

D'abord, la dominante et la valeur sont dorénavant « Hc », qui correspond à « habitation de grand gabarit ». De plus, les usages des groupes C1 services administratifs et C2 vente au détail et services ne sont plus autorisés, mais les usages du groupe H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 80 logements sont dorénavant permis. Également, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à six étages et les marges avant et arrière sont respectivement réduites à six et à 8,5 mètres. Enfin, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal n'est plus prohibé.

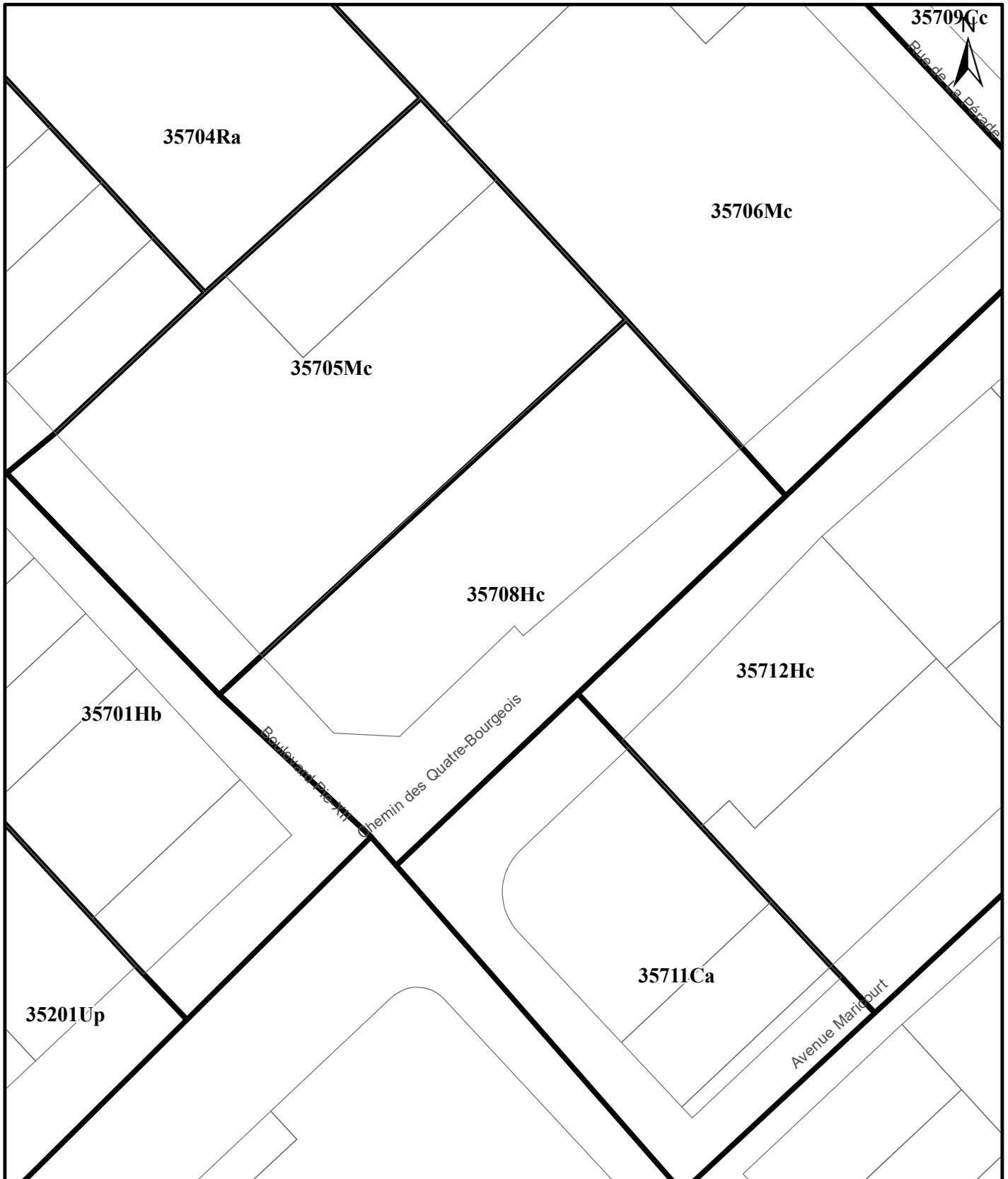
RÈGLEMENT R.V.Q. 3216

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 35708CA**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE
QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q.4, est modifiée, au plan numéro CA3Q35Z01, par le remplacement de la référence alphanumérique de la zone 35708Ca par « 35708Hc », tel qu'il appert du plan numéro RVQ3216A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par :
 - 1° la suppression de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 35708Ca;
 - 2° l'insertion de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicable à l'égard de la zone 35708Hc.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)
PLAN NUMÉRO RVQ3216A01



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

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
ANNEXE I - ZONAGE
EXTRAIT DU PLAN CA3Q35Z01

Date du plan : 2023-07-12
No du règlement : R.V.Q. 3216
Préparé par : S.R.

No du plan : RVQ3216A01
Échelle : 1:1 000

ANNEXE II
(*article 2*)
NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS
35708Hc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION H1 Logement				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Minimum		13	0	0	Maximum	
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE R1 Parc										
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							2	6		
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			6 m	4 m			8.5 m			
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 1 C b			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			4400 m ²	5500 m ²	8800 m ²		65 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE Axe structurant A										
ENSEIGNE										
TYPE Type 6 Commercial										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
Zonage à compétence Ville										

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Ca située approximativement à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de La Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois.

D'abord, la dominante et la valeur sont dorénavant « Hc », qui correspond à « habitation de grand gabarit ». De plus, les usages des groupes C1 services administratifs et C2 vente au détail et services ne sont plus autorisés, mais les usages du groupe H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 80 logements sont dorénavant permis. Également, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à six étages et les marges avant et arrière sont respectivement réduites à six et à 8,5 mètres. Enfin, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal n'est plus prohibé.

Futur projet résidentiel au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois

Activité de participation publique

Atelier d'échanges en amont

Date et heure

Le lundi 29 mai 2023, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources ;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités — ZOOM ;
3. Présentation du projet résidentiel ;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir ;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations ;
6. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions ;
7. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers) ;
8. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et diffusion dans [la page du projet](#).

Participation

Membres du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, conseillère du district électoral de Louis-XIV, membre du comité exécutif et responsable des dossiers d'habitation.
- Anne Corriveau, conseillère du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion du territoire (GT)
- Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)

Personnes représentant le promoteur

- Rielle Normand, architecte associée chez Beudet Faille Normand
- Yves Fiset, président et fondateur d'Impact Gestion Immobilière

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

Animation de sous-groupe :

- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques

Participation

- 15 personnes du secteur étaient connectées à la rencontre

Projet

Secteur concerné

Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy, arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Le terrain visé est situé au 3500, chemin des Quatre-Bourgeois, dans la zone 35708Ca (zone à compétence Ville).

Objectif de la rencontre

L'atelier d'échanges en amont vise à entendre les préoccupations et préférences du public avant que le projet ne soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire ne soit déposée.

Ainsi, le groupe Impact Gestion Immobilière soumet un projet comportant des bâtiments de 6 étages et comptant un total de 76 logements sur le site d'un petit centre commercial. Si le projet allait de l'avant tel quel, la réglementation d'urbanisme (le zonage) devrait être modifiée pour autoriser le stationnement en façade, la réduction des marges et une augmentation des hauteurs maximales autorisées.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=527>

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Commerces de proximité

Un citoyen souhaite savoir ce qui adviendra des commerces localisés dans le bâtiment actuel sur le site.

Réponse du promoteur : Il indique que la réalisation du projet est prévue vers 2026. Les locataires ont beaucoup de temps devant eux pour se relocaliser. Il n'est pas prévu que le futur bâtiment abrite des commerces.

Grandeur des logements

Une citoyenne rappelle que les besoins en matière de grands logements sont importants. Elle aimerait que de grands logements soient prévus pour abriter les grandes familles.

Prix des logements

Un citoyen questionne le promoteur sur ce qui est entendu par « logement abordable ». Il s'inquiète du prix des logements offerts dans le secteur.

Réponse du promoteur : *Le promoteur se base sur la méthode de calcul de la Société d'hypothèque et de logement. Le prix des logements pourrait avoisiner les 1 050 \$ par mois. Il souligne que les coûts actuels de la construction affectent la rentabilité de ce type de logement, ce qui amènera sans doute les autres logements à être un peu plus chers. Le promoteur tient à offrir des logements abordables dans le projet.*

Stationnement pour les voitures électriques

Une citoyenne pose une question concernant la disponibilité de bornes électriques pour recharger des voitures.

Réponse du promoteur : Le promoteur n'a pas statué sur le nombre de bornes électriques qui seront installées. Tous les immeubles du promoteur sont dotés de telles bornes. Il est assuré qu'il y en aura dans ce projet.

Synthèse des échanges

Les questions suivantes ont été posées dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté ?

1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir ?

Appréciation générale :

- Réactions favorables par rapport au projet.

Hauteur, gabarit et nombre de logements :

- Une participante indique être en faveur de la densification, mais trouve que le nombre d'étages est un peu élevé;
- Crainte que la modification au zonage crée un précédent et entraîne des modifications partout.

Stationnement sur rue :

- Crainte que l'arrivée des deux projets (La Bouée et le présent projet) limite la disponibilité des stationnements sur rue. Certaines réserves sont émises par rapport au comptage réalisé par la Ville.

Lieux de récréation;

- Certains s'inquiètent de l'absence de parc pour les enfants des familles des deux projets (La Bouée et le 3500, chemin des Quatre-Bourgeois).

Enjeux de circulation et de sécurité routière :

- Crainte que l'arrivée des deux projets augmente la circulation et aggrave les enjeux existants de vitesse et de cohabitation entre différents usages de la rue (vélo, personnes à pied, voiture);
- Crainte que les deux projets en arrivent à générer de la congestion.

2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés ? Pourquoi ? Comment pourraient-ils être améliorés ?

- Prévoir de grands logements pour les familles nombreuses;
- Diminuer le nombre d'étages à 4 ou 5;
- Offrir de nombreuses bornes de recharge pour les voitures électriques;
- Prévoir un endroit de jeu extérieur pour les enfants;
- Certains aimeraient avoir accès à des commerces de proximité au rez-de-chaussée alors que d'autres croient que cela amènera plus de circulation dans le secteur;
- Autoriser les garderies en milieu familial dans certains logements ou réserver un espace pour une installation au rez-de-chaussée;
- Ajout de verdure, d'arbustes ou d'un jardin communautaire.

3. Quels sont les points forts du projet présenté ?

- Plusieurs personnes soulignent la contribution positive du projet au manque de logement du secteur;
- Densification respectueuse du secteur :
 - Gabarit raisonnable ;
 - Mixité au sein du projet résidentiel et avec le projet de logement social au 909, boulevard Pie-XII.
- Amener de jeunes familles dans le secteur;
- Proximité du transport en commun;
- Apparence du projet.

Réalisation du rapport

Date

1er juin 2023

Réalisé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE****DISTRICT POINTE DE SAINTE-FOY****QUARTIER POINTE DE SAINTE-FOY****ZONE VISÉE : 35708CA****LOT : 1 662 048****RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

N° dossier 2205-326

VERSION DU 2023-08-24

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Projet résidentiel de 76 logements à l'intersection du boulevard Quatre-Bourgeois et Boulevard Pie XII. Le promoteur est le groupe Impact Gestion immobilière. Le bâtiment commercial qui se trouve sur le site sera démoli.

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

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : Inquiétude relativement au prix des logements offerts.

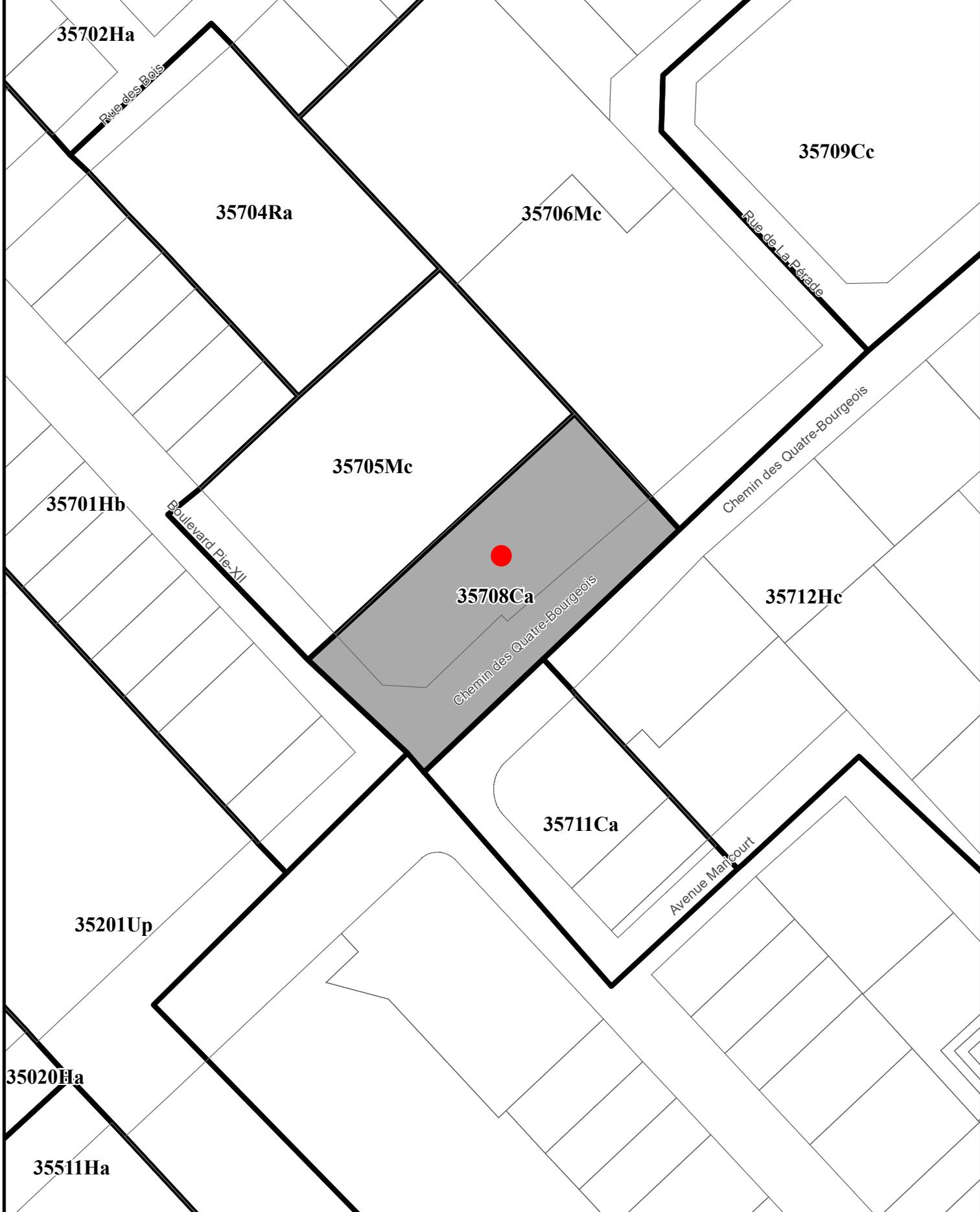
Modification apportée : Une lettre d'engagement sera exigée du promoteur à l'effet de prévoir 10% des logements, à titre de logements abordables, sous réserve de la disponibilité du programme SCHL logement abordable. La définition de logement abordable est celle de la SCHL.

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : des grands logements sont réclamés

Modification apportée : Aucune. La typologie actuelle convient aux besoins du marché.

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : un espace de jeu pour les enfants est réclamé sur le site.

Modification apportée : Aucune. Un parc récréatif est situé à proximité.



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

No CA3Q31Z01
En date du 12 juillet 2022

No du plan : 2205-0326_zon
Échelle : 1:1 500
Préparé par : S.R.
Date : 8 mars 2023

- 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

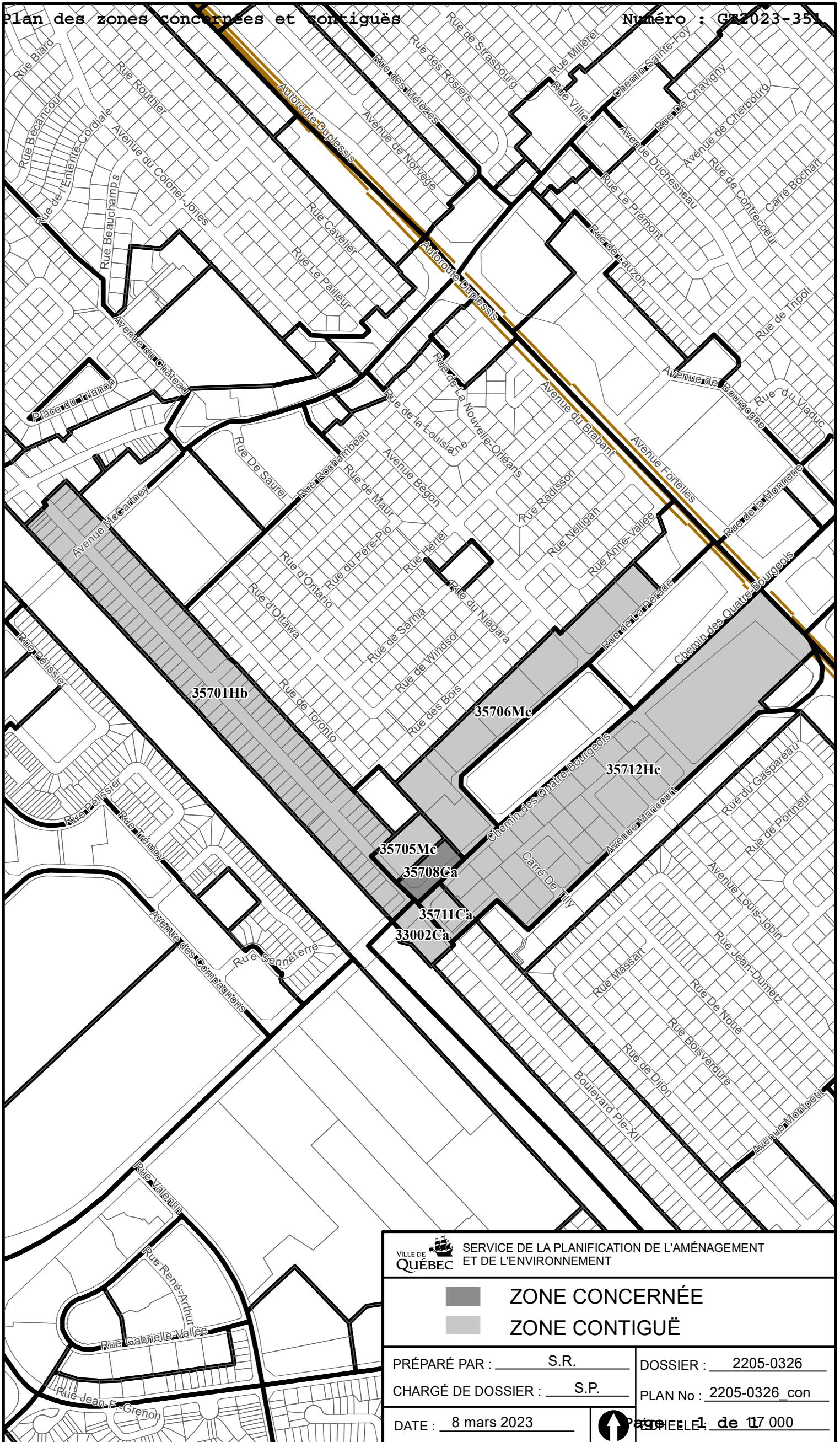

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-08

R.V.Q. 2810

35708Ca

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment					
C1	Services administratifs								
C2	Vente au détail et services								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
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						2	3		
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		9 m	4 m			9 m			
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					
M	1 C b	4400 m ²	5500 m ²	8800 m ²		65 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 6 Commercial									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES									
Zonage à compétence Ville									



	SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
	 ZONE CONCERNÉE  ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : _____	S.R.	DOSSIER : 2205-0326
CHARGÉ DE DOSSIER : _____	S.P.	PLAN No : 2205-0326 con
DATE : 8 mars 2023		PAGE 1 de 17 000



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 : 28 juin 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 : 2205-326

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 Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, à la zone 35708Ca du quartier Pointe-de-Sainte-Foy.

OBJET

La zone visée est localisée à l'est du boulevard Pie-XII, au sud de la rue des Bois, à l'ouest de la rue de La Pérade et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois.

La modification au plan de zonage et à la grille de spécifications vise à remplacer l'immeuble commercial existant du 3500, chemin des Quatre-Bourgeois par un bâtiment résidentiel de 76 logements et de six étages.

Plus spécifiquement, il est proposé de retirer les usages *C1 – Services administratifs* et *C2 -Vente au détail et services* des usages autorisés à la grille de spécifications de la zone 35708Ca et d'y ajouter l'usage *H1 – Logement*, limité à 80 logements. Dans cette optique, la dominante de cette zone est modifiée pour une dominante *Hc*.

Les autres modifications à la grille de spécifications concernent l'augmentation de la hauteur maximale à 6 étages, la réduction de l'exigence pour les marges avant et arrière et le retrait d'une disposition spécifique interdisant l'aménagement d'un stationnement devant une façade d'un bâtiment principal.

Il est à noter que le projet prévoit la démolition du bâtiment commercial actuellement présent sur le lot. Également, le lot visé est le seul compris dans la zone 35708Ca, ce qui limite l'impact de la modification réglementaire uniquement au lot visé. Finalement, le site visé est adjacent à la future ligne de tramway. Une station est d'ailleurs prévue face au projet du 3500, chemin des Quatre-Bourgeois. Il est donc souhaitable et logique de densifier ce site.

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 le grand groupe d'usages *Habitation*.

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

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

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

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise le groupe d'usages *H1 – Logement*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 65 log/ha.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions et à leur implantation (ex. : marge) et au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (par. 4 et 8).

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Axes de consolidation et autres parcours urbains majeurs

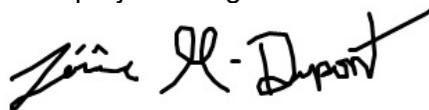
- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères;

Milieux résidentiels

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

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