



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-399

Date : 16 Août 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

26 Septembre 2023

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV)

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.

Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, le conseil d'arrondissement entend tenir des mesures d'information et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV);

2° de tenir des mesures d'information complémentaires et des mesures de rétroaction, conformément aux dispositions des sections III et VI, et l'article 21 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier des Jésuites relativement à ce projet de modification;

4° de demander au conseil de quartier des Jésuites de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

5° 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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-399 Date : 16 Août 2023
Unité administrative responsable Gestion du territoire	
Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement	Date cible : 26 Septembre 2023
Projet	
Objet Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV)	
RECOMMANDATION	
XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV).	
TROISIÈME ÉTAPE :	
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV).	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)	
Annexe 2 : Règlement R.C.A.4V.Q. 226 (électronique)	
Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique)	
Annexe 4 : Grille de spécifications (44019Mb) en vigueur (électronique)	
Annexe 5 : Plan des zones concernées et contiguës (électronique)	
Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité (SPAÉ-DPST) (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Michel Hubert	Favorable 2023-09-13
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins	Favorable 2023-09-13
Carolyn Larouche	Favorable 2023-09-15
Alain Perron	Favorable 2023-09-13
Cosignataire(s)	
Direction générale	

IDENTIFICATION**Numéro :** GT2023-399**Date :** 16 Août 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible :**

26 Septembre 2023

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226 (1175 boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, quartier des Jésuites, district électoral de Louis-XIV)

Résolution(s)[CA4-2023-0184](#)**Date:** 2023-11-28[AM4-2023-0185](#)**Date:** 2023-11-28[CA4-2023-0126](#)**Date:** 2023-09-26



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG

DISTRICT DE LOUIS-XIV

QUARTIER DES JÉSUITES

ZONE VISÉE : 44019Mb

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

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

Dossier n° 2204-177

VERSION DU 2023-06-13

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 44019Mb est située approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.



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

Une demande de modification à la réglementation d'urbanisme a été déposée afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur les lots correspondant aux 1175, 1185, 1191 et 1197 à 1203, boulevard Louis-XIV.

Les bâtiments existants sur les terrains visés seraient démolis, à l'exception de la maison à valeur patrimoniale supérieure localisée au 1175, boulevard Louis-XIV (Maison Prisque-Bourret, photo présentée en annexe), de même que l'ancienne grange à l'arrière, qui seraient conservées et feraient partie intégrante du projet résidentiel. Les caractéristiques patrimoniales de cette maison sont présentées dans le lien suivant : [Maison Joseph-Prisque-Bourret \(quebec.qc.ca\)](http://Maison-Joseph-Prisque-Bourret.quebec.qc.ca).

Le plan d'implantation projeté pour le développement du site (en annexe) propose, d'une part, de nouveaux bâtiments résidentiels construits à l'avant de cette maison patrimoniale. Les nouveaux logements proposés prendraient la forme de maisons côte à côte sur deux étages. Un total

de 16 logements de ce type serait construit dans deux bâtiments principaux. Trente-deux cases de stationnement intérieures seraient intégrées à ces bâtiments et huit cases extérieures seraient aménagées.

D'autre part, sur la partie du projet localisée à l'est du site visé, un bâtiment résidentiel de 121 logements (15 maisons de ville et 106 logements) sur trois et quatre étages serait construit. Le bâtiment serait desservi par une aire de stationnement souterraine de 142 cases et par 6 cases extérieures, pour un ratio de 1,22 case par logement.

Le projet global comprend donc, outre la maison patrimoniale conservée, un total de 137 logements, comprenant un bâtiment de 106 logements (27 studios, 44 logements d'une chambre et 35 logements de 2 chambres), et 31 maisons de ville de 2 ou 3 étages selon la localisation de celles-ci. Un total de 188 cases de stationnement est prévu, comprenant 14 cases extérieures, pour un ratio global de 1,37 case par logement, conforme à la réglementation applicable de 1,2 case.

Le projet serait construit sur des terrains majoritairement sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Le projet de construction final devra donc être approuvé par cette dernière avant l'émission d'un permis de construction. La conservation de la maison patrimoniale du 1175, boulevard Louis-XIV, et le maintien de la fonction résidentielle, sont d'ailleurs des exigences de la CUCQ.

Les terrains visés sont situés dans un secteur qui offre une mixité d'usages commerciale et résidentielle. Au nord et à l'ouest du site, des usages résidentiels sont existants, alors qu'au sud et à l'est la majorité des usages sont commerciaux. Notamment la Place Louis-XIV tout juste en face du site concerné par le présent projet. Les terrains à requalifier par le projet sont actuellement occupés par des usages résidentiels (deux maisons unifamiliales et un triplex) et commerciaux (restaurant). À noter que les deux maisons unifamiliales et le restaurant sont actuellement vacants.

Le zonage actuel dans la zone 44019Mb concernée par le projet permet une mixité d'usages, autorisant tant le groupe d'usage *H1 Logement* que certains groupes d'usages commerciaux et publics. La grille de spécifications de cette zone 44019Mb peut être visualisée en annexe. La grille indique par ailleurs que l'exercice de l'usage résidentiel est limité à un étage supérieur à celui du rez-de-chaussée (RC). Le retrait de cette limitation est donc la modification réglementaire principale demandée par le promoteur pour permettre la réalisation du projet. Cette norme de localisation visait à assurer la construction de bâtiments commerciaux ou de bâtiments mixtes dans la zone visée. Toutefois, la profondeur et la superficie des terrains visés rendent la construction de bâtiments mixtes peu attractive, notamment du fait de l'abondante offre commerciale au sud comme à l'est du site (Caisse Desjardins, IGA Extra, Tigre Géant, etc.).

La proposition d'un projet uniquement résidentiel apparaît par conséquent pertinente dans le contexte actuel en permettant une bonification de l'offre de logements. Le projet en question propose également une diversité de types de logements permettant de répondre à des besoins diversifiés, notamment ceux des familles. Il est par ailleurs important de noter que la hauteur maximale autorisée serait respectée par les nouveaux bâtiments (soit une hauteur maximale de 13 mètres par rapport au centre de la chaussée du boulevard Louis-XIV).

Comme il y a des chances que le projet se réalise par deux constructeurs distincts, il a été jugé préférable de proposer un zonage adapté à chacune des deux parties du projet de développement du site, en créant conséquemment deux nouvelles zones. Il est donc proposé de créer tout d'abord une nouvelle zone à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Cette première nouvelle zone regrouperait uniquement le lot du 1175 boulevard Louis-XIV (à l'ouest sur le site) où se localise la maison patrimoniale à conserver (à gauche sur le plan de développement en annexe).

La deuxième zone à créer le serait également à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. Dans ce cas-ci, cette nouvelle deuxième zone regrouperait les lots du 1185, 1191, et 1197 à 1203 boulevard Louis-XIV, à l'est sur le site. L'ensemble bâtiments sur ces trois lots seraient démolis pour la réalisation de la phase plus dense du développement prévu (à droite sur le plan de développement en annexe).

Les deux grilles de spécifications pour ces deux nouvelles zones seraient élaborées selon le modèle de la zone 44019Mb avec quelques modifications.

Comme mentionné précédemment, dans les deux cas la modification principale consisterait à retirer la norme de localisation du groupe d'usages *H1 logement* afin de permettre l'aménagement de logements à tous les étages d'un bâtiment. Les autres modifications liées au contexte spécifique de chacune des deux parties du projet sont énumérées dans la section suivante.

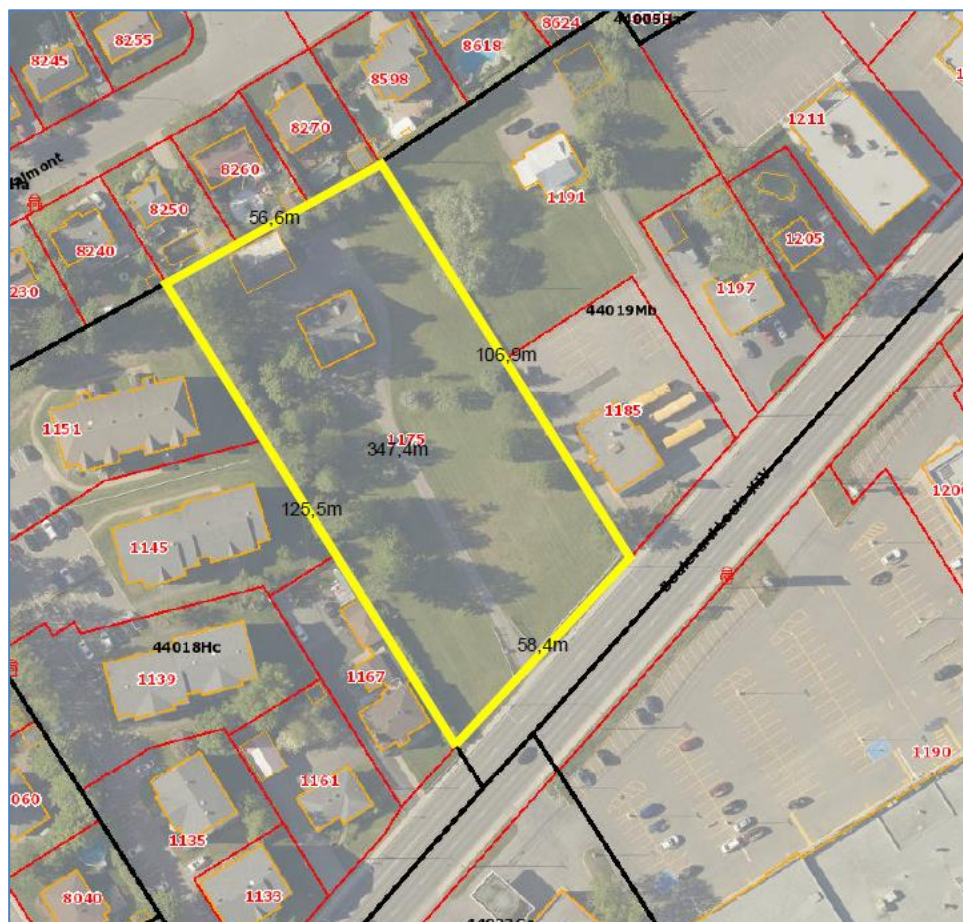
La Division de la gestion territoriale (DGT) et le Service du développement économique et des grands projets (DEGP) recommandent donc au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec le processus de modification réglementaire, puisque le projet de développement du site se veut novateur et unique à Québec. Il concilie notamment la conservation et la mise en valeur d'un

immeuble patrimonial, et met de l'avant une densification harmonieuse avec le secteur existant tout en limitant les impacts des stationnements présents sur le site du projet.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modification au plan de zonage :

- Créer une première nouvelle zone strictement résidentielle Hb à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant.



Création de la nouvelle grille de spécifications pour cette première zone sur le modèle de la zone 44019Mb, avec cependant les modifications suivantes :

Usages autorisés

- Conserver – uniquement le groupe *H1 Logement*.
- Indiquer – un minimum de 1 et un maximum de 9 logements par bâtiment pour le type « isolé » et « en rangée » pour le groupe d'usage *H1 Logement*.
- Indiquer – un minimum de 0 et un maximum de 0 logement par bâtiment pour le type « jumelé » pour le groupe d'usage *H1 Logement*.
- Ajouter – la possibilité de développer en *Projet d'ensemble*.
- Retirer – la localisation « 2,2+ » pour le groupe d'usages *H1 logement*.
- Retirer – les « Usages particuliers ».

Bâtiment principal

- Retirer – la largeur minimale d'un bâtiment principal en pourcentage, établie à 50%.
- Retirer – le pourcentage d'occupation au sol (POS) pour un bâtiment principal, établi à 15%.
- Retirer – la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres – article 351 ».

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

- Retirer – la mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Louis-XIV est prohibé – article 633.0.1 ».

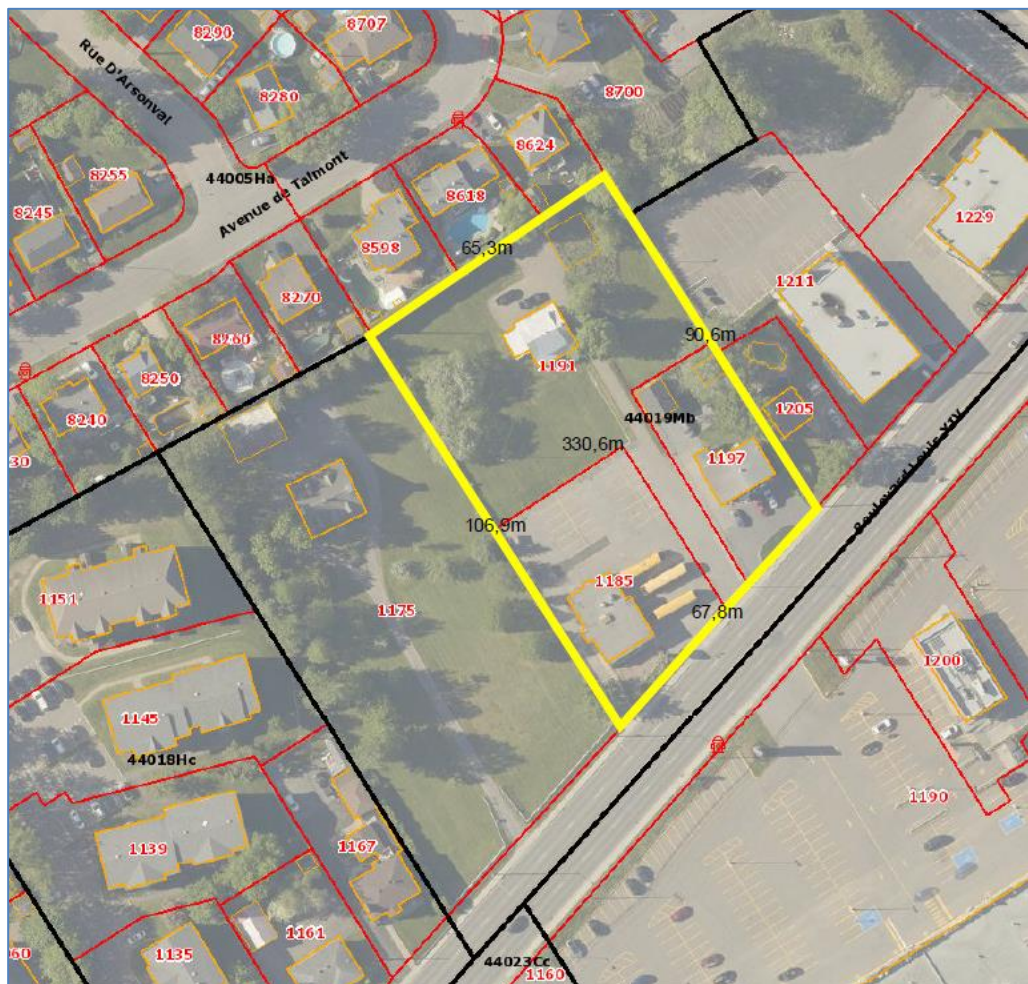
- Ajouter - la mention « Une aire de stationnement ou une allée d'accès située devant la façade principale d'un bâtiment principal est autorisée sur 100 % de la longueur de cette façade principale – article 621 ».

Droits acquis

- Retirer – les mentions relatives à un *Usage* ou à une *Construction dérogatoire*.

Enseigne

- Indiquer – *Type 4 Mixte* au lieu de *Type 6 Commercial*.
- Créer une deuxième nouvelle zone strictement résidentielle Hc à même une partie de la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant.



Création de la nouvelle grille de spécifications pour cette deuxième zone sur le modèle de la zone 44019Mb, avec cependant les modifications suivantes :

Usages autorisés

- Conserver – uniquement le groupe *H1 Logement*.
- Retirer – le nombre minimum de logements pour le groupe d'usages *H1 logement isolé*.
- Ajouter – la possibilité de développer en *Projet d'ensemble*.
- Retirer – la localisation « 2,2+ » pour le groupe d'usages *H1 logement*.
- Retirer – les « Usages particuliers ».

Bâtiment principal

- Indiquer – la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de cinq mètres au lieu de trois mètres – article 351 ».

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

- Retirer – la mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Louis-XIV est prohibé – article 633.0.1 ».

Droits acquis

- Retirer – les mentions relatives à un *Usage* ou à une *Construction dérogatoire*.

Enseigne

- Indiquer – *Type 4 Mixte* au lieu de *Type 6 Commercial*.

Annexes

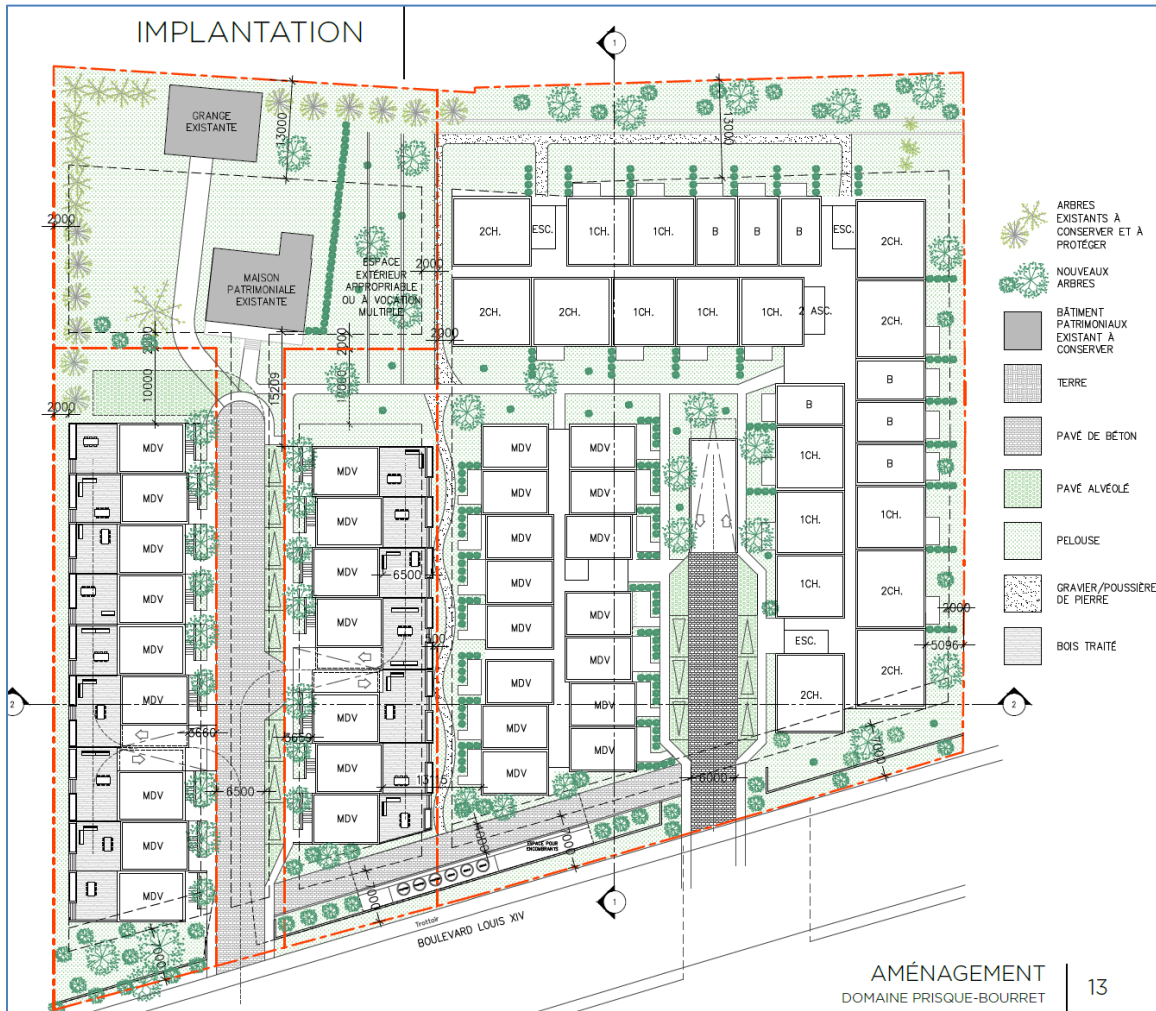
Maison patrimoniale *Joseph-Prisque-Bourret* au 1175 boul. Louis-XIV



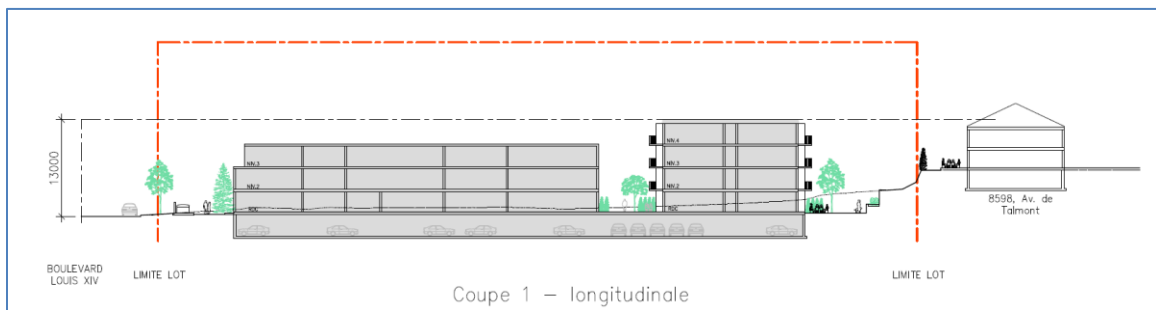
Grille de spécifications actuelle de la zone 44019Mb

USAGES AUTORISÉS												
HABITATION												
		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée								
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment										
		Minimum	4	0	0							
		Maximum		0	0							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES												
C1 Services administratifs		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment									
C2 Vente au détail et services												
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL												
C20 Restaurant		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation					Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment									
PUBLIQUE												
P3 Établissement d'éducation et de formation		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment									
P5 Établissement de santé sans hébergement												
RECREATION EXTERIEURE												
R1 Parc												
USAGES PARTICULIERS												
Usage associé : Un bar est associé à un restaurant - article 221												
Usage spécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85												
Usage spécifiquement exclu : Un établissement d'enseignement primaire ou secondaire												
BÂTIMENT PRINCIPAL												
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL												
DIMENSIONS GÉNÉRALES		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 +			
			50 %	5.5 m	13 m							
NORMES D'IMPLANTATION												
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal		
		7 m	2 m					10 m	15 %	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
										15 %	7 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ												
M 2 C c		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare							
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal				
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment								
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha						
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT												
		Matériaux prohibés :								Vynyle		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365												
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339												
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351												
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES												
TYPE												
Général												
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Louis-XIV est prohibé - article 633.0.1												
GESTION DES DROITS ACQUIS												
USAGE DEROGATOIRE												
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878												
CONSTRUCTION DEROGATOIRE												
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15												
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16												
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2												
ENSEIGNE												
TYPE												
Type 6 Commercial												
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES												
PIIA												

Plan d'implantation proposé du site



Plan en coupe montrant la hauteur du projet avec l'existant au nord





VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Charlesbourg

RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 226

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 44019MB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb, laquelle est située approximativement à l'est de l'avenue des Flandres, au sud de l'avenue de Talmont, à l'ouest du boulevard du Loiret et au nord du boulevard Louis-XIV.

Plus spécifiquement, les nouvelles zones 44093Hb et 44094Hc sont créées à même la zone 44019Mb, de manière à pouvoir y prescrire des normes modulées en fonction des spécificités propres à deux projets résidentiels devant être réalisés sur chacune de ces parties de territoire. Les règles d'urbanisme applicables à la zone 44019Mb sont reconduites avec les adaptations suivantes. Ainsi, dans les zones 44093Hb et 44094Hc, seuls les usages du groupe H1 logement sont permis et les projets d'ensemble y sont autorisés. Les usages associés ainsi que les usages spécifiquement autorisés et exclus sont retirés. En outre, seuls les bâtiments isolés ou en rangée de un à neuf logements par bâtiment sont autorisés dans la zone 44093Hb. Le pourcentage d'occupation du sol de 15 %, la largeur minimale d'un bâtiment principal établie à 50 % de la largeur du lot et la distance maximale de trois mètres entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal sont par ailleurs supprimés dans la zone 44093Hb. Une aire de stationnement ou une allée d'accès située devant la façade principale d'un bâtiment principal est maintenant autorisée sur 100 % de la longueur de cette façade principale dans la zone 44093Hb. L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Louis-XIV n'est plus prohibée dans la zone 44094Hc. Enfin, le type d'affichage passe de commercial à mixte et les règles de gestion souples en matière de droits acquis sont retirées dans les deux nouvelles zones.

RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 226

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 44019MB**

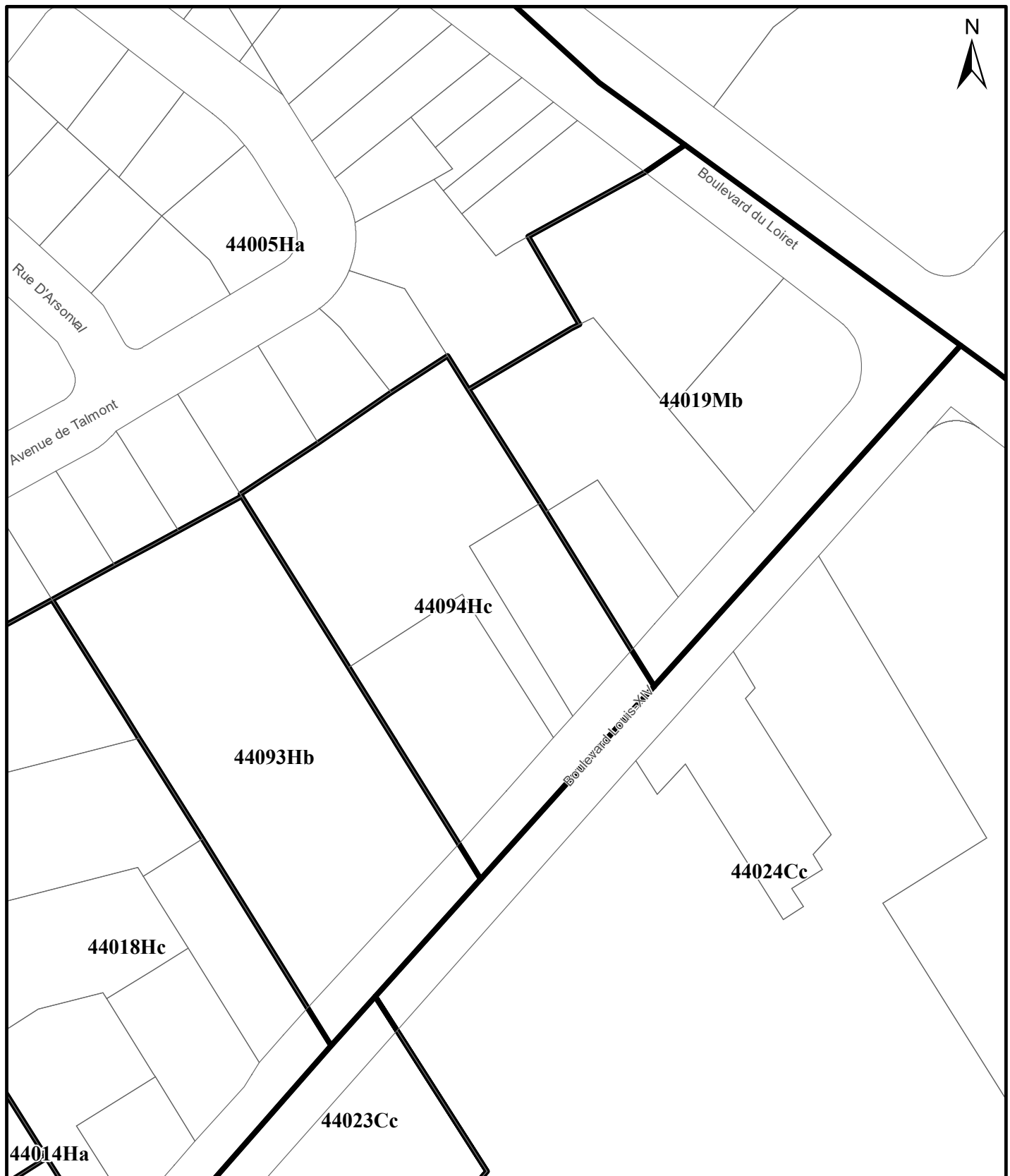
LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :


1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA4Q44Z01, par la création des zones 44093Hb et 44094Hc à même une partie de la zone 44019Mb qui est réduite d'autant, le tout tel qu'illustré au plan numéro RCA4VQ226A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion des grilles de spécifications applicables à l'égard des zones 44093Hb et 44094Hc de l'annexe II du présent règlement.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA4VQ226A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA4Q44Z01	
	Date du plan : <u>2023-07-19</u> No du règlement : <u>R.C.A.4V.Q. 226</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA4VQ226A01</u> Échelle : <u>1:1 300</u>

ANNEXE II

(article 2)

GRILLES DE SPÉCIFICATIONS


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

44093Hb

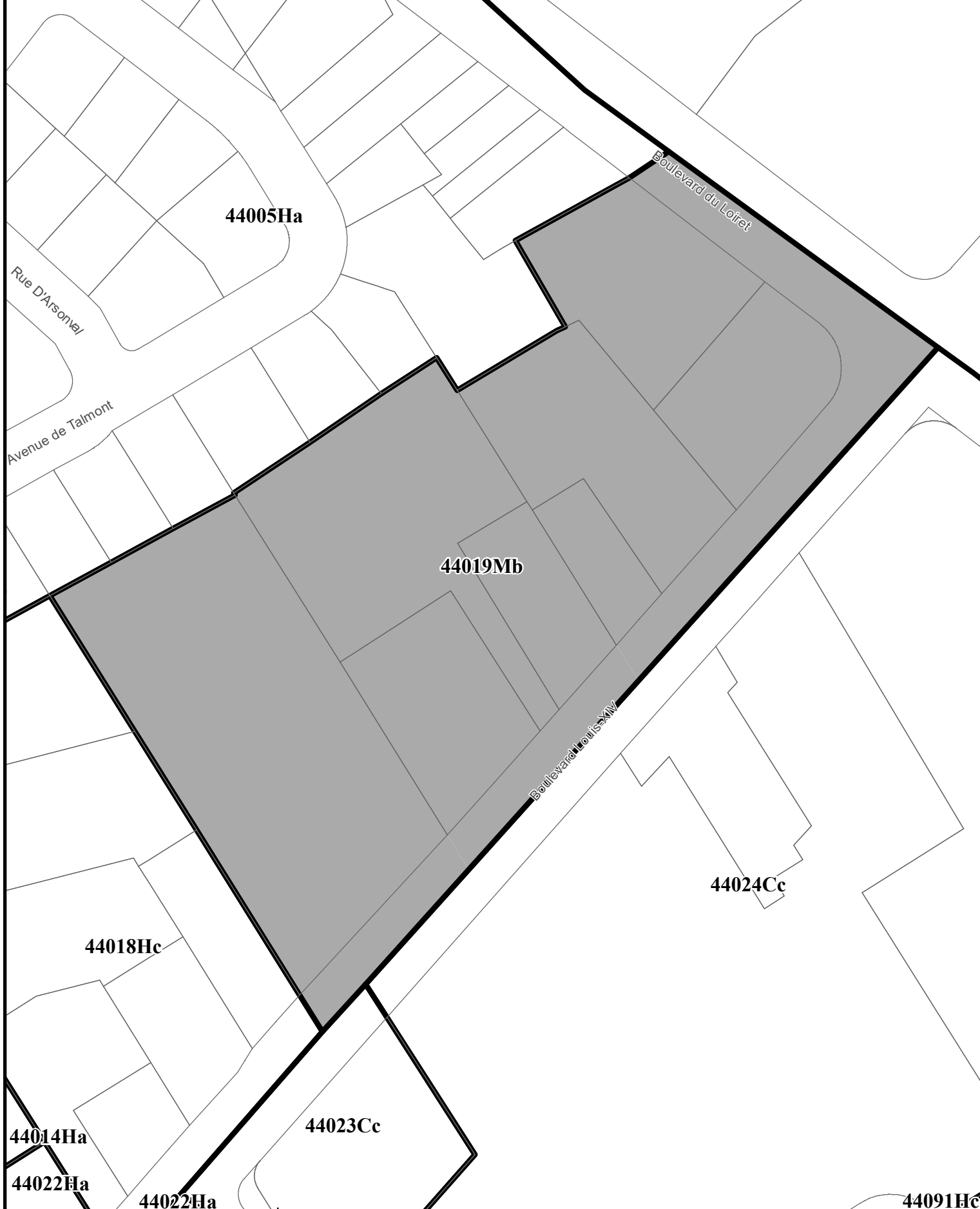
USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé		En rangée						
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	0	1						
		Maximum	9	0	9						
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
DIMENSIONS GÉNÉRALES		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
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		7 m	2 m			10 m		15 %	7 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Matériaux prohibés :		Vinyle							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Une aire de stationnement ou une allée d'accès située devant la façade principale d'un bâtiment principal est autorisée sur 100% de la longueur de cette façade principale - article 621											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
PIIA											

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment								X	
		Minimum									
		Maximum									
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
DIMENSIONS GÉNÉRALES		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
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		7 m	2 m			10 m	15 %	15 %	7 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Matériaux prohibés :		Vinyle							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de cinq mètres - article 351											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
PIIA											

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 44019Mb laquelle est située approximativement à l'est de l'avenue des Flandres, au sud de l'avenue de Talmont, à l'ouest du boulevard du Loiret et au nord du boulevard Louis-XIV.

Plus spécifiquement, les nouvelles zones 44093Hb et 44094Hc sont créées à même la zone 44019Mb, de manière à pouvoir y prescrire des normes modulées en fonction des spécificités propres à deux projets résidentiels devant être réalisés sur chacune de ces parties de territoire. Les règles d'urbanisme applicables à la zone 44019Mb sont reconduites avec les adaptations suivantes. Ainsi, dans les zones 44093Hb et 44094Hc, seuls les usages du groupe H1 logement sont permis et les projets d'ensemble y sont autorisés. Les usages associés ainsi que les usages spécifiquement autorisés et exclus sont retirés. En outre, seuls les bâtiments isolés ou en rangée de un à neuf logements par bâtiment sont autorisés dans la zone 44093Hb. Le pourcentage d'occupation du sol de 15 %, la largeur minimale d'un bâtiment principal établie à 50 % de la largeur du lot et la distance maximale de trois mètres entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal sont par ailleurs supprimés dans la zone 44093Hb. Une aire de stationnement ou une allée d'accès située devant la façade principale d'un bâtiment principal est maintenant autorisée sur 100 % de la longueur de cette façade principale dans la zone 44093Hb. L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Louis-XIV n'est plus prohibée dans la zone 44094Hc. Enfin, le type d'affichage passe de commercial à mixte et les règles de gestion souples en matière de droits acquis sont retirées dans les deux nouvelles zones.



VILLE DE QUÉBEC

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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE CHARLESBOURG

No CA4Q44Z01
En date du 1er février 2023

No du plan : 2204-0177_zon
Échelle : 1:1 300
Préparé par : S.R.
Date : 19 juillet 2023

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 CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

44019Mb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée						
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment			2,2+			
		Minimum	4	0	0					
		Maximum		0	0					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES										
		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble
C1 Services administratifs		par établissement			par bâtiment					
C2 Vente au détail et services										
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL										
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation					Projet d'ensemble
C20 Restaurant		par établissement			par bâtiment					
PUBLIQUE										
		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble
P3 Établissement d'éducation et de formation		par établissement			par bâtiment					
P5 Établissement de santé sans hébergement										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221								
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85								
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement primaire ou secondaire								
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			50 %	5,5 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		7 m	2 m			10 m	15 %	15 %	7 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration			Minimal		Maximal	
M 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²			30 log/ha			
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé								
		Matériaux prohibés :		Vinyle						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Louis-XIV est prohibé - article 633.0.1										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
PIIA										



	SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT		
	 ZONE CONCERNÉE  ZONE CONTIGUË		
PRÉPARÉ PAR : _____	S.R.	DOSSIER : _____	2204-0177
CHARGÉ DE DOSSIER : _____	M.H.	PLAN No : _____	2204-0177 con
DATE : _____	19 juillet 2023		Page 1 de 16 500



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

Destinataire : Michel Hubert,
Conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Kélyna-Djoon Poulin,
Conseillère en urbanisme

Date : 20 juillet 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 : 2204-177

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 Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, relativement à la zone 44019Mb du quartier des Jésuites.

OBJET

La zone 44019Mb est située approximativement au nord du boulevard Louis-XIV, à l'ouest du boulevard du Loiret, au sud de l'avenue de Talmont et à l'est de l'avenue des Flandres.

La modification au plan de zonage et à la grille de spécifications vise à permettre un projet de requalification de terrains à des fins uniquement résidentielles. Les bâtiments existants seraient démolis, à l'exception de la maison Joseph-Prisque-Bourret à valeur patrimoniale supérieure, de même que l'ancienne grange à l'arrière. Le projet se trouve donc sur des terrains majoritairement sous juridiction de la CUCQ.

Le nouveau projet résidentiel comprend, dans sa partie ouest, de 16 maisons de ville de deux étages en rangée, répartis dans deux bâtiments distincts, avec stationnement souterrain. Sur la partie localisée à l'est du site visé, un autre bâtiment résidentiel de 121 logements (15 maisons de ville et 106 logements) sur trois et quatre étages serait construit.

La grille de spécifications de la zone 44019Mb indique que l'exercice de l'usage résidentiel est limité à un étage supérieur à celui du rez-de-chaussée. Le retrait de cette limitation est donc la modification réglementaire principale pour permettre la réalisation du projet. Cette norme de localisation visait à assurer la construction de bâtiments commerciaux ou de bâtiments mixtes dans la zone visée. Toutefois, une abondante offre commerciale existe déjà à proximité du site (la place Louis-XIV, Caisse Desjardins, IGA Extra, Tigre Géant, etc.).

Il est donc proposé de créer deux nouvelles zones à même la zone 44019Mb qui serait réduite d'autant. La première zone est constituée du lot 1 151 222 à l'ouest du site visé. La deuxième zone à créer regroupe les lots 1 151 220, 1 151 221 et 1 151 223. Les deux grilles de spécifications de ces zones seront élaborées selon le modèle de la zone 44019Mb avec quelques modifications, notamment en autorisant uniquement le groupe d'usages H1 Logement, et ce, à tous les étages d'un bâtiment et en ajoutant la possibilité de développer un *Projet d'ensemble*.

Les normes concernant, entre autres, la largeur d'un bâtiment principal, le pourcentage d'occupation au sol, les enseignes, le stationnement et la distance maximale de la marge avant sont également ajustées.

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 *Urbain – Québec* où le grand groupe d'usages *Habitation* est autorisé.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 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;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Capitale durable : valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt

Territoires d'intérêt historique et culturel :

- Protéger le caractère patrimonial des territoires d'intérêt historique et culturel.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte* où le groupe d'usages *Habitation* est autorisé.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 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. : les marges), aux enseignes et au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (par. 4, 6 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 :

Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- 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 d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

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.

Kélyna-Djoon Poulin

Kélyna-Djoon Poulin,
Conseillère en urbanisme

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