

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2023-496**Date** : 10 Novembre 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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue)

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 (effet de gel applicable dès la première étape).

Bien que 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, seules des mesures d'information, de consultation et de rétroaction seront appliquées à titre de mesures de participation publique 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). Conformément à l'article 8 de la Politique, cette décision est motivée par le fait que plusieurs mesures de participation actives ont été tenues en amont du projet de modification réglementaire, notamment un exercice de médiation réalisé en 2023.

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 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue);

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 tenir, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une assemblée publique de consultation qui aura lieu le 7 décembre 2023, à 19 h, au Cégep Limoilou, campus de Charlesbourg, situé au 7600, 3e Avenue Est;

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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue);

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-496 Date : 10 Novembre 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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue)
RECOMMANDATION	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 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue).
TROISIÈME ÉTAPE :	D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue).
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	Fiche de modification (électronique) Règlement R.C.A.4V.Q. 227 (électronique) Plan de zonage actuel (électronique) Grille de spécifications en vigueur (électronique) Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Emmanuel Bel	Favorable 2023-11-10
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins	Favorable 2023-11-10
Carolyne Larouche	Favorable 2023-11-15
Alain Perron	Favorable 2023-11-10
Cosignataire(s)	
Direction générale	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-496 Date : 10 Novembre 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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227 (Projet Maria-Goretti, quartier 4-5, district électoral de Saint-Rodrigue)
Résolution(s)	
AM4-2024-0010	Date: 2024-01-23
CA4-2024-0009	Date: 2024-01-23
CA4-2023-0155	Date: 2023-11-20



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG

QUARTIER 4-5

ZONE VISÉE : 45063PA

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

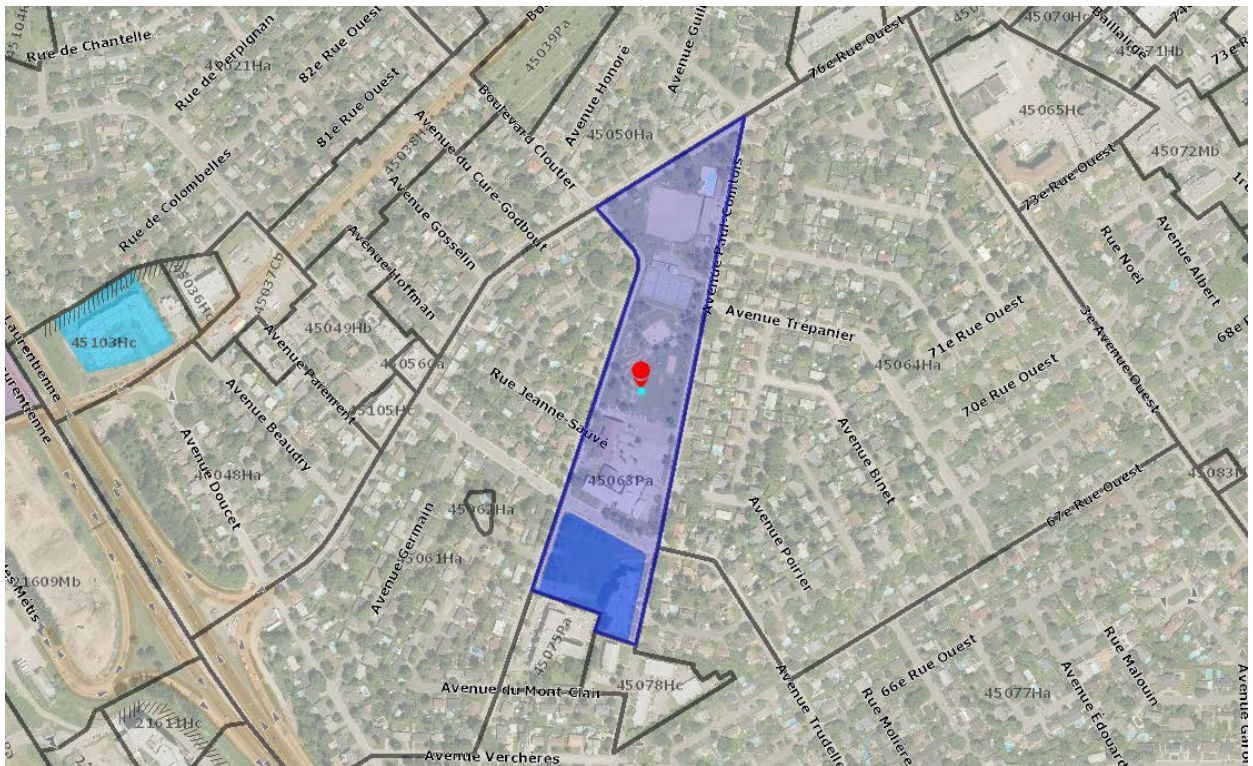
RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

Dossier N° 2205376

VERSION DU 2023-11-03

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 45063Pa est située approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76^{ème} rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair.



OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le 20 septembre 2023, une demande de modification au règlement d'urbanisme a été déposée par Drolet Construction afin de poursuivre et compléter le développement résidentiel sur la propriété du 7245, avenue Paul-Comtois, connu sous le nom de projet « Maria-Goretti ».

La réalisation de ce projet immobilier a débuté en 2012 à la suite de l'adoption, par le conseil de la ville, du Règlement R.V.Q. 1845 (amendé en 2015 par le R.V.Q. 2354) en vertu du paragraphe 3 de l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec. Le projet visait initialement la réalisation d'un bâtiment résidentiel de 174 logements. À ce jour, uniquement la première phase de 63 logements a été réalisée.

En 2020, la dernière version du projet présentée prévoyait 143 appartements dans le bâtiment résidentiel existant après son agrandissement, et 15 logements sous forme de « maison de ville », soit un total de 158 logements. Le processus de modification du règlement d'urbanisme afin d'autoriser la version 2020 du projet a finalement été abandonnée, faute d'acceptabilité sociale.

La présente demande de modification réglementaire vise à finaliser le projet avec l'ajout de 36 unités au bâtiment existant. De nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit sont prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant, après son agrandissement, et 24 logements sous forme de « maison de ville », soit un total de 123 logements.

Cette dernière version du projet fait suite à plusieurs exercices de consultation en amont. Le plus récent est un processus de médiation qui s'est tenu de décembre 2022 à août 2023. La Ville a en effet engagé un médiateur afin de parvenir à un compromis sur les suites à donner au projet. Plusieurs acteurs ont pris part à ce processus, comme des représentants des citoyens du quartier, des promoteurs et des copropriétaires de l'édifice existant. La version du projet présentée résulte d'une entente conclue lors de cet exercice de médiation.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de modifier le règlement d'urbanisme par la création de deux nouvelles zones à même la zone 45063Pa. Elles seraient créées à même le terrain du projet afin de séparer les différentes typologies de bâtiment.

D'une part, la nouvelle zone 45107Hb inclurait les futures propriétés résidentielles ayant front sur l'avenue Trudelle et sur le boulevard Cloutier. Les bâtiments autorisés dans cette zone seraient des bâtiments de trois à huit logements d'un maximum de deux étages.

Il s'agit de bâtiments qui comprendraient des logements côte-à-côte sous forme de « maison de ville » avec des stationnements localisés en arrière. L'aménagement des aires de stationnement devant les façades de ces bâtiments serait d'ailleurs prohibé.

De plus, une norme de plantation plus exigeante que la norme standard serait prescrite afin d'assurer une présence significative d'arbres dans les cours avant. Le pourcentage minimal d'aire verte serait aussi augmenté par rapport à la norme du quartier.

La délivrance des permis de construction pour ces bâtiments serait assujettie à l'approbation des plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale (PIIA) pour les bâtiments de huit logements et moins. Cet outil réglementaire vise à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur milieu.

D'autre part, la nouvelle zone 45108Hc, viserait le lot qui serait occupé par le bâtiment existant et son agrandissement. Une fois complété par l'ajout d'une nouvelle partie de cinq et de trois étages, le bâtiment compterait un total de 99 logements. Il s'agit du nombre maximal de logements qui serait prescrit dans la zone.

La hauteur serait gérée par des normes de surhauteur venant identifier en mètres carrés les parties du bâtiment qui seraient au-dessus de trois étages. Ces superficies seraient établies conformément au projet qui sera présenté lors de la séance publique de consultation le 6 décembre 2023. Cette réglementation précise sur les hauteurs vise à ce que les volumes construits soient identiques à ceux présentés.

Un minimum de 80 % de pierre ou de brique serait exigé pour tous les murs du bâtiment. Ainsi, autant la partie agrandie que les murs qui ne sont pas finalisés devront répondre à cette norme. Il s'agit d'une exigence présente depuis les origines du projet.

Le pourcentage minimal d'aire verte serait également augmenté dans cette zone. De plus, le lot serait visé par une norme visant à augmenter la canopée pour les bâtiments de neuf logements et plus. Ceci se traduirait par une plantation d'arbres supplémentaire sur l'ensemble du lot.

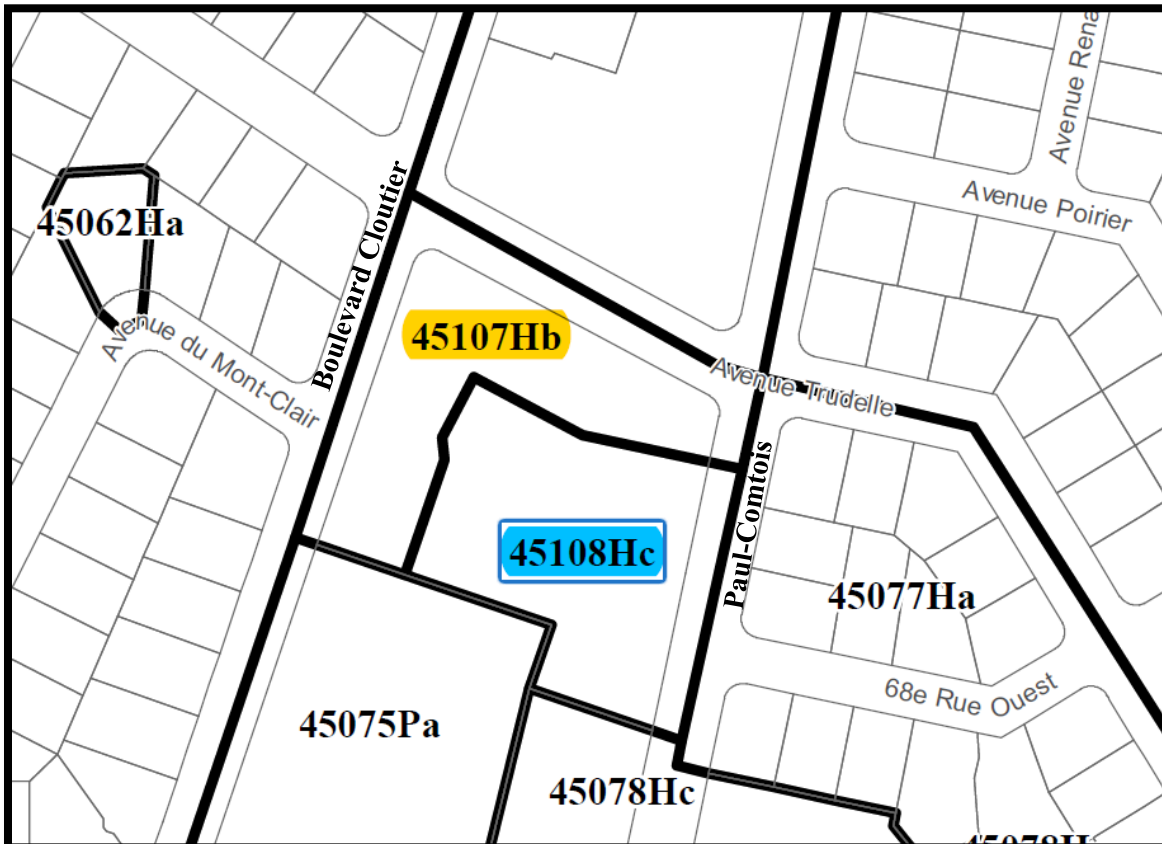
La modification réglementaire proposée permettrait de bonifier l'offre résidentielle par l'achèvement d'un projet résidentiel entamé il y a plusieurs années. Dans son ensemble, le projet offrirait une typologie diversifiée avec, notamment, des logements répondant aux besoins des jeunes familles. Cette modification réglementaire participerait ainsi à l'atteinte des objectifs de la Vision de l'habitation de la Ville.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modification au plan de zonage :

Créer une nouvelle zone résidentielle 45107Hb à même la zone 45063Pa qui est réduite d'autant.

Créer une nouvelle zone résidentielle 45108Hc à même la zone 45063Pa qui est réduite d'autant.

**Création de la grille de la zone 45107Hb :**

Création de la nouvelle grille sur le modèle de la grille de la zone 45063Pa avec les modifications ci-dessous.

Usages autorisés

- Retirer – les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement*, *P1 Équipement culturel et patrimonial*, *P2 Équipement religieux*, *P3 Établissement d'éducation et de formation*, *P5 Établissement de santé sans hébergement*, et *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*.
- Ajouter – le groupe d'usages *H1 Logement*.
- Ajouter – un nombre minimal de trois logements et un nombre maximal de 8 logements dans un bâtiment isolé.
- Retirer – l'usage spécifiquement exclu « Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ».

Bâtiment principal

- Modifier – la hauteur maximale à 9 mètres, au lieu de 12 mètres.
- Modifier – le nombre d'étages maximal à 2 étages, au lieu de 3 étages.
- Modifier – la marge avant minimale à 4 mètres, au lieu de 7 mètres.
- Modifier – la marge latérale minimale à 2 mètres, au lieu de 6 mètres.
- Retirer – la largeur combinée des cours latérales.
- Modifier – la marge arrière minimale à 6 mètres, au lieu de 10 mètres.
- Modifier – l'aire verte à 25 %, au lieu de 20 %.

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

- Ajouter – la mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé – article 633 ».
- Ajouter – la mention « Aucune distance n'est requise entre une aire de stationnement et un bâtiment – article 638 ».
- Ajouter – la mention « La largeur maximale d'un accès à une rue est de 11 mètres – article 671 ».

Gestion des droits acquis

- Retirer – la mention « Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875 ».

Enseigne

- Modifier – la référence aux normes d'affichage pour le *Type 1 Général*, au lieu du *Type 9 Public ou récréatif*.

Autres dispositions particulières

- Ajouter – la mention « Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une cour avant pour chaque 10 mètres de longueur de la ligne avant de lot – article 483 ».

Création de la grille de la zone 45108Hc :

Création de la nouvelle grille sur le modèle de la grille de la zone 45063Pa avec les modifications ci-dessous.

Usages autorisés

- Retirer – les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement*, *P1 Équipement culturel et patrimonial*, *P2 Équipement religieux*, *P3 Établissement d'éducation et de formation*, *P5 Établissement de santé sans hébergement*, et *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*.
- Ajouter – le groupe d'usages *H1 Logement*.
- Ajouter – un nombre maximal de 99 logements dans un bâtiment isolé.
- Retirer – l'usage spécifiquement exclu « Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ».

Bâtiment principal

- Modifier – la hauteur maximale à 21 mètres, au lieu de 12 mètres.
- Modifier – la marge latérale minimale à 4 mètres, au lieu de 6 mètres.
- Retirer – la largeur combinée des cours latérales.
- Modifier – la marge arrière minimale à 5 mètres, au lieu de 10 mètres.
- Modifier – l'aire verte à 25 %, au lieu de 20 %.
- Ajouter – une exigence de 80 % de pierre ou de brique sur tout mur du bâtiment principal.
- Ajouter – la mention « Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus **715 m²** peut atteindre 4 étages – article 331.0.2 ».
- Ajouter – la mention « Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus **860 m²** peut atteindre 5 étages – article 331.0.2 ».
- Ajouter – la mention « Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus **850 m²** peut atteindre 6 étages – article 331.0.2 ».
- Ajouter – la mention « La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder **2425 m²** dans l'ensemble de la zone – article 331.0.2 ».

Gestion des droits acquis

- Retirer – la mention « Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875 ».

Enseigne

- Modifier – la référence aux normes d'affichage pour le *Type 1 Général*, au lieu du *Type 9 Public ou récréatif*.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Charlesbourg

RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 227

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 45063PA**

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 45063Pa laquelle est située approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76^e rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair.

Plus spécifiquement, de nouvelles zones 45107Hb et 45108Hc sont créées à même la zone 45063Pa.

Dans la nouvelle zone 45107Hb, les usages du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé de trois à huit logements sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est de neuf mètres et le nombre maximal d'étages est de deux. La marge avant est de quatre mètres, la marge latérale de deux mètres et la marge arrière de six mètres. Le pourcentage minimal d'aire verte est de 25 %. Il est également prescrit qu'aucune distance n'est requise entre une aire de stationnement et un bâtiment principal, que l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé et que la largeur maximale d'un accès à une rue est de onze mètres. Enfin, il est prévu qu'un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une cour avant pour chaque dix mètres de longueur de la ligne avant de lot.

Dans la nouvelle zone 45108Hc, les usages du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé d'un maximum de 99 logements sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est de 21 mètres et le nombre maximal d'étages est de trois. Malgré cette hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 715 mètres carrés peut atteindre quatre étages, une partie d'au plus 860 mètres carrés peut atteindre cinq étages et une partie d'au plus 850 mètres carrés peut atteindre six étages. La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut toutefois excéder 2 425 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. La marge avant est de sept mètres, la marge latérale de quatre mètres et la marge arrière de cinq mètres. Le pourcentage minimal d'aire verte est de 25 % et un minimum de 80 % de pierre ou de brique est exigé pour tous les murs d'un bâtiment principal.

RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 227

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 45063PA**

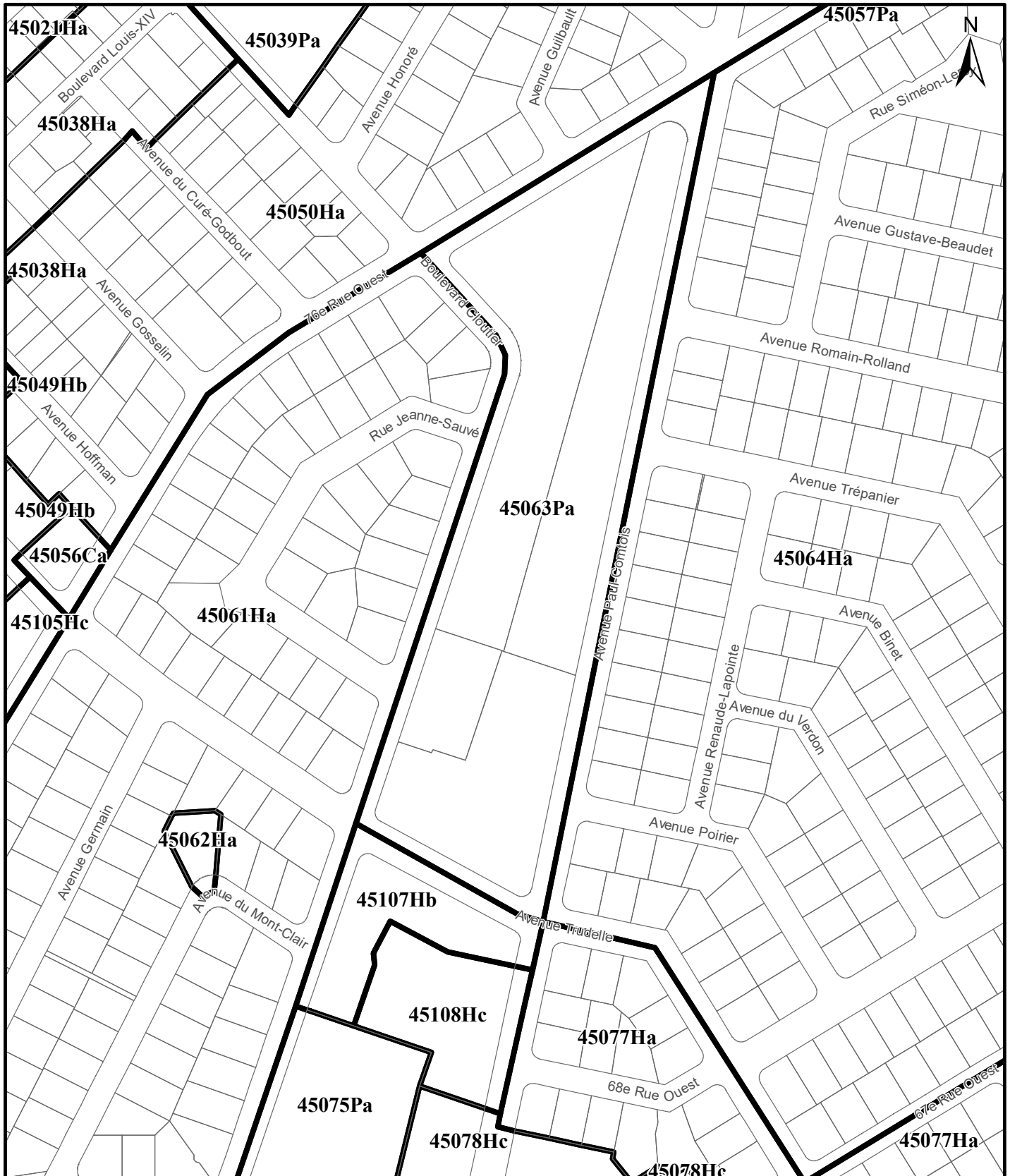
LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :


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 CA4Q45Z01, par la création des zones 45107Hb et 45108Hc à même une partie de la zone 45063Pa qui est réduite d'autant, le tout tel qu'illustré au plan numéro RCA4VQ227A01 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 45107Hb et 45108Hc de l'annexe II du présent règlement.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA4VQ227A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA4Q45Z01	
	Date du plan : <u>2023-11-03</u> No du règlement : <u>R.C.A.4V.Q.227</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA4VQ227A01</u> Échelle : <u>1:3 000</u>

ANNEXE II

(article 2)

GRILLES DE SPÉCIFICATIONS

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

45107Hb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment									
H1	Logement	Minimum	3	0	0						
		Maximum	8	0	0						
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					9 m		2				
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		4 m	2 m			6 m		25 %			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Aucune distance n'est requise entre une aire de stationnement et un bâtiment - article 638											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633											
La largeur maximale d'un accès à une rue est de 11 mètres - article 671											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une cour avant pour chaque 10 mètres de longueur de la ligne avant de lot - article 483											


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS
45108Hc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION H1 Logement				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum	1	0	0	
			Maximum	99	0	0					
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						21 m		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				7 m	4 m			5 m		25 %	
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Ru 3 E f				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				Pourcentage minimal exigé							
				Façade		Mur latéral		Tous Murs		80%	
								Brique			
								Pierre			
				Matériaux prohibés :							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 715 m ² peut atteindre 4 étages - article 331.0.2											
Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 860 m ² peut atteindre 5 étages - article 331.0.2											
Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 850 m ² peut atteindre 6 étages - article 331.0.2											
La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2425 m ² dans l'ensemble de la zone - article 331.0.2											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE Général											
ENSEIGNE											
TYPE Type 1 Général											

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 45063Pa laquelle est située approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76^e rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair.

Plus spécifiquement, de nouvelles zones 45107Hb et 45108Hc sont créées à même la zone 45063Pa. Dans la zone 45107Hb, les usages du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé de trois à huit logements sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est de neuf mètres et le nombre maximal d'étages est de deux. Dans la zone 45108Hc, les usages du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé d'un maximum de 99 logements sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est de 21 mètres et le nombre maximal d'étages est de trois. Malgré cette hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 715 mètres carrés peut atteindre quatre étages, une partie d'au plus 860 mètres carrés peut atteindre cinq étages et une partie d'au plus 850 mètres carrés peut atteindre six étages. La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut toutefois excéder 2 425 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. Des normes relatives aux marges, aux aires vertes, aux stationnements, aux matériaux de revêtement et à la plantation d'arbres sont également prévues et sont plus amplement décrites aux notes explicatives du projet de règlement R.C.A.4V.Q. 227, proposé à la présente séance.

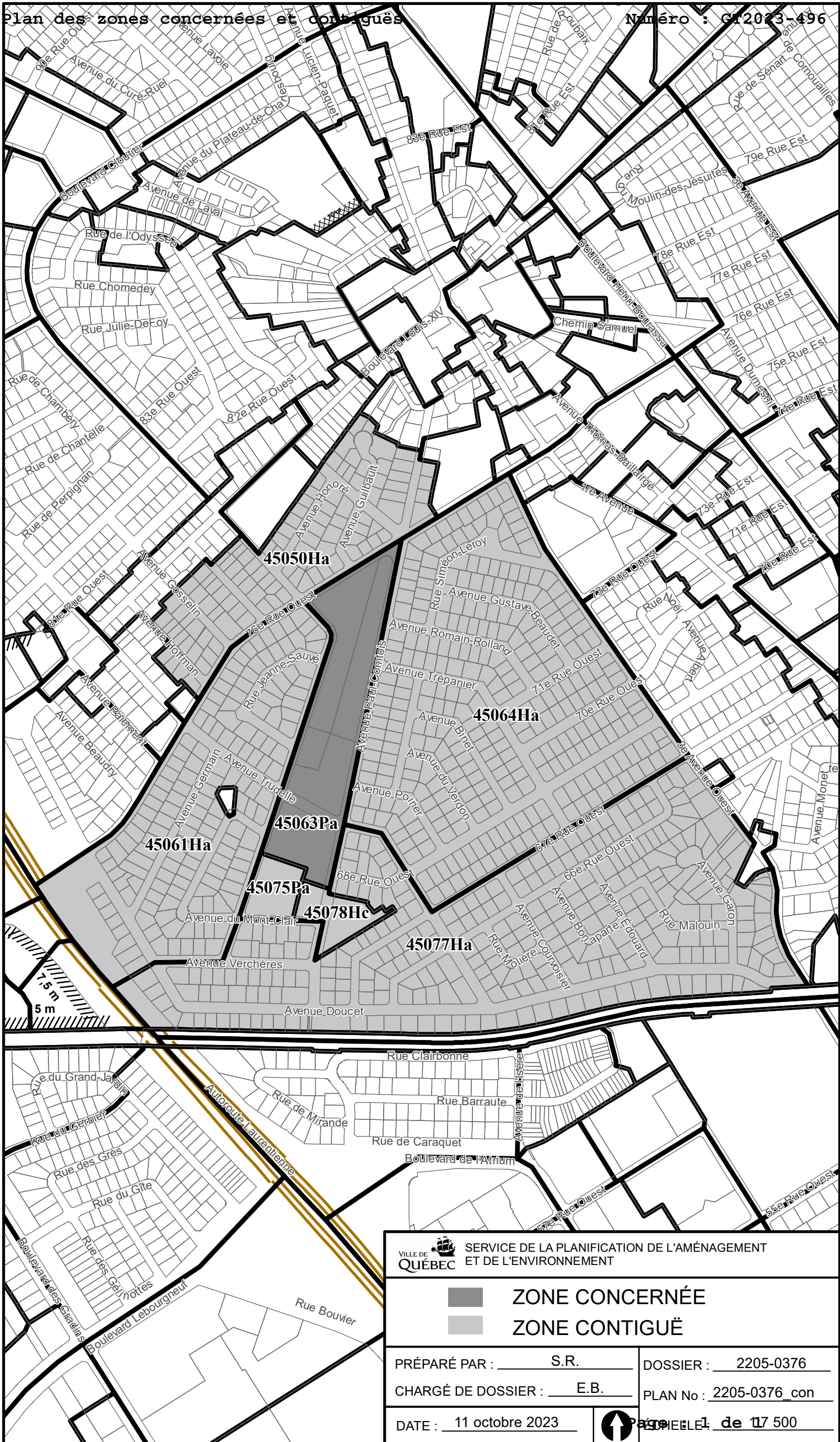

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2023-06-02

R.V.Q. 3123

45063Pa

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C3	Lieu de rassemblement								
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P2	Équipement religieux								
P3	Établissement d'éducation et de formation								
P5	Établissement de santé sans hébergement								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité								
USAGES PARTICULIERS									
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					12 m		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		7 m	6 m	12 m		10 m		20 %	
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	3 E f	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 9 Public ou récréatif									



	SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
	PRÉPARÉ PAR : <u> S.R. </u>	DOSSIER : <u> 2205-0376 </u>
CHARGÉ DE DOSSIER : <u> E.B. </u>	PLAN No : <u> 2205-0376 con </u>	
DATE : <u> 11 octobre 2023 </u>	Page 1 de 17 500	



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

Destinataire : Emmanuel Bel,
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Judith Gagnon Beaulieu
Conseillère en urbanisme

Date : 13 octobre 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 : 2205-376

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 45063Pa située dans le quartier 4-5.

OBJET

Le projet de règlement porte sur la zone 45063Pa, laquelle est située à l'intérieur du quadrilatère approximativement formé par la 76^e Rue Ouest au nord, l'avenue Paul-Comtois à l'est, l'avenue du Mont-Clair au sud et le boulevard Cloutier à l'ouest.

Le Règlement R.V.Q. 1845, adopté en 2011, permettait au promoteur de réaliser dans la même zone un établissement résidentiel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m² en vertu du paragraphe 3 de l'article 74.4 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec*. Une première phase du projet a été construite par la suite, il s'agit de l'édifice de 63 logements existants sur le site. Toutefois, le projet initial prévoyait la réalisation d'un bâtiment de 174 logements.

Ainsi, le projet de règlement vise à modifier la réglementation de zonage afin de finaliser le projet de construction résidentielle entamé. Celui-ci vise l'ajout de 36 unités au bâtiment existant ainsi que de petits gabarits prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant qui sera agrandi et 24 logements sous forme de « maison de ville » pour un total de 123 logements.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de modifier le règlement d'urbanisme par la création de deux nouvelles zones à même la zone 45063Pa. Elles seraient créées sur le terrain du projet afin de séparer les différentes typologies de bâtiment.

D'une part, la nouvelle zone 45107Hb inclurait les futures propriétés résidentielles ayant front sur l'avenue Trudelle et sur le boulevard Cloutier. Les bâtiments autorisés dans cette zone seraient des bâtiments de trois à huit logements d'un maximum de deux étages. Il s'agit de bâtiments qui comprendraient des logements côte à côte sous forme de « maison de ville » avec des stationnements localisés en arrière. L'aménagement des aires de stationnement devant les façades de ces bâtiments serait d'ailleurs prohibé.

D'autre part, la nouvelle zone 45108Hc, viserait le lot qui serait occupé par le bâtiment existant et son agrandissement. Une fois agrandi par l'ajout d'une nouvelle partie de cinq et de trois étages, le bâtiment compterait un total de 99 logements. Il s'agit du nombre maximal de logements qui serait prescrit dans la zone.

De plus, des normes supplémentaires seraient ajoutées pour assurer la présence d'aire verte, la plantation d'arbres et une qualité architecturale.

CONFORMITÉ AU PROJET FINAL DE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC (PÉRIODE DE TRANSITION JUSQU'À L'ENTRÉE EN VIGUEUR)

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise le grand groupe d'usages *Habitation*.

La norme de densité minimale prévue pour le grand groupe d'usage « Habitation » est de 32 log/ha.

Le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs définis pour cette aire de grande affectation du territoire.

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.

CONFORMITÉ AU PDAD

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle-urbaine (Ru)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise les usages du grand groupe d'usages *Habitation*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 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 certaines dispositions en lien avec l'objet contenu au projet de modification n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD. En effet, les 4^e, 6^e, 7^e et 8^e paragraphes du premier alinéa de l'article 1 prévoient que les dispositions traitant des matériaux de revêtement extérieur, des normes relatives à l'implantation des constructions, des normes relatives aux dimensions des bâtiments, des normes relatives à une affiche, des normes relatives à l'aménagement des terrains et des normes relatives au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

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.

Objectif applicable 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.

Judith Gagnon Beaulieu
Judith Gagnon Beaulieu,
Conseillère en urbanisme

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