

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-148**Date** : 03 Avril 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :  
22 Avril 2024**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

**Code de classification****No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification.

Ce règlement est lié au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 503 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants).

Le présent règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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, l'arrondissement entend tenir des mesures d'information 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 La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire relativement à ce projet de modification;

3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire;

4° de tenir des mesures d'information complémentaires, conformément aux dispositions des sections III et VI, du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

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 La Cité-Limoilou sur



## sommaire décisionnel

### IDENTIFICATION

**Numéro :** GT2024-148

**Date :** 03 Avril 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :**  
22 Avril 2024

### Projet

### Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

### RECOMMANDATION

l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants).

### TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants).

### IMPACT(S) FINANCIER(S)

### ÉTAPES SUBSÉQUENTES

### ANNEXES

Fiche de modification (électronique)  
Règlement R.C.A.1V.Q. 504 (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 2024-04-12

### Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

**Par** Martin-A Bouchard

Favorable 2024-04-12

Alain Perron

Favorable 2024-04-12

## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2024-148 <b>Date :</b> 03 Avril 2024
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b> 22 Avril 2024
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504 (projet au 78, rue Saint-Paul, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	
<b>Résolution(s)</b>	<b>Date:</b> 2024-04-22
<a href="#">CA1-2024-0075</a>	



## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU  
 QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC—CAP-BLANC—COLLINE PARLEMENTAIRE  
 ZONE VISÉE : 11007Mb

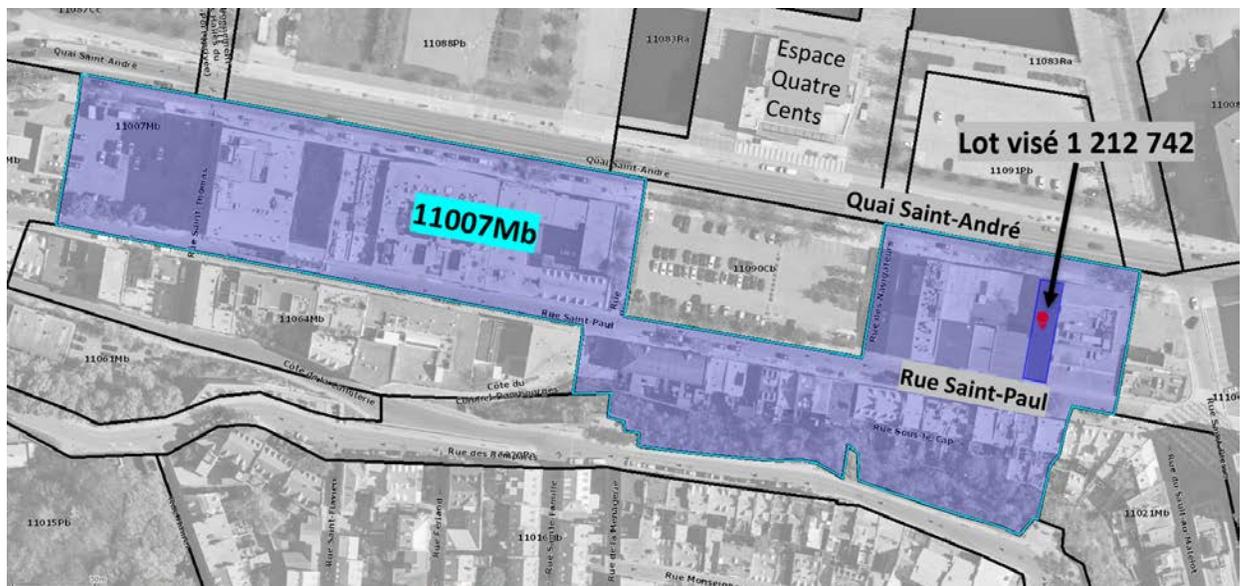
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4  
 RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

Dossier n° 2311-2797

VERSION DU 2024-04-11

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 11007Mb est localisée approximativement à l'est de la côte Dinan, au sud de Quai Saint-André, à l'ouest des rues Saint-Pierre et du Sault-au-Matelot et au nord de la rue des Remparts.



### OBJET DE LA DEMANDE

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

### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le 27 novembre 2023, monsieur Nicolas Paradis (G. Paradis inc.) a déposé une demande d'approbation d'un plan de construction pour réaliser un projet de bâtiment mixte sur un terrain vacant localisé entre la rue Saint-Paul et Quai Saint-André (lot 1 212 742) dont la hauteur excède celle permise dans la zone et à l'égard duquel quelques normes relatives au stationnement et à l'aire d'agrément ne peuvent être respectées.

L'immeuble projeté de 6 étages comptera 10 logements aux étages supérieurs et un local commercial au rez-de-chaussée du côté de la rue Saint-Paul. Deux cases de stationnement intérieures seraient accessibles du côté de Quai Saint-André.

Le projet est conforme au règlement d'urbanisme à l'exception de la hauteur, de deux normes liées au stationnement et de l'aire d'agrément. D'abord, la hauteur projetée serait de 18,41 m, au lieu d'un maximum de 16 m. Ensuite, les deux cases de stationnement ne répondraient pas à l'exigence d'entrer et de sortir en marche avant et elles proposeraient une largeur inférieure de 5 cm à la norme minimale applicable. Enfin, l'aire d'agrément de 4 m<sup>2</sup> par logement ne serait pas atteinte.

La hauteur demandée permettrait d'ajouter deux logements dans le bâtiment projeté. Il faut également noter que l'immeuble voisin, à l'est du lot visé, a une hauteur nettement supérieure à la norme. La hauteur du bâtiment projeté demeurerait donc tout de même inférieure à celle de l'un de ses deux bâtiments voisins. D'autre part, l'exiguïté du lot ne permet pas l'aménagement d'une aire de stationnement conforme aux normes en vigueur. Il est toutefois souhaité par le propriétaire de maintenir deux cases sur le site qui est déjà utilisé comme aire de stationnement.

L'insertion du bâtiment entre deux immeubles existants représente un enjeu en matière d'aménagement d'aire d'agrément (balcons, terrasse). Afin de maximiser la superficie habitable des logements et de ne

pas exiger l'aménagement d'une terrasse en toiture, l'exigence minimale d'aire d'agrément serait réduite à 2 m<sup>2</sup> par logement, au lieu de 4 m<sup>2</sup>.

Le lot visé est localisé dans le site patrimonial du Vieux-Québec. Il est donc sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et du ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec (MCC). Le projet de construction final devra donc être approuvé par ces instances avant l'émission d'un permis de construction.

Il est proposé de régulariser les éléments dérogatoires mentionnés par le biais d'un plan de construction. Cet outil réglementaire permet d'approuver un projet de construction en modulant les normes de zonage applicables. Il ne modifie toutefois pas la réglementation pour les autres lots de la zone concernée.

Un plan de construction se compose de deux règlements. Le premier identifie un territoire sur lequel un plan de construction peut être autorisé et définit des critères à respecter par un futur projet de construction. Le second règlement approuve le projet.

La modification réglementaire proposée permettra de consolider le tissu urbain par la construction d'un lot vacant. De plus, elle contribuera à la bonification de l'offre de logements en permettant la construction de 10 nouveaux logements.

## MODIFICATION PROPOSÉE

### Ajouter la section suivante au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme au chapitre XVIII (Plan de construction) :

#### 1<sup>er</sup> règlement (R.C.A.1V.Q. 503) :

##### SECTION LXXXII

##### CRITÈRES ET PLANS RELATIFS À LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO 1 212 742 DU CADASTRE DU QUÉBEC

**939.365.** Le conseil d'arrondissement peut, par règlement, approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un ou plusieurs bâtiments ou autres ouvrages sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec.

**939.366.** Tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage concernant la partie du territoire visée à l'article 939.365 doit respecter les critères mentionnés au **document numéro 31** de l'annexe V.

#### À l'annexe V, ajouter le document numéro 31 (critères) :

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage soumis pour approbation au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.365, formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec.

2. La partie du territoire visée est un lot vacant localisé à l'est de la rue des Navigateurs, au sud du Quai Saint-André, à l'ouest de la rue Saint-Pierre et au nord de la rue Saint-Paul, dans la zone 11007Mb.

Le présent document établit les critères qui visent à encadrer un projet de construction d'un bâtiment mixte sur cette partie du territoire, avec comme objectifs de consolider le tissu urbain de la rue Saint-Paul par la construction d'un lot vacant exigüé et de bonifier l'offre résidentielle dans le contexte de la crise du logement.

### CHAPITRE II

#### CRITÈRES

##### SECTION I

##### HAUTEUR ET IMPLANTATION

3. Un bâtiment principal peut atteindre une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite dans la mesure où celle-ci est inférieure à un des deux bâtiments voisins.

4. Les normes d'implantation peuvent être modulées pour tenir compte de l'exiguïté du lot et des caractéristiques particulières du milieu patrimonial.

##### SECTION II

AIRE DE STATIONNEMENT

- 5. Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est requis pour desservir le bâtiment.
- 6. Si une aire de stationnement est aménagée, elle doit être fonctionnelle compte tenu des caractéristiques et de l'exiguïté du site.
- 7. Si une aire de stationnement est aménagée, son accès doit se faire seulement depuis le Quai Saint-André.

2<sup>nd</sup> règlement (R.C.A.1V.Q. 504) :

**939.367.** Le plan de construction du document numéro 32 de l'annexe VI portant le numéro RCA1VQ4PC33, lequel illustre les paramètres d'implantation d'un projet de construction pouvant être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.365, est approuvé.

**939.368.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement, qui apparaît au document numéro 32 de l'annexe VI, est autorisée.

En outre, les normes suivantes s'appliquent :

- 1° la hauteur maximale autorisée est de 19 mètres;
- 2° la superficie minimale d'aire d'agrément est de deux mètres carrés par logement;
- 3° aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est applicable;
- 4° la largeur minimale d'une case de stationnement est de 2,55 mètres;
- 5° malgré l'article 654, un véhicule n'est pas tenu de sortir en marche avant d'une aire de stationnement;

Toute autre norme réglementaire de la Ville, compatible avec les normes de la présente section, s'applique.

939.369. La réalisation d'un projet conforme au plan de construction approuvé à l'article 939.367 doit commencer avant l'expiration d'un **délaï de trois ans** à compter de la date d'entrée en vigueur du Règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 504.* ».

À l'annexe VI, ajouter le document numéro 32 (plan de construction approuvé) :

**VILLE DE QUÉBEC**

SERVISE DE LA PLANNIFICATION  
DE L'AMÉNAGEMENT ET  
DE L'ENVIRONNEMENT

---

ANNEXE VI

LOT NUMÉRO 1 212 742 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS

No du règlement : R.C.A.V.Q. 4  
Préparé par : S.R.

No du plan : RCA1VQ4PC33  
Échelle :

**MÉTRE COUVRAGE**

PARADIS

**ARCHITECTE**

**Châtter gup**  
Architectes

2000, rue Saint-Paul  
Québec, Québec G1R 2K1  
Téléphone: (514) 399-1111  
Site Web: www.chattergup.com

**NOTICE LÉGALE**

Ce document est la propriété d'Châtter Gup Architectes et est protégé par la Loi sur le droit d'auteur (L.C. (1992), ch. C-42). Il est destiné exclusivement aux fins mentionnées. Toute reproduction ou utilisation, même partielle, est strictement interdite sans avoir préalablement obtenu une autorisation écrite de l'auteur.

NOUVEAU	REVISION	DATE	DESCRIPTION	REV

**PROJET**

**78 rue Saint-Paul**

**TITRE D'OUVERTURE**

COUPE LONGITUDINALE ET IMPLANTATION  
DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

CHANGÉ DE PROJET

NOUVEAU	REVISION	DATE	DESCRIPTION	REV

**A101** **01**



---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 504

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN  
PLAN DE CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DU TERRITOIRE  
FORMÉE DU LOT NUMÉRO 1 212 742 DU CADASTRE DU  
QUÉBEC**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

**NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'approuver un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec. Ce lot est situé dans la zone 11007Mb, laquelle est localisée approximativement à l'est de la côte Dinan, au sud du quai Saint-André, à l'ouest des rues Saint-Pierre et du Sault-au-Matelot et au nord de la rue des Remparts.*

*Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai pour débiter le projet.*

**RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 504****RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN  
DE CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE  
DU LOT NUMÉRO 1 212 742 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

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

**1.** Le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.366, des suivants :

« **939.367.** Le plan de construction du document numéro 32 de l'annexe VI portant le numéro RCA1VQ4PC33, lequel illustre les paramètres d'implantation d'un projet de construction pouvant être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.365, est approuvé.

« **939.368.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement, qui apparaît au document numéro 32 de l'annexe VI, est autorisée. En outre, les normes suivantes s'appliquent :

- 1° la hauteur maximale autorisée est de 19 mètres;
- 2° la superficie minimale d'aire d'agrément est de deux mètres carrés par logement;
- 3° aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est applicable;
- 4° la largeur minimale d'une case de stationnement est de 2,55 mètres;
- 5° malgré l'article 654, un véhicule n'est pas tenu de sortir en marche avant d'une aire de stationnement;

Toute autre norme réglementaire de la Ville, compatible avec les normes de la présente section, s'applique.

« **939.369.** La réalisation d'un projet conforme au plan de construction approuvé à l'article 939.367 doit commencer avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur du Règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec*, R.C.A.1V.Q. 504. ».

- 2.** L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition du document numéro 32 de l'annexe I du présent règlement.
- 3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 2)*

DOCUMENT NUMÉRO 32 DE L'ANNEXE VI

**DOCUMENT NUMÉRO 32**

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO  
1 212 742 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

**PLAN DE CONSTRUCTION**

**MATRE D'OUVRAGE**

LES MARSEILLES  
**PARADIS**

---

**ARCHITECTE**

**atelier guy**  
\_architectes

Québec (Qc)  
88, Rue Saint-Vincent  
G1R 4G4  
Téléphone : 514 381-1111  
Courriel : atelier@atelierguy.com  
31, Chemin de l'Arne Saint-Jean  
SCEAU atelier@atelierguy.com



**NOTICE LEGALE**

Ce document est la propriété d'Atelier Guy architectes et est régi par la Loi sur le droit d'auteur. Toute reproduction ou utilisation non autorisée, même partielle, est strictement prohibée sans avoir préalablement obtenu une autorisation écrite de l'auteur.

2024-04-03	DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE	01
DATE	DESCRIPTION	REV.

**PROJET**

**78 rue Saint-Paul**

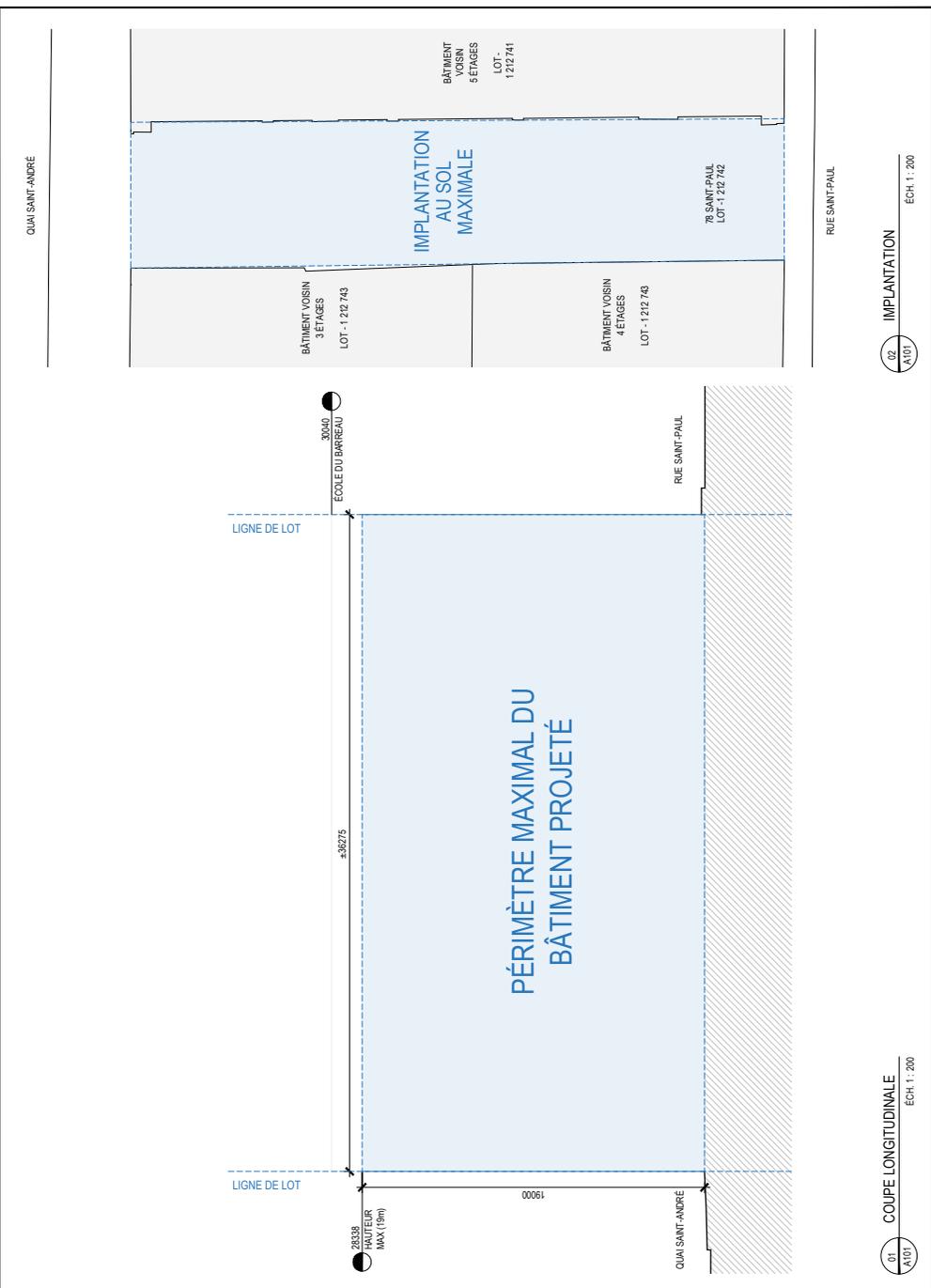
**TITRE DU DESSIN**

**COUPE LONGITUDINALE ET IMPLANTATION DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE**

**CHARGE DE PROJET**

ANTOINE GUY	FICHER
No DE DOSSIER 21-0112	COMPLÉTI PAR
ÉCHELLE 1:200	DATE 2024-04-03
FEUILLE	REVISION

**A101** **01**



**IMPLANTATION AU SOL MAXIMALE**

**PÉRIMÈTRE MAXIMAL DU BÂTIMENT PROJETÉ**

BÂTIMENT VOISIN 3 ÉTAGES LOT - 1 212 743

BÂTIMENT VOISIN 4 ÉTAGES LOT - 1 212 743

BÂTIMENT VOISIN 5 ÉTAGES LOT - 1 212 741

78 SAINT-PAUL LOT - 1 212 742

QUAI SAINT-ANDRÉ

RUE SAINT-PAUL

ÉCOLE DU BARREAU

LIGNE DE LOT

20308 MAXI (15m)

190061

36275

01 IMPLANTATION ECH 1: 200

02 COUPE LONGITUDINALE ECH 1: 200



**VILLE DE QUÉBEC**

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

**ANNEXE VI**

**LOT NUMÉRO 1 212 742 - PLANS DE CONSTRUCTION APPRUVÉS**

No du règlement : R.C.A.1V.Q. 4

Préparé par : S.R.

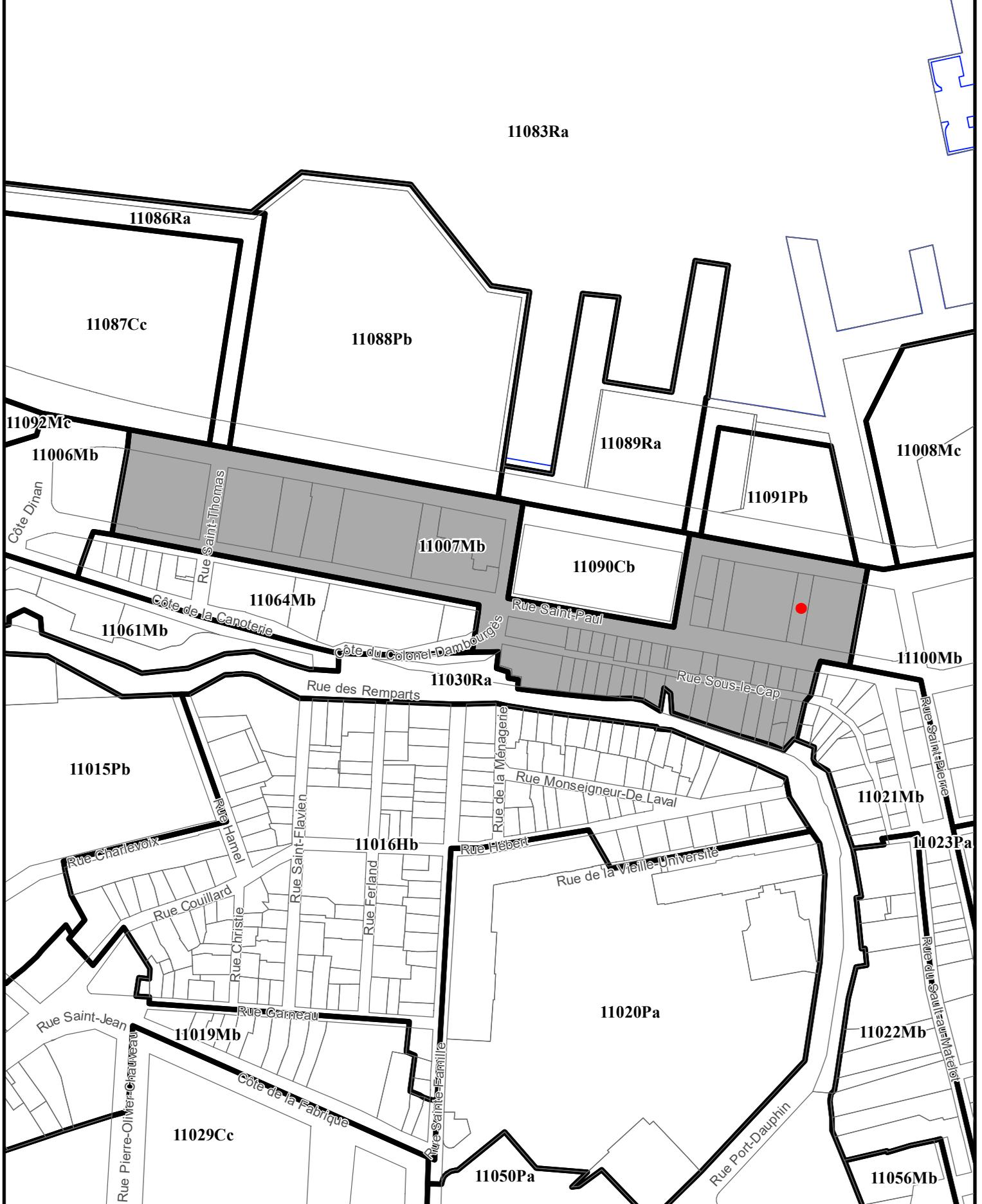
No du plan : RCA1VQ4PC33

Échelle : \_\_\_\_\_

## Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'approuver un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 212 742 du cadastre du Québec. Ce lot est situé dans la zone 11007Mb, laquelle est localisée approximativement à l'est de la côte Dinan, au sud du quai Saint-André, à l'ouest des rues Saint-Pierre et du Sault-au-Matelot et au nord de la rue des Remparts.*

*Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai pour débiter le projet.*



**VILLE DE QUÉBEC**

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

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

No CA1Q11Z01  
En date du 29 août 2023

No du plan : 2311-2797\_zon

Échelle : 1:2 500

Préparé par : S.R.

Date : 20 février 2024

Lot touché par l'amendement

Zone touchée par l'amendement



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

Page : 1 de 1


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

En vigueur le 2023-06-27

R.C.A.IV.Q. 480

11007Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+				
		Minimum	1	1					
		Maximum							
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
				par établissement	par bâtiment				
C1	Services administratifs					R			
C2	Vente au détail et services					R			
C3	Lieu de rassemblement					R			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble	
				par établissement	par bâtiment				
C20	Restaurant			100 m <sup>2</sup>		R			
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
				par établissement	par bâtiment				
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P3	Établissement d'éducation et de formation								
P5	Établissement de santé sans hébergement					R			
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
				par établissement	par bâtiment				
I2	Industrie artisanale			100 m <sup>2</sup>		R			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
		Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197							
		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212							
		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
		Un bar est associé à un usage de la classe Publique - article 236							
		Un restaurant est associé à un usage de la classe Publique - article 237							
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
		Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200							
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C20 restaurant est de trois - article 299							
		Le nombre maximal d'endroits destinés à la location, pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage associée à un logement dans le groupe de zones contiguës constitué des zones 11049Mb, 11056Mb, 11057Mb, 11022Mb, 11021Mb, 11007Mb, 11006Mb, 11005Mb, 11012Mb, 11061Mb et 11064Mb est de 10 - article 301							
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				9 m	16 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							50 %		4 m <sup>2</sup> /log
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV*	1 A a	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha			
		4400 m <sup>2</sup>							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES				Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE		Urbain dense							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		L'article 674 ne s'applique pas - article 676							
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16									
ENSEIGNE									
TYPE		Type 2 Patrimonial							

**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS****En vigueur le 2023-06-27****R.C.A.1V.Q. 480****11007Mb**

<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>
Arrondissement historique





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

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

Expéditeur : Judith Gagnon Beaulieu,  
Conseillère en urbanisme

Date : 19 mars 2024

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 : 2311-2797

La Division de la planification du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, relativement à la zone 11007Mb du Quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline Parlementaire.

#### OBJET

La zone 11007Mb est approximativement localisée à l'est de la côte Dinan, au sud du quai Saint-André, à l'ouest des rues Saint-Pierre et du Sault-au-Matelot et au nord de la rue des Remparts.

La modification à la zone 11007Mb vise à permettre l'implantation d'un bâtiment de 10 logements sur 6 étages comprenant un local commercial au rez-de-chaussée. Plus précisément, il s'agit d'autoriser par le biais d'un plan de construction une hauteur supérieure à ce qui est prescrit en plus de permettre l'aménagement d'un stationnement qui n'est pas conforme aux normes.

#### CONFORMITE AU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT REVISE DE L'AGGLOMERATION DE QUEBEC

La zone 11007Mb est dans une aire de grande affectation du territoire *Centre-ville*. Les grands groupes d'usage *Habitation, Vente au détail et services personnels et Vente au détail et services spécialisés* sont autorisés dans la grande affectation *Centre-ville*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 75 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 dynamique : favoriser la compétitivité***Secteur commercial :*

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Accorder la priorité au renforcement des pôles commerciaux existants;
- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

**CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**

La zone 11007Mb est dans une aire de grande affectation du sol *Centre-ville (CV)*. Cette aire de grande affectation autorise le groupe d'usages *Habitation, Commerce de consommation et de service, Commerce de restauration et de débit d'alcool*.

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

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est illimitée.

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 à la hauteur d'un immeuble résidentiel et 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 :

**Axes de consolidation et autres parcours urbains majeurs**

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

**Centre-ville, centres majeurs d'activités et secteurs d'emplois (espaces à vocation industrielle et/ou d'affaires, secteurs de commerces de grandes surfaces)**

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères;
- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces;
- 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 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. : M. François Trudel, directeur  
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement