

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-171**Date** : 22 Avril 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtels)

**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.

Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2023-329 en date du 28 août 2023.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA6-2023-0154 : Résolution adoptée le 28 août 2023 par le conseil d'arrondissement concernant le lancement de la démarche de participation publique avec participation active pour une éventuelle modification au Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 635221a, 635491a et une partie de la zone 63521Hb (boulevard de la Colline, entre le couvoir et la rue Maurice-Barthe, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtels) - GT2023-329

**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

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

Le compte rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.

**RECOMMANDATION**

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtels);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Loretteville relativement à ce projet de modification;

3° de demander au conseil de quartier de Loretteville de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

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 La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtels);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-171**Date** : 22 Avril 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelés)

**RECOMMANDATION**

La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelés).

**TROISIÈME ÉTAPE :**

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelés).

**IMPACT(S) FINANCIER(S)****ÉTAPES SUBSÉQUENTES****ANNEXES**

Fiche de modification (électronique)  
 Règlement R.C.A.6V.Q. 349 (électronique)  
 Compte-rendu de l'atelier participatif (électronique)  
 Fiche de rétroaction (électronique)  
 Plan de zonage actuel (électronique)  
 Grille de spécifications en vigueur 635221a (électronique)  
 Grille de spécifications en vigueur 635491a (électronique)  
 Grille de spécifications en vigueur 63521Hb (électronique)  
 Plan des zones concernées et contiguës (électronique)  
 Avis préliminaire de conformité (électronique)

**VALIDATION****Intervenant(s)****Intervention** **Signé le****Responsable du dossier (requérant)**

Sébastien Paquet

Favorable 2024-05-02

**Approbateur(s) - Service / Arrondissement**

Patrick Bastien

Favorable 2024-05-02

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-05-02

Alain Perron

**Par** Julie-B Desjardins

Favorable 2024-05-02

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2024-171 <b>Date :</b> 22 Avril 2024
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 635491a, R.C.A.6V.Q. 349 (boulevard de la Colline, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelés)
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	
<b>Résolution(s)</b>	<b>Date:</b> 2024-05-27
<a href="#">CA6-2024-0068</a>	

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES****QUARTIER LORETTEVILLE****ZONES VISÉES : 63549IA, 63521HB ET 63522IA****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 4****RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

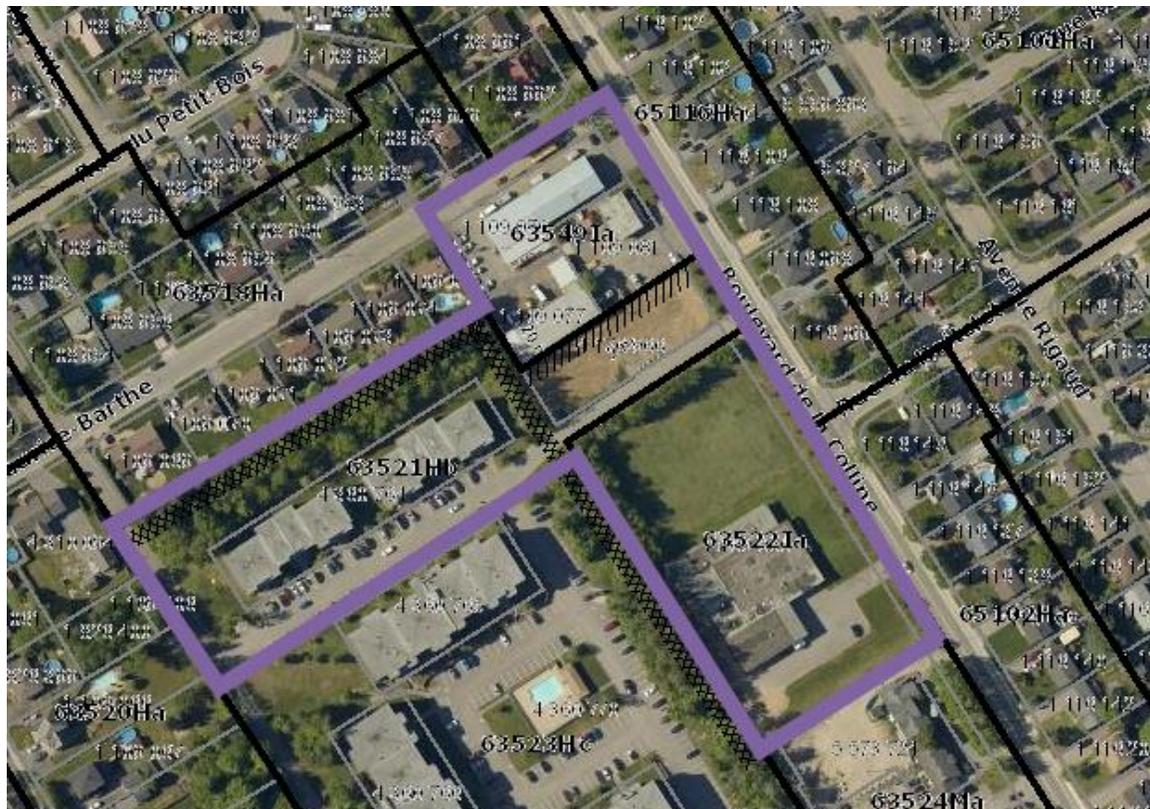
Fiche n° 01

N° dossier 2306-2157

VERSION DU 2024-03-25

**DESCRIPTION DES ZONES VISÉES**

À l'est de la rue Valvue, au sud de la rue Maurice-Barthe, à l'ouest du boulevard de la Colline et au nord de la piste cyclable des Cheminots.

**OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)

- Autre modification
- Plan de participation publique

#### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Un zonage a vocation industrielle est présent sur une frange de terrains localisés sur le Boulevard de la Colline, entre la rue Maurice-Barthe et la piste cyclable des Cheminots.

Un des terrains est vacant, un autre est occupé par un couvoir à volailles et les autres par une entreprise œuvrant dans le domaine de la construction. Le secteur environnant est à vocation résidentielle.

La Ville souhaite modifier le zonage de ces propriétés pour une vocation résidentielle. Cette orientation cadre avec la Vision de l'habitation et permet d'apporter des solutions concrètes à la pénurie de logements.

Les citoyens du secteur ont d'ailleurs été consultés dans le cadre d'un atelier d'échanges le 2 octobre 2023. La future vocation résidentielle du secteur a fait l'unanimité parmi les participants.

Une gradation des hauteurs sera prévue, le tout en misant sur la pente présente sur place. Le niveau du sol descend à mesure que l'on progresse vers le sud.

Concrètement, trois zones seront créées ou maintenues. Une première zone comprend le terrain actuel du couvoir. Une hauteur équivalant à quatre étages sera prévue. Le nombre d'accès au boulevard de la Colline sera limité, dans le but de ne pas nuire à la fluidité de la circulation.

Une seconde zone couvrira les terrains situés entre l'allée d'accès menant aux bâtiments du Boisé de la Colline et la rue Maurice-Barthe, à l'exception de la portion nord-ouest. Une hauteur équivalant à trois étages est prévue dans cette zone.

La troisième zone est située en front de la rue Maurice-Barthe, dans le prolongement des bâtiments unifamiliaux existants. Dans un souci de transition avec le bâti existant à l'ouest, une hauteur équivalant à deux étages est prévue dans cette zone. Une typologie de bâtiment en rangée est souhaitée, de façon à répondre aux besoins des familles.

Un pourcentage d'aire verte et des superficies d'aire d'agrément seront exigés, de façon à garantir des espaces récréatifs et de verdure aux futurs résidents.

#### MODIFICATION PROPOSÉE

##### Plan de zonage

Créer une nouvelle zone 63550Hb, à même une partie de la zone 63549Ia.



Retirer l'écran visuel situé à l'est de la zone 63521Hb (lot 4 176 966)



Agrandir la zone 635491a, à même une partie de la zone 63521Hb (lot 4 176 966). Modifier la dominante de zone pour Ma.



Zone 63522Ia : modifier la dominante de zone pour Hc.

### Grilles de spécifications

Dans la zone 63549Ia (63549Ma après modification), effectuer les modifications suivantes :

#### Usages autorisés

- Retirer – I2 Industrie artisanale
- Retirer – I3 Industrie générale
- Retirer – R2 Équipement récréatif extérieur de proximité
- Ajouter – H1 Logement isolé – 4 logements min. et 18 logements max.
- Ajouter – H1 Logement en rangée – 2 logements min. 4 logements max. 5 bâtiments max. dans une rangée
- Ajouter – P3 Établissement d'éducation et de formation, à l'exception d'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés

#### Bâtiment principal

- Augmenter – hauteur maximale à 13 m

- Augmenter – pourcentage d'aire verte à 25%
- Ajouter - Superficie d'aire d'agrément – 5 m<sup>2</sup> par logement
- Retirer – matériaux de revêtement – 75% en façade et 30% latéral – Aluminium, Planche de bois, Zinc, Clin de bois, Brique, Verre, Pierre, Bloc de béton architectural ou Bois

#### **Gestion des droits acquis**

- Retirer - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
- Retirer - 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**

- Modifier – Type 5 Industrie pour Type 1 Général

Dans la nouvelle zone 63550Hb, prévoir les normes suivantes :

#### **Usages autorisés**

- Ajouter – H1 Logement en rangée – 1 logement min. et 2 logements max. Nombre max. de bâtiments dans une rangée : 4
- Ajouter – R1 Parc

#### **Bâtiment principal**

- Ajouter – hauteur maximale 10 m

#### Norme d'implantation générale

- Ajouter – marge avant 6 m, marge latérale 3 m et marge arrière 9 m
- Ajouter – pourcentage d'aire verte 15%

#### **Normes de densité**

- Ajouter - Ru 3 Ef
- Ajouter - 2200 m<sup>2</sup> superficie maximale de plancher - vente au détail
- Ajouter – 1100 m<sup>2</sup> superficie maximale de plancher - administration

#### Matériaux de revêtement

- Ajouter – vinyle prohibé

#### Dispositions particulières

- Ajouter - La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351

#### **Stationnement**

- Ajouter- Type Général

#### **Enseigne**

- Ajouter – Type 1 Général

Zone 635221a (63522Hc après modification) :

#### **Usages autorisés**

- Retirer – C1 Services administratifs
- Retirer – C2 Vente au détail et services
- Retirer – I2 Industrie artisanale
- Retirer – I3 Industrie générale
- Retirer – R2 Équipement récréatif extérieur de proximité
- Ajouter – H1 Logement isolé - 13 logements min. et 50 logements max.
- Ajouter – P3 Établissement d'éducation et formation, à l'exception d'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés

#### **Bâtiment principal**

- Augmenter – Hauteur maximale à 20,5 m
- Augmenter – Pourcentage d'aire verte minimal à 25%
- Ajouter – Superficie d'aire d'agrément – 8 m<sup>2</sup> par logement

#### Matériaux de revêtement

- Retirer – matériaux de revêtement – 75% en façade et 30% latéral – Aluminium, Planche de bois, Zinc, Clin de bois, Brique, Verre, Pierre, Bloc de béton architectural ou Bois

#### **Stationnement**

- Ajouter – « Un seul accès à une rue est autorisé » - article 667.0.1

**Enseigne**

- Modifier – de type 5 Industriel à Type 1 Général



---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

---

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 349

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 63521HB, 63522IA  
ET 63549IA**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 63522Ia et 63549Ia, situées approximativement à l'est de la rue Valvue, au sud de la rue Maurice-Barthe, à l'ouest du boulevard de la Colline ainsi qu'au nord de la piste cyclable du corridor des Cheminots.*

*D'abord, à l'égard de la zone 63521Hb, l'écran visuel situé dans sa portion nord-est est retiré. En outre, la zone 63549Ia est agrandie à même une partie de cette zone, soit le lot numéro 4176966 du cadastre du Québec, afin d'appliquer à cette partie du territoire les normes de la zone 63549Ia.*

*En ce qui concerne la zone 63522Ia, la dominante et la valeur sont dorénavant « Hc », ce qui correspond à « habitation de grand gabarit ». De plus, les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, I2 industrie artisanale, I3 industrie générale et R2 équipement récréatif extérieur de proximité ne sont plus permis. L'usage du groupe H1 logement, dans un bâtiment de treize à 50 logements, est maintenant autorisé, de même que les usages du groupe P3 établissement d'éducation et de formation, à l'exception d'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à 20,5 mètres, le pourcentage minimal d'aire verte, à 25 %, et la superficie d'aire d'agrément est fixée à huit mètres carrés par logement. Par ailleurs, l'exigence qu'un pourcentage minimal de la superficie de la façade ou d'un mur latéral d'un bâtiment principal soit recouverte par un matériau de revêtement particulier est retirée. Enfin, un seul accès à la rue pour un lot est autorisé et les normes d'affichage applicables sont dorénavant du Type 1 Général.*

*De plus, en ce qui concerne la zone 63549Ia, la dominante et la valeur sont dorénavant « Ma » ce qui correspond à « mixte de proximité ». Dans cette zone, les usages des groupes I2 industrie artisanale, I3 industrie générale et R2 équipement récréatif extérieur de proximité ne sont plus permis. Sont maintenant autorisés les usages du groupe P3 établissement d'éducation et de formation, à l'exception d'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés, et l'usage du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé de quatre à 18 logements et dans un bâtiment en rangée de deux à quatre logements pour un maximum de cinq bâtiments dans une rangée. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à treize mètres, le pourcentage minimal d'aire verte, à 25 %, et la superficie d'aire d'agrément est fixée à cinq mètres carrés par logement. En outre, l'exigence qu'un pourcentage minimal de la superficie de la façade ou d'un mur latéral d'un bâtiment principal soit recouverte par un matériau de revêtement particulier est retirée. Aussi, l'agrandissement d'un bâtiment principal qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal, de même que la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal dérogatoire protégé dont l'objet de la protection par droits acquis est une dérogation à une norme*

*d'implantation ou de construction édictée au chapitre X ou XV, autre que la sous-section §3 de la section II, qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur à la suite d'un cas fortuit, ne sont plus autorisés. Enfin, les normes d'affichage applicables sont dorénavant du Type 1 Général.*

*Enfin, la zone 63550Hb est également créée à même le quadrant nord-ouest de la zone 63549Ia. Dans la nouvelle zone 63550Hb, l'usage du groupe H1 logement, dans un bâtiment en rangée d'au plus deux logements pour un maximum de quatre bâtiments dans une rangée, de même que les usages du groupe R1 parc, sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à dix mètres. Les autres normes particulières applicables sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.*

**RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 349****RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 63521HB, 63522IA  
ET 63549IA**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**1.** L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifiée, au plan CA6Q63Z01, par :

1° le retrait, dans la zone 63521Hb, de l'écran visuel situé dans sa portion nord-est;

2° l'agrandissement de la zone 63549Ia à même une partie de la zone 63521Hb, qui est réduite d'autant;

3° le remplacement de la référence alphanumérique de la zone 63522Ia par « 63522Hc »;

4° la création de la zone 63550Hb à même une partie de la zone 63549Ia, qui est réduite d'autant;

5° le remplacement de la référence alphanumérique de la zone 63549Ia par « 63549Ma »;

tel qu'il appert du plan numéro RCA6VQ349A01 de l'annexe I du présent règlement.

**2.** L'annexe II de ce règlement est modifiée par :

1° la suppression des grilles de spécifications applicables à l'égard des zones 63522Ia et 63549Ia;

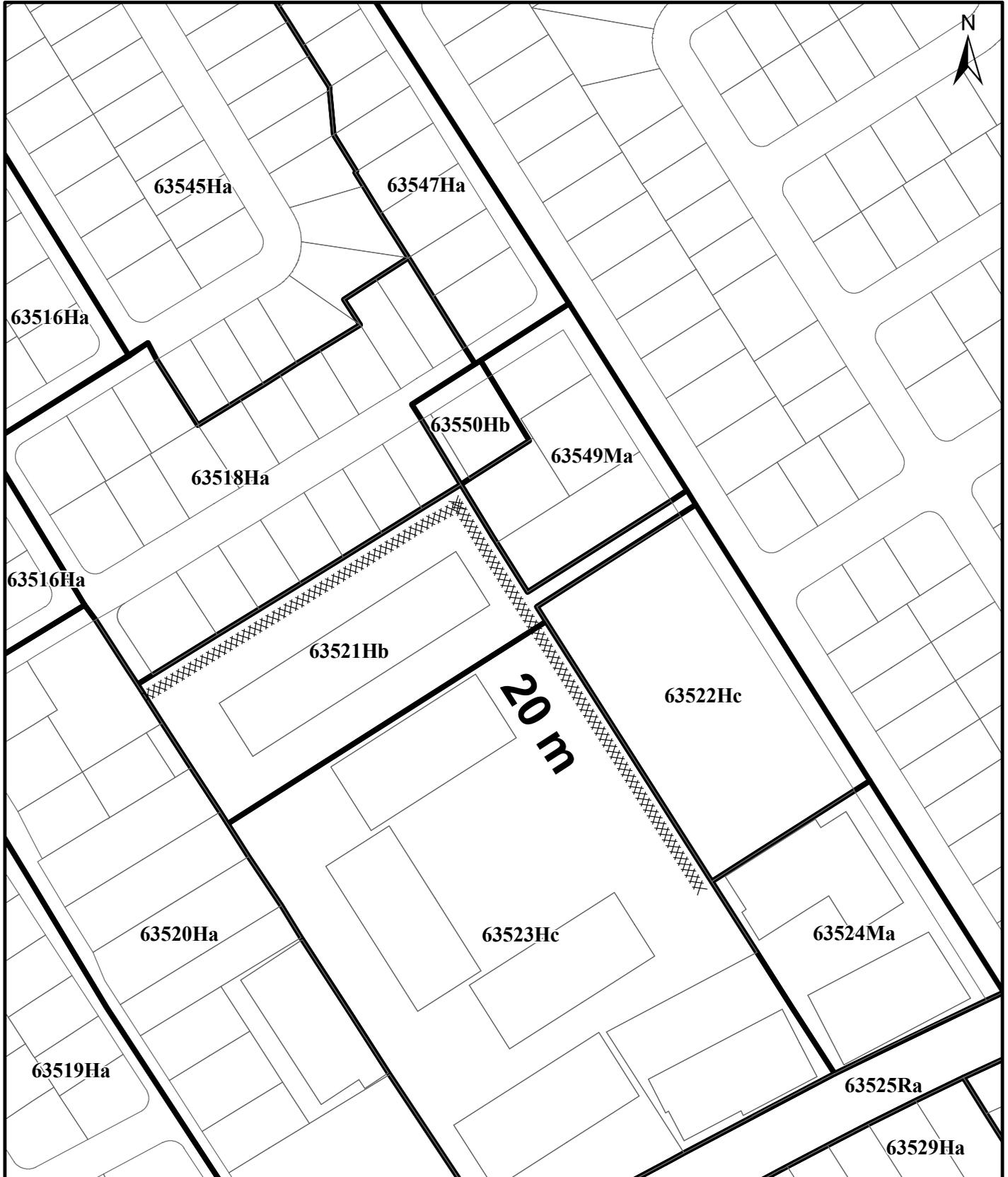
2° l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicables à l'égard des zones 63522Hc, 63549Ma et 63550Hb.

**3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

PLAN NUMÉRO RCA6VQ349A01



 <p>VILLE DE QUÉBEC</p>	<b>RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME</b> ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA6Q63Z01	
	Date du plan : <u>2024-03-20</u> No du règlement : <u>R.C.A.6V.Q.349</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA6VQ349A01</u> Échelle : <u>1:2 000</u>

ANNEXE II

*(article 2)*

NOUVELLES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS



**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**63522Hc**

USAGES AUTORISÉS											
<b>HABITATION</b>		<b>Type de bâtiment</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1 Logement		<b>Nombre de logements autorisés par bâtiment</b>									
		<b>Minimum</b>		13		0		0			
		<b>Maximum</b>		50		0		0			
<b>PUBLIQUE</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
		par établissement			par bâtiment						
P3 Établissement d'éducation et de formation											
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>											
R1 Parc											
<b>USAGES PARTICULIERS</b>											
Usage spécifiquement exclu : Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés											
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>											
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		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				20.5 m							
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément		
		6 m	6 m			9 m		25 %	8 m <sup>2</sup> /log		
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>							
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>		Pourcentage minimal exigé									
		Façade			Mur latéral			Tous Murs			
		Matériaux prohibés :		Vinyle							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>											
<b>TYPE</b>											
Général											
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
Un seul accès à une rue est autorisé - article 667.0.1											
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>											
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
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											
<b>ENSEIGNE</b>											
<b>TYPE</b>											
Type 1 Général											


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

63549Ma

USAGES AUTORISÉS										
<b>HABITATION</b>				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble			
		Minimum	4	0						2
		Maximum	18	0	4	nombre maximal de bâtiments dans une rangée			5	
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble
C1 Services administratifs				par établissement		par bâtiment				
C2 Vente au détail et services				500 m <sup>2</sup>		1000 m <sup>2</sup>				
<b>PUBLIQUE</b>				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble
P3 Établissement d'éducation et de formation				par établissement		par bâtiment				
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>										
R1 Parc										
<b>USAGES PARTICULIERS</b>										
Usage spécifiquement exclu : Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés										
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>										
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			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					13 m					
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES			6 m	6 m			9 m		25 %	5 m <sup>2</sup> /log
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>			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 <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
<b>MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT</b>			Pourcentage minimal exigé							
			Façade		Mur latéral		Tous Murs			
			Matériaux prohibés :		Vinyle					
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>										
<b>TYPE</b>										
Général										
<b>ENSEIGNE</b>										
<b>TYPE</b>										
Type 1 Général										


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**
**63550Hb**

USAGES AUTORISÉS											
<b>HABITATION</b>				<b>Type de bâtiment</b>			<b>Localisation</b>			<b>Projet d'ensemble</b>	
				<b>Isolé</b>	<b>Jumelé</b>	<b>En rangée</b>					
H1 Logement				<b>Nombre de logements autorisés par bâtiment</b>							
				<b>Minimum</b>	0	0					1
nombre maximal de bâtiments dans une rangée				<b>Maximum</b>							
							0	0	2		
R1 Parc											
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>											
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>				<b>Largeur minimale</b>		<b>Hauteur</b>		<b>Nombre d'étages</b>		<b>Pourcentage minimal de grands logements</b>	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
						10 m					
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>				<b>Marge avant</b>		<b>Marge latérale</b>		<b>Largeur combinée des cours latérales</b>		<b>Marge arrière</b>	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES				6 m	3 m			9 m	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>				<b>Superficie maximale de plancher</b>				<b>Nombre de logements à l'hectare</b>			
Ru 3 E f				<b>Vente au détail</b>		<b>Administration</b>		<b>Minimal</b>		<b>Maximal</b>	
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				2200 m²	2200 m²	1100 m²					
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>				<b>Pourcentage minimal exigé</b>							
				<b>Façade</b>		<b>Mur latéral</b>		<b>Tous Murs</b>			
Matériaux prohibés :				Vinyle							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>											
<b>TYPE</b>											
Général											
<b>ENSEIGNE</b>											
<b>TYPE</b>											
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 La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 63522Ia et 63549Ia, situées approximativement à l'est de la rue Valvue, au sud de la rue Maurice-Barthe, à l'ouest du boulevard de la Colline ainsi qu'au nord de la piste cyclable du corridor des Cheminots.*

*D'abord, le plan de zonage est modifié comme suit :*

- l'écran visuel situé dans la zone 63521Hb est retiré;*
- la zone 63549Ia est agrandie à même une partie de la zone 63521Hb;*
- la zone 63550Hb est créée à même une partie de la zone 63549Ia.*

*De plus, les références alphanumériques des zones 63522Ia et 63549Ia sont remplacées par « 63522Hc » et « 63549Ma ». Dans ces zones, les changements apportés visent notamment les objets suivants : les usages autorisés, la hauteur maximale d'un bâtiment principal, le pourcentage minimal d'aire verte, la superficie d'aire d'agrément, le pourcentage minimal de la superficie d'une façade ou d'un mur latéral qui doit être recouverte par un matériau de revêtement particulier, l'accès à la rue, la gestion des droits acquis et les normes d'affichage.*

## Changement de vocation de terrains à l'intersection de la rue Maurice-Barthe et du boulevard de la Colline

### Activité en amont du processus de modification réglementaire

---

#### **Activité de participation active – Atelier participatif**

#### **Dialogue citoyen en ligne pour présenter le projet résidentiel et échanger avec les citoyens**

##### **Date et heure**

Lundi 2 octobre 2023, 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Saint-Émile, 2200 rue de la Faune, salle RC31

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Mention que l'activité est tenue en amont d'une éventuelle demande de modification à la réglementation d'urbanisme.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de l'atelier participatif.
5. Présentation du contexte réglementaire et de la proposition de planification sectorielle par les personnes-ressources de la Ville.
6. Mention que les documents présentés seront rendus disponibles en ligne.
7. Période d'échanges en sous-groupes.
8. Partage et synthèse des discussions en grand groupe.
9. Rappel des prochaines étapes dans le cas d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

---



## RAPPORT ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

### Projet

#### Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Loretteville

#### Description du projet

La Ville de Québec projette attribuer une vocation résidentielle à quelques terrains industriels ou vacants localisés à l'intersection de la rue Maurice-Barthe et du boulevard de la Colline.

À terme, un projet incluant de généreux espaces verts et une mixité de logements familiaux pourrait être implanté.

Une gradation des hauteurs autorisées est proposée, en fonction de la topographie du site.

#### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=589>

---

### Participation

#### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

#### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtel

#### Personnel de la Ville

- M. Michael Boutin, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Cédric Gélinas-Trudel, ingénieur, Transport et mobilité intelligente

#### Nombre de participants

- 12 participants
- 640 avis distribués aux citoyens de la zone concernée et des zones contiguës
- 3 sous-groupes de discussion

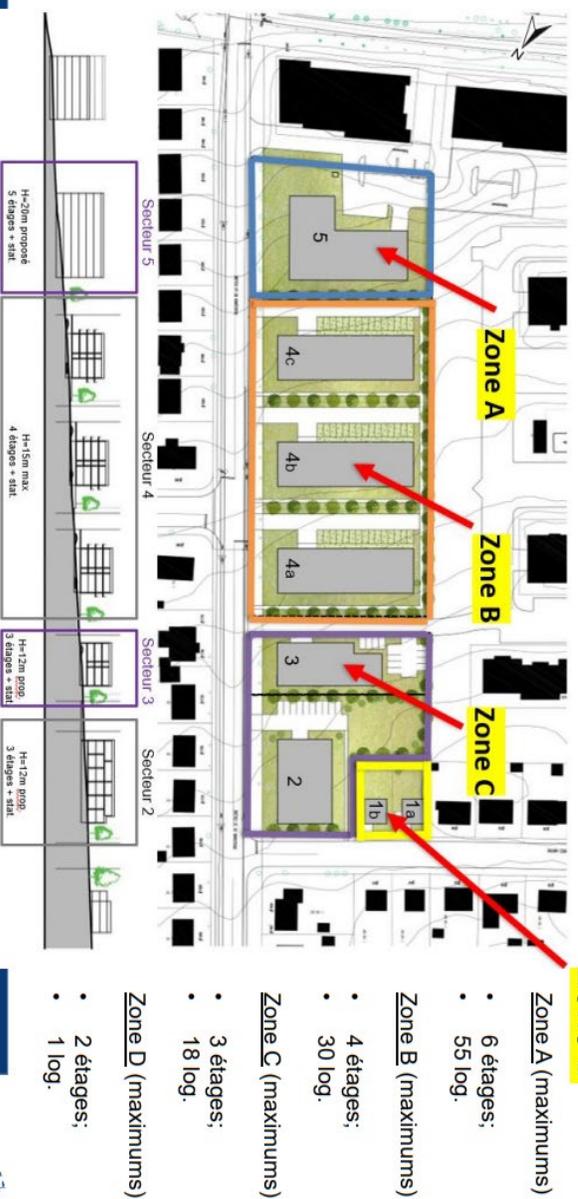
**Faits saillants**

**Questions posées aux participants lors des sous-groupes**

1. Êtes-vous en accord avec la vocation résidentielle que la Ville souhaite attribuer à ces terrains?
2. Selon vous, quels éléments de la planification sectorielle pourraient être améliorés et pourquoi?
3. Y a-t-il des éléments qui n'ont pas été considérés dans le projet qui vous a été présenté?
4. Selon vous, quels sont les éléments positifs du projet?
- 5.

**Résumé – Proposition réglementaire**

**Proposition réglementaire : vocation résidentielle**



21

Source : [Présentation du 2 octobre 2023](#)

Sous-groupe	Préoccupations formulées
1	<p><b>Accord avec la vocation résidentielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oui, la vocation résidentielle est souhaitable pour éviter l'implantation de nouvelles industries dans ce secteur.</li> </ul> <p><b>Points à améliorer et suggestions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il est suggéré d'augmenter la capacité des unités tout en considérant la présence de maisons unifamiliales à l'intersection de la rue Maurice-Barthe.</li> </ul> <p><b>Éléments environnants à considérer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le volume de circulation sur le boulevard de la Colline. Il est suggéré de réévaluer le phasage des feux de circulation sur cet axe.</li> <li>Considérer un éventuel élargissement du boulevard de la Colline du côté ouest dans l'implantation des nouveaux bâtiments.</li> </ul> <p><b>Éléments positifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation du nombre de logements disponibles dans le secteur.</li> <li>Rajeunissement du quartier par l'arrivée de jeunes familles dans ces nouveaux logements.</li> <li>Évite les nuisances associées à l'implantation d'éventuelles entreprises ou industries.</li> </ul>
2	<p><b>Accord avec la vocation résidentielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oui. Il serait souhaitable que la modification soit réalisée rapidement.</li> </ul> <p><b>Points à améliorer et suggestions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Considérer le remplacement du bloc désigné par le chiffre 2 par des maisons unifamiliales, à l'instar des propositions 1a et 1b. Cela permettrait l'aménagement d'un parc à l'arrière de ces propriétés et de préserver l'intimité des maisons existantes.</li> <li>Considérer l'ajout d'un trottoir du côté ouest du boulevard de la Colline.</li> </ul> <p><b>Éléments environnants à considérer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puisque le boulevard de la Colline présente une forte pente, les freins de véhicules lourds causent des nuisances sonores dans le secteur.</li> <li>Anticiper l'impact sur la demande en services, tels que les écoles et les garderies.</li> <li>Améliorer le niveau de service en transport collectif dès l'implantation du projet.</li> </ul> <p><b>Éléments positifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du milieu de vie, paysage urbain plus agréable.</li> </ul>

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la valeur foncière des propriétés avoisinantes.</li> <li>• Amélioration de la canopée et verdissement du secteur.</li> <li>• Appréciation de la gradation des bâtiments en tenant compte du dénivelé.</li> <li>• Appréciation du maintien d'espaces verts entre les bâtiments, qui permet également des percées visuelles.</li> </ul>
3	<p><b>Accord avec la vocation résidentielle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oui.</li> </ul> <p><b>Points à améliorer et suggestions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Considérer le remplacement du bâtiment 2 par des maisons unifamiliales.</li> <li>• Ajout d'un parc et d'espaces publics.</li> </ul> <p><b>Éléments environnants à considérer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Questionnements relatifs à la perte de valeur des terrains des zones C et D suivant le changement de vocation.</li> </ul> <p>Les participants estiment qu'il soit peu réaliste que les propriétaires actuels acceptent cette modification étant donné la valeur des terrains commerciaux et industriels.</p>



**RAPPORT  
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

**Réalisation du rapport**

**Date**

27 octobre 2023

**Réalisé par**

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE SAINT-CHARLES****DISTRICT LORETTEVILLE – LES CHÂTELS****QUARTIER LORETTEVILLE****ZONES VISÉES : 63549IA, 63521HB ET 63522IA****LOTS : 1 109 076, 1 109 077, 1 109 081, 4 176 966 ET 1 109 080****RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

N° SDORU

VERSION DU 2024-02-14

**DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET**

Les terrains qui vont du couvoir de Loretteville à la rue Maurice-Barthe sont appelés à se redévelopper au cours des prochaines années.

Il est souhaité de modifier la vocation principalement industrielle du zonage en place par une vocation résidentielle.

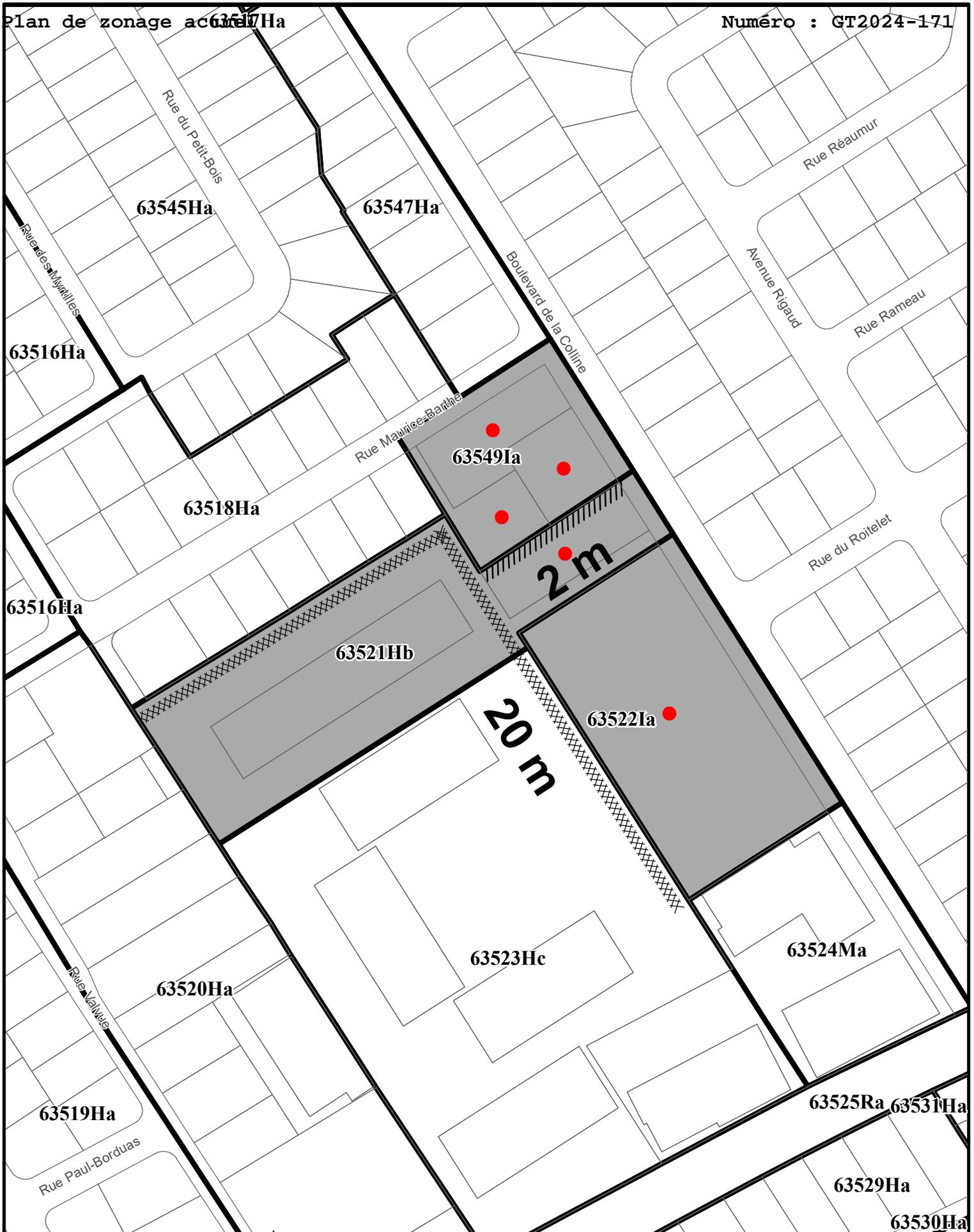
**MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE****MODIFICATIONS AU PROJET**

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Un trottoir existe du côté est du boulevard de la Colline, mais pas du côté ouest. Il serait bien d'en ajouter un du côté manquant.*

*Modification apportée : Il sera suggéré à un éventuel promoteur d'ajouter un trottoir sur le boulevard de la Colline.*

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Des participants proposent d'augmenter la capacité des unités sur le site du couvoir.*

*Modification apportée : La hauteur est augmentée de 4 à 6 étages et le nombre d'unités de 30 à 50 logements sur le site du couvoir.*



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

No CA6Q63Z01  
En date du 10 septembre 2021

No du plan : 2306-2157\_zon

Échelle : 1:2 000

Préparé par : S.R.

Date : 22 juin 2023

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



Limite de zone

Butte écran

Mur anti-bruit

Cote

Écran visuel

Zone tampon

Autoroute

Voie ferrée

Cours d'eau, lacs ou étangs  
à débit régulier


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

63522Ia

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment							
C1	Services administratifs	500 m <sup>2</sup>								
C2	Vente au détail et services	1000 m <sup>2</sup>								
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment							
I2	Industrie artisanale	1000 m <sup>2</sup>								
I3	Industrie générale	1000 m <sup>2</sup>								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité									
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				10 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		6 m	6 m			9 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						
I-1	0	E	f	2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé								
		Façade		75%	Mur latéral		30%	Tous Murs		
		Planche de bois				Planche de bois				
		Clin de bois				Clin de bois				
		Aluminium				Aluminium				
		Bois				Bois				
		Pierre				Pierre				
		Zinc				Zinc				
		Bloc de béton architectural				Bloc de béton architectural				
		Brique				Brique				
Verre				Verre						
Matériaux prohibés :		Vinyle								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
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										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
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 5 Industriel										


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

63549Ia

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment							
C1	Services administratifs	500 m <sup>2</sup>								
C2	Vente au détail et services	1000 m <sup>2</sup>								
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment							
I2	Industrie artisanale	1000 m <sup>2</sup>								
I3	Industrie générale	1000 m <sup>2</sup>								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité									
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				10 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		6 m	6 m			9 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						
I-1	0	E	f	2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé								
		Façade		75%	Mur latéral		30%	Tous Murs		
		Aluminium				Aluminium				
		Planche de bois				Planche de bois				
		Zinc				Zinc				
		Clin de bois				Clin de bois				
		Brique				Brique				
		Verre				Verre				
		Pierre				Pierre				
		Bloc de béton architectural				Bloc de béton architectural				
Bois				Bois						
Matériaux prohibés :		Vinyle								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
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										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
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 5 Industriel										

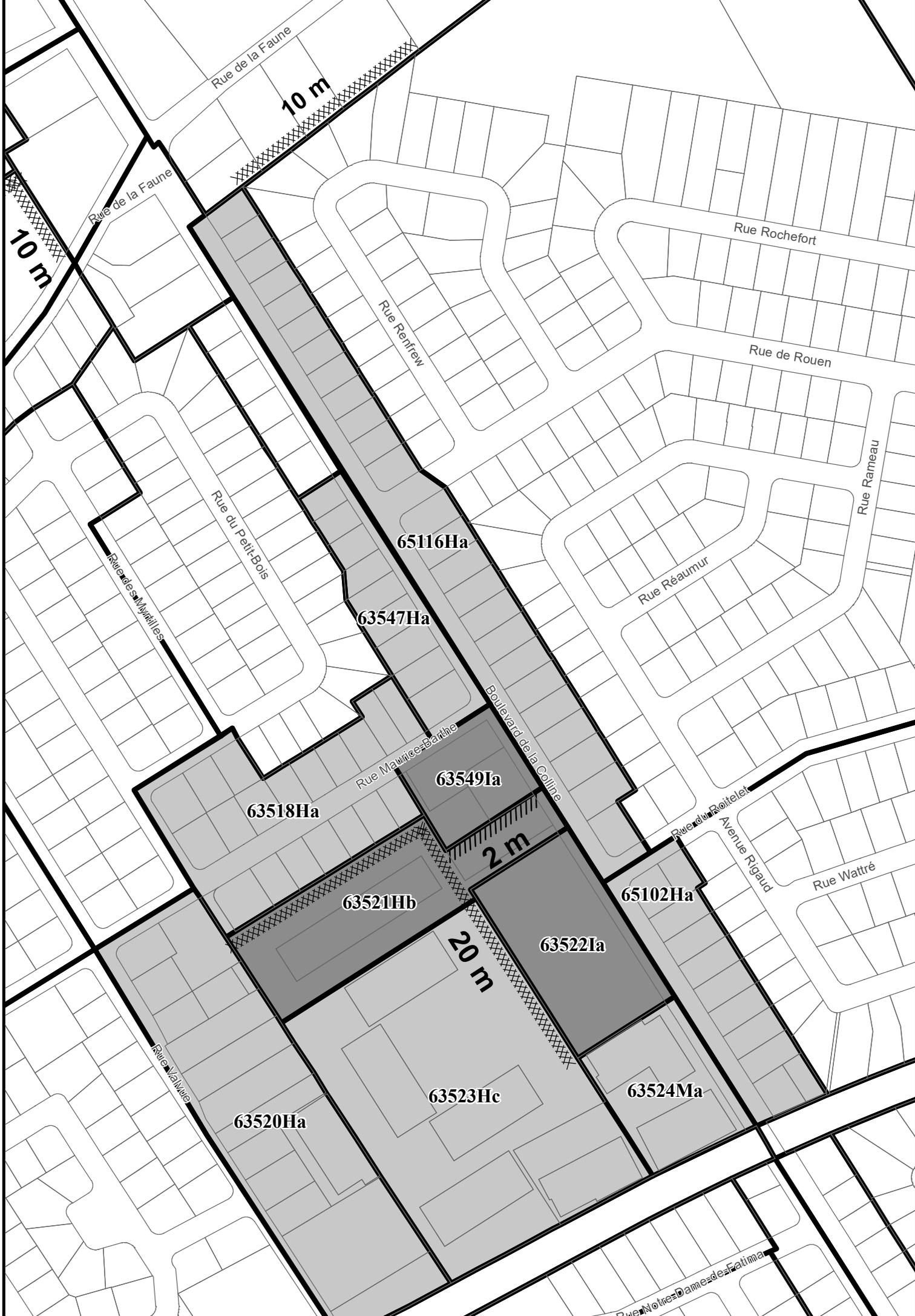

**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

63521Hb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum		Maximum		
H1	Logement	12	3	3	nombre maximal de bâtiments dans une rangée		3		
		18	6	6					
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale		30 m	
		minimale	maximale	minimale	maximale				
		650 m <sup>2</sup>		20 m					
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 +
				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							
		6 m	3 m			6 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					
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Façade		75%	Mur latéral		75%	Tous Murs	
		Clin de bois				Clin de bois			
		Planche de bois				Planche de bois			
		Bois				Bois			
		Brique				Brique			
		Pierre				Pierre			
		Matériaux prohibés :		Bloc de béton architectural					
		Vinyle							
		Panneau préfabriqué							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
La distance minimale entre deux bâtiments principaux est de six mètres - article 371									
La largeur maximale d'une structure composée d'un ou de plusieurs bâtiments contigus est de 65 mètres - article 692									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'accès d'un véhicule à un lot par la rue Maurice-Barthe ou la rue Valvue est interdit. L'accès d'un véhicule à un lot doit se faire à partir du boulevard de la Colline - article 664									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
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 1 Général									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Substitut à un écran visuel - article 723									
Un accès d'une largeur minimale de deux mètres doit être aménagé sur un lot contigu à une piste cyclable pour accéder à celle-ci - article 672									



 <b>SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	
 <b>ZONE CONCERNÉE</b>	 <b>ZONE CONTIGUË</b>
PRÉPARÉ PAR : _____ S.R.	DOSSIER : 2306-2157
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ S.P.	PLAN No : 2306-2157_con
DATE : 22 juin 2023	 <b>Page 1 de 13</b>



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

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

Expéditeur : Catherine Perron,  
Agente de recherche

Date : 1<sup>er</sup> 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 : 2306-2157

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 Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, relativement aux zones 63549Ia, 63521Hb et 63522Ia du quartier Loretteville.

#### OBJET

Les zones 63549Ia, 63521Hb et 63522Ia sont approximativement localisées à l'est de la rue Valvue, au sud de la rue Maurice-Barthe, à l'ouest du boulevard de la Colline et au nord de la piste cyclable corridor des Cheminots.

La modification vise à apposer au secteur une vocation résidentielle. Ce changement cadre avec la Vision de l'habitation 2020-2030 de la Ville et offre des solutions concrètes à la présente pénurie de logements. Ce dernier a fait l'unanimité auprès des citoyens du secteur consultés lors d'un atelier d'échange le 2 octobre 2023. Une gradation des hauteurs sera prévue dans les grilles de zonage afin de considérer le niveau du sol changeant dans le secteur.

La modification au plan de zonage vise à créer une nouvelle zone 63550Hb à même une partie de la zone 63549Ia. La zone 63549Ia serait également agrandie à même une partie de la zone 63521Hb afin d'y inclure le lot 4 176 966.

Les modifications à la grille de spécifications pour la zone 63549Ia s'inscrivent en lien avec le changement de la dominante « Industrielle (I) » de la zone pour la dominante « Mixité d'usage (Ma) ». Les groupes d'usages H1 *Logement* et P3 *Établissement d'éducation et de formation* sont ajoutés à la grille de spécifications et les groupes d'usages I2 *Industrie artisanale*, I3 *Industrie générale* et R2 *Équipement récréatif extérieur de proximité* en sont retirés. Pour les bâtiments principaux dans cette zone, la hauteur maximale est augmentée à 13 m, le pourcentage d'aire verte est augmenté à 25 %, une superficie d'aire d'agrément de 5 m<sup>2</sup> par logement est ajoutée et les exigences de matériaux de revêtement sont retirées. Pour la gestion des droits acquis, la réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire (art. 1138.0.15) et l'agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal (art. 900.0.2) sont retirés de la grille. Finalement, les dispositions relatives aux enseignes de la grille de spécifications de la zone 63549Ia sont modifiées pour les enseignes de Type 1 Général.

Les modifications à la grille de spécifications pour la zone 63522la s'inscrivent en lien avec le changement de la dominante « Industrielle » de la zone pour la dominante « Habitation (Hc) ». Les groupes d'usages H1 *Logement* et P3 *Établissement d'éducation et de formation* sont ajoutés à la grille de spécifications et les groupes d'usages; les groupes d'usages I2 *Industrie artisanale*, I3 *Industrie générale*, R2 *Équipement récréatif extérieur de proximité*, C1 *Services administratifs* et C2 *Vente au détail et services* en sont retirés. Pour les bâtiments principaux dans cette zone, la hauteur maximale est augmentée à 20,5 m, le pourcentage d'aire verte minimal est augmenté à 25 %, une superficie d'aire d'agrément de 8 m<sup>2</sup> par logement est ajoutée et les exigences de matériaux de revêtement sont retirées. Finalement, les dispositions relatives aux enseignes de la grille de spécification de la zone 63522la sont modifiées pour les enseignes de Type 1 Général et une disposition sur l'accès d'un stationnement à une rue est ajoutée (art. 667.0.1).

Une grille de spécifications est créée pour la nouvelle zone 63550Hb; les groupes d'usages H1 *Logement* et R1 *Parc y* sont ajoutés. Pour les bâtiments principaux dans cette zone, la hauteur maximale est prévue à 10 m. Pour l'implantation, une marge avant de 6 m, une marge latérale de 3 m, une marge arrière de 9 m et un pourcentage d'aire verte de 15 % sont ajoutés à la grille de spécifications. Des normes de densité sont définies. Une superficie maximale de 2 200 m<sup>2</sup> pour la vente au détail et une superficie maximale de plancher de 1 100 m<sup>2</sup> pour l'administration sont ajoutées. Finalement, des dispositions sur la prohibition du vinyle et une distance maximale de 3 m entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal sont ajoutées (art. 351).

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

Les zones visées sont dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise notamment les grands groupes d'usages *Habitation, Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels et Récréation de plein air intensive*.

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

La norme de densité maximale prévue pour le grand groupe d'usages « Administration et services » est de 5 500 m<sup>2</sup>.

La norme de densité maximale pour le grand groupe d'usages « Vente au détail » est de 6 000 m<sup>2</sup> pour un établissement ou un bâtiment isolé et de 20 000 m<sup>2</sup> pour un bâtiment avec plusieurs commerces.

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

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

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

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

#### CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT D'AGGLOMÉRATION SUR LE CONTRÔLE INTÉrimAIRE RELATIF À LA DENSITÉ D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)

En vertu du Règlement d'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services (R.A.V.Q. 919), la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 750 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

#### CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les zones visées sont localisées dans une aire de grande affectation du sol *Industrie (I-1)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise notamment les groupes d'usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail*, *R1 Parc* et *P3 Établissement d'éducation et de formation*. Aucun usage du groupe *Habitation* n'est autorisé dans cette aire de grande affectation du sol.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 2 000 m<sup>2</sup> par établissement.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 1 000 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Il est à noter que le PDAD prévoit pour les affectations *Commerce de vente au détail* et *Administration et service*, que les densités prescrites à un règlement d'urbanisme peuvent varier d'au plus 10 % par rapport à celles prescrites au présent PDAD et seront alors réputées conformes.

Compte tenu des modifications apportées aux zones 635491a, 635221a et des dispositions prévues dans la nouvelle zone 63550Hb, le projet de modification ne serait pas conforme avec les éléments normatifs pour l'aire de grande affectation « *Industrie (I1)* ». Toutefois, l'article 6.4 du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990 prévoit une règle d'interprétation concernant les limites des aires d'affectation qui permet une variation d'un maximum de 75 mètres applicable aux affectations du sol et aux densités autorisées par aire d'affectation. Ainsi, les affectations du sol et les densités autorisées pour l'aire d'affectation du sol « *Résidentielle – urbaine (Ru)* » seraient versées sur les zones concernées par le présent projet.

Cette aire de grande affectation du sol *Résidentielle – urbaine (Ru)* autorise notamment les groupes d'usages *H1 Logement*, *P3 Établissement d'éducation et de formation* excluant les écoles secondaires de plus de 12 000 m<sup>2</sup>, *R1 Parc*, *C1 Services administratifs* et *C2 Vente au détail*.

La densité minimale d'occupation prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 logements/hectare.

Le projet de modification serait donc réputé conforme au PDAD.

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.

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.

*Catherine Perron*

Catherine Perron,  
Agente de recherche

c. c. : Mylène Gauthier, directrice  
Division de la planification du territoire