

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2024-455 Date : 01 Octobre 2024
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 11 Octobre 2024
Projet	
Objet	Adoption du projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371 (3333-3335, rue de la Monnerie, quartier du Plateau, district électoral du Plateau)

Code de classification	No demande d'achat
-------------------------------	---------------------------

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Ce règlement contient au moins une disposition susceptible d'approbation référendaire.

Lors de la séance tenue le 28 août 2024, le conseil d'arrondissement a approuvé le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371.

Ce projet vise à permettre l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel existant. Le projet nécessite d'autoriser l'usage résidentiel à tous les étages, l'augmentation du nombre de logements maximal à 215, ainsi qu'une hauteur maximale à huit étages.

À la suite de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau, qui ont eu lieu le 24 septembre 2024, une recommandation favorable a été formulée par le conseil de quartier. Cependant, la majorité des membres du conseil a formulé une demande particulière visant l'harmonisation de la hauteur de l'agrandissement projeté avec celle du bâtiment voisin localisé au 950, avenue de Bourgogne. Une analyse a été réalisée afin d'évaluer l'impact de la hauteur projetée de l'agrandissement dans son milieu. À cette fin, l'architecte a fourni une perspective montrant que la différence de 2,8 mètres (l'équivalent d'un étage) entre les deux bâtiments est peu perceptible, compte tenu de la topographie du site (le terrain est beaucoup plus bas que le chemin des Quatre-Bourgeois). De plus, le dégagement exigé de 13 mètres par rapport au mur latéral, en plus des marges de dégagement de la ligne de lot, permettront une bonne transition volumétrique. Finalement, la zone dans laquelle est situé le bâtiment voisin permet déjà une hauteur de huit étages. Il est donc cohérent de permettre cette même hauteur à l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois.

À la suite de cette analyse, il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption du règlement sans modification.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA3-2024-0204 : Résolution adoptée le 28 août 2024 par le conseil d'arrondissement relativement à l'approbation du projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371 (3333-3335, rue de la Monnerie, quartier du Plateau) - District électoral du Plateau - GT2024-333.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse complète, ainsi que les modifications apportées au projet de règlement, sont présentées dans la fiche de modification en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

- 1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371;
- 2° de donner un avis de motion relativement au projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371.

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-455

Date : 01 Octobre 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

11 Octobre 2024

Projet
Objet

Adoption du projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371 (3333-3335, rue de la Monnerie, quartier du Plateau, district électoral du Plateau)

RECOMMANDATION

DEUXIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371.

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

- Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)
- Annexe 2 : Règlement R.C.A.3V.Q. 371 (électronique)
- Annexe 3 : Rapport de démarche de participation publique (électronique)
- Annexe 4 : Plan de zonage actuel (électronique)
- Annexe 5 : Grille de spécifications en vigueur (électronique)
- Annexe 6 : Plan des zones concernées et contiguës (électronique)
- Annexe 7 : Avis préliminaire de conformité (électronique)

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

Marie-Claude Bergeron

Favorable 2024-10-04

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-10-04

Alain Perron

Favorable 2024-10-04

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2024-10-04

Cosignataire(s)
Direction générale

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-455**Date** : 01 Octobre 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :

11 Octobre 2024

Projet**Objet**

Adoption du projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371 (3333-3335, rue de la Monnerie, quartier du Plateau, district électoral du Plateau)

Résolution(s)[AM3-2024-0267](#)**Date:** 2024-10-11[CA3-2024-0266](#)**Date:** 2024-10-11

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE****QUARTIER DU PLATEAU****ZONE VISÉE : 34505Mc****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4****RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON**

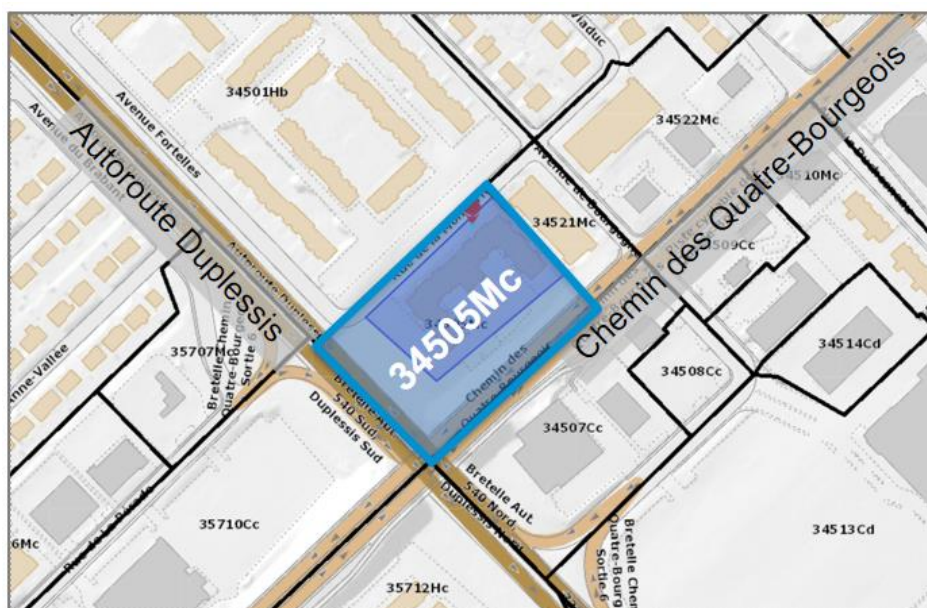
Fiche n° 1

N° de dossier 2312-2902

VERSION DU 2024-05-02

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

La zone 34505Mc est située approximativement au sud de la rue de la Monnerie, à l'ouest de l'avenue de Bourgogne, au nord du chemin des Quatre-Bourgeois et à l'est de l'autoroute Duplessis.

**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

Dans la ville de Québec, le taux d'inoccupation est de 0,9 %, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans le secteur de Sainte-Foy-Sillery, ce taux est encore moindre à 0,5 %. Pour atteindre l'équilibre de 3 %, il est urgent d'ajouter des logements particulièrement dans ce secteur.

Le propriétaire de l'immeuble résidentiel localisé aux 3333-3335, rue de la Monnerie souhaite réaliser un agrandissement du bâtiment existant, à même l'aire de stationnement extérieure, le long du chemin des Quatre-Bourgeois.

L'immeuble résidentiel existant de 92 logements serait agrandi pour comprendre un total de 210 logements. La hauteur de l'agrandissement serait de huit étages, dont une partie serait limitée à trois étages pour permettre un dégagement par rapport à l'immeuble voisin. Un stationnement souterrain comprenant environ 128 cases de stationnement et 210 rangements à vélo intérieurs sont également prévus.

Le projet, tel que présenté, déroge aux normes suivantes :

- Le nombre maximal de logements est limité à 95 par bâtiment.
- Un usage résidentiel au rez-de-chaussée alors que ce n'est pas permis.
- La hauteur maximale est limitée à six étages.

Un atelier d'échanges a été organisé par la Ville le 26 février 2024, afin que l'architecte et le propriétaire puissent présenter le projet pour recueillir les commentaires des citoyens.

Le projet a fait l'objet de plusieurs commentaires positifs, ainsi que quelques préoccupations. Les principales inquiétudes sont les suivantes :

- Perte d'ensoleillement pour les résidents de l'immeuble existant.
- Pollution lumineuse.
- Circulation et stationnement.

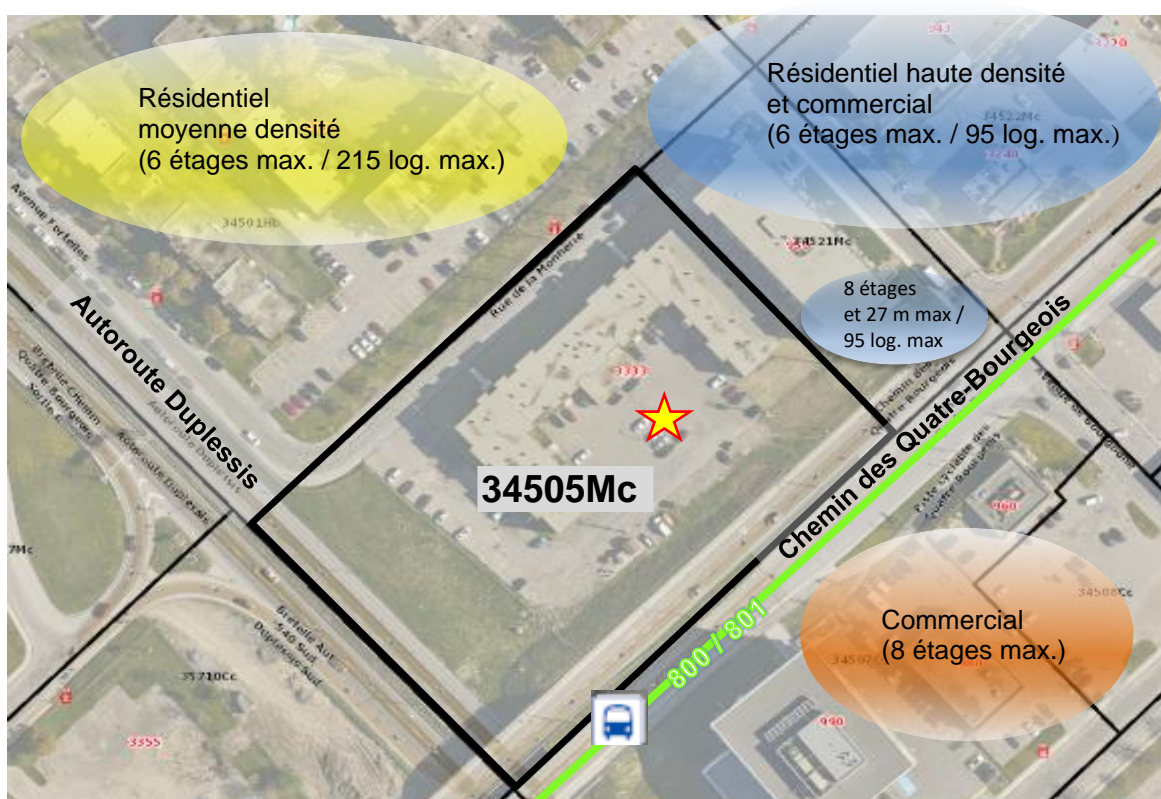
Le résumé des commentaires peut être consulté dans la fiche de rétroaction, ainsi que dans le rapport de consultation publique.

Pour répondre à certains commentaires, des propositions d'ajustement à la réglementation sont proposées afin :

- d'assurer un retrait de l'agrandissement projeté par rapport au bâtiment voisin;
- de ne plus permettre un usage commercial;
- d'exiger que la majorité des cases de stationnement soient souterraines.

Également, pour répondre aux préoccupations des citoyens quant à la circulation et au stationnement dans le secteur, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) est en démarche pour évaluer ce projet, ainsi que d'autres dans le secteur. L'analyse en cours vise à définir les besoins en mobilité pour les différents modes de transport.

Dans la zone 3 4505Mc, seul l'immeuble résidentiel du 3333-3335, rue de la Monnerie est présent.



Le projet est cohérent aux objectifs de la ville visant à densifier les secteurs bien desservis par le transport en commun (Métrobus 800 et 801) et à créer des milieux de vie durables à proximité des services. Il contribuera aussi à l'objectif qui vise à créer des opportunités pour la construction de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040, inscrit au plan de mise en œuvre accélérée (2023-2026) de la Vision de l'habitation.

Il est également estimé que le gabarit proposé s'insère bien dans un milieu résidentiel de moyenne et haute densité, à l'intersection de deux axes principaux de transport. De plus, la transition du gabarit proposé pour l'agrandissement par rapport au bâtiment voisin contribue à une bonne intégration par rapport à ce dernier.

Finalement, la vocation uniquement résidentielle du projet est intéressante dans un contexte de pénurie de logements et compte tenu de la topographie du site qui limite l'accès par la rue de la Monnerie.

La Division de la gestion territoriale recommande de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme afin d'ingérer les modifications présentées à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier la grille de spécifications pour la zone 34505Mc :

- Retirer la localisation d'usages pour le groupe d'usages *H1 Logement* et augmenter le nombre maximal de logements à 215, dans un bâtiment isolé.
- Pour le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires*, augmenter le nombre d'unités minimal à deux et maximal à 215, dans un bâtiment isolé.

- Retirer les groupes d'usages commerciaux et publics suivants :
 - *C1 Services administratifs.*
 - *C2 Vente au détail et services.*
 - *C3 Lieu de rassemblement.*
 - *C20 Restaurant.*
 - *P1 Équipement culturel et patrimonial.*
 - *P3 Établissement d'éducation et de formation.*
 - *P5 Établissement de santé sans hébergement.*
 - Usage associé : Un bar est associé à un restaurant - article 221.
- Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment à huit étages.
- Ajouter – Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 13 mètres d'un mur latéral adjacent à la zone 34521Mc est requis - article 692.
- Modifier la dominante de la zone pour correspondre à un usage résidentiel « Hc ».
- Modifier le type de milieu pour une enseigne de « Type 1 général ».
- Augmenter le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines à 90 %.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 371

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 34505MC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, laquelle est située approximativement à l'est de l'autoroute Duplessis, au sud de la rue de la Monnerie, à l'ouest de l'avenue de Bourgogne et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois.

Plus spécifiquement, le nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé pour les usages du groupe H1 Logement est établi à 215 et ces usages peuvent désormais être exercés à tous les niveaux. Pour les usages du groupe H2 Habitation avec services communautaires, le nombre de chambres ou de logements par bâtiment isolé est établi à un minimum de deux et un maximum de 215 unités. Les usages des groupes C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, C20 Restaurant, P1 Équipement culturel et patrimonial, P3 Établissement d'éducation et de formation et P5 Établissement de santé sans hébergement sont retirés. L'usage associé de bar associé à un restaurant est également retiré. Conséquemment, la dominante et la valeur de cette zone passe de « Mc » à savoir « mixte d'arrondissement » pour devenir « Hc » qui correspond plutôt à « habitation de grand gabarit ». La hauteur maximale d'un bâtiment principal est portée à huit mètres au lieu de six mètres. Par ailleurs, il est prescrit que pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins treize mètres d'un mur latéral adjacent à la zone 34521Mc est requis. Les règles relatives à l'affichage dans la zone deviennent du type « général » plutôt que du type « commercial ». Enfin, le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines passe à 90 % plutôt que 50 %.

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 371

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 34505MC**

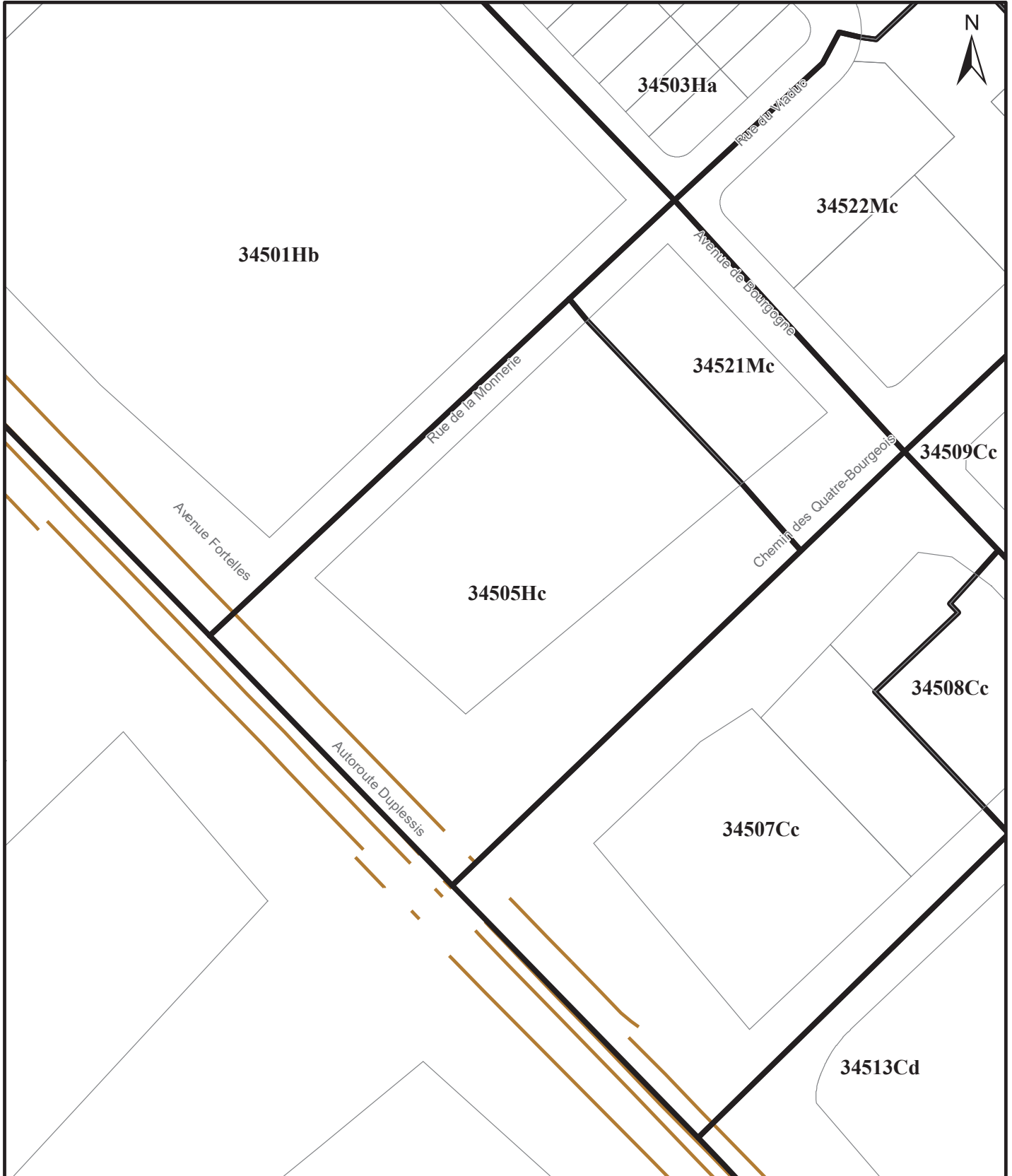
LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :


- 1.** L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA3Q34Z01, par le remplacement de la référence alphanumérique de la zone 34505Mc par celle de « 34505Hc », tel qu'il appert au plan numéro RCA3VQ371A01 de l'annexe I du présent règlement.
- 2.** L'annexe II de ce règlement est modifiée par :
 - 1° la suppression de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 34505Mc;
 - 2° l'insertion de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicable à l'égard de la zone 34505Hc.
- 3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA3VQ371A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA3Q34Z01	
	Date du plan : <u>2024-06-26</u> No du règlement : <u>R.C.A.3V.Q.371</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA3VQ371A01</u> Échelle : <u>1:1 500</u>

ANNEXE II

(*article 2*)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


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

34505Hc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION			Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Minimum	2	0					0	
		Maximum	215	0	0					
H2			Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Minimum	2	0					0
		Maximum	215	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						2	8			
NORMES D'IMPLANTATION			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES			6 m	4 m			9 m		30 %	5 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
M I C b			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			4400 m ²	5500 m ²	8800 m ²		65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin des Quatre-Bourgeois et cette profondeur est de 22,5 mètres - article 353.0.2										
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis et cette profondeur est de 35 mètres - article 353.0.2										
Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 13 mètres d'un mur latéral adjacent à la zone 34521Mc est requis - article 692										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'article 626 ne s'applique pas - article 636										
L'article 627 ne s'applique pas - article 636										
L'article 630 ne s'applique pas - article 636										
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 90% - article 586										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, laquelle est située approximativement à l'est de l'autoroute Duplessis, au sud de la rue de la Monnerie, à l'ouest de l'avenue de Bourgogne et au nord du chemin des Quatre-Bourgeois.

Plus spécifiquement, le nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé pour les usages du groupe H1 Logement est établi à 215 et ces usages peuvent désormais être exercés à tous les niveaux. Pour les usages du groupe H2 Habitation avec services communautaires, le nombre de chambres ou de logements par bâtiment isolé est établi à un minimum de deux et un maximum de 215 unités. Les usages des groupes C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, C20 Restaurant, P1 Équipement culturel et patrimonial, P3 Établissement d'éducation et de formation et P5 Établissement de santé sans hébergement sont retirés. L'usage associé de bar associé à un restaurant est également retiré. Conséquemment, la dominante et la valeur de cette zone passe de « Mc » à savoir « mixte d'arrondissement » pour devenir « Hc » qui correspond plutôt à « habitation de grand gabarit ». La hauteur maximale d'un bâtiment principal est portée à huit mètres au lieu de six mètres. Par ailleurs, il est prescrit que pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins treize mètres d'un mur latéral adjacent à la zone 34521Mc est requis. Les règles relatives à l'affichage dans la zone deviennent du type « général » plutôt que du type « commercial ». Enfin, le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines passe à 90 % plutôt que 50 %.

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Déposé au conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
le 3 octobre 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le projet consiste en l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Il prévoit entre autres :

- l'ajout d'une centaine de logements répartis sur 8 étages;
- l'aménagement d'un stationnement intérieur d'environ 128 cases;
- un rangement intérieur pouvant accueillir jusqu'à 210 vélos;
- le verdissement du site;
- la création d'espaces communs extérieurs.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.3V.Q.371:

- d'autoriser l'aménagement de logements sur tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- d'augmenter le nombre de logements autorisés par bâtiment;
- d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages.



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

D'autres modifications sont également proposées, entre autres pour :

- retirer certains usages commerciaux et publics (services administratifs, vente au détail, lieu de rassemblement, restaurant, bar, etc.);
- augmenter à 90 % le pourcentage de cases de stationnement qui doivent être obligatoirement aménagées en souterrain.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=651>

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges : le 26 février 2024, à 19 h, au centre de Glaces Intact Assurances, situé au 999, avenue de Rochebelle (salle 121);
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau: le 24 septembre 2024, à 19 h, au centre de loisirs Saint-Mathieu, située au 1000, rue de Bar-le-Duc;
- Consultation écrite en ligne: du 25 septembre au 1^{er} octobre 2024 inclusivement.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau;
- Rapport de la consultation écrite.



**RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Annexe : Rapports des différentes étapes

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Activité de participation publique



Atelier d'échanges

Date et heure

Le lundi 26 février 2024, de 19 h à 21 h

Lieu

Centre de Glaces Intact Assurance (999, avenue de Rochebelle) salle 121

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de la rencontre
2. Mot de bienvenue et d'introduction de M. David Weiser
3. Présentation du projet par l'architecte du projet
4. Présentation des modifications réglementaires par la Ville
5. Atelier d'échanges
6. Plénière
7. Mot de la fin et remerciements

Participation

Conseillers municipaux

- **M. David Weiser**, conseiller municipal du district électoral de Saint-Louis

Intervenants Ville et personnes-ressources

- **M^{me} Marie-Claude Bergeron** : conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- **M. Michael Boutin**, conseiller en développement économique, Division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **M. Tommy Bernier**, conseiller en communication, Service des relations citoyennes et des communications

Requérants

- **M. Pierre-Luc Riverin**, gestionnaire immobilier
- **M. Vincent Beaudoin**, architecte associé principal, Atelier Guy Architectes.

Animation de la rencontre

- **M. Dave G. Pelletier**, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Nombre de participants

- 16 participants

Mise en contexte

Le projet à l'étude consiste en l'agrandissement d'un immeuble résidentiel existant situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Un atelier d'échanges s'est tenu le lundi 26 février 2024, lors duquel les représentants du requérant ont présenté le projet aux citoyennes et citoyens. Des représentants de la Ville étaient aussi présents pour expliquer le contexte réglementaire et les prochaines étapes de consultation. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

Seize (16) citoyennes et citoyens se sont présentés pour échanger à propos du projet. Les points forts et ceux pouvant être améliorés ont été abordés ainsi que les zones de vigilance que les participants souhaitaient porter à notre attention¹.

Cases de stationnement

Si certains participants saluent la réduction du ratio de cases de stationnement de 0,75 à 0,60 cases par logement, promouvant l'utilisation des transports actifs (notamment avec un stationnement pour vélos), d'autres craignent que cette diminution incite plusieurs locataires à garer leur véhicule sur rue.

Les cases de stationnement étant extérieures actuellement, certains participants ont formulé des préoccupations quant à l'endroit où ces résidents auront à garer leurs véhicules lorsqu'on entamera les travaux.

Le requérant a indiqué qu'une portion du terrain longeant l'autoroute Duplessis pourrait être aménagée en stationnement temporaire durant les travaux.

Impacts sur les locataires actuels

Quelques participants ont souligné l'importance des impacts lors des travaux ou dans le retrait de certains logements du bâtiment actuel afin de permettre l'arrimage de la nouvelle section devant être construite.

Ils se demandent si ces locataires se verraient offrir une solution, auraient la possibilité de louer dans l'agrandissement ou ce qui serait prévu durant les travaux pour mitiger les inconvénients relatifs à la construction (poussière, bruit).

¹ Les questions posées lors de l'atelier : Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi? Quels sont les points forts du projet? Y a-t-il des zones de vigilance que vous aimeriez porter à l'attention du requérant et de la Ville?



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Des participants se demandent si l'agrandissement sera destiné à la même clientèle où s'il attirera des occupants plus fortunés.

Le requérant indique se préoccuper de garder ses locataires longtemps, que les locataires de six logements au 3333 et six autres au 3335 de la Monnerie devraient être relocalisés. Ces derniers se verraient offrir des unités dans d'autres propriétés du requérant dans le secteur.

Il précise avoir une très bonne clientèle et que, bien qu'il soit impossible d'indiquer à ce stade-ci quels seront les montants des loyers, les nouveaux logements s'adresseront tout aussi bien à ses locataires actuels. Il envisage recourir à un programme d'abordabilité pour une proportion de logements (SCHL) et que, selon la taille des logements offerts, la clientèle visée sera composée de professionnels et de familles.

Autres préoccupations formulées

Les participants ont ensuite formulé quelques commentaires traitant de la qualité des matériaux et de l'uniformité du revêtement de l'ancien et du nouveau bâtiment, invitant à se préoccuper de la pollution lumineuse occasionnée par l'intégration de lumières LED sur les façades ou des lumières mal orientées des balcons.

Deux participants ont indiqué être préoccupés par l'arrivée de nouveaux véhicules dans un secteur à la mobilité jugée difficile. Une personne s'est demandé quel impact pourrait avoir l'offre de plus grands logements sur les services de proximité, les écoles qu'elle juge déjà saturée. Un participant s'est également montré préoccupé à l'égard de l'ombre que produira le nouveau bâtiment, impactant la cour intérieure. Un autre a cherché connaître la durée estimée des travaux de même que la structure envisagée pour le bâtiment.

Éléments positifs du projet

Finalement, plusieurs éléments positifs au projet ont été soulignés, notamment l'ajout d'aire verte, de cases à vélo, l'ajout de nouveaux logements et la hauteur de 8 étages à un endroit jugé approprié par certains participants. D'autres ont également apprécié que le bâtiment proposé soit à usage résidentiel seulement et que ce projet de réaménagement améliore l'accessibilité au bâtiment.

Réalisation du rapport

Date

Le 1^{er} mars 2024

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, service des relations citoyennes et des communications



**RAPPORT
DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau

Date et heure

Mardi 24 septembre 2024, 19 h

Lieu

Centre de loisirs Saint-Mathieu (1000, rue de Bar-le-Duc)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier du Plateau;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Description du projet

Le projet consiste en l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Il prévoit entre autres :

- l'ajout d'une centaine de logements répartis sur 8 étages;
- l'aménagement d'un stationnement intérieur d'environ 128 cases;
- un rangement intérieur pouvant accueillir jusqu'à 210 vélos;
- le verdissement du site;
- la création d'espaces communs extérieurs.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.3V.Q.371 :

- d'autoriser l'aménagement de logements sur tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- d'augmenter le nombre de logements autorisés par bâtiment;
- d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages.

D'autres modifications sont également proposées, entre autres pour :

- retirer certains usages commerciaux et publics (services administratifs, vente au détail, lieu de rassemblement, restaurant, bar, etc);
- augmenter à 90% le pourcentage de cases de stationnement qui doivent être obligatoirement aménagées en souterrain.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=651>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier du Plateau :

- M. Nicolas Gagnon président
- M. Kevin Breault, administrateur
- M. Luc Pesant, administrateur
- M. Jean-François Ross, vice-président
- M^{me} Chaymae Yousfi, administratrice

Conseillers municipaux

- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy.



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Personne-ressource

- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 16 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Plateau recommande unanimement au conseil municipal d'approuver le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau), trois administrateurs proposant d'harmoniser la hauteur (en mètres) avec le bâtiment voisin, le *Vibe*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	2	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	3	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une participante trouve le nombre d'étages trop élevés.

***Nous** prenons note de sa préoccupation.*

- Un participant, résidant au premier étage de l'immeuble, trouve également le nombre d'étages trop élevés, disant regretter perdre la cour, remplacée par un bâtiment.
- Un résidant se demande si les cases de stationnement souterrain seront pour les seuls résidents du nouveau bâtiment ou pour l'ensemble des résidents.

***La représentante de la Ville** indique qu'elles seront pour l'ensemble des résidents.*

- Un résidant s'interroge quant à la cible de 80 000 nouveaux logements. Il demande si cette cible représente une augmentation ou un maintien du nombre de constructions dans l'histoire de l'arrondissement?

***La représentante de la Ville** souligne que la cible semble ambitieuse, mais qu'elle est pour l'ensemble de la ville. Pour avoir un marché équilibré, il faut viser 3 % de taux d'innoculation. Ces questions plus globales feront l'objet d'une consultation à l'automne dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité à laquelle il sera le bienvenu.*

- Un participant demande si la Ville sera en mesure de valider que les toitures végétalisées seront réalisées?

***La représentante de la Ville** mentionne qu'une superficie représentant 40 % d'aire verte est prévue. La verdure se trouvera en cour intérieure, en cour arrière et en cour avant de même que sur les toits. La canopée sera donc considérablement augmentée puisque la surface est présentement entièrement asphaltée.*

- Une participante est sceptique quant au calcul de l'aire verte avec la toiture végétalisée, se demandant si elle sera accessible à tous les résidents.

***La représentante de la Ville** indique qu'en l'absence d'un représentant du requérant, nous n'avons en référence que l'image de son projet qu'il nous a fournie. Il lui appartiendra d'en déterminer les règles d'usages. Elle souligne également la présence d'une cour intérieure gazonnée prévue au projet.*

- Une participante se dit inquiète de la qualité de vie des résidents durant les travaux, demandant quand ils étaient prévus et quelle devait en être la durée.

***Nous** rappelons que lors de l'atelier participatif, l'architecte a indiqué que seuls les logements aux extrémités du bâtiment existant seraient impactés par la construction du bâtiment projeté. Nous vous référons à ce dernier pour connaître ces détails.*

- Une participante, ayant précédemment pris part à l'atelier participatif, rappelle que les participants à sa table avaient proposé que le bâtiment soit d'une hauteur maximale de six étages. Elle souligne que la circulation dans le secteur lui semble déjà préoccupante. Elle indique qu'un autre projet résidentiel et commercial projeté à proximité lui semble davantage réfléchi, ayant ici l'impression qu'on souhaite remplir un espace vide alors qu'il s'agit d'un secteur névralgique.

Nous notons ses commentaires.

- Un résidant aimerait savoir s'il y aura entrave ou retrait d'une voie de circulation lors de la construction?

La représentante de la Ville précise que bien que nous ne soyons pas rendus à l'étape de la planification de la construction, la demande de permis de construction et l'occupation de la voie publique devront faire l'objet d'une demande et d'une analyse.

- Un résidant souhaite savoir de quelle manière devront s'effectuer les accès au stationnement souterrain.

La représentante de la Ville indique que l'entrée du stationnement sera positionnée au même endroit qu'actuellement, à l'extrémité ouest du terrain et qu'elle sera accessible par la rue de la Monnerie. Elle ajoute qu'un accès piéton est également prévu par le chemin des Quatre-Bourgeois au sud.

- Un administrateur demande s'il est prévu que la cour intérieure soit accessible aux piétons. Il indique que de son point de vue, la cour intérieure est plus agréable qu'un stationnement pavé.

La représentante de la Ville rappelle qu'il nous est impossible de répondre puisque nous n'avons pas l'information.

- Un administrateur souhaite connaître la différence entre l'affichage général proposé et l'affichage commercial.

La représentante de la Ville indique qu'on réglemente les dimensions et les types d'affichages, d'enseignes, en fonction des usages. Dans les types industriels, on permet un affichage plus grand que dans un type commercial ou résidentiel. Puisque le projet du requérant est de type résidentiel, le type d'affichage retenu sera donc celui qui s'applique dans un secteur résidentiel et prévoit une dimension moindre que le type commercial qui est actuellement en vigueur. Il s'appelle affichage général.

- Un participant demande quelles sont les exigences de la Ville concernant l'isolation des bâtiments, leur performance énergétique et environnementale?

La représentante de la Ville précise qu'à ce stade, le requérant n'en a pas fait mention, bien qu'il propose des toitures vertes ainsi que du rangement intérieur pour le vélo, qui encouragent la mobilité active. De façon générale, la Ville réfléchit notamment dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité, à de potentielles exigences par rapport au bâtiment. Nous aurons à déterminer si nous incitons à davantage d'innovation en termes écoénergétiques ou si nous en ferons des critères, des obligations.

- Une participante s'interroge quant au prix des loyers pour ces nouveaux logements.

La représentante de la Ville indique que bien que la typologie nous ait été indiquée, il est trop tôt dans le projet pour connaître le coût des loyers.

- Un participant mentionne être préoccupé quant à l'illumination du bâtiment, demandant si le projet en prévoit.

La représentante de la Ville souligne que la question a été posée à l'architecte et au requérant lors de l'atelier et ces derniers n'ont pas indiqué d'intentions particulières en ce sens à ce stade du projet.

- Un administrateur demande si le bâtiment projeté doit être de la même hauteur que le bâtiment voisin, le *Vibe*.

***La représentante de la Ville** indique que cet autre bâtiment comporte six étages. Nous n'avons pas sa hauteur en mètres. La grille de la zone visée par le projet ne précise que le nombre d'étages.*

- Un participant s'interroge quant au retrait de 13 mètres, demandant s'il devrait être appliqué si des étages devaient être ajoutés au bâtiment existant. Il souhaite également savoir si cette distance se calcule à partir de la ligne de lot.

***La représentante de la Ville** précise que la distance de 13 mètres se calcule à partir du mur latéral du bâtiment visé par l'agrandissement et qu'en conséquence, les marges prévues pour les deux terrains doivent être ajoutées au 13 mètres entre la ligne de lot et le mur des étages supérieurs au troisième.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 3 octobre 2024

Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Nicolas Gagnon, président du conseil de quartier du Plateau

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc (quartier du Plateau).

Activité de participation publique

Consultation écrite

Dates

Du 17 octobre au 24 octobre 2024 inclusivement.

En ligne :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=715>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet

Le projet consiste en l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3333, rue de la Monnerie. Le site concerné est situé au nord-est de l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois, dans le quartier du Plateau.

Il prévoit entre autres :

- l'ajout d'une centaine de logements répartis sur 8 étages;
- l'aménagement d'un stationnement intérieur d'environ 128 cases;
- un rangement intérieur pouvant accueillir jusqu'à 210 vélos;
- le verdissement du site;
- la création d'espaces communs extérieurs.

Modifications réglementaires

Il est proposé par le projet de règlement R.C.A.3V.Q.371 :

- d'autoriser l'aménagement de logements sur tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- d'augmenter le nombre de logements autorisés par bâtiment;
- d'augmenter la hauteur maximale à 8 étages.

D'autres modifications sont également proposées, entre autres pour :

- retirer certains usages commerciaux et publics (services administratifs, vente au détail, lieu de rassemblement, restaurant, bar, etc);



RAPPORT DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

- augmenter à 90% le pourcentage de cases de stationnement qui doivent être obligatoirement aménagées en souterrain.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=651>

Participation

Personne-ressource

- M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- Aucun

Questions et commentaires du public

- Aucun
-

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal de la Ville de Québec

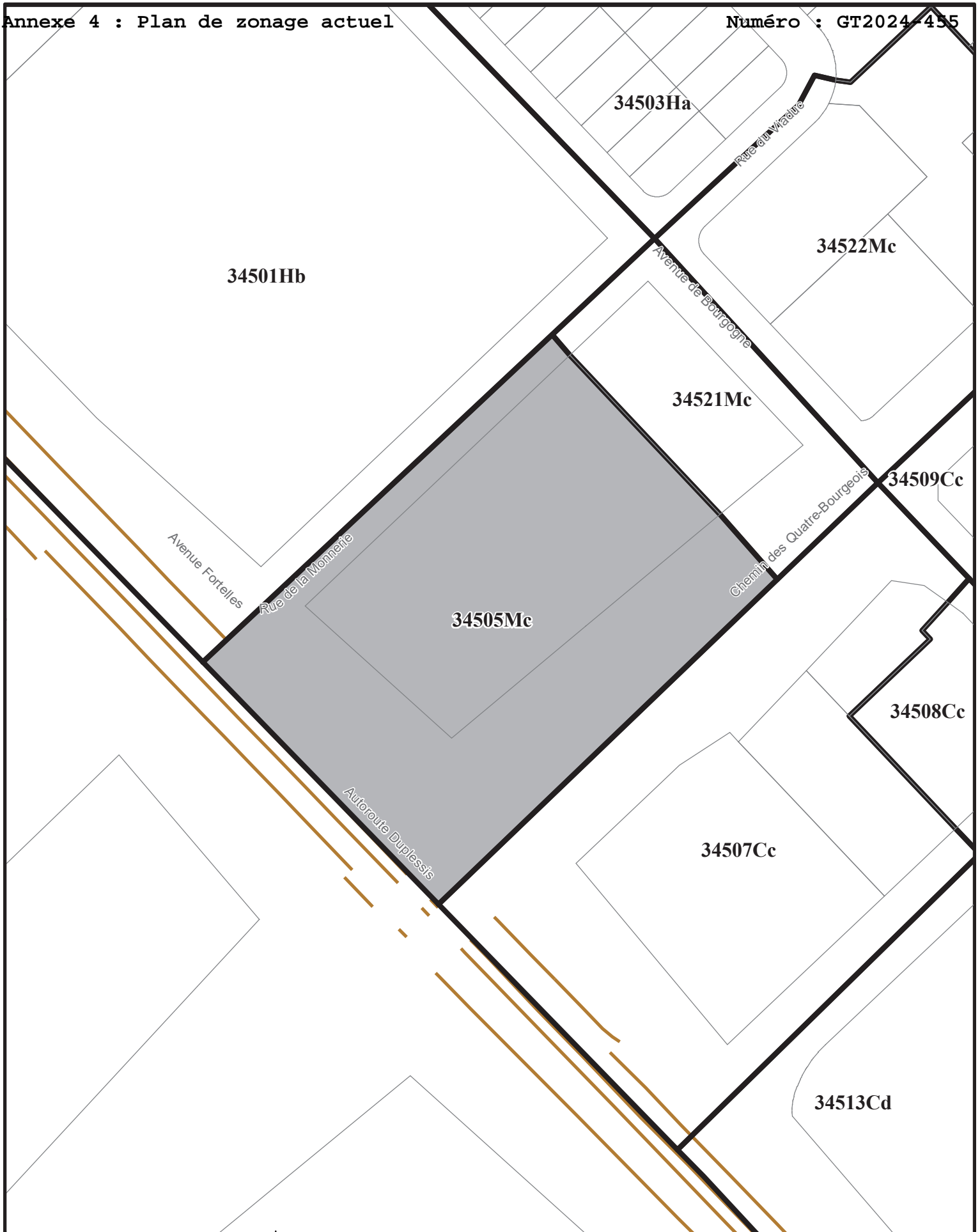
Réalisation du rapport

Date

Le 3 octobre 2024

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications



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






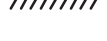


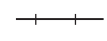
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

No CA3Q34Z01
En date du 25 mai 2021

No du plan : 2312-2902_zon
Échelle : 1:1 500
Préparé par : S.R.
Date : 26 juin 2024

 Zone touchée par l'amendement



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



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

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

34505Mc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	2	0	0						
		Maximum	95	0	0						
H2 Habitation avec services communautaires		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum	0	0	0						
		Maximum	0	0	0						
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
		C1 Services administratifs									
		C2 Vente au détail et services									
C3 Lieu de rassemblement											
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									
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											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé : Un bar est associé à un restaurant - article 221											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES						2	6				
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément		
		6 m	4 m			9 m		30 %	5 m ² /log		
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							
		4400 m ²	5500 m ²	8800 m ²		65 log/ha					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin des Quatre-Bourgeois et cette profondeur est de 22,5 mètres - article 353.0.2											
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis et cette profondeur est de 35 mètres - article 353.0.2											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant A											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'article 626 ne s'applique pas - article 636											
L'article 627 ne s'applique pas - article 636											
L'article 630 ne s'applique pas - article 636											
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											



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

Destinataire : Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

Date : Le 3 juin 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 : 2312-2902

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 Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, relativement à la zone 34505Mc du quartier Plateau.

OBJET

La zone 34505Mc est située approximativement au sud de la rue de la Monnerie, à l'ouest de l'avenue de Bourgogne, au nord du chemin des Quatre-Bourgeois et à l'est de l'autoroute Duplessis.

La modification à la grille de spécifications de la zone 34505Mc vise à changer la dominante de la zone pour une dominante « HC », à augmenter le nombre maximal de logements à 215, à retirer la localisation d'usages pour le groupe d'usages *H1 Logement*, à augmenter le nombre d'unités minimal et maximal permis pour le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires*, à retirer certains groupes d'usages commerciaux et publics, à modifier la hauteur maximale, à modifier le type de milieu pour une enseigne et à augmenter le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines.

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

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Corridor structurant 3* où le grand groupe d'usages *Habitation* est autorisé.

La norme de densité minimale prévue pour le grand groupe d'usages *Habitation* est de 40 log/ha.

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

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

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

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte* où l'affectation *Habitation* est autorisée.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol *Habitation* est de 65 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 PDAD, notamment :

Milieus résidentiels

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

Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- Favoriser la réalisation d'aménagements urbains d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification 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.

Vanessa Dionne

Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

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