

IDENTIFICATION	Numéro : PA2023-182 Date : 21 Décembre 2023
Unité administrative responsable	Planification de l'aménagement et de l'environnement
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible : 16 Janvier 2024
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
<p>Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy a été adopté en 2012. Afin de permettre la réalisation de différents projets, un amendement doit être apporté au PPU afin de modifier certaines normes réglementaires relatives aux usages, aux hauteurs maximales des bâtiments principaux, aux pourcentages minimaux d'aire verte et aux stationnements principalement.</p> <p>Les modifications proposées par le Règlement R.V.Q. 3230 soutiennent plusieurs orientations et objectifs du PPU, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une mixité accrue des fonctions, horizontalement et verticalement, en front des principales artères du plateau centre de Sainte-Foy et en priorité le long du boulevard Laurier, de la route de l'Église et du boulevard Hochelaga; - Intensifier globalement la présence résidentielle; - Favoriser l'accessibilité aux logements. <p>Les modifications proposées portent sur six secteurs du PPU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aire d'affectations détaillées M_P4 située approximativement de part et d'autre du chemin Saint-Louis, à l'est de la rue Villeray et de l'avenue des Hôtels, et à l'ouest des rues de la Forest et de Valmont. - Les aires d'affectations détaillées M_L13, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CSD/Su_L8 et CD/Su_L9 se situent dans le quadrilatère formé par les boulevards Laurier et Hochelaga, l'avenue de Germain-des-Prés et l'autoroute Robert-Bourassa. - L'aire d'affectations détaillées M_L10 est située approximativement au sud du boulevard Laurier, à l'est de la rue Sauvé, au nord de la rue Triquet et à l'ouest de l'avenue Charles-Huot. - L'aire d'affectations détaillées CD/Su_ER2 est située à l'est de l'autoroute Henri-IV, au sud de l'avenue Roland-Beaudin, à l'ouest de la route de l'Église et au nord de la rue Marianna-O'Gallagher et de son prolongement vers l'ouest. - Les aires d'affectations détaillées R_SD2 et R_SD3 situées approximativement à l'est de la rue Mainguy, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'ouest de la rue Pouliot et au nord de l'avenue L'Isle-Dieu. - L'aire d'affectations détaillées R_SD7 située approximativement de part et d'autre du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'est des rues du Chanoine-Martin et Pouliot, ainsi qu'à l'ouest du chemin des Quatre-Bourgeois et de la rue Noël-Carter. 	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
<p>Le Règlement R.V.Q. 3230 modifie le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modifier les dispositions normatives de l'aire d'affectations détaillées M_P4 pour retirer les localisations verticales pour les usages des groupes P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de 	

IDENTIFICATION
Numéro : PA2023-182

Date : 21 Décembre 2023

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

16 Janvier 2024

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

santé sans hébergement, autoriser les usages du groupe P6 établissement de santé avec hébergement, fixer le pourcentage minimal d'aire verte à 20 %, retirer le nombre minimal d'étages d'un bâtiment principal, augmenter le nombre d'étages maximal d'un bâtiment principal à six étages et la hauteur maximale à 22 mètres, prohiber l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal et exiger un pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées en souterrain de 90 %.

- Créer l'aire d'affectations détaillées M_P8 à même une partie de l'aire M_P4 et reconduire les dispositions normatives qui sont présentement applicables dans l'aire M_P4 en plus de permettre les usages des groupes H2 habitation avec services communautaires et C10 établissement d'hébergement touristique général d'un maximum de 150 unités, autoriser les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C21 débit d'alcool, P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de santé sans hébergement au rez-de-chaussée, à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier et à un étage situé entre deux rez-de-chaussée où ils sont autorisés, fixer le pourcentage minimal d'aire verte à 20 %, retirer le nombre minimal d'étages d'un bâtiment principal, établir le nombre maximal d'étages à sept et la hauteur maximale à 26 mètres, prohiber l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal, exiger un pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées en souterrain de 90 %, permettre que la superficie végétalisée d'une toiture verte intensive puisse être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte jusqu'à concurrence de 40 % de ce pourcentage et identifier l'aire comme un secteur susceptible de faire l'objet d'approbation de projets particuliers encadrés par des critères préétablis dans la réglementation d'urbanisme et présentant des surhauteurs.

- Modifier les dispositions normatives des aires d'affectations détaillées CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8 et CD/Su_L9 pour restreindre l'usage du groupe H2 habitation avec services communautaires aux étages au-dessus du deuxième étage d'un bâtiment et retirer les localisations verticales pour les usages des groupes C1 services administratifs et P5 établissement de santé sans hébergement.

- Modifier les dispositions normatives de l'aire d'affectations détaillées M_L10 pour autoriser les usages du groupe P5 établissement de santé sans hébergement.

- Modifier les dispositions normatives de l'aire d'affectations détaillées M_L13 pour limiter les usages des groupes H1 logement et H2 habitation avec services communautaires aux étages situés au-dessus du deuxième étage d'un bâtiment et permettre les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C21 débit d'alcool, P1 équipement culturel et patrimonial et I2 industrie artisanale à tous les étages d'un bâtiment.

- Modifier les dispositions normatives de l'aire d'affectations détaillées CD/Su_ER2 pour réduire la marge arrière à douze mètres, augmenter le pourcentage minimal d'aire verte à 25 %, retirer le nombre minimal d'étages d'un bâtiment principal en plus de permettre qu'une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 000 mètres carrés atteigne 48 mètres.

- Agrandir l'aire d'affectations détaillées R_SD2 à même une partie de l'aire R_SD3, soit à même les lots numéros 2 011 149 et 6 473 928 du cadastre du Québec.

- Modifier les dispositions normatives de l'aire d'affectations détaillées R_SD2 pour augmenter le nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé du groupe H1 logement à 66, diminuer la hauteur maximale d'un bâtiment principal à 18 mètres, retirer la possibilité d'une surhauteur pouvant atteindre 30 mètres sur une superficie de 40 % de la projection au sol d'un bâtiment, exiger un retrait d'au moins six mètres de l'alignement de la façade attenante à la rue Pouliot et un retrait d'au moins trois mètres d'un mur latéral ou



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2023-182

Date : 21 Décembre 2023

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

16 Janvier 2024

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

arrière pour toute partie d'un bâtiment qui excède cinq étages, exiger qu'au moins 10 % des logements comportent deux chambres ou une superficie de plancher minimale de 85 mètres carrés, de même qu'au moins 5 % des logements comportent trois chambres ou une superficie de plancher minimale de 105 mètres carrés et exiger qu'au moins 50 % des grands logements exigés soient situés au rez-de-chaussée et possèdent un accès direct à partir de l'extérieur.

- Créer l'aire d'affectations détaillées R_SD23 à même la partie résiduelle de l'aire R_SD3 et reproduire les dispositions normatives applicables dans l'aire d'affectations détaillées R_SD3.

- Modifier les dispositions normatives de l'aire d'affectations détaillées R_SD7 pour restreindre les usages des groupes H2 habitation avec services communautaires et H3 maison de chambres et de pensions uniquement dans un bâtiment isolé et retirer le nombre maximal de chambres dans un bâtiment isolé du groupe H3 maison de chambres et de pensions.

- Préciser que l'obligation de concordance aux règles proposées dans le PPU n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation dans la mesure où cette autorisation ne contrevient pas à des normes relatives à des objets pour lesquels des dispositions normatives spécifiques sont prescrites au PPU.

La modification du PPU entraînera l'obligation de modifier en concordance le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy - Sillery - Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4.

Le Règlement R.V.Q. 3230 est visé par la section II du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, la Ville procédera à des mesures d'information et de rétroaction complémentaires à la consultation publique obligatoire prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

À la suite de l'avis de motion et de l'adoption du projet de règlement, un avis public d'information conforme aux dispositions de la section III du chapitre III de la Politique de participation publique (R.V.Q. 2705) devra être diffusé.

Aussi, une assemblée publique de consultation devra être tenue sur ce projet, conformément à la section V du chapitre III la Politique. De plus, un rapport écrit devra également être déposé au conseil de la ville, conformément à la section VI du chapitre III de la Politique.

Il est à noter que dans le cas des modifications envisagées pour les aires d'affectations détaillées M_P4 et R_SD2, une mesure de participation active (atelier d'échanges) a respectivement eu lieu conformément à la section IV du chapitre III de la Politique.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE

1° D'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230;

2° de prévoir des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction conformément aux dispositions des sections III, V et VI du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

3° de prévoir une période de quatorze jours après l'assemblée publique de consultation pour permettre aux personnes intéressées de formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2023-182

Date : 21 Décembre 2023

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

16 Janvier 2024

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

RECOMMANDATION

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

Aucun

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

- Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement R.V.Q. 3230, conformément à la Loi.
- Consultation écrite d'une durée de 14 jours sur le projet de règlement R.V.Q. 3230.
- Adoption du Règlement R.V.Q. 3230.

ANNEXES

Fiche de modification - 3100, rue de la Forest (électronique)
 Fiche de modification - 1000, route de l'Église (électronique)
 Fiche de modification - centres commerciaux (électronique)
 Fiche de modification - 2475, boulevard Laurier (électronique)
 Fiche de modification - 963, rue Mainguy (électronique)
 Fiche de modification - 2798, chemin des Quatre-Bourgeois (électronique)
 Règlement R.V.Q. 3230 (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Annie Boisvert

Favorable 2023-12-21

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

François Trudel

Favorable 2023-12-21

Cosignataire(s)

Direction générale

Isabelle Dubois

Favorable 2023-12-21

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : PA2023-182

Date : 21 Décembre 2023

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

16 Janvier 2024

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, R.V.Q. 3230

Résolution(s)
[CV-2024-0042](#)
Date: 2024-01-16

[AM-2024-0043](#)
Date: 2024-01-16

[CE-2024-0029](#)
Date: 2024-01-10



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENTS DE SAINTE-FOY – SILLERY – CAP-ROUGE

QUARTIER SAINT-LOUIS

MODIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, RÈGLEMENT R.V.Q. 990

RESPONSABLE : ANNIE BOISVERT

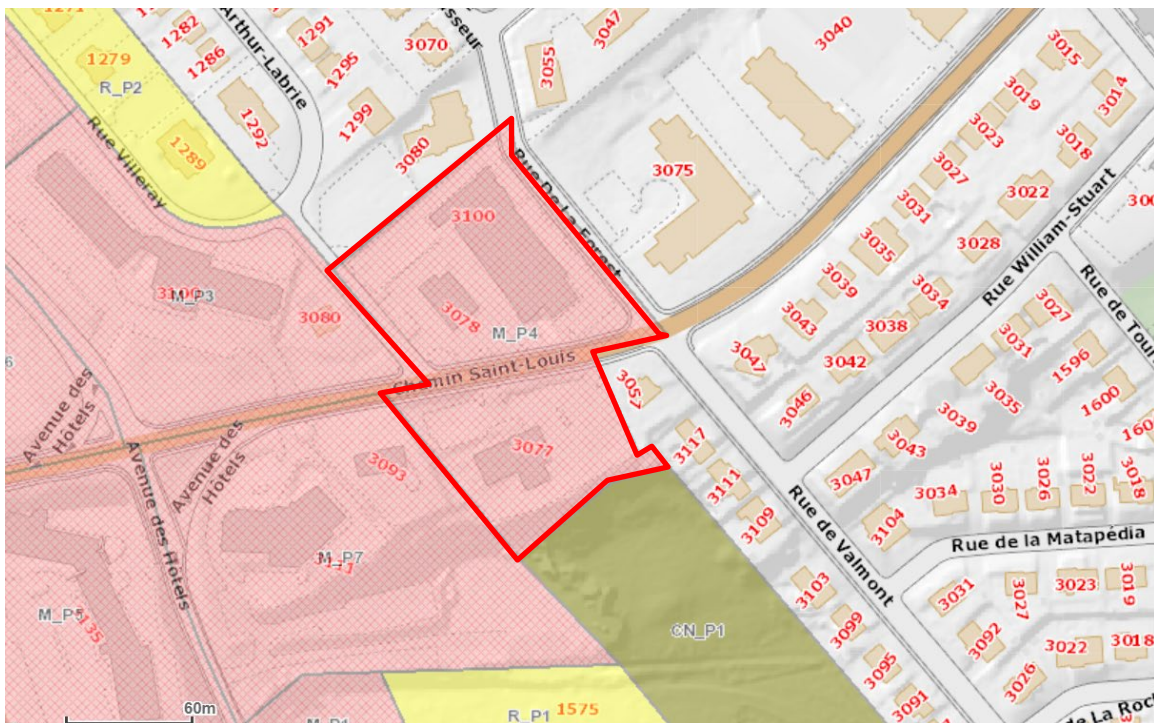
Fiche n°1

N° PÔLE 2307-2349

VERSION DU 2023-11-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

L'aire d'affectations détaillées M_P4 est située approximativement de part et d'autre du chemin Saint-Louis, à l'est de la rue Villerey et de l'avenue des Hôtels, et à l'ouest des rues de la Forest et de Valmont.



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

Clinique OroSphère / 3077, chemin Saint-Louis

Les propriétaires de la clinique OroSphère, qui offre des soins en chirurgie buccale et maxillo-faciale, projettent de relocaliser leur clinique au 3077, chemin Saint-Louis. Le nouveau complexe accueillerait des professionnels de spécialités connexes pour former une équipe multidisciplinaire, en plus de prévoir un bloc opératoire. D'autres usages seraient également présents, telles une garderie et une pharmacie.

Le nouveau complexe s'implanterait sur le site en conservant, en restaurant et en intégrant la maison O'Gallagher, qui présente une valeur patrimoniale supérieure. Deux niveaux de stationnement souterrain desserviraient le nouveau bâtiment, pour laisser beaucoup d'espace pour la plantation et la végétalisation du site.

Pour la réalisation du projet, il serait nécessaire d'ajouter le groupe d'usages P6 *Établissement de santé avec hébergement* de retirer la localisation verticale pour les groupes P3 *Établissement d'éducation et de formation* et P5 *Établissement de santé sans hébergement*, ainsi que de permettre une hauteur maximale de 22 mètres, représentant 5 ou 6 étages, en plus de retirer la hauteur minimale en étages.

En contrepartie, la Ville propose d'exiger à la réglementation un pourcentage minimal d'aire verte de 20 %, ainsi qu'un pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées qui devraient être souterraines de 90 %.

Le projet favoriserait la préservation et la mise en valeur de la maison O’Gallagher, tout en revalorisant le site par la bonification des aménagements végétaux et l’ajout de services dans cette zone commerciale.

Projet La Forest / 3100, rue de la Forest

Le promoteur *Groupe Statera Inc.* projette la construction d’un immeuble sur les terrains du 3100, rue de la Forest et du 3078, chemin Saint-Louis. Le bâtiment projeté, dont la hauteur varie entre 7 et 13 étages, vise l’obtention de la certification *Bâtiment Carbone Zéro* et prévoit des usages résidentiels, commerciaux ainsi que de l’hébergement touristique. Il contiendrait environ 350 logements et six locaux commerciaux visant à accueillir une pharmacie, des restaurants ainsi qu’une épicerie.

Le projet viserait l’aménagement d’une cour intérieure connectée à une place accessible au public en front du chemin Saint-Louis et intégrant une variété de plantations. Un stationnement souterrain desservirait le nouveau complexe de manière à verdir les espaces extérieurs du projet et à permettre la plantation d’un total de 24 nouveaux arbres. Le projet intégrerait également des toitures végétalisées afin de participer à la réduction des îlots de chaleur.

Le requérant demande d’ajouter les groupes d’usages H2 Habitation avec services communautaires et C10 Établissement d’hébergement touristique général et de permettre une hauteur maximale de 7 étages plutôt que 4, en plus de surhauteurs à certaines conditions.

Un atelier d’échanges a été organisé par la Ville le 24 novembre 2022 afin que le promoteur puisse exposer son projet initial qui présentait un nombre d’étages maximal de 7 à 15 étages (de 23 à 48 mètres), l’ajout des usages H2 Habitation avec services communautaires et C10 Établissement d’hébergement touristique général, ainsi qu’un nombre de cases de stationnement minimal de 0,9 case de stationnement par logement, pour recueillir les commentaires des citoyens.

Le projet a fait l’objet d’appréciations positives, ainsi que plusieurs observations et préoccupations. Les principales sont les suivantes :

- Hauteur;
- Aspects environnementaux : doutes et mauvaise compréhension;
- Circulation et stationnement.

Pour répondre aux préoccupations sur la hauteur, il est proposé de limiter à sept étages le nombre d’étages maximal dans la zone. De plus, une surhauteur à 13 étages ne serait possible que si le projet atteignait certains objectifs visant une sobriété carbone et autres bonifications recherchées au PPU. Cette bonification de la hauteur sera encadrée par un règlement de plan de construction qui devra suivre un processus réglementaire distinct, à la suite de la modification au PPU.

Des enjeux ont déjà été soulevés par la population dans ce secteur et une étude de circulation devra être finalisée en fonction de l’évolution du projet et du potentiel de développement futur du secteur. Des mesures pourront être proposées, au besoin, à court et à long terme.

Afin de mieux encadrer les deux projets qui s’implanteraient dans des milieux différents, il est proposé de modifier la limite de l’aire d’affectations détaillées M_P4 afin de créer une nouvelle aire d’affectations détaillées M_P8 à même les lots 1 665 416 et 1 665 411. Dans cette nouvelle aire, les groupes d’usages H2 Habitation avec services communautaires et C10 Établissements d’hébergement touristique général y seraient autorisés, et la hauteur maximale serait haussée à 7 étages en plus de permettre la possibilité d’intégrer des surhauteurs à certaines conditions. Les autres normes actuellement applicables seraient reconduites dans la nouvelle aire proposée. En contrepartie, la Ville propose d’exiger à la réglementation un pourcentage d’aire verte minimal de 20 %, ainsi que de permettre qu’environ 40 % de celle-ci soit aménagée en toiture végétalisée.

La modification réglementaire proposée soutient les objectifs du PPU, soit de :

- Prévoir une mixité accrue des fonctions, horizontalement et verticalement, en front des principales artères du plateau centre de Sainte-Foy;
- Valoriser l’espace urbain par une densification graduelle et l’insertion de nouvelles constructions, en priorité sur les sites sous-utilisés et les stationnements en bordure des principales artères du secteur, sur les terrains institutionnels sous-développés ainsi que sur les terrains vacants et les îlots à requalifier;
- Favoriser une architecture exemplaire novatrice.

MODIFICATION PROPOSÉE

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY

1) Afin de permettre un projet mixte, la nouvelle aire d'affectation M_P8 correspondant aux lots 1 665 411 et 1 665 416 situés sur le territoire de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge est créée à même l'aire d'affectation M_P4 qui est réduite d'autant. L'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 est modifiée par le remplacement de la ligne applicable à l'aire M_P4 et l'ajout d'une autre au tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation » afin d'introduire les normes suivantes :

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits	Usages associés, conditionnels ou spécifiquement autorisés ou exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en nombre d'étages	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
M_P4	Mixte	H1 2, 2+ i,j,r C1 S, R, 2 C2 S, R, 2 C3 S, R, 2 C20 S, R, 2 C21 S, R, 2 P3 S, R, 2 max. 750 m ² / établissement P5 S, R, 2	Localisation verticale et superficie maximale des usages Localisation horizontale de certains usages spécifiquement autorisés	Recul axe du chemin Saint-Louis : 18 m Marge avant : 6 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 9 m Aire verte : 20 % Superficie d'aire	Minimum 2 étages Maximum 46 étages (hauteur maximale en mètres prescrite : voir figure 30)	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – Stationnement souterrain – 90 % Affichage – Mixte	-

M_P8	Mixte	<p>P6 R1</p> <p>H1 2, 2+ i,j,r H2 i,j,r C1 S, R, R+, 2 C2 S, R, R+, 2 C3 S, R, R+, 2 C10 max. 150 unités C20 S, R, R+, 2 C21 S, R, R+, 2 P3 S, R, R+, 2 2 750 m² / établissement P5 S, R, R+, 2 R1</p>		<p>d'agrément : 5 m²/log</p> <p>Recul axe du chemin Saint- Louis : 18 m Marge avant : 6 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 9 m Aire verte : 20 % Superficie d'aire d'agrément : 5 m²/log</p>	Maximum 4/7 étages	<p>Stationnement – général</p> <p>Note 2 – Arbres milieu urbain Affichage – Mixte Stationnement – général.</p> <p>Note 6 – Stationnement prohibé en façade</p> <p>Note 7 – Stationnement souterrain – 90 %</p> <p>Note 10 – Toiture verte - 40%</p>	-
------	-------	--	--	---	---------------------------	---	---

2) La note suivante est ajoutée à la rubrique intitulée « dispositions particulières » de la légende des abréviations du tableau 1 Tableau 1 de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 :

Note 10 « Toiture verte »

Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture verte intensive pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé - (inscrire ici le pourcentage)

3) La mention suivante est ajoutée à la fin des notes contenues à la rubrique intitulée « dispositions particulières » de la légende des abréviations du tableau 1 Tableau 1 de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 :

L'obligation de concordance aux règles proposées dans le PPU n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'accorder une dérogation mineure aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui en découlent. De même, elle n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'adopter un règlement approuvant un plan de construction ou de modification, conformément à l'article 112 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, si ce règlement n'édicte pas des normes relatives à des objets pour lesquels des dispositions normatives spécifiques sont prescrites au PPU. Enfin, un règlement permettant l'occupation d'un bâtiment peut être adopté en vertu de ce même article sans égard aux usages prescrits par le PPU.

4) Afin d'encadrer adéquatement les projets prévus dans l'aire d'affectation M_P8, les dispositions suivantes sont introduites au chapitre 4 de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990, à la fin de la section 4.1.1 :

Bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier

Les portions d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure au gabarit maître proposé sont permises sous réserve du respect de certaines règles visant à optimiser leur intégration dans le milieu et à favoriser un profil élancé plutôt que massif.

Le PPU identifie certains secteurs de développement pour lesquels une surhauteur excédant la hauteur maximale permise pourrait être autorisée sous réserve que certains critères soient respectés et que des bonifications soient apportées aux projets. Ainsi, ces gabarits additionnels ne seront pas autorisés de plein droit, mais conditionnels à l'approbation d'un projet particulier. Des critères fixés au préalable dans la réglementation d'urbanisme, au chapitre sur les plans de construction, permettront d'évaluer ces projets. Cette façon de faire permet notamment d'évaluer :

- La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu;
- La qualité de l'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- La mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- Les conséquences du projet sur le milieu, en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit et la circulation;
- La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

Le tableau suivant présente le secteur pouvant être soumis à cette procédure et un énoncé préliminaire des bonifications recherchées et critères auxquels il pourrait être assujéti :

Secteur	Secteur des ponts
Aires	M_P8
Surhauteur maximale admissible	Au plus 13 étages / projection au sol d'au plus 2200 m ²
Bonifications recherchées	<ul style="list-style-type: none"> • Inclusion de typologies intermédiaires adaptées aux besoins des familles (plex, maisons de ville superposées) – Bonification des grands logements • Inclusion de services recherchés par les familles (ex. : garderies) et d'espaces communautaires (ex. : jardins communautaires, parcs) • Bonification de la relation avec des espaces naturels (rivière) Bonification du verdissement (aires vertes, plantations)

	• Etc.
--	--------

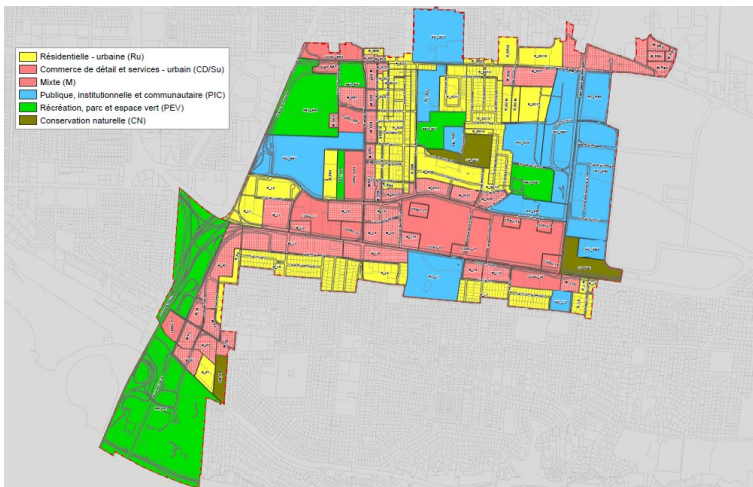
5) Les figures suivantes de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 sont modifiées afin d'illustrer la nouvelle aire d'affectations M_P8, d'indiquer la nouvelle hauteur prescrite dans l'aire M_P4 de 22 mètres en plus d'indiquer la hauteur prescrite dans la nouvelle aire M_P8 de 26 mètres et d'identifier cette même aire d'affectations où une bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier sera permise (trait bleu), comme illustré aux plans de l'annexe I :

- La figure 29 : Carte des affectations détaillées du sol;
- La figure 30 : Carte des hauteurs maximales prescrites, en mètres.

ANNEXE I - FIGURES DE L'ANNEXE C DU PDAD (FICHIERS PDF JOINTS)

ACTUELLES

Figure 29 : Carte des affectations détaillées du sol



PROJETÉES

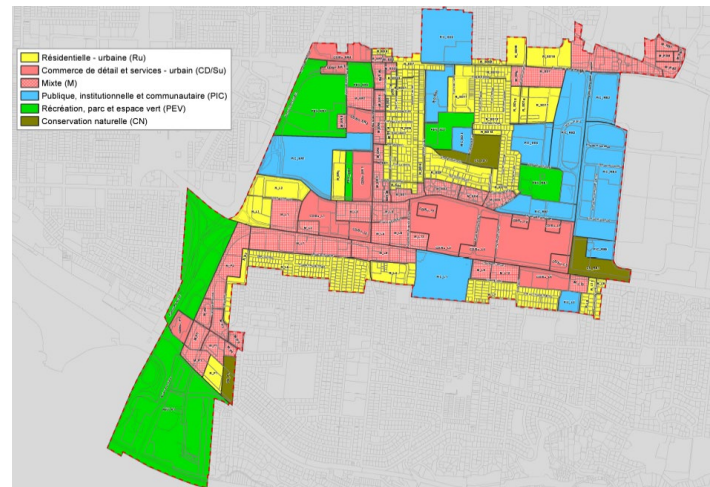
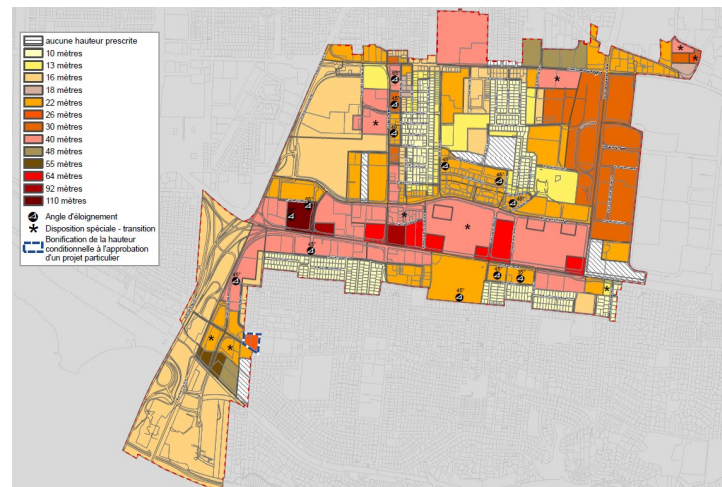
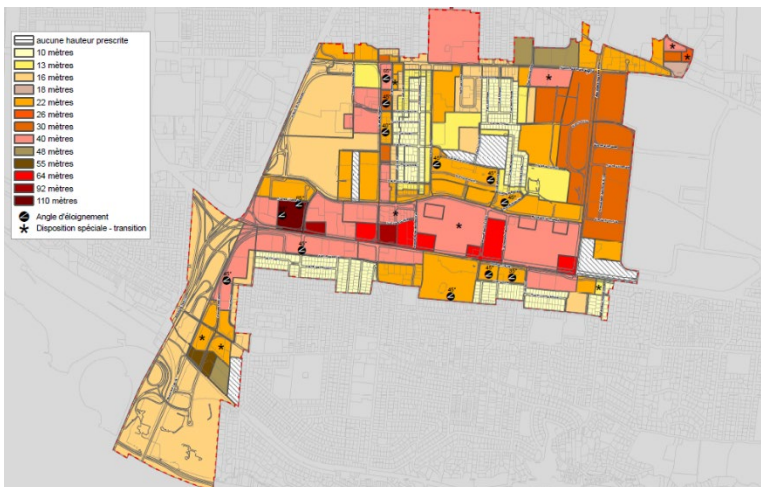


Figure 30 : Carte des hauteurs maximales prescrites, en mètres



**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE****QUARTIER DE SAINT-LOUIS****AIRE D'AFFECTATIONS VISÉE : CD/SU-ER2****MODIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, RÈGLEMENT R.V.Q. 990****RESPONSABLE : ANNIE BOISVERT**

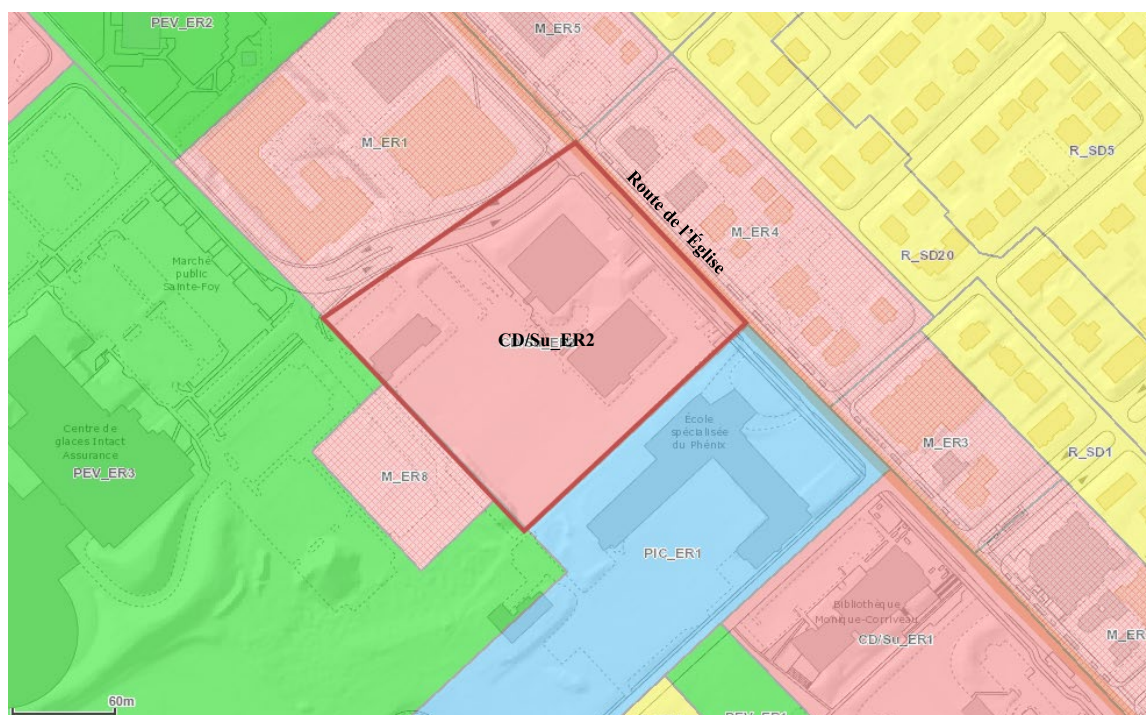
Fiche n° 2

N° Dossier 2307-2349

VERSION DU 2023-11-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

L'aire d'affectations détaillées CD/Su_ER2 est située à l'est de l'autoroute Henri-IV, au sud de l'avenue Roland-Beaudin, à l'ouest de la route de l'Église et au nord de la rue Marianna-O'Gallagher et de son prolongement vers l'ouest.

**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 espace sous-développé était présent à l'arrière du 1000, route de l'Église. En effet, derrière les deux bâtiments donnant sur la route de l'Église, on trouvait un immense stationnement minéralisé. Un projet résidentiel en cours de réalisation vient changer la donne. Une première phase, située au sud du site (identifiée A sur le plan ci-bas) est en construction. Il s'agit d'une portion de bâtiment à vocation résidentielle de 121 logements et 38 mètres de hauteur.

La deuxième phase du projet (identifiée B sur le plan ci-bas) sera constituée d'un prolongement de l'immeuble résidentiel en cours de construction. Visuellement, les bâtiments A et B apparaîtront comme distincts. D'un point de vue réglementaire, il s'agit d'un seul bâtiment, relié par un stationnement souterrain. La deuxième phase prévoit 148 logements et une hauteur de 47,5 mètres. Immédiatement à l'ouest du site, une ligne de tramway est prévue. De l'autre côté de cette ligne, un immeuble destiné à un centre de la petite enfance (142 places) et à des logements sociaux (128 logements) est prévu (bâtiment identifié C sur le plan ci-bas).

Plan de localisation (localisation approximative et sans échelle)



Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy prescrit une hauteur maximale de 40 mètres dans l'aire concernée (CD/Su_ER2) par le projet résidentiel. Il serait donc requis de hausser cette hauteur maximale pour la deuxième phase du projet. Une hauteur de 48 mètres est proposée.

En effet, le promoteur souhaite ajouter quelques unités au projet. Pour ce faire, une surhauteur est requise sur une portion du bâtiment B. Dans l'ensemble de la zone, cette surhauteur serait permise uniquement à cet endroit.

L'ajout de trois étages (7,5 mètres) se justifie par la localisation du site au cœur du plateau de Sainte-Foy et la présence prochaine d'une ligne de tramway adjacente au futur bâtiment. Plus globalement, le projet permet de réduire de façon significative les espaces minéralisés présents à l'arrière du 1000, route de l'Église. Cet îlot de chaleur serait remplacé par un bâtiment résidentiel et des superficies végétales. Conséquemment, des efforts de verdissement additionnels sont exigés en rehaussant le pourcentage

d'aire verte de 15 à 25 %. Une part importante de cette aire verte sera localisée en bordure de l'avenue Roland-Beaudin, laissant ainsi plus d'espace pour la plantation d'arbres.

Par ailleurs, le requérant demande une gestion souple du stationnement (par la mise en place d'un système de gestion intelligente des cases de stationnement), car les cases de stationnement extérieures présentes sur place seront utilisées à la fois par les futurs résidents et les travailleurs des immeubles de bureaux situés sur la route de l'Église. Comme les heures d'utilisation ne sont pas les mêmes, une forme de stationnement partagé sera possible. En conséquence, les deux aires de stationnement ne seront pas séparées. Une exemption de séparer les aires de stationnement par une guérite est donc proposée.

Accessoirement, dans l'analyse du projet, il a été constaté que l'aménagement futur d'une rue, qui longera le projet parallèlement à la ligne de tramway projetée, aura un impact sur la détermination des cours. Ainsi, la marge arrière de 15 mètres serait réduite à 12 mètres, ce qui aura peu d'impact, car le voisin immédiat est un bâtiment institutionnel et que la phase 1 du bâtiment, initialement considérée conforme, est déjà érigée. De plus, des arbres sont présents le long de la ligne de lot séparant le bâtiment institutionnel et le bâtiment en construction. Finalement, le nombre minimal d'étages, établi à quatre actuellement, sera retiré. Cette mesure est inutile compte tenu du gabarit des constructions dans le secteur.

La modification réglementaire proposée soutient l'objectif du PPU visant à :

- Valoriser l'espace urbain par une densification graduelle et l'insertion de nouvelles constructions, en priorité sur les sites sous-utilisés et les stationnements en bordure des principales artères du secteur, sur les terrains institutionnels sous-développés ainsi que sur les terrains vacants et les îlots à requalifier.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY

1) L'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q. 990 est modifiée à la ligne applicable à l'aire CD/Su_ER2 du tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation » afin d'introduire les normes suivantes :

À la ligne applicable à l'aire CD/Su_ER2 :

- Retirer – Nombre minimal d'étages.
- Réduire – Marge arrière à 12 mètres.
- Augmenter – Pourcentage d'aire verte minimale à 25 %.
- Retirer l'exigence - l'aire de stationnement qui dessert l'usage de la classe *Habitation* doit être séparée de l'aire de stationnement qui dessert l'usage d'une autre classe et son accès doit être contrôlé (article 615.0.1, R.V.Q. 1400).

- Ajouter – « Note 11 – Surhauteur : Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal, dont la superficie est d'au plus 1000 m² peut atteindre 48 mètres et la somme des portions de bâtiments atteignant cette hauteur ne peut excéder une projection au sol de 1000 m² pour l'ensemble de l'aire.

2) La figure 30 : Carte des hauteurs maximales prescrites, en mètres de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 est modifiée afin d'ajouter un astérisque à l'aire CD/Su_ER2.

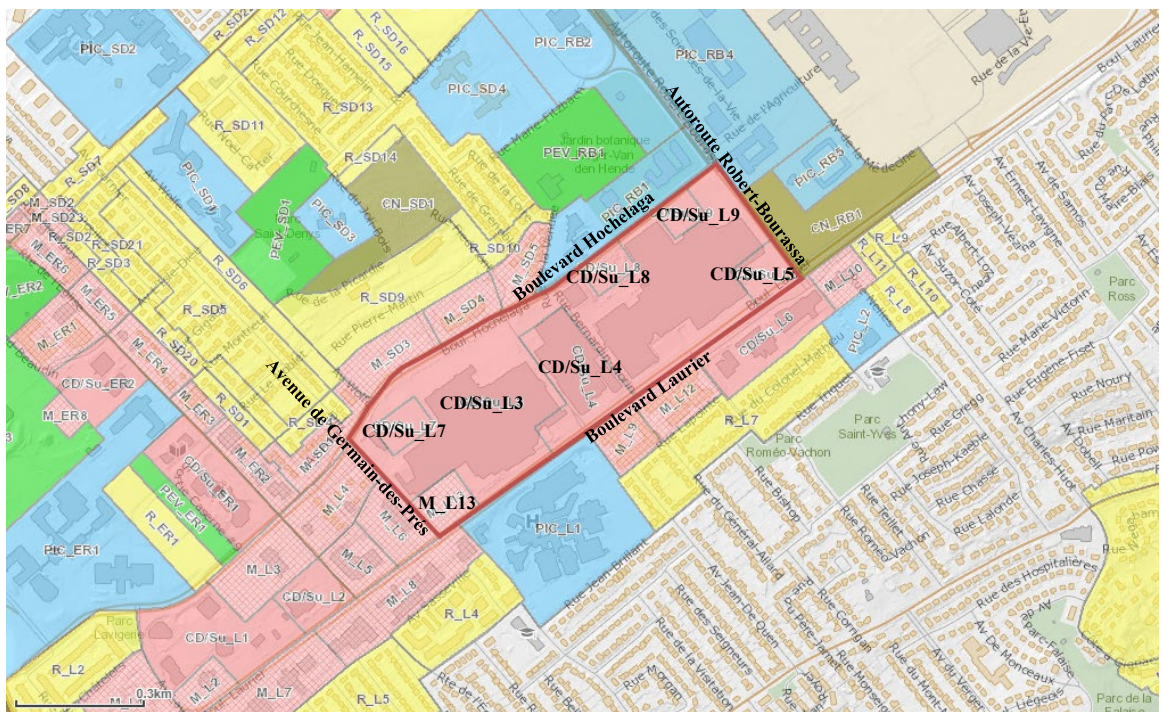


FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE
ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY - SILLERY - CAP-ROUGE
QUARTIER DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE
AIRES VISÉES : M_L13, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CSD/Su_L8 ET CD/Su_L9
MODIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, RÈGLEMENT R.V.Q. 990
RESPONSABLE : ANNIE BOISVERT

Fiche n° 3
 N° Dossier 2307-2349
 VERSION DU 2023-11-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Les aires d'affectations détaillées M_L13, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CSD/Su_L8 et CD/Su_L9 se situent dans le quadrilatère formé par les boulevards Laurier et Hochelaga, l'avenue de Germain-des-Prés et l'autoroute Robert-Bourassa.



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

Le pôle régional Laurier est un secteur mixte qui sera transformé par de nombreux travaux d'aménagement au cours des prochaines années. Afin de favoriser le maintien de la dynamique commerciale du secteur, il est suggéré d'assouplir les exigences liées à la localisation de certains usages commerciaux et publics. Ainsi, il est proposé de ne plus contrôler l'emplacement des différents commerces à l'intérieur des centres commerciaux.

Dans le cadre de l'analyse, il a été constaté qu'une seule aire d'affectations permet une localisation des habitations au 2^e étage, alors que les autres aires prescrivent une localisation au-dessus du 2^e étage. Une correction est donc proposée à l'aire M_L13 afin d'uniformiser le cadre réglementaire.

Finalement, en raison de la particularité de ce site dans l'arrondissement et de la volonté de maintenir une vocation commerciale au rez-de-chaussée, il est proposé d'appliquer la même localisation d'usage au groupe *H2 Habitation avec services communautaire* que celle applicable au groupe *H1 Logement*, soit une localisation au-dessus du 2^e étage.

La modification réglementaire proposée soutient l'objectif du PPU visant à :

- Prévoir une mixité accrue des fonctions, horizontalement et verticalement, en front des principales artères du plateau centre de Sainte-Foy.

MODIFICATION PROPOSÉE

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY

L'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 est modifiée aux lignes applicables aux aires M_L13, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8 et CD/Su_L9 du tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation » afin d'introduire les normes suivantes :

À la ligne applicable à l'aire M_L13 :

Dans la colonne « Groupes d'usages prescrits / Localisation verticale et superficie maximale des usages » :

- Retirer la localisation verticale « 2 » pour le groupe d'usages H1 *Logement*. Conserver uniquement « 2+ »;
- Autoriser le groupe d'usages H2 *Habitation avec services communautaires* uniquement aux étages situés au-dessus du 2^e étage, en indiquant vis-à-vis *Localisation* « 2+ »;
- Retirer les exigences liées à la localisation verticale des usages dans un bâtiment pour les groupes d'usage C1 *Services administratifs*, C2 *Vente au détail et services*, C3 *Lieu de rassemblement*, C20 *Restaurant*, C21 *Débit d'alcool*, P1 *Équipement culturel et patrimonial* et I2 *Industrie artisanale*.

Aux lignes applicables aux aires CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8 et CD/Su_L9 :

Dans la colonne « Groupes d'usages prescrits / Localisation verticale et superficie maximale des usages » :

- Autoriser la localisation verticale, pour le groupe d'usage H2 *Habitation avec services communautaires*, uniquement aux étages situés au-dessus du 2^e étage, en indiquant vis-à-vis *Localisation* « 2+ »;
- Retirer les exigences liées à la localisation verticale des usages dans un bâtiment pour les groupes d'usage C1 *Services administratifs* et P5 *Établissement de santé sans hébergement*.

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE****QUARTIER DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE****AIRE D'AFFECTATIONS DÉTAILLÉES VISÉE : M_L10****MODIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, RÈGLEMENT R.V.Q. 990****RESPONSABLE : ANNIE BOISVERT**

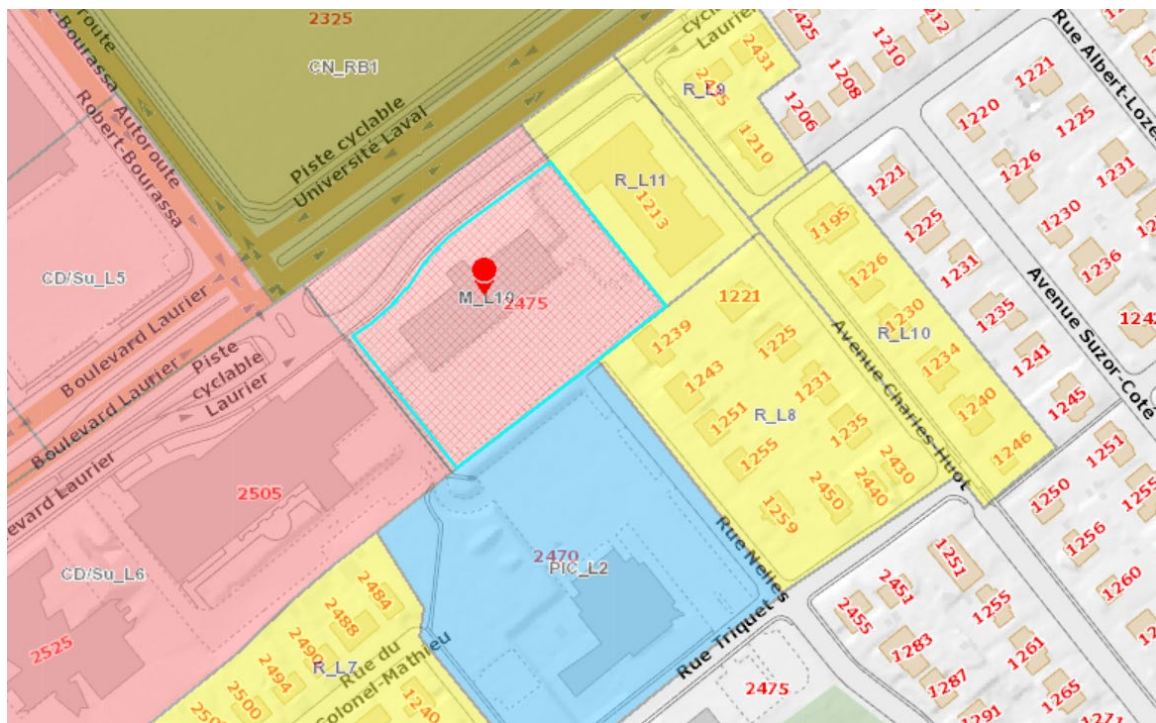
Fiche n° 4

N° de dossier 2307-2349

VERSION DU 2023-11-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

L'aire d'affectations détaillées M_L10 est située approximativement au sud du boulevard Laurier, à l'est de la rue Sauvé, au nord de la rue Triquet et à l'ouest de l'avenue Charles-Huot.

**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

Le propriétaire du bâtiment commercial localisé au 2475, boulevard Laurier demande à la Ville l'ajout du groupe *P5 Établissement de santé sans hébergement*, dans l'aire d'affectations détaillées M_L10. En effet, l'établissement d'une clinique de chiropractie est souhaité dans le bâtiment concerné, où des usages commerciaux sont déjà présents.

Dans l'aire d'affectations détaillées M_L10, les usages principaux suivants sont autorisés :

- *H1 Logement;*
- *C1 Services administratifs;*
- *C2 Vente au détail et services;*
- *C20 Restaurant;*
- *P3 Établissement d'éducation et de formation;*
- *R1 Parc.*

Celle-ci étant localisée en bordure d'une artère principale et dans un pôle urbain d'importance, plusieurs commerces et services de santé sont déjà présents dans le secteur. D'ailleurs, dans les zones situées à l'ouest du site, le long du boulevard Laurier, les établissements de santé sans hébergement sont déjà autorisés.

La modification réglementaire proposée soutient l'objectif du PPU visant à :

- Prévoir une mixité accrue des fonctions, horizontalement et verticalement, en front des principales artères du plateau centre de Sainte-Foy.

MODIFICATION PROPOSÉE

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY

L'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 est modifiée à la ligne applicable à l'aire M_L10 du tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation » afin d'introduire les normes suivantes :

- Ajouter le groupe d'usages *P5 Établissement de santé sans hébergement*.



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER SAINT-LOUIS

AIRE D'AFFECTATIONS DÉTAILLÉES VISÉE : R_SD2 ET R_SD3

MODIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, RÈGLEMENT R.V.Q. 990

RESPONSABLE : ANNIE BOISVERT

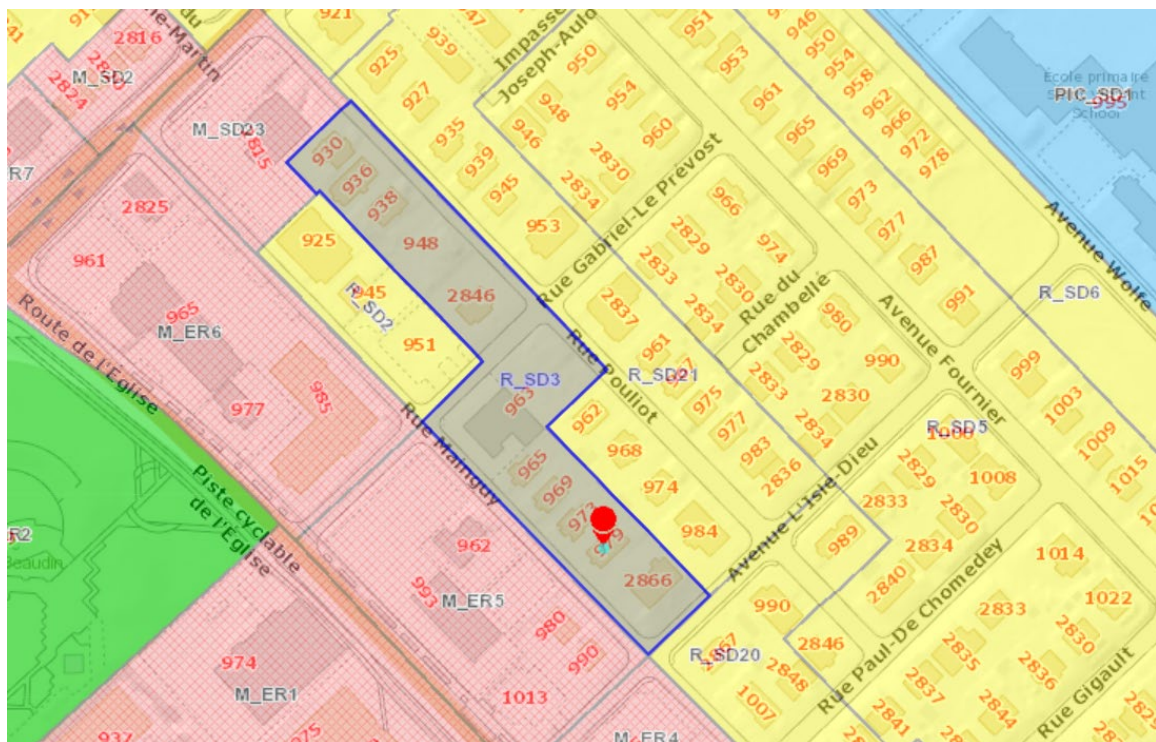
Fiche n° 5

N° de dossier 2307-2349

VERSION DU 2023-11-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Les aires d'affectations détaillées R_SD2 et R_SD3 sont situées approximativement à l'est de la rue Mainguy, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'ouest de la rue Pouliot et au nord de l'avenue L'Isle-Dieu.



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

Le promoteur et propriétaire ACERO Groupe immobilier projette la construction d'un immeuble sur le terrain de l'ancienne épicerie Métro situé au 963, rue Mainguy.

Le projet résidentiel comprendrait 66 logements locatifs, ainsi que 50 cases de stationnement souterraines, en plus de nombreux espaces intérieurs pour les vélos. La hauteur du bâtiment projeté serait de 6 étages et 18 mètres, en plus d'inclure une partie limitée à 5 étages. La réglementation limite actuellement le nombre de logements à 40 par bâtiment isolé, et la hauteur à 4 étages et 16 mètres.

Ce terrain est situé dans une zone de transition des densités et gabarits identifiée au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy. À proximité, le long de la route de l'Église, certains bâtiments présentent une hauteur de 8 à 12 étages. Du côté est, le secteur est composé d'habitations de plus faible gabarit. Le site est localisé à distance de marche de plusieurs commerces, d'institutions scolaires et de santé, ainsi que d'infrastructures de loisirs tels qu'une bibliothèque et un parc.

Un atelier d'échanges a été organisé par la Ville le 21 septembre 2023 afin que le promoteur puisse présenter son projet initial qui présentait 8 étages et 79 logements pour recueillir les commentaires des citoyens. Le projet a fait l'objet de plusieurs observations et de préoccupations. Les principales sont les suivantes :

- Hauteur;
- Densité;
- Circulation et stationnement.

Pour répondre à certaines préoccupations, les modifications suivantes sont apportées au projet :

- Réduction de la hauteur : 8 étages à 6 étages;
- Réduction de la hauteur : 24 mètres à 18 mètres;
- Diminution du nombre de logements : 79 à 66 logements;
- Augmentation du ratio de cases de stationnement : 0,6 case / logement à 0,75 case / logement.

Également, les actions suivantes seront réalisées :

- Des enjeux ont déjà été soulevés par la population dans ce secteur et une étude de circulation est déjà en cours de réalisation. Des mesures pourront être proposées, au besoin, à court et à long terme.

À la suite de ces modifications au projet, la Ville estime que la demande est recommandable puisque le projet s'inspire du principe de transition identifié au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, avec des reculs du bâtiment prévus par rapport aux secteurs de plus faible densité. Le projet est également cohérent par rapport aux objectifs de densifier les secteurs bien desservis par le transport en commun et de créer des milieux de vie durables à proximité des services.

Il est également estimé que la transition des gabarits proposée pour le site du 963, rue Mainguy devrait s'appliquer aux terrains du 945 et 951, rue Mainguy, ainsi que celui du 2846, rue Gabriel-Le Prévost.

Ces sites partagent des similarités en ce qui concerne la forme et la taille des lots, leur localisation dans la zone de transition et leur relation avec la rue Gabriel-Le Prévost. Ainsi, il est recommandé d'appliquer les mêmes normes à ces sites, ce qui permettra une transition homogène et une hauteur à 6 étages pour cet îlot.

Il est donc proposé d'agrandir l'aire d'affectations détaillées R_SD2 à même l'aire R_SD3, en appliquant des normes uniformes et adaptées au gabarit du projet Le Saint-Denys. Par conséquent, le territoire soumis à la CUCQ devrait être ajusté aux nouvelles limites de la zone R_SD2. La qualité architecturale des futurs projets ainsi que l'intégration de ces derniers dans leur milieu seront ainsi assurés.

La modification réglementaire proposée soutient les objectifs du PPU, soit de :

- Valoriser l'espace urbain par une densification graduelle et l'insertion de nouvelles constructions, en priorité sur les sites sous-utilisés et les stationnements en bordure des principales artères du secteur, sur les terrains institutionnels sous-développés ainsi que sur les terrains vacants et les îlots à requalifier.

MODIFICATION PROPOSÉE

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY

1) Afin de permettre le projet résidentiel proposé, l'aire d'affectations détaillées R_SD2 est agrandie à même l'aire d'affectation R_SD3 qui est réduite d'autant, de manière à inclure les lots 2 011 149 et 6 473 928 situés sur le territoire de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge. La partie résiduelle de l'aire R_SD3 située au nord de la rue Gabriel-Le Prévost sera renommée R_SD23 en conservant les mêmes spécifications. L'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 est modifiée à la ligne applicable à l'aire R_SD2 au tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation » afin d'introduire les normes suivantes :

- Augmenter le nombre maximum de logements à 66 pour un bâtiment isolé du groupe H1 logement;
- Retirer la disposition particulière suivante : malgré la hauteur maximale prescrite, 40 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 30 mètres;
- Ajouter : pour toute partie d'un bâtiment excédant le 5^e étage, un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement de la façade attenante à la rue Pouliot est requis;
- Ajouter : pour toute partie d'un bâtiment excédant le 5^e étage, un retrait d'au moins 3 mètres d'un mur arrière ou latéral est requis;
- Ajouter : Note 11 - Grands logements : minimum 10 % de logements de 2 chambres ou qui ont une superficie de plancher minimale de 85 m² et minimum 5 % de logements de 3 chambres ou qui ont une superficie de plancher minimale de 105 m²;
- Ajouter : Note 12 - Localisation des grands logements : minimum 50% au rez-de-chaussée;
- Ajouter : Note 13 - Accès extérieur à un grand logement.

2) Les notes suivantes sont ajoutées à la rubrique intitulée « dispositions particulières » de la légende des abréviations du tableau 1 Tableau 1 de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 :

- Note 11 « Grands logements » : le pourcentage minimal de grands logements à fournir est de (inscrire ici le pourcentage) % de logements de 2 chambres ou 85 m² et de (inscrire ici le pourcentage) % de logements de 3 chambres ou 105 m².
- Note 12 « Localisation des grands logements » : un minimum de (inscrire ici le pourcentage) % des grands logements exigés dans un bâtiment sont situés au rez-de-chaussée.
- Note 13 « Accès extérieur à un grand logement » : un grand logement localisé au rez-de-chaussée doit posséder un accès direct à partir de l'extérieur.

3) Les figures suivantes de l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 sont modifiées afin d'illustrer les nouvelles limites de l'aire d'affectations détaillées R_SD2 et la nouvelle hauteur maximale qui y est prescrite de 18 mètres ainsi que la nouvelle aire R_SD22, comme illustré aux plans de l'annexe I :

- La figure 29 : carte des affectations détaillées du sol;
- La figure 30 : carte des hauteurs maximales prescrites, en mètres.

ANNEXE I - FIGURES DE L'ANNEXE C DU PDAD (FICHIERS PDF JOINTS)
ACTUELLES **PROJETÉES**

Figure 29 : Carte des affectations détaillées du sol

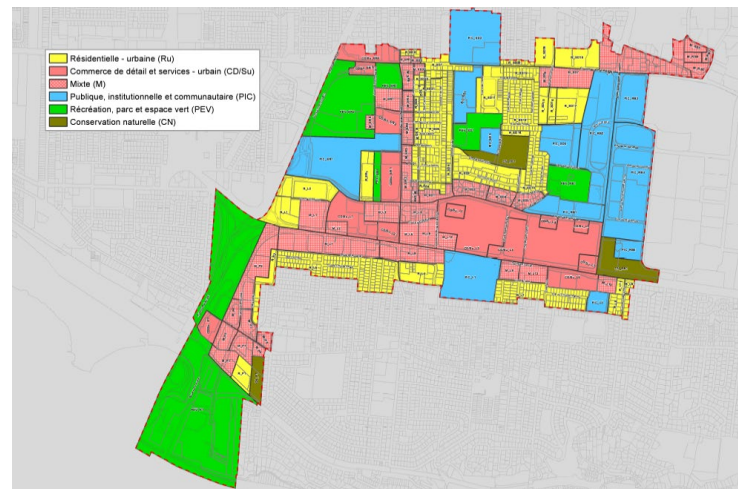
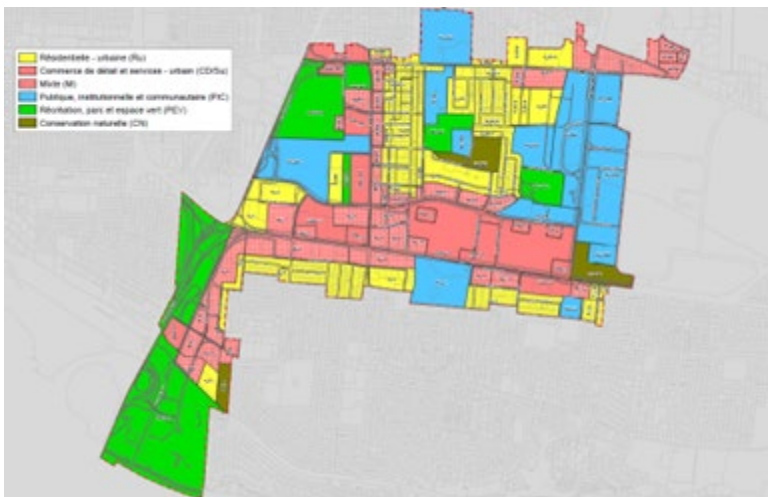
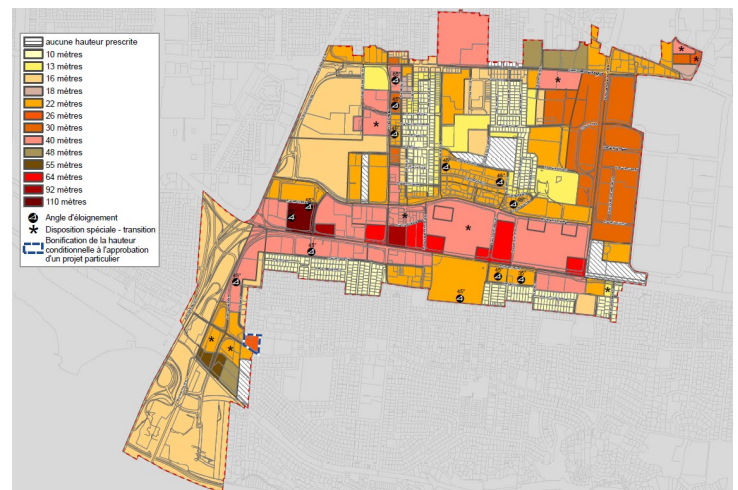
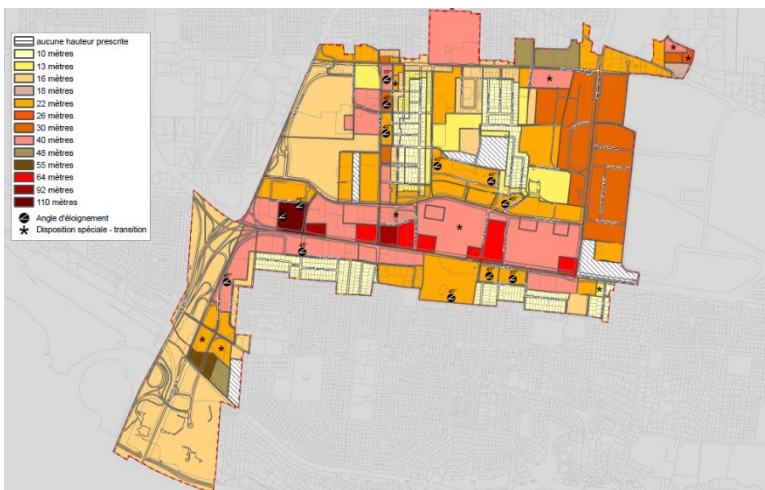


Figure 30 : Carte des hauteurs maximales prescrites, en mètres





FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER CITÉ-UNIVERSITAIRE

AIRE D'AFFECTATIONS DÉTAILLÉES VISÉE : R_SD7

MODIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT, RÈGLEMENT R.V.Q. 990

RESPONSABLE : ANNIE BOISVERT

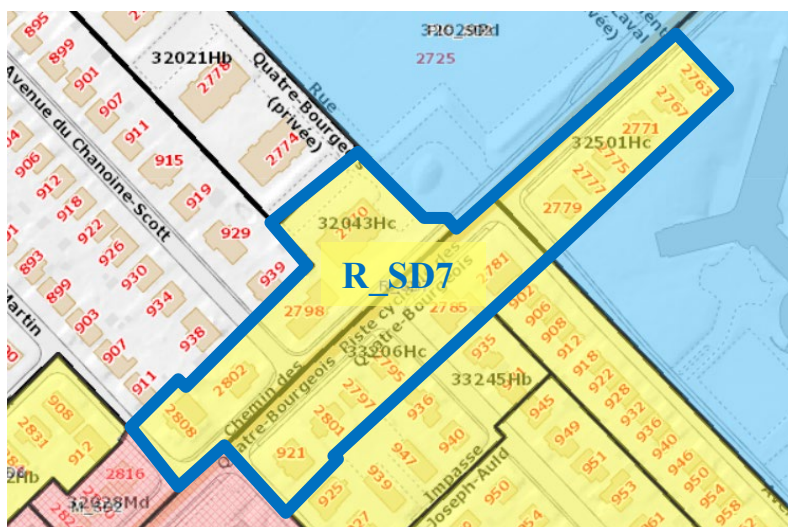
Fiche n° 6

N° de dossier 2307-2349

VERSION DU 2023-11-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

L'aire d'affectations détaillées R_SD7 est située approximativement au nord et au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'est des rues du Chanoine-Martin et Pouliot, ainsi qu'à l'ouest des rues Quatre-Bourgeois (privée) et Noël-Carter.

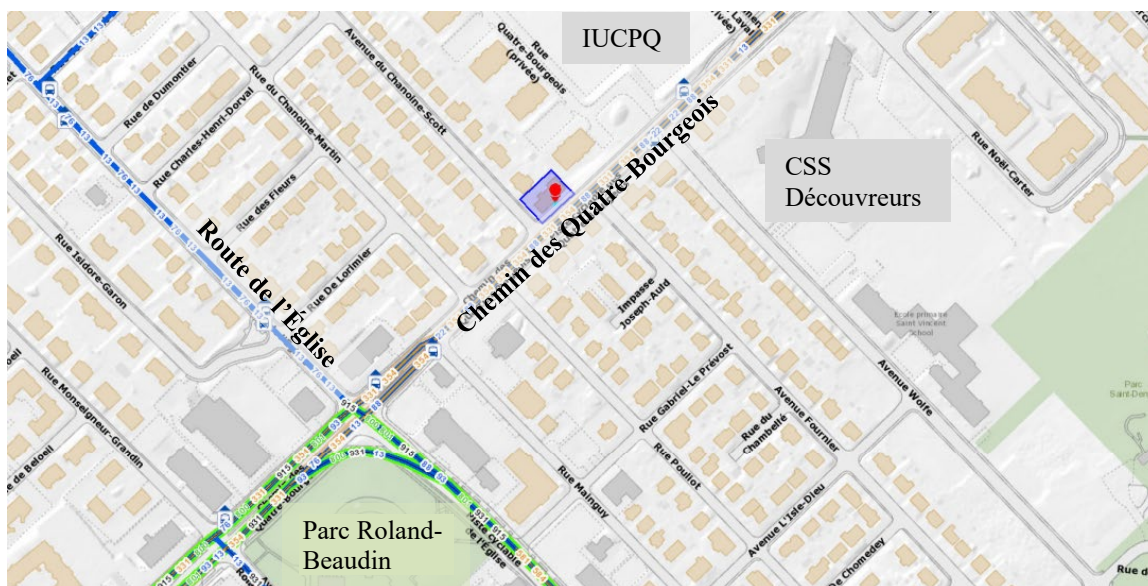


OBJET DE LA DEMANDE

- 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

Le propriétaire de l'immeuble situé au 2798, chemin des Quatre-Bourgeois, projette l'ajout de chambres dans une maison de chambres existante qui en compte actuellement quinze. Outre le réaménagement du bâtiment existant, un agrandissement pourrait aussi être envisagé pour augmenter le nombre de chambres. Selon ce dernier, la demande d'hébergement est très forte dans ce secteur.



La propriété est située dans l'aire d'affectations détaillées R_SD7 qui autorise les maisons de chambres et pension, en limitant toutefois leur nombre à deux, et le nombre de chambres autorisé par bâtiment à quinze. Cette aire est située le long d'une artère principale bien desservie par le transport en commun, à proximité de nombreux services et lieux d'emplois.

Nous vivons à l'heure actuelle une crise du logement. Il est important d'augmenter l'offre de logements et de chambres à des endroits stratégiques pour augmenter les taux d'inoccupation en habitation, et réduire la pression du marché sur les prix et les loyers. La Ville a récemment déployé un vaste *Plan de mise en œuvre accélérée de sa Vision de l'habitation* en plus de sa *Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec* afin d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponibles et soutenir le maintien et le développement des maisons de chambres.

Des étudiants, ainsi que des personnes seules, cherchent des chambres ou des petits logements abordables, mais ils ne sont pas en mesure d'en trouver. Cette crise engendre un stress et une détresse énorme sur une partie de la population. Chaque logement ajouté ou toute chambre additionnelle sur le territoire participe à la solution.

Il est donc proposé de retirer le nombre maximal de chambres par bâtiment dans cette aire.

De façon accessoire, une correction est apportée aux normes applicables dans l'aire d'affectation R_SD7 :

- Pour les groupes d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* et *H3 Maison de chambres et pension*, ces usages ne sont autorisés que dans un bâtiment isolé.

La modification réglementaire proposée soutient les objectifs du PPU, soit de :

- Intensifier globalement la présence résidentielle;
- Faciliter l'accessibilité aux logements.

MODIFICATION PROPOSÉE

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU
PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY**

Afin de permettre le projet proposé, l'Annexe C du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement R.V.Q 990 est modifiée à la ligne applicable à l'aire R_SD7 au tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation » afin d'introduire les normes suivantes :

- Retirer le nombre maximal de chambres pour le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et pension*;
- Autoriser les groupes d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* et *H3 Maison de chambres et pension* uniquement dans un bâtiment isolé.



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3230

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy, en regard des aires d'affectations détaillées M_P4, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8, CD/Su_L9, M_L10, M_L13, CD/Su_ER2, R_SD2, R_SD3 et R_SD7.

D'abord, dans l'aire d'affectations détaillées M_P4, laquelle est située approximativement de part et d'autre du chemin Saint-Louis, à l'est de la rue Villeray et de son prolongement vers le sud, ainsi qu'à l'ouest des rues De La Forest et de Valmont, les usages des groupes P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de santé sans hébergement peuvent désormais être exercés à tous les étages d'un bâtiment. De plus, les usages du groupe P6 établissement de santé avec hébergement sont dorénavant permis. Par ailleurs, le pourcentage minimal d'aire verte est fixé à 20 %, le nombre d'étages minimal est retiré et le nombre d'étages maximal d'un bâtiment principal est augmenté à six étages. La hauteur maximale exprimée en mètre est par conséquent augmentée à 22 mètres. Enfin, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé et le pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est fixé à 90 %.

De plus, l'aire d'affectations détaillées M_P8 est créée à même une partie de l'aire d'affectations détaillées M_P4, soit à même la partie du territoire qui est située au nord du chemin Saint-Louis. Dans cette nouvelle aire d'affectations détaillées, les dispositions normatives sont les mêmes que celles qui sont présentement applicables dans l'aire d'affectations détaillées M_P4, sauf que les usages des groupes H2 habitation avec services communautaires et C10 établissement d'hébergement touristique général d'un maximum de 150 unités d'hébergement sont dorénavant permis. De plus, les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C21 débit d'alcool, P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de santé sans hébergement sont maintenant permis, lorsqu'un bâtiment possède plusieurs rez-de-chaussée, au rez-de-chaussée, à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier et à un étage situé entre deux rez-de-chaussée où ils sont autorisés. En outre, le pourcentage minimal d'aire verte est fixé à 20 %. Le nombre minimal d'étages d'un bâtiment principal est retiré, le nombre maximal d'étages est fixé à sept et la hauteur maximale exprimée en mètre est désormais de 26 mètres. Également, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé et le pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est établi à 90 %. La superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisé dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot jusqu'à concurrence de 40 % de ce pourcentage.

En ce qui concerne les aires d'affectations détaillées CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8 et CD/Su_L9, lesquelles sont situées

approximativement à l'est de l'avenue de Germain-des-Prés, au sud du boulevard Hochelaga, à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa et au nord du boulevard Laurier, l'usage du groupe H2 habitation avec services communautaires ne peut dorénavant être exercé qu'aux étages situés au-dessus du deuxième étage d'un bâtiment, tandis que les usages des groupes C1 services administratifs et P5 établissement de santé sans hébergement sont autorisés à tous les étages d'un bâtiment.

Dans l'aire d'affectations détaillées M_L10, laquelle est située approximativement à l'est de l'autoroute Robert-Bourassa et de son prolongement vers le sud, au sud du boulevard Laurier, à l'ouest de l'avenue Charles-Huot et au nord de la rue du Colonel-Mathieu et de son prolongement vers l'est, les usages du groupe P5 établissement de santé sans hébergement sont maintenant autorisés.

Dans l'aire d'affectations détaillées M_L13, laquelle est située dans le quadrant nord-est de l'intersection de l'avenue de Germain-des-Prés et du boulevard Laurier, les usages des groupes H1 logement et H2 habitation avec services communautaires ne peut désormais être exercé qu'aux étages situés au-dessus du deuxième étage d'un bâtiment, tandis que les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C21 débit d'alcool, P1 équipement culturel et patrimonial et I2 industrie artisanale sont maintenant permis à tous les étages d'un bâtiment.

Dans l'aire d'affectations détaillées CD/Su_ER2, laquelle est située approximativement dans le quadrant sud de l'intersection de l'avenue Roland-Beaudin et de la route de l'Église, la marge arrière est réduite à douze mètres, le pourcentage minimal d'aire verte est augmenté à 25 % et le nombre minimal d'étages d'un bâtiment principal est retiré. En outre, malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 000 mètres carrés peut atteindre 48 mètres et la projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite ne peut excéder 1 000 mètres carrés dans l'ensemble de l'aire. Enfin, il n'est plus nécessaire qu'une aire de stationnement desservant l'usage de la classe Habitation de plus de 24 logements soit séparée d'une aire de stationnement qui dessert l'usage d'une autre classe et que son accès soit contrôlée.

En ce qui concerne les aires d'affectations détaillées R_SD2 et R_SD3, lesquelles sont situées approximativement à l'est de la rue Mainguy, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'ouest de la rue Pouliot et au nord de l'avenue L'Isle-Dieu, l'aire d'affectations détaillées R_SD2 est agrandie à même une partie de l'aire d'affectations détaillées R_SD3, soit à même les lots numéros 2 011 149 et 6 473 928 du cadastre du Québec. Dans l'aire d'affectations détaillées R_SD2, le nombre maximal de logements dans un bâtiment isolé du groupe H1 logement est augmenté à 66. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est diminuée à 18 mètres et une surhauteur pouvant atteindre 30 mètres sur une superficie de 40 % de la projection au sol d'un

bâtiment n'est plus autorisée. De plus, pour toute partie d'un bâtiment qui excède cinq étages, un retrait d'au moins six mètres de l'alignement de la façade attenant à la rue Pouliot et un retrait d'au moins trois mètres d'un mur latéral ou arrière sont requis. De plus, au moins 10 % des logements doivent comporter deux chambres ou avoir une superficie de plancher minimale de 85 mètres carrés, de même qu'au moins 5 % des logements doivent comporter trois chambres ou avoir une superficie de plancher minimale de 105 mètres carrés. En outre, au moins 50 % des grands logements exigés doivent être situés au rez-de-chaussée et posséder un accès direct à partir de l'extérieur.

L'aire d'affectations détaillées R_SD23 est créée à même la partie résiduelle de l'aire d'affectations détaillées R_SD3 qui est située au nord de la rue Gabriel-Le Prévost, et les dispositions normatives qui y sont applicables sont les mêmes que celles prévues dans l'aire d'affectations détaillées R_SD3.

En ce qui concerne l'aire d'affectations détaillées R_SD7, laquelle est située approximativement de part et d'autre du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'est de la rue du Chanoine-Martin et de son prolongement vers le sud, ainsi qu'à l'ouest de la rue Noël-Carter et de son prolongement vers le nord, les usages des groupes H2 habitation avec services communautaires et H3 maison de chambres et de pensions ne sont dorénavant autorisés que dans un bâtiment isolé. Le nombre maximal de chambres dans un bâtiment isolé du groupe H3 maison de chambres et de pensions est également retiré.

Par ailleurs, le programme identifie désormais l'aire d'affectations détaillées M_P8 comme un secteur susceptible de faire l'objet d'approbation de projets particuliers encadrés par des critères préétablis dans la réglementation d'urbanisme et présentant des surhauteurs dont les amplitudes maximales sont prévues au PPU. Les critères relatifs à la compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu, la qualité de l'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, la mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations, les conséquences du projet sur le milieu, en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit et la circulation, la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité figurent parmi ceux qui permettront de jauger de l'opportunité d'autoriser une surhauteur dans les projets proposés pour cette aire.

Enfin, il est précisé que l'obligation de concordance aux règles proposées dans le PPU n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'adopter un règlement approuvant un plan de construction ou de modification, conformément à l'article 112 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec ou une résolution approuvant un projet particulier, conformément à l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, si ce règlement ou cette résolution n'édicte pas des normes relatives à des objets pour lesquels des dispositions normatives spécifiques sont prescrites au PPU.

RÈGLEMENT R.V.Q. 3230**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe C de l'annexe I du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990, est modifiée par :

1° l'addition, à la section 4.1.1 intitulée « Les règles d'urbanisme applicables aux aires d'affectations détaillées », du texte de l'annexe I du présent règlement;

2° le remplacement, au tableau 1 intitulé « Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectations », des lignes relatives aux aires d'affectations détaillées M_P4, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8, CD/Su_L9, M_L10, M_L13, CD/Su_ER2, R_SD2 et R_SD7 par celles de l'annexe II du présent règlement;

3° l'insertion, à ce tableau, des lignes relatives aux aires d'affectations détaillées M_P8 et R_SD23 de l'annexe II du présent règlement;

4° l'insertion, à la rubrique intitulée « Dispositions particulières » à la légende des abréviations du Tableau 1, après la note 9, des suivantes :

« Note 10 « Toiture verte : (insérer ici le pourcentage) % – article 401.0.1 » : La superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot, jusqu'à concurrence de (pourcentage indiqué à la note) % de ce pourcentage.

« Note 11 « Grands logements : deux chambres ou 85 m² ((insérer ici le pourcentage) %) et trois chambres ou 105 m² ((insérer ici le pourcentage) %) – article 345 » : Un minimum de (pourcentage indiqué à la note) % des logements doivent comporter au moins deux chambres ou avoir une superficie de plancher minimale de 85 mètres carrés et un minimum de (pourcentage indiqué à la note) % des logements doivent comporter au moins trois chambres ou avoir une superficie de plancher minimale de 105 mètres carrés.

« Note 12 « Localisation des grands logements : minimum (insérer ici le pourcentage) % au rez-de-chaussée – art. 114 » : Un minimum de (pourcentage indiqué à la note) % des grands logements exigés dans un bâtiment sont situés au rez-de-chaussée.

« Note 13 « Accès extérieur à un grand logement – article 692 » : Un grand logement localisé au rez-de-chaussée doit posséder un accès direct à partir de l'extérieur. ».

5° la suppression, à la légende des abréviations du Tableau 1, de l'avant-dernier paragraphe;

6° le remplacement de la figure numéro 29 intitulée « Carte des affectations détaillées du sol » par celle de l'annexe III du présent règlement;

7° le remplacement de la figure numéro 30 intitulée « Carte des hauteurs maximales prescrites, en mètre » par celle de l'annexe IV du présent règlement.

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

NOUVEAU TEXTE INSÉRÉ À LA SECTION 4.1.1 INTITULÉ « LES
RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX AIRES D'AFFECTATIONS
DÉTAILLÉES »

L'obligation de concordance aux règles proposées dans le PPU n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'accorder une dérogation mineure aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui en découlent. De même, elle n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'adopter un règlement approuvant un plan de construction ou de modification, conformément à l'article 112 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* ou une résolution approuvant un projet particulier, conformément à l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, si ce règlement ou cette résolution n'édicte pas des normes relatives à des objets pour lesquels des dispositions normatives spécifiques sont prescrites au PPU. Enfin, un règlement ou une résolution permettant l'occupation d'un bâtiment peut être adopté en vertu de ces mêmes articles sans égard aux usages prescrits par le PPU.

Bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier

Les portions d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure au gabarit maître proposé sont permises sous réserve du respect de certaines règles visant à optimiser leur intégration dans le milieu et à favoriser un profil élancé plutôt que massif.

Le PPU identifie certains secteurs de développement pour lesquels une sur hauteur excédant la hauteur maximale permise pourrait être autorisée sous réserve que certains critères soient respectés et que des bonifications soient apportées aux projets. Ainsi, ces gabarits additionnels ne seront pas autorisés de plein droit, mais conditionnels à l'approbation d'un projet particulier. Des critères fixés au préalable dans la réglementation d'urbanisme, au chapitre sur les plans de construction, permettront d'évaluer ces projets. Cette façon de faire permet notamment d'évaluer :

- la compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu;
- la qualité de l'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- la mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- les conséquences du projet sur le milieu, en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit et la circulation;
- la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

Le tableau suivant présente le secteur pouvant être soumis à cette procédure et un énoncé préliminaire des bonifications recherchées et critères auxquels il pourrait être assujéti :

Secteur	Secteur des ponts
Aires	M_P8
Sur hauteur maximale admissible	Au plus 13 étages / projection au sol d'au plus 2200 m ²

Bonifications recherchées	<ul style="list-style-type: none">• Inclusion de typologies intermédiaires adaptées aux besoins des familles (plex, maisons de ville superposées) – Bonification des grands logements• Inclusion de services recherchés par les familles (ex. : garderies) et d’espaces communautaires (ex. : jardins communautaires, parcs)• Bonification de la relation avec des espaces naturels (rivière) Bonification du verdissement (aires vertes, plantations)• Etc.
---------------------------	---

ANNEXE II

(article 1)

TABLEAU 1 : DISPOSITIONS NORMATIVES DU PLAN DES
AFFECTATIONS DÉTAILLÉES DU SOL PAR AIRE D'AFFECTATIONS /
LIGNES RELATIVES AUX AIRES D'AFFECTATIONS DÉTAILLÉES
M_P4, M_P8, CD/SU_L3, CD/SU_L4, CD/SU_L5, CD/SU_L7, CD/SU_L8,
CD/SU_L9, M_L10, M_L13, CD/SU_ER2, R_SD2, R_SD7 ET R_SD23

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillées du sol par aire d'affectation										
Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits	Localisation verticale et superficie maximale des usages	Localisation horizontale de certains usages spécifiquement autorisés	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé ou exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en nombre d'étages	Disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale en mètres prescrite : voir figure 30)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
M_P4	Mixte	H1 C1 C2 C3 C20 C21 C21 P3 P3 P5 P6 R1	2, 2+ S, R, 2 S, R, 2 S, R, 2 S, R, 2 S, R, 2 S, R, 2 S, R, 2 750 m ² /établissement	--	--	Recul axe du chemin Saint-Louis : 18 m Marge avant : 6 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 9 m Aire verte : 20 % Superficie d'aire d'agrément : 5 m ² /log	Maximum 6 étages		Note 2 - Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 - Stationnement souterrain : 90 % Affichage : mixte Stationnement - Général	--
M_P8	Mixte	H1 H2 C1 C2 C3 C10 unités C20 C21 P3 P3 P5 R1	2, 2+ i, j, r i, j, r S, R, R+, 2 S, R, R+, 2 S, R, R+, 2 S, R, R+, 2 max. 150 S, R, R+, 2 S, R, R+, 2 S, R, R+, 2 750 m ² /établissement S, R, R+, 2	--	--	Recul axe du chemin Saint-Louis : 18 m Marge avant : 6 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 9 m Aire verte : 20 % Superficie d'aire d'agrément : 5 m ² /log	Maximum 7 étages		Note 2 - Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 - Stationnement souterrain : 90 % Note 10 - toiture verte : 40 % Affichage : mixte Stationnement - Général	--
CD/Su_L3	Commerce de détail et services	H1 H2 C1 C2 C3 C4 C10	2+ 2+ i, j, r i, j, r	--	Période d'exploitation d'un café-terrasse Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale ou en cour arrière	Recul axe – Laurier : 32 m Recul à l'axe Laurier – construction souterraine – 28 m Recul axe – Hochelega : 20 m Recul axe – Germain-des-Prés : 12 m Recul axe – Bernardin-Morin : 12 m	Minimum 2 étages ou 14 m	Malgré la hauteur maximale permise, 15 % de la projection au sol d'une construction comprise dans la zone et longeant l'avenue	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – Stationnement souterrain – 90 % Affichage – commercial	Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895

			<p><u>Usage associé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool - Une piste de danse est associée à un restaurant ou à un débit d'alcool <p><u>Usage spécifiquement autorisé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - poste de taxi 	<p>Recul axe – Jean-De-Quen : 12 m</p> <p>Marge avant : 0 m</p> <p>Marge latérale : 0 m</p> <p>Marge arrière : 0 m</p>	<p>Germain-des-Prés, le boulevard Laurier ou l'axe Robert-Bourassa peut atteindre 52 mètres</p>	<p>Stationnement - Urbain dense</p>	
CD/Su_L4	Commerce de détail et services	<p>H1 2+ i, j, r</p> <p>H2 2+ i, j, r</p> <p>C1</p> <p>C2</p> <p>C3</p> <p>C4</p> <p>C10</p> <p>C11</p> <p>C20</p> <p>C21</p>	<p>- Période d'exploitation d'un café-terrasse.</p> <p>- Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon</p> <p>- Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale</p> <p><u>Usage associé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool - Une piste de danse est associée à un restaurant ou à un débit d'alcool 	<p>Recul axe – Laurier : 32 m</p> <p>Recul à l'axe Laurier – construction souterraine – 28 m.</p> <p>Recul axe – Hochelaga : 20 m</p> <p>Recul axe – Bernardin-Morin : 12 m</p> <p>Recul axe – Jean-De-Quen : 10 m</p> <p>Marge avant : 0 m</p> <p>Marge latérale : 0 m</p> <p>Marge arrière : 0 m</p>	<p>Minimum 2 étages</p>	<p>Note 2 – Arbres milieu urbain</p> <p>Note 6 – Stationnement prohibé en façade</p> <p>Note 7 – Stationnement souterrain – 90%</p> <p>Affichage – commercial</p> <p>Stationnement - Urbain dense</p>	<p>Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895</p>
CD/Su_L5	Commerce de détail et services	<p>H1 2+ i, j, r</p> <p>H2 2+ i, j, r</p> <p>C1</p> <p>C2</p> <p>C3</p> <p>C4</p> <p>C10</p> <p>C11</p> <p>C20</p> <p>C21</p>	<p>- Période d'exploitation d'un café-terrasse</p> <p>- Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon</p> <p>- Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale</p> <p><u>Usage associé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool 	<p>Recul axe – Laurier : 32 m</p> <p>Recul à l'axe Laurier – construction souterraine – 28 m</p> <p>Recul axe – Hochelaga : 20 m</p> <p>Marge avant : 0 m</p> <p>Marge latérale : 0 m</p> <p>Marge arrière : 0 m</p>	<p>Minimum 2 étages</p>	<p>Note 2 – Arbres milieu urbain</p> <p>Note 6 – Stationnement prohibé en façade</p> <p>Note 7 – Stationnement souterrain – 90%</p> <p>Affichage – commercial</p> <p>Stationnement - Urbain dense</p>	<p>Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895</p>

CD/Su_L7	Commerce de détail et services	H1 H2 C1 C2 C3 C4 C10 C11 C20 C21 P3 P5 I2 R1	2+ 2+ i, j, r i, j, r	<ul style="list-style-type: none"> - Période d'exploitation d'un café-terrasse - Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon - Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale ou en cour arrière <u>Usage associé :</u> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool 	Recul axe – Hochelaga : 20 m Marge avant : 0 m Marge latérale : 0 m Marge arrière : 0 m	Minimum 2 étages ou 14 m	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – Stationnement intérieur – 75 % Affichage – commercial Stationnement - Urbain dense	Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895
CD/Su_L8	Commerce de détail et services	H1 H2 C1 C2 C3 C4 C10 C11 C20 C21 P3 P5 I2 R1	2+ 2+ i, j, r i, j, r	<ul style="list-style-type: none"> - Période d'exploitation d'un café-terrasse - Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon - Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale ou en cour arrière <u>Usage associé :</u> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool 	Recul axe – Hochelaga : 20 m Marge avant : 0 m Marge latérale : 0 m Marge arrière : 0 m	Minimum 2 étages ou 14 m	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – Stationnement intérieur – 75 % Affichage – commercial Stationnement - Urbain dense	Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895
CD/Su_L9	Commerce de détail et services	H1 H2 C1 C2	2+ 2+ i, j, r i, j, r	<ul style="list-style-type: none"> - Période d'exploitation d'un café-terrasse - Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon 	Recul axe – Hochelaga : 20 m Marge avant : 0 m Marge latérale : 0 m	Minimum 2 étages ou 14 m	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade	Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895

		C3 C4 C10 C11 C20 C21 P3 P5 m ² /établissement P5 I2 R1	<ul style="list-style-type: none"> - Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale ou en cour arrière <u>Usage associé :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool - Une piste de danse est associée à un restaurant ou à un débit d'alcool 	Marge arrière : 0 m		Note 7 – Stationnement intérieur – 75 % Affichage – commercial Stationnement - Urbain dense	
M_L10	Mixte	H1 C1 C2 C20 P3 P5 m ² /établissement R1	--	<p>Recul axe – Laurier : 32 m</p> <p>Marge avant : 6 m</p> <p>Marge arrière : 9 m</p> <p>Aire verte : 15 %</p> <p>Superficie d'aire d'agrément : 5 m²/log</p>	Minimum 4 étages	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – Stationnement souterrain – 90 % Note 9 – Calcul hauteur - terrain en pente Affichage – Commercial Stationnement - Urbain dense	--
M_L13	Mixte	H1 H2 C1 m ² / bâtiment C2 C3 C10 C11 C20 C21 P1 P3 P5 I2 R1	<ul style="list-style-type: none"> - Période d'exploitation d'un café-terrasse - Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon - Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale ou en cour arrière <u>Usage associé :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou un débit d'alcool - Une piste de danse est associée à un restaurant ou à un débit d'alcool <u>Usage spécifiquement autorisé :</u>	<p>Recul axe – Laurier : 32 m</p> <p>Recul à l'axe Laurier – construction souterraine – 27 m.</p> <p>Recul axe – Germain-des-Prés : 15 m</p> <p>Recul à l'axe Jules Dallaire : 17 m</p> <p>Marge avant : 6 m</p> <p>Marge arrière : 10 m</p> <p>Superficie d'aire d'agrément : 5 m²/log</p>	Minimum 4 étages Malgré la hauteur maximale permise, 50 % de la projection au sol d'une construction comprise dans la partie ouest de l'aire peut atteindre 75 mètres	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – Stationnement souterrain – 90 % Affichage – Mixte Stationnement - Urbain dense	--

			<p>– poste de taxi</p> <p><u>Usage spécifiquement exclus :</u></p> <p>– Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 m²</p>				
CDSu_ER2	Commerce de détail et services	<p>H1 i, j, r</p> <p>H2 i, j, r</p> <p>C1</p> <p>C2 S, R, 1+</p> <p>C3 S, R, 1+</p> <p>C20 S, R, 1+</p> <p>P1 S, R, 1+</p> <p>P3 2 000 m²/établissement</p> <p>P5</p> <p>I2 S, R</p> <p>R1</p>	<p><u>Usage associé :</u></p> <p>– Un bar associé à un restaurant</p> <p>– Un bar sur café-terrasse associé à un restaurant</p> <p>– Les usages des groupes d'usages C1 services administratifs, P3</p> <p>établissement d'éducation et de formation et P5</p> <p>établissement de santé sans hébergement doivent être localisés aux étages 1 à 7 seulement</p>	<p>Recul axe – route de l'Église : 25 m</p> <p>Marge avant : 6 m</p> <p>Marge latérale : 12 m</p> <p>Marge arrière : 12 m</p> <p>Aire verte : 25 %</p> <p>Superficie d'aire d'agrément : 5 m²/log</p>	<p>Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 000 mètres carrés peut atteindre 48 mètres et la projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite ne peut excéder 1 000 mètres carrés dans l'ensemble de l'aire – article 331.0.2</p>	<p>Note 2 – Arbres milieu urbain</p> <p>Note 4 : Implantation sous forme de projet d'ensemble</p> <p>Note 6 – Stationnement prohibé en façade</p> <p>Note 7 – Stationnement souterrain – 70 %</p> <p>Note 8 – Stationnement intérieur 90%</p> <p>Affichage – Commercial</p> <p>Stationnement – Urbain dense</p> <p>L'article 615 ne s'applique pas – article 615.0.1</p>	--
R_SD2	Résidentiel	<p>H1</p> <p>- Isolé : 4 à 66 logements</p> <p>- Jumelé : 4 à 20 logements</p> <p>- Rangée : 2 à 8 logements, maximum 4 unités /rangée</p> <p>R1</p>	--	<p>Marge avant : 6 m</p> <p>Marge latérale : 5 m</p> <p>Marge arrière : 9 m</p> <p>Aire verte : 20 %</p> <p>Superficie d'aire d'agrément : 5 m²/log</p>	<p>Minimum 3 étages</p> <p>Maximum 6 étages</p>	<p>Note 2 – Arbres milieu urbain</p> <p>Note 6 – Stationnement prohibé en façade</p> <p>Note 7 – stationnement souterrain – 90 %</p> <p>Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 5^e étage, un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement de la façade appartenant à la rue Poulbot est requis – article 692.</p> <p>Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 5^e étage, un retrait d'au moins 3 mètres d'un mur arrière ou latéral est requis – article 692</p> <p>Note 11 – Grands logements : deux chambres ou 85 m² 10</p>	--

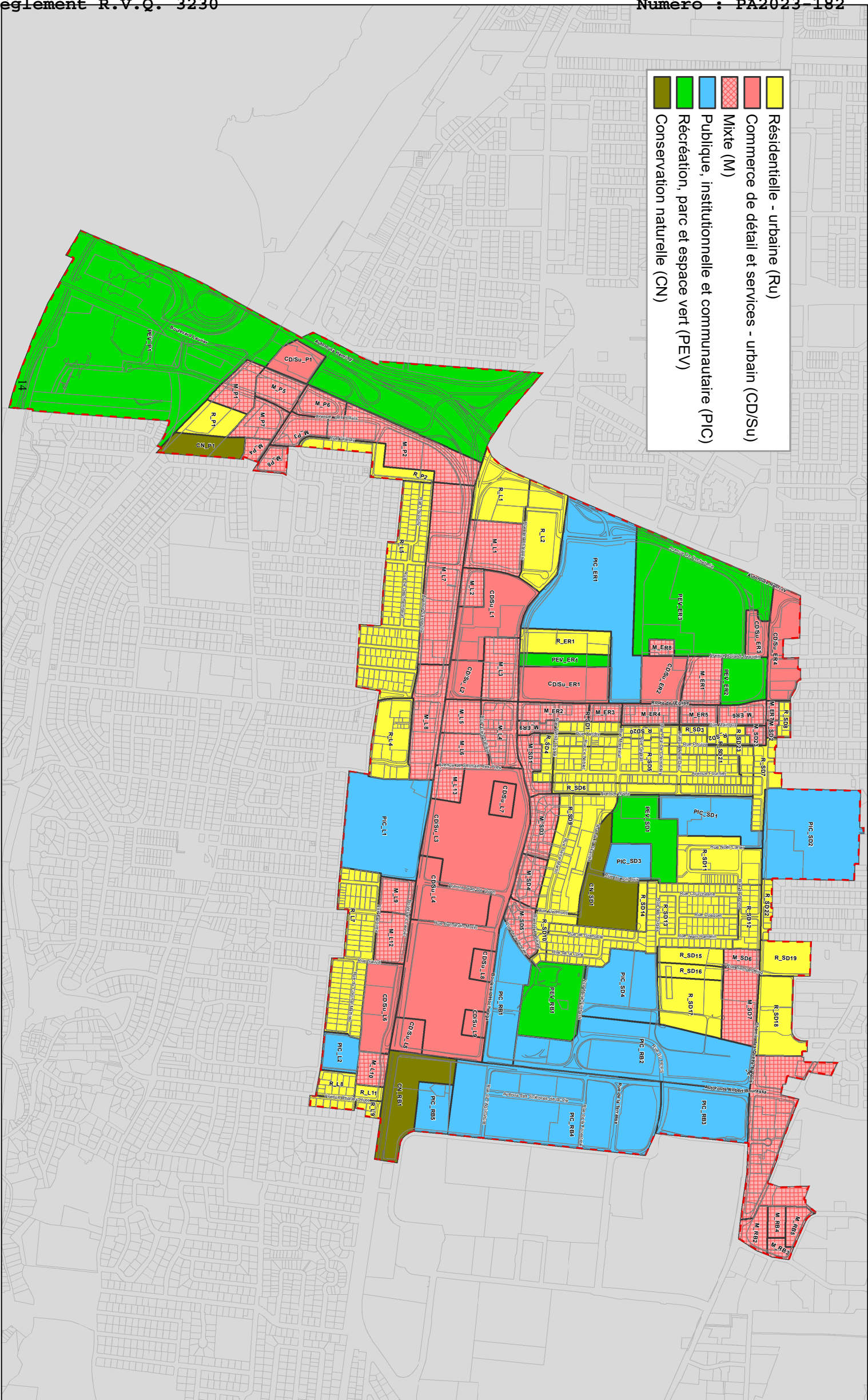
						%) et trois chambres ou 105 m ² (5%) Note 13 – Localisation des grands logements : minimum 50% au rez-de-chaussée Note 14 – Accès extérieur à un grand logement Affichage – Général Stationnement – axe structurant A	
R_SD7	Résidentiel	H1 - Isolé : 3 à 16 logements - Jumelé : 4 à 8 logements - Rangée : 2 à 4 logements, maximum 4 unités/rangée H2 - maximum 15 chambres H3 - contingenté à 2 établissements dans l'ensemble de l'aire R_SD7 R1	--	Marge avant : 6 m Marge latérale : 5 m Marge arrière : 9 m Recul axe - Quatre-Bourgeois : 16 m Aire verte : 20 % Superficie d'aire d'agrément : 5 m ² /log	Minimum 2 étages Maximum 4 étages	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Affichage – Général Stationnement – axe structurant A	Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 895 Note 1-D : Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements – article 878 Note 1-F : Agrandissement autorisé d'un bâtiment dont l'implantation contrevient à une disposition relative au nombre minimal d'étages - article 900.0.1
R_SD23	Résidentiel	H1 - Isolé : 8 à 16 logements - Jumelé : 4 à 8 logements - Rangée : 2 à 4 logements, maximum 4 unités/rangée R1	--	Marge avant : 6 m Marge latérale : 5 m Marge arrière : 9 m Aire verte : 20 % Superficie d'aire d'agrément : 5 m ² /log	Minimum 3 étages Maximum 4 étages	Note 2 – Arbres milieu urbain Note 6 – Stationnement prohibé en façade Note 7 – stationnement souterrain – 50 % Affichage – Général Stationnement – axe structurant A	Note 1-A : Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 895 Note 1-G : Maintien autorisé de l'usage dérogatoire – article 899 Note 1-D : agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements – article 878 Note 1-F : Agrandissement autorisé d'un bâtiment dont l'implantation contrevient à une disposition relative au nombre minimal d'étages - article 900.0.1

ANNEXE III

(article 1)

NOUVELLE FIGURE NUMÉRO 29 RELATIVE AUX AFFECTATIONS
DÉTAILLÉES DU SOL

Figure 29 : Carte des affectations détaillées du sol



ANNEXE IV

(article 1)

NOUVELLE FIGURE NUMÉRO 30 RELATIVE AUX HAUTEURS
MAXIMALES PRESCRITES EN MÈTRES

	aucune hauteur prescrite
	10 mètres
	13 mètres
	16 mètres
	18 mètres
	22 mètres
	26 mètres
	30 mètres
	40 mètres
	48 mètres
	55 mètres
	64 mètres
	92 mètres
	110 mètres

Angle d'éloignement
 Disposition spéciale - transition
 Bonification de la hauteur conditionnelle à l'approbation d'un projet particulier

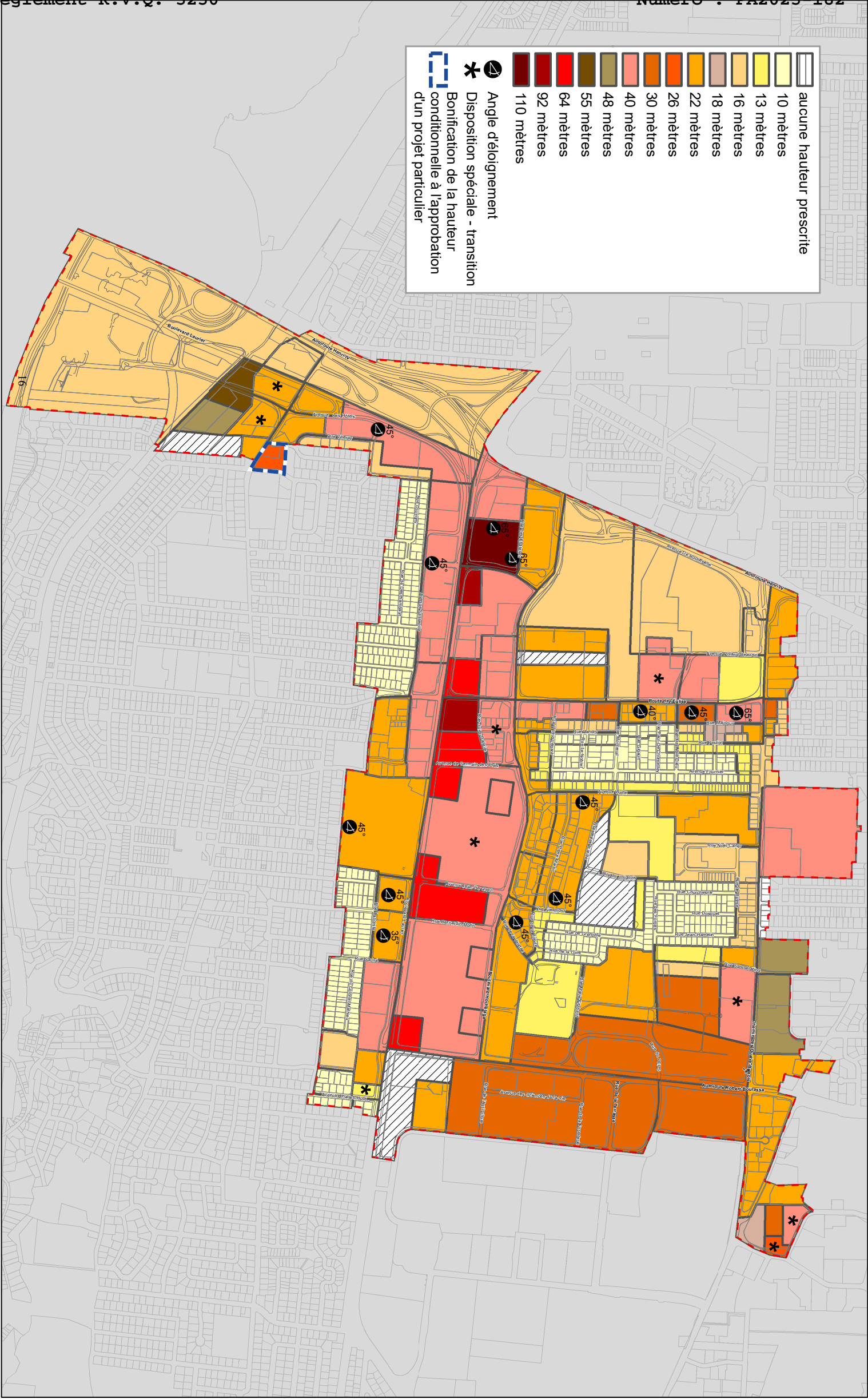


Figure 30 : Carte des hauteurs maximales prescrites, en mètres

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy.

D'abord, l'aire d'affectations détaillées M_P8 est créée à même une partie de l'aire d'affectations détaillées M_P4, qui est réduite d'autant. L'aire d'affectations détaillées R_SD2 est agrandie à même une partie de l'aire d'affectations détaillées R_SD3, tandis que l'aire d'affectations détaillées R_SD23 est créée à même une autre partie de cette aire. Ensuite, des changements sont apportées aux dispositions normatives des aires d'affectations détaillées M_P4, CD/Su_L3, CD/Su_L4, CD/Su_L5, CD/Su_L7, CD/Su_L8, CD/Su_L9, M_L10, M_L13, CD/Su_ER2, R_SD2 et R_SD7.

De plus, ce règlement introduit un secteur susceptible de faire l'objet d'approbation de projets particuliers encadrés par des critères de bonification préétablis dans la réglementation d'urbanisme et présentant des surhauteurs dont les amplitudes maximales sont prévues au PPU. Il est aussi précisé que l'obligation de concordance aux règles proposées dans le PPU n'a pas pour effet de restreindre la possibilité d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation dans la mesure où cette autorisation ne contrevient pas à des normes relatives à des objets pour lesquels des dispositions normatives spécifiques sont prescrites au PPU.