

IDENTIFICATION	Numéro : PA2024-002 Date : 31 Janvier 2024
Unité administrative responsable	Planification de l'aménagement et de l'environnement
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible : 06 Février 2024
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier pouvant être autorisé dans un secteur admissible identifié dans le plan d'urbanisme, R.V.Q. 3247
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
<p>Des ajustements concernant les plans de construction doivent être apportés au Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400.</p> <p>Ces ajustements visent à ajouter une procédure d'exception visant à permettre, à certaines conditions, des projets prévoyant une hauteur plus élevée que celle prévue par la réglementation sur l'urbanisme, sans toutefois excéder le maximum autorisé au plan d'urbanisme.</p> <p>Cette procédure permettrait un encadrement souple des projets, tout en permettant d'évaluer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu; - la qualité de l'intégration du projet sur le plan de l'implantation, la volumétrie et la densité; - l'impact du projet sur le milieu, en termes d'ensoleillement, de vent, de bruit et de circulation; - la mise en valeur des espaces extérieurs, le verdissement et la qualité de l'organisation fonctionnelle. <p>Les critères qui serviront à l'évaluation d'un projet particulier avec bonification de la hauteur sont tout à fait cohérents avec l'approche « Développer autrement l'immobilier » dont la Ville de Québec fait la promotion. Cette approche favorise les pratiques de développement innovantes, une densification urbaine harmonieuse et la bonification des milieux de vie.</p>	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
<p>Le plan de construction est un outil qui facilite la mise en valeur d'emplacements particuliers (ex. : reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine). Il peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant.</p> <p>C'est un outil qui peut s'avérer intéressant pour des projets de plus grande envergure ou présentant des caractéristiques particulières. En principe, cette technique permet d'encadrer le développement urbain cas par cas. Elle relève du « zonage par projet » car, à la suite de l'approbation de la demande, le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone, comme le veut la pratique courante.</p> <p>En résumé, cet outil permet que soit réalisé, à certaines conditions, un projet de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition de bâtiments, de changement d'usage ou de destination d'immeuble. Il permet aussi de respecter le milieu où il pourrait s'implanter, ce qui en faciliterait l'acceptation par la population du secteur. Il offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.</p> <p>Solution envisagée</p> <p>Le présent règlement a pour but de modifier les normes qui sont applicables à un plan de construction. Les modifications proposées ont été entérinées par les directeurs et directrices de la Division du cadre bâti, la Division du contrôle du milieu et la Division de la gestion territoriale.</p> <p>La fiche 1 jointe au présent sommaire décisionnel explique ces modifications.</p>	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2024-002

Date : 31 Janvier 2024

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

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :
06 Février 2024

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier pouvant être autorisé dans un secteur admissible identifié dans le plan d'urbanisme, R.V.Q. 3247

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Ce Règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article 72.1 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Les articles 125 et 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme exigent la tenue d'une assemblée publique de consultation pour poursuivre le processus d'adoption.

RECOMMANDATION

Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier pouvant être autorisé dans un secteur admissible identifié dans le plan d'urbanisme, R.V.Q. 3247.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

À la suite de l'avis de motion et de l'adoption du projet de règlement, une assemblée publique de consultation devra être tenue sur ce projet. Celui-ci n'est toutefois pas susceptible d'approbation référendaire.

ANNEXES

Fiche descriptive (électronique)
Liste des critères d'évaluation (électronique)
Règlement R.V.Q. 3247 (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)	Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)		
Lise-Caroline Tremblay	Favorable	2024-02-01
Approbateur(s) - Service / Arrondissement		
François Trudel	Favorable	2024-02-01
Cosignataire(s)		
Direction générale		
Isabelle Dubois	Favorable	2024-02-01
Résolution(s)		
CV-2024-0300		Date: 2024-03-19
AM-2024-0121		Date: 2024-02-06

Responsable du dossier (requérant)

Lise-Caroline Tremblay

Favorable 2024-02-01

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

François Trudel

Favorable 2024-02-01

Cosignataire(s)

Direction générale

Isabelle Dubois

Favorable 2024-02-01

Résolution(s)

[CV-2024-0300](#)

Date: 2024-03-19

[AM-2024-0121](#)

Date: 2024-02-06

IDENTIFICATION**Numéro :** PA2024-002**Date :** 31 Janvier 2024**Unité administrative responsable** Planification de l'aménagement et de l'environnement**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible :**

06 Février 2024

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier pouvant être autorisé dans un secteur admissible identifié dans le plan d'urbanisme, R.V.Q. 3247

Résolution(s)[CV-2024-0120](#)**Date:** 2024-02-06[CE-2024-0143](#)**Date:** 2024-02-02



R.V.Q. 1400

MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

NATURE DE LA DEMANDE

Plan de construction de nouvelle génération

Les modifications proposées sont inspirées des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) utilisée par d'autres villes au Québec.

Il est suggéré d'ajouter des critères généraux au R.V.Q. 1400 qui s'appliqueraient à tout projet de densification dans un site soumis à cet encadrement. Ils seraient non personnalisés en fonction d'un site.

Ces critères fixeraient les attentes de la Ville pour une intégration optimale des projets dans le milieu d'insertion et l'atteinte des objectifs en matière de développement durable (voir la liste des critères détaillés en annexe).

Les territoires admissibles seraient les secteurs identifiés dans un outil de planification (PDAD ou PPU). Pour l'instant, seul le PPU Wilfrid-Hamel Laurentienne désigne des secteurs admissibles. À court terme, d'autres sites compris dans d'autres PPU pouvant profiter de ce type d'encadrement pourraient être désignés dans ces PPU.

L'identification des sites se fera dans le cadre d'une démarche de planification, comme une Vision ou un PPU où l'on souhaite avoir la possibilité d'augmenter la hauteur à certaines exigences additionnelles. Par ailleurs, d'autres secteurs pourraient s'inscrire dans une réflexion plus globale comme les pôles et les axes urbains propices à la densification.

Il est donc proposé d'ajouter une procédure d'exception visant à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé, bien qu'il déroge à la réglementation sur l'urbanisme.

Cette procédure permettrait un encadrement souple des projets, tout en permettant 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, la volumétrie, la densité;
- l'impact du projet sur le milieu, en termes d'ensoleillement, de vent, de bruit et de circulation;
- la mise en valeur des espaces extérieurs, le verdissement et la qualité de l'organisation fonctionnelle.

PROPOSITION

Créer la section et les articles suivants :

930.0.1. Un plan de construction ou de modification ou une demande d'occupation d'un ou de plusieurs bâtiments ou autres ouvrages relatifs à un projet situé dans une partie du territoire identifiée dans le plan d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'une bonification de la hauteur peut être approuvé par règlement en fonction des critères énoncés à la section IV.0.1 du chapitre XVIII.

SECTION IV.0.1

CRITÈRES ET PROJETS PARTICULIERS DANS LES AIRES D'AFFECTATION DU PLAN D'URBANISME PERMETTANT UNE BONIFICATION DES HAUTEURS MAXIMALES

939.0.1. Une demande d'approbation d'un plan de construction ou de modification ou d'une occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'un projet particulier doit être analysée en fonction des critères d'évaluation suivants :

- 1° le projet contribue à l'offre résidentielle variée, autant en termes de typologie que des ménages visés. Il contribue au développement d'un milieu de vie complet;
- 2° la densité, la volumétrie, la hauteur, l'implantation du bâtiment sont compatibles avec le milieu environnant ou, le cas échéant, la densification souhaitée et planifiée;
- 3° le projet de développement inclut la conservation d'un bâtiment patrimonial. Dans le cas d'un projet de transformation, il démontre un souci de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques d'un bâtiment patrimonial;
- 4° le projet présente une organisation spatiale de qualité qui met en valeur les caractéristiques du site et du paysage;

R.V.Q. 1400**MODIFICATION AU RÈGLEMENT**

Fiche n° 1

- 5° le projet minimise les conséquences sur l'environnement;
 - 6° le projet minimise les conséquences sur la qualité de vie du secteur visé et prévient les inconvénients sur le voisinage;
 - 7° le projet intègre des composantes en accord avec les meilleures pratiques en matière de développement durable;
 - 8° le projet recherche un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre;
 - 9° les composantes du projet présentent des avantages pour la communauté.
- L'appréciation des critères peut être pondérée. En outre, et malgré le premier alinéa, les critères peuvent être respectés en tout ou en partie suivant les spécificités et la nature du projet particulier soumis.

Enfin, les articles 3, 931 et 933 sont modifiés afin de corriger les renvois en fonction des nouveaux articles créés.

Critères applicables pour l'évaluation d'un projet particulier et l'approbation plan de construction

- 1. Le projet contribue à l'offre résidentielle variée, autant en termes de typologies que des ménages visés. Il contribue au développement d'un milieu de vie complet.**
 - Propose des habitations variées, des typologies et échelles construites variées : nombre d'unités, d'étages, accès extérieur aux logements, taille des logements et nombre de chambres.
 - Propose des services de proximité.
 - Favorise une mixité sociale en intégrant des logements abordables ou sociaux.

- 2. La densité, la volumétrie, la hauteur, l'implantation du bâtiment sont compatibles avec le milieu environnant ou, le cas échéant, la densification souhaitée et planifiée.**
 - Proportionnalité des hauteurs, marges / dégagements par rapport aux constructions voisines.

- 3. Le projet de développement inclut la conservation d'un bâtiment patrimonial. Dans le cas d'un projet de transformation, il démontre un souci de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques d'un bâtiment patrimonial.**

- 4. Le projet présente une organisation spatiale de qualité qui met en valeur les caractéristiques du site et du paysage.**
 - Répartition, superficie et qualité des aires vertes et d'agrément.
 - Localisation optimale des équipements et des bâtiments secondaires.
 - Répartition et optimisation des espaces dédiés aux véhicules incluant les aires de stationnement.

- 5. Le projet minimise les conséquences sur l'environnement.**
 - Topographie naturelle adéquate par une limitation des remblais/déblais.
 - Limite l'abattage d'arbres.
 - Propose une valorisation des composantes naturelles du site.

- 6. Le projet minimise les conséquences sur la qualité de vie du secteur visé et prévient les inconvénients sur le voisinage.**
 - Considère l'ensoleillement, le vent et le bruit.
 - Implantation de zones tampons et/ou d'angles d'éloignement.
 - Localise les zones de services techniques (débarcadères et accès véhiculaires) à des endroits ayant le moins d'impact sur les propriétés voisines.

7. Le projet intègre des composantes en accord avec les meilleures pratiques en matière de développement durable.

- Présence de toits verts et blancs, d'îlots de fraîcheur, d'infrastructures de gestion des eaux de pluie à la source, présence de matériaux durables.
- Propose des mesures visant l'efficacité énergétique.
- Mesures permettant de réduire l'utilisation de l'automobile, par exemple des cases dédiées à des services d'autopartage, des services de vélopartage, des rangements à vélos individuels, etc.

8. Le projet recherche un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.

- Offre d'espaces de détente, accessible à tous.
- Intégration de sentiers ou de passages multifonctionnels accessibles à tous, etc.

9. Les composantes du projet présentent des avantages pour la communauté.

- Usages répondant aux besoins communautaires ou culturels du milieu : espaces ou services communautaires, garderies, jardins communautaires, etc.



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3247

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME ET LES RÈGLEMENTS
D'ARRONDISSEMENT SUR L'URBANISME RELATIVEMENT
AUX CRITÈRES APPLICABLES À UN PROJET PARTICULIER
POUVANT ÊTRE AUTORISÉ DANS UN SECTEUR ADMISSIBLE
IDENTIFIÉ DANS LE PLAN D'URBANISME**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme afin d'établir les règles applicables à l'approbation d'un projet particulier pouvant être autorisé dans les secteurs identifiés dans le plan d'urbanisme, comme pouvant faire l'objet d'une bonification de la hauteur par cette approbation.

Plus spécifiquement, ce règlement prévoit que dans les aires d'affectation identifiées à cette fin dans le plan d'urbanisme, un plan de construction ou de modification ou une demande d'occupation d'un ou de plusieurs bâtiments ou autres ouvrages peut être approuvé et permettre une bonification de la hauteur prescrite, sans toutefois excéder le maximum autorisé à cette fin au plan d'urbanisme. Un tel projet particulier peut être autorisé par règlement suivant l'appréciation discrétionnaire du conseil à la lumière des critères établis au règlement. Le règlement édicte incidemment les critères applicables et prévoit que l'appréciation de ceux-ci peut être pondérée et que ceux-ci peuvent être respectés en tout ou en partie suivant les spécificités et la nature du projet particulier.

RÈGLEMENT R.V.Q. 3247**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME ET LES RÈGLEMENTS
D'ARRONDISSEMENT SUR L'URBANISME RELATIVEMENT
AUX CRITÈRES APPLICABLES À UN PROJET PARTICULIER
POUVANT ÊTRE AUTORISÉ DANS UN SECTEUR ADMISSIBLE
IDENTIFIÉ DANS LE PLAN D'URBANISME**

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

1. L'article 3 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, le *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, le *Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, le *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, et le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifié par le remplacement, au premier alinéa, de « les sections I à IV du chapitre XVIII » par « les sections I à IV.0.1 du chapitre XVIII ».

2. Ces règlements sont modifiés par l'insertion, après l'article 930, de l'article suivant:

« **930.0.1.** Un plan de construction ou de modification ou une demande d'occupation d'un ou de plusieurs bâtiments ou autres ouvrages relatif à un projet situé dans une partie du territoire identifiée dans le plan d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'une bonification de la hauteur, peut être approuvé par règlement en fonction des critères énoncés à la section IV.0.1 du chapitre XVIII. ».

3. L'article 931 de ces règlements est modifié par le remplacement de « de l'article 930 » par « des articles 930 et 930.0.1 ».

4. L'article 933 de ces règlements est modifié par le remplacement de « à l'article 930 » par « aux articles 930 et 930.0.1 ».

5. Ces règlements sont modifiés par l'insertion, après l'article 939 de ce qui suit :

« SECTION IV.0.1**« CRITÈRES ET PROJETS PARTICULIERS DANS LES AIRES
D’AFFECTATION DU PLAN D’URBANISME PERMETTANT UNE
BONIFICATION DES HAUTEURS MAXIMALES**

« **939.0.1.** Une demande d’approbation d’un plan de construction ou de modification ou d’une occupation d’un bâtiment ou d’un ouvrage d’un projet particulier doit être analysée en fonction des critères d’évaluation suivants :

1° le projet contribue à l’offre résidentielle variée, autant en termes de typologie que des ménages visés. Il contribue au développement d’un milieu de vie complet;

2° la densité, la volumétrie, la hauteur, l’implantation du bâtiment sont compatibles avec le milieu environnant ou, le cas échéant, la densification souhaitée et planifiée;

3° le projet de développement inclut la conservation d’un bâtiment patrimonial. Dans le cas d’un projet de transformation, il démontre un souci de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques d’un bâtiment patrimonial;

4° le projet présente une organisation spatiale de qualité qui met en valeur les caractéristiques du site et du paysage;

5° le projet minimise les conséquences sur l’environnement;

6° le projet minimise les conséquences sur la qualité de vie du secteur visé et prévient les inconvénients sur le voisinage;

7° le projet intègre des composantes en accord avec les meilleures pratiques en matière de développement durable;

8° le projet recherche un équilibre entre l’intérêt individuel et l’intérêt collectif de manière à éviter que l’un se fasse au détriment de l’autre;

9° les composantes du projet présentent des avantages pour la communauté.

L’appréciation des critères peut être pondérée. En outre et malgré le premier alinéa, les critères peuvent être respectés en tout ou en partie suivant les spécificités et la nature du projet particulier soumis. ».

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

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme afin d'établir les règles applicables à l'approbation d'un projet particulier pouvant être autorisé dans les secteurs identifiés dans le plan d'urbanisme, comme pouvant faire l'objet d'une bonification de la hauteur par cette approbation.

Plus spécifiquement, ce règlement prévoit que dans les aires d'affectation identifiées à cette fin dans le plan d'urbanisme, un plan de construction ou de modification ou une demande d'occupation d'un ou de plusieurs bâtiments ou autres ouvrages peut être approuvé et permettre une bonification de la hauteur prescrite, sans toutefois excéder le maximum autorisé à cette fin au plan d'urbanisme. Un tel projet particulier peut être autorisé par règlement suivant l'appréciation discrétionnaire du conseil à la lumière des critères établis au règlement. Le règlement édicte incidemment les critères applicables et prévoit que l'appréciation de ceux-ci peut être pondérée et que ceux-ci peuvent être respectés en tout ou en partie suivant les spécificités et la nature du projet particulier.