



Modification réglementaire

R.C.A.4V.Q. 247

Consultation publique et demande d'opinion

28 mai 2025

Consultation et demande d'opinion

Plan de
présentation



Introduction
Contexte



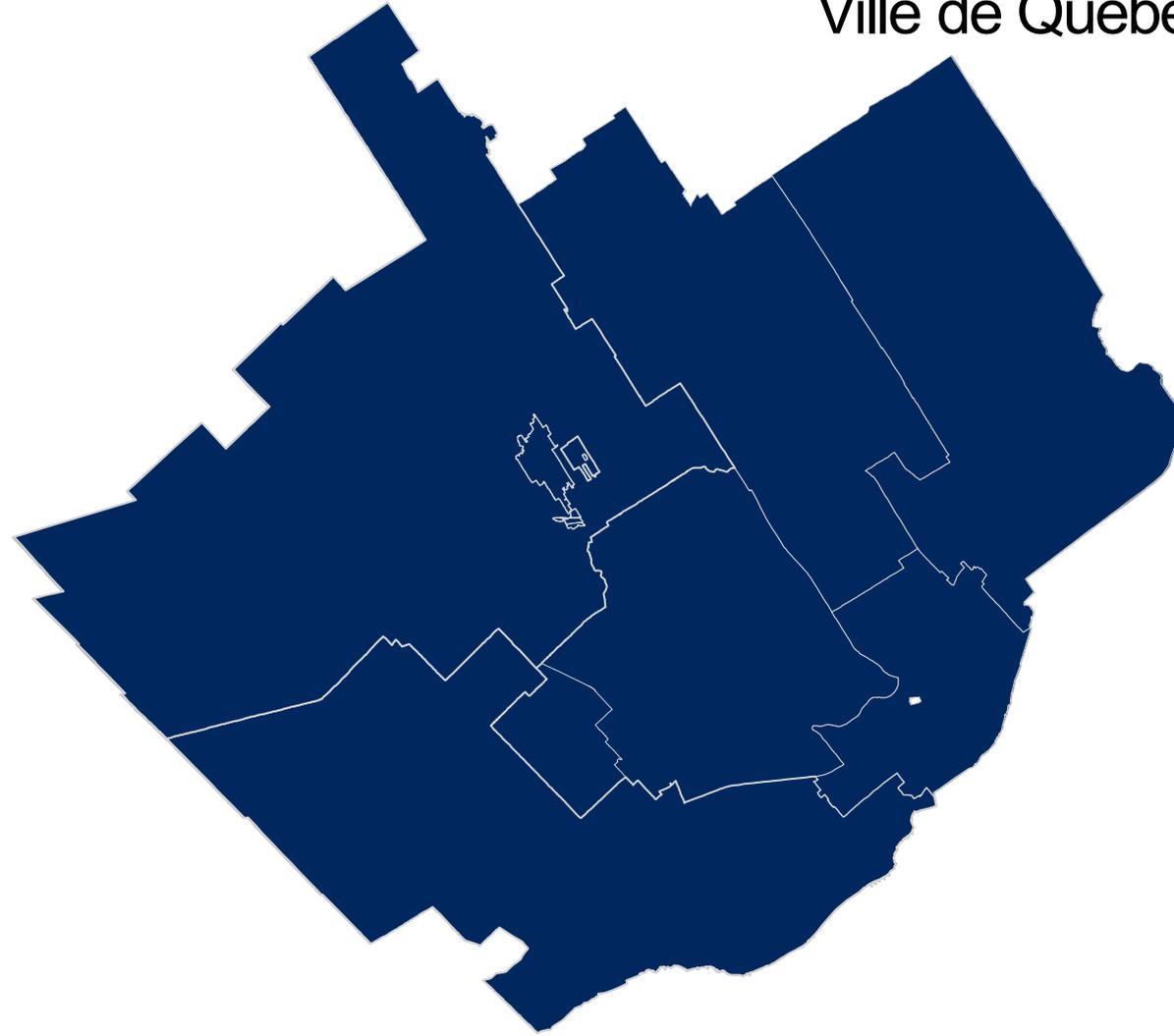
Règlement
Modifications

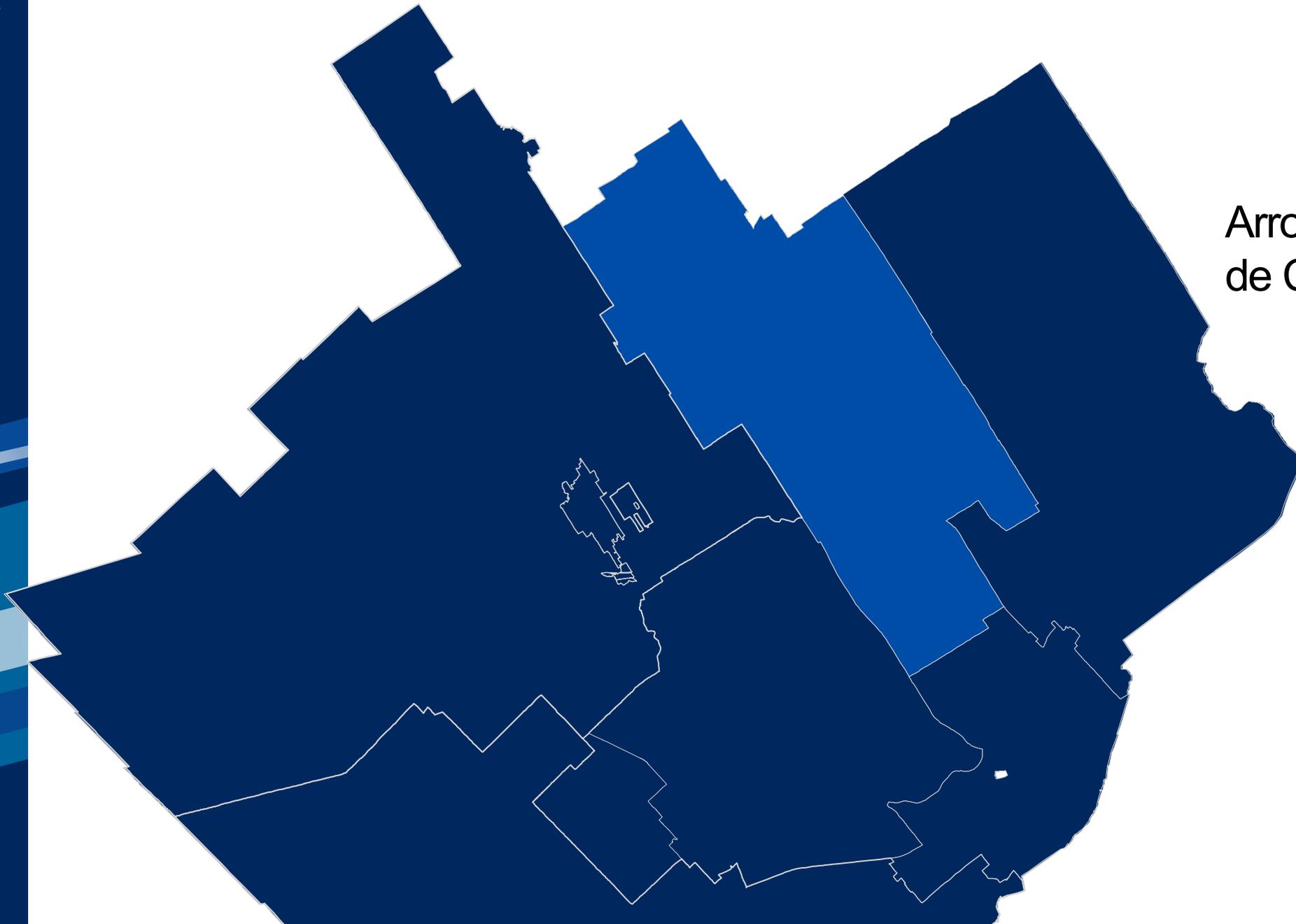


Conclusion
Résumé et étapes

Localisation

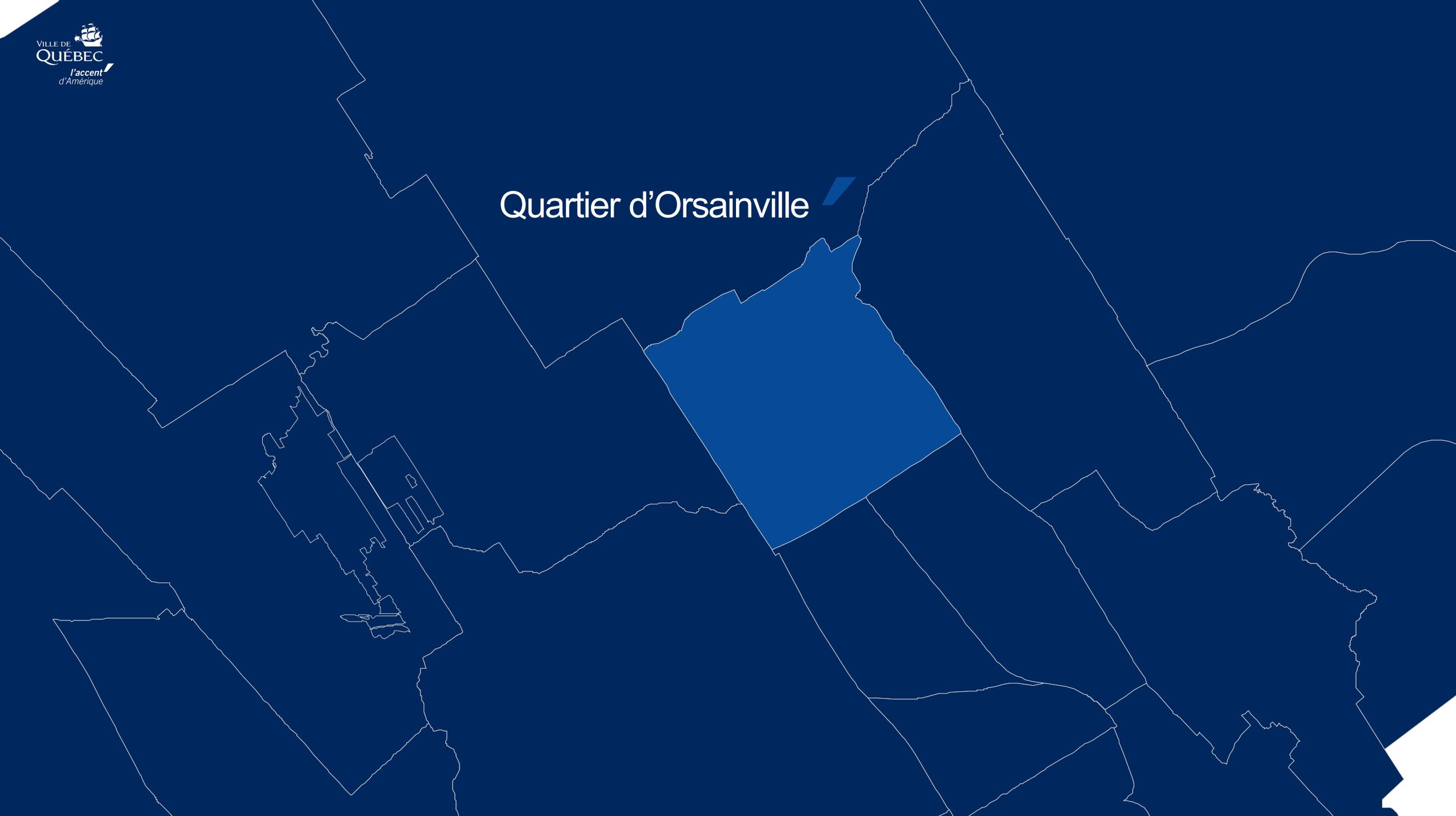
Ville de Québec 

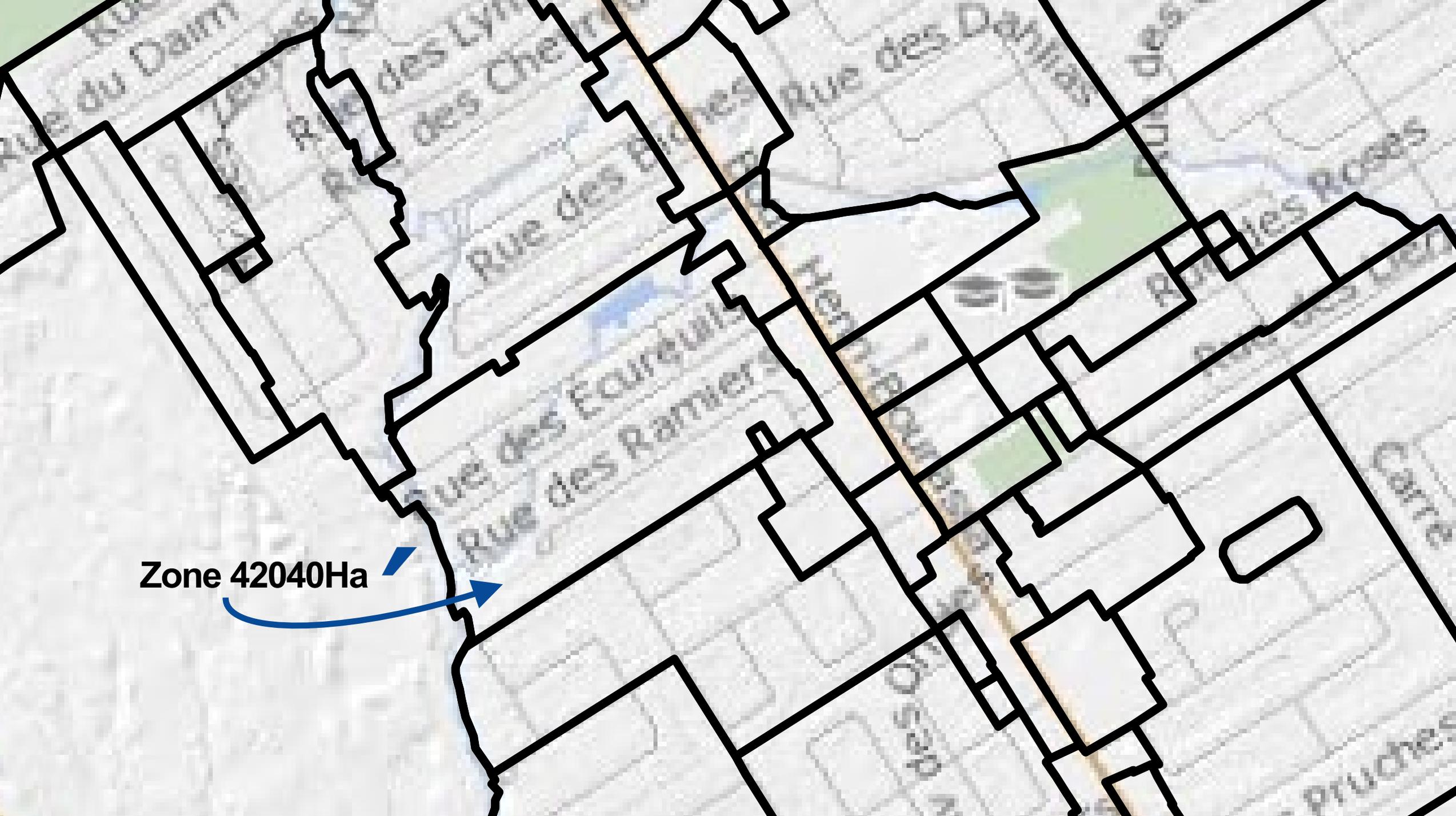




Arrondissement
de Charlesbourg

Quartier d'Orsainville



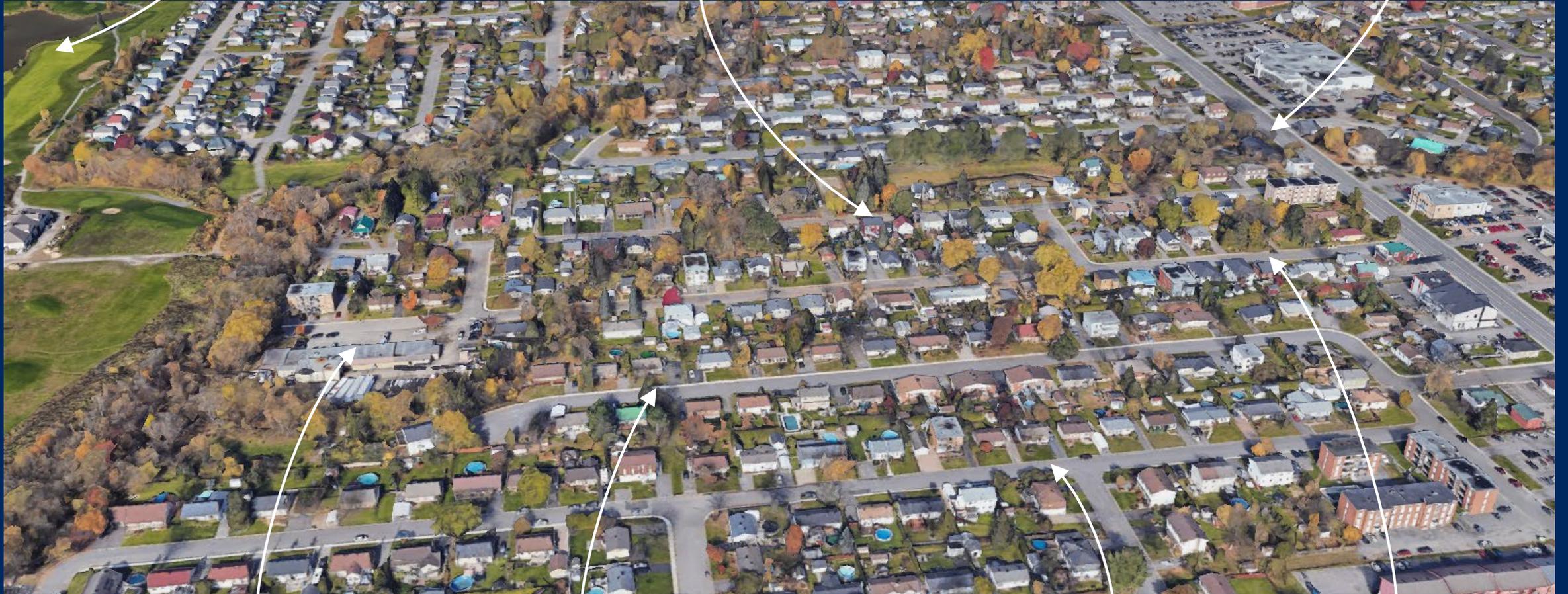


Zone 42040Ha

Golf de la Faune

rue des Blaireaux

boulevard Henri-Bourassa



Raoul Beaulieu inc.

rue des Ramiers

rue des Pinsons

rue des Écureuils

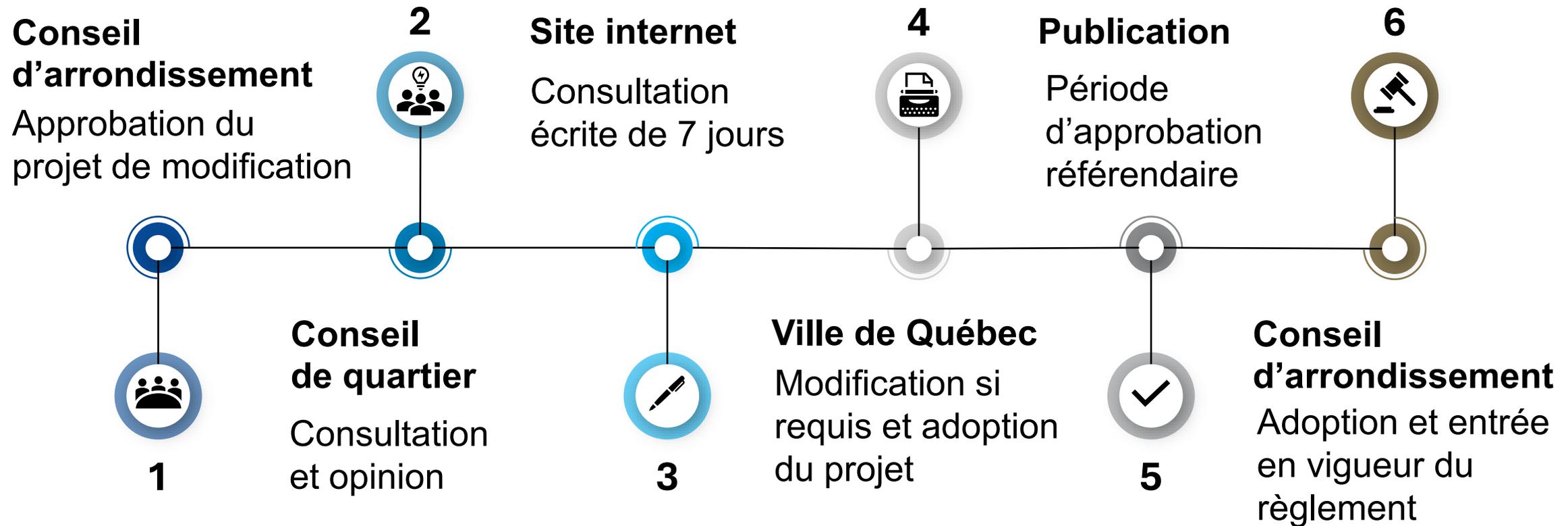
01

INTRODUCTION

Objectif de la consultation et contexte de planification

Modification réglementaire

Étapes du cheminement





Contexte de Planification urbaine

Marché et vision
de l'habitation



Inoccupation

Taux de 0,9 %



Loyer

Hausse de 12 %



Mises en chantier

Baisse depuis 2021



Opportunités

80 000 logements



Plan accéléré

Vision 2026



Actions réalisées par la Ville de Québec

Plan d'action





Actions réalisées par la Ville de Québec

**Autoriser
les maisons
de jardin**





Actions réalisées par la Ville de Québec

**Permettre
le logement
d'appoint**





Actions réalisées par la Ville de Québec

Protéger les logements





Actions réalisées par la Ville de Québec

**Réduire
les délais**



Projet d'agrandissement



Brunet G. F.
Carle, K. N.
Circulaires Bru



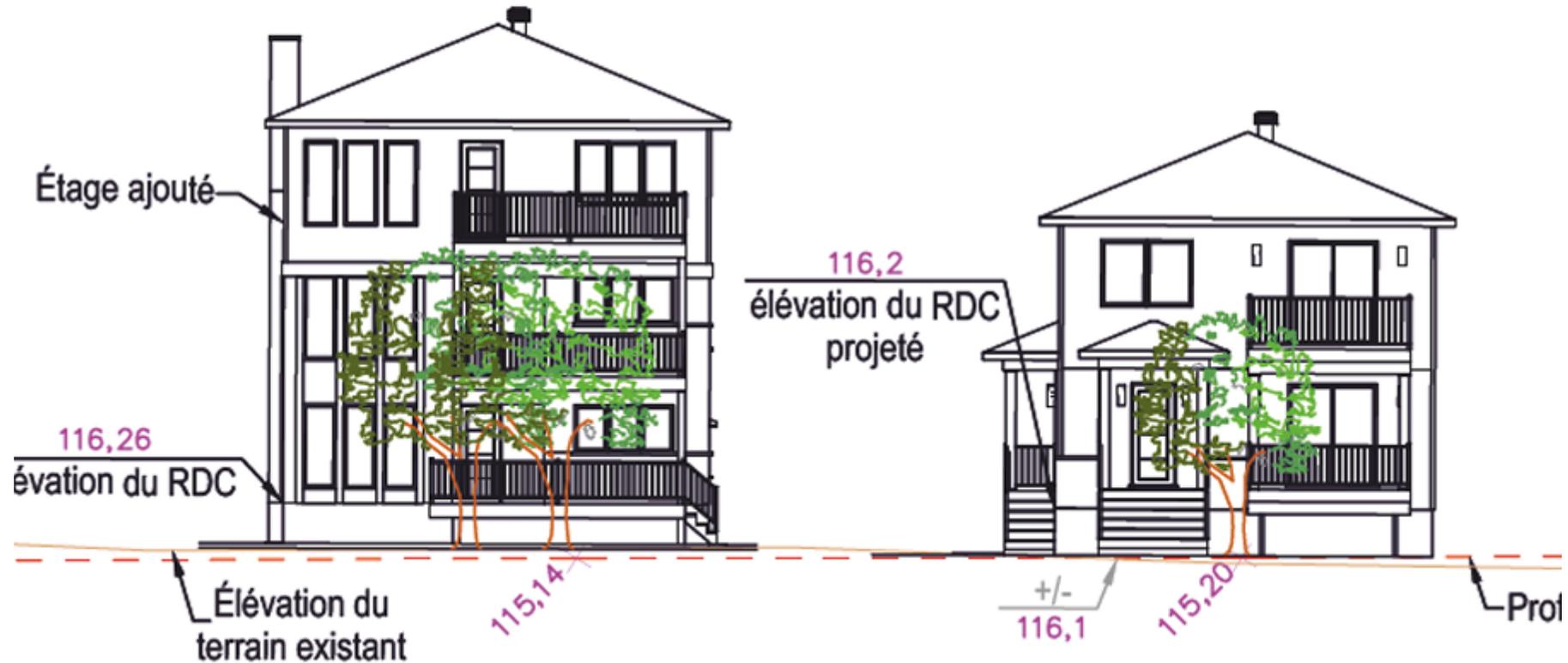
Accomodation Mica
Rue des Sureauils

Ah! La Cart
Scrapbook
Magasin de scrapbook

Projet aux 5117-5117, rue des Écureuils

BÂTIMENT
N°5117 à 5119
(Ajout d'un 3e étage)

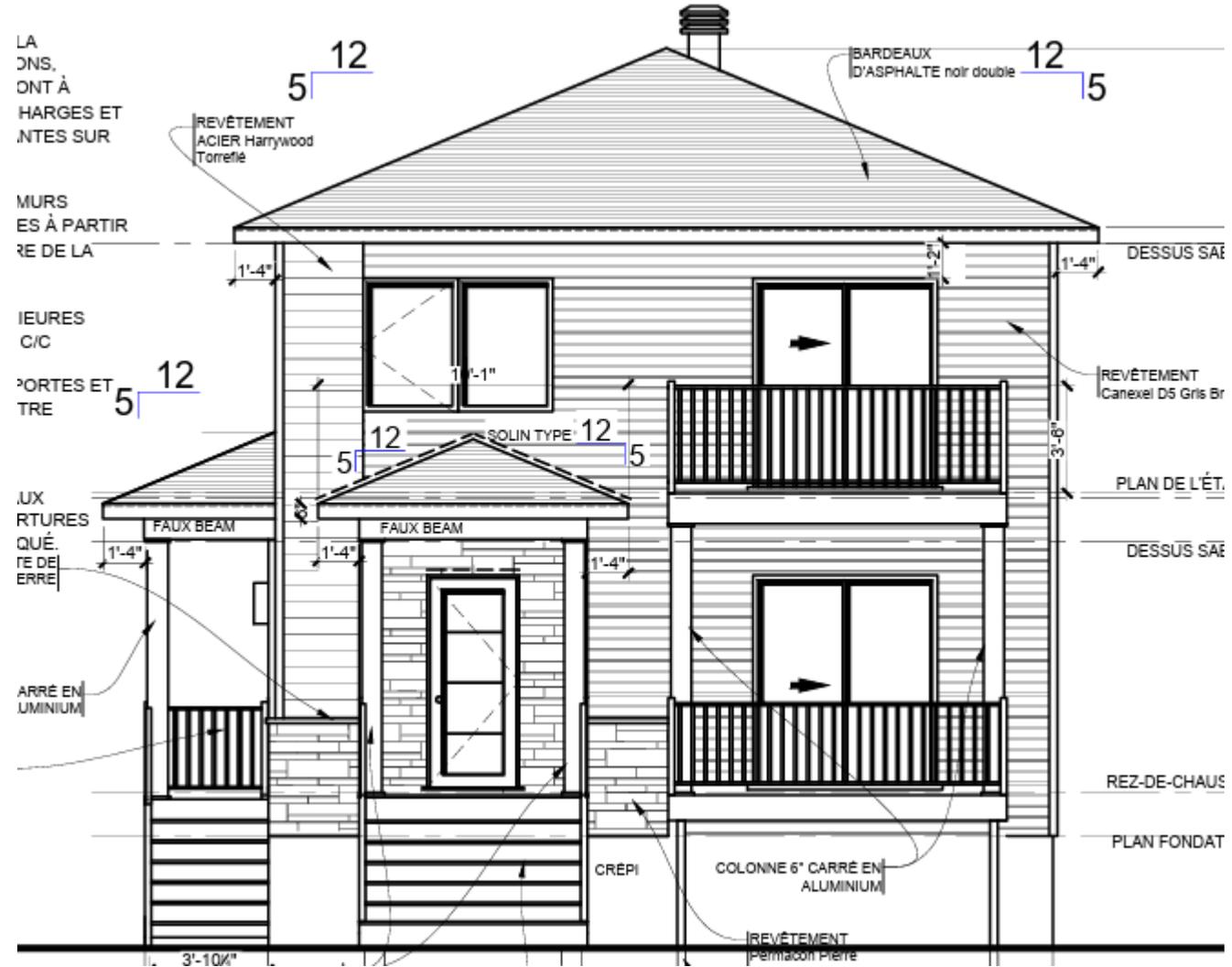
NOUVEAU BÂTIMENT



Ajout d'un étage



Nouvelle construction



Logements – zone 42040Ha

131
BÂTIMENTS

181
LOGEMENTS

2
MAXIMUM

21
DÉROGATOIRES

Hauteur – zone 42040Ha

11,1 m

**PROJET
ENVISAGÉ**

10 m

**LE PLUS HAUT
BÂTIMENT**

11 m

**BÂTIMENT
VOISIN 2021**

9 m

**MAXIMUM
AUTORISÉ**

Entrée de la rue des Écureuils



15085, boulevard Henri-Bourassa



Bâtiments d'en face



5375, rue des Écureuils



02

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

R.C.A.4V.Q. 247



Groupe d'usages
Habitation

Retirer le
maximum de
H1 logement

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment			
		Isolé	Jumelé	En rangée	
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			
H1	Logement	Minimum	1	1	0
		Maximum			0

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

NORMES DE LOTISSEMENT

	Superficie		Largeur		Profondeur
	minimale	maximale	minimale	maximale	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES					
H1	Isolé 1 logement et +		15 m		
H1	Jumelé 1 logement et +		10 m		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La largeur minimale d'un lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 12,5 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est de 12,5 mètres - article 321

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre de niveaux
	mètre	%	minimale	maximale	
DIMENSIONS GÉNÉRALES	7.3 m			12 m	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES					
H1	6 m			12 m	
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	1.5 m	5.5 m		7.5 m
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES					
H1	6 m	4 m			7.5 m
NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher				
	Vente au détail		Administration		
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

Adopté par le conseil municipal le 2021-09-10

R.C.A.4V.Q. 194

USAGES AUTORISÉS

HABITATION		Type de bâtiment		
		Isolé	Jumelé	En rangée
		Nombre de logements autorisés par bâtiment		
H1	Logement	Minimum 1	1	0
		Maximum 2	1	0
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée		

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

NORMES DE LOTISSEMENT

	Superficie		Largeur		Profondeur
	minimale	maximale	minimale	maximale	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES					
H1	Isolé 1 à 2 logements		15 m		
H1	Jumelé 1 logement		10 m		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La largeur minimale d'un lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 12,5 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est de 12,5 mètres - article 321

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre
	mètre	%	minimale	maximale	
DIMENSIONS GÉNÉRALES	7.3 m			9 m	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES					
H1 Jumelé	6 m			9 m	
MARGES D'IMPLANTATION					
MARGES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES					
	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière
	6 m	1.5 m	5.5 m		7.5 m
MARGES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES					
	6 m	4 m			7.5 m



Groupe d'usages
Habitation

Retirer le
nombre de
logements



Droits acquis *Usage dérogatoire*

Retirer
l'article 878

IMPLANTATION	Marge avant	la
RÈGLES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	
RÈGLES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES		
Jumelé	6 m	
TERMES DE DENSITÉ		Sup
		Vente au dé
Ru 3 E f	Par établissement	I
	2200 m ²	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT D		
TYPE		
Axe structurant A		
GESTION DES DROITS ACQUIS		
USAGE DÉROGATOIRE		
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878		
CONSTRUCTION DEROGATOIRE		
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 113		
ENSEIGNE		
TYPE		
Type 1 Général		



**Hauteur
nombre d'étages**

**Retrait
du nombre
d'étages**

implanté un bâtiment isolé est de 12,5 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30

PAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
	7.3 m			9 m		2		
	6 m			9 m		2		
GÉNÉRALES	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
	6 m	1.5 m	5.5 m		7.5 m		20 %	
ARTICULIÈRES	6 m	4 m			7.5 m		15 %	
	Superficie maximale de plancher					Nombre de logements à l'hectare		
Vente au détail			Administration		Minimal		Maximal	
Par établissement	Par bâtiment		Par bâtiment					
2200 m ²	2200 m ²		1100 m ²					

ARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES



Hauteur
en mètres

Proposition
de 9 m à 12 m

		Superficie		Largeur		Profondeur minimale	
		minimale	maximale	minimale	maximale		
POSITIONS PARTICULIÈRES							
1 logement et +				15 m			
Jumelé 1 logement et +				10 m			
POSITIONS PARTICULIÈRES							
La largeur minimale d'un lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 12,5 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possédant une largeur de moins de 12,5 mètres - article 321							
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.3 m			12 m		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES							
H1 Jumelé 1 logement et +		6 m			12 m		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1.5 m	5.5 m		7.5 m	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES							
H1 Jumelé 1 logement et +		6 m	4 m			7.5 m	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de véhicules	
		Vente au détail		Administration		Minimal	
E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment			
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²			
STATIONNEMENT, HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES							

03

CONCLUSION

Résumé et prochaines étapes

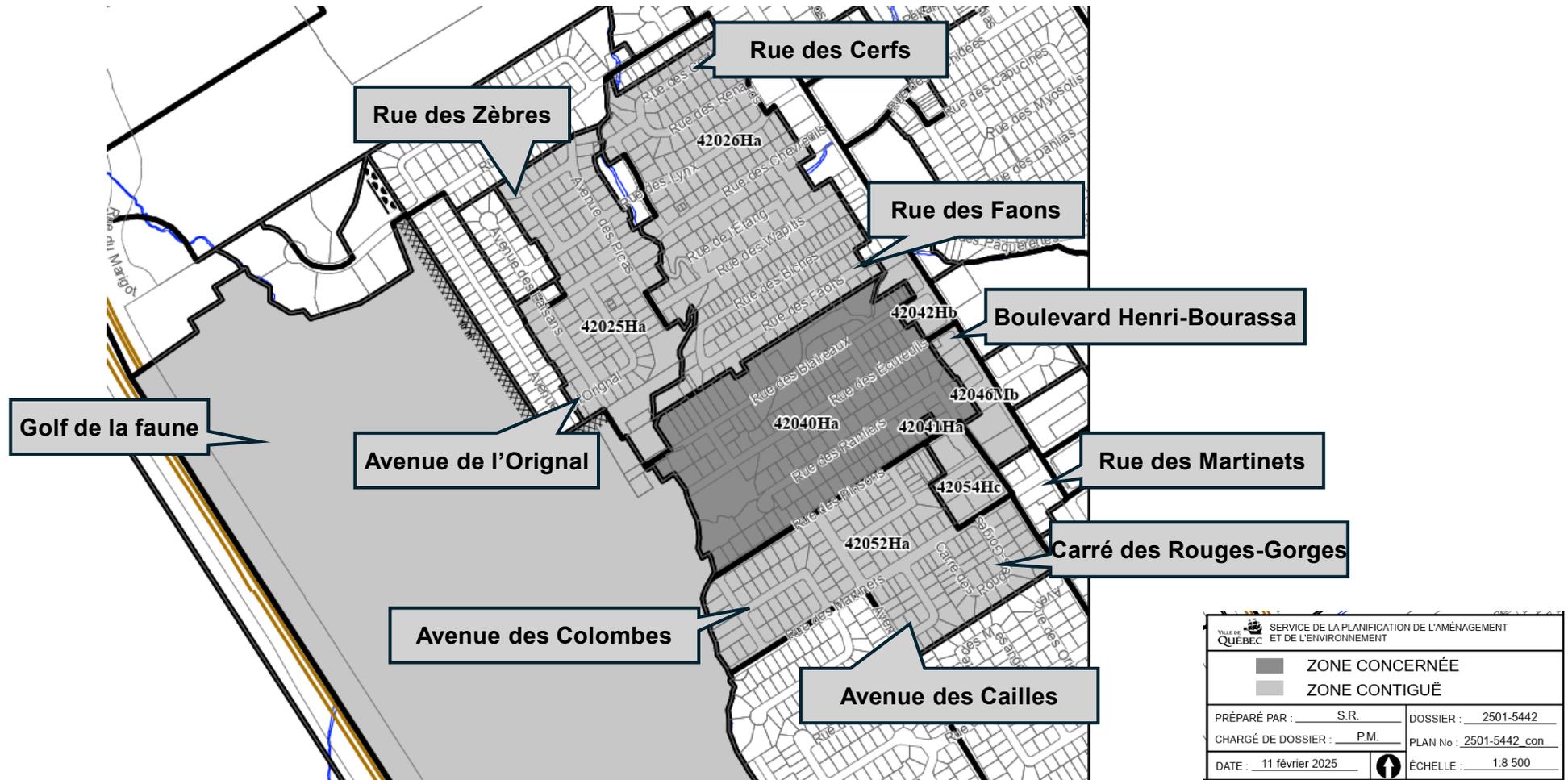
Résumé des modifications réglementaires

Propositions

- Le nombre maximal de logements est retiré
- L'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé du groupe *H1 logement* est supprimé (article 878)
- La hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée de 9 mètres à 12 mètres
- Le nombre maximal de deux étages est retiré

Approbation référendaire

À l'exception de l'augmentation de la hauteur en mètres, les modifications sont susceptibles d'approbation référendaire



SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
ZONE CONCERNÉE ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : S.R.	DOSSIER : 2501-5442
CHARGÉ DE DOSSIER : P.M.	PLAN No : 2501-5442_con
DATE : 11 février 2025	ÉCHELLE : 1:8 500

Prochaines étapes

Étape	2025
Consultation publique	28 mai
Demande d'opinion au conseil de quartier	28 mai
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	Du 28 mai au 4 juin
Adoption projet de règlement et avis de motion	25 juin
Adoption du règlement	8 juillet
Entrée en vigueur du règlement	Juillet