

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2023-220**Date** : 16 Mai 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Code de classification**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, le conseil d'arrondissement entend tenir des mesures d'information et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

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

RECOMMANDATION**PREMIÈRE ÉTAPE :**

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants);

2° de tenir des mesures d'information complémentaires et des mesures de rétroaction, conformément aux dispositions des sections III et VI, et l'article 21 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier de Montcalm relativement à ce projet de modification;

4° de demander au conseil de quartier de Montcalm de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

5° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants);

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-220 Date : 16 Mai 2023
Unité administrative responsable Gestion du territoire	
Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement	Date cible :
Projet	
Objet	
Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)	
RECOMMANDATION	
2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants).	
TROISIÈME ÉTAPE :	
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants).	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique)	
Règlement R.C.A.1V.Q. 489 (électronique)	
Plan de zonage actuel (électronique)	
Grille des spécifications 14090Mb (électronique)	
Plan des zones concernées et contiguës (électronique)	
Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Sébastien Paquet	Favorable 2023-05-17
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins	Par Martin-A Bouchard
Alain Perron	Favorable 2023-05-17
Cosignataire(s)	
Direction générale	

IDENTIFICATION**Numéro :** GT2023-220**Date :** 16 Mai 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible :****Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 489 (163, chemin Sainte-Foy, quartier de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)

Résolution(s)[CA1-2023-0136](#)**Date:** 2023-06-12



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER DE MONTCALM

ZONE VISÉE : 14090Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

Fiche n°01

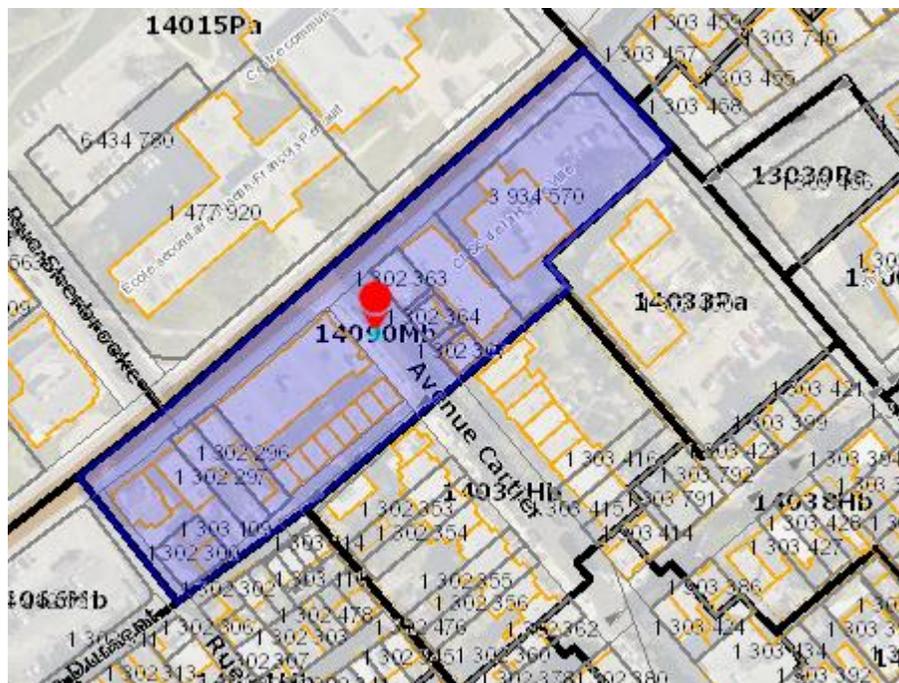
N° Dossier 2205-329

VERSION DU 2023-05-17

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

À l'est de la rue de Candiac, au nord de la rue Dumont et de son prolongement vers l'est, à l'ouest de l'avenue De Salaberry et au sud du chemin Sainte-Foy.



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

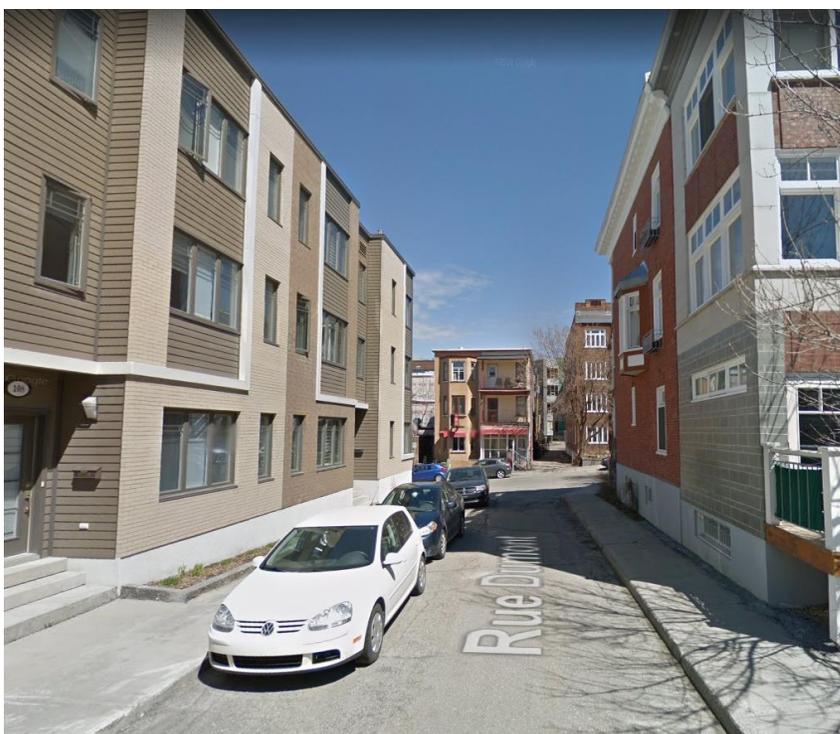
Un projet mixte résidentiel et commercial est prévu sur deux lots donnant sur le chemin Sainte-Foy, la rue de Candiac et la rue Dumont. Ces lots sont situés dans la zone 14090Mb.



La zone 14090Mb prévoit qu'un usage résidentiel doit être exercé au deuxième étage ou à un étage au-dessus de celui-ci. Autrement dit, le rez-de-chaussée doit être occupé par un usage commercial ou public autorisé à la grille des spécifications. L'objectif de cette mesure est de favoriser une présence commerciale au rez-de-chaussée sur le chemin Sainte-Foy et sur l'avenue Cartier.

Certains lots de la zone donnent sur la rue Dumont, une rue résidentielle étroite, peu propice à l'opération d'un commerce.

Rue Dumont



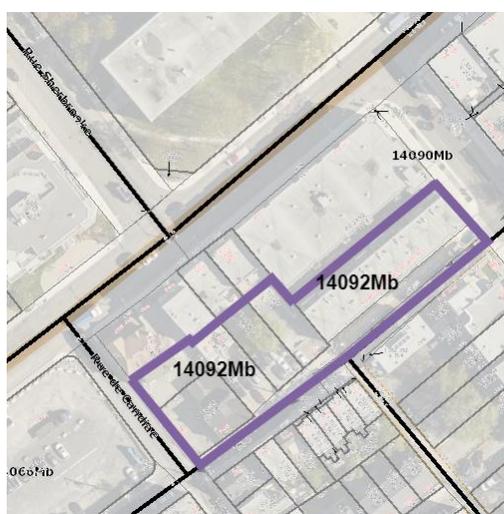
Il est proposé de revoir le zonage, de façon à ce que l'obligation d'opérer un commerce (ou un usage public) soit réservée aux lots ou parties de lots donnant sur le chemin Sainte-Foy et l'avenue Cartier.

Une nouvelle zone est proposée pour le quadrilatère formé de la rue de Candiac, de la rue Dumont et de l'avenue Cartier. Dans cette zone, les usages résidentiels sont autorisés à tous les étages.

MODIFICATION PROPOSÉE

Plan de zonage

- Créer la nouvelle zone 14092Mb, à même une partie de la zone 14090Mb.



Dans cette nouvelle zone, prévoir les dispositions suivantes :

- Ajouter – Usage *H1 Logement* – Minimum un logement isolé, jumelé, en rangée – Aucun maximum.
- Ajouter – Usage *H3 Maison de chambre et pension* – Sans minimum ou maximum de chambre.
- Ajouter – *Logement protégé R+*.
- Ajouter – *C1 Services administratifs*.
- Ajouter – *C2 Vente au détail et services* – Superficie maximale 300 mètres carrés.
- Ajouter – Usage *R1 Parc*.

Bâtiment principal

- Ajouter – Hauteur maximale de 13 mètres.
- Ajouter – Pourcentage d'aire verte minimum 10 %.
- Ajouter – Superficie d'aire d'agrément 5 mètres carrés par logement.
- Ajouter norme densité – Vente au détail 4400 mètres carrés par établissement et 5500 mètres carrés par bâtiment.
- Ajouter – Disposition particulière – Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340.
- Ajouter – Disposition particulière – Lorsqu'un usage du groupe *C1 Services administratifs* est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692.

Stationnement

- Ajouter – Type Urbain dense.
- Ajouter – Disposition particulière – Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585.

Gestion des droits acquis

- Ajouter – Remplacement d'un usage dérogatoire - article 856.
- Ajouter – Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15.
- Ajouter – Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16.

Enseigne

- Ajouter – Type 4 Mixte.

Autres dispositions particulières

- Ajouter – Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569.
- Ajouter – Une clôture ajourée à au moins 80 % ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518.
- Ajouter – Protection des arbres en milieu urbain - article 702.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 489

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 14090MB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, laquelle est située approximativement à l'est de la rue de Candiac, au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue De Salaberry et au nord de la rue Dumont et de son prolongement vers l'est.

Plus spécifiquement, une nouvelle zone 14092Mb est créée à même une partie de la zone 14090Mb. Dans cette zone 14092Mb, les usages des groupes H1 logement d'un minimum d'un logement par bâtiment isolé, jumelé ou en rangée, H3 maison de chambres et de pension sans minimum ni maximum de chambre, C1 services administratifs, C2 vente au détail et services d'une superficie maximale de 300 mètres carrés et R1 parc y sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est établie à treize mètres. Le pourcentage d'aire verte minimum prescrit est de 10 % et la superficie d'aire d'agrément est de cinq mètres carrés par logement. En outre, il est notamment prévu que lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine. Le stationnement est de type urbain dense et une aire de stationnement doit être située à 100 % à l'intérieur. Parmi les dispositions particulières, il est par ailleurs prévu que deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés et qu'une clôture ajourée à au moins 80 % ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot. Enfin, il est prescrit que l'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale est autorisé pourvu qu'il reste, après cet abattage, au moins un arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 mètres carrés.

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 489

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 14090MB**

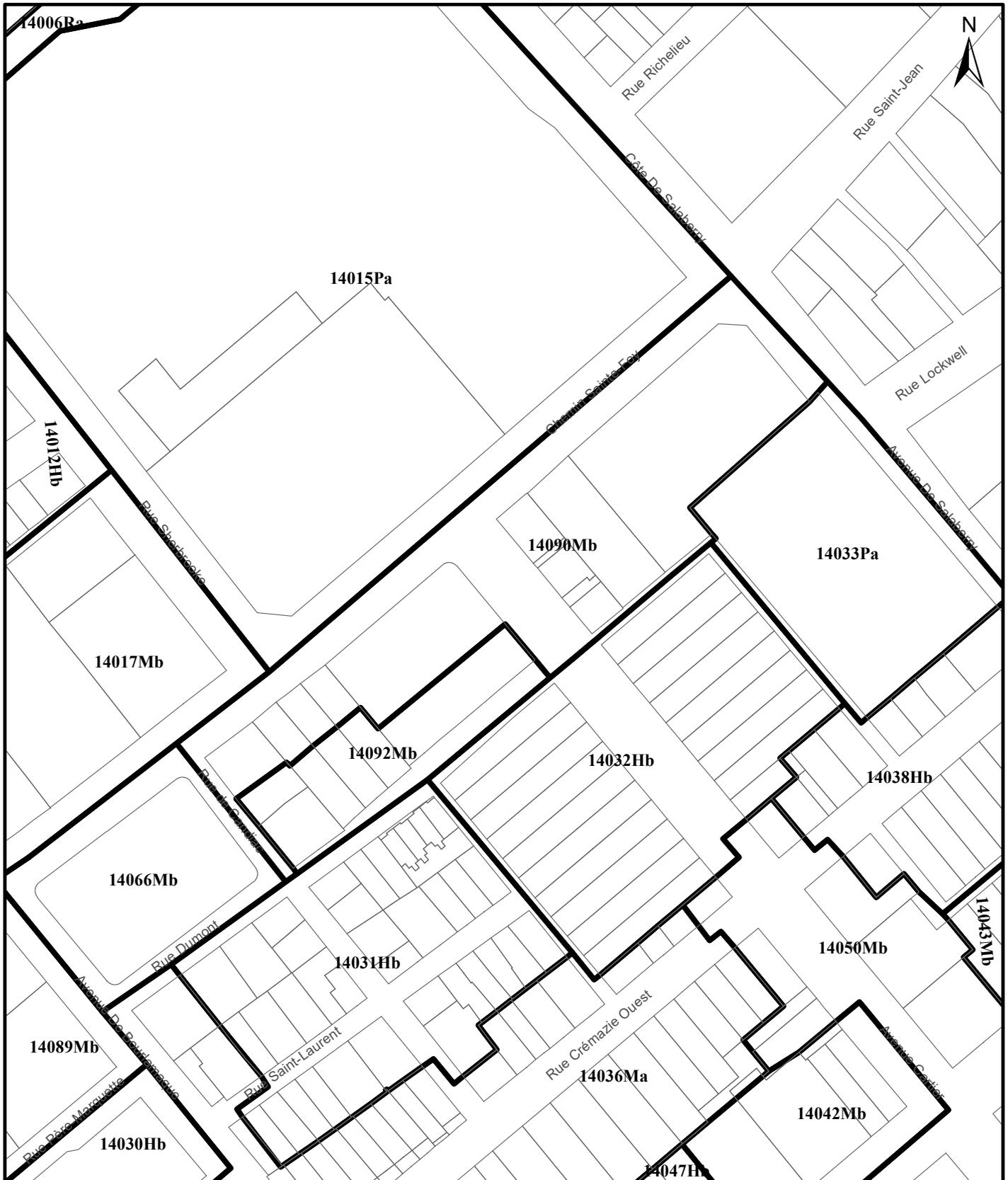
LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA1Q14Z01, par la création de la zone 14092Mb à même une partie de la zone 14090Mb qui est réduite d'autant, tel qu'illustré au plan numéro RCA1VQ489A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicable à l'égard de la zone 14092Mb.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA1VQ489A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA1Q14Z01	
	Date du plan : <u>2023-04-19</u> No du règlement : <u>R.C.A.1V.Q.XXX</u> Préparé par : <u>F.B.</u>	No du plan : <u>RCA1VQXXXA01</u> Échelle : <u>1:1 500</u>

ANNEXE II

(*article 2*)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

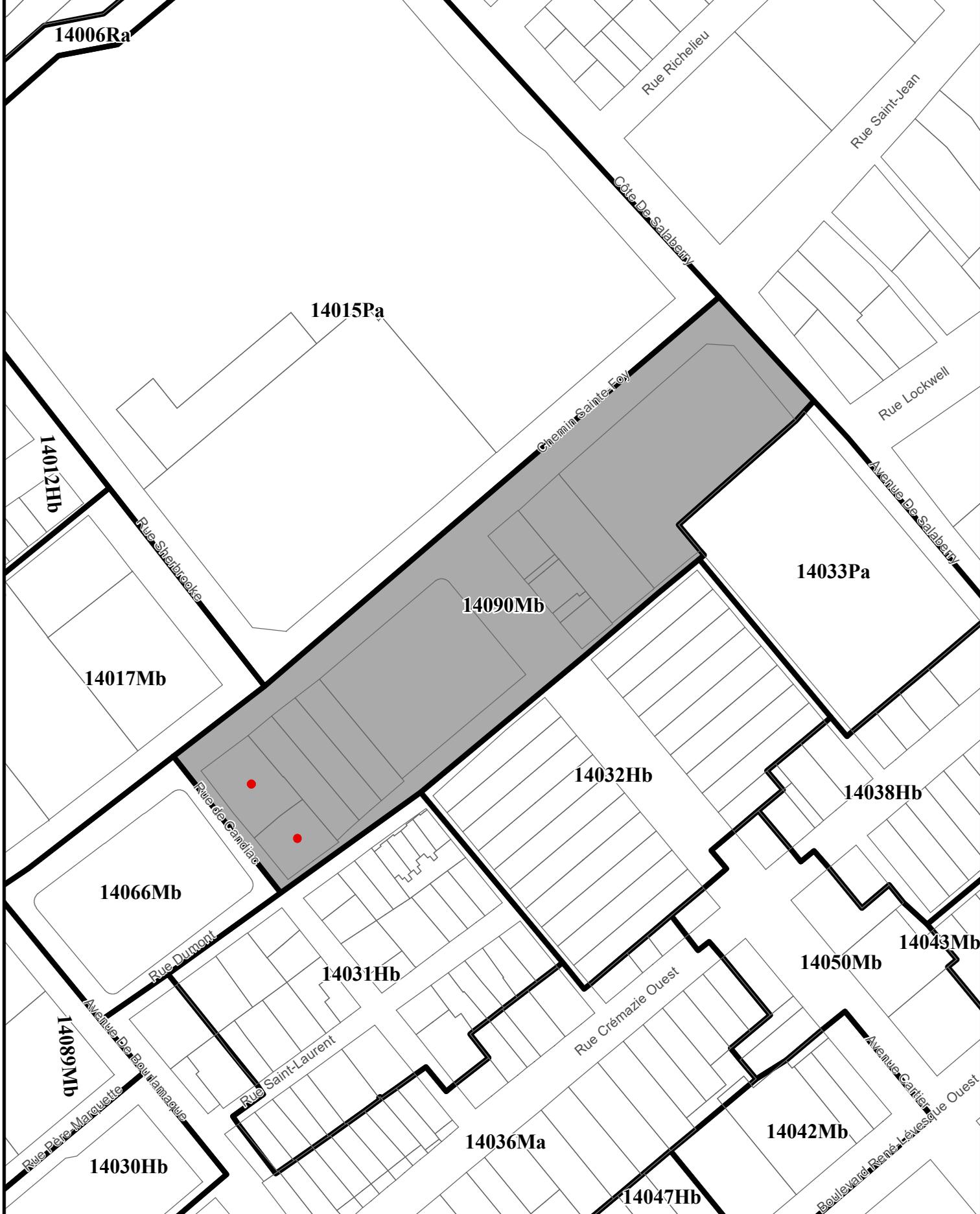
14092Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment						R+			
		Minimum		1		1					
		Maximum									
		logement protégé									
H3	Maison de chambres et de pension	Nombre de chambres autorisées par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C1	Services administratifs										
C2	Vente au détail et services	300 m ²									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 m							
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										Pourcentage d'aire verte minimale	
										10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
M I C a		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m ²		5500 m ²							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340											
Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569											
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14090Mb, laquelle est située approximativement à l'est de la rue de Candiac, au sud du chemin Sainte-Foy, à l'ouest de l'avenue De Salaberry et au nord de la rue Dumont et de son prolongement vers l'est.

Plus spécifiquement, une nouvelle zone 14092Mb est créée à même une partie de la zone 14090Mb. Dans cette zone 14092Mb, les usages des groupes H1 logement d'un minimum d'un logement par bâtiment isolé, jumelé ou en rangée, H3 maison de chambres et de pension sans minimum ni maximum de chambre, C1 services administratifs, C2 vente au détail et services d'une superficie maximale de 300 mètres carrés et R1 parc y sont autorisés. La hauteur maximale d'un bâtiment principal est établie à treize mètres. Le pourcentage d'aire verte minimum prescrit est de 10 % et la superficie d'aire d'agrément est de cinq mètres carrés par logement. En outre, il est notamment prévu que lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine. Le stationnement est de type urbain dense et une aire de stationnement doit être située à 100 % à l'intérieur. Parmi les dispositions particulières, il est par ailleurs prévu que deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés et qu'une clôture ajourée à au moins 80 % ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot. Enfin, il est prescrit que l'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale est autorisé pourvu qu'il reste, après cet abattage, au moins un arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 mètres carrés.



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA CITÉ-LIMOILOU

No CA1Q14Z01
En date du 7 juillet 2020

No du plan : 2205-329_zon
Échelle : 1:1 500
Préparé par : F.B.
Date : 21 avril 2023

Lots touchés par l'amendement
 Zone touchée par l'amendement



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


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

14090Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
				Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Minimum		1	1	1	2,2+				
		Maximum									
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé						R+			
H3	Maison de chambres et de pension	Minimum		Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Maximum									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs	par établissement		par bâtiment		R,2					
		C2		300 m ²		R,1,2					
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE				Nombre maximal d'unités			Localisation			Projet d'ensemble	
C10	Établissement d'hébergement touristique général	par établissement		par bâtiment		2,2+					
		10		10							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
C20	Restaurant	par établissement		par bâtiment		R,1					
		100 m ²		100 m ²							
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES				Type			Localisation				
C30	Stationnement et poste de taxi	Intérieur		100							
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
P1	Équipement culturel et patrimonial	par établissement		par bâtiment							
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement			300 m ²							
P6	Établissement de santé avec hébergement										
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
I2	Industrie artisanale	par établissement		par bâtiment		R,1					
		100 m ²		100 m ²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178									
		Un bar est associé à un restaurant - article 221									
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225									
		La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
		Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200									
Usage contingenté :		La distance minimale entre deux endroits destinés à la location, pour une courte durée, d'une chambre à une clientèle de passage, associée à un logement est de 100 mètres - article 301									
Usage spécifiquement autorisé :		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain									
Usage spécifiquement exclu :		Un centre d'hébergement et de soins de longue durée accueillant plus de 65 personnes									
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +		3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				6 m		13 m					
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								35 %		10 %	5 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
M	1	C	a	Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				4400 m ²	5500 m ²			65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340											
Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585											



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

14090Mb

GESTION DES DROITS ACQUIS
USAGE DÉROGATOIRE Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15 Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
ENSEIGNE
TYPE Type 4 Mixte
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
<p>■ ZONE CONCERNÉE</p> <p>■ ZONE CONTIGUË</p>	
PRÉPARÉ PAR : <u> F.B. </u>	DOSSIER : <u> 2205-329 </u>
CHARGÉ DE DOSSIER : <u> S.P. </u>	PLAN No : <u> 2205-329 con </u>
DATE : <u> 19 avril 2023 </u>	 ÉCHELLE : 1 de 16 000



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

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

Expéditeur : Kélyna-Djoon Poulin,
Agente de recherche

Date : Le 13 avril 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier : 2205-329

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, relativement à la zone 14090Mb du quartier de Montcalm.

OBJET

La zone 14090Mb est approximativement localisée à l'est de la rue de Candiac, au nord de la rue Dumont et de son prolongement vers l'est, à l'ouest de l'avenue De Salaberry et au sud du chemin Sainte-Foy.

La modification au plan de zonage et à la grille de spécifications vise à permettre un projet résidentiel et commercial sur deux lots donnant sur le chemin Sainte-Foy, la rue de Candiac et la rue Dumont situés intégralement dans la zone 14090Mb.

Cette zone prévoit qu'un usage résidentiel doit être exercé au deuxième étage ou à un étage au-dessus de celui-ci puisque le rez-de-chaussée doit être occupé par un usage commercial ou public autorisé à la grille de spécifications. L'objectif de cette mesure est de favoriser une présence commerciale au rez-de-chaussée sur le chemin Sainte-Foy et sur l'avenue Cartier. Cependant, certains lots dans la zone 14090Mb donnent sur la rue Dumont, une rue résidentielle étroite, peu propice à l'opération d'un commerce.

Afin de maintenir l'obligation d'opérer un commerce (ou un usage public) au rez-de-chaussée uniquement pour les lots ou parties de lots donnant sur le chemin Sainte-Foy et l'avenue Cartier, il est proposé de créer une nouvelle zone à même la zone 14090Mb avec les lots ou parties de lots donnant sur la rue Dumont. Dans la nouvelle zone 14092Mb, les usages résidentiels seront autorisés à tous les étages, ainsi que les usages *C1 Services administratifs* et *C2 Vente au détail et services*, avec une superficie maximale de plancher limitée à 300 mètres carrés pour ce dernier. Plusieurs autres usages commerciaux et publics sont retirés. Pour ce qui est des autres dispositions de la nouvelle grille de spécifications (ex. : hauteur maximale de 13 mètres, pourcentage d'aire verte minimale, stationnement, type d'enseigne, etc.), elles sont les mêmes que celles qui sont prévues dans la grille de spécifications de la zone 14090Mb.

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

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise le grand groupe d'usages *Habitation*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 6 000 m².

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 500 m².

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

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

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

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

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte*, où l'usage H1-Logement est autorisé.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Mixte » est de 65 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 5 000 m².

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est illimitée.

Par ailleurs, le Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux normes d'implantation (ex. : aire verte et aire d'agrément), aux enseignes et aux stationnements n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (par. 4, 6 et 8).

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

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

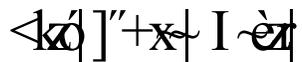
Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur*

le Schéma d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310 et du Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.



Kélyna-Djoon Poulin,
Agente de recherche

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire