
VILLE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT R.V.Q. 1358

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
RELATIVEMENT À DIVERSES DISPOSITIONS**

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 à diverses dispositions afin de permettre l'adoption des nouveaux règlements d'urbanisme.

La définition de l'affectation Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale est modifiée pour y ajouter les centres locaux de services communautaires, y retrancher les cimetières et remplacer les propriétés conventuelles par des immeubles à caractère public, institutionnel ou communautaire présentant un potentiel élevé de conversion à court ou moyen terme.

Le tableau des affectations du sol est modifié pour ajouter les Parcs et espaces verts comme affectation du sol autorisée dans la grande affectation Commerce de détail et service – urbain (CD/Su).

L'affectation Administration et service est retranchée des affectations pouvant être autorisées dans la sous-catégorie Préservation et exploitation de la forêt (AF-4).

Le texte de la section 6.5 relative à la densité d'occupation est modifié afin de donner plus de souplesse dans l'application des densités.

Le texte de la section 6.9 est modifié quant aux normes applicables à l'affectation et le lotissement dans les fortes pentes et leurs abords inférieurs et supérieurs.

RÈGLEMENT R.V.Q. 1358

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT À DIVERSES DISPOSITIONS

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

1. La section 6.3 du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990, et ses amendements, est modifiée par le remplacement de :

« Affectation Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale :

L'affectation Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale permet les usages à caractère public, institutionnel et communautaire visant à desservir la population à l'échelle des arrondissements et des quartiers. Sont ainsi permis les écoles de niveau secondaire de plus de 5 000 mètres carrés de superficie, les cimetières, les propriétés conventuelles et les immeubles assimilables présentant un potentiel élevé de conversion à court ou moyen terme. »;

par :

« Affectation Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale :

L'affectation Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale permet les usages à caractère public, institutionnel et communautaire visant à desservir la population à l'échelle des arrondissements et des quartiers. Sont ainsi permis les écoles de niveau secondaire de plus de 5 000 mètres carrés de superficie, les centres locaux de services communautaires, les immeubles à caractère public, institutionnel ou communautaire présentant un potentiel élevé de conversion à court ou moyen terme. ».

2. Le tableau 6 « *Les affectations du sol par grande affectation* », de la section 6.3, est modifié par l'addition du symbole « X » sur la ligne relative à la grande affectation « Commerce de détail et service-urbain (CD / Su) » dans la colonne relative à l'affectation du sol autorisée « Parc et espace vert ».

3. La section 6.3 de ce règlement est modifiée par le remplacement de la note de bas de page numéro 21 du tableau 6 par la suivante :

« **21.** Pour la sous-catégorie Préservation et exploitation de la forêt (AF-4) de la grande affectation Agroforestière couvrant les territoires situés hors de la zone agricole permanente, en plus des affectations du sol énumérées au

tableau 5, les affectations du sol Habitation, Commerce de vente au détail et Commerce et industrie à faible contrainte peuvent également être autorisés. Un usage autorisé par cette affectation ne peut s'implanter qu'à l'intérieur d'une bande de terrain de 70 mètres situées de part et d'autre de routes ou de chemins identifiés à la carte 10. ».

4. La section 6.5 de ce règlement est modifiée par le remplacement de :

« 6.5.1 La fonction des densités d'occupation

L'établissement de densités d'occupation permet à la Ville de procéder à une hiérarchisation de l'intensité des occupations du sol, en conformité avec sa volonté de renforcer ses pôles structurants, de consolider son territoire et de renforcer la structure urbaine. Dans cette optique, la Ville procède à une hiérarchisation des densités d'occupation selon, notamment, l'importance relative des éléments centraux, soit les grandes affectations Centre-Ville, Centre majeur d'activités, Centre de commerce et de service et Mixte.

6.5.2 Les modalités d'application des densités d'occupation

Les affectations du sol assujetties aux densités d'occupation

Des densités d'occupation sont attribuées aux grandes affectations, en fonction de certaines affectations du sol, suivant leur localisation. Certaines affectations du sol se voient attribuer des densités spécifiques suivant leur localisation sur le territoire.

Seules les affectations du sol Habitation, Commerce de vente au détail et Administration et service sont assujetties aux densités d'occupation. Ces affectations du sol et les usages et groupes d'usages qui leurs sont associées requièrent un tel encadrement en raison de leur importance actuelle et future, de leurs impacts sur la structuration et la consolidation du territoire de la ville et des dépenses publiques qu'elles entraînent.

L'application des normes

Afin de favoriser une intégration harmonieuse des gabarits et des formes urbaines, plusieurs combinaisons de densités sont établies pour la majorité des grandes affectations du sol. Ce procédé permet de déterminer des densités répondant aux grandes orientations de la ville, tout en respectant les situations locales particulières du territoire. Les combinaisons de densités apparaissent au tableau 7. Chacune de ces combinaisons détermine un secteur homogène de densité illustré au plan des densités d'occupation du sol formé des feuillets 11, 12 et 13. Ce plan indique, sur le territoire, les densités pour chacune des affectations du sol Habitation, Commerce de vente au détail et Administration et service selon des combinaisons établies au tableau 7.

Pour les grandes affectations du sol ou certaines sous-catégories d'affectation du sol, une ou plusieurs combinaisons de densités d'occupation sont identifiées relativement aux affectations du sol Habitation, Commerce de vente au détail et Administration et service. Ces combinaisons, apparaissant au tableau 7, ont été attribuées aux affectations du sol en fonction de leur localisation sur le territoire.

Les densités prescrites pour les affectations du sol Commerces de vente au détail et Administration et service s'appliquent par bâtiment selon le type de grande affectation en fonction de superficies maximales de plancher. Dans les cas des usages et groupes d'usages reliés à l'affectation du sol Commerce de vente au détail, une densité maximale de 4 000 mètres carrés de superficie de plancher par établissement est également établi au tableau 7. Toutefois, cette limitation des superficies de plancher par établissement²³ de commerce de vente au détail ne s'applique pas au commerce d'hébergement.

Pour l'affectation du sol Habitation, les densités prescrites, soit le nombre minimal ou maximal de logements à l'hectare, s'appliquent par aire d'affectation tel qu'établi au tableau 7.

²³. Un établissement de vente au détail constitue l'ensemble des installations situées dans un immeuble ou une partie d'immeuble servant à l'exploitation d'une entreprise faisant de la vente au détail.

À l'égard des secteurs situés dans la grande affectation Agroforestière (AF-4) et correspondant spécifiquement à une bande de terrain d'un maximum de 70 mètres située de part et d'autre des routes désignées à cet effet au plan d'affectation du sol, carte 10, les seuils de densité d'occupation applicables aux usages et groupes d'usages reliés au résidentiel et commerce de vente au détail sont déterminées au tableau 7.

Règle d'interprétation

Sont réputées conformes aux densités d'occupation du sol prévues au présent PDAD, les densités prévues à un règlement de zonage ou de lotissement variant d'au plus 10 % avec les premières. »;

par :

« 6.5.1 Le rôle des densités d'occupation

Afin de traduire les objectifs visant à renforcer des pôles structurants, de consolider le territoire et de renforcer la structure urbaine, le présent PDAD détermine des densités d'occupation du sol pour certaines affectations. Les densités prescrites reflètent la hiérarchisation de l'intensité de l'occupation du sol souhaitée sur le territoire par le plan de la structure urbaine.

Les densités prescrites pour l'habitation visent une densification modérée et ciblée des milieux de vie.

6.5.2 Les modalités d'application des densités d'occupation

Les affectations du sol assujetties aux densités minimales ou maximales

Les affectations du sol assujetties aux densités minimales et maximales sont les affectations Habitation, Commerce de vente au détail et Administration et service.

L'importance actuelle et future de ces affectations du sol, leur impact sur la structuration du territoire de la ville et sa consolidation ainsi que les services publics qu'elles requièrent militent en faveur d'un tel encadrement.

L'application des densités prescrites

Plusieurs combinaisons de densités sont établies pour la majorité des grandes affectations du sol. Cela permet de répondre aux objectifs du PDAD tout en respectant les situations particulières sur le territoire.

Le tableau 7 illustre les combinaisons de densités qui sont prévues sur le territoire. Ces combinaisons correspondent au cumul des plans de grandes affectations du sol, de densité d'Habitation, de densité de Commerce et de vente au détail et de densité d'Administration et service. Ce cumul équivaut à une aire d'affectation, soit une partie de territoire, comportant une homogénéité des densités et des affectations prescrites.

Les densités prescrites pour les affectations du Commerce de vente au détail et Administration et service sont des superficies maximales qui s'appliquent par bâtiment. Les stationnements intérieurs et les équipements sportifs ne sont pas inclus dans le calcul de ces densités. Dans le cas des usages ou des groupes d'usages faisant partie de l'affectation Commerce de vente au détail, une densité maximale de 4 000 mètres carrés de superficie de plancher par établissement est prescrite dans la majorité des cas. Cette limite de superficie par établissement ne s'applique pas aux commerces d'hébergement.

Pour les affectations Commerce de vente au détail et Administration et service, les densités prescrites à un règlement d'urbanisme peuvent varier d'au plus 10 % par rapport à celles prescrites au présent PDAD et seront alors réputées conformes.

Pour l'affectation Habitation, les densités prescrites, soit le nombre minimum ou maximum de logements à l'hectare, sont établies au tableau 7. Aux fins de l'examen de la conformité des règlements d'urbanisme au présent PDAD, ces densités sont calculées par aire d'affectation. Elles correspondent à la moyenne des densités résidentielles nettes prévues dans les zones comprises à l'intérieur

d'une aire d'affectation donnée. La densité résidentielle nette moyenne signifie le nombre total de logements par hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation. Le tableau 7.1 permet d'établir, à titre indicatif, une correspondance entre les gabarits de construction résidentielle et les densités prescrites :

L'examen de la conformité des règlements d'urbanisme au présent PDAD doit tenir compte des situations particulières, notamment dans le cas d'insertion en milieu bâti. Dans ce cas, la densité prévue aux règlements d'urbanisme peut être inférieure afin qu'elle respecte les caractéristiques du cadre bâti environnant, le caractère mixte des constructions existantes ou projetées, la présence des contraintes naturelles ou anthropiques ou encore la présence de milieux naturels. Les nouveaux lotissements doivent respecter les densités prescrites au tableau 7. Dans ce cas, les densités prescrites aux règlements d'urbanisme peuvent varier d'au plus 10 % par rapport aux densités prescrites au présent PDAD et sont réputées conformes à ce dernier. Les densités peuvent être inférieures afin de prendre en considération la présence de contraintes naturelles ou anthropiques, la présence de milieux naturels à protéger ou encore le caractère mixte des constructions projetées.

Dans la grande affectation Agroforestier (AF-4), les densités d'occupation prescrites pour les affectations Habitation et Commerce de vente au détail sont déterminées au tableau 7. Elles s'appliquent à une bande de terrain d'une profondeur maximale de 70 mètres de part et d'autre des routes désignées au plan des grandes affectations du sol. ».

5. La section 6.5 de ce règlement est modifiée par l'addition, après le tableau 7, du tableau suivant :

« *Tableau 7.1 : Correspondance entre les gabarits des constructions, la superficie de terrain et les seuils de densité prescrits :*

Densité (logement / hectare)				
	8 et moins	15 et plus	30 et plus	65 et plus
Gabarit	petit de 1 à 3 logements	petit de 1 à 3 logements	moyen de 1 à 12 logements	fort plus de 12 logements
Superficie moyenne de terrain par logement (cible)	minimum 2 500 mètres carrés	maximum 667 mètres carrés	maximum 333 mètres carrés	maximum 154 mètres carrés

6. La section 6.9 de ce règlement est modifiée par le remplacement de :

« **3.** L'affectation et le lotissement dans les fortes pentes et leurs abords inférieurs et supérieurs

L'affectation du sol, sur les terrains situés dans les fortes pentes ou les abords de pentes identifiées à la carte 20, est assujettie aux prohibitions suivantes :

- Un terrain possédant une pente moyenne supérieure à 14 degrés ne peut être affecté à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de remblai et de déblai;
- Une bande de terrain d'au moins 20 mètres de profondeur calculée à partir de la ligne de crête du talus ne peut être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal ni faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai;
- Une bande de terrain d'au moins 10 mètres de profondeur calculée à partir de la base du talus de la forte pente ne peut être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal ni faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai.

À l'exception des travaux de déblais et de remblais, les prohibitions énumérées précédemment ne visent pas les terrains et abords de terrains de fortes pentes construits au plus tard le 1^{er} avril 1986 conformément aux réglementations en vigueur et disposant à cette date des services d'aqueduc et d'égout. Finalement, ces prohibitions ne visent pas un immeuble affecté à des fins publiques ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

Sur ces mêmes terrains, les opérations cadastrales suivantes sont prohibées :

- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec un terrain possédant une pente moyenne supérieure à 14 degrés;
- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts avec une bande de terrain d'au moins 20 mètres de profondeur calculée à partir de la ligne de crête du talus;
- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts avec une bande de terrain d'au moins 10 mètres de profondeur calculée à partir de la base du talus de la forte pente;
- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec un terrain possédant une pente moyenne supérieure de 14 degrés ou avec une bande de terrain d'au moins 20 mètres de

profondeur calculée à partir de la ligne de crête du talus ou avec une bande de terrain d'au moins 10 mètres de profondeur calculée à partir de la base du talus de la forte pente.

Les prohibitions énumérées précédemment ne visent pas un immeuble affecté à des fins publiques ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

Les prohibitions concernant l'affectation du sol et les opérations cadastrales énumérées précédemment, relatives à la bande de terrain de 10 mètres de profondeur calculée à partir de la base du talus de la forte pente, ne s'appliquent pas sur les lots 1 212 391, 1 212,306, 1 315 186, 1 212 305, 1 212 314, 1 212 734, 1 213 142, 1 213 000, 1 213 676, 1 213 684, 1 213 562, 1 213 621, 1 213 622, 1 213 677, 1 213 685, 1 213 686, 1 215 339, 1 314 663, 1 477 041, 1 477 042 et 1 477 044 du cadastre du Québec lorsque les documents suivants sont déposés à la ville préalablement à la réalisation d'un projet;

- Un plan réalisé par un arpenteur-géomètre illustrant la zone de forte pente, supérieure à 14 degrés et les limites de la bande de terrain de dix mètres de profondeur, calculée à partir de la ligne du pied du talus;
- Une expertise réalisée par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec certifiant la possibilité d'ériger une construction dans la bande de terrain de 10 mètres tout en assurant la stabilité de la forte pente et la sécurité des occupants situés au pied de cette forte pente et établissant les mesures nécessaires pour assurer cette protection;
- Un plan d'aménagement forestier accompagné d'un programme de gestion sanitaire de la forte pente à réaliser sur le terrain situé dans une forte pente. »;

par :

« **3.** L'affectation et le lotissement dans les fortes pentes et leurs abords inférieurs et supérieurs

L'affectation du sol, sur les terrains situés dans les fortes pentes ou les abords de pentes identifiées à la carte 20, est assujettie aux prohibitions suivantes :

- Un terrain possédant une pente moyenne supérieure à 14 degrés sur une hauteur d'au moins cinq mètres ne peut pas être affecté à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut pas faire l'objet de travaux de remblai et de déblai;
- Une bande de terrain d'une profondeur d'au moins deux fois la hauteur de la forte pente calculée à partir de la ligne de crête du talus, sans que cette

profondeur ne dépasse 20 mètres de profondeur ne peut pas être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal ni faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai;

- Une bande de terrain d'une profondeur d'au moins la moitié de la hauteur de la forte pente calculée à partir de la base du talus de la forte pente, sans que cette profondeur ne dépasse dix mètres, ne peut pas être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal ni faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai.

À l'exception des travaux de déblai et de remblai, les prohibitions énumérées précédemment ne visent pas les terrains et abords de terrains de fortes pentes construits au plus tard le 1^{er} avril 1986 conformément à la réglementation en vigueur et disposant à cette date des services d'aqueduc et d'égout. Finalement, ces prohibitions ne visent pas un immeuble affecté à des fins publiques ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

Sur ces mêmes terrains, les opérations cadastrales suivantes sont prohibées :

- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec un terrain possédant une pente moyenne supérieure à 14 degrés sur une hauteur d'au moins cinq mètres;
- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts avec une bande de terrain d'une profondeur d'au moins deux fois la hauteur de la forte pente calculée à partir de la ligne de crête du talus, sans que cette profondeur ne dépasse 20 mètres;
- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts avec une bande de terrain d'une profondeur d'au moins la moitié de la hauteur de la forte pente calculée à partir de la base du talus de la forte pente, sans que cette profondeur ne dépasse dix mètres;
- Celles ayant pour objet de former un ou plusieurs lots distincts à l'intérieur ou avec un terrain possédant une pente moyenne supérieure de 14 degrés sur une hauteur d'au moins cinq mètres ou avec une bande de terrain d'une profondeur d'au moins deux fois la hauteur de la forte pente calculée à partir de la ligne de crête du talus, sans que cette profondeur ne dépasse 20 mètres ou avec une bande de terrain d'au moins la moitié de la hauteur de la forte pente calculée à partir de la base du talus de la forte pente, sans que cette profondeur ne dépasse dix mètres.

Les prohibitions énumérées précédemment ne visent pas un immeuble affecté à des fins publiques ou à un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes.

Les prohibitions concernant l'affectation du sol et les opérations cadastrales énumérées précédemment, relatives à la bande de terrain de dix mètres de profondeur calculée à partir de la base du talus de la forte pente, ne s'appliquent pas sur les lots 1 212 391, 1 212,306, 1 315 186, 1 212 305, 1 212 314, 1 212 734, 1 213 142, 1 213 000, 1 213 676, 1 213 684, 1 213 562, 1 213 621, 1 213 622, 1 213 677, 1 213 685, 1 213 686, 1 215 339, 1 314 663, 1 477 041, 1 477 042 et 1 477 044 du cadastre du Québec lorsque les documents suivants sont déposés à la ville préalablement à la réalisation d'un projet :

- Un plan réalisé par un arpenteur-géomètre illustrant la zone de forte pente, supérieure à 14 degrés et les limites de la bande de terrain de dix mètres de profondeur, calculée à partir de la ligne du pied du talus;
- Une expertise réalisée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec certifiant la possibilité d'ériger une construction dans la bande de terrain de dix mètres tout en assurant la stabilité de la forte pente et la sécurité des occupants situés au pied de cette forte pente et établissant les mesures nécessaires pour assurer cette protection;
- Un plan d'aménagement forestier accompagné d'un programme de gestion sanitaire de la forte pente à réaliser sur le terrain situé dans une forte pente. ».

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

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement à diverses dispositions afin de permettre l'adoption des nouveaux règlements d'urbanisme.

La définition de l'affectation Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale est modifiée pour y ajouter les centres locaux de services communautaires, y retrancher les cimetières et remplacer les propriétés conventuelles par des immeubles à caractère public, institutionnel ou communautaire présentant un potentiel élevé de conversion à court ou moyen terme.

Le tableau des affectations du sol est modifié pour ajouter les Parcs et espaces verts comme affectation du sol autorisée dans la grande affectation Commerce de détail et service – urbain (CD/Su).

L'affectation Administration et service est retranchée des affectations pouvant être autorisées dans la sous-catégorie Préservation et exploitation de la forêt (AF-4).

Le texte de la section 6.5 relative à la densité d'occupation est modifié afin de donner plus de souplesse dans l'application des densités.

Le texte de la section 6.9 est modifié quant aux normes applicables à l'affectation et le lotissement dans les fortes pentes et leurs abords inférieurs et supérieurs.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.