Demande de dérogation mineure

30 septembre 2026

Comité consultatif d'urbanisme de
l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Demande : 20260925-039

Objet : Demande de dérogation mineure pour la propriété sise au **86, boulevard des Étudiants**, lot 5 886 454, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville–Les Châtels, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Exposé : Demande de dérogation mineure visant à rendre réputés conforme, pour l'agrandissement d'un équipement sportif et de loisirs, situé sur le lot 5 886 454 du cadastre du Québec, correspondant au **86, boulevard des Étudiants** :

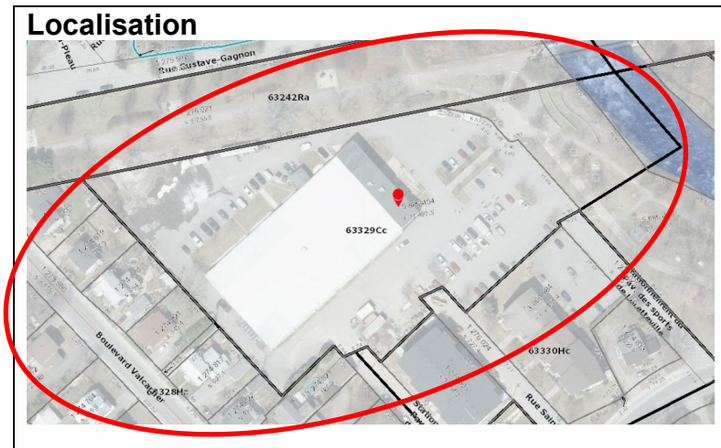
- La marge arrière à 6,6 mètres alors que la norme est de 12 mètres;
- Le pourcentage minimal d'aire verte à 13,5 % alors que la norme est de 20 %.

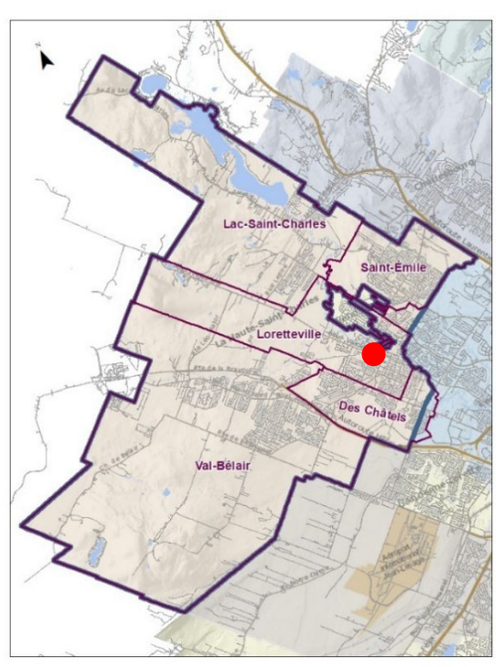
Le tout, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme, R.C.A.6V.Q. 4.

Description du projet : La présente demande vise à permettre l'agrandissement de l'aréna pour accueillir un centre de pickleball.

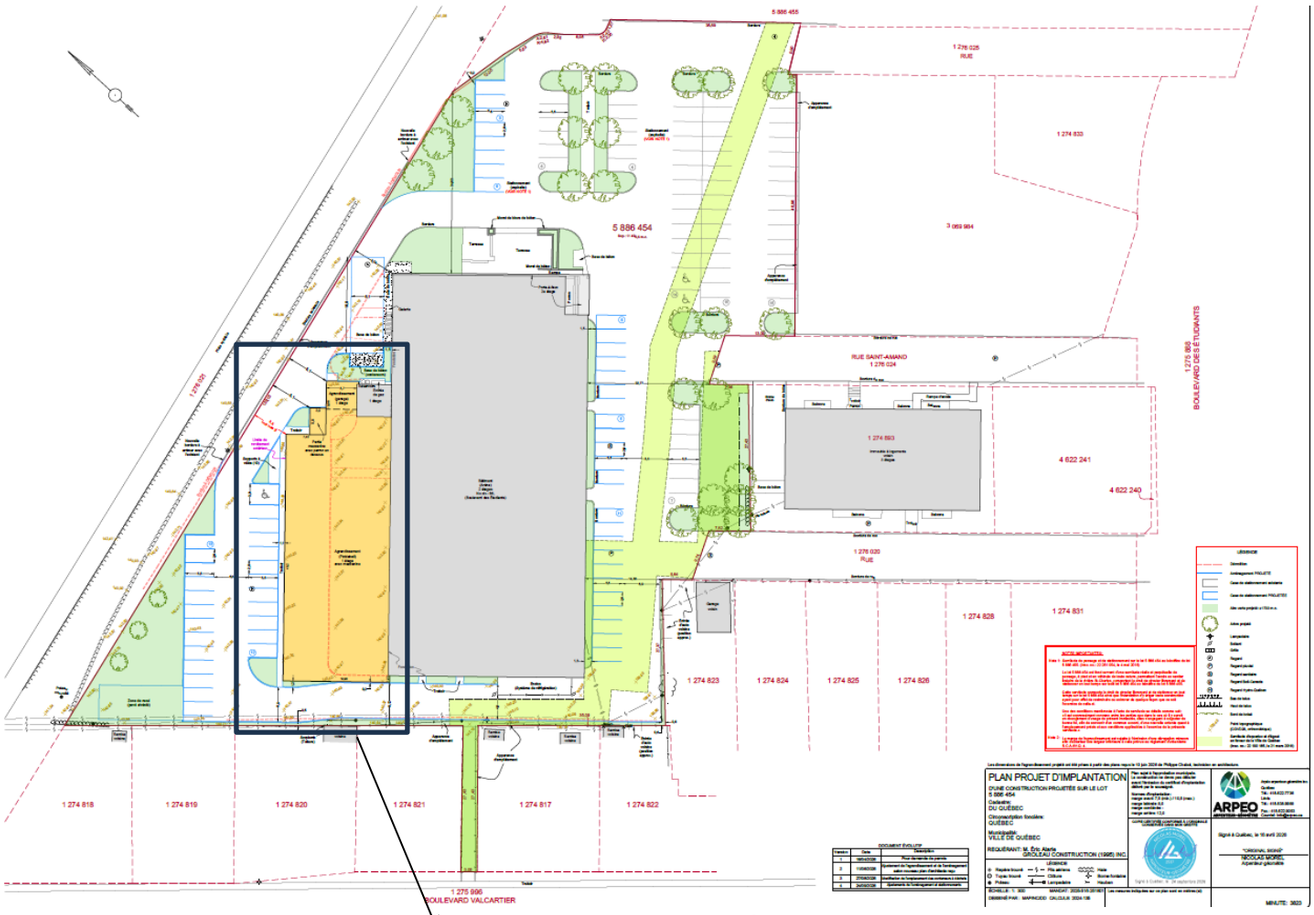
Vue aérienne

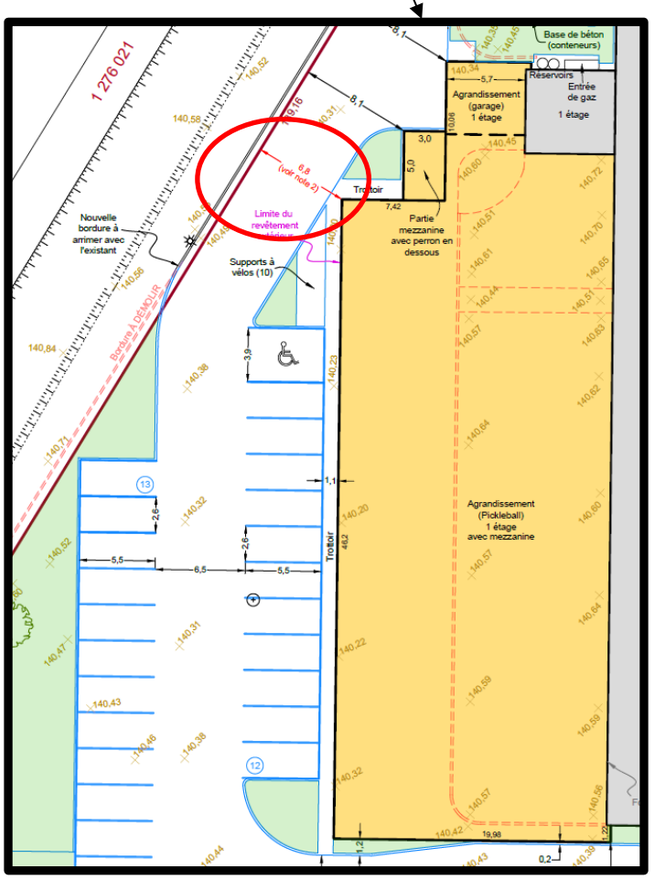
Localisation





Plan du projet d'implantation





DONNÉES DE PROJET

LOCALISATION	
ADRESSE :	86, BOULEVARD DES ÉTUDIANTS, QUÉBEC, QC, G2A 2M7
MUNICIPALITÉ:	VILLE DE QUÉBEC, ARRONDISSEMENT LA HAUTE SAINT-CHARLES, QUARTIER LORETTEVILLE (6-3)
NUMÉRO DE LOT:	5 886 454
SUPERFICIE DU LOT:	11490,5 m.c.
ZONE:	63329Cc (ZONAGE VDQ)

DONNÉES D'IMPLANTATION	
USAGES PROJETÉS :	ARÉNA - C3 (RVQ) / A3 (CNB) PICKLEBALL (GYMNASE) - C3 (RVQ) / A2 (CNB)
NOMBRE D'ÉTAGES:	1
HAUTEUR PROJETÉE:	±9m BAT. EXISTANT (SOL ADJACENT @ TOITURE POINT HAUT)
% D'OCCUPATION DU SOL:	NON APPLICABLE SELON GRILLE DE SPÉCIFICATIONS
% D'AIRE VERTE :	EXISTANT: ±15% (1750 m.c.), RÉAMÉNAGEMENT: ±14% (1620 m.c.)
MARGE DE RECUL AVANT	14,4m (MIN. 7,5m, MAX 10,5m)DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS
MARGES DE RECUL LATÉRALES	8,14 m (MIN. 8 m):
MARGES DE RECUL ARRIÈRE	AGRANDISSEMENT 6,895m (MIN. 12m) EXISTANT 8m (6,1m MIN. AU MOMENT DE LA CONSTRUCTION)
STATIONNEMENT:	EXISTANT: 104 CASES INCLUANT 2 CASES POUR PERS. À MOBILITÉ RÉDUITE. RÉAMÉNAGEMENT: 117 CASES (+13 CASES POUR AGRANDISSEMENT) REQUIS POUR AGRANDISSEMENT: 1 CASE / 40m.c. x 80% (20 CASES MIN.) REQUIS POUR ARÉNA: 1 CASE / 6 SIÈGES = 575 SIÈGES / 6 = 96 CASES TOTAL: 117 CASES OBTENUES (MIN. 116 CASES)

Situation actuelle

Plan du projet

Annexes

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24 **R.V.Q. 3068** **63329Cc**

USAGES AUTORISÉS

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C1 Services administratifs	200 m²			
C2 Vente au détail et services	200 m²			
C3 Lieu de rassemblement				
PUBLIQUE	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
P1 Équipement culturel et patrimonial				

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE
R1 Parc
R2 Équipement récréatif extérieur de proximité

USAGES PARTICULIERS
Usage associé : Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212
Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210
Usage spécifiquement autorisé : Marché aux puces temporaire - article 133

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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				20 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	7.5 m	8 m			12 m		20 %	

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
Ru 3 E f	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	2200 m²	2200 m²	1100 m²		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE
Général

GESTION DES DROITS ACQUIS

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2

ENSEIGNE

TYPE
Type 9 Public ou récréatif

900. Un bâtiment principal dérogatoire protégé peut être agrandi pourvu que l'agrandissement soit conforme.

Malgré le premier alinéa, les travaux suivants sont autorisés :

1° un tel bâtiment qui empiète dans la marge avant d'au plus 1,5 mètre ne peut être agrandi, dans cette marge avant, qu'en cour latérale, sur une distance d'au plus 25 % de la largeur de la façade à la date de l'entrée en vigueur du règlement dont découle la protection par droits acquis et en prolongeant en ligne droite le mur de la façade dans cette cour;

2° un tel bâtiment qui sert à un usage de la classe *Agriculture* peut être agrandi s'il n'en résulte pas une aggravation de la dérogation du chapitre VIII, le cas échéant, et si l'agrandissement est par ailleurs conforme;

3° un tel bâtiment peut être agrandi et modifié, même si les normes minimales inscrites à la grille de spécifications suivantes ne sont pas atteintes, pourvu qu'il n'en résulte pas une aggravation de la norme concernée :

a) le pourcentage d'occupation au sol;

b) le pourcentage d'aire verte;

c) le pourcentage de grands logements;

d) la superficie de l'aire d'agrément;

e) la largeur de la façade principale d'un bâtiment principal;

4° un tel bâtiment qui déroge à la norme de l'article 325.0.2 peut être agrandi et modifié pourvu que cet agrandissement ou cette modification n'entraîne aucune dérogation additionnelle;

5° un tel bâtiment dont l'implantation contrevient à une disposition relative à la hauteur minimale ou au nombre minimal d'étages peut être agrandi pourvu que l'agrandissement n'excède pas 25 % de la projection au sol de ce bâtiment à la date de l'entrée en vigueur du règlement dont découle la protection par droits acquis.

Analyse

Objets et motifs de refus ou d'acceptation	Respect du critère? OUI	Respect du critère? NON
1) La dérogation mineure demandée respecte les objectifs du plan d'urbanisme. *Justification : Les objets de la demande n'ont aucun impact sur les objectifs du plan d'urbanisme.*	☒	☐
2) L'application de la réglementation sur l'urbanisme a pour effet de causer un préjudice sérieux au propriétaire. *Justification : L'application de la réglementation entraîne un préjudice significatif pour le propriétaire, puisque l'arrimage avec l'aménagement intérieur ne permet pas d'agrandir le bâtiment en respectant la marge arrière prescrite aux règlements. Par conséquent, il n'est pas possible de localiser autrement l'agrandissement considérant la forme du lot.* *De plus, l'aire verte ne peut être augmentée sur la surface du lot suivant le réaménagement de l'aire de stationnement, l'augmentation du nombre de cases de stationnement (conformément au règlement) et du respect des normes du règlement d'incendie (section en pavé alvéolé pour les manœuvres du camion de pompier). Actuellement, le pourcentage d'aire verte sur le lot est de 15 % (1 750 m²). Toutefois, le nouvel aménagement diminue l'aire verte à 14 % (1 620 m²), pour une superficie de 130 m². Le pavé alvéolé n'est pas considéré dans le calcul de la superficie d'aire verte (superficie de 102 m²).*	☒	☐
3) La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. *Justifications :* - *La marge demeure adéquate malgré l'octroi de la dérogation mineure;* - *La localisation du lot est adjacente au corridor des Cheminots et du parc Jean-Roger-Durand, une diminution de l'aire verte de 1 % ne sera pas visible.*	☒	☐
4) La dérogation mineure ne doit pas aggraver les risques en matière de sécurité publique, de santé publique ou porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général. *Justification : Les objets de la demande de dérogation demandée ont des effets nuls sur la sécurité ou la santé publique, la qualité de l'environnement ou le bien-être général.*	☒	☐

Recommandation

En conséquence, il est recommandé au comité consultatif d'urbanisme d'être favorable à la présente demande, soit de rendre réputés conformes, pour l'agrandissement d'un équipement sportif et de loisirs, situé sur le lot 5 886 454 du cadastre du Québec, correspondant au **86, boulevard des Étudiants** :

- La marge arrière à 6,6 mètres alors que la norme est de 12 mètres;
- Le pourcentage minimal d'aire verte à 13,5 % alors que la norme est de 20 %.

Le tout, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme, R.C.A.6V.Q. 4.