



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-195 Date : 28 Avril 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 23 Mai 2023
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223 (5055, 3e Avenue Ouest, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue)
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.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-420 en date du 16 août 2022.	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.	
Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.	
RECOMMANDATION	
PREMIÈRE ÉTAPE :	
1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223 (5055, 3e Avenue Ouest, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue);	
2° de tenir, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une assemblée publique de consultation qui aura lieu le 8 juin 2023, à 19 h, au Chalet Henri-Casault, 5395, 4e Avenue Ouest (salle Henri-Casault);	
3° 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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223 (5055, 3e Avenue Ouest, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue);	
2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223 (5055, 3e Avenue Ouest, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue).	
TROISIÈME ÉTAPE :	
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223 (5055, 3e Avenue Ouest, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue).	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-195 Date : 28 Avril 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 23 Mai 2023
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, R.C.A.4V.Q. 223 (5055, 3e Avenue Ouest, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue)
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique) Règlement R.C.A.4V.Q. 223 (électronique) Compte-rendu de l'atelier participatif (électronique) Fiche de rétroaction (électronique) Plan de zonage actuel (électronique) Grille de spécifications en vigueur (électronique) Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Emmanuel Bel	Favorable 2023-05-09
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Stephan Bugay	Favorable 2023-05-09
Julie-B Desjardins Par Martin-A Bouchard	Favorable 2023-05-09
Alain Perron	Favorable 2023-05-09
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	Date: 2023-05-23
CA4-2023-0066	



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG

QUARTIER 4-6

ZONE VISÉE : 46035Cc

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

RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

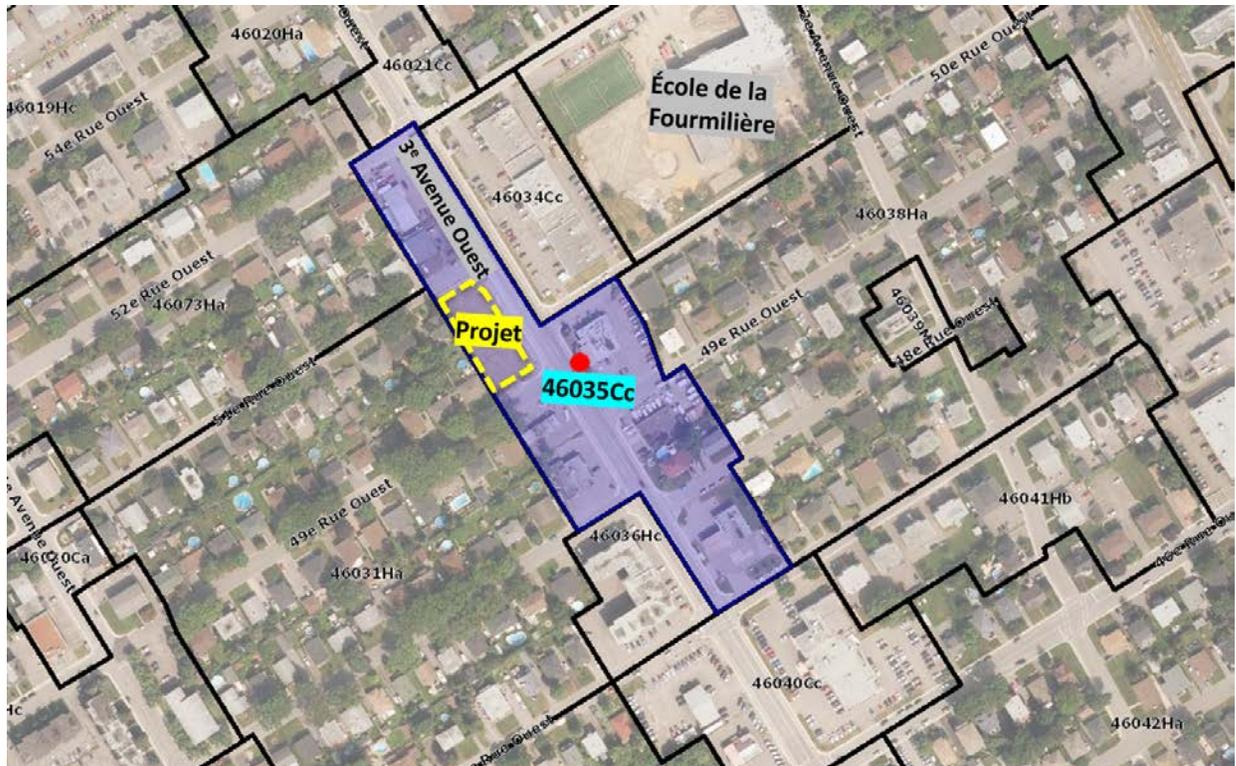
Dossier 2205-511

VERSION DU 2023-04-28

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 46035Cc est située approximativement à l'est de la 4e Avenue Ouest, au sud de la 52e Rue Ouest, à l'ouest de la 2e Avenue Ouest et au nord de la 47e Rue Ouest.



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

Le 13 février 2023, M. Guillaume Fafard (Quinzhee) a déposé une demande de modification au règlement d'urbanisme afin de réaliser un projet immobilier résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest (lot 1 035 300).

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 27 logements avec une aire de stationnement souterraine de 26 cases. La volumétrie du bâtiment propose une forme en « U » avec des hauteurs de deux à quatre étages. Un volume principal du bâtiment serait implanté parallèlement à la 3^e Avenue Ouest et atteindrait quatre étages (environ 13 mètres). Deux volumes moins élevés (trois et deux étages) seraient implantés dans la partie ouest du lot.

Le terrain visé est situé dans la zone commerciale 46035Cc qui regroupe plusieurs propriétés de part et d'autre de la 3^e Avenue Ouest. Bien qu'étant commerciale au plan de zonage, la zone comprend également quelques propriétés résidentielles.

Plus largement, il y a une mixité d'usages effective le long de la 3^e Avenue Ouest entre la 55^e Rue Ouest et la 41^e Rue Ouest. Le secteur est bien desservi en transport en commun, notamment avec le passage

d'un Métrobus sur la 3^e Avenue Ouest. L'autorisation de l'usage résidentiel le long de cette artère favoriserait une requalification du secteur.

Il est proposé de modifier les normes prescrites dans la zone 46035Cc. Les principales modifications sont décrites ci-dessous et l'ensemble de celles-ci se trouvent dans la section « modification proposée » de la présente fiche.

La zone commerciale 46035Cc serait transformée en zone mixte par l'autorisation du groupe d'usages *H1 Logement*. Afin de maintenir la mixité d'usages dans la zone, certains usages commerciaux et institutionnels seraient conservés, alors que d'autres seraient retirés.

Toutefois, afin de ne pas rendre dérogatoires les établissements existants opérant des usages des groupes *C31 Poste de carburant* et *C36 Atelier de réparation*, ces derniers seraient contingentés selon le nombre d'établissements existants.

La hauteur serait augmentée de 12 mètres à 13 mètres et le nombre d'étages serait retiré. Ces modifications permettraient la construction de bâtiments de quatre étages, au lieu d'un maximum de trois étages actuellement.

Cependant, afin d'assurer une transition dans la volumétrie des bâtiments par rapport aux secteurs résidentiels de petit gabarit, situés de part et d'autre de la 3^e Avenue Ouest, un angle d'éloignement de 50 degrés serait exigé par rapport aux zones 46031Ha, 46038Ha et 46073Ha. Cette norme conduirait à une diminution des hauteurs à proximité des zones résidentielles contiguës.

D'autre part, l'aire verte minimale de 10 % du lot serait augmentée à 25 %. Cette modification permettrait une plus grande végétalisation de la zone et participerait à la réduction des îlots de chaleur. Une proportion de 50 % de l'aire verte exigée devrait être localisée dans les cours latérales et les cours arrière afin d'assurer une végétalisation des cours situées du côté des zones résidentielles contiguës.

Enfin, toujours dans cette volonté d'assurer une transition adéquate entre la zone mixte de la 3^e Avenue Ouest et les zones résidentielles contiguës, une exigence de plantation d'arbres serait prescrite. Ainsi, un arbre pour chaque tranche de 75 mètres carrés devrait être planté ou maintenu dans les cours localisées du côté de ces zones.

La modification réglementaire proposée permettrait de consolider la trame urbaine par la construction d'un terrain vacant. Elle permettrait également de bonifier l'offre de logement par la réalisation du projet immobilier et par le changement de vocation de la zone.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifications à la grille de la zone 46035Cc :

- Modifier – La dominante de la zone en Mb, au lieu de Cc.

Usages

- Ajouter – Le groupe d'usages *H1 Logement* dans des bâtiments isolés d'un minimum de quatre logements et sans maximum.
- Retirer – Les groupes d'usages *C3 Lieu de rassemblement*, *P1 Équipement culturel et patrimonial*, *P2 Équipement religieux*.
- Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un seul – article 301 ».
- Ajouter – Le contingentement suivant : « Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C36 Atelier de réparation* est de deux – article 301 ».
- Retirer – La mention « Un logement est associé à certains usages – article 194 ».

Bâtiment

- Augmenter – La hauteur maximale à 13 mètres, au lieu de 12 mètres.
- Retirer – Le nombre maximal d'étages.
- Diminuer – La marge avant à cinq mètres au lieu de sept mètres.
- Augmenter – La marge latérale à deux mètres au lieu de zéro mètre.
- Retirer – La largeur combinée des cours latérales.
- Diminuer – La marge arrière à huit mètres au lieu de dix mètres.
- Augmenter – L'aire verte à 25 % au lieu de 10 %.

- Ajouter – La mention « **50 %** de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière – article 400.0.1 »
- Ajouter – La mention « Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de **50 degrés** à la limite des zones **46031Ha, 46038Ha et 46073Ha** – article 331.0.1 »
- Ajouter – La mention « Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement – article 339 »

Stationnement

- Ajouter – La mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3^e Avenue Ouest est prohibé – article 633.0.1 »

Autres dispositions particulières

- Ajouter – La mention « Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une **cour latérale ou arrière contiguë à la zone 46031Ha, 46038Ha ou 46073Ha** pour chaque tranche de **75 mètres carrés** dans cette cour – article 483 ».



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Charlesbourg

RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 223

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 46035CC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, située approximativement à l'est de la 4^e Avenue Ouest, au sud de la 52^e Rue Ouest, à l'ouest de la 2^e Avenue Ouest et au nord de la 47^e Rue Ouest.

D'abord, la dominante et la valeur sont dorénavant « Mb » ce qui correspond à « mixte de quartier ». En outre, les usages du groupe H1 logement sont maintenant autorisés dans un bâtiment isolé d'un minimum de quatre logements, tandis que les usages des groupes C3 lieu de rassemblement, P1 équipement culturel et patrimonial et P2 équipement religieux ne sont plus permis. De plus, le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C31 poste de carburant est fixé à un, alors que celui des usages du groupe C36 Atelier de réparation est fixé à deux. Par ailleurs, un logement associé à certains usages n'est plus autorisé.

La hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à treize mètres et il n'y a plus de nombre d'étages maximal. Relativement au calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment principal de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment principal qui ne comporte aucun logement, une règle particulière s'applique. Celle-ci doit mesurer au centre d'une façade qui suit une ligne verticale située entre le niveau du milieu de la chaussée de la rue adjacente à cette façade et une ligne horizontale passant par la partie la plus élevée du bâtiment principal. Également, la marge avant est diminuée à cinq mètres, la marge latérale est augmentée à deux mètres, la marge arrière est diminuée à huit mètres et il n'y a plus de largeur combinée des cours latérales. Dorénavant, le pourcentage d'aire verte minimale est haussé à 25 % et 50 % de cette superficie doit être localisée dans la cour latérale et la cour arrière. De surcroît, toute partie d'un bâtiment doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 50 degrés à la limite des zones 46031Ha, 46038Ha et 46073Ha. Au surplus, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal situé du côté de la 3^e Avenue Ouest est prohibé. Enfin, certaines normes particulières s'appliquent à la plantation d'arbres.

RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 223

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 46035CC**

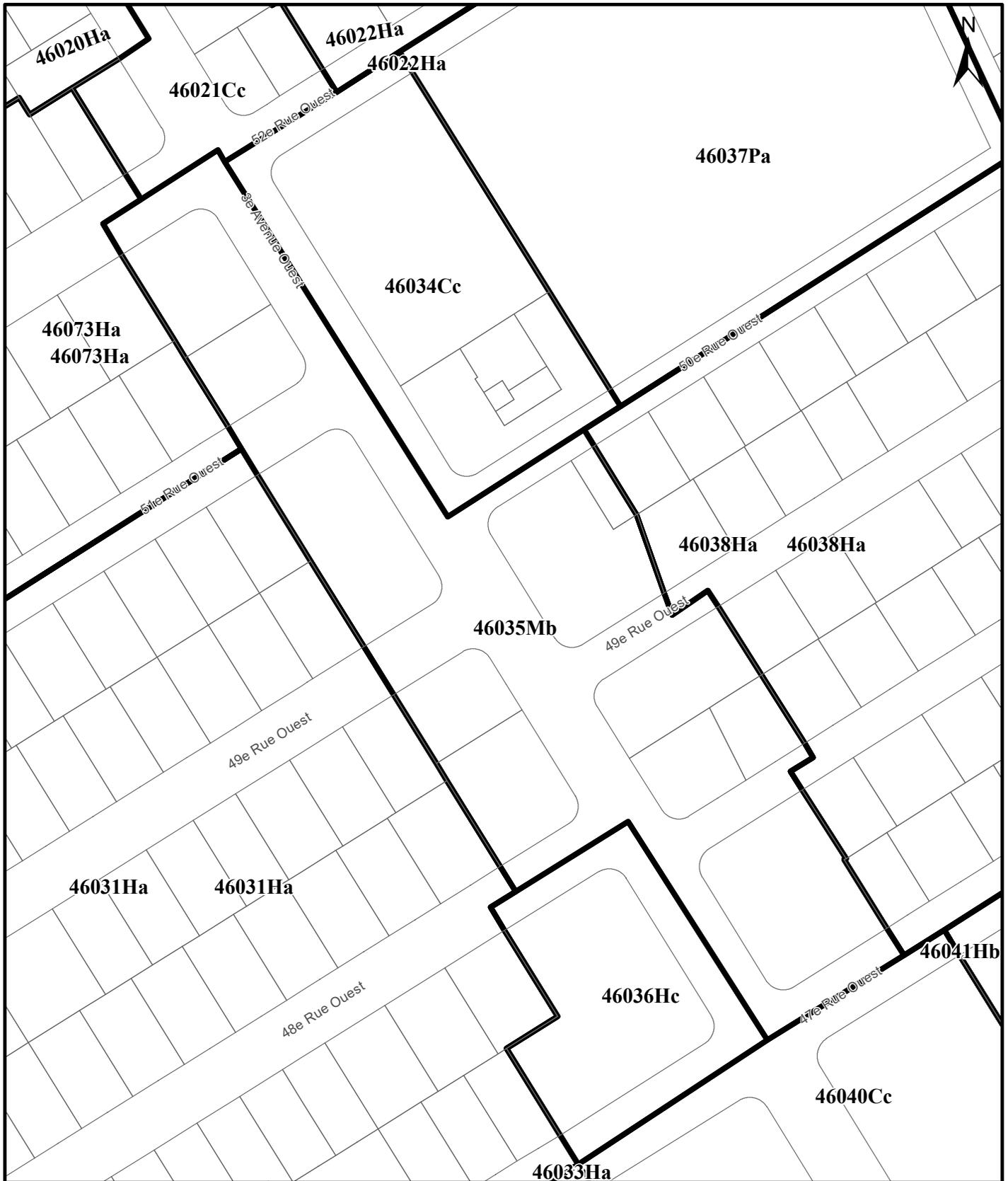
LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DE CHARLESBOURG, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA4Q46Z01, par le remplacement de la référence alphanumérique de la zone 46035Cc par « 46035Mb », le tout tel qu'illustré au plan numéro RCA4VQ223A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par :
 - 1° la suppression de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 46035Cc;
 - 2° l'insertion de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 46035Mb de l'annexe II du présent règlement.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA4VQ223A01



 VILLE DE QUÉBEC SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA4Q46Z01	
	Date du plan : <u>2023-04-14</u> No du règlement : <u>R.C.A.4V.Q.223</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA4VQ223A01</u> Échelle : <u>1:1 500</u>

ANNEXE II

(*article 2*)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

46035Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment									
H1	Logement	Minimum		4	0	0					
		Maximum			0	0					
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										
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C20	Restaurant										
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C31	Poste de carburant										
C36	Atelier de réparation										
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221									
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301									
		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C36 atelier de réparation est de deux - article 301									
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85									
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		10 m		5.5 m	13 m						
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Superficie d'agrément			
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		5 m	2 m			8 m	15 %	Pourcentage d'aire verte minimale	25 %		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
M	2 C c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339											
50% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière - article 400.0.1											
Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 50 degrés à la limite des zones 46031Ha, 46038Ha et 46073Ha - article 331.0.1											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant A											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3e Avenue Ouest est prohibé - article 633.0.1											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un arbre d'un diamètre minimal de 0,05 mètres mesuré à 1,3 mètres au-dessus du niveau du sol doit être préservé ou planté dans une cour latérale ou arrière contiguë à la zone 46031Ha, 46038Ha ou 46073Ha pour chaque tranche de 75 mètres carrés dans cette cour - article 483											

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46035Cc, située approximativement à l'est de la 4^e Avenue Ouest, au sud de la 52^e Rue Ouest, à l'ouest de la 2^e Avenue Ouest et au nord de la 47^e Rue Ouest.

D'abord, la dominante et la valeur sont dorénavant « Mb » ce qui correspond à « mixte de quartier ». En outre, les usages du groupe H1 logement sont autorisés dans un bâtiment isolé d'un minimum de quatre logements, tandis que les usages des groupes C3 lieu de rassemblement, P1 équipement culturel et patrimonial et P2 équipement religieux ne sont plus permis. De plus, le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C31 poste de carburant est fixé à un, alors que celui des usages du groupe C36 Atelier de réparation est fixé à deux. Par ailleurs, un logement associé à certains usages n'est plus autorisé. D'autres modifications visent également les objets suivants : la hauteur maximale d'un bâtiment principal et le calcul de cette hauteur, le pourcentage d'aire verte minimale, les marges avant, latérale et arrière, l'aménagement d'une aire de stationnement et les normes concernant la plantation d'arbres.



Projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest Quartier 4-6

Compte-rendu de l'atelier d'échanges

Le mercredi 12 octobre 2022, à 19 h

Rencontre en salle

DATE DE LA SÉANCE : le mercredi 12 octobre 2022, à 19 h

ENDROIT : Chalet Henri-Casault, salle Henri-Casault, 5395, 4^e Avenue Ouest

NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 23 participants

Vingt-trois (23 participants), incluant quinze (15) résidants du secteur concerné, cinq (5) intervenants de la Ville et trois (3) représentants du promoteur

PARTICIPENT À LA RENCONTRE

Ville de Québec :

M. Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg;

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire.

Représentants du promoteur :

M. Guillaume Fafard, architecte, Quinzhee architecture;

M^{me} Camille Eustache, stagiaire, Quinzhee architecture;

M. Sébastien Roseberry, promoteur.

Autres ressources pour répondre aux questions :

M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement;

M. Dave Côté, technicien à la circulation et au transport, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente.

Animation: Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

Atelier d'échanges qui précède d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

- L'atelier vise à échanger avec les citoyens au sujet du projet résidentiel;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens liés au projet;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir.

ORDRE DU JOUR

18 h 30 Accueil des intervenants

19 h 00 Ouverture par l'animateur

Projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest – Quartier 4-6
Atelier d'échanges

Compte-rendu

19 h 05	Mot de bienvenue et introduction
19 h 10	Présentation des objectifs de l'atelier d'échanges
19 h 15	Explications sur le déroulement de l'activité
19 h 20	Présentation du projet résidentiel par le représentant du promoteur
19 h 35	Présentation sur le contexte règlementaire lié au projet et prochaines étapes de consultation publique par le représentant de la Ville
19 h 45	Questions et précisions sur le contenu des présentations
20 h 00	Atelier d'échanges
20 h 40	Mot de la fin et remerciements
20 h 45	Fin de l'activité

QUESTIONS DE PRÉCISIONS SUR LES PRÉSENTATIONS

- En faisant référence à la coupe transversale de l'immeuble, un résidant demande des précisions concernant la hauteur du bâtiment aussi que sur le nombre d'étages prévus. Il souhaite avoir une idée plus claire du gabarit de la bâtisse. D'autre part, étant donné qu'il s'agit d'un terrain où auparavant il y avait une station de service avec essence, il souhaite savoir s'il y a des études du sol et si le terrain a été décontaminé.

Réponse du promoteur : *Il s'agit d'un bâtiment à quatre étages avec un stationnement souterrain. L'étage « 0 » est au sous-sol et il est bien le stationnement souterrain. Le plancher du premier étage se trouverait à la hauteur de la chaussée. À noter que la partie en arrière de la façade est à trois étages. Concernant l'état du terrain, il a été déjà décontaminé. Sinon, nous ne pourrions pas demander du financement aux institutions financières et entamer les démarches auprès de la Ville pour la construction de l'immeuble.*

- Le même citoyen demande si les appartements seront vendus ou si ceux-ci seront loués.

Réponse du promoteur : *Il s'agit d'un bâtiment à logements. Il y aura un seul propriétaire qui s'occupera de la gestion de l'immeuble.*

- Une citoyenne demande à savoir le nom du promoteur.

Réponse du promoteur : *Je suis le propriétaire du terrain, je ne suis pas un promoteur immobilier. Je suis menuisier, c'est moi qui construis mes immeubles et je fais leur gestion avec ma conjointe. Elle et moi faisons également les enquêtes de crédit pour mieux identifier les personnes qui vont louer nos immeubles. Dans ce cas, la clientèle que nous cherchons ce sont des travailleurs de la classe moyenne. Ce ne seront pas des logements à des prix modique. J'aime bien la communication directe avec nos clients et j'essaie d'être disponible pour eux afin de résoudre rapidement des problèmes liés au chantier, le bruit, etc.*

- Une citoyenne demande s'il y aura juste des grands logements.

Réponse du promoteur : *Il y aura une diversité au niveau de la typologie. Il y aura des logements de quatre chambres, de trois chambres, de deux chambres et même d'une chambre. Nous cherchons à diversifier la clientèle, étant donné la diversité du secteur en termes de parcs et d'installations sportives.*

Projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest – Quartier 4-6
Atelier d'échanges

Compte-rendu

- Un résidant du secteur demande si le projet peut faire diminuer la valeur de sa propriété, notamment en référant à une potentielle perte d'intimité pour les maisons limitrophes.

Réponse du promoteur : *Les terrasses aménagées en arrière de l'immeuble sont éloignées par rapport aux maisons contiguës. Il n'y aura pas de regard sur les maisons limitrophes à partir des terrasses et nous planterons des arbres tout au long de la limite du terrain pour augmenter l'intimité des arrières-cours de ces maisons.*
- Un autre résidant du secteur fait noter que lors de l'excavation pour construire le stationnement des rats peuvent se promener partout, car le secteur de Saint-Rodrigue est connu pour la forte présence de ces animaux. Il s'inquiète de la possibilité que des rats envahissent les maisons voisines.

Réponse du promoteur : *Ça fait plus de 12 années que je fais de l'excavation dans des secteurs comme Saint-Roch, Limoilou et Saint-Sauveur et je n'ai jamais eu ce problème. Les rats se promènent dans les égouts et pas dans la terre.*

QUESTIONS, COMMENTAIRES ET RÉPONSES :

- Une résidante qui dit habiter juste à côté du lot concerné, sur la 49^e Rue Ouest, fait part de ses inquiétudes en ce qui a trait à l'ensoleillement sur sa maison ainsi que sur la vue plongeante dans sa cour à partir des nouveaux logements qui se trouvent en hauteur et à partir de la terrasse. Elle dit s'inquiéter de la perte d'intimité pour sa maison.
- Un autre résidant qui est limitrophe au projet dit qu'il est contre le projet. À son avis, ce nouveau projet va diminuer l'ensoleillement de sa maison. Il dit partager aussi les mêmes inquiétudes de la citoyenne qui a parlé précédemment quant à la vue plongeante dans sa cour.

Réponse du promoteur : *Toutes les contraintes soulevées ont été analysées. Il y a possibilité de revoir l'emplacement des fenêtres qui ouvrent directement sur les cours des deux maisons en arrière. Les espaces verts sont favorisés pour garder une bonne distance vis-à-vis des maisons. Pour la hauteur de la clôture, nous nous conformons à la réglementation et pour la terrasse, nous pouvons la reculer et la végétaliser en partie. Généralement, pour nos immeubles, les terrasses sont rarement utilisées par les résidants, ce qui écarte le problème des nuisances sonores à cause des « partys » supposés. Nous sommes ouverts à tout changement; par exemple, implanter des pieds de cèdres matures à l'arrière si cela peut rassurer quant à la protection des cours des maisons.*

Aussi, il n'y a pas de barbecues sur les terrasses, pas de SPA, il y a des tables pour manger et profiter du soleil, rien que ça. C'est du logement locatif à long terme, pas de AirBnB, pas de chien, ce n'est pas du logement à prix modique. Notre clientèle cible, ce sont les travailleurs de la classe moyenne, nos loyers ne sont pas hyper chers. Nos locataires restent entre 2 et 4 ans.
- Un résidant qui habite sur la 49^e Rue Ouest dit trouver qu'il y a de la créativité dans le projet et, de ce fait, à son avis c'est louable. Toutefois, il demande pourquoi ne pas se conformer au zonage, c'est-à-dire de limiter le projet à 3 étages. À son avis 3 étages seraient suffisants et pourraient également être plus acceptables pour les voisins.

Réponse du promoteur : *Pour ce qui est de la hauteur de l'immeuble, la hauteur permise par le zonage actuel est de 12 mètres et nous pouvons aménager en effet un édifice à quatre*

Projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest – Quartier 4-6
Atelier d'échanges

Compte-rendu

étages à cette hauteur en béton. Toutefois, nous voulons utiliser d'autres matériaux pour la structure comme le bois qui contribue à la séquestration de CO₂ et qui fait en sorte que la hauteur des étages soit légèrement plus élevée. Nous pensons que le problème n'est pas la hauteur, mais plus l'usage résidentiel. Avec le zonage actuel, nous pourrions construire un bâtiment à 12 mètres de hauteur avec le même gabarit et le même volume, mais avec des bureaux ou des commerces. Concernant l'acceptabilité du projet par les voisins, nous sommes ici justement pour prendre note des préoccupations et éventuellement ajuster le projet. Nous pensons qu'avec ce projet nous optimiserons un terrain qui était à l'abandon et nous revitaliserons ce coin du quartier.

- Un citoyen habitant sur la 52^e Rue, dit ne pas aimer le projet, car il le trouve trop haut. Il considère que le promoteur devrait prendre en considération les inquiétudes des voisins à propos de la hauteur de l'immeuble.
- Un résidant qui a parlé précédemment dit ne pas comprendre comment la Ville peut autoriser un bâtiment de cette nature qui manque de respect envers les voisins.

Réponse du promoteur : *Notre projet s'inscrit dans la volonté de la Ville de densifier les terrains vacants en milieu urbain. On est là pour recueillir vos commentaires et questions pour mieux répondre à vos préoccupations et attentes en améliorant certains aspects du projet.*

- Un citoyen demande si le projet est rentable avec un étage en moins.

Réponse du promoteur : *Nous ne nous sommes pas encore rendus au calcul de rentabilité du projet. Nous sommes à l'étape de présenter le projet à l'ensemble des habitants de la zone. C'est un projet résidentiel. Il est possible de présenter un projet commercial à la place tout en respectant le zonage actuel, mais ce n'est pas notre objectif. Nous préférons un beau projet résidentiel et si ce projet ne passe pas, le terrain sera vendu.*

- Un citoyen pense que ce projet fera baisser la valeur des maisons avoisinantes.

Réponse du promoteur : *Le projet tel qu'il est conçu ne représente pas un facteur de dévalorisation des maisons avoisinantes que ce soit sur l'aspect ensoleillement ou sur l'aspect flux de circulation.*

- Un citoyen se prononce contre le projet même s'il le trouve beau. Il dit qu'il s'inquiète par le fait que leurs voisins commencent à vendre leurs maisons et que l'on construise plus de bâtiments comme celui que l'on présente ce soir. Il craint également que le promoteur augmente le nombre d'étages dans les prochaines années.

Réponse de la Ville : *Pour ce qui est des valeurs des maisons, à savoir la dévalorisation, on a toujours fait des études là-dessus. Ce projet, comme c'est souvent le cas, ne dévalorise pas les maisons avoisinantes; au contraire, il y a tendance à contribuer à en augmenter la valeur. Au pire, la valeur des maisons reste la même que celle sans l'implantation du projet. Ici, on n'est pas dans le cas d'un grand bloc à côté d'une petite maison.*

- Un résidant qui a parlé précédemment intervient à nouveau pour dire que le promoteur présente uniquement les aspects positifs du projet. Il ne parle pas des inconvénients que ce projet peut entraîner pour les voisins.

Réponse du promoteur : *Nous savons que le projet peut provoquer des irritants pour les résidents du secteur et nous sommes justement ici pour entendre vos inquiétudes. Nous considérons que ce sera surtout la période du chantier qui pourra être déplaisante pour vous, mais une fois que le projet sera livré, il peut aussi apporter de bons changements pour le secteur.*

Projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest – Quartier 4-6
Atelier d'échanges

Compte-rendu

- Concernant le processus de consultation publique, un citoyen demande comment la Ville détermine la population convoquée ou non à y participer. Il souhaite savoir si la réunion de ce soir sera la seule occasion que les citoyens auront pour se prononcer à propos de ce projet.

Réponse de la Ville : *Non ce ne sera pas la seule réunion pour se prononcer par rapport au projet. La présente séance est un atelier d'échanges et d'information avant même de proposer un changement de zonage. Après cette assemblée, il y aura une consultation publique où tous les citoyens pourront y assister. Par contre, par rapport au processus référendaire seuls les résidents de la zone concernée et des zones contiguës peuvent participer.*

- Une citoyenne demande quel sera l'impact du projet sur le trafic routier.

Réponse de la Ville : *Pour les 27 logements qui sont prévus dans ce projet, aux heures de pointe, ce sont approximativement une vingtaine de véhicules qui s'ajoutent au trafic. À cet endroit, les destinations sont, soit la 3^e Avenue, ou soit la 49^e Rue Ouest pour aller vers la 4^e Avenue, pour se rendre au boulevard de l'Atrium et pour aller prendre l'autoroute Laurentienne. Il n'y a pas de circulation qui sera générée sur la 51^e Rue puisqu'il n'y a pas d'accès. Soit les gens se dirigent vers la 4^e Avenue ou vers la 3^e Avenue. C'est difficile de dire quel sera le nombre exact de véhicules, mais nous estimons que ce sera moitié-moitié. Nous pouvons dire que 50 % vont se diriger vers la 3^e Avenue et 50 % vers la 49^e Rue. Il s'agit donc de quelques véhicules sur l'heure de pointe. Actuellement, sur la 3^e Avenue, qui est une collectrice principale, le débit de la circulation est très élevé, ce qui fait de la 3^e Avenue une bonne destination. Ce qu'il faut comprendre, c'est qu'il ne s'agit pas d'une circulation de transit. Oui, effectivement il va y avoir une augmentation, mais elle sera très faible par rapport à la circulation actuelle. La 49^e Rue Ouest est une rue locale secondaire où le débit de circulation actuel est de 750 véhicules par jour. Sur la 3^e Avenue, qui est une rue collectrice principale, ce sont 10 000 véhicules par jour. Les 750 véhicules par jour sur la 49^e Rue Ouest représentent 75 véhicules à l'heure de pointe (durant 1 heure) soit un peu plus d'un (1) véhicule par minute.*

- Un citoyen dit trouver ambiguë au point de vue de la sécurité d'avoir installé sur la 49^e Rue Ouest des panneaux de limitation de vitesse et un panneau d'écolier et de les avoir enlevés par la suite. Il fait noter qu'actuellement les enfants qui marchent sur la 49^e Rue Ouest le font sur la chaussée, car il n'y a pas de trottoir.

Réponse de la Ville : *Il y a plusieurs éléments à répondre :*

1. *L'an passé, la Ville de Québec a fait une révision des limitations de vitesse dans tout le territoire de la ville. Dans la 49^e Rue Ouest, la limitation de vitesse est passée de 50 à 30 km/h. Cette rue est une rue locale secondaire dans un milieu de vie et la Ville a baissé la limite de la vitesse en conséquence. La 4^e Avenue est une rue locale principale et la limite de vitesse est passée à 40 km/h. La 3^e Avenue et le boulevard de l'Atrium sont encore à 50 km/h.*
2. *Les panneaux « Lentement » n'ont pas de lien avec la zone scolaire. Ce sont des panneaux qui ont été installés auparavant par les anciennes Villes ou par la Ville de Québec sur demande. Ces panneaux n'ont pas d'effet sur les conducteurs. L'enjeu est d'avoir une limitation de la vitesse crédible dans un environnement approprié. La signalisation lumineuse installée pour l'école de la Fourmilière est pour attirer l'attention des conducteurs et pour leurs indiquer qu'ils vont entrer dans une zone scolaire afin d'augmenter le niveau de sécurité des écoliers. Un panneau lumineux a plus d'effet sur les conducteurs qu'un panneau statique.*
3. *Pour les trottoirs, effectivement, dans les prochaines années, la Ville de Québec va en ajouter. Pour le moment, la Ville priorise les corridors scolaires de niveau 1, c'est-à-dire les*

Projet résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest – Quartier 4-6
Atelier d'échanges

Compte-rendu

rues qui mènent directement aux écoles. Il y en a à l'ouest de la 4^e Avenue, parce qu'il y a une plus grande densité, c'est-à-dire plus de piétons. En attendant, compte tenu des employés de l'édifice de l'Atrium qui stationnent dans la 49^e Rue Ouest, la Ville interdit le stationnement sur le principe du stationnement en alternance les jours de semaine, ce qui fait que l'on vient améliorer la sécurité et la fluidité. La Ville offre aussi un corridor piéton sur le bord de la rue et n'oblige pas le piéton à marcher au milieu de celle-ci parce qu'il y a des voitures stationnées de part et d'autre. C'est un moyen de sécurité pour les piétons et quelquefois il n'est pas nécessaire de faire des trottoirs. À court terme, il n'est pas prévu de faire des trottoirs dans la 49^e Rue Ouest, mais la Ville évalue les opportunités pour en faire de façon régulière d'année en année. Pour les trottoirs sur la 3^e Avenue, la Ville a déjà annoncé qu'ils seront élargis. Les bandes cyclables vont un jour, peut-être, devenir des pistes cyclables pour être plus sécuritaires compte tenu des débits de circulation et l'utilisation à l'année. Ainsi, il y a plusieurs éléments de sécurité qui sont en place actuellement. La Ville met beaucoup d'efforts pour faire respecter la limitation de la vitesse à 30 km/h.

- Le même citoyen manifeste une satisfaction mitigée par rapport au déneigement des trottoirs.

Réponse de la Ville : C'est en banlieue que les trottoirs sont les mieux déneigés comparativement au centre-ville, que ce soit dans la Basse-Ville ou dans la Haute-Ville.

Nous avons bien entendu vos préoccupations. Tous les commentaires et préoccupations mentionnés sont notés et seront pris en compte dans les prochaines étapes. C'est une première rencontre d'information, il y en aura d'autres, au minimum deux. Le nombre d'étages, la hauteur, etc. seront étudiés avec attention.

FAITS SAILLANTS

- La perte d'ensoleillement des maisons limitrophes et la perte de leur intimité causée par la vue plongeante du bâtiment dans leur cour;
- La hauteur du bâtiment;
- La possible présence de rats lors de l'excavation pour l'aménagement du stationnement souterrain;
- La potentielle baisse de valeur des propriétés limitrophes avec la construction du projet;
- La gestion de la circulation automobile dans la 49^e Rue Ouest et la 3^e Avenue Ouest.

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION
PUBLIQUE**

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG

DISTRICT DE SAINT-RODRIGUE

QUARTIER 4-6

ZONE VISÉE : 46035Cc

RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

Dossier N° 2205-511

VERSION DU 2023-05-04

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

La construction d'un bâtiment résidentiel de 27 logements est projetée au 5055, 3^e Avenue Ouest.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier de participation active a été tenu le 12 octobre 2022 au Chalet Henri-Casault, 5395, 4^e avenue Ouest. Cette activité visait à échanger, en amont, sur un projet immobilier résidentiel au 5055, 3^e Avenue Ouest en vue d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

Les promoteurs ont ainsi pu présenter leur projet aux citoyens résidants dans le secteur. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée. À la suite de cet atelier, les citoyens ont également pu transmettre des commentaires écrits.

Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville se trouvent consignées au « compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Un élément majeur était l'inquiétude face à l'impact du volume du bâtiment à construire par rapport aux propriétés unifamiliales voisines, notamment à la perte d'ensoleillement des maisons limitrophes et la perte de leur intimité causée par la vue plongeante depuis le bâtiment projeté dans leur cour.

Afin de répondre à cette préoccupation, la modification réglementaire proposée intègre l'exigence d'un angle d'éloignement afin que les volumes les plus élevés du bâtiment soient en recul par rapport aux propriétés unifamiliales voisines.

Également, des normes particulières sont prévues pour exiger une végétalisation et une plantation d'arbres dans la cour arrière localisée du côté des propriétés unifamiliales voisines. À terme, la canopée de ces arbres créera un écran visuel entre les propriétés.



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE CHARLESBOURG

No CA4Q46Z01
En date du 31 mai 2018

No du plan : 2022-05-511_zon

Échelle : 1:1 250

Préparé par : S.R.

Date : 29 mars 2023

-  Lot touché par l'amendement
-  Zone touchée par l'amendement



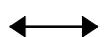
Limite de zone



Butte écran



Mur anti-bruit



Cote



Écran visuel



Zone tampon



Autoroute



Voie ferrée



Cours d'eau, lacs ou étangs
à débit régulier

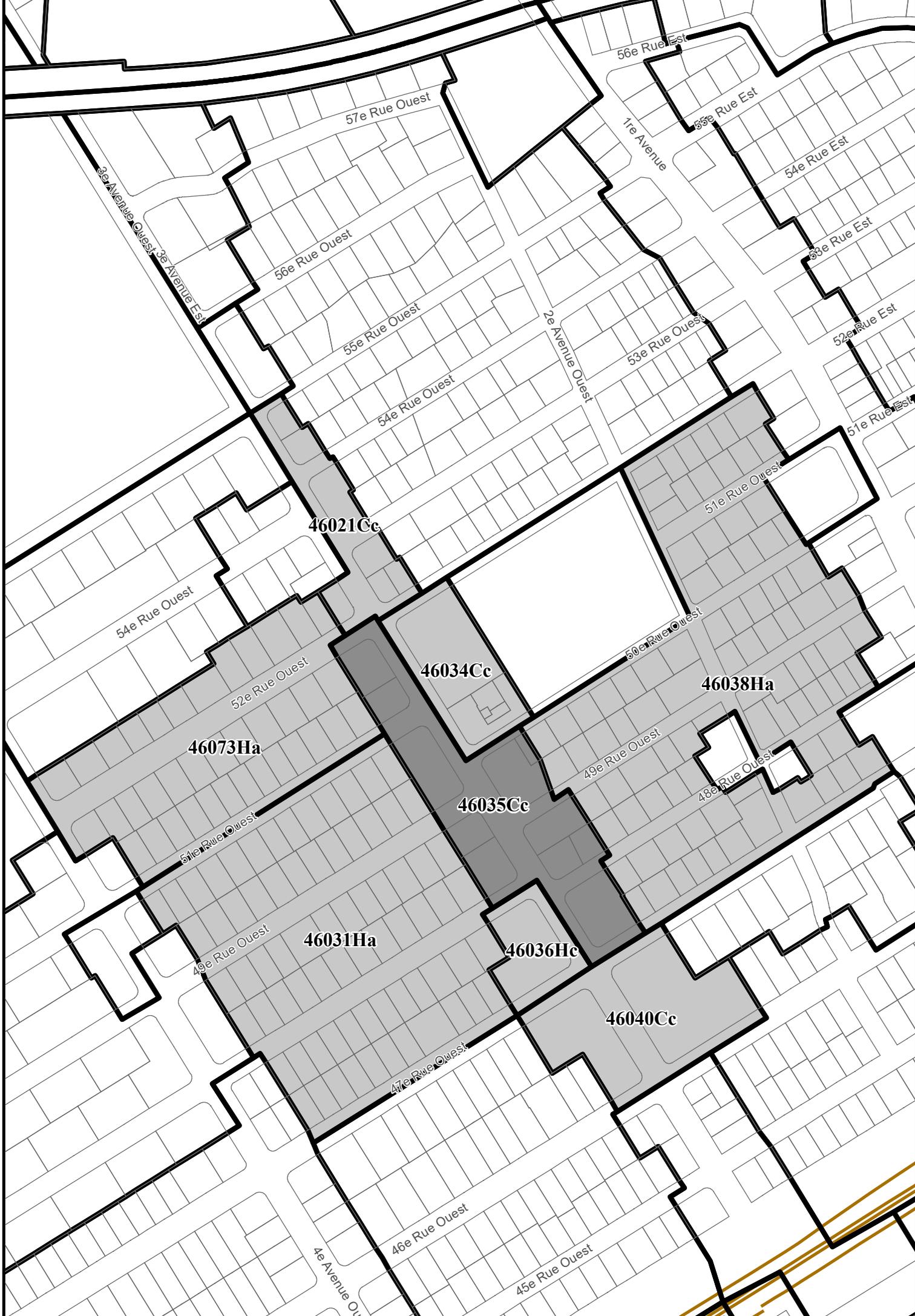

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

46035Cc

USAGES AUTORISÉS										
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									
C3	Lieu de rassemblement									
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant									
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant									
C36	Atelier de réparation									
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial									
P2	Équipement religieux									
P3	Établissement d'éducation et de formation									
P5	Établissement de santé sans hébergement									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :			Un bar est associé à un restaurant - article 221							
			Un logement est associé à certains usages - article 194							
Usage spécifiquement autorisé :			Atelier d'artiste - article 85							
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			10 m		5.5 m	12 m		3		
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 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M	2	C c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										



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

-  ZONE CONCERNÉE
-  ZONE CONTIGUË

PRÉPARÉ PAR : _____ S.R. _____

DOSSIER : 2022-05-511

CHARGÉ DE DOSSIER : _____ E.B. _____

PLAN No : 2022-05-511_con

DATE : 17 août 2022



Page 1 de 1

Échelle : 1:1500



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

Destinataire : Emmanuel Bel
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Kélyna-Djoon Poulin, urb.
Agente de recherche

Date : Le 21 mars 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 : 2205-511

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 Charlesbourg sur l'urbanisme, R.C.A.4V.Q. 4, relativement à la zone 46035Cc du quartier Saint-Rodrigue (4-6).

OBJET

La zone 46035Cc est localisée approximativement au nord de la 47^e Rue Ouest, à l'ouest de la 2^e Avenue Ouest, au sud de la 52^e Rue Ouest et à l'est de la 4^e Avenue Ouest. Le projet immobilier résidentiel se situe plus spécifiquement sur le terrain vacant du lot 1 035 300.

La modification à la grille des spécifications vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 27 logements, avec stationnement souterrain, dans une zone qui est actuellement commerciale au plan de zonage. La volumétrie du bâtiment propose une forme en « U » avec des hauteurs de deux à quatre étages. La partie du bâtiment à quatre étages serait parallèle à la 3^e Avenue Ouest tandis que les parties de trois et deux étages seraient implantées plus à l'ouest du lot, afin de favoriser l'intégration avec les zones résidentielles contiguës de petit gabarit.

L'autorisation de l'usage résidentiel le long de cette artère favoriserait la requalification du secteur et la consolidation de la trame urbaine. La zone commerciale 46035Cc serait transformée en zone mixte par l'autorisation du groupe d'usages *H1 Logement*. Afin de maintenir la mixité d'usages dans la zone, certains usages commerciaux et institutionnels seraient conservés, et d'autres, retirés. Cependant, afin de ne pas rendre dérogatoires des usages existants (*C31 Poste de carburant* et *C36 Atelier de réparation*), ces derniers seraient contingentés selon le nombre actuel d'établissements existants.

D'autres modifications visent à augmenter les exigences de plantation d'arbres pour chaque tranche de 75 mètres carrés. L'aire verte minimale de 10 % du lot serait augmentée à 25 %.

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*, où le grand groupe d'usages *Habitation* est autorisé.

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

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 « Habitation » est de 30 log/ha.

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 n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (respectivement par. 4, 7 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 :

Milieus résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle.

Objectif applicable au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- Favoriser la réalisation d'aménagements urbains et d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

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

Kélyna-Djoon Poulin, urb.
Agente de recherche

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