

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-174 Date : 03 Avril 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil d'arrondissement Date cible : 22 Avril 2025	
Projet			
Objet Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366 (1792, avenue Industrielle, quartier de Val-Bélair, district électoral de Val-Bélair)			
Code de classification		No demande d'achat	
EXPOSÉ DE LA SITUATION			
Un projet de développement prévoit la construction d'un bâtiment de type multifamilial en bordure de l'avenue Industrielle. L'usage résidentiel proposé n'est pas autorisé dans la zone touchée par le projet de développement. Une modification réglementaire est donc nécessaire afin d'autoriser cet usage par la création d'une nouvelle zone 66335Mb. Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés par la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, la Ville entend tenir des mesures d'information et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.			
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)			
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES			
L'analyse complète 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 Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366; 2° D'utiliser des mesures d'information complémentaires; 3° De demander l'opinion du conseil de quartier de Val-Bélair; 4° De demander au conseil de quartier de Val-Bélair de tenir l'assemblée publique de consultation; 5° D'accorder une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit; 6° De fournir des mesures de rétroaction. DEUXIÈME ÉTAPE : 1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366; 2° De donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366. TROISIÈME ÉTAPE : D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366.			
IMPACT(S) FINANCIER(S)			

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-174 Date : 03 Avril 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil d'arrondissement Date cible : 22 Avril 2025	
Projet			
Objet Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366 (1792, avenue Industrielle, quartier de Val-Bélair, district électoral de Val-Bélair)			
ÉTAPES SUBSÉQUENTES			
ANNEXES Annexe 1 : Fiche de modification réglementaire (électronique) Annexe 2 : Règlement R.C.A.6V.Q. 366 (électronique) Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique) Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur (électronique) Annexe 5 : Zones concernées et contiguës (électronique) Annex 6 : Avis préliminaire de conformité (électronique)			
VALIDATION			
Intervenant(s)		Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)			
Nathalie Cournoyer		Favorable	2025-04-07
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Julie-B Desjardins		Favorable	2025-04-07
Marie-Pierre Raymond		Favorable	2025-04-07
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Résolution(s)			
CA6-2025-0081		Date: 2025-04-22	



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

DISTRICT DE VAL-BÉLAIR

QUARTIER DE VAL-BÉLAIR

ZONE VISÉE : 66327Cb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6 V.Q. 4

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

Fiche n°1

N° dossier : 2411 4958

VERSION DU 2023-12-04

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 66327Cb est approximativement située au nord des rues de la Joconde, Joviale et de la Jacobée, au sud des rues de l'Ivoire et de l'Illusion, à l'ouest de la route de la Bravoure et à l'est du boulevard Pie-XI Nord.



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 requérant a déposé un projet de développement qui prévoit la construction d'un bâtiment de type multifamilial en bordure de l'avenue Industrielle. L'usage résidentiel proposé n'est pas autorisé dans la zone touchée par le projet de développement. Une modification réglementaire est donc nécessaire afin d'autoriser ce nouvel usage. Les autres normes applicables demeureront inchangées.

Il n'est cependant pas voulu de permettre les usages du groupe *H1 logement* sur l'ensemble de la zone 66327Cb. La section de l'avenue Industrielle située entre la rue de la Joconde et l'autoroute de la Bravoure est essentiellement commerciale et l'insertion de bâtiment résidentiel dans ce secteur n'est pas souhaitée. Pour cette raison, la création d'une nouvelle zone est proposée : la zone 66335Mb. Dans cette nouvelle zone, en plus des usages résidentiels, certains usages commerciaux seront également obligatoires au rez-de-chaussée des bâtiments. La hauteur des bâtiments sera de cinq étages maximum. Un retrait de 3 mètres des étages supérieurs au troisième étage est prévu lorsque le bâtiment est adjacent à un lot où seuls les usages du groupe *H1 logement* isolé d'un à deux logements sont autorisés, afin d'atténuer l'effet de hauteur du bâtiment par rapport aux bâtiments de plus petits gabarits. Les autres normes applicables sont décrites dans la section suivante.

Ce projet répond à la Vision de l'habitation de la Ville de Québec en augmentant l'offre en logements de la Ville. Enfin, il permettra de développer un terrain situé à l'intérieur du périmètre urbain et d'améliorer le paysage urbain. La Ville de Québec souhaite proposer, par ce développement, des interventions concrètes pour valoriser et transformer un ancien terrain désaffecté en un milieu dynamique, attrayant et convivial. Enfin, le projet permettra de contribuer à l'atteinte des cibles d'augmentation de la canopée prévues dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

MODIFICATION PROPOSÉE

Création de la zone 66335Mb à même la zone 66327Cb qui est réduite d'autant.

Dans la grille de spécifications 66335Mb, les normes suivantes sont proposées :

Usages autorisés

- H1 logement isolé* : minimum quatre logements
- C1 services administratifs*
- C2 vente au détail et services*
- C3 lieu de rassemblement*
- C20 restaurant*
- C35 lave-auto*
- P3 établissement d'éducation et de formation*
- P5 établissement de santé sans hébergement*
- R1 parc*

Dispositions particulières

La partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal qui est contigu à la façade principale ne peut être occupée que par un usage de la classe *Commerce de consommation et de services*, de la classe *Commerce de restauration et débit d'alcool* ou de la classe *Publique*, sur une profondeur d'au moins 10 mètres ou pour une superficie de plancher minimale de 150 mètres carrés – article 114.

Bâtiment principal

Dimension du bâtiment principal

Dimension générale

Hauteur : cinq étages maximum

Normes d’implantation générales

Marge avant : 6 mètres

Marge latérale : 4,5 mètres

Marge arrière : 12 mètres

Aire verte : 20 %

Superficie d’aire d’agrément : 4 mètres carrés par logement

Normes de densité

M 3 C c

Vente au détail : par établissement, 5500 mètres carrés; par bâtiment, 5500 mètres carrés

Administration : par bâtiment, 750 mètres carrés

Nombre de logements à l’hectare : 15 logements à l'hectare minimum

Dispositions particulières

Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement d'un mur adjacent à un terrain dont seuls les usages du groupe *H1 logement* isolé d'un à deux logements sont autorisés, est requis – article 692.

Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale – article 547.

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

Type Général

Dispositions particulières

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634.

Gestion des droits acquis

Usage dérogatoire

Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire – article 856

Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements – article 878

Construction dérogatoire

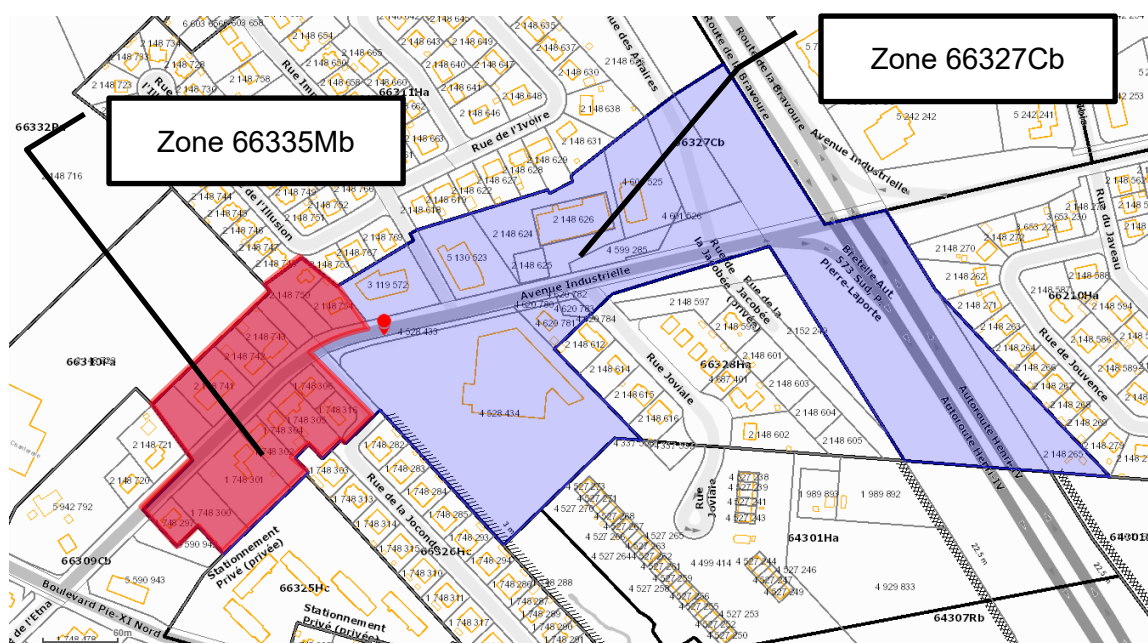
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire – article 1138.0.16

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.

Type 4 Mixte

Protection des arbres en milieu urbain – article 702

Créer la zone 66335Mb à même la zone 66327Cb qui est réduite d'autant.





VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 366

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 66327CB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, laquelle est située approximativement à l'est du boulevard Pie-XI Nord, au sud des rues de l'Ivoire et de l'Illusion, à l'ouest de la route de la Bravoure et de la rue de Jouvence, et au nord des rues de la Joconde, Joviale et de la Jacobée.

Plus spécifiquement, une nouvelle zone 66335Mb est créée à même la partie de la zone 66327Cb située entre le boulevard Pie-XI Nord et la rue de l'Illusion. Dans cette nouvelle zone, les usages des groupes H1 logement, C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C35 lave-auto, P3 établissement d'éducation et de formation, P5 établissement de santé sans hébergement et R1 parc sont autorisés. Un usage du groupe H1 logement doit toutefois être exercé dans un bâtiment isolé d'un minimum de quatre logements. De plus, la partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal qui est contiguë à la façade principale ne peut être occupée que par un usage de la classe Commerce de consommation et de services, de la classe Commerce de restauration et débit d'alcool ou de la classe Publique, sur une profondeur d'au moins dix mètres ou pour une superficie de plancher minimale de 150 mètres carrés.

En outre, un maximum de cinq étages est autorisé pour un bâtiment principal. La marge avant est fixée à six mètres, la marge latérale à 4,5 mètres et la marge arrière à douze mètres. Le pourcentage minimal d'aire verte est établi à 20 % et une superficie d'aire d'agrément de quatre mètres carrés par logement est exigée. Par ailleurs, un retrait d'au moins trois mètres de l'alignement d'un mur adjacent à un terrain dont seuls les usages du groupe H1 logement exercés dans un bâtiment isolé de un à deux logements sont autorisés, est requis pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage. Un café-terrasse peut, quant à lui, être implanté en cour latérale. Les normes de stationnement hors rue, de chargement et de déchargement de véhicules sont celles de type général. Toutefois, l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé. Les règles d'affichage sont celles applicables à un milieu de type mixte. Enfin, des règles relatives à la protection des arbres en milieu urbain ainsi qu'à la gestion des droits acquis sont prescrites dans la zone.

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 366

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 66327CB**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE
LA HAUTE-SAINT-CHARLES, DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

- 1.** L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA6Q66Z01, par la création de la zone 66335Mb à même une partie de la zone 66327Cb, qui est réduite d'autant, tel qu'il appert du plan numéro RCA6VQ366A01 de l'annexe I du présent règlement.
- 2.** L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'addition de la grille de spécification de l'annexe II du présent règlement, laquelle est applicable à la zone 66335Mb.
- 3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)
PLAN NUMÉRO RCA6VQ366A01



ANNEXE II
(*article 2*)
NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS



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

66335Mc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment							
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
H1	Logement		Minimum	4	0	0					
			Maximum		0	0					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				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							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				C20	Restaurant						
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				C35	Lave-auto						
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				P3	Établissement d'éducation et de formation						
P5	Établissement de santé sans hébergement										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal qui est contiguë à la façade principale ne peut être occupée que par un usage de la classe Commerce de consommation et de services, de la classe commerce de restauration et débit d'alcool ou de la classe Publique, sur une profondeur d'au moins 10 mètres ou pour une superficie de plancher minimale de 150 m² - article 114											
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								5			
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			6 m	4.5 m			12 m		20 %	4 m²/log	
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
			M*	3	C	c	5500 m²	5500 m²	750 m²		15 log/ha
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547											
Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement d'un mur adjacent à un terrain dont seuls les usages du groupe H1 logement isolé de 1 à 2 logements sont autorisés, est requis - article 692											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
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 4 Mixte											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
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 Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, située approximativement à l'est du boulevard Pie-XI Nord, au sud des rues de l'Ivoire et de l'Illusion, à l'ouest de la route de la Bravoure et de la rue de Jouvence, et au nord des rues de la Joconde, Joviale et de la Jacobée.

Plus spécifiquement, une nouvelle zone 66335Mb est créée à même la partie de la zone 66327Cb située entre le boulevard Pie-XI Nord et la rue de l'Illusion. Des normes d'urbanisme sont prescrites pour cette nouvelle zone, lesquelles concernent notamment les usages autorisés, le nombre d'étages et l'implantation des bâtiments, le stationnement, l'affichage, la protection des arbres ainsi que les normes relatives aux usages et aux constructions dérogatoires protégés par droits acquis. Ces normes sont décrites plus amplement dans le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 366 déposé à la présente séance.





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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

No CA6Q66Z01
En date du 9 avril 2024

No du plan : 2411-4958_zon

Échelle : 1:4 000

Préparé par : S.R.

Date : 24 mars 2025

 Zone touchée par l'amendement



 Limite de zone

 Butte écran

 Mur anti-bruit

 Cote

 Écran visuel

 Zone tampon

 Autoroute

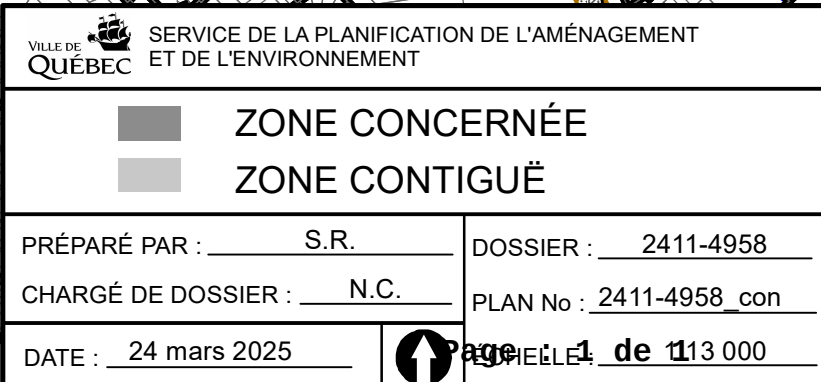
 Voie ferrée

 Cours d'eau, lacs ou étangs
à débit régulier

Page : 1 de 1

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs		5000 m²							
C2	Vente au détail et services		5500 m²							
C3	Lieu de rassemblement		4000 m²							
C4	Salle de jeux mécaniques ou électroniques		500 m²							
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		500 m²							
C21	Débit d'alcool		500 m²							
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES			Superficie maximale de plancher				Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant		500 m²							
C35	Lave-auto		500 m²							
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation		4000 m²							
P5	Établissement de santé sans hébergement		4000 m²							
INDUSTRIE			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
I2	Industrie artisanale		200 m²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :			Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212							
			Un bar est associé à un restaurant - article 221							
			Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
			Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
			La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
			Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
			Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238							
Usage contingenté :			Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301							
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			7 m		6 m	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
			6 m	4.5 m	9 m		12 m		20 %	
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			M*	3	C	c	5500 m²	5500 m²	5500 m²	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
La façade principale d'un bâtiment principal est située du côté de la ligne avant de lot qui longe l'avenue Industrielle - article 437										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										
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 6 Commercial										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										

Page : 1 de 1





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

Destinataire : Nathalie Cournoyer
Conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

Date : Le 27 novembre 2024

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 : 2411-4958

La Division de la planification 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 Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, relativement à la zone 66327Cb du quartier de Val-Bélair.

OBJET

La zone visée est approximativement située au nord des rues de la Joconde, Joviale et de la Jacobée, au sud des rues de l'Ivoire et de l'Illusion, à l'ouest de la route de la Bravoure et à l'est du boulevard Pie-XI Nord.

La modification au plan de zonage vise à créer la zone 66335Mb à même la zone 66327Cb qui est réduite d'autant. Dans cette nouvelle zone, des usages résidentiels et commerciaux sont autorisés. Des usages commerciaux seront obligatoires au rez-de-chaussée des bâtiments. La hauteur des bâtiments sera réduite à 15 mètres. Un retrait de 3 mètres des étages supérieurs au 3^e étage est prévu lorsque le bâtiment est adjacent à un lot où seuls les usages du groupe H1 logement isolé de 1 à 2 logements sont autorisés.

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 les grands groupes d'usages *Habitation, Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels, Hébergement, Vente au détail et services spécialisés, Vente au détail et services de véhicules automobiles, Vente et services à contraintes, Récréation de plein air intensive* et *Agriculture sans élevage* sont autorisés.

La norme de densité minimale prévue pour le grand groupe d'usages *Habitation* est de 32 log/ha.

La norme de densité maximale prévue pour le grand groupe d'usages *Administration et services professionnels* est de 5 500 m².

La norme de densité maximale prévue pour le grand groupe d'usages *Vente au détail et services personnels* est de 6 000 m² pour les établissements et de 20 000 m² pour les bâtiments regroupant deux établissements ou plus.

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

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.

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT D'AGGLOMÉRATION SUR LE CONTRÔLE INTÉrimAIRE (RCI) RELATIF À LA DENSITÉ D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)

En vertu du règlement d'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services (R.A.V.Q. 919), la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 750 m².

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PDAD)

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte* où les affectations *Habitation, Commerce de vente au détail, Administration et service, Commerce et industrie à faible contrainte, Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale, Équipement et infrastructure majeurs d'assainissement des eaux et Conservation* sont autorisés.

La partie du lot 2 148 750 qui sera située dans la zone 66335Mb est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte* en y appliquant les règles de variabilité des limites des aires prévues au PDAD. Par conséquent, les mêmes affectations sont autorisées et les mêmes normes de densité s'appliquent.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol *Habitation* est de 15 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol *Commerce de vente au détail* est de 5 000 m² dans la partie incluse dans une aire *Mixte*.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol *Administration et service* est de 5 000 m² dans la partie incluse dans une aire *Mixte*.

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

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

Centre-ville, centres majeurs d'activités et secteurs d'emplois (espaces à vocation industrielle et/ou d'affaires, secteurs de commerces de grande surface)

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères;
- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces;
- 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.

Noyaux locaux et artères commerciales

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères;
- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces;
- Favoriser la concentration et la densification commerciales dans les noyaux locaux;
- Consolider, revitaliser et densifier les noyaux de services locaux et les artères commerciales traditionnelles pour créer des milieux de vie mixtes et animés.

Milieus résidentiels

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Objectifs applicables 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 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.

Vanessa Dionne

Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

c. c. : Mme Mylène Gauthier, directrice
Division de la planification du territoire