

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-117 Date : 05 Mars 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil d'arrondissement Date cible : 17 Mars 2025	
Projet			
Objet Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66468Mb et 66473Hb, R.C.A.6V.Q. 365 (Boisé Bel-Air, quartier de Val-Bélair, district électoral de Val-Bélair)			
Code de classification		No demande d'achat	
EXPOSÉ DE LA SITUATION			
La modification réglementaire vise à augmenter le nombre de logements du tiers par rapport aux normes prescrites dans les zones 66468Mb et 66473Hb pour le projet d'ensemble situé sur les lots 6 481 344, boulevard Pie-XI Sud et 6 481 343, rue de Cabourg. Ce règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.			
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'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66468Mb et 66473Hb, R.C.A.6V.Q. 365; 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 aux zones 66468Mb et 66473Hb, R.C.A.6V.Q. 365; 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. DEUXIÈME ÉTAPE : D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66468Mb et 66473Hb, R.C.A.6V.Q. 365.			
IMPACT(S) FINANCIER(S)			
ÉTAPES SUBSÉQUENTES			
ANNEXES Annexe 1 : Fiche de modification (électronique) Annexe 2 : Règlement R.C.A.6V.Q. 365 (électronique) Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique) Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur (électronique)			

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-117 Date : 05 Mars 2025	
Unité administrative responsable Gestion du territoire			
Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement		Date cible : 17 Mars 2025	
Projet			
Objet Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66468Mb et 66473Hb, R.C.A.6V.Q. 365 (Boisé Bel-Air, quartier de Val-Bélair, district électoral de Val-Bélair)			
ANNEXES Annexe 5 : Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité (électronique)			
VALIDATION			
Intervenant(s)		Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)			
Louis Montgrain		Favorable	2025-03-06
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Julie-B Desjardins		Favorable	2025-03-06
Marie-Pierre Raymond		Favorable	2025-03-07
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Résolution(s)			
AM6-2025-0066		Date: 2025-03-17	
CA6-2025-0065		Date: 2025-03-17	



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

DISTRICT DE VAL-BÉLAIR

QUARTIER DE VAL-BÉLAIR

ZONES VISÉES : 66468Mb ET 66473Hb

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

RESPONSABLE : LOUIS MONTGRAIN

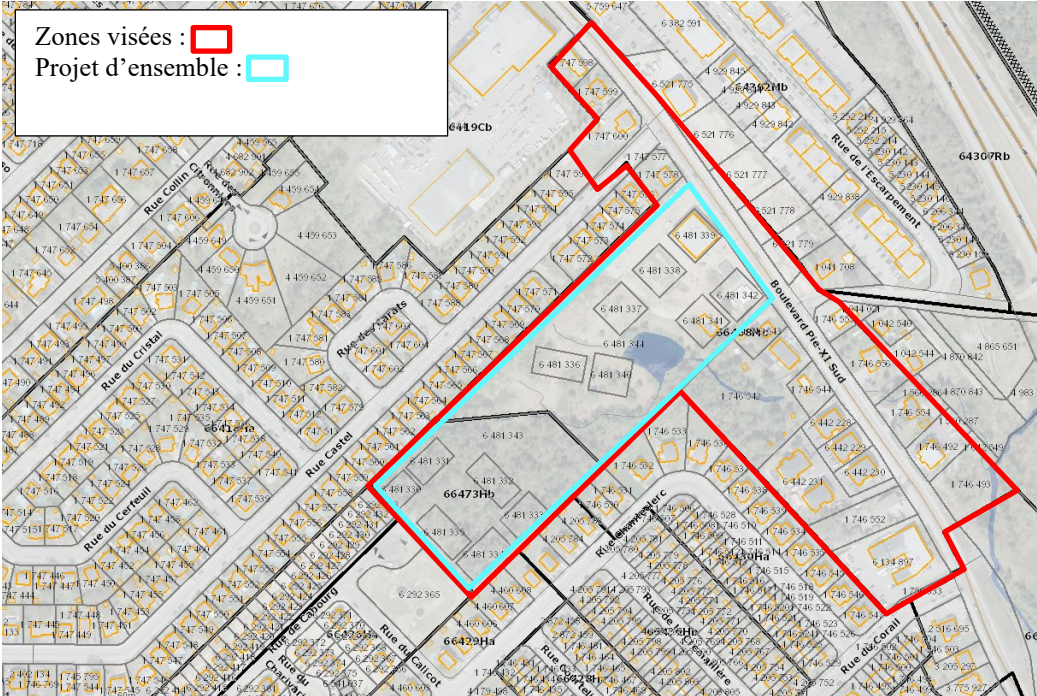
Fiche n°1

NUMÉRO :

VERSION DU 2024-12-16

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Les zones 66468Mb et 66473Hb sont situées approximativement au nord de la rue Chanteclerc, au sud de la rue Castel, à l'est de la rue de Cabourg et à l'ouest du boulevard Pie-XI Sud.



OBJET DE LA DEMANDE

- ☐ Modification au plan de zonage (Annexe I)
- ☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- ☐ Autre modification
- ☐ Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Un projet d'ensemble a débuté sur les lots 6 481 343 et 6 481 344. Le promoteur souhaite revoir le nombre de logements dans son projet afin de mieux répondre aux exigences du marché locatif. Pour ce faire, il propose de moduler la typologie des logements offerts, tout en respectant le gabarit autorisé à la grille de spécifications. Après discussions avec le promoteur, il est souhaité de proposer une modification au règlement d'urbanisme afin d'augmenter le nombre de logements par bâtiments qui est actuellement limité à 16 par immeuble dans la zone 66468 Mb où se trouve le lot 6 481 344 et à 14 dans la zone 66473Hb où se trouve le lot 6 481 343. La proposition permettrait d'offrir 36 logements supplémentaires dans ces deux zones.

Cette bonification s'inscrit dans le Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Dans la zone 66468Mb :

USAGES AUTORISÉS

Modifier *H1 Logement isolé* : 21 logements maximum.

Dans la zone 66473Hb :

USAGES AUTORISÉS

Modifier *H1 Logement isolé* : 16 logements maximum.

ANNEXE

Projet d'ensemble





VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 365

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 66468MB ET
66473HB**

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 aux zones 66468Mb et 66473Hb, situées approximativement à l'est de la rue du Calicot, au sud de la rue Collin, à l'ouest de la rue de l'Escarpement et au nord de la rue du Corail. Le nombre maximal de logements autorisés dans un bâtiment isolé du groupe d'usages H1 logement est augmenté à 21 dans la zone 66468Mb, alors que ce nombre est augmenté à 16 dans la zone 66473Hb.

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 365

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 66468MB ET
66473HB**

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

- 1.** L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifiée par le remplacement des grilles de spécifications applicables à l'égard des zones 66468Mb et 66473Hb par celles de l'annexe I du présent règlement.
- 2.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)
GRILLES DE SPÉCIFICATIONS



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

66468Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment							
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
H1	Logement		Minimum	3	0	0		X			
			Maximum	21	0	0					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				C1	Services administratifs			1000 m²			
C2	Vente au détail et services			1000 m²							
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				P3	Établissement d'éducation et de formation			1000 m²			
P5	Établissement de santé sans hébergement			1000 m²							
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher							
				par établissement		par bâtiment				Localisation	
				I2	Industrie artisanale			200 m²			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :		Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238									
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
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	13 m		4			
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	9 m		10 m		30 %		
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	D d	3300 m²	3300 m²	3300 m²		15 log/ha				
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé								
			Façade			Mur latéral			Tous Murs		
			Matériaux prohibés :		Vinyle						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
La longueur d'un mur latéral ne peut excéder le double de la largeur d'une façade - 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											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
PIIA											



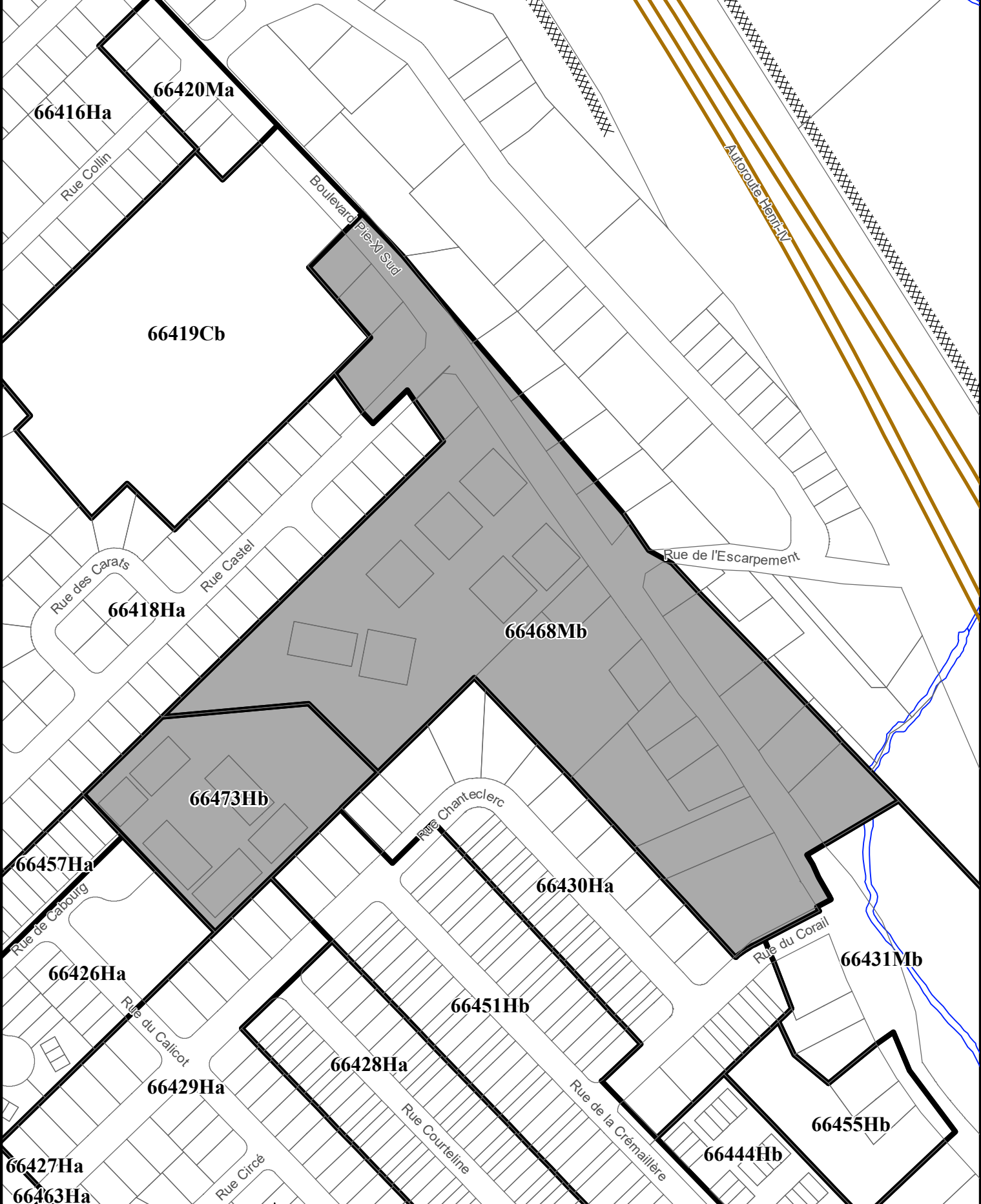
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

66473Hb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION				Type de bâtiment						
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble	
H1	Logement		Minimum	3	0	0		X		
			Maximum	16	0	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS GÉNÉRALES			Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
			minimale	maximale	minimale	maximale				
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			12 m			10 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			6 m	4 m	8 m		9 m		25 %	
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					
			Ru	3	E	f	2200 m²	2200 m²	1100 m²	
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé							
			Façade			Mur latéral		Tous Murs		
			Matériaux prohibés :		Vinyle					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66468Mb et 66473Hb, situées approximativement à l'est de la rue du Calicot, au sud de la rue Collin, à l'ouest de la rue de l'Escarpement et au nord de la rue du Corail. Le nombre maximal de logements autorisés dans un bâtiment isolé du groupe d'usages H1 logement est augmenté à 21 dans la zone 66468Mb, alors que ce nombre est augmenté à 16 dans la zone 66473Hb.





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 : 2501-5245_zon
Échelle : 1:3 000
Préparé par : S.R.
Date : 23 janvier 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

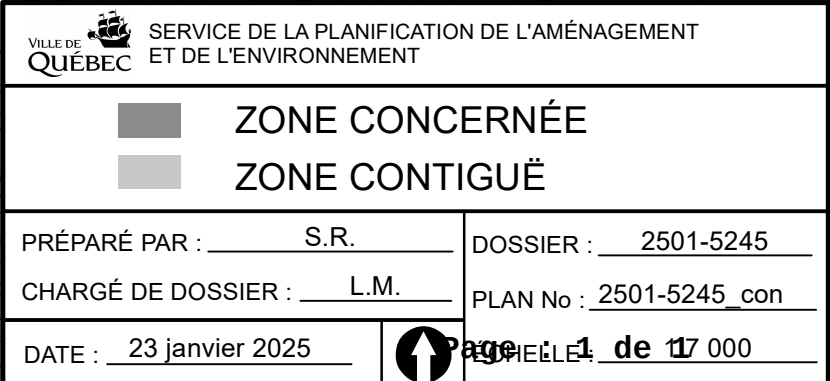
Page : 1 de 1

En vigueur le 2021-09-10

R.C.A.6V.Q. 301

66473Hb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment							
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés par bâtiment						Localisation	Projet d'ensemble
H1	Logement		Minimum	3	0	0		X			
			Maximum	12	0	0					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
NORMES DE LOTISSEMENT											
DIMENSIONS GÉNÉRALES			Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
			minimale	maximale	minimale	maximale					
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			12 m			10 m					
NORMES D'IMPLANTATION											
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES			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 m	8 m		9 m		25 %		
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						
			Ru	3	E f	2200 m²	2200 m²	1100 m²			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé								
			Façade			Mur latéral			Tous Murs		
			Matériaux prohibés :		Vinyle						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											





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

Destinataire : Louis Mongrain
Conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

Date : Le 21 janvier 2025

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 : 2501-5245

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 aux zones 66473Hb et 66468Mb du quartier Val-Bélair.

OBJET

Les zones visées sont situées approximativement au nord de la rue Chanteclerc, au sud de la rue Castel, à l'est de la rue de Cabourg et à l'ouest du boulevard Pie-XI Sud.

La modification vise à augmenter le nombre de logements maximal autorisé à 21 dans la zone 66468Mb et à 16 dans la zone 66473Hb.

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 le grand groupe d'usages *Habitation* est de 32 log/ha.

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.

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

Les zones visées sont dans les aires de grande affectation du sol *Résidentielle-urbain et Mixte* où l'affectation *Habitation* est autorisée.

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

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 :

Milieus résidentiels

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

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