



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2022-530
Date : 25 Octobre 2022

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q.310 (2363, boulevard Louis-XIV, quartier des Laurentides (5-1), district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux)

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification.

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.

Bien que certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés aux articles 6 et 7 de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, aucune mesure de participation active complémentaire aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-15.5) ne sera tenue. Conformément à l'article 8 de la Politique, l'acte ne représente pas d'enjeux majeurs étant donné que la nouvelle réglementation s'applique à une zone restreinte comprenant huit lots et que des mesures de mitigation sont prévues.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310 (2363, boulevard Louis-XIV, quartier des Laurentides (5-1), district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux);

2° de tenir des mesures d'information complémentaires conformément aux dispositions des sections III et VI de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

3° de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

4° 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 Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310 (2363, boulevard Louis-XIV, quartier des Laurentides (5-1), district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310 (2363, boulevard Louis-XIV, quartier des Laurentides (5-1), district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux).



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2022-530 Date : 25 Octobre 2022
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q.310 (2363, boulevard Louis-XIV, quartier des Laurentides (5-1), district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux)
RECOMMANDATION	
TROISIÈME ÉTAPE :	
1° D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, R.C.A.5V.Q. 310 (2363, boulevard Louis-XIV, quartier des Laurentides (5-1), district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux).	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique) Plan de zonage actuel (électronique) Règlement R.C.A.5V.Q.310 (électronique) Grille de spécifications en vigueur (électronique) Plan de zones concernées et contigues (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Éliana Vivero	Favorable 2022-10-27
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Stephan Bugay	
Julie-B Desjardins	Favorable 2022-10-31
Alain Perron	Favorable 2022-10-31
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

QUARTIER DES LAURENTIDES (5-1)

ZONE VISÉE : 51075Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4

RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO

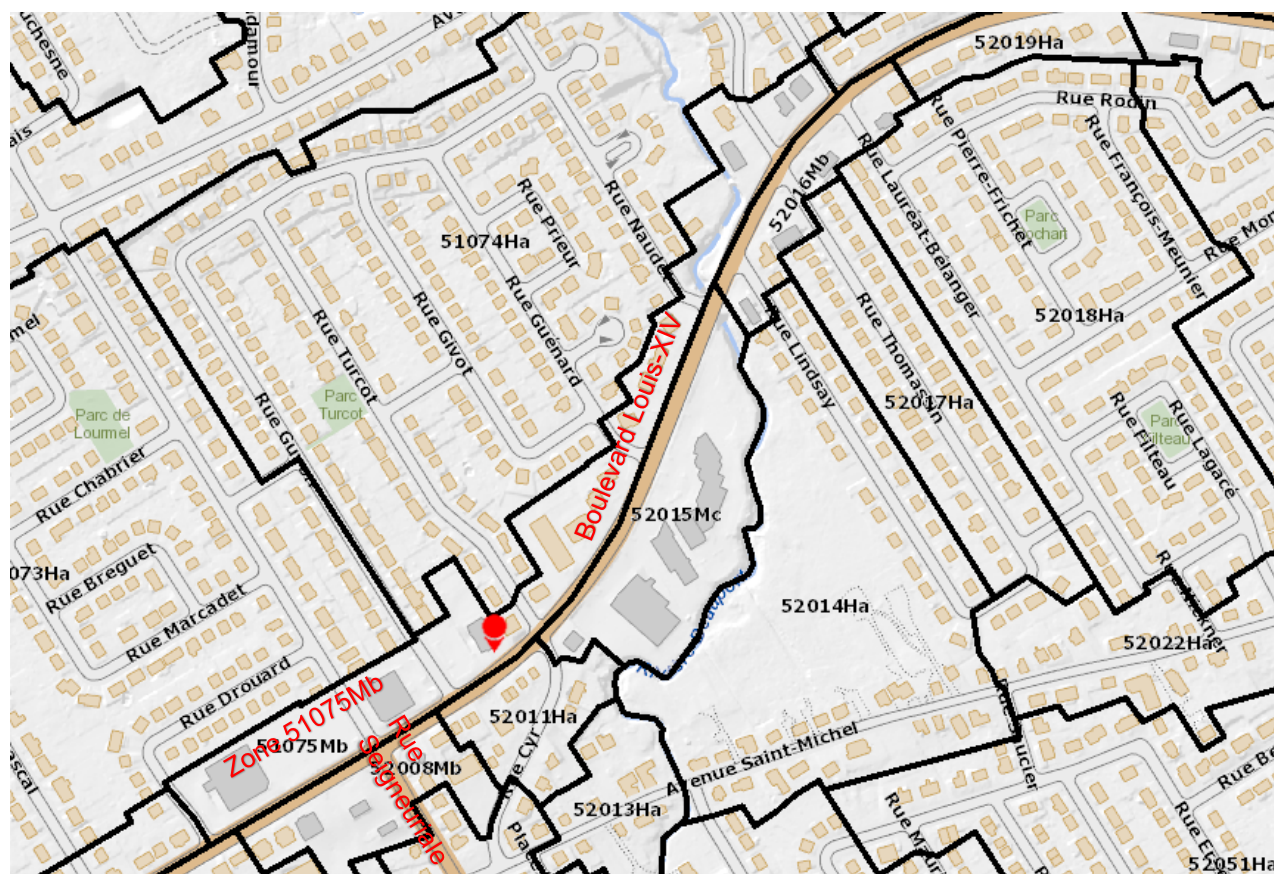
Fiche n° 01

N° SDORU 2206599

VERSION DU 2022-08-29

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

- Zone où le conseil de la ville a compétence



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

La zone 51075Mb est située dans le quartier des Laurentides (5-1) à l'intersection du boulevard Louis-XIV et de la rue Seigneuriale. La zone se trouve à proximité d'un pôle commercial comprenant plusieurs locaux commerciaux. Elle est caractérisée par des bâtiments commerciaux de moyen gabarit sur des lots de grande superficie et des bâtiments résidentiels de basse et de moyenne densité selon les dimensions des lots.

Le requérant est propriétaire d'un bâtiment avec quatre locaux commerciaux et six logements situé au 2363, boulevard Louis-XIV. À la suite d'une diminution des demandes de location pour les locaux commerciaux, il souhaite convertir les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée en quatre logements, en plus des six logements existants. Dans une première phase, un total de 10 logements seraient aménagés dans le bâtiment existant. Dans une deuxième phase du projet, les requérants désireraient agrandir l'immeuble vers l'arrière afin d'aménager quatre logements supplémentaires pour un total de 14 logements. Cependant, le nombre maximal de logements actuellement autorisé est de six. Le propriétaire du bâtiment demande donc que le nombre de logements soit augmenté à 14.

Une augmentation potentielle du nombre maximal de logements à 14 dans toute la zone 51075Mb ne serait pas recommandée, car la plupart des lots compris dans cette zone n'ont pas les dimensions nécessaires pour accueillir ce nombre de logements et ils se trouvent à proximité d'une zone de basse densité. Cependant, une partie de la zone a des lots avec des dimensions plus importantes dont une partie pourrait être réaménagée. Par ailleurs, un bâtiment situé dans le secteur visé par la modification possède 12 logements par droits acquis.

L'augmentation du nombre de logements dans une zone comprise entre la rue Guénard et la rue Guyon pourrait encourager le réaménagement des terrains. Il s'agit d'une zone stratégique pour densifier, puisqu'elle se trouve près de l'intersection du boulevard Louis XIV et de la rue Seigneuriale et à proximité d'un pôle commercial.

Après l'analyse de la demande déposée, la Division de la gestion territoriale recommande d'augmenter le nombre de logements à 14 dans la zone 51075Mb. La Division considère que la modification proposée amènerait peu d'impacts dans ce secteur, puisque les lots ont une profondeur qui permet une implantation dégagée des lots situés en arrière. Par ailleurs, la marge arrière serait augmentée à 9 mètres pour les bâtiments de sept logements et plus et les normes en lien avec la hauteur maximale des bâtiments restent à 2 étages et 9 mètres.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Plan de zonage

Création d'une nouvelle zone selon le plan annexe.

La zone 51075Mb sera scindée en deux, une du côté est de la zone 51075Mb et l'autre du côté est cependant, les deux zones conservent les normes de la zone 51075Mb.

Une partie de la zone 51074Ha sera agrandie à même la nouvelle zone afin d'appliquer les normes de la zone 51074Ha, cette partie correspond aux lots 3 859 095 et 3 859 096.

Usages autorisés

Augmenter : le nombre maximal de logements à 14.

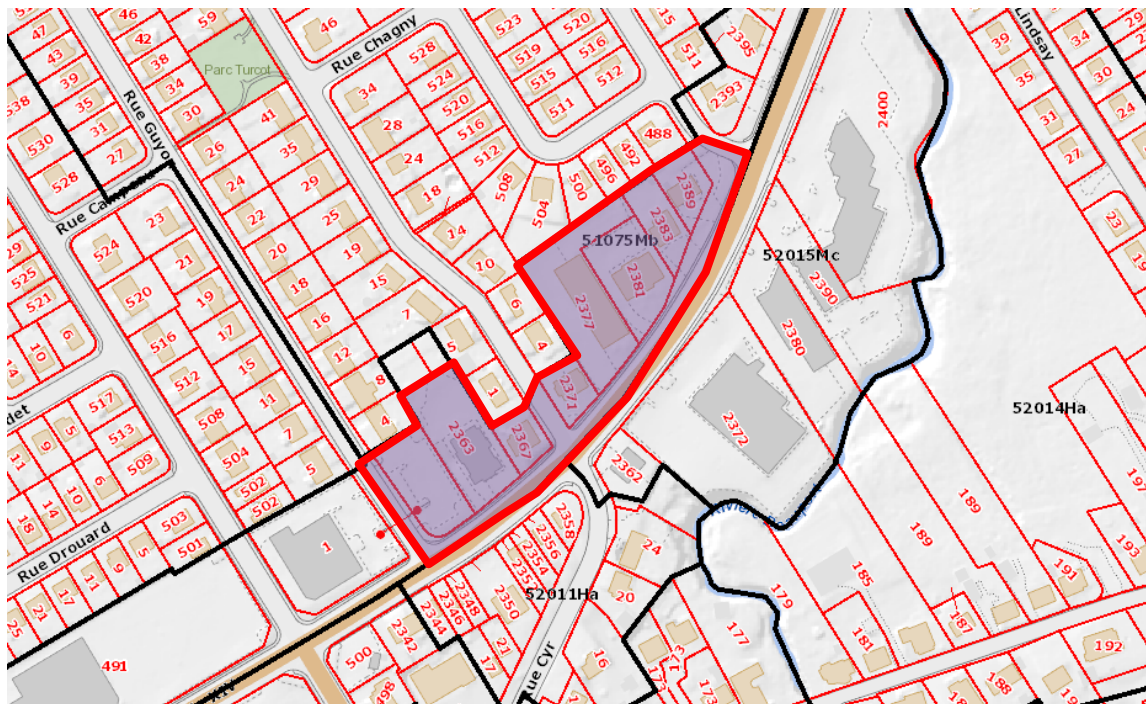
Dimensions du bâtiment principal

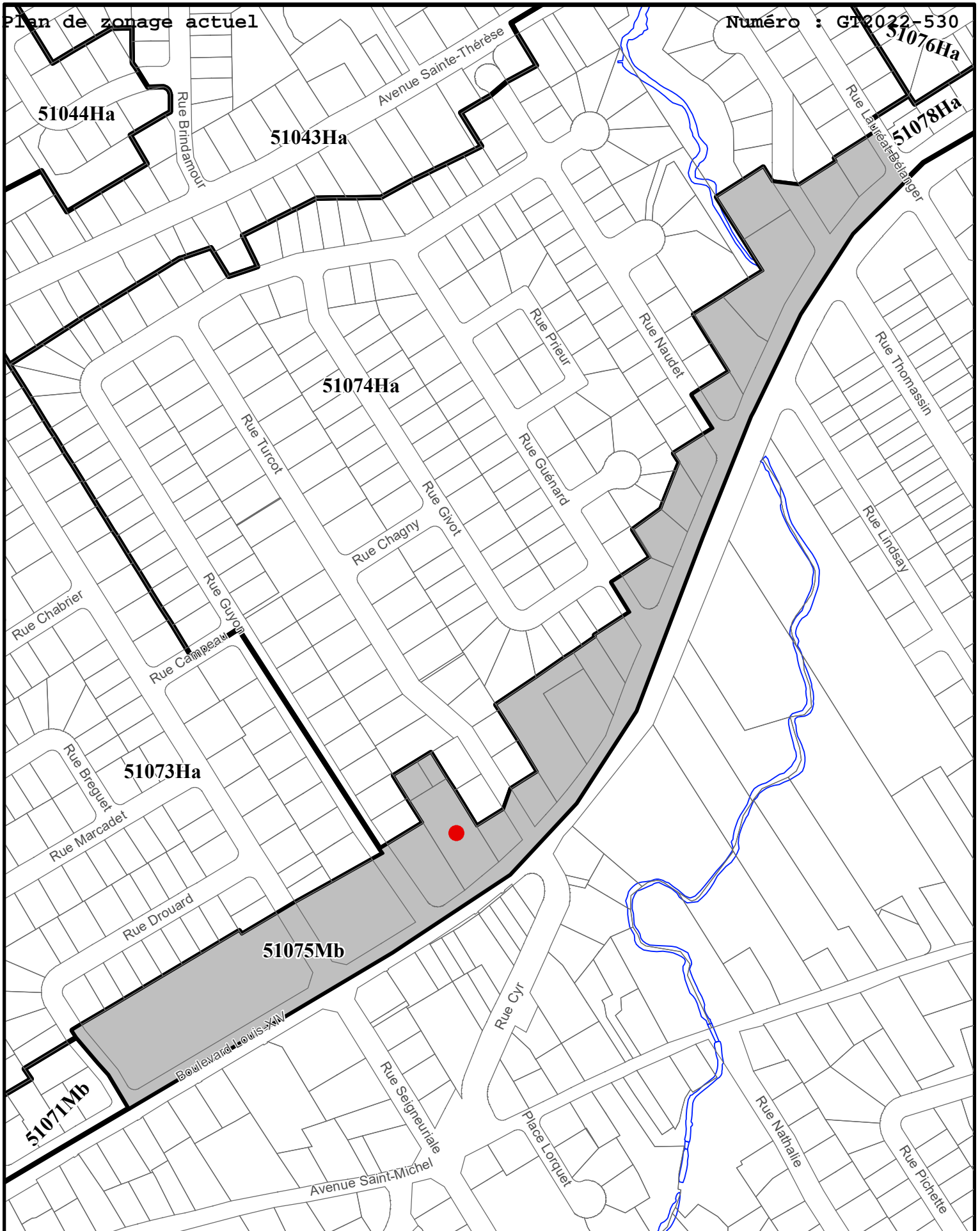
Augmenter : la marge arrière de 7,5 mètres à 9 mètres pour les bâtiments de sept logements et plus.

Autres dispositions particulières

Au moins un arbre doit être préservé ou planté en cour arrière pour chaque 8 mètres de ligne arrière de lot.

Annexe 1 :
Nouvelle zone à créer





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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE BEAUPORT

No CA5Q51Z01
En date du 30 août 2021

No du plan : 2022-06-599_zon










Échelle : 1:3 500

Préparé par : F.B.

Date : 22 septembre 2022

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



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 310

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 51075MB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, située approximativement en bordure nord du boulevard Louis-XIV entre la rue Drouard à l'ouest et la rue Lauréat-Bélanger à l'est.

Plus spécifiquement, la zone 51109Mb est créée à même la partie centrale de la zone 51075Mb entre la rue Guénard et la rue Guyon. Cette nouvelle zone 51109Mb prévoit les mêmes normes que la zone 51075Mb de laquelle elle provient à l'exception du nombre maximum de logements par bâtiment isolé qui passe de six à quatorze et de l'ajout d'une marge arrière de neuf mètres et d'une largeur combinée des cours latérales de neuf mètres pour les bâtiments isolés de sept logements et plus. De plus, il est prévu qu'au moins un arbre doit être préservé ou planté en cour arrière pour chaque huit mètres de ligne arrière de lot. Les normes applicables dans la partie résiduelle de la zone 51075Mb située à l'ouest de la nouvelle zone 51109Mb, entre la rue Drouard et la rue Guyon, demeurent les mêmes que celles prévalant avant la modification. Les normes applicables dans la partie résiduelle de la zone 51075Mb située à l'est de la nouvelle zone 51109Mb, entre la rue Guénard et la rue Lauréat-Bélanger, laquelle devient la zone 51110Mb, demeurent également identiques.

Enfin, la zone 51074Ha est agrandie afin d'y inclure les lots numéros 3 859 095 et 3 859 096 du cadastre du Québec, ces lots constituant respectivement la partie arrière de deux propriétés situées dans la zone 51074Ha.

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 310

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 51075MB**

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

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA5Q51Z01, par :

1° l'agrandissement de la zone 51074Ha à même une partie de la zone 51075Mb qui est réduite d'autant;

2° la création des zones 51109Mb et 51110Mb à même une partie de la zone 51075Mb qui est réduite d'autant;

le tout tel qu'illustré au plan numéro RCA5VQ310A01 de l'annexe I du présent règlement.

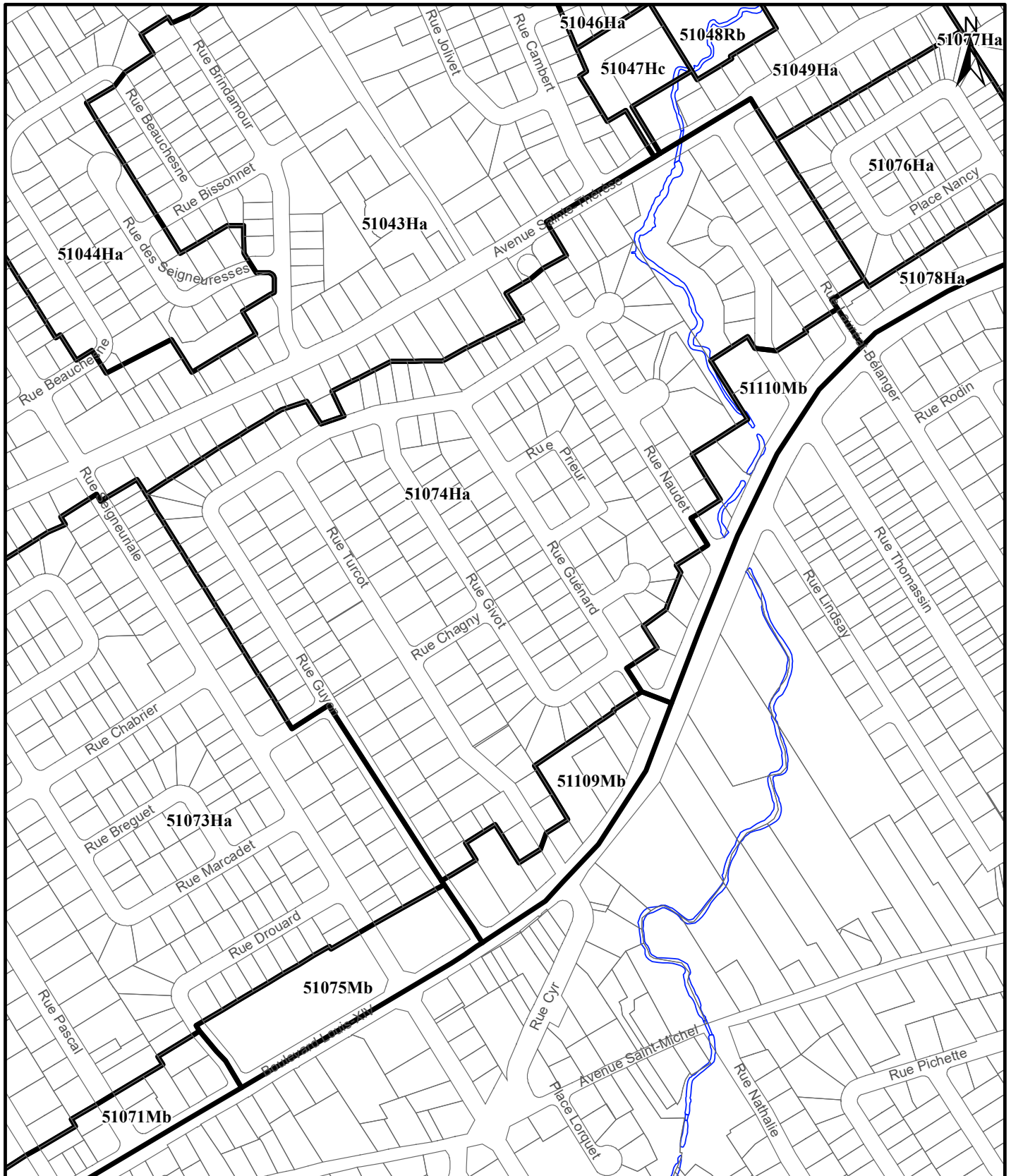
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion des grilles de spécifications applicables à l'égard des zones 51109Mb et 51110Mb.


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

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA5VQ310A01



 VILLE DE QUÉBEC	RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA5Q51Z01	
	Date du plan : <u>2022-09-27</u> No du règlement : <u>R.C.A.5V.Q. 310</u> Préparé par : <u>F.B.</u>	No du plan : <u>RCA5VQ310A01</u> Échelle : <u>1:4 500</u>

ANNEXE II

(article 2)

GRILLES DE SPÉCIFICATIONS

VILLE DE QUÉBEC  RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

51109Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	0	0						
		Maximum	14	0	0						
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
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											
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 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					9 m	1	2				
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	1.2 m	4.8 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log		
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
H1 Isolé 4 à 6 logements		6 m	4.5 m	9 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log		
H1 Isolé 7 à 14 logements		6 m	4.5 m	9 m		9 m		25 %	4 m ² /log		
H1 Isolé 3 logements		6 m	1.5 m	6 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
M 3 D d		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											
Au moins un arbre doit être préservé ou planté en cour arrière pour chaque 8 mètres de ligne arrière de lot											


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

51110Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		H1 Logement		Minimum		1		0		0	
		Maximum		6		0		0			
nombre maximal de bâtiments dans une rangée											
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											
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 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						9 m	1	2			
NORMES D'IMPLANTATION			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			Marge avant	1.2 m	4.8 m		7.5 m		25 %		4 m ² /log
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
H1 Isolé 3 logements			6 m	1.5 m	6 m		7.5 m		25 %		4 m ² /log
H1 Isolé 4 à 6 logements			6 m	4.5 m	9 m		7.5 m		25 %		4 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
M 3 D d			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
			3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha				
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
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 Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 51075Mb, située approximativement en bordure nord du boulevard Louis-XIV entre la rue Drouard à l'ouest et la rue Lauréat-Bélanger à l'est.

Plus spécifiquement, la zone 51109Mb est créée à même la partie centrale de la zone 51075Mb entre la rue Guénard et la rue Guyon. Cette nouvelle zone 51109Mb prévoit les mêmes normes que la zone 51075Mb de laquelle elle provient à l'exception du nombre maximum de logements par bâtiment isolé qui passe de six à quatorze et de l'ajout d'une marge arrière de neuf mètres et d'une largeur combinée des cours latérales de neuf mètres pour les bâtiments isolés de sept logements et plus. De plus, il est prévu qu'au moins un arbre doit être préservé ou planté en cour arrière pour chaque huit mètres de ligne arrière de lot. Les normes applicables dans la partie résiduelle de la zone 51075Mb située à l'ouest de la nouvelle zone 51109Mb, entre la rue Drouard et la rue Guyon, demeurent les mêmes que celles prévalant avant la modification. Les normes applicables dans la partie résiduelle de la zone 51075Mb située à l'est de la nouvelle zone 51109Mb, entre la rue Guénard et la rue Lauréat-Bélanger, laquelle devient la zone 51110Mb, demeurent également identiques.

Enfin, la zone 51074Ha est agrandie afin d'y inclure les lots numéros 3 859 095 et 3 859 096 du cadastre du Québec, ces lots constituant respectivement la partie arrière de deux propriétés situées dans la zone 51074Ha.

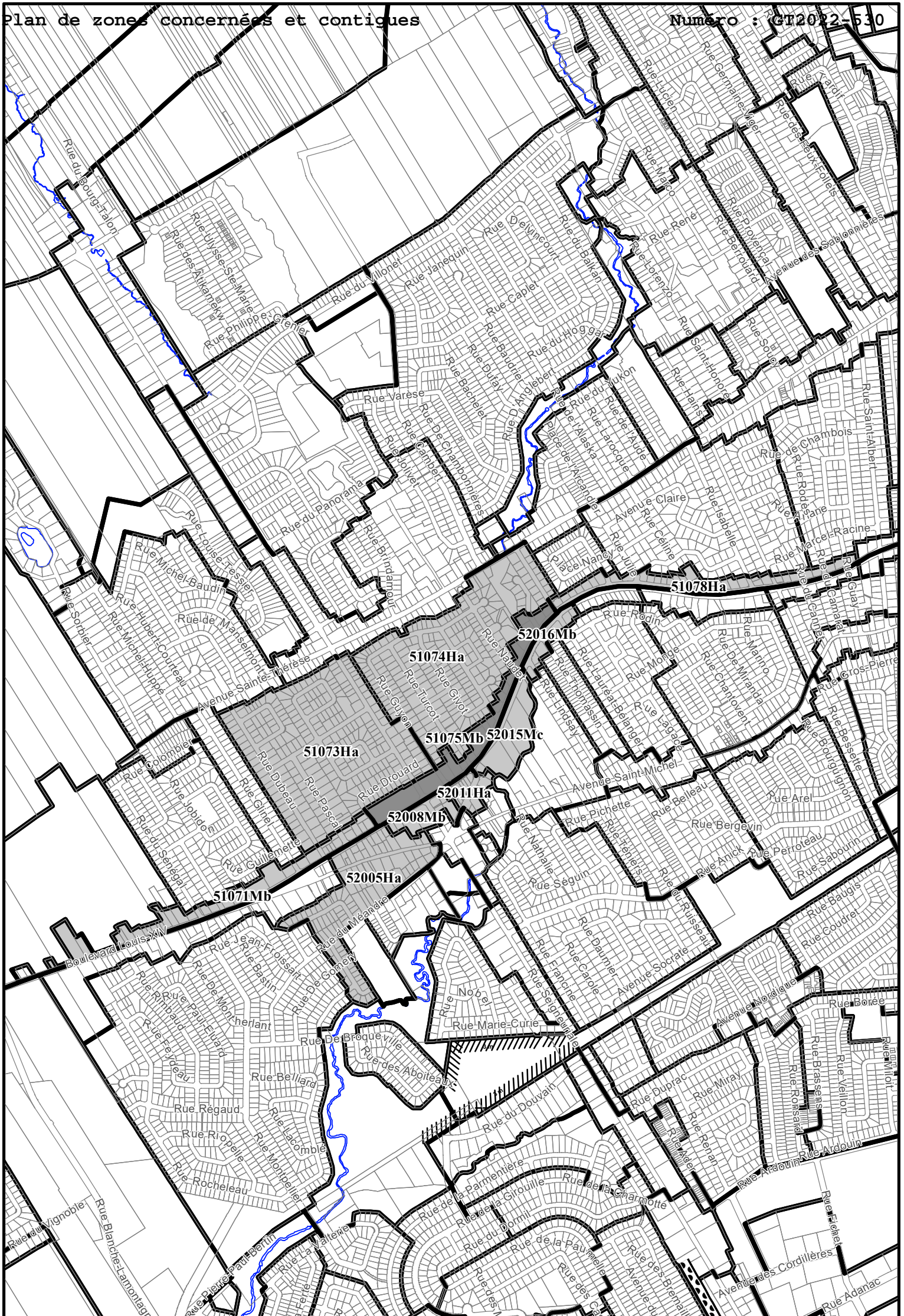

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25



R.V.Q. 2910

51075Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
				Isolé	Jumelé	En rangée					
H1 Logement				Nombre de logements autorisés par bâtiment							
				Minimum	1	0					0
nombre maximal de bâtiments dans une rangée				Maximum							
				6	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											
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											
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 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							9 m	1	2		
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	1.2 m	4.8 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
H1 Isolé 4 à 6 logements				6 m	4.5 m	9 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log
H1 Isolé 3 logements				6 m	1.5 m	6 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M 3 D d				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintenance autorisée de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											



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

-  ZONE CONCERNÉE
-  ZONE CONTIGÜÈ

PRÉPARÉ PAR : F.B.

DOSSIER : 2022-06-599

CHARGÉ DE DOSSIER : E.V.

PLAN No : 2022-06-599_con

DATE : 22 septembre 2022



ÉCHELLE : 1 de 114 000



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

Destinataire : Éliana Vivero,
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Christian Gravel,
Conseiller en urbanisme

Date : 14 septembre 2022

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 : 2022-06-599

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 Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, relativement à la zone 51075Mb du quartier des Laurentides (5-1).

OBJET

La zone 51075Mb est située dans le quartier des Laurentides (5-1) au nord du boulevard Louis-XIV, à l'est de la rue Drouard et à l'ouest de la rue Lauréat-Bélanger. Cette zone se trouve à proximité d'un pôle commercial comprenant plusieurs locaux commerciaux. Elle est caractérisée par des bâtiments commerciaux de moyen gabarit sur les lots de grande superficie et des bâtiments résidentiels de basse et de moyenne densité selon les dimensions des lots.

La modification réglementaire vise entre autres une modification au plan de zonage par la création d'une nouvelle zone à même la zone 51075Mb, laquelle sera réduite d'autant.

Le contenu de la grille de spécifications pour cette nouvelle zone épousera celui de la zone 51075Mb à l'exception des différences suivantes :

Usages autorisés

Augmentation du nombre maximal de logements à 14.

Dimensions du bâtiment principal

Augmentation de la marge arrière de 7,5 mètres à 9 mètres pour les bâtiments de sept logements et plus.

Autres dispositions particulières

Au moins un arbre doit être préservé ou planté en cour arrière pour chaque 8 mètres de ligne arrière de lot.

Par ailleurs, une partie de la zone 51074Ha sera agrandie à même la nouvelle zone afin d'y appliquer les normes de la zone 51074Ha.

Enfin, la dénomination de l'un des deux polygones résiduels de la zone 51075Mb sera modifiée afin qu'il porte un numéro unique de zone pour éviter toute ambiguïté relative à l'éclatement de la zone 51075Mb.

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, autorisant le groupe d'usage Habitation.

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

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5500 mètres carrés.

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6 000 mètres carrés.

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

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)* à l'intérieur de laquelle les usages d'habitation et de commerce sont autorisés.

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 « Vente au détail » est de 3 000 mètres carrés/bâtiment.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 3000 mètres carrés/bâtiment.

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

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant;
- 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.

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.



Christian Gravel,
Conseiller en urbanisme

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