



## sommaire décisionnel

### IDENTIFICATION

**Numéro :** A1GT2018-063

**Date :** 12 Septembre 2018

**Unité administrative responsable** Arrondissement de La Cité-Limoilou

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible :**

### Projet

### Objet

Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 350 (540, rue Champlain. Quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)

### Code de classification

2018-08-137

### No demande d'achat

## EXPOSÉ DE LA SITUATION

La demande consiste à permettre une agence de voyage dans un local qui était antérieurement occupé par un restaurant.

La demande de modification comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

## DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

## ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

La description complète de la demande se trouve à la fiche de modification réglementaire en annexe 1. Le projet de modification du règlement d'urbanisme se trouve en annexe 2. À l'annexe 3, on retrouve l'extrait du plan de zonage actuel et la localisation de la propriété et à l'annexe 4, la grille de spécifications de la présente zone 11070Hb.

Le projet consiste à remplacer un type de commerce par un autre type, sans agrandir ni changer l'apparence du bâtiment. Par conséquent la demande peut être recommandée favorablement.

Cette modification rejoint les éléments « améliorer la qualité et la diversité des commerces et des services » de l'objectif « 7.3 Susciter et soutenir l'offre de commerces et de services de proximité et, améliorer la qualité et la diversité des commerces et des services (pour les secteurs de la Haute-Ville et de la Basse-Ville) » du Plan directeur du quartier Vieux-Québec et Cap-Blanc.

De son côté, le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a émis, le 12 septembre 2018, un avis préliminaire de conformité au Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville. Cet avis mentionne, entre autres, que le projet soutient l'objectif « Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces ».

## RECOMMANDATION

1° d'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 350, joint en annexe au sommaire décisionnel;

2° de demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire relativement au projet de modification;

3° de demander au conseil de quartier du Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire de tenir l'assemblée publique de consultation sur le projet de modification.

## IMPACT(S) FINANCIER(S)

## ÉTAPES SUBSÉQUENTES

## ANNEXES

annexe 1 : fiche de modification (électronique)



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> A1GT2018-063 <b>Date :</b> 12 Septembre 2018
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement de La Cité-Limoilou
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil d'arrondissement <b>Date cible :</b>
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	Approbation d'un projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 11070Hb, R.C.A.1V.Q. 350 (540, rue Champlain. Quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire)
<b>ANNEXES</b>	annexe 2 : projet de modification (électronique) annexe 3 : extrait zonage et localisation (électronique) annexe 4 : grille en vigueur (électronique)
<b>VALIDATION</b>	
<b>Intervenant(s)</b>	<b>Intervention Signé le</b>
<b>Responsable du dossier (requérant)</b>	
Sergio Avellan	Favorable 2018-09-18
<b>Approbateur(s) - Service / Arrondissement</b>	
Claude Lirette	Favorable 2018-09-18
Alain Perron	Favorable 2018-09-18
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	
<b>Résolution(s)</b>	<b>Date:</b> 2018-09-24
<a href="#">CA1-2018-0306</a>	



## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

**ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU**  
**QUARTIER DU VIEUX-QUÉBEC/CAP-BLANC/COLLINE PARLEMENTAIRE**  
**ZONE VISÉE : 11070HB**

### **MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4**

N° SDORU 2018-08-137

VERSION DU 2018-09-12

#### **OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

#### **EXPOSÉ DE LA SITUATION**

En 2015, cette zone fut amendée afin de lui intégrer l'usage « restaurant ». Le propriétaire de l'époque désirait ouvrir un restaurant, de style café, au pied de l'escalier du Cap-Blanc dans le but de bénéficier de l'achalandage piétonnier existant dans l'axe de cet escalier (voir illustration 1). Après trois années d'opération, le commerce de restaurant n'a pas reçu l'achalandage qui était espéré. Par conséquent les nouveaux propriétaires souhaitent changer la vocation du local afin de répondre à une agence de voyage qui désire louer le local.

Le local commercial se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble de deux étages et demi et il est présentement vacant. Toute la superficie du local commercial existante serait transformée en agence de voyage. Au-dessous du local, quatre logements sont présents. Il s'agit du seul bâtiment de la zone qui possède un local commercial et des logements, ce qui explique la dominance *Habitation* de la zone qui englobe aussi trois autres propriétés. Aucune intervention d'agrandissement ou de modification du bâtiment ne sont prévues dans le cadre de ce projet.

Une agence de voyage fait partie du groupe d'usages *C2 vente au détail et services*. Ce groupe comprend notamment 18 types de commerces (comptoir postal, détaillant en magasin, soins esthétiques personnels, etc.) et dans le but de ne pas ouvrir la zone à une trop grande possibilité de types de commerces de vente au détail ou de services, il est suggéré de ne permettre que spécifiquement une agence de voyage. À titre de comparaison, le groupe d'usages *C20 restaurant* comprend 5 types de commerces (casse-croûte, cafétéria, etc.). De plus, il est recommandé de transposer la superficie maximale actuellement permise pour le restaurant de 150 mètres carrés, à l'agence de voyage dans le but que celle-ci n'utilise pas un espace plus grand que le restaurant utilisait déjà dans le bâtiment. Enfin la localisation obligatoire au rez-de-chaussée du bâtiment pour le restaurant est aussi reconduite pour l'agence de voyage dans le cadre de cette modification.

#### Usages

Il y a trois ans, l'arrivée du restaurant était une première présence de commerce dans le secteur au pied de l'escalier du Cap-Blanc. Aucune plainte n'a été enregistrée depuis et cela peut démontrer que le commerce est compatible avec les activités de ce secteur.

#### Stationnement

Le règlement n'exige pas un nombre minimal de cases de stationnement pour une agence de voyage. Par conséquent aucun changement ne sera nécessaire au stationnement actuellement présent sur le terrain.

#### Conformité aux documents de planification urbaine

Le 12 septembre 2018, le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a émis un avis préliminaire de conformité de la demande de modification du règlement d'urbanisme au *Règlement sur le Schéma d'aménagement de l'ancienne CUQ* et au *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville*.

ILLUSTRATION 1





---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 350

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 11070HB**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

### **NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'apporter des modifications aux normes applicables dans la zone 11070Hb, située approximativement de part et d'autre de la rue Champlain, à l'est de la ruelle privée Wilfrid-Laurier et de son prolongement au sud, au sud de l'avenue privée du Cap-aux-Diamants, à l'ouest de l'avenue Saint-Denis et au nord du boulevard Champlain.*

*Dans cette zone, une agence de voyage du groupe d'usages C2 vente au détail et services, d'une superficie de plancher maximale de 150 mètres carrés, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, est désormais autorisée.*

**RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 350**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR  
L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 11070HB**

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

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 11070Hb par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS



VILLE DE QUÉBEC  RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

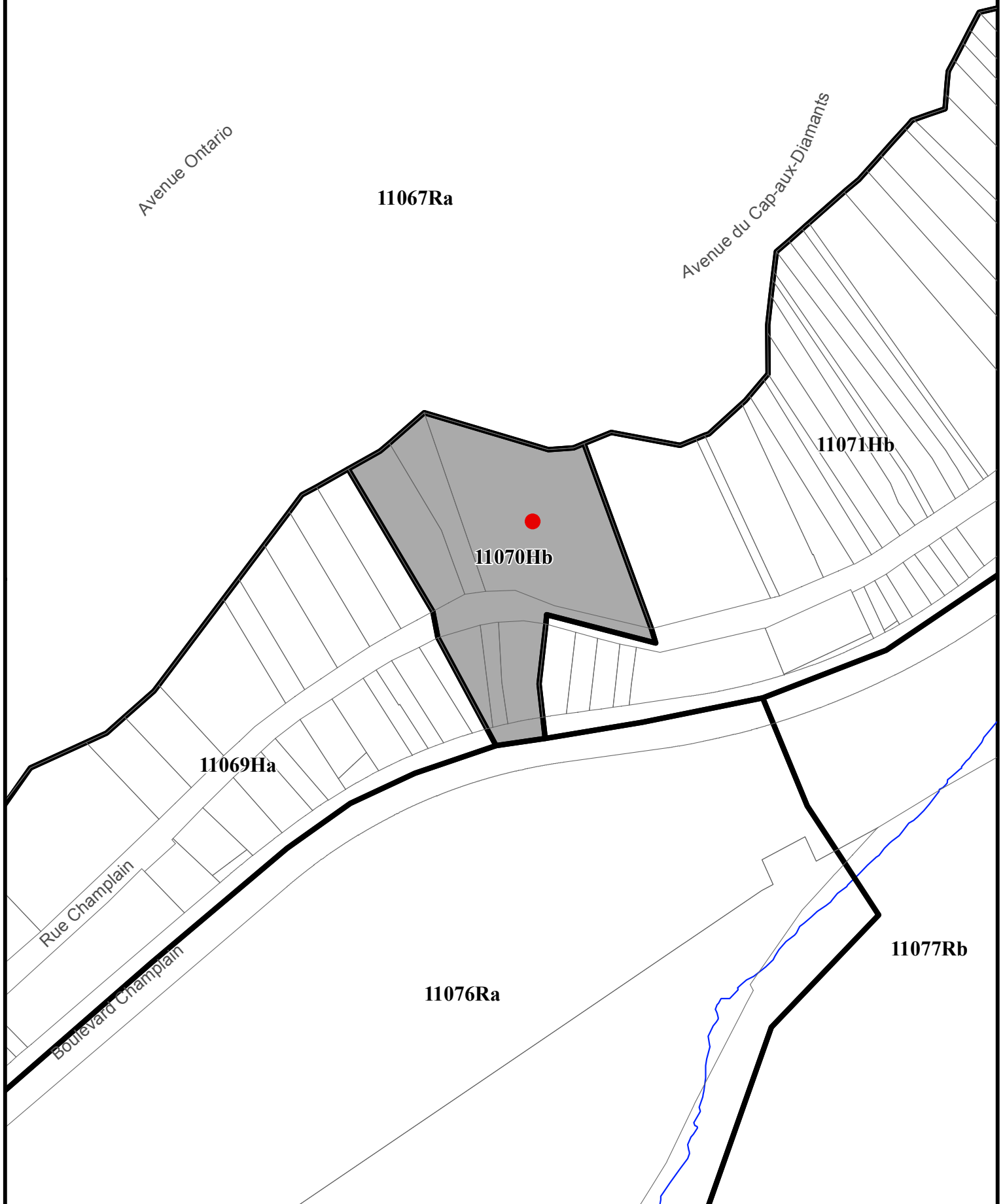
11070Hb

USAGES AUTORISÉS													
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble			
		Isolé		Jumelé		En rangée							
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment						R					
		Minimum		1		1						1	
		Maximum		12		12						12	
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement			par bâtiment							R	
C20 Restaurant		150 m <sup>2</sup>			150 m <sup>2</sup>								
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>													
R1 Parc													
<b>USAGES PARTICULIERS</b>													
Usage spécifiquement autorisé : Une agence de voyage du groupe C2 vente au détail et services pour une superficie maximale de 150 mètres carrés et située uniquement au rez-de-chaussée													
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>													
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements					
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +				
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 m									
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal			
										15 %			
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								5 %		4 m <sup>2</sup> /log			
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher						Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail			Administration			Minimal		Maximal			
		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment							
		2200 m <sup>2</sup>		2200 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>		30 log/ha					
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>													
<b>TYPE</b>													
Urbain dense													
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>													
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633													
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>													
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>													
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895													
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899													
<b>ENSEIGNE</b>													
<b>TYPE</b>													
Type 2 Patrimonial													
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>													
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569													
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518													
Protection des arbres en milieu urbain - article 702													
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>													
Arrondissement historique													










## 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 Cité-Limoilou sur l'urbanisme afin d'apporter des modifications aux normes applicables dans la zone 11070Hb, située approximativement de part et d'autre de la rue Champlain, à l'est de la ruelle privée Wilfrid-Laurier et de son prolongement au sud, au sud de l'avenue privée du Cap-aux-Diamants, à l'ouest de l'avenue Saint-Denis et au nord du boulevard Champlain.*


*Dans cette zone, une agence de voyage du groupe d'usages C2 vente au détail et services, d'une superficie de plancher maximale de 150 mètres carrés, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, est désormais autorisée.*



  
**VILLE DE QUÉBEC**  
 SERVICE DE LA PLANIFICATION  
 DE L'AMÉNAGEMENT ET  
 DE L'ENVIRONNEMENT  
 EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
 DE L'ARRONDISSEMENT  
 DE LA CITÉ-LIMOILOU  
 No CA1Q11Z01  
 En date du 2 mai 2018  
 No du plan : 2018-08-137\_zon  
 Échelle : 1:2 000  
 Préparé par : M.M.  
 Date : 4 septembre 2018

	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

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



Page : 1 de 1



**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**En vigueur le 2015-03-23**

**R.C.A.IV.Q. 223**

**11070Hb**

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum		Maximum		
H1	Logement	1	1	1	nombre maximal de bâtiments dans une rangée				
		12	12	12					
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation					
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
C20	Restaurant	150 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>		R			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 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						15 %		5 %	4 m <sup>2</sup> /log
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Ru 2 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		30 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Urbain dense									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 2 Patrimonial									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569									
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES									
Arrondissement historique									