



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2018-154

Date : 02 Novembre 2018

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

Projet

Objet

Adoption du Règlement sur la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur le lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec, R.V.Q. 2604

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'implantation d'un bâtiment résidentiel et commercial d'une superficie de plancher supérieure à 25 000 mètres carrés est projetée sur un terrain situé à l'intersection de l'avenue Lavigerie et du boulevard Laurier, sur le lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec.

Certaines dispositions du Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy - Sillery - Cap-Rouge sur l'urbanisme doivent être modifiées pour permettre la réalisation du projet sous la forme proposée. Les normes concernées portent, entre autres, sur les usages autorisés et leur localisation dans le bâtiment, l'aménagement du terrain, la hauteur et l'implantation du bâtiment ainsi que les normes de stationnement.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Le projet de règlement R.V.Q. 2604 autorise la réalisation d'un projet d'établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec. Ce lot, situé au nord-est de l'intersection du boulevard Laurier et de l'autoroute Henri-IV, est localisé dans la zone 33217Mc, elle-même située à l'est de l'autoroute Henri-IV, au sud de la rue des Châtelets, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et au nord du boulevard Laurier.

Ce règlement contient les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet et modifie en conséquence, à l'égard de celui-ci, certaines normes contenues dans le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy - Sillery - Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4. Entre autres, il désigne des usages spécifiquement autorisés en outre des usages déjà permis par la réglementation d'urbanisme. Il stipule que certaines dispositions relatives à la localisation verticale des usages, à la hauteur minimale et à un angle d'éloignement ne s'appliquent pas. Il fixe à 250 et 185 mètres la hauteur maximale permise pour les tours T1 et T2 du bâtiment principal. Il prévoit des ajustements aux marges avant applicables. Il précise le nombre maximal de cases de stationnement permises pour certains usages. Il fixe des normes particulières à l'égard d'une allée d'accès, d'une allée de courtoisie et de l'installation d'une enseigne supplémentaire.

Le projet de règlement R.V.Q. 2604 est conçu en vertu du troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, qui donne le pouvoir au conseil de la ville de permettre par règlement la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel, commercial ou industriel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 mètres carrés, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement.

Enfin, la Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a émis un avis préliminaire de conformité de ce projet de règlement avec les objectifs d'aménagement et les dispositions complémentaires du Schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Québec, CUQ n° 207.

RECOMMANDATION

De donner un avis de motion et d'adopter le Règlement sur la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur le lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec, R.V.Q. 2604.

IMPACT(S) FINANCIER(S)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : PA2018-154 Date : 02 Novembre 2018
Unité administrative responsable	Planification de l'aménagement et de l'environnement
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement sur la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur le lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec, R.V.Q. 2604
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
Une consultation publique sur le projet de règlement devra avoir lieu conformément à la loi. Ce règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.	
ANNEXES	
Règlement R.V.Q. 2604 (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Diane-B Collin	Favorable 2018-11-02
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Renée Desormeaux	Favorable 2018-11-02
Marie France Loiseau	Favorable 2018-11-02
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Chantale Giguère	Par Alain Tardif Favorable 2018-11-02
Résolution(s)	
CV-2018-1007	Date: 2018-11-05
AM-2018-1008	Date: 2018-11-05
CE-2018-2090	Date: 2018-11-02



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 2604

**RÈGLEMENT SUR LA RÉALISATION D'UN PROJET RELATIF À
UN ÉTABLISSEMENT RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL D'UNE
SUPERFICIE DE PLANCHER DE PLUS DE 25 000 MÈTRES
CARRÉS SUR LE LOT NUMÉRO 1 665 177 DU CADASTRE DU
QUÉBEC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement autorise la réalisation d'un projet d'établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec.

Ce lot, situé au nord-est de l'intersection du boulevard Laurier et de l'autoroute Henri-IV, est localisé dans la zone 33217Mc, elle-même située à l'est de l'autoroute Henri-IV, au sud de la rue des Châtelets, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et au nord du boulevard Laurier.

Ce règlement contient les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet et modifie en conséquence, à l'égard de celui-ci, le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme.

RÈGLEMENT R.V.Q. 2604**RÈGLEMENT SUR LA RÉALISATION D'UN PROJET RELATIF À UN ÉTABLISSEMENT RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL D'UNE SUPERFICIE DE PLANCHER DE PLUS DE 25 000 MÈTRES CARRÉS SUR LE LOT NUMÉRO 1 665 177 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. La réalisation d'un projet d'établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plus de 25 000 mètres carrés est autorisée sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec, située dans la zone 33217Mc à l'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, selon les conditions prescrites au présent règlement. Cette partie du territoire est illustrée au plan numéro RVQ2604A01 de l'annexe I du présent règlement.

2. À l'égard du projet visé à l'article 1, les normes du *Règlement de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme* sont modifiées de la manière suivante :

1° en outre des usages autorisés à la grille de spécifications applicable à la zone 33217Mc, les usages suivants sont également autorisés :

a) ceux des groupes *P2 équipement religieux* et *P6 établissement de santé avec hébergement*;

b) un terminus d'autobus visé par la *Loi sur les sociétés de transport en commun*, RLRQ, chapitre S-30.01;

c) une gare d'autocars;

d) un poste de taxi;

e) la location de véhicules légers;

f) un studio de cinéma et d'enregistrement;

g) une scène extérieure;

h) une patinoire extérieure;

2° la superficie maximale de plancher relative aux usages du groupe *P3 établissement d'éducation et de formation*, prévue à la grille de spécifications, ne s'applique pas;

3° les normes de localisation édictées en vertu de l'article 110 et les normes particulières prescrites à la grille de spécifications en vertu de l'article 114 qui déterminent l'exercice d'un usage à certains étages d'un bâtiment ne s'appliquent pas;

4° les usages des groupes *C1 services administratifs, P3 établissement d'éducation et de formation, P5 établissement de santé sans hébergement et P6 établissement de santé avec hébergement* peuvent être localisés uniquement aux étages 1 à 17 du bâtiment. Aux fins de la localisation des usages, le nombre d'étages est calculé le long de chaque mur extérieur d'un bâtiment à l'intérieur d'une distance de trois mètres de ce mur, selon des relevés qui tiennent compte de toute autre dénivellation que ceux qui donnent accès aux portes d'entrée du bâtiment pour les véhicules et les piétons. En outre, si un étage comportant les équipements mécaniques se situe entre le premier et le 17^e étage, celui-ci n'est pas inclus dans le calcul du nombre d'étages aux fins du présent paragraphe;

5° la superficie de plancher maximale d'un lave-auto associé à un stationnement souterrain est de 100 mètres carrés;

6° un café-terrace peut être implanté dans toutes les cours, sur un balcon ou sur une toiture;

7° le nombre d'étages minimal d'un bâtiment principal, prescrit à la grille des spécifications, ne s'applique pas;

8° la hauteur maximale de la tour T1 est de 250 mètres et la hauteur maximale de la tour T2 est de 185 mètres. La localisation des tours visées au présent règlement est illustrée au plan numéro RVQ2604A02 de l'annexe I du présent règlement;

9° malgré le deuxième alinéa de l'article 331, aucune partie des tours T1 et T2 ne peut excéder la hauteur maximale permise en mètres;

10° l'article 332 ne s'applique pas à l'égard des tours T1 et T2, à l'exception d'une antenne qui n'est pas considérée dans le calcul de la hauteur des tours;

11° les normes relatives aux angles d'éloignement, prévues à la grille de spécifications, ne s'appliquent pas;

12° l'article 458 ne s'applique pas à l'égard d'une antenne d'une dimension de plus de 0,75 mètre et d'une superficie de plus de 0,5 mètre carré installée sur le toit d'un bâtiment, à condition que la base de l'antenne soit fixée à une hauteur minimale de 20 mètres du sol;

13° malgré toute autre disposition en cette matière, les marges avant qui s'appliquent sont les suivantes:

a) la marge avant est de deux mètres le long de la rue des Châtelets. Cependant, sur les cinq premiers mètres de la hauteur du bâtiment mesurée au

sol adjacent à la façade située du côté de la rue des Châtelets, la marge de recul avant est de quatre mètres;

b) le long de l'avenue Lavigerie, la marge avant est nulle;

c) le long du boulevard Laurier, la marge avant est de 32 mètres à partir de l'axe du boulevard Laurier identifié au feuillet 01/06 *Plan d'arpentage relatif à l'axe de référence du boulevard Laurier* de l'annexe IX;

14° une construction souterraine peut être implantée en marge avant jusqu'à la ligne de lot, sous réserve d'implanter des fosses de plantation d'arbres. Toutefois, du côté du boulevard Laurier, la profondeur minimale de la marge avant de 26 mètres mesurée à partir de l'axe du boulevard Laurier identifié au feuillet 01/06 *Plan d'arpentage relatif à l'axe de référence du boulevard Laurier* de l'annexe IX, tel que prévu à la grille de spécifications et applicable à l'implantation d'une construction souterraine, doit être respectée;

15° malgré l'article 379, une construction souterraine localisée du côté ouest du terrain visé par le projet doit être implantée à une distance minimale de deux mètres de la ligne de lot;

16° la superficie minimale de l'aire d'agrément prescrite à la grille de spécifications ne s'applique pas;

17° les normes de stationnement hors rue prescrites dans la zone 33217Mc sont modifiées de la manière suivante :

a) à l'égard du groupe *H1 logement*, le nombre maximal de cases de stationnement est de deux par logement;

b) à l'égard du groupe *H2 habitation avec services communautaires*, le nombre maximal de cases de stationnement est d'une case par logement ou par chambre;

c) à l'égard d'un salon funéraire, le nombre minimal de cases de stationnement est d'une case pour dix mètres carrés de superficie de plancher et le nombre maximal est d'une case pour huit mètres carrés de superficie de plancher;

d) à l'égard d'un usage de location de véhicules légers, le nombre maximal de cases de stationnement est de 20 cases pour l'ensemble du site;

e) aucune case de stationnement destinée à desservir les usages du groupe *R1 parc* ou à desservir un terminus d'autobus, une gare d'autocar, un poste de taxi, un studio de cinéma ou d'enregistrement, une patinoire extérieure ou une scène extérieure, ne peut être aménagée en sus du nombre maximal de cases de stationnement autorisé pour l'ensemble des autres usages du projet;

18° les normes applicables aux accès véhiculaires sont modifiées comme suit :

a) à l'égard des allées d'accès autorisées, une seule allée d'accès, d'au moins dix mètres et d'au plus 18 mètres, est autorisée du côté de la rue des Châtelets;

b) malgré l'article 641, une allée de courtoisie peut être aménagée devant la façade d'un bâtiment principal, sous réserve du respect des normes suivantes :

i. la largeur minimale du lot sur lequel le bâtiment principal est implanté est de 40 mètres mesurée à la ligne avant de lot située du côté de cette façade;

ii. elle est aménagée à une distance d'au moins deux mètres de la façade du bâtiment principal;

iii. les deux accès à l'allée de courtoisie sont situés entre la même façade et la même ligne avant de lot;

iv. au plus trois cases de stationnement peuvent être aménagées dans une allée de courtoisie située du côté de la rue des Châtelets et de l'avenue Lavigerie;

c) malgré les articles 616 et 633, l'aménagement de six cases de stationnement et d'une allée de circulation est autorisée du côté du boulevard Laurier et elles peuvent être situées à moins de quatre mètres d'une ligne avant;

19° sur la tour T1, une enseigne supplémentaire de quinze mètres carrés peut être installée sur la façade donnant sur le boulevard Laurier et une autre sur l'avenue Lavigerie. Ces enseignes doivent être localisées à une hauteur comprise entre 60 et 75 mètres, mesurée à partir du sol adjacent à la façade du bâtiment sur laquelle elle est située, à l'intérieur d'une distance de trois mètres de cette façade;

20° un terminus d'autobus doit être aménagé, en même temps que la construction de la tour T1, sous l'emplacement de l'éventuelle tour T3.

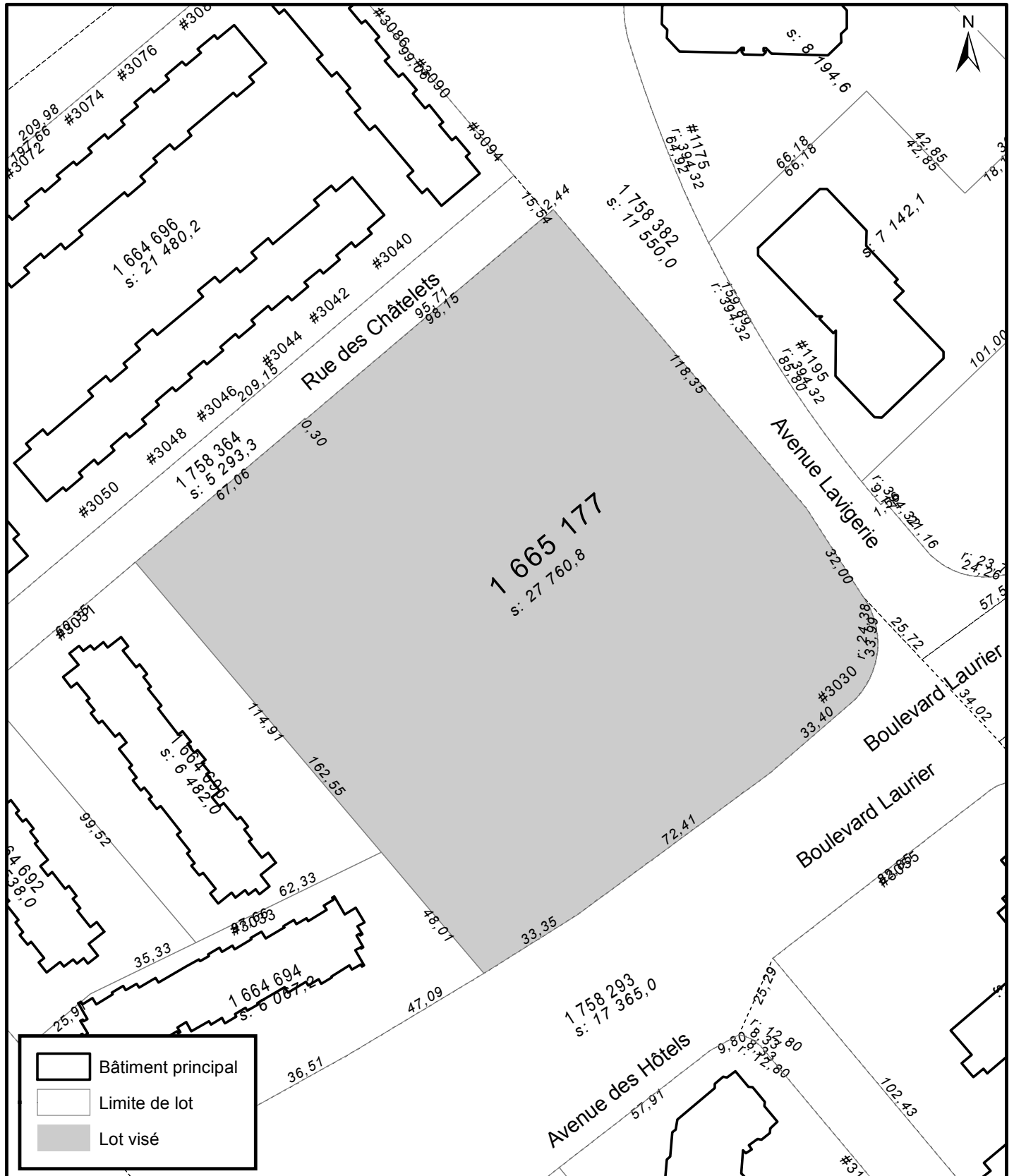
Toute autre norme du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, compatible avec le présent règlement, s'applique.

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

ANNEXE I

(articles 1 et 2)

PLANS NUMÉROS RVQ2604A01 ET RVQ2604A02



	Bâtiment principal
	Limite de lot
	Lot visé

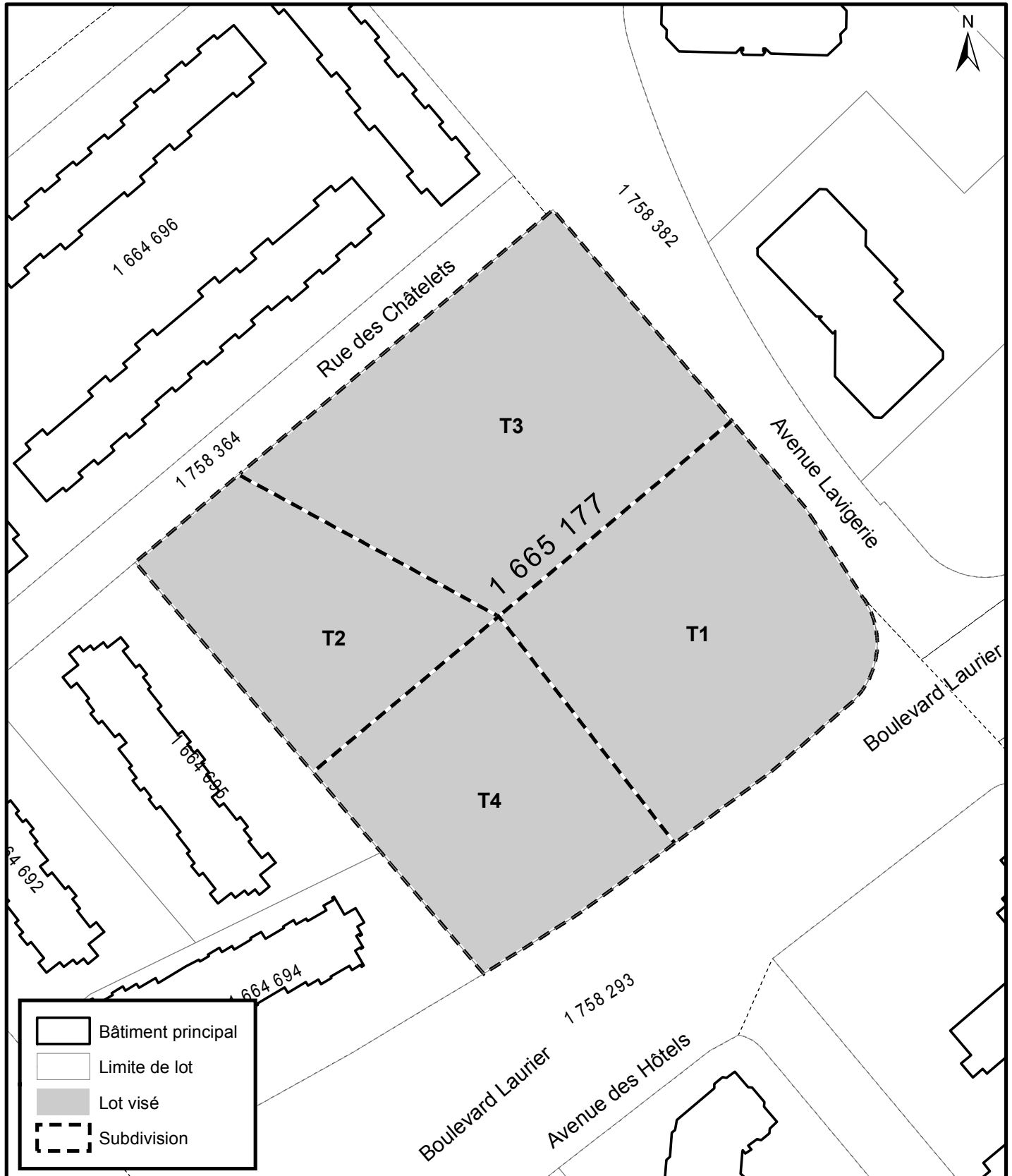



SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DES COMPILATIONS
CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE

Date du plan : 2018-05-03
No du règlement : R.V.Q.2604
Préparé par : M.B.

No du plan : RVQ2604A01
Échelle : 1:1 500



 <p>VILLE DE QUÉBEC</p>	<p>PLAN DE LOCALISATION DES TOURS</p>	
<p>SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>Date du plan : <u>2018-05-09</u> No du règlement : <u>R.V.Q.2604</u> Préparé par : <u>M.B.</u></p>	<p>No du plan : <u>RVQ2604A02</u> Échelle : <u>1:1 500</u></p>

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement autorisant la réalisation d'un projet d'établissement résidentiel et commercial d'une superficie de plancher de plus de 25 000 mètres carrés sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 665 177 du cadastre du Québec.

Ce lot, situé au nord-est de l'intersection du boulevard Laurier et de l'autoroute Henri-IV, est localisé dans la zone 33217Mc, elle-même située à l'est de l'autoroute Henri-IV, au sud de la rue des Châtelets, à l'ouest de l'avenue Lavigerie et au nord du boulevard Laurier.

Ce règlement contient les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet et modifie en conséquence, à l'égard de celui-ci, le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme.