

IDENTIFICATION	Numéro : GT2024-114 Date : 05 Avril 2024
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue)
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
L'exposé de la demande est présenté dans la fiche de modification en annexe.	
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.	
Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2023-217 en date du 11 mai 2023.	
Cette zone est visée par le Règlement R.V.Q. 2592 qui désigne certaines zones où le conseil de la ville a désormais la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement en matière d'urbanisme.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
CV-2023-0525 : Résolution adoptée le 6 juin 2023 par le conseil de la ville relativement au lancement de la démarche de participation publique avec participation active pour une éventuelle modification au Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd - District électoral de Saint-Rodrigue - Quartier de Saint-Rodrigue - GT2023-217	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
L'analyse est présentée dans la fiche de modification en annexe.	
Le compte rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.	
RECOMMANDATION	
PREMIÈRE ÉTAPE :	
1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue);	
2° de tenir, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une assemblée publique de consultation;	
3° 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 Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue);	
2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de	

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-114

Date : 05 Avril 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :
Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue)

RECOMMANDATION

Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue).

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

 Fiche de modification (électronique)
 Règlement R.V.Q. 3312 (électronique)
 Compte rendu de l'activité de l'atelier d'échanges en amont (électronique)
 Fiche de rétroaction (électronique)
 Plan de zonage actuel (électronique)
 Grille de spécifications en vigueur (électronique)
 Plan de zones concernées et contiguës (électronique)
 Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)

Éliana Vivero

Favorable 2024-04-05

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

 Julie-B Desjardins **Par** Martin-A Bouchard

Favorable 2024-04-05

Carolyne Larouche

Favorable 2024-04-05

Alain Perron

Favorable 2024-04-05

Cosignataire(s)
Direction générale

Stephan Bugay

Par Carl Desharnais

Favorable 2024-04-05

IDENTIFICATION**Numéro :** GT2024-114**Date :** 05 Avril 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible :****Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312 (4268 à 4350, 1re Avenue, quartier de Saint-Rodrigue, district électoral de Saint-Rodrigue)

Résolution(s)[CV-2024-0398](#)**Date:** 2024-04-16[CE-2024-0565](#)**Date:** 2024-04-10



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG
QUARTIER DE SAINT-RODRIGUE (4-6)
ZONE VISÉE : 46069Cd
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 4
RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO

Fiche n° 01

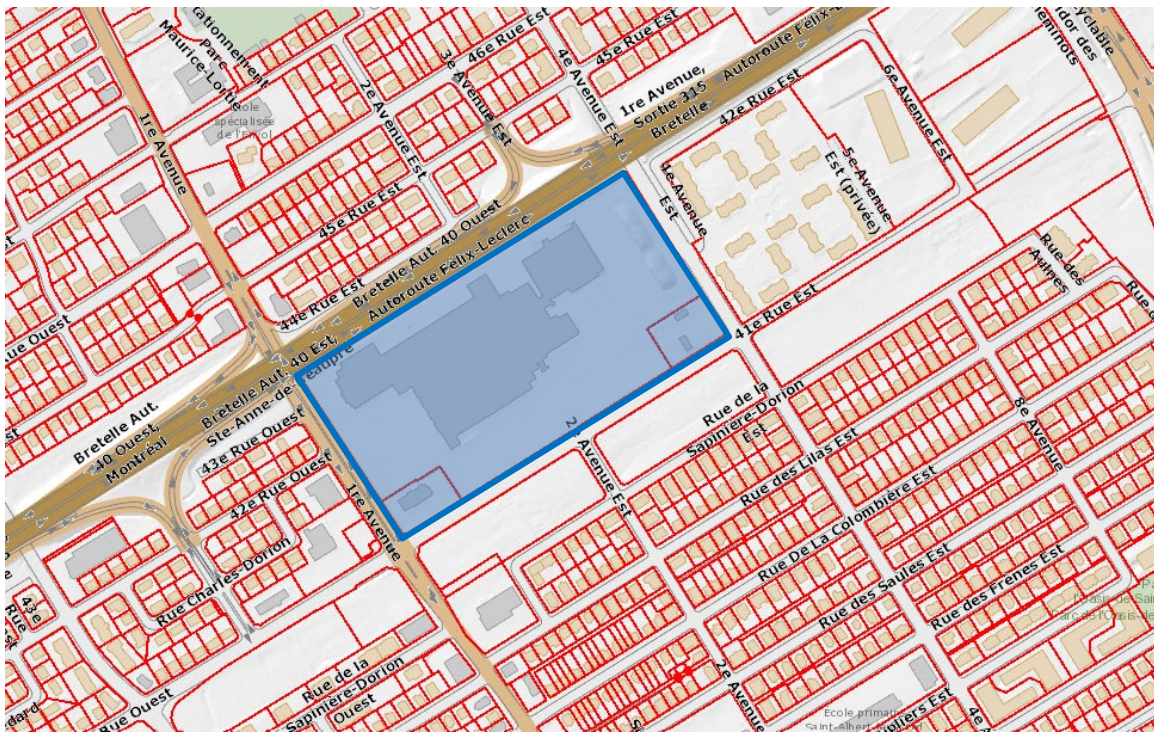
N° de dossier 2305 1906

VERSION DU 2024-02-19

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone se situe au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, au nord de la 41^e Rue Est, entre la 1^{re} Avenue et la 4^e Avenue Est.



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 Ville de Québec développe actuellement la Vision d'aménagement pour le secteur de la 1^{re} Avenue dans laquelle elle identifie les règles devant guider la mise en valeur et le redéveloppement du secteur. Le territoire visé par cette vision se situe au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'est de la 4^e Avenue et de la voie ferrée, au nord de la rivière Saint-Charles et à l'ouest de l'avenue du Colisée.

Le lot 1 036 507, objet de la demande, où se trouve actuellement le centre commercial « Les Galeries Charlesbourg » est situé dans la partie nord du territoire visé par la planification de la Vision. Ce site est identifié pour son potentiel de redéveloppement dans le cadre de la vision d'aménagement. Les orientations sont :

- d'offrir une diversité de produits d'habitation et d'usages pour contribuer à un milieu de vie complet;
- de tabler sur la proximité avec les axes de transport collectif et actif;
- d'assurer l'accessibilité et la perméabilité du site;
- d'améliorer le verdissement et réduire les îlots de chaleur du site par une réduction des surfaces minérales;
- de viser une gradation de la hauteur maximale afin que les bâtiments de plus forts gabarits soient localisés près de l'autoroute.

En concordance avec la Vision d'aménagement pour le secteur de la 1^{re} Avenue, les requérants sollicitent le conseil de la ville pour modifier la réglementation d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un projet de haute densité situé entre l'autoroute Félix-Leclerc et la 41^e Rue Est et entre la 1^{re} Avenue et la 4^e Avenue Est.

Au stade actuel de conception du projet, celui-ci comprend un ensemble de bâtiments avec un potentiel d'environ 1 500 logements, dont environ 250 logements en résidences pour personnes âgées, des espaces commerciaux et d'autres services aux étages inférieurs.

Le projet se situe dans la zone 46069Cd, pour laquelle les normes en vigueur diffèrent des usages projetés ainsi que des normes d'implantation. Une modification à la réglementation d'urbanisme est donc requise pour sa réalisation, puisque le projet déroge de la réglementation en vigueur sur les éléments suivants :

- les usages résidentiels ne sont pas autorisés;
- les normes relatives au gabarit des bâtiments telles que le nombre d'étages, la hauteur maximale et la hauteur minimale;
- les normes d'implantation telles que la marge avant, la marge arrière et la marge latérale.

Le projet offre l'occasion de revaloriser un secteur commercial, prévoit l'ajout de plusieurs logements pouvant ainsi répondre aux besoins en termes d'habitation du secteur, le tout en diminuant une grande surface de stationnement sous-utilisée. Le projet contribue ainsi à l'atteinte des objectifs d'urbanisme tels que la consolidation urbaine et la possibilité d'offrir une variété de types de logements dans des milieux de vie de qualité. Par ailleurs, le tout est en concordance avec l'objectif de construire 80 000 nouveaux logements d'ici 2040, comme annoncé dans le plan de la mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation. Toutefois, considérant le nombre de logements et le gabarit du bâtiment projeté, il importe d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans le milieu construit environnant. Dans ce sens, d'autres normes devront être adoptées, soit :

- le découpage de la zone 46069Cd en trois secteurs en cherchant une gradation de hauteurs harmonieuse des bâtiments;
- une augmentation de la hauteur maximale et des mesures de contrôle de la volumétrie des bâtiments;
- un dégagement des bâtiments qui dépassent 6 étages afin de conserver une échelle humaine dans le quartier;
- une augmentation du pourcentage de l'aire verte;

- une exigence de cases de stationnement souterraines et une limite maximale de cases de stationnement par unité résidentielle;
- des exigences de pourcentages de revêtement extérieur en façade.

Sur la base des principes urbanistiques et des objectifs décrits précédemment, il est donc proposé au conseil de la ville de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, R.C.A.4V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Plan de zonage

Création de trois nouvelles zones selon le plan annexe 1.

La zone 46069Cd sera scindée en trois. Cependant, ils conservent les normes de la zone 46069Cd, mais la dominante sera modifiée à Mc.

NOUVELLE ZONE 1 : 46076Mc (à partir de la zone 46069Cd) :

Usages autorisés

- Ajouter le groupe d'usages *H1 Logement* (aucun nombre maximal d'unités).
- Ajouter le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* (aucun nombre maximal d'unités).
- Ajouter le groupe d'usages *P5 Établissement de santé sans hébergement*.
- Ajouter le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général*.

Dispositions particulières :

- Ajouter : « Une partie du rez-de-chaussée et du 2^e étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de 10 mètres. Une partie d'un bâtiment donnant sur l'autoroute Félix-Leclerc n'est pas soumise à cette disposition – article 114 ».
- Ajouter : « Un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe Habitation – article 110.0.1 ».

Dimensions du bâtiment principal

- Retirer la largeur minimale de la façade principale du bâtiment principal de 10 mètres.
- Modifier la marge avant, la marge arrière et la largeur combinée des cours latérales à 0 mètre.
- Modifier la marge avant, la marge arrière et la largeur combinée des cours latérales à 0 mètre. Modifier la hauteur maximale en mètres à 16.
- Ajouter : « Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 47 mètres – article 331.0.2 ».
- Ajouter : « La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 9 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone – article 331.0.2 ».
- Ajouter : « Toute partie d'un bâtiment excédant 4 étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de 4 étages – article 692 ».
- Retirer la marge avant, latérale et arrière.
- Ajouter une marge avant sur la 1^{re} Avenue de 23,5 mètres.
- Ajouter une marge avant sur la 41^e Rue Est de 17 mètres.
- Ajouter : « Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 4^e étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public est requis – article 692 ».
- Ajouter une superficie d'aire d'agrément de 5 mètres carrés par logement.
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 15 %.

- Ajouter : « Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé de 40 % – article 401.0.1 ».
- Ajouter les matériaux de revêtement prohibé : vinyle, clin de bois, clin de fibre de bois, enduit : stuc ou agrégat exposé.

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

- Ajouter : « Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 90 % – article 585 ».
- Ajouter : « Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 75 % – article 586 ».
Ajouter : « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634 ».
- Ajouter : « Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation – article 597 ».

NOUVELLE ZONE 2 : 46077Mc (à partir de la zone 46069Cd) :

Usages autorisés

- Ajouter le groupe d'usages *H1 Logement* (aucun nombre maximal d'unités).
- Ajouter le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* (aucun nombre maximal d'unités).

Dispositions particulières :

- Ajouter : « Une partie du rez-de-chaussée et du 2^e étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de 10 mètres – article 114 ».

Dimensions du bâtiment principal

- Retirer la largeur minimale de la façade principale du bâtiment principal de 10 mètres.
- Retirer le nombre maximal en étages.
- Modifier la hauteur maximale en mètres à 28.
- Ajouter : « Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 31 mètres – article 331.0.2 ».
- Ajouter : « La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone – article 331.0.2 ».
- Modifier la marge avant, la marge arrière et la largeur combinée des cours latérales à 0 mètre.
- Ajouter une marge avant sur la 1^{re} Avenue de 23,5 mètres.
- Ajouter une marge avant sur la 41^e Rue Est de 17 mètres.
- Ajouter : « Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 6^e étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public est requis – article 692 ».
- Ajouter une superficie d'aire d'agrément de 5 mètres carrés par logement.
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 15 %.
- Ajouter : « Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé de 30 % – article 401.0.1 ».
- Ajouter les matériaux de revêtement prohibé : vinyle, clin de bois, clin de fibre de bois, enduit : stuc ou agrégat exposé.

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

- Ajouter : « Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 95 % – article 586 ».
- Ajouter : « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634 ».
- Ajouter : « Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation – article 597 ».

NOUVELLE ZONE 3 : 46078Mc (à partir de la zone 46069Cd) :

Usages autorisés

- Ajouter le groupe d'usages *H1 Logement* (aucun nombre maximal d'unités).
- Ajouter le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* (aucun nombre maximal d'unités).

Dispositions particulières :

- Ajouter : « Une partie du rez-de-chaussée et du 2^e étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de 10 mètres. Une partie d'un bâtiment donnant sur l'autoroute Félix-Leclerc n'est pas soumise à cette disposition – article 114 ».

Dimensions du bâtiment principal

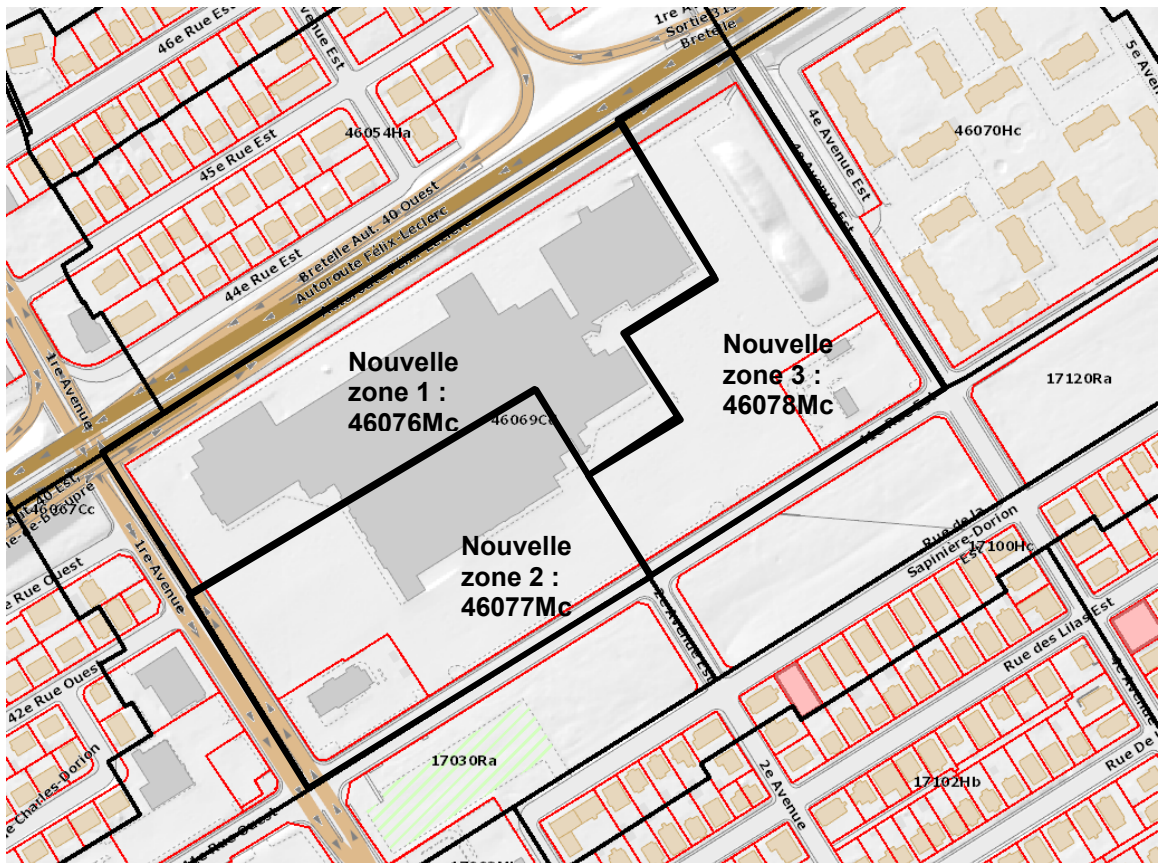
- Retirer la largeur minimale de la façade principale du bâtiment principal de 10 mètres.
- Retirer le nombre maximal en étages.
- Modifier la hauteur maximale en mètres à 28.
- Ajouter : « Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1 250 mètres carrés peut atteindre 31 mètres – article 331.0.2 ».
- Ajouter : « La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2 500 mètres carrés dans l'ensemble de la zone – article 331.0.2 ».
- Modifier la marge avant, la marge arrière et la largeur combinée des cours latérales à 0 mètre.
- Ajouter une marge avant sur la 41^e Rue Est de 17 mètres.
- Ajouter une marge avant sur la 4^e Avenue Est de 17 mètres.
- Ajouter : « Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 6^e étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public est requis – article 692 ».
- Ajouter une superficie d'aire d'agrément de 5 mètres carrés par logement.
- Augmenter le pourcentage d'aire verte à 15 %.
- Ajouter : « Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé de 30 % – article 401.0.1 ».
- Ajouter les matériaux de revêtement prohibé : vinyle, clin de bois, clin de fibre de bois, enduit : stuc ou agrégat exposé.

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

- Ajouter : « Un minimum de 95 % du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot doivent être souterraines pour les usages de la classe Habitation – article 587 ».
- Ajouter : « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé – article 634 ».
- Ajouter : « Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation – article 597 ».

Annexe 1 :

Plan des nouvelles zones à créer





VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3312

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 46069CD**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, située à l'est de la 1^{re} Avenue, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest de la 4^e Avenue Est et au nord de la 41^e Rue Est.

D'abord, la zone 46076Mc est créée à même une partie de la zone 46069Cd, qui est réduite d'autant, soit à même la partie nord-ouest du lot numéro 1 036 507 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, les normes sont les mêmes que celles applicables dans la zone 46069Cd, sous réserve des changements décrits ci-dessous. Les usages des groupes H1 logement, H2 habitation avec services communautaires, C10 établissement d'hébergement touristique général et P5 établissement de santé sans hébergement de même qu'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie d'au plus 12 000 mètres carrés sont maintenant permis. Toutefois, un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe Habitation. De plus, une partie du rez-de-chaussée et du deuxième étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur et sur une profondeur d'au moins dix mètres, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique, à l'exception d'une partie d'un bâtiment donnant sur l'autoroute Félix-Leclerc. En ce qui concerne un bâtiment principal, aucune largeur minimale de la façade principale, hauteur minimale et nombre maximal d'étages ne sont désormais prescrits. La hauteur maximale d'un tel bâtiment est réduite à seize mètres. Néanmoins, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 47 mètres. La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut cependant excéder 9 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. Les marges avant et arrière de même que la largeur combinée des cours latérales sont réduites à zéro mètre, mais des marges de recul à l'axe de 23,5 mètres relativement à la 1^{re} Avenue, et de 17 mètres relativement à la 41^e Rue Est, sont ajoutées. Le pourcentage minimal d'aire verte est augmenté à 15 % et la superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée jusqu'à concurrence de 40 % de ce pourcentage. Également, la superficie d'aire d'agrément est fixée à cinq mètres carrés par logement et les matériaux de revêtement suivants sont prohibés : clin de fibre de bois, vinyle, clin de bois et un enduit de stuc ou d'agrégat exposé. De plus, pour toute partie d'un bâtiment excédant le quatrième étage, un retrait d'au moins trois mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou à un espace public est requis de même que toute partie d'un bâtiment excédant quatre étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de quatre étages. Par surcroît, le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 75 % et le pourcentage minimal du nombre de cases qui doivent être situées à l'intérieur d'un bâtiment dont les côtés sont fermés par des murs est de 90 %. Enfin, un

nombre maximal de 1,5 case de stationnement par logement est permis et l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée.

Ensuite, la zone 46077Mc est créée à même une partie de la zone 46069Cd, qui est réduite d'autant, soit à même le lot numéro 1 035 731 du cadastre du Québec et la partie sud-ouest du lot numéro 1 036 507 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, les normes sont les mêmes que celles applicables dans la zone 46069Cd, sous réserve des changements décrits ci-dessous. Les usages des groupes H1 logement et H2 habitation avec services communautaires de même qu'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie d'au plus 12 000 mètres carrés sont désormais permis. De plus, une partie du rez-de-chaussée et du deuxième étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur et sur une profondeur d'au moins dix mètres, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. En ce qui concerne un bâtiment principal, aucune largeur minimale de la façade principale, hauteur minimale et nombre maximal d'étages ne sont désormais prescrits. La hauteur maximale d'un tel bâtiment est augmentée à 28 mètres. Néanmoins, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 31 mètres et la projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. En outre, les marges avant et arrière de même que la largeur combinée des cours latérales sont réduites à zéro mètre, mais des marges de recul à l'axe de 23,5 mètres relativement à la 1^{re} Avenue, et de 17 mètres relativement à la 41^e Rue Est, sont ajoutées. Aussi, le pourcentage minimal d'aire verte est augmenté à 15 % et la superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée jusqu'à concurrence de 30 % de ce pourcentage. Également, la superficie d'aire d'agrément est fixée à cinq mètres carrés par logement et les matériaux de revêtement suivants sont prohibés : clin de fibre de bois, vinyle, clin de bois et un enduit de stuc ou d'agrégat exposé. De plus, pour toute partie d'un bâtiment excédant le sixième étage, un retrait d'au moins trois mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou à un espace public est requis. Enfin, le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 95 %, un nombre maximal de 1,5 case de stationnement par logement est permis et l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée.

Également, la zone 46078Mc est créée à même une partie de la zone 46069Cd, qui est supprimée, soit à même la partie résiduelle du lot numéro 1 036 507 du cadastre du Québec située à l'est et à même le lot numéro 1 036 508 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, les normes sont les mêmes que celles applicables dans la zone 46069Cd, sous réserve des changements décrits ci-dessous. Les usages des groupes H1 logement et H2 habitation avec services communautaires de même qu'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie d'au plus 12 000 mètres carrés

sont désormais permis. De plus, une partie du rez-de-chaussée et du deuxième étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur et sur une profondeur d'au moins dix mètres, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique, à l'exception d'une partie d'un bâtiment donnant sur l'autoroute Félix-Leclerc. En ce qui concerne un bâtiment principal, aucune largeur minimale de la façade principale, hauteur minimale et nombre maximal d'étages ne sont désormais prescrits. La hauteur maximale d'un tel bâtiment est augmentée à 28 mètres. Néanmoins, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 250 mètres carrés peut atteindre 31 mètres et la projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2 500 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. En outre, les marges avant et arrière de même que la largeur combinée des cours latérales sont réduites à zéro mètre, mais des marges de recul à l'axe de 17 mètres relativement à la 4^e Avenue Est et à la 41^e Rue Est sont ajoutées. Aussi, le pourcentage minimal d'aire verte est augmenté à 15 % et la superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée jusqu'à concurrence de 30 % de ce pourcentage. Également, la superficie d'aire d'agrément est fixée à cinq mètres carrés par logement et les matériaux de revêtement suivants sont prohibés : clin de fibre de bois, vinyle, clin de bois et un enduit de stuc ou d'agrégat exposé. De plus, pour toute partie d'un bâtiment excédant le sixième étage, un retrait d'au moins trois mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou à un espace public est requis. Enfin, le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines pour les usages de la classe Habitation est de 95 %, un nombre maximal de 1,5 case de stationnement par logement est permis et l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée.

RÈGLEMENT R.V.Q. 3312

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 46069CD**

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

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA4Q46Z01, par la création des zones 46076Mc, 46077Mc et 46078Mc à même la zone 46069Cd, qui est supprimée, tel qu'illustré au plan numéro RVQ3312A01 de l'annexe I du présent règlement.

2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par :

1° la suppression de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 46069Cd;

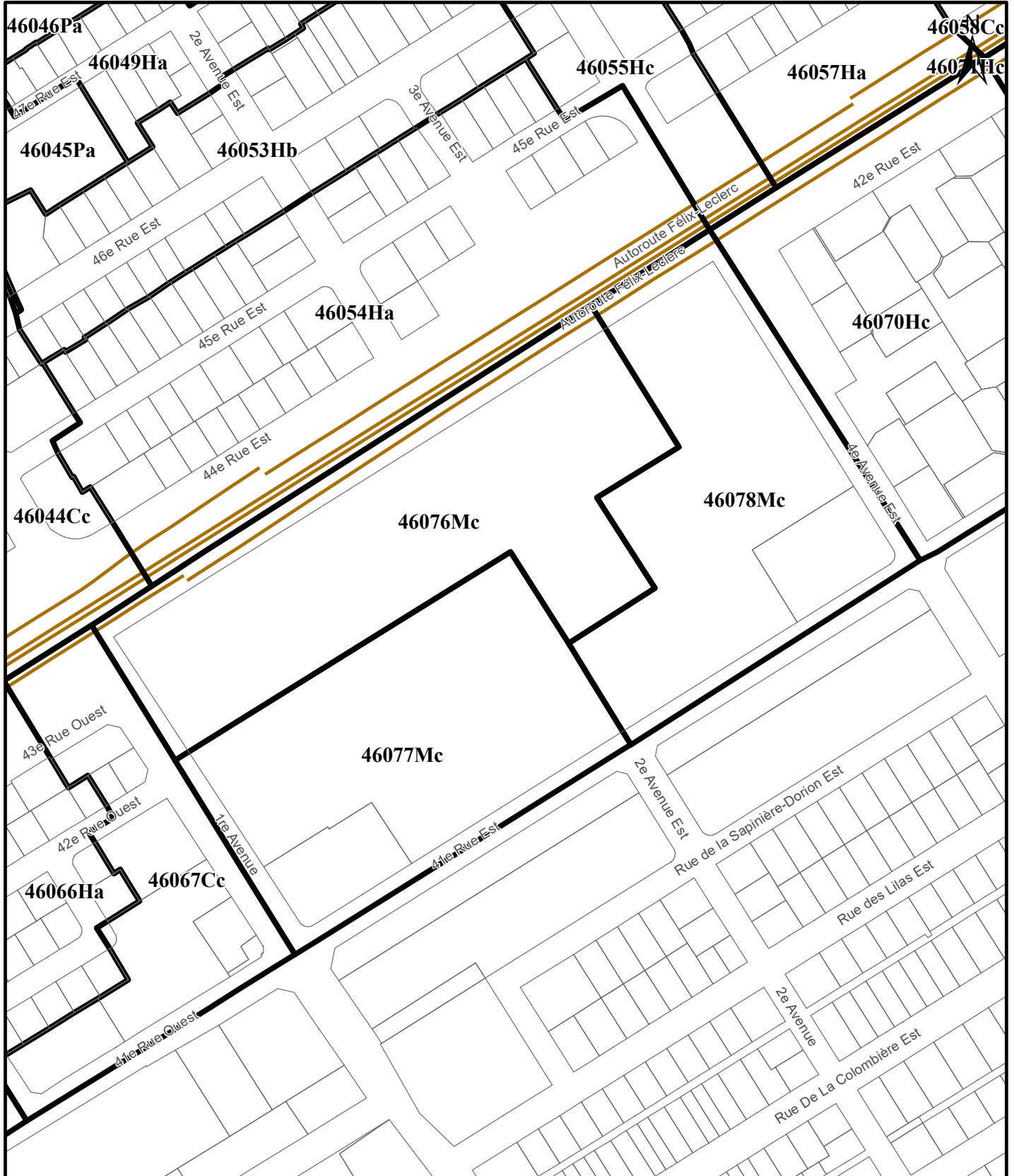
2° l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicables à l'égard des zones 46076Mc, 46077Mc et 46078Mc.


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

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RVQ3312A01



 <p>VILLE DE QUÉBEC</p> <p>SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME</p> <p>ANNEXE I - ZONAGE</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CA4Q46Z01</p>	
	<p>Date du plan : <u>2024-03-01</u></p> <p>No du règlement : <u>R.V.Q.3312</u></p> <p>Préparé par : <u>S.R.</u></p>	<p>No du plan : <u>RVQ3312A01</u></p> <p>Échelle : <u>1:3 000</u></p>

ANNEXE II

(article 2)

NOUVELLES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS


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

46076Mc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment									
		Minimum									
		Maximum									
H2	Habitatation avec services communautaires	Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
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 D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général										
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										
C21	Débit d'alcool										
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C31	Poste de carburant										
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement										
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									
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225									
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210									
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85									
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés									
		Un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe Habitation - article 110.0.1									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Une partie du rez-de-chaussée et du 2e étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de 10 mètres. Une partie d'un bâtiment donnant sur l'autoroute Félix-Leclerc n'est pas soumise à cette disposition - 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				16 m							
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		0 m		0 m		0 m		0 m		20 %	
MARGE DE REcul À L'AXE		1re, Avenue / Québec						23.5 mètres			
		41e Est, Rue / Québec						17 mètres			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher						Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail			Administration			Minimal		Maximal	
CD/Su 2 A c		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment		30 log/ha			
				5500 m²							
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Matériaux prohibés :		Clin de fibre de bois							
				Vinyle							
				Clin de bois							
				Enduit : stuc ou agrégat exposé							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547									
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548									

BÂTIMENT PRINCIPAL
<p>Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé - 40% - article 401.0.1</p> <p>Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'une superficie d'au plus 1 200 m² peut atteindre 47 mètres - article 331.0.2</p> <p>Toute partie d'un bâtiment excédant 4 étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de 4 étages - article 692</p> <p>Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 4e étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public est requis - article 692</p> <p>La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 9 000 m² dans l'ensemble de la zone - art. 331.0.2</p>
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES
<p>TYPE</p> <p>Axe structurant A</p>
<p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 90 % - article 585</p> <p>L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634</p> <p>Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation - article 597</p> <p>Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 75% - article 586</p>
ENSEIGNE
<p>TYPE</p> <p>Type 6 Commercial</p>
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
<p>Zonage à compétence Ville</p>


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

46077Mc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
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										
C21	Débit d'alcool										
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C31	Poste de carburant										
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement										
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 Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225 Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85									
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Une partie du rez-de-chaussée et du 2e étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de 10 mètres - 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 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				28 m							
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		0 m		0 m		0 m		0 m		20 %	
MARGE DE REcul À L'AXE		1re, Avenue / Québec						23.5 mètres			
		41e Est, Rue / Québec						17 mètres			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher						Nombre de logements à l'hectare			
CD/Su 2 A c		Vente au détail			Administration			Minimal		Maximal	
		Par établissement		Par bâtiment	Par bâtiment						
				5500 m ²		30 log/ha					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Matériaux prohibés :		Clin de bois							
				Clin de fibre de bois							
				Vinyle							
				Enduit : stuc ou agrégat exposé							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547									
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548									
		Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 200 m ² peut atteindre 31 mètres - article 331.0.2									
		Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 6e étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public est requis - article 692									
		Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé - 30 % - article 401.0.1									
		La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2000 m ² dans l'ensemble de la zone - art. 331.0.2									



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

46077Mc

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES
TYPE Axe structurant A
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634 Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation - article 597 Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 95% - article 586
ENSEIGNE
TYPE Type 6 Commercial
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
Zonage à compétence Ville


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

46078Mc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
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										
C21	Débit d'alcool										
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C31	Poste de carburant										
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement										
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 Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225 Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205									
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85									
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Une partie du rez-de-chaussée et du 2e étage d'un bâtiment dont une façade donne sur une rue publique doit, sur la totalité de sa largeur, être occupée par un usage de la classe Habitation, Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool ou Publique. Cette partie du bâtiment visée doit avoir une profondeur minimale de 10 mètres. Une partie d'un bâtiment donnant sur l'autoroute Félix-Leclerc n'est pas soumise à cette disposition - 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 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				28 m							
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		0 m		0 m		0 m		0 m		20 %	
MARGE DE REcul À L'AXE		41e Est, Rue / Québec						17 mètres			
		4e Est, Avenue / Québec						17 mètres			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher						Nombre de logements à l'hectare			
CD/Su 2 A c		Vente au détail			Administration			Minimal		Maximal	
		Par établissement		Par bâtiment	Par bâtiment						
				5500 m ²		30 log/ha					
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Matériaux prohibés :		Enduit : stuc ou agrégat exposé							
				Clin de fibre de bois							
				Vinyle							
				Clin de bois							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547 Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548 Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 6e étage, un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public est requis - article 692 Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé - 30 % - article 401.0.1 Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1250 m ² peut atteindre 31 mètres - article 331.0.2 La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 2500 m ² dans l'ensemble de la zone - art. 331.0.2									



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

46078Mc

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES
TYPE Axe structurant A
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634 Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement pour un usage de la classe Habitation - article 597 Un minimum de 95% du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot doivent être souterraines pour les usages de la classe Habitation - article 587
ENSEIGNE
TYPE Type 6 Commercial
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES
Zonage à compétence Ville

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, située à l'est de la 1^{re} Avenue, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest de la 4^e Avenue Est et au nord de la 41^e Rue Est.

D'abord, le plan de zonage est modifié par la création des zones 46076Mc, 46077Mc et 46078Mc à même la zone 46069Cd qui est supprimée. De plus, dans ces nouvelles zones, les normes sont celles qui sont présentement applicables dans la zone 46069Cd, sauf que des changements sont apportés relativement aux objets suivants : les usages autorisés, la localisation des usages à l'intérieur d'un bâtiment, les dimensions et les normes d'implantation d'un bâtiment principal, le pourcentage minimal d'aire verte exigé et la superficie d'une toiture verte intensive pouvant être comptabilisée dans ce pourcentage, les matériaux de revêtement prohibés, l'architecture d'un bâtiment, la localisation des cases de stationnement, le nombre maximal de cases autorisé par logement de même que l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal.

L'ensemble des normes particulières applicables à l'égard de ces nouvelles zones sont identifiées dans les grilles de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.



COMPTE RENDU
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet de redéveloppement du site des Galeries Charlesbourg

Activité de participation publique

Atelier participatif

Date et heure

Mardi 27 juin 2023, 19 h

Lieu

Chalet Henri-Casault, 5395, 4^e Avenue Ouest, Salle polyvalente

Nombre de personnes présentes : 29

Participation

Conseillers municipaux

- M^{me} Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif et responsable de l'aménagement du territoire
- M. Claude Lavoie, membre du comité exécutif, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue
- M. Claude Villeneuve, conseiller municipal du district de Maizerets-Lairet (absent)

Personnes-ressources de la Ville

- M^{me} Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement;
- M^{me} Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Audrey Perreault, conseillère en communication, Division des relations publiques, Service des communications

Représentants du promoteur

- M. Jonathan Trudel, vice-président exécutif et cofondateur Trudel
- M. Erik Rivard, architecte et designer urbain, Groupe A / Annexe U



COMPTE RENDU ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Animation de la rencontre

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques - Service de l'interaction citoyenne

Déroulement de l'activité

1. Ouverture et présentation
2. Mot de bienvenue et d'introduction
3. Objectifs de l'activité
4. Présentation du contexte de la démarche de participation publique
5. Présentation du projet résidentiel à l'étude
6. Présentation du contexte réglementaire et prochaines étapes de consultation publique
7. Brève période des questions pour des précisions concernant les présentations
8. Période d'échanges en tables de discussion
9. Plénière
10. Mot de la fin et prochaines étapes
11. Remerciements et fin de la rencontre

Mise en contexte

Le projet de redéveloppement des Galeries Charlesbourg s'inscrit dans le contexte de la planification de la [Vision d'aménagement pour le secteur de la 1^{re} Avenue](#). Ce milieu urbain habité offre plusieurs potentiels de développement. Le projet proposé est un complexe qui offrira des logements, des commerces et plusieurs services (variété d'usages).

Les citoyens qui fréquentent ou habitent le secteur des Galeries Charlesbourg ont été invités à un atelier d'échanges pour alimenter la réflexion sur le redéveloppement du site. Parmi les sujets abordés, mentionnons les fonctions (habitation, commerces et services), la mobilité (accessibilité du site, liens piétons et cyclables), le cadre bâti (implantation, gabarits et hauteurs) et le verdissement. Organisés en sous-groupes, les participants bénéficiaient d'outils tels que des cartes, des plans présentant le projet et des canevas pour faciliter leur prise de notes.

Une plénière a complété l'activité, permettant à un représentant de chaque sous-groupe de présenter une synthèse des commentaires et des opinions émis lors de leurs échanges à l'ensemble des participants. Il était aussi possible aux autres participants d'intervenir pour compléter la synthèse exposée par leur représentant.

Localisation du site

Le site concerné est localisé dans le quartier de Saint-Rodrigue (4-6), sur un terrain situé entre l'autoroute Félix-Leclerc et la 41^e Rue Est, ainsi qu'entre la 1^{re} Avenue et la 4^e Avenue Est.



PÉRIODE DES QUESTIONS POUR DES PRÉCISIONS SUR LES PRÉSENTATIONS :

Une citoyenne demande si le projet tient compte des principes d'accessibilité universelle. Elle fait référence à des logements construits ailleurs où les balcons étaient trop petits.

Réponse du promoteur : *Il s'agit d'un thème qui est ressorti beaucoup dans nos consultations sur notre projet à Fleur-de-Lys. Dérivé de ce processus de consultation, nous avons annoncé la semaine dernière que 10 % des logements de la première phase de ce projet vont être construits en tenant compte de plus grands standards en matière d'accessibilité universelle pour des personnes qui vivent avec un handicap. Nous souhaitons reproduire ce critère dans toutes les phases du projet. Lors du processus de consultation publique à Fleur-de-Lys, nous avons créé un comité de travail interne composé d'employés de notre firme, du personnel spécialisé et des gens de la communauté vivant un certain handicap. Ce comité a été dédié justement à nous faire de recommandations concernant l'accessibilité universelle dans les logements à construire. Le code du bâtiment prévoit déjà des critères de construction de base. Toutefois, avec ce comité de travail, notre firme a voulu aller plus loin en matière d'accessibilité universelle et ces critères-là seront reproduits dans toutes les phases du projet. Pour la première phase du projet à Fleur-de-Lys, des 480 logements, 48 seront adaptés en prenant compte des recommandations du comité.*

D'autre part, approximativement 15 % de ces 480 logements seront aussi qualifiés sous le programme d'abordabilité et certains de ces logements feront partie des deux programmes. C'est-à-dire, certains logements qualifiés comme adaptés seront aussi qualifiés abordables.

La même citoyenne demande si ces critères d'accessibilité seront également pris en compte dans les aménagements extérieurs du site.

Réponse du promoteur : *Tous les accès extérieurs et toute la configuration du site prévoient la mise en place de mesures pour faciliter l'accessibilité des personnes ayant un certain handicap, que ce soient des personnes non voyantes, non entendant, avec des fauteuils roulants, etc. Nous prévoyons le plus haut niveau dans ce sens et cela va même jusqu'à l'installation de bornes de recharge pour les voitures électriques. Nous cherchons à appliquer tous les critères d'accessibilité universelle dont nous parlons pour les aires intérieures et extérieures dans tous nos projets dans la ville de Québec.*

Un citoyen ayant suivi les consultations publiques du projet Fleur-de-Lys s'étonne du faible taux de participation à l'atelier de ce soir considérant l'envergure du projet et s'interroge sur le nombre de résidents convoqués. Il s'inquiète de l'impact sur le voisinage des travaux construction et de leur durée. Même si le site nécessite des aménagements (stationnement, bâtisse) pour réanimer les commerces, il ne croit pas nécessaire de construire un projet si imposant, complexe et coûteux, d'autant plus que le projet Fleur-de-Lys est à proximité. Il s'informe des raisons qui expliquent que ce projet est proposé en ce moment.

Réponse de la Ville : *Si ce projet arrive en ce moment, c'est parce qu'il y a un promoteur qui est prêt à proposer un projet. Pour la Ville, c'est important d'avoir un projet d'habitation dans le contexte actuel de pénurie de logements. Le taux d'inoccupation à Québec est actuellement à 1,7 %. Si on regarde au niveau de la démographie et des besoins en logement, la Ville ne répond pas à ces besoins. Actuellement, on est à un niveau beaucoup trop bas et pour atteindre un équilibre; on doit être à 3 %. Dans l'arrondissement de Charlesbourg, plus spécifiquement dans le secteur où ce projet est proposé, le taux d'inoccupation est à 0,7 %. C'est-à-dire que les besoins en termes de logement, particulièrement à Charlesbourg, sont énormes. Si la Ville veut permettre aux familles dont les enfants quittent le nid familial et qui souhaitent continuer à vivre à Charlesbourg ainsi qu'aux familles qui se séparent et qui souhaitent demeurer dans Charlesbourg de le faire, actuellement, la Ville ne peut pas répondre à cette demande. Dans le contexte actuel, où on ne veut plus d'étalement urbain en on ne peut pas sortir non plus du périmètre d'urbanisation, la solution qu'on a est de densifier. Le 1^{er} juillet dernier, nous avons tous entendu parler de la crise du logement et nous savons que les gens sont inquiets. Les besoins sont grandissants et actuellement, on n'y répond pas. En conséquence, pour la Ville, des projets de développement résidentiel qui favorisent la densification comme celui-ci représentent des solutions à cette problématique.*

Un citoyen, membre du conseil d'administration de l'organisme *Maison du cœur pour femmes*, demande si les activités ayant lieu dans la bâtisse seront maintenues durant les travaux de construction. En effet, son organisme compte sur la collecte de fonds du Bingo comme revenu.

Réponse du promoteur : *Nous avons justement rencontré ce matin les commerçants du site et le personnel de Lotto Québec. À l'instar du projet de Fleur-de-Lys, aucun commerce va cesser ses opérations pendant la durée des travaux. La poursuite des*

opérations des commerces est une priorité pour nous. Le plan est mûrement réfléchi. Nous allons y aller phase après phase, en nous assurant de maintenir les opérations de tous les commerces existants sur le site. En plus, le site des Galeries Charlesbourg est moins complexe à gérer que le site Fleur-de-Lys où nous avons dû déménager, temporairement, environ 25 commerces. Nous sommes aussi conscients de l'importance du Bingo dans le quartier, surtout du soutien qu'il apporte aux organismes communautaires. Il va continuer à opérer au même endroit. On peut penser à sa relocalisation à moyen et long terme. Les commerçants vont pouvoir aussi réfléchir à ce qu'ils veulent dans le projet, en faire partie ou non, s'agrandir ou non ou déménager ailleurs. Nous allons voir avec chacun d'eux. Il y aura des ententes personnalisées avec chacun des locataires.

Un citoyen, ayant assisté à l'atelier d'échanges organisé pour le site de la friche de la 41^e Rue, se rappelle que la présentation indiquait 6 étages maximum pour ce site. Or, la présentation de ce soir indique un projet de 14 étages. Il demande ce qui s'est passé entre les deux ateliers.

Réponse de la Ville : *Lors de l'atelier sur le développement du site au sud de la 41^e Rue, concernant le site des Galeries Charlesbourg, la Ville a demandé si les citoyens étaient favorables à la construction d'immeubles de plus de six étages puisque que c'est le nombre d'étages actuellement autorisé par le zonage pour ce site. La Ville peut maintenir le statu quo concernant la hauteur. Il est intéressant de voir un projet concret par une répartition des bâtiments, des fonctions, etc. Aujourd'hui, on a une proposition sur la table, ce qui permet de faire une appréciation de la potentielle augmentation du nombre d'étages.*

PÉRIODE D'ÉCHANGES EN TABLES DE DISCUSSION :

Pour répondre aux questions, les participants avaient des outils à leur disposition sur les tables tels que des cartes, des plans présentant le projet et des canevas pour faciliter leur prise de notes. Le chiffre entre parenthèses indique le nombre d'occurrences.

Question 1 : Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu? Pourquoi?

Réponses :

- Oui (4)
- L'augmentation de la densité permettra l'augmentation du nombre de commerces

Enjeux soulevés

- Respect de la densité actuelle du quartier (3)
- Accès piéton depuis Saint-Rodrigue (passage sous le viaduc)
- Perte possible de commerces
- Congestion automobile

Bonification

- Parc multifonctionnel souterrain avec utilisateur payeur
- Inclure une bibliothèque dans le projet
- Piscine intérieure sur le modèle du Centre aquatique Rivière-des-Prairies, Aquadôme à LaSalle et Jay Peak
- Modules de jeux intérieurs pour enfants

Question 2 : Quel est l'élément ou la caractéristique que vous aimez le plus dans le projet?

Réponses :

- Les espaces verts (3)
- Revitalisation du quartier (2)
- Plus sécuritaire pour les piétons et les cyclistes
- Respect du transport actif
- Amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous

Question 3 : Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet en matière de :

Verdissement?

Réponses :

- Jardins communautaires (2)
- Le plus de verdure possible pour diminuer les îlots de chaleur (2)
- Aménagements avec des plantes comestibles et des arbres fruitiers (2)
- Espace de pique-nique ombragé
- Verdir autour des piscines
- Prévoir des toits végétalisés
- Parc à chiens

Mobilité (accessibilité du site, liens piétons et cyclables)?

Réponses :

Pour les piétons

- Sécuriser les zones de traverse pour les piétons (2)
- Meilleure connexion piétons avec le quartier de Saint-Rodrigue
- Les rues à traverser doivent être munies de signaux sonores
- Ascenseurs adaptés avec synthèse vocale

Pour les cyclistes

- Stations « à vélo » (2)
- Augmenter le nombre de supports à vélo à différents endroits et sécuritaires (2)
- S'assurer que les vélos puissent circuler d'une extrémité à l'autre de la 41^e Rue? (voir la ligne rose sur la carte)
- Prévoir un atelier de réparation de vélo
- Augmenter la sécurité à vélo sur la 41^e Rue
- Borne de recharge pour vélos électriques

Autres

- Pas de places assises pour les usagers du transport en commun lorsqu'ils montent dans les autobus au coin 1^{re} / 41^e
- Borne de recharge pour les triporteurs, quadriporteurs, tricycles, trottinettes, rasoirs, cellulaires

Fonctions (habitation, commerces et services)?

Réponses :

Commerces et services

- Clinique médicale et services médicaux (2)
- Garderie (2)
- Boulangerie
- Plus de choix de restaurants (genres, prix)
- Cinéma
- École de danse
- SAQ
- Pharmacie
- Bureau de poste
- Épicerie
- Dollarama
- Gym
- Arcades
- Bar / discothèque
- Activités pour jeunes adultes

Habitation

- Logements abordables (2)
- Résidence pour étudiants
- Résidence pour personnes âgées

Cadre bâti (implantation, gabarit et hauteurs)?

Réponses :

- C'est bien
- S'assurer de la variété des hauteurs des bâtiments (14 étages, ça nous impressionne)
- Comme il y a peu d'édifices en hauteur dans le quartier, crainte que les édifices soient un peu trop hauts et ne s'harmonisent pas bien
- Pas convaincu des 14 étages (acceptabilité sociale, beaucoup de monde)
- Balcons plus spacieux pour les logements en hauteur (assez grand pour permettre quatre chaises, une table, un BBQ)
- Diversité de grandeurs des logements pour loger des personnes seules et des familles

PLÉNIÈRE

Lors de la plénière, les porte-parole de chacune des tables ont fait part des réponses formulées par les participants durant les discussions.

Question 1 : Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu? Pourquoi?

Réponses :

- En général les participants disent oui, avec certaines réserves en lien avec la densification et la circulation automobile.
- Oui. Les participants aiment beaucoup le respect de la densité actuelle du quartier, les immeubles à logements et les commerces.
- Les participants sont attachés à la vocation commerciale du site et craignent de perdre la quantité de services et l'accessibilité à ceux-ci en augmentant la densité du site.
- Inquiétudes concernant l'accès piéton depuis Saint-Rodrigue sous les deux viaducs.
- Les participants apprécient qu'il n'y ait pas d'impact majeur pour les voisins, car il y a une bonne distance par rapport aux propriétés contiguës.

Question 2 : Quel est l'élément ou la caractéristique que vous aimez le plus dans le projet?

Réponses :

- Les espaces verts sont ressortis dans les commentaires.
- Le projet pourrait augmenter la sécurité pour les piétons et les usagers du vélo.
- Le projet pourrait ramener plus de vitalité dans le secteur avec la densification, bien que cela représente certains inconvénients.
- Les participants aiment : la proposition d'amélioration du verdissement, le respect du transport actif, plusieurs améliorations proposées à ce qui existe déjà et l'amélioration de l'accessibilité des lieux pour tous.

Question 3 : Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet en matière de :

Verdissement?

Réponses :

- Un aspect à améliorer est l'aménagement d'espaces pique-nique ombragés par des arbres et faire des avancées de trottoirs.
- Considérer des aménagements végétaux comestibles ou des espaces pour des jardins communautaires.
- Prévoir des espaces pour des jardins communautaires.
- Au niveau des toits verts, attention à ne pas négliger le verdissement au profit des piscines.
-

- Il est prévu que certains toits soient végétalisés. Les participants se demandent s'il serait possible d'augmenter le nombre de toits végétalisés?
- Le plus de verdure possible pour diminuer les îlots de chaleur.
- Plantation d'arbres fruitiers dans la verdure à intégrer et plantation de légumes dans des jardins communautaires et autour du projet.
- Parc à chiens.

Mobilité (accessibilité du site, liens piétons et cyclables)?

Réponses :

- Meilleure connexion avec Saint-Rodrigue pour piétons.
- À l'endroit où la piste cyclable se termine à l'entrée du site, les participants souhaitent avoir des stations à vélo en nombre important et assurer la sécurité aux piétons et aux usagers.
- Les participants ont le souhait d'avoir une station de vélo partagé au coin de la 1^{re} Avenue et de la 41^e Rue ou ailleurs.
- Concernant le transport public, les participants observent qu'actuellement, il n'y a pas de places assises quand ils montent dans l'autobus au coin de la 1^{re} Avenue et de la 41^e Rue. Donc, il va falloir augmenter la desserte en fonction de l'achalandage.
- Les participants signalent le besoin d'avoir des ascenseurs adaptés aux personnes à mobilité réduite avec synthèse vocale.
- S'assurer d'être aux normes idéales et les plus avancées en matière d'accessibilité universelle.
- Avoir plus de support à vélo à différents endroits et des espaces plus sécuritaires pour les stationnements vélo.
- Les rues à traverser doivent être munies de signaux sonores.
- Les participants constatent que l'espace prévu pour les bandes cyclables est seulement du côté est du site. Ils aimeraient traverser le site en entier et permettre aux cyclistes d'aller vers d'autres commerces sur la 1^{re} Avenue.
- Renforcer les zones de traverse de piétons de façon à ce qu'elles soient sécuritaires.
- Support à vélo pour barrer les vélos de grande valeur.
- Borne de recharge pour vélos électriques, triporteurs, quadriporteurs, tricycles, trottinettes, rasoirs, cellulaires.
- Parc multifonctionnel souterrain (patinoire, tennis, Volley-ball, squash, pétanque). Utilisateur payeur. Inclure une bibliothèque satellite dans le projet.
- Piscine intérieure sur le modèle du Centre aquatique Rivière-des-Prairies, de l'Aquadôme à LaSalle ou encore voir ce qui s'est fait à Jay's Peak.
- Prévoir un atelier de réparation de vélo.

Fonctions (habitation, commerces et services)?

Réponses :

- Besoin de services médicaux, boulangerie, garderie.
- Un questionnaire sur les logements abordables. Les participants ont manifesté des préoccupations pour l'accessibilité, 15 % c'est bien, mais ils en souhaitent plus. Les logements seront onéreux et la clientèle du secteur est plutôt moins nantie. Les participants craignent qu'il y ait un embourgeoisement du site.
- Il serait bien de penser à des résidences ou des logements pour étudiants étant donné la proximité d'institutions d'enseignement.
- Concernant le cadre bâti, et particulièrement la hauteur de bâtiments, les participants ne sont pas certains que la hauteur de 14 étages convienne bien au secteur. Les participants n'ont pas d'arguments précis à ce sujet pour le contredire, mais ils pensent qu'une hauteur de 14 étages sera plus difficile à accepter par les gens du secteur. Cependant, les participants ont bien apprécié la variété de gabarits et de bâtiments proposée.
- Les participants ont parlé d'avoir sur le site un bon choix de restaurants. C'est-à-dire, de différents genres, différents niveaux de prix. Aller du type *fastfood* au type restaurant de haut de gamme.
- Concernant les services, les participants veulent des salles de cinéma, une clinique médicale, une garderie, une école de danse.
- Les participants trouvent que les pourcentages concernant les RPA et les logements abordables sont acceptables. Ils se demandent s'il y aurait un moyen de les augmenter.
- Les participants sont pour l'aménagement de modules de jeux intérieurs pour enfants.

Cadre bâti (implantation, gabarit et hauteurs)?

Réponses :

- Les gens ne sont pas convaincus des 14 étages. Les participants n'ont pas nécessairement d'arguments pour le contester, mais ils ont des préoccupations concernant l'acceptabilité sociale.
- La variété des gabarits et des bâtiments est appréciée.
- Il serait intéressant de prévoir des balcons plus spacieux pour les logements en hauteur. On mentionnait durant la présentation de balcons pour 2 chaises, 1 table, 1 BBQ. Les participants préfèrent la possibilité d'une table et de 4 chaises.
- Les participants trouvent nécessaire d'avoir une bonne diversité de grandeurs de logements pour des personnes seules autant que pour des familles et qu'ils soient bien distribués sur le site.
- S'assurer de la variété des hauteurs des bâtiments. Les participants trouvent que 14 étages c'est un peu grand. 14 étages c'est peut-être beaucoup, 10 étages c'est peut-être mieux avec une bonne répartition des hauteurs, allant jusqu'à la friche. Les participants ont parlé de 7 étages du côté sud. Enfin, les participants se questionnent sur la diversité des hauteurs.



**COMPTE RENDU
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Réalisation du compte rendu

Date

Septembre 2023

Réalisé par

M. Ernesto Salvador Cobos et Anne Pelletier, conseillers en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG
DISTRICT ÉLECTORAL DE SAINT-RODRIGUE
QUARTIER DE SAINT-RODRIGUE (4-6)
ZONE VISÉE : 46069Cd
LOT : 1 036 507
RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO

N° SDORU 2305 1906

VERSION DU 2024-03-21

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Les requérants sollicitent le conseil de la ville pour permettre la réalisation d'un projet de redéveloppement des Galeries Charlesbourg situé au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, au nord de la 41^e Rue Est, entre la 1^{re} Avenue et la 4^e Avenue Est.

Une modification à la réglementation d'urbanisme est donc requise pour sa réalisation, car le projet d'agrandissement déroge sur les éléments suivants de la réglementation en vigueur, soit :

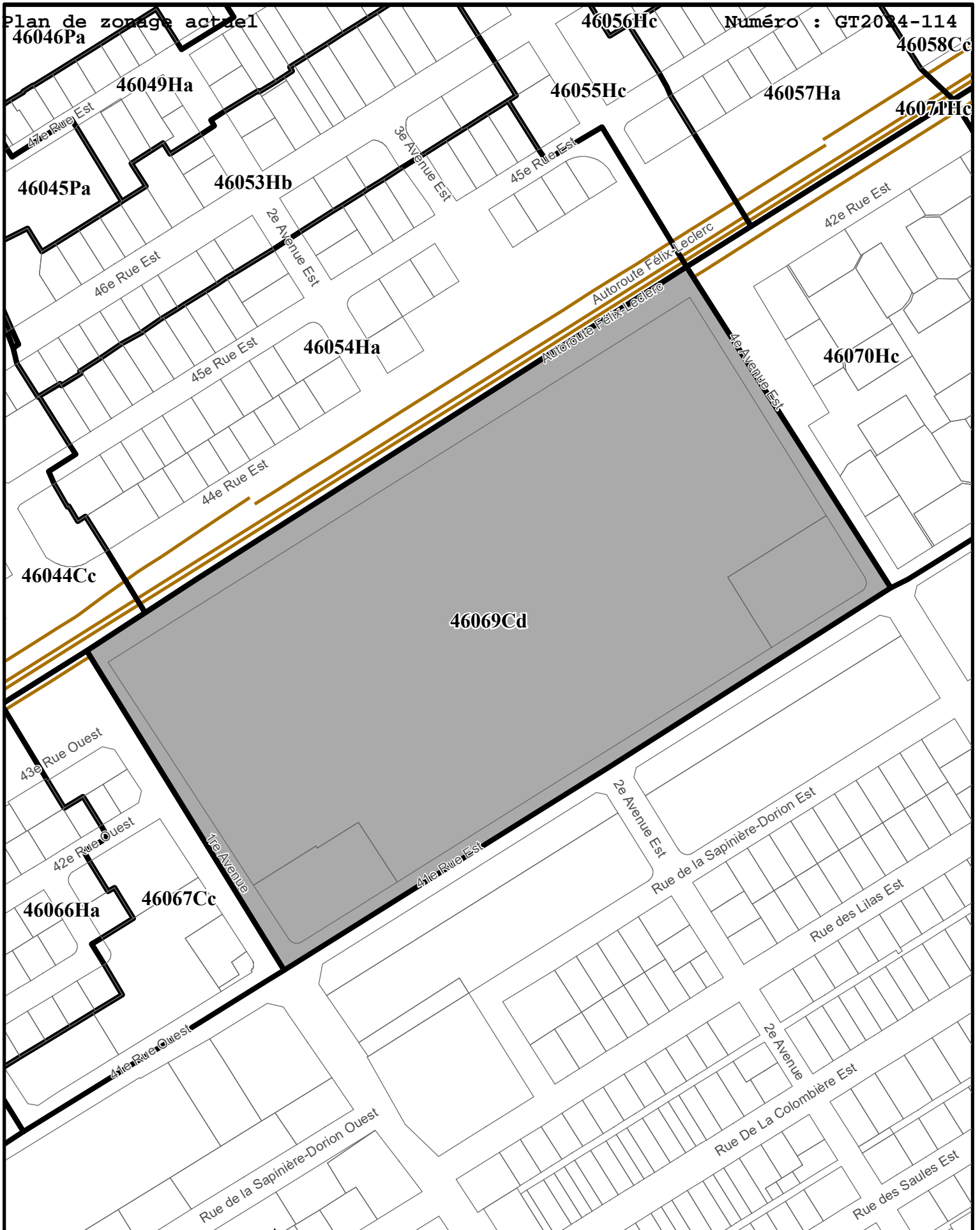
- les groupes d'usages *H1 Logement, H2 Habitation avec services communautaires, P5 Établissement de santé sans hébergement et C10 Établissement d'hébergement touristique général*;
- la hauteur minimale des bâtiments;
- les normes d'implantation;
- les normes d'aménagement des cases de stationnement.

MODIFICATIONS RETENUES À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier participatif a été tenu le 27 juin 2023 au Chalet Henri-Casault, situé au 5395, 4^e Avenue Ouest. Le promoteur du projet et l'architecte responsable au dossier ont présenté leur projet aux citoyens résidants à proximité du lot. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée.

Les préoccupations exprimées par les citoyens, les réponses du promoteur et de la Ville sont consignées dans le compte rendu de l'atelier participatif rédigé par le Service des relations citoyennes et des communications et il est joint en annexe au sommaire décisionnel.

Les inquiétudes manifestées par les citoyens concernent la hauteur maximale, la variété des hauteurs de même que l'accessibilité des espaces verts, des accès piétons et de la mobilité active. Les requérants ont présenté une nouvelle version du projet avec une variation des hauteurs des bâtiments proposées, de nouveaux espaces publics et d'espaces verts ainsi qu'un réseau de parcours piétons.




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





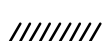
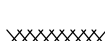

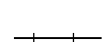

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE CHARLESBOURG

No CA4Q46Z01
En date du 1er septembre 2023

No du plan : 2305-1906_zon
Échelle : 1:3 000
Préparé par : S.R.
Date : 1 mars 2024

 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


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

En vigueur le 2021-06-08



R.V.Q. 2810

46069Cd

USAGES AUTORISÉS										
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									
C21	Débit d'alcool									
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES			Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
C31	Poste de carburant									
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
P1	Équipement culturel et patrimonial									
P2	Équipement religieux									
P3	Établissement d'éducation et de formation									
P5	Établissement de santé sans hébergement									
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							
			Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
			Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
			La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
Usage spécifiquement autorisé :			Atelier d'artiste - article 85							
Usage spécifiquement exclu :			Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés							
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			10 m		5.5 m	21 m		6		
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			7 m	0 m	7 m		10 m	20 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
CD/Su 2 A c			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
					5500 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
			Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547							
			Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
			Axe structurant A							
ENSEIGNE										
TYPE										
			Type 6 Commercial							
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
			Zonage à compétence Ville							



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

-  ZONE CONCERNÉE
-  ZONE CONTIGUË

PRÉPARÉ PAR : _____ S.R.
 CHARGÉ DE DOSSIER : _____ E.V.
 DATE : 1 mars 2024

DOSSIER : 2305-1906
 PLAN No : 2305-1906 con
 Page 1 de 16 500





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

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

Expéditeur : Judith Gagnon Beaulieu,
Conseillère en urbanisme

Date : 7 mars 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 : 2305-1906

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 Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, relativement à la zone 46069Cd du quartier de Saint-Rodrigue.

OBJET

La zone 46069Cd est approximativement localisée au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, au nord de la 41^e Rue Est, entre la 1^{re} Avenue et la 4^e Avenue Est.

La modification à la zone 46069Cd vise à permettre l'implantation d'un projet de haute densité comprenant un ensemble de bâtiments avec un potentiel d'environ 1 500 logements, dont environ 250 logements en résidences pour personnes âgées, des espaces commerciaux et d'autres services aux étages inférieurs. Plus précisément, il va s'agir d'autoriser les usages résidentiels, de modifier les normes relatives aux gabarits telles que le nombre d'étages, la hauteur maximale et la hauteur minimale, de modifier les normes d'implantation telles que la marge avant, la marge arrière et la marge latérale.

De plus, un découpage de la zone 46069Cd en trois secteurs sera fait pour avoir une gradation des hauteurs harmonieuse. Des normes seront aussi mises en place pour assurer une intégration harmonieuse du projet soit des mesures de contrôle de la volumétrie, un dégagement des bâtiments qui dépasse 6 étages, une augmentation de l'aire verte exigée, des exigences sur les cases de stationnement et des exigences pour le revêtement extérieur en façade.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone 46069Cd est dans une aire de grande affectation du territoire *Corridor structurant 3*. Les grands groupes d'usage *Hébergement*, *Vente au détail et services personnels* et *Habitation* sont autorisés dans la grande affectation *Corridor structurant 3*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 40 log/ha.

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6 000 m² pour les établissements (ou bâtiments principaux des commerces isolés) et de 40 000 m² pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus.

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

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;
- Accorder la priorité au renforcement des pôles commerciaux existants;
- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Commerce de détail et services-urbains (CD/Su)*. Cette aire de grande affectation autorise les usages *H1 Logement, H2 Habitation avec services communautaires, C10 Établissement d'hébergement touristique général* et *P5 Établissement de santé sans hébergement*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est illimitée.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions résidentielles et à leur implantation, les dispositions relatives à l'aménagement des terrains et les normes relatives au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

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

Axes de consolidation et autres parcours urbains majeurs

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

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

- 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 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.

Milieux 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 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.

Judith Gagnon Beaulieu

Judith Gagnon Beaulieu,
Conseillère en urbanisme

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