

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER POINTE-DE-SAINTE-FOY

ZONE VISÉE : 35002HA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

Fiche n° : 1

DESCRIPTION DE LA (DES) ZONE(S) VISÉE(S)

La zone 35002Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord et à l'ouest par le boulevard du Versant-Nord, au sud par la rue Alain et à l'est par les propriétés longeant la rue Blénard.

Nouvelles zones projetées : La zone actuelle sera divisée en deux zones distinctes, approximativement à la limite nord des propriétés longeant la rue Gingras. Ces zones correspondent aux délimitations des anciennes zones 2.1-47 et 2.1-49 du Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy, R.R.A.3V.Q. chapitre Z1.

OBJET DE LA DEMANDE

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

NATURE DE LA MODIFICATION

La zone 35002Ha autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En ce qui a trait au type de bâtiment isolé et jumelé, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Quant au type de bâtiment en rangée, le nombre de logements autorisés est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 8. Cependant, les normes inscrites à la grille de spécifications ne sont pas adéquates à la typologie existante au sein de l'ancienne zone 2.1-49. En effet, cette zone est constituée essentiellement de résidences unifamiliales isolées. Une insertion de bâtiments jumelés ou en rangées viendrait donc modifier considérablement cette dominante. Conséquemment, il serait adéquat pour cette zone d'autoriser pour l'usage H1 (logement), seulement le type de bâtiments isolés comportant un maximum de 2 logements par bâtiment. La zone 2.1-47 est caractérisée par la présence d'immeubles multi-logements ainsi que de bâtiments en rangée. Pour cette zone, il serait donc opportun d'autoriser pour l'usage H1 (logement), le type de logements isolé et jumelé d'un maximum de deux logements par bâtiment ainsi que les bâtiments en rangée d'un logement maximum avec un maximum de 8 bâtiments par rangée.

MODIFICATION PROPOSÉE

De scinder la zone 35002Ha en deux selon les délimitations des anciennes zones 2.1-47 et 2.1-49 du Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy, R.C.A.3V.Q. chapitre Z-1.

Pour la nouvelle zone 35029Ha correspondant à l'ancienne zone 2.1-49, autoriser seulement les usages du groupe H1 logement pour les bâtiments isolés de 1 à 2 logements. Les usages du groupe H1 jumelé et en rangée sont supprimés.

Pour la zone 35002Ha correspondant à l'ancienne zone 2.1-47, les usages et les normes demeurent inchangées, c'est-à-dire que les usages suivants y sont toujours autorisés : les usages du groupe H1 logement pour les bâtiments isolés et jumelés de 1 à 2 logements et les bâtiments en rangée d'un logement maximum avec un maximum de 8 bâtiments par rangée.

L'ensemble des autres dispositions réglementaires existantes qui sont inscrites à la grille 35002Ha sont réintroduites dans les deux zones et demeurent inchangées.

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE
QUARTIER POINTE-DE-SAINTE-FOY
ZONES VISÉES 35020HA- 35022HB – 35203HA -35514HA -35515HA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

Fiche n° : 2

DESCRIPTION DE LA (DES) ZONE(S) VISÉE(S)

La zone 35020Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par l'avenue McCartney, au sud par le chemin des Quatre-Bourgeois, à l'est par les propriétés situées à l'extrême est de la rue Pélissier et Senneterre et à l'ouest par les propriétés longeant la rue Pélissier.

La zone 35022Hb est située à l'intérieur du périmètre formé au nord, au sud et à l'ouest par les propriétés longeant la rue Pollack et à l'est par l'avenue des Compagnons. La zone est parcourue en son centre par la rue Phillippon.

La zone 35203Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par le boulevard du Versant-Nord, au sud par les propriétés longeant la place du Trianon, à l'est par l'avenue du château et à l'ouest par les propriétés longeant le boulevard Pie-XII.

La zone 35 514Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord et à l'est par les propriétés longeant la rue Paul-Archambault, au sud par le boulevard Nelson et à l'ouest par l'avenue des compagnons.

La zone 35515Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par le boulevard Neilson, au sud par le chemin Saint-Louis, à l'est par la rue Valentin et à l'ouest par les propriétés longeant la rue des Verrières.

OBJET DE LA DEMANDE

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

NATURE DE LA MODIFICATION

La zone 35020Ha autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En ce qui a trait au type de bâtiment isolé et jumelé, le minimum de logements autorisés par bâtiments est établi à 1 et le maximum à 2. Quant au type de bâtiment en rangée, le nombre de logements autorisés est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 6. Cependant, la zone ne renferme aucun bâtiment du type bifamilial jumelé. En effet, presque la totalité des propriétés sont des unifamiliales jumelées mise à part la présence de résidences unifamiliales en rangée longeant la rue Pélissier. En raison du fait que la typologie dominante du secteur correspond à de l'unifamilial isolé et jumelé, le fait de réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer cette caractéristique. Il serait donc adéquat de diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

La zone 35022Hb autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En

ce qui à trait au type de bâtiments isolé et jumelé, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Quant au type de bâtiment en rangée, le nombre de logements autorisés est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 6. Cependant, la zone ne renferme aucun bâtiment de type bifamilial jumelé. En effet, la majorité des propriétés sont des unifamiliales isolées et des unifamiliales jumelées comportant un logement. En raison du fait que la typologie dominante du secteur correspond à de l'unifamiliale isolé et jumelé, le fait de réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer cette caractéristique. Il serait donc adéquat de diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

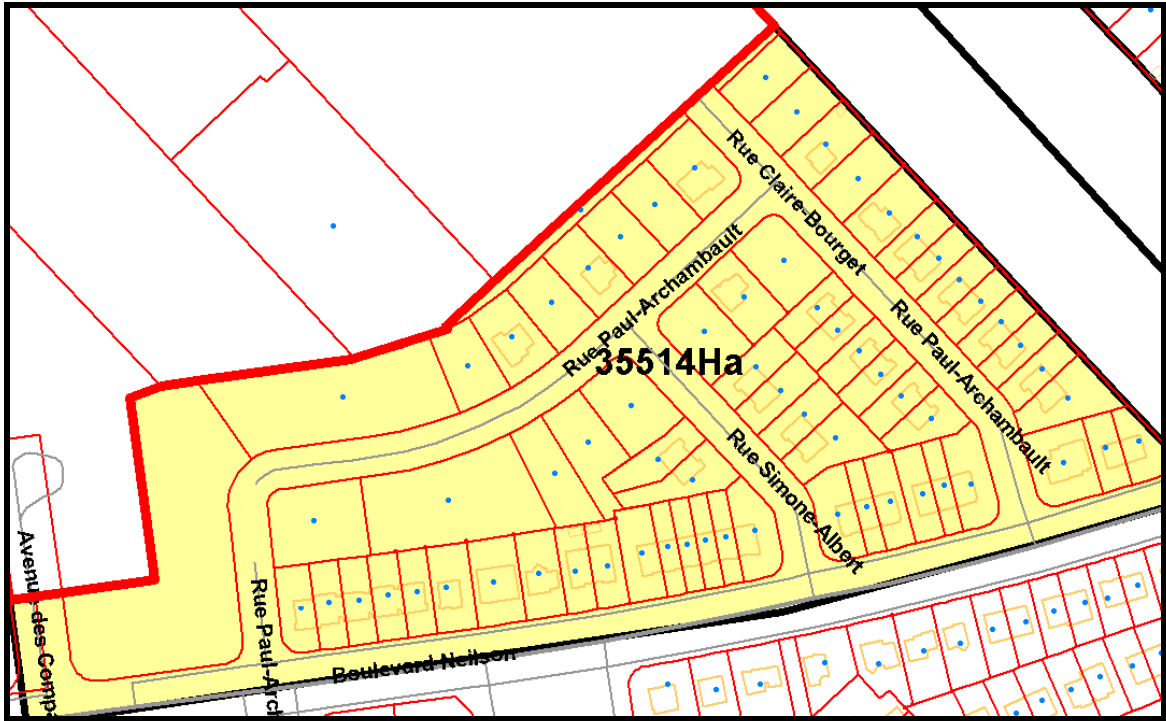
La zone 35203Ha autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé et jumelé. En ce qui à trait à ces types de bâtiments, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Cependant, la zone ne renferme aucun bâtiment du type bifamilial jumelé. En effet, la majorité des propriétés sont des unifamiliales isolées et des unifamiliales jumelées comportant un logement. En raison du fait que la typologie dominante du secteur correspond à de l'unifamilial isolé et jumelé, le fait de réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer cette caractéristique. Il serait donc adéquat de diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

La zone 35514Ha autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En ce qui à trait au type de bâtiment isolé et jumelé, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Quant au type de bâtiment en rangé le nombre de logements autorisés est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 6. Cependant, la zone ne renferme aucun bâtiment du type bifamilial jumelé. En effet, presque la totalité des propriétés sont des unifamiliales jumelée mise à part la présence de bâtiments unifamiliales en rangée longeant le boulevard Neilson. En vertu du fait que la typologie dominante du secteur correspond à de l'unifamilial isolé et jumelé, le fait de réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer cette caractéristique. Il serait donc adéquat de diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

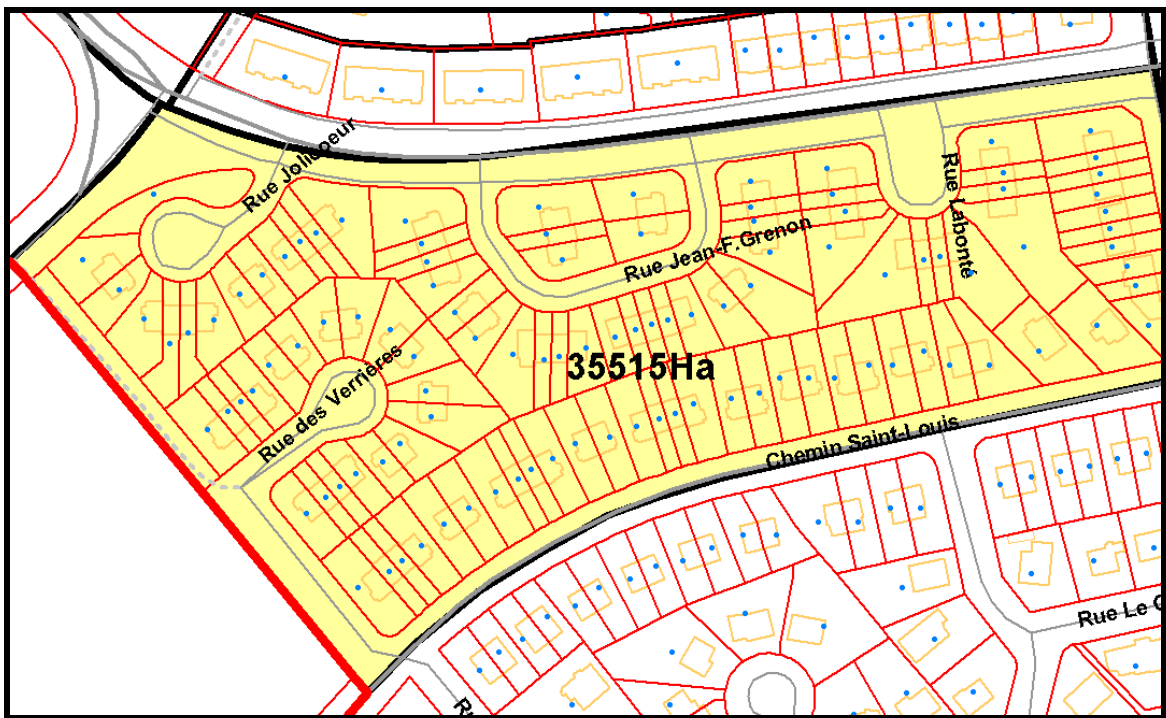
La zone 35515Ha autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En ce qui à trait au type de bâtiment isolé et jumelé, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Quant au type de bâtiment, en rangée le nombre de logements autorisés est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 8. Cependant, la zone ne renferme aucun bâtiment de type bifamilial jumelé. En effet, la majorité des propriétés sont des unifamiliales en rangée ainsi que des unifamiliales jumelées. En raison du fait que la typologie dominante du secteur correspond à de l'unifamiliale isolé et jumelé, le fait de réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer cette caractéristique. Il serait donc adéquat de diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

MODIFICATION PROPOSÉE

Diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.



35515Ha



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER POINTE-DE-SAINTE-FOY

ZONE VISÉE : 35516HA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

Fiche n°: 3

DESCRIPTION DE LA (DES) ZONE(S) VISÉE(S)

La zone 35516Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par le boulevard Neilson, au sud et à l'est par le chemin de la Plage Jacques-Cartier et à l'ouest par la propriété du 3901 chemin Saint-Louis.

Nouvelles zones projetées : La délimitation des nouvelles zones projetées s'inscrit à même la partie de la zone 35516Ha qui est située au sud du chemin Saint-Louis. La partie au nord du chemin Saint-Louis demeure la zone 35516Ha.

OBJET DE LA DEMANDE

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

NATURE DE LA MODIFICATION

La zone 35516Ha autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé et jumelé. En ce qui a trait à ceux-ci, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Les zones situées au sud du chemin Saint-Louis, sont davantage dominées par des bâtiments unifamiliaux isolés. En effet, la majorité des résidences présentes dans ce secteur sont des unifamiliales isolées qui peuvent se répartir en trois secteurs distincts tandis que la zone située au nord est plutôt caractérisée par la présence de bâtiments de types jumelés. En raison du fait que la typologie dominante du secteur situé au sud du chemin Saint-Louis correspond à de l'unifamilial isolé, le fait d'y créer trois nouvelles zones et d'y réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer cette caractéristique. De plus, une réduction de la densité permise dans ces zones viendrait préserver la richesse écologique et l'importance paysagère de la forêt urbaine privée du chemin Saint-Louis.

Il serait donc adéquat de créer trois nouvelles zones correspondant à la partie de la zone 35516Ha située au sud du chemin Saint-Louis. Aussi de prévoir pour certaines de ces nouvelles zones les mêmes normes que pour la zone 35516Ha, en diminuant toutefois pour un bâtiment isolé ou jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

De plus, pour éviter un lotissement irrégulier et ainsi pour assurer un développement cohérent des zones, spécifier pour certaines des nouvelles grilles de spécifications des normes de lotissements.

MODIFICATION PROPOSÉE

Créer trois nouvelles zones correspondant à la partie de la zone 35516Ha située au sud du chemin Saint-Louis. Prévoir pour ces nouvelles zones les mêmes normes que pour la zone 35516Ha en y apportant les modifications suivantes :

Pour la nouvelle zone **35523Ha** délimitée par le lot 1 411 360 à l'ouest, le chemin Saint-Louis au nord et la rue de Toulouse à l'est le nombre maximum de logements autorisés est diminué de 2 à 1 pour un bâtiment jumelé, une marge latérale de 4 mètres est ajoutée pour un bâtiment H1 jumelé de 1 logement et de nouvelles normes de lotissement sont introduites :

Largeur minimale d'un lot pour H1 isolé est de 15 mètres

Largeur minimale d'un lot pour H1 jumelé est de 12 mètres

Largeur minimale d'un lot pour H1 isolé de 2 logements est de 24 mètres.

Pour la nouvelle zone **35522Ha**, délimitée par la rue de Toulouse à l'ouest, la ligne arrière sud d'une bande de terrains adjacentes au chemin Saint-Louis et le lot 2 010 773 à l'est, le nombre maximum de logements autorisés est diminué de 2 à 1 pour un bâtiment isolé, les bâtiments jumelés ne sont plus permis par le remplacement du minimum de 1 par 0 et du maximum de 2 par 0, une largeur minimale de lot de 15 mètres est ajoutée et des possibilités d'agrandissement d'un usage dérogatoire selon l'article 878 sont ajoutées.

Pour la nouvelle zone **35521Ha**, délimitée par la rue de Toulouse à l'ouest, le chemin Saint-Louis au nord et la propriété d'Hydro-Québec à l'est, le nombre maximum de logements autorisés est diminué de 2 à 1 pour un bâtiment jumelé.

Au surplus, les normes suivantes sont ajoutées aux grilles de spécifications des trois nouvelles zones :

- Ajouter une distance maximale de 3 mètres entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal (article 351);
- Ajouter l'article 895 qui permet la réparation ou la reconstruction d'une construction malgré une implantation dérogatoire.

L'ensemble des autres dispositions réglementaires existantes qui sont inscrites à la grille 35516Ha demeurent inchangées et sont réintroduites dans les trois nouvelles zones.

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER POINTE-DE-SAINTE-FOY

ZONE VISÉE : 35518UP

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

Fiche n° : 4

DESCRIPTION DE LA (DES) ZONE(S) VISÉE(S)

La zone 35518Up est située à l'intérieur du périmètre formé au nord et à l'ouest par le chemin de la Plage-Jacques-Cartier, au sud par le fleuve Saint-Laurent et à l'est par la rue du Domaine-des-Retraités.

OBJET DE LA DEMANDE

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

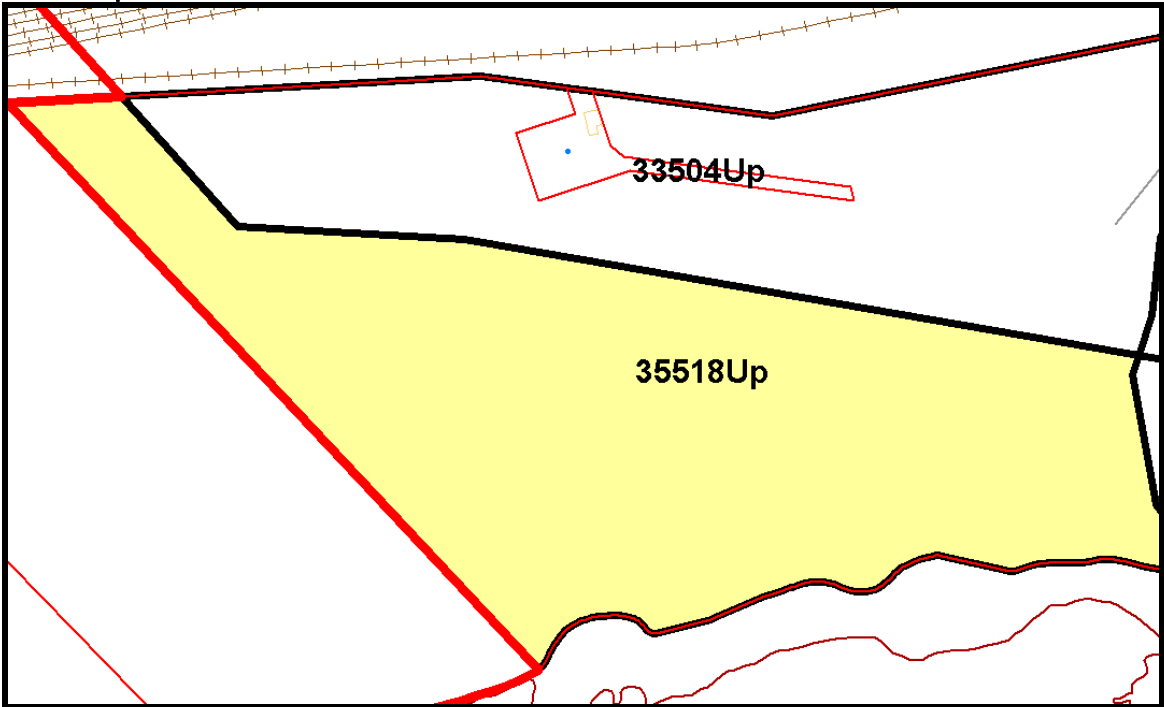
NATURE DE LA MODIFICATION

Après vérification, il aurait été omis d'insérer dans la grille de spécifications à titre d'usage spécifiquement autorisé, le dépôt à neige. (article 104) En effet, seul l'usage R1 (Parc) est actuellement autorisé dans la zone.

MODIFICATION PROPOSÉE

Insérer dans la grille de spécifications à titre d'usage spécifiquement autorisé, le dépôt à neige. (article 104)

Zone concernée
35518Up



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER POINTE-DE-SAINTE-FOY

ZONE VISÉE : 35701HB

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

Fiche n° : 5

DESCRIPTION DE LA (DES) ZONE(S) VISÉE(S)

La zone 35701Hb est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par le chemin Sainte-Foy et au sud par le chemin des Quatres-Bourgeois. L'ensemble des résidences sont situées de par et d'autres du boulevard Pie-XII.

OBJET DE LA DEMANDE

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

NATURE DE LA MODIFICATION

La zone 35701Hb autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En ce qui a trait au type de bâtiment isolé, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 3. Quant au type de bâtiment jumelé, le maximum de logements autorisés par bâtiment est limité à deux. Par ailleurs, pour le type de bâtiment en rangée, le nombre de logements autorisés est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 8. Or, dans toute la zone, aucune habitation unifamiliale en rangée n'est présente. En effet, l'ensemble des propriétés sont des bâtiments isolés comportant entre 1 et 3 logements. L'ajout en rangée viendrait donc modifier le rythme d'implantation des bâtiments du secteur. Il serait donc adéquat pour assurer la cohérence du secteur, de ne plus autoriser pour l'usage H1, (Logement) le type de bâtiment en rangée dans cette zone.

MODIFICATION PROPOSÉE

Ne plus autoriser pour l'usage H1 (Logement) le type de bâtiment en rangée dans cette zone

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER POINTE-DE-SAINTE-FOY

ZONES VISÉES :

35002HA-35008HA-35014HA-35020HA-35203HA-35515HA-35516HA-35702HA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

Fiche n : 6

DESCRIPTION DE LA (DES) ZONE(S) VISÉE(S)

Cette modification concerne plusieurs zones résidentielles de basse densité du quartier Pointe-de-Sainte-Foy.

OBJET DE LA DEMANDE

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

NATURE DE LA MODIFICATION

Le règlement R.V.Q. 1400 fixe une profondeur minimale de la marge avant à respecter. Aussi, pour éviter que des bâtiments s'implantent trop loin de la rue, la disposition 351 du règlement cadre permet de spécifier une distance maximale entre la façade et la marge avant. L'insertion de cet article à même les grilles de spécifications concernées s'avère être un processus flexible et simple, qui permet un meilleur encadrement des implantations en bordures de rues. Il serait donc adéquat pour certaines zones d'y ajouter une distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal. Pour les zones touchées par cet ajout, certaines constructions présentes à l'intérieur deviendront dérogatoires. Pour ces zones, il serait adéquat d'y ajouter l'article 895 à même la grille de spécifications. Cet article permet la réparation ou la reconstruction malgré une implantation dérogatoire.

Article :

351. La grille de spécifications peut indiquer une distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal par l'inscription de la mention « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de (*inscrire ici le nombre de mètres*) mètres – article 351 » sur la ligne intitulée « Dispositions particulières » de la section intitulée « Bâtiment principal ».

895. Réparation ou reconstruction autorisée malgré une implantation dérogatoire-
article 895

MODIFICATION PROPOSÉE

1) Ajouter une distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal à la grille pour les zones inscrites au tableau ci-joint

2) Ajouter l'article 895 à même la grille de spécifications pour certaines zones visées par l'ajout d'une marge avant maximale. Cet article permet la réparation ou la reconstruction malgré une implantation dérogatoire

Voici dans le tableau ci-joint, les zones sujettes à ces modifications ainsi que la marge maximale à ajouter pour chacune des zones. Les zones où l'ajout de l'article 895 s'avère nécessaire ont également été identifiées.

Zone 3-5 (Pointe-de-Sainte-Foy)

Numéro de zone	Distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal (À ajouter)	Articles 895 (À ajouter) X
35002	3m	
35008	3m	
35014	3m	X
35020	3m	X
35203	3m	X
35515	3m	X
35516	3m	X
35702	3m	X

