

**ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE**

**QUARTIER DE SAINT-LOUIS**

**ZONES VISÉES 33208Cb ET 33209Ha**

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

Fiche n° : 5

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

La zone 33209Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par les propriétés longeant le chemin des Quatre-Bourgeois, au sud par le boulevard Hochelaga, à l'est par l'avenue Wolfe et à l'ouest par la rue Mainguy.

La zone 33208Cd est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par le chemin des Quatre-Bourgeois, au sud par la rue Wilfrid-Légaré, à l'est par les propriétés longeant la rue Mainguy et à l'ouest par la route de l'Église.

Nouvelle zone projetée : La nouvelle zone est située à l'intérieur d'un périmètre formé au nord par le chemin des Quatre-Bourgeois, au sud par l'avenue de l'Isle-Dieu et à l'ouest par la rue Mainguy. (Voir annexe).

**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 33209Hb 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 bâtiments isolé, le minimum de logement autorisé par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 6. Pour le jumelé, le minimum de logement autorisé est de 1 et la maximum est établi à 3. Quant au type de bâtiment en rangée, le nombre de logement autorisé est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 6.

Étant de dominance commerciale, la grille de spécifications de la zone 33208Cd (bâtiments longeant la route de l'Église) permet seulement pour l'usage H1, le type de bâtiments isolés comprenant un minimum de 20 logements par bâtiments.

Étant contigüe, il n'existe pas de zone de transition entre les deux zones de faible et de haute densité. Il serait donc adéquat, pour assurer une certaine gradation de la densité dans le secteur, de créer une nouvelle zone à même une partie des zones 33208Cd et 33209Ha. (voir carte en annexe) Il serait autorisé dans cette nouvelle zone les usages des groupes H1 (logement) pour des bâtiments isolés d'un minimum de 6 logements, C1 services administratifs et R1 parc. De plus, il serait approprié de prévoir le nombre minimum d'étages autorisés à 4 et le nombre maximum à 6.

À la suite de la création de la nouvelle zone, quelques résidences rattachées à celle-ci, deviendront dérogatoires en ne respectant pas le nombre de logement minimum autorisés dans cette zone. Il serait donc approprié d'assouplir la gestion des droits acquis en y permettant la réparation ou la reconstruction d'un bâtiment principal malgré une implantation dérogatoire protégée (selon les conditions énoncées à l'article 895).

**MODIFICATION PROPOSÉE**

Créer une nouvelle zone à même une partie des zones 33208 Cd et 33209Ha. (voir carte en annexe) Autoriser dans cette nouvelle zone les usages des groupes H1 (logement) pour des bâtiments isolés d'un minimum de 6 logements, C1 services administratifs et R1 parc. De plus, prévoir le nombre minimum d'étages autorisé à 4 et





ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER SAINT-LOUIS

ZONES VISÉES 33005HA - 33016HA -33704HA

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

Fiche n° : 2

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

La zone 33704Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par les propriétés longeant les rues Lapointe, Jean-Brillant et du Général-Tremblay, au sud par le chemin Saint-Louis, à l'est par l'avenue Jean-De Quen et à l'ouest par la route de l'Église.

La zone 33005Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord et à l'est par les propriétés longeant l'avenue Maricourt, au sud par l'avenue Montpetit et à l'ouest par les propriétés longeant la rue de Dijon.

La zone 33016Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par les propriétés longeant le boulevard Neilson, au sud par le chemin Saint-Louis, à l'est par l'autoroute 73 et à l'ouest par les propriétés longeant la rue de Valenciennes.

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 33704Ha 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 ces types, le minimum de logement autorisé par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. 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'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 logement autorisés de 2 à 1.

La zone 33005Ha 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 ces types, le minimum de logement autorisé par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. 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'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 logement autorisés de 2 à 1.

La zone 33016Ha 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 ces types, le minimum de logement autorisé par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. 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'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.







**ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE**

**QUARTIER DE SAINT-LOUIS**

**ZONE VISÉE 33012HB**

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

Fiche n°: 4

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

La zone 33012Hb est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par l'autoroute Duplessis, au sud par l'avenue de Liège, à l'est par les propriétés longeant le côté est du boulevard Neilson et à l'ouest par l'avenue Montpetit.

**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 33012Hb autorise l'habitation de type H1. Pour cet usage la grille de spécifications permet le type de bâtiment isolé, jumelé et en rangée. En ce qui a trait au type de bâtiment isolé, le minimum de logement autorisé par bâtiment est établi à 2. Quant au type de bâtiment jumelé le minimum de logement autorisé par bâtiment est de 1 et le maximum de 2. Par ailleurs, pour le type de bâtiment en rangée le nombre de logement autorisé est de 1 et le nombre maximum de bâtiments dans une rangée est établi à 3. Une seule propriété de type unifamiliale ne respecte pas les dispositions de la grille de spécifications. Il s'agit du 1096, avenue Beaupré qui ne compte qu'un seul logement. Il serait adéquat s'insérer à l'intérieur de la zone adjacente (33016Ha cette propriété étant donné que pour cette zone la grille de spécifications établit le nombre de logement autorisé par bâtiment à 1. En conséquence, faisant partie de cette nouvelle zone, la propriété ne serait plus dérogatoire par rapport aux normes établies dans la grille de spécifications. Ce changement viendrait renforcer la typologie dominante propre à chaque zone.

**MODIFICATION PROPOSÉE**

Exclure la propriété du 1096, avenue de Beaupré de la zone 33012Hb et l'inclure dans la zone 33016Hb.



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER DE SAINT-LOUIS

ZONE VISÉE 33212Hc

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

Fiche n° : 6

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

La modification porte sur la zone 33212Hc située sur l'avenue Roland-Beaudin. La modification vise plus particulièrement le bâtiment sis au 950-990 avenue Roland-Beaudin.

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 secteur possède la mauvaise dominante et valeur associée. En effet, la zone 33212Hc est entourée et se situe à l'intérieur d'un secteur à dominance commerciale (Cd). La zone 33212Hc comprend un seul lot et celui-ci appartient à la Ville de Québec. En ce moment, les locaux du seul bâtiment situé sur ce lot abritent une garderie.

Conformité au Schéma d'aménagement

Le projet de modification est conforme aux grandes affectations du schéma d'aménagement. La zone visée se situe dans une grande aire d'affectation « Centre majeur d'activités ». La modification projetée est conforme au schéma d'aménagement.

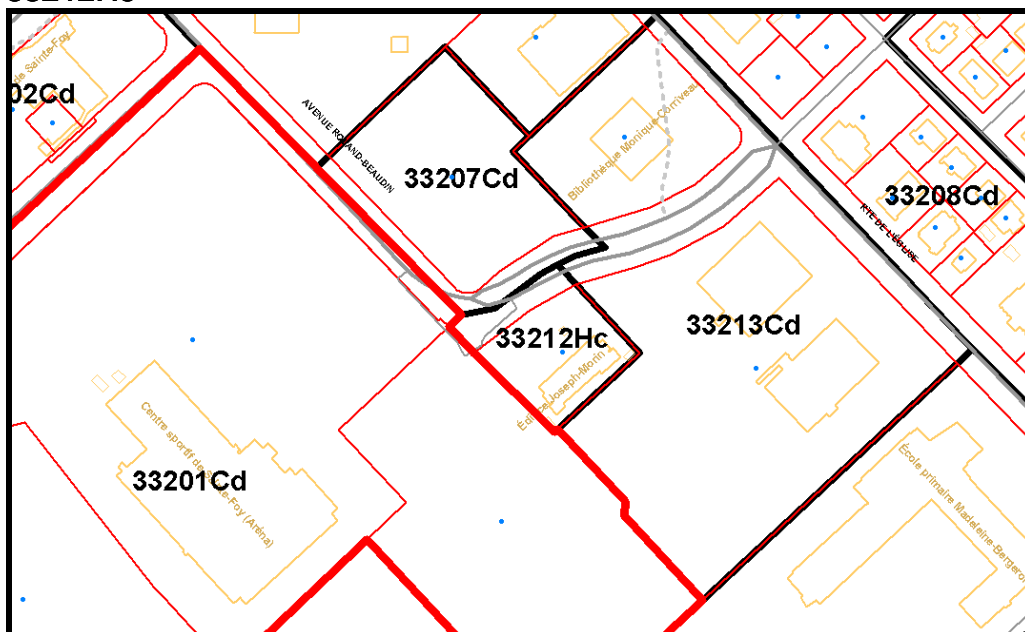
Conformité au PDAD

La zone visée se situe dans une grande aire d'affectation « Centre majeur d'activités ». Le projet de modification respecte les dispositions normatives relativement à cette grande affectation. Le projet de modification est conforme au PDAD.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier la grille de spécifications en remplaçant la dominante et sa valeur associée Hc par la dominante « C » (commerce) et sa valeur associée « d » (commerce régional).

Zone concernée  
33212Hc





ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER DE SAINT-LOUIS

ZONES VISÉES : 33016HA-33022HA-33209HA-33701HA-33704HA-33709HA-33711HA-33718HA

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

Fiche n° : 8

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

Cette modification concerne plusieurs zones résidentielles de basse densité du quartier Saint-Louis.

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 marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal. 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 de 3 mètres 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 3-3 (Saint-Louis)

<b>Numéro de zone</b>	<b>Distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal (À ajouter)</b>	<b>Articles 895 (À ajouter) X</b>
33016	3m	<b>X</b>
33022	3m	<b>X</b>
33209	3m	<b>X</b>
33701	3m	
33704	3m	<b>X</b>
33709	3m	<b>X</b>
33711	3m	<b>X</b>
33718	3m	







