

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONE VISÉE 31234HA

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

Fiche n° : 1

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

La zone 31234Ha est délimitée au sud par le chemin Saint-Louis, à l'est par les propriétés situées sur l'avenue De Villars et au nord par les propriétés longeant la rue Brulart.

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 configuration de la zone actuelle ne correspond pas aux limites réelles qui devraient prévaloir dans le secteur. En effet, la zone a été mal géoréférencée lors des opérations cadastrales et est actuellement non conforme aux limites réelles des lots 4 243 231, 4 243 230 et 4 243 229, 4 243 228.

MODIFICATION PROPOSÉE

Reconfigurer la zone 31234Hb adéquatement le long des lots 4 243 231, 4 243 230 et 4 243 229, 4 243 228 situés en partie dans la zone 31244Hb.

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONE VISÉE 31501HA

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

Fiche n° : 2

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

La zone 31501Ha est située à l'intérieur du périmètre formé au nord par le chemin Saint-Louis, au sud par les propriétés longeant la rue du Plaza, à l'est par l'avenue du Verger et à l'ouest par la côte Ross.

OBJET DE LA DEMANDE

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

NATURE DE LA MODIFICATION

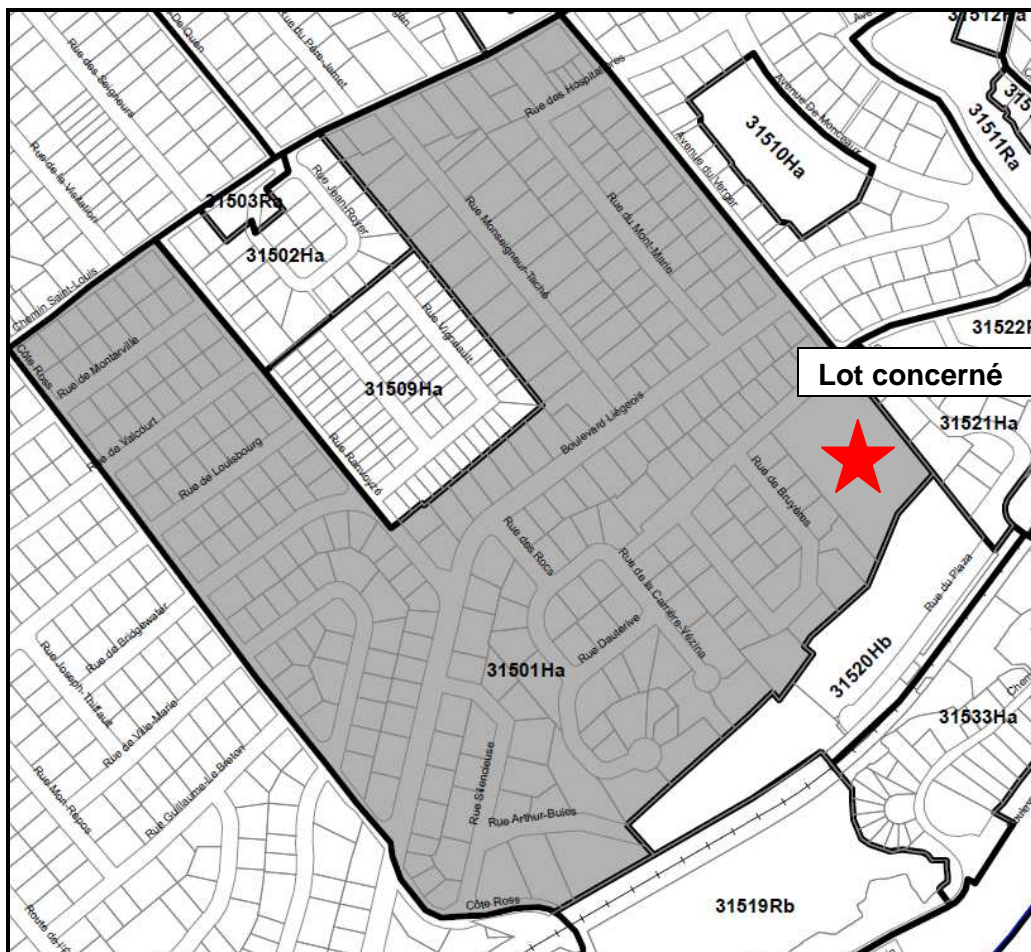
La zone 31501Ha autorise l'habitation de type H1 *logement*. Pour cet usage, la grille de spécifications permet actuellement le type de bâtiment isolé et jumelé. En ce qui a trait à ces derniers, le minimum de logements autorisés par bâtiment est établi à 1 et le maximum à 2. Cependant, la zone ne renferme aucun bâtiment de type bifamilial jumelé. En effet, la majorité des propriétés sont des unifamiliales isolées comportant un logement, mis à part la faible présence dans la zone de résidences unifamiliales jumelées. En raison du fait que le secteur comporte des propriétés datant des années 50 et que la typologie dominante du secteur correspond à de l'unifamiliale isolée, le fait de réduire la densité permise dans la zone viendrait renforcer ces caractéristiques. Il serait donc adéquat de diminuer, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.

Le Lot 2 015 111 du cadastre du Québec, situé dans la zone 31501Ha, étant de grande dimension et occupé par une seule propriété de type unifamiliale isolée, se prête bien à un futur redéveloppement. Pour garder la typologie dominante du secteur avoisinant, il serait adéquat de créer une nouvelle zone à même le dit lot et d'y prévoir pour cette nouvelle zone les mêmes normes que celles de la zone 31501Ha, en ajoutant toutefois une norme édictant une marge avant maximale de 9,0 mètres pour la zone et en ne permettant pas les bâtiments jumelés dans celle-ci.

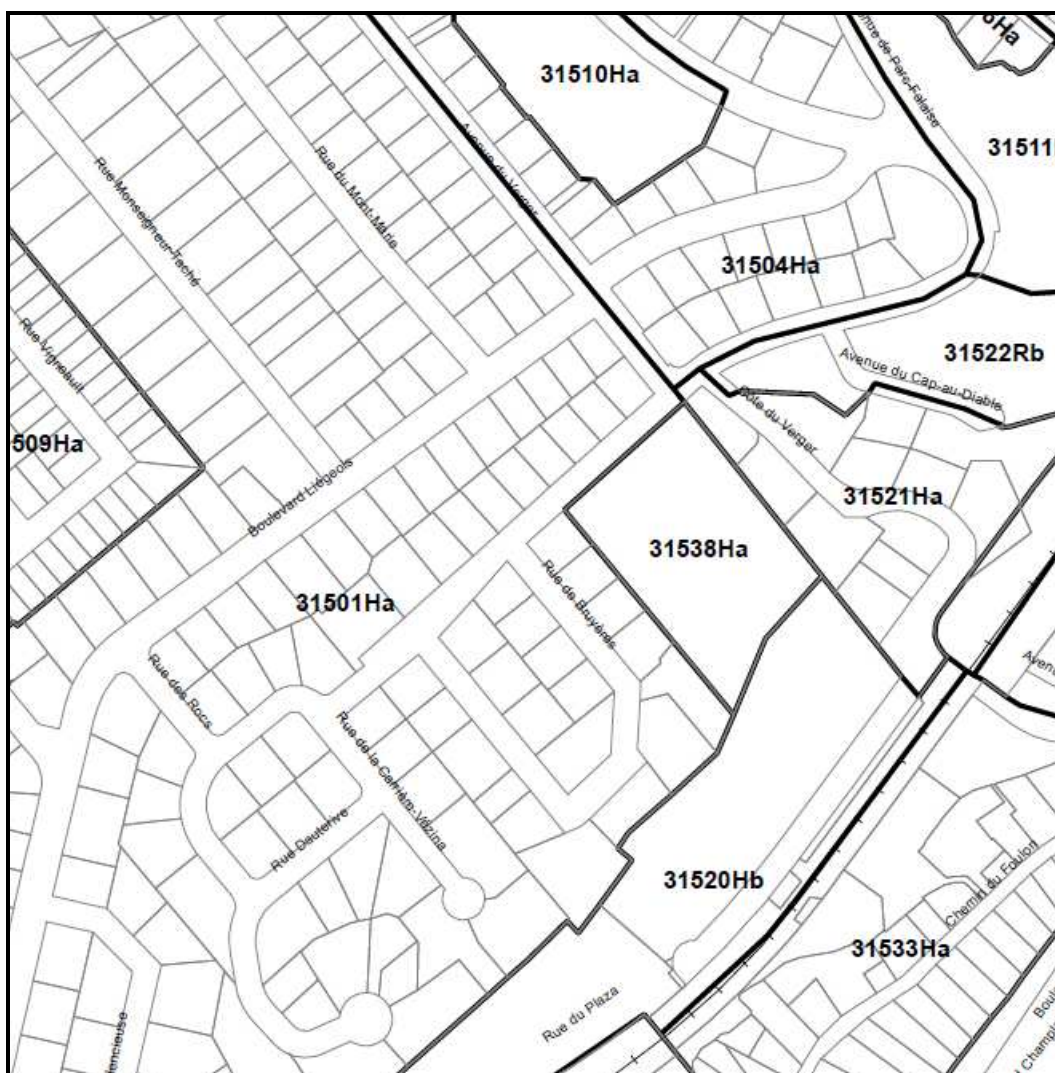
MODIFICATION PROPOSÉE

- Diminuer pour la zone 31501Ha, pour un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements autorisés de 2 à 1.
- Créer la nouvelle zone 31538Ha à même le lot numéro 2 015 111 du cadastre du Québec et prévoir pour cette nouvelle zone les mêmes normes que celles de la zone 31501Ha, en ajoutant toutefois une norme édictant la distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal à 3, 0 mètres. Cette zone ne permet pas les bâtiments jumelés et la marge avant dans cette zone est à 6 mètres.
- Dans la grille de spécifications de la nouvelle zone 31538Ha, la marge de recul à l'axe par rapport au chemin Saint-Louis sera retirée, celle-ci étant inapplicable puisqu'aucun des terrains de la nouvelle zone n'est adjacent à cette artère.

CARTE DE ZONAGE ACTUELLE



CARTE DE ZONAGE PROPOSÉE



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONES VISÉES : 31006HA-31008HA-31201HA-31205HA-31206HA-31210HA-31214HA-31216HA-31220HA-31222HA-31230HA-31235HA-31261HA-31501HA-31502HA-31509HA-31516HA-31521HA-31525HA-31528HA-31529HA-31533HA

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

Fiche n° : 3

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

Cette modification concerne plusieurs zones résidentielles de basse densité du quartier de Sillery.

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- X 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 marge avant maximale.

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.

MODIFICATION PROPOSÉE

1) Ajouter une marge avant maximale à la grille pour les zones inscrites au tableau ci-joint - Article 351 qui se lit comme suit :

351. La grille de spécifications peut indiquer la 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 ».

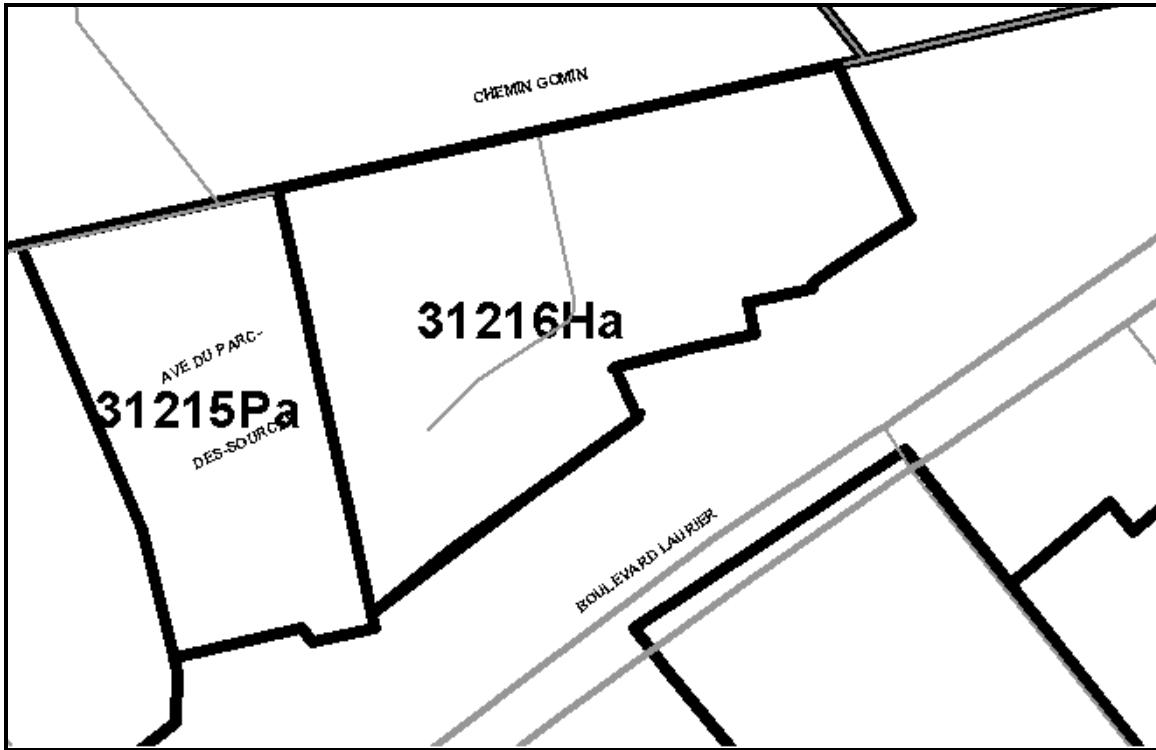
2) Ajouter l'article 895 qui se lit comme suit pour les zones suivantes:

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

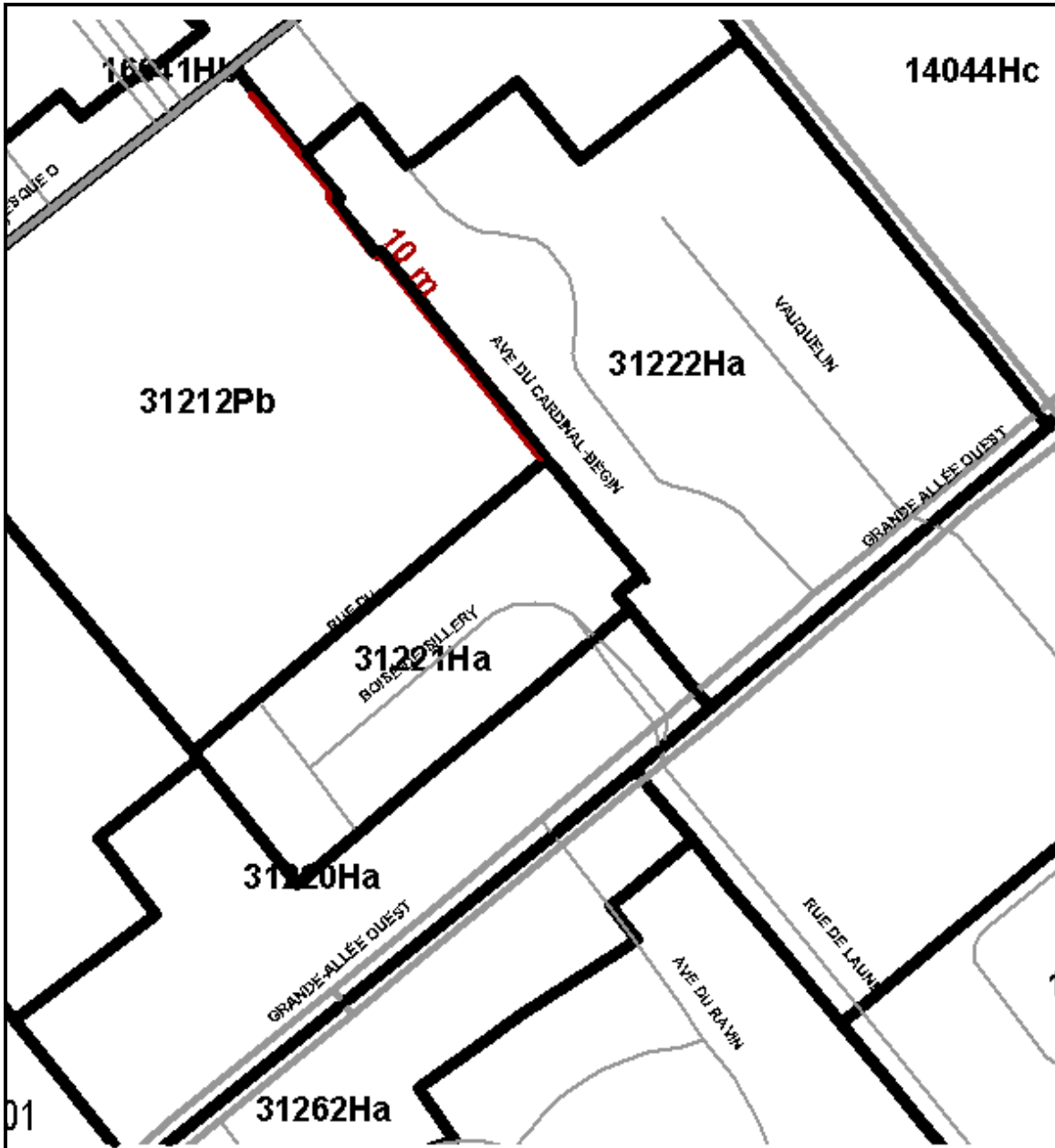
Tableau des zones visées par cette modification :

NB	NUMÉRO DE LA ZONE	Article 351	Article 895
1	31006Ha	3m	
2	31008Ha	3m	
3	31201Ha	3m	
4	31205Ha	3m	
5	31206Ha	3m	
6	31210Ha	3m	
7	31214Ha	3m	X
8	31216Ha	3m	
9	31220Ha	4 m	
10	31222Ha	3m	
11	31230Ha	3m	X
12	31235Ha	3m	X
13	31261Ha	2.25m	
14	31501Ha	3m	
15	31502Ha	3m	X
16	31509Ha	3m	X
17	31516Ha	2,5m	
18	31521Ha	3m	
19	31525Ha	3m	
20	31528Ha	2.25m	
21	31529Ha	2.25m	
22	31533Ha	2.25m	

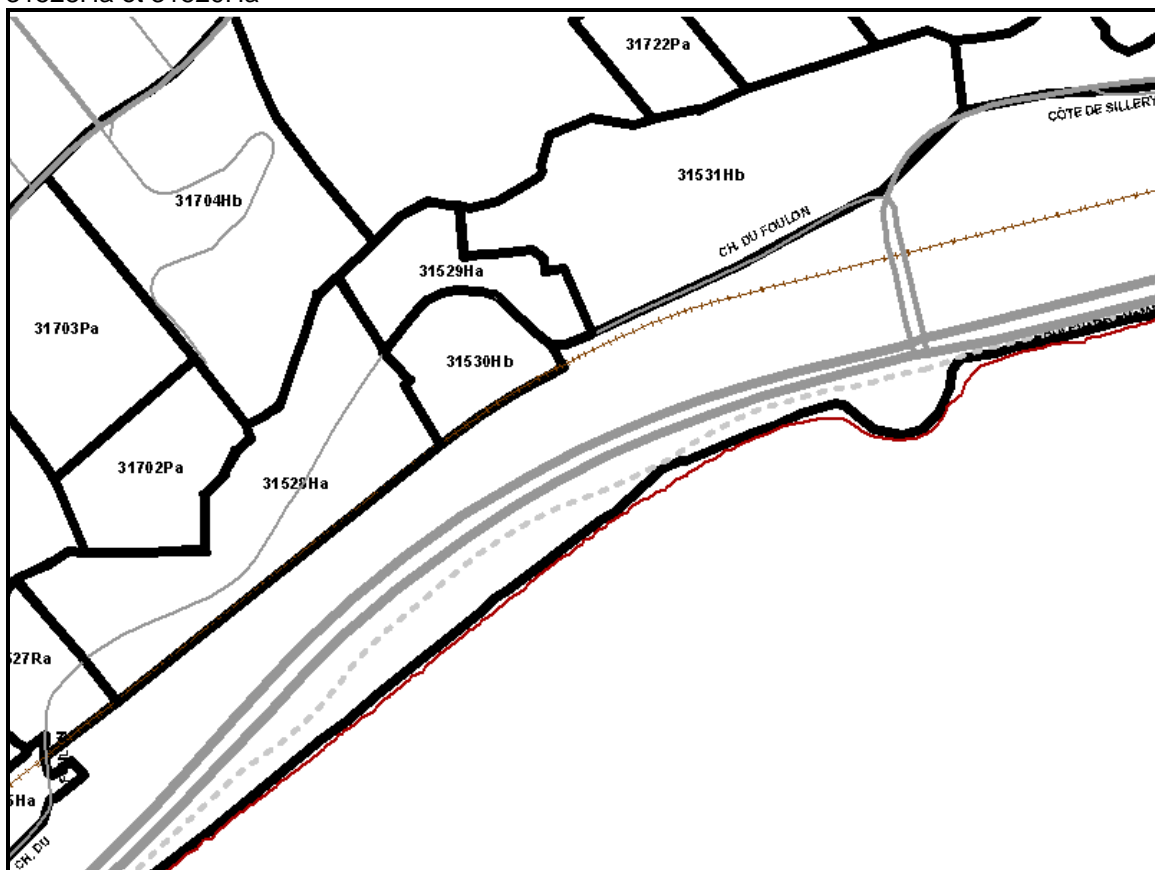
31216Ha



31220Ha et 31222Ha



31528Ha et 31529Ha



31533Ha

