

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

QUARTIER DE LORETTEVILLE

ZONES VISÉES : 63401Cc ET 63360Ha

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 4

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

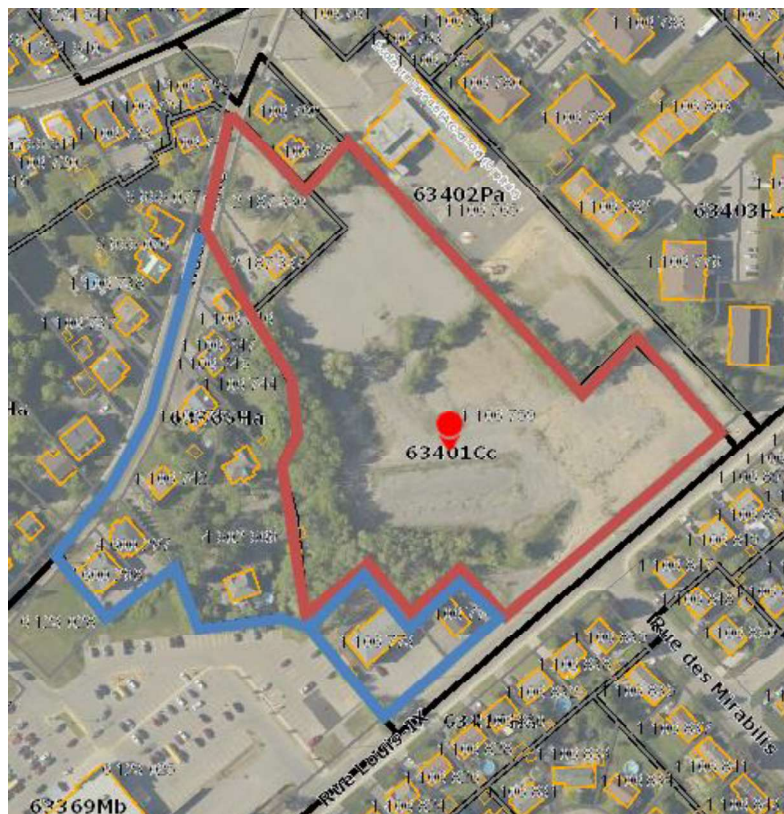
Fiche n°01

No. dossier : 2205-268

VERSION DU 2023-04-05

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE Zone où le conseil de la ville a compétence

Zones 63401Cc et 63360Ha : au nord de la rue Louis IX, à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine et à l'ouest de la rue de l'hôpital.



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

Un projet résidentiel locatif de 267 logements est prévu sur un terrain vacant à Loretteville. Le site est situé entre les rues Racine et Louis IX. Autrefois espace à vocation commerciale, le zonage n'autorise pas l'usage résidentiel.

Le projet prévoit trois bâtiments d'habitation multifamiliale. Avec le vieillissement prononcé de la population du secteur, ce type de produit permettra notamment aux résidents qui ne souhaitent plus avoir à entretenir une propriété et un terrain de prolonger leur séjour à Loretteville.

La modification réglementaire consiste à créer deux nouvelles zones pour le projet. Ces nouvelles zones autoriseront l'usage résidentiel.

Une gradation des hauteurs est prévue sur le site. La partie centrale atteint cinq étages, alors que les parties nord et sud, situées plus près des habitations voisines du projet comprennent quatre étages.

Des dispositions particulières sont prévues pour encadrer la réalisation d'un potager, d'une aire de détente et d'une toiture verte sur le site. Le nombre de logements autorisé est de 280, de façon à prévoir une variation possible de la typologie des logements.

Le site du projet est d'une superficie considérable (plus de 20 000 mètres carrés). Les lots à proximité ont pour la plupart une superficie de beaucoup inférieure (3 000 mètres carrés et moins). Le dénivelé important est une autre particularité du site du projet. Entre le point le plus bas sur Louis IX et le point le plus haut sur la rue Racine, un écart de 15 mètres est observable. Ces caractéristiques uniques nécessitent un encadrement particulier par rapport aux lots voisins. D'autant plus qu'un développement avec des bâtiments de plusieurs logements est prévu, ce qui contraste avec les bâtiments de faible gabarit qu'on retrouve à proximité.

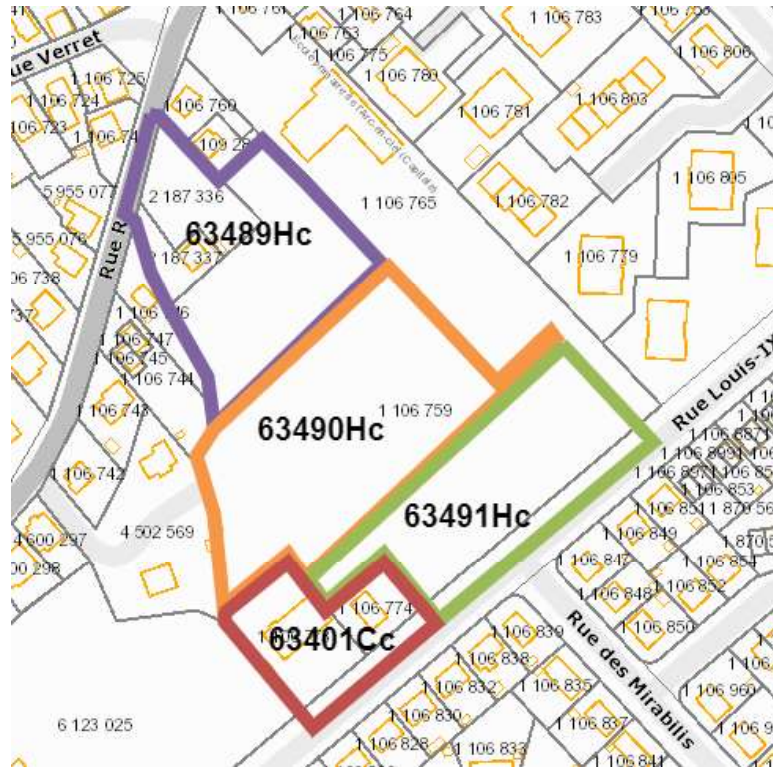
La création des trois nouvelles zones, avec une gradation des hauteurs, permet d'assurer une transition harmonieuse entre le nouveau développement résidentiel et le bâti existant limitrophe. Ces mesures de mitigation ne sont pas requises pour les propriétés adjacentes au site du projet, d'où la nécessité d'un zonage particulier pour le projet. Le projet soutient d'ailleurs l'objectif suivant du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec : Favoriser la réalisation d'aménagements urbains et d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Le projet permet également d'améliorer l'offre de logements dans le quartier. Ce type d'habitation avec des équipements collectifs pour les résidents (potager, aire de détente, boisé à l'ouest du site) est très rare dans le secteur. De plus, la localisation à proximité de la rue principale de quartier (rue Racine), renforce la consolidation de cette artère. Le tout est aligné avec les objectifs suivants du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec : Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisants et Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

MODIFICATION PROPOSÉE

Plan de zonage

- Créer trois nouvelles zones 63489Hc, 63490Hc et 63491Hc, à même une partie des zones 63401Cc et 63360Ha.



La délimitation de ces zones est basée sur le lot en vert foncé (63489Hc), le lot illustré en vert pâle au nord de l'allée d'accès (63490Hc) et au sud de l'allée d'accès (63491Hc) dans le plan ci-dessous.



Dans la nouvelle zone **63489Hc**, prévoir les dispositions suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter l'usage H1 Logement isolé, min. 13, max. 90.
- Ajouter l'usage R1 Parc.

Bâtiment principal

- Ajouter : hauteur max. 13,5 mètres.
- Retirer le nombre d'étages maximal;
- Ajouter : norme d'implantation générale – marge avant 12 mètres, marge latérale 4 mètres, marge arrière 8 mètres.
- Ajouter : pourcentage d'aire verte 20%.
- Ajouter : superficie d'aire d'agrément : 8 mètres carrés par logement.

- Ajouter : norme de densité M 3 Dd.

- Ajouter : superficie max. de plancher – 3 300 mètres carrés par établissement et bâtiment – vente au détail et administration.

- Ajouter : matériaux de revêtement prohibé : Vinyle.

- Ajouter – disposition particulière : « Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres – article 331.0.2.
- Ajouter – disposition particulière : « Un espace potager d'une superficie minimale de 175 mètres carrés est aménagé » – article 404.

Stationnement

Ajouter : Axe structurant B.

Enseigne

Ajouter : Type 1 Général.

Dans la nouvelle zone **63490Hc**, prévoir les dispositions suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter l'usage H1 Logement isolé, min. 13, max. 120.
- Ajouter l'usage R1 Parc.

Bâtiment principal

- Ajouter : hauteur max. 16,5 mètres.
- Retirer le nombre maximal d'étages
- Ajouter : norme d'implantation générale – marge avant 9 mètres, marge latérale 4 mètres, marge arrière 8 mètres.
- Ajouter : pourcentage d'aire verte 25 %.
- Ajouter : superficie d'aire d'agrément : 8 mètres carrés par logement.

- Ajouter : norme de densité M 3 Dd.

- Ajouter : superficie max. de plancher – 3 300 mètres carrés par établissement et bâtiment – vente au détail et administration.

- Ajouter : matériaux de revêtement prohibé : vinyle.

- Ajouter – disposition particulière : « Une aire d'agrément d'une superficie minimale de 300 mètres carrés est aménagée au niveau du sol – article 404.

Stationnement

Ajouter : Axe structurant B.

Enseigne

Ajouter : Type 1 Général.

Dans la nouvelle zone **63491Hc**, prévoir les dispositions suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter l'usage H1 Logement isolé, min. 13, max. 70.

- Ajouter l'usage R1 Parc.

Bâtiment principal

- Ajouter : hauteur max. 13,5 mètres.
- Ajouter : norme d'implantation générale – marge avant 9 mètres, marge latérale 4 mètres, marge arrière 6 mètres.
- Ajouter : pourcentage d'aire verte 20 %.
- Ajouter : superficie d'aire d'agrément : 8 mètres carrés par logement.

- Ajouter : norme de densité M 3 Dd.

- Ajouter : superficie max. de plancher – 3 300 mètres carrés par établissement et bâtiment – vente au détail et administration.

- Ajouter : matériaux de revêtement prohibé : vinyle.

Stationnement

Ajouter : Axe structurant B.

Enseigne

Ajouter : Type 1 Général.