



# Boulevard Masson

## Zone concernée : 22213Mb

**Consultation publique et demande d'opinion**

29 avril 2024

# Objectif de l'activité



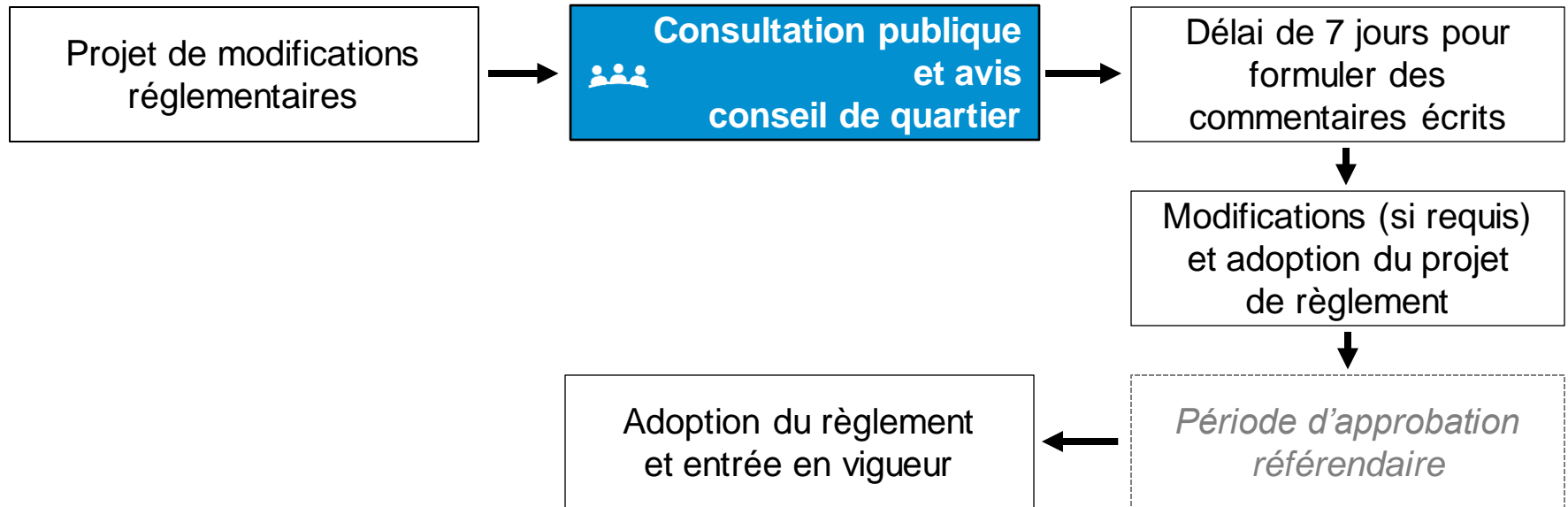
## Consultation publique : Réglementation Activité concernant la modification réglementaire

- Présentation du projet et des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



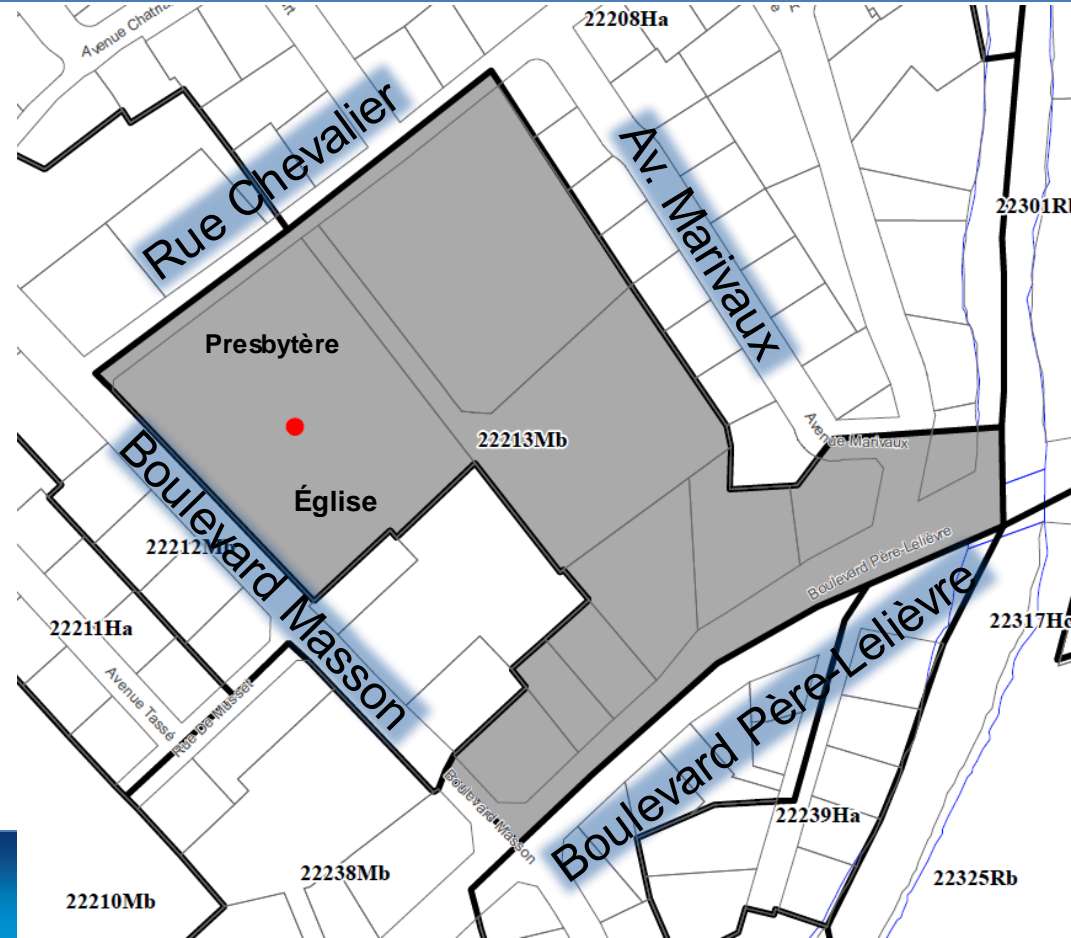
## Consultation publique : Réglementation Activité concernant la modification réglementaire



# Projet : Localisation

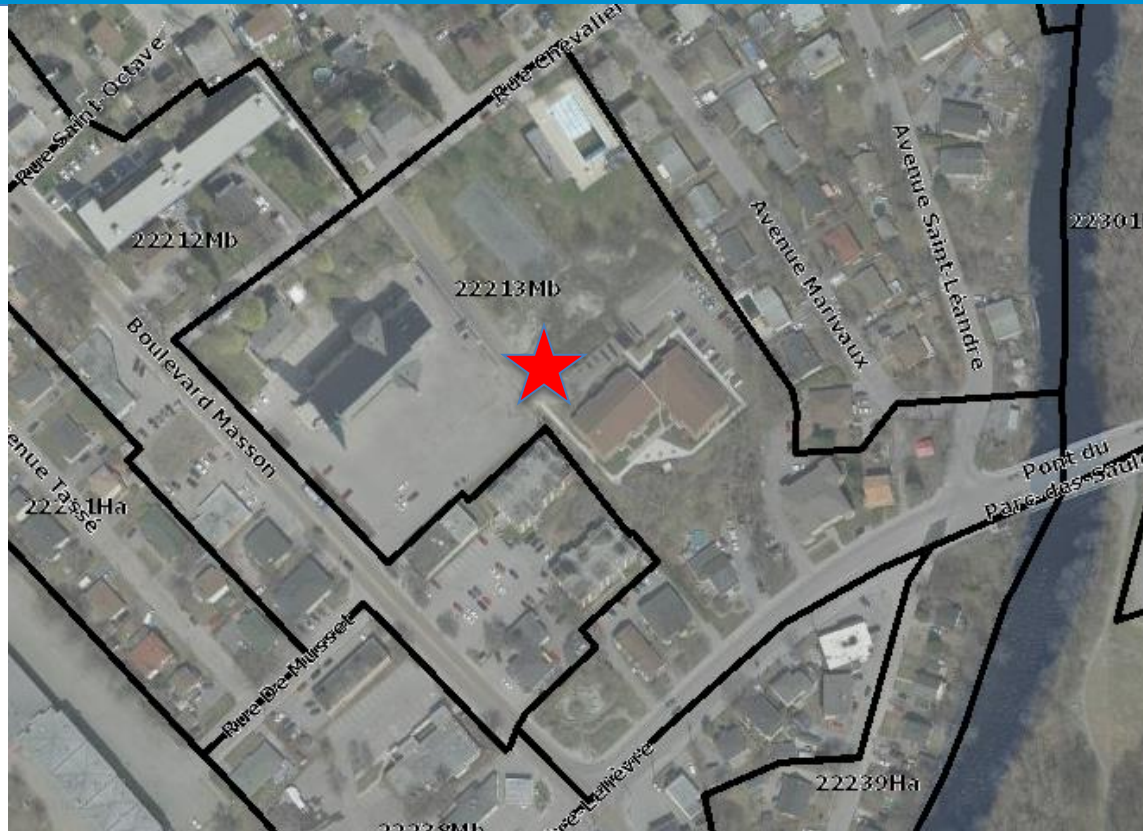
# Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Duberger–Les Saules





# Zone 22213Mb



# Mise en contexte

- Les requérants sont en voie d'acquérir le presbytère de la paroisse Notre-Dame-de-l'Annonciation situé au 2960, boulevard Masson
- Ils souhaitent reconvertir ce dernier en maison de chambres (entre 15 et 19 chambres)
- Le projet permet de conserver un bâtiment à valeur patrimoniale
- Bâtiment soumis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)



# Mise en contexte - Vision de l'habitation

Le projet répond à la Vision de l'habitation de la Ville de Québec, entre autres :

Assurer une offre de logements adéquate, diversifiée et abordable dans tous les secteurs de la ville, particulièrement le long des grands axes du réseau structurant de transport en commun;

Mettre de l'avant une stratégie pour le maintien et le développement des maisons de chambres.





# Mise en contexte

Cette zone a déjà été ciblée par la Ville comme une zone à fort potentiel pour recevoir ce type d'usages qui est à proximité des services et des transports en commun

- **143 maisons de chambres répertoriées**

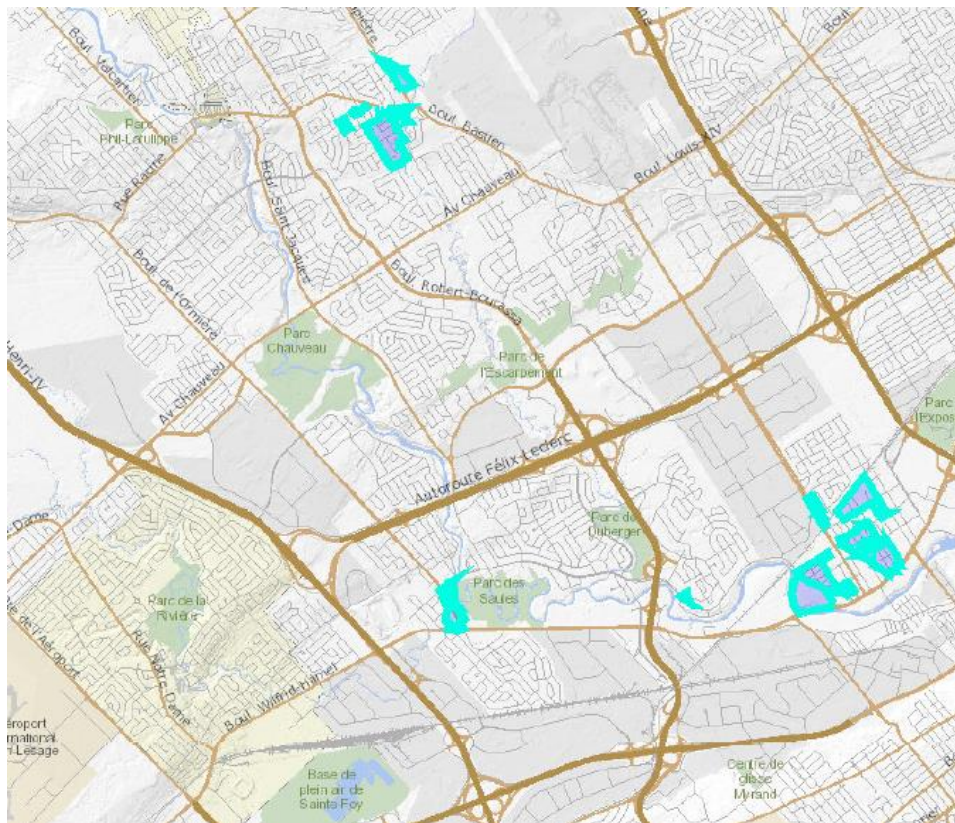
La Cité-Limoilou	90
Les Rivières	3
S-F-S-C-R	26
Charlesbourg	11
Beauport	11
La Haute-Saint-Charles	2

## Faits saillants :

- H3 autorisé dans **13 zones**

Neufchâtel Est-Lebourgneuf	5
Duburger-Les Saules	2
Vanier	6

# Mise en contexte - Usage H3 autorisé / 13 zones :



# Modification réglementaire

# Modification réglementaire

- Le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et de pension* n'est pas autorisé dans la zone 22213Mb

## *Groupe H3 maison de chambres et pension*

16. Le groupe *H3 maison de chambres et de pension* comprend l'usage principal d'habitation exercé dans un bâtiment ou un logement comportant plus de 4 chambres offertes en location.

À noter : le projet requiert 4 cases de stationnement (0.20 case par chambre / 19 chambres)

# Grille de spécifications actuelle – 22213Mb

En vigueur le 2023-06-02

R.V.Q. 3123

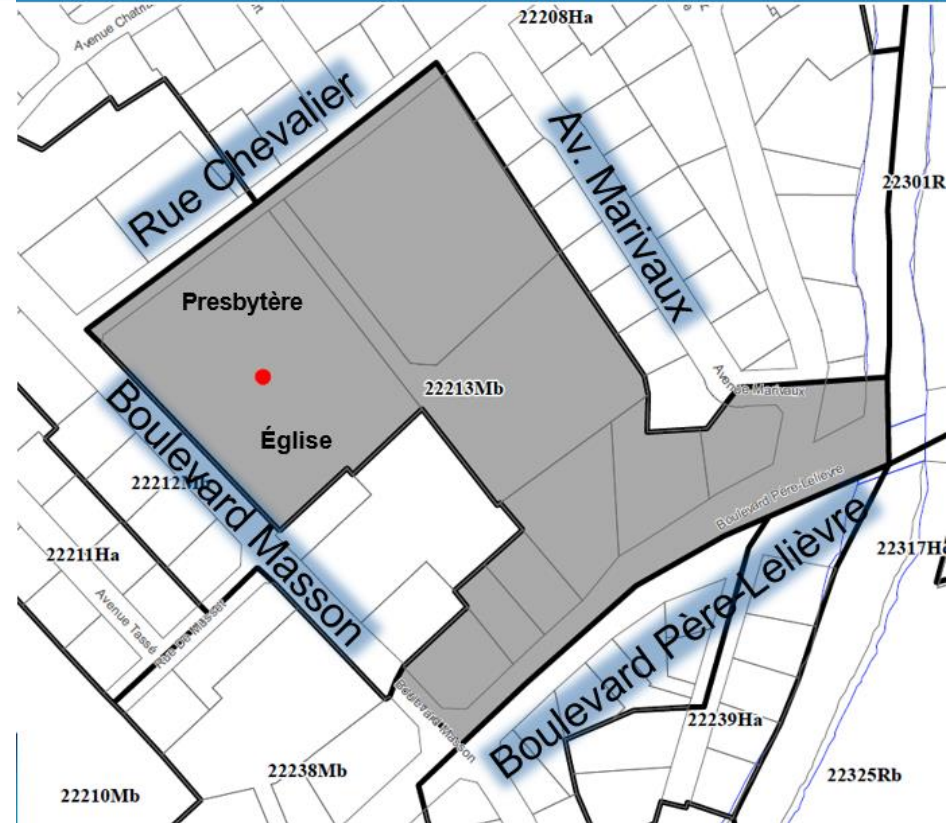
22213Mb

USAGES AUTORISÉS						
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment				
H1	Logement	Minimum	3	2	0	
		Maximum	12	12	0	
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
C1	Services administratifs			S,R		
C2	Vente au détail et services			S,R		
C3	Lieu de rassemblement					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
P2	Équipement religieux					
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m <sup>2</sup>				
P5	Établissement de santé sans hébergement					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE						
R1	Parc					
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité					



# Modification réglementaire

Permettre le groupe d'usages  
*H3 Maison de chambres et de  
pension* dans la zone  
22213Mb



Merci!

- Diapos suivante si besoins seulement.

*La superficie minimale d'une chambre est de 8,8 m<sup>2</sup> si elle est destinée à être occupée par 1 seule personne et de 6 m<sup>2</sup> par personne si elle est destinée à être occupée par plus de 1 personne tel que le prescrit l'article 1153.*

*La distinction entre ces 2 types d'établissement, maison de chambres et maison de pension, est sans impact sur le territoire. Un seul groupe les inclut donc.*

*Dans la mesure où les unités d'habitation n'ont pas toutes accès à une cuisine, l'autonomie des résidents est plus ou moins importante.*

*Par ailleurs, ces bâtiments peuvent comprendre des espaces communs pour les résidents : cuisine, salon. Ces espaces sont alors considérés comme accessoires.*

*Lorsque ce groupe H3 est autorisé et que le groupe H1 est autorisé, les logements et les chambres peuvent coexister dans le même bâtiment. Si H3 n'est pas autorisé, il faut alors que le groupe H2 soit autorisé pour retrouver cette coexistence.*

*Par exemple, dans une zone autorisant H1, au plus 3 logements, et H3, sans limites de chambres, un propriétaire peut construire un bâtiment de 2 logements et 12 chambres. Si dans la zone H1, au plus 3 logements, et H2, sans limites de chambres, sont autorisés, un propriétaire peut construire un bâtiment de 2 logements mais il faut qu'au moins 50 % de la superficie du bâtiment soit occupée par les 2 logements si le propriétaire veut aménager des chambres. Dans ce cas, il doit aussi prévoir 10 % de la superficie du bâtiment pour des services communautaires et les derniers 40 % peuvent être occupés par des chambres.*

*Les exigences en matière de sécurité diffèrent selon le nombre de pensionnaires accueillis dans un logement. S'il y a au plus 8 pensionnaires, le logement est considéré comme une résidence unifamiliale. La taille des maisons de chambre et pension autorisées doit donc tenir compte de cette limite.*

*Augmenter ou diminuer le nombre de chambres ne constitue pas un changement d'usage, car il existe un seul usage dans ce groupe, peu importe le nombre de chambres. Il s'agit plutôt d'un changement au nombre d'unités.*

- 13 zones autorisent le groupe d'usage H3 dans l'arrondissement

Numéro de grille	Nom de quartier
22423Mb	Duberges-Les Saules
21132Ha	Neufchâtel Est/Lebourgneuf
21123Ha	Neufchâtel Est/Lebourgneuf
21125Ha	Neufchâtel Est/Lebourgneuf
21127Ha	Neufchâtel Est/Lebourgneuf
21135Ha	Neufchâtel Est/Lebourgneuf
23209Hc	Vanier
23308Hb	Vanier
23310Hb	Vanier
23313Hc	Vanier
23324Hb	Vanier
23302Hc	Vanier
22218Mb	Duberges-Les Saules



USAGES AUTORISÉS											
HABITATION			Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
			Isolé	Jumelé	En rangée						
			Nombre de logements autorisés par bâtiment								
H1	Logement	Minimum	3	2	0						
		Maximum	12	12	0						
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble		
			par établissement		par bâtiment						
C1	Services administratifs					S,R					
C2	Vente au détail et services					S,R					
C3	Lieu de rassemblement										
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble		
			par établissement		par bâtiment						
P2	Équipement religieux										
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m <sup>2</sup>									
P5	Établissement de santé sans hébergement										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité										
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES			10 m		7.5 m	11 m		3			
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			6 m	3 m	9 m		7.5 m	25 %	15 %	15 m <sup>2</sup> /log	

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	30 log/ha	
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT	Pourcentage minimal exigé				
	Façade	50%	Mur latéral	Tous Murs	
	Panneau de fibrociment				
	Panneau usiné en béton				
	Bloc de béton architectural				
	Brique				
	Bois				
	Pierre				
Matériaux prohibés :	Enduit : stuc ou agrégat exposé				
	Vinyle				

### STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

#### TYPE

Axe structurant B

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

Une aire de stationnement doit être aménagée à au moins six mètres d'une ligne avant de lot lorsque cette ligne avant de lot a une largeur d'au moins 25 mètres - article 618

### GESTION DES DROITS ACQUIS

#### USAGE DÉROGATOIRE

Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856

Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875

#### CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15

### ENSEIGNE

#### TYPE

Type 1 Général

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798

Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828