



# Projet de modification des zones 61010Ib et 61011Ia

## Secteur au coin du boulevard de la Colline et de la rue Lepire

**Consultation publique**

8 mars 2023

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique = Réglementation

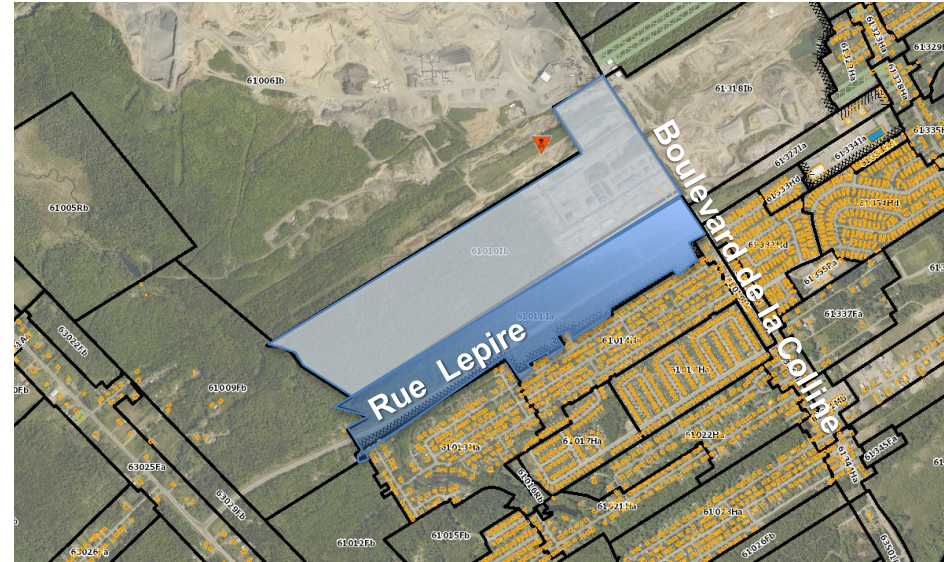
Activité concernant les modifications réglementaires



# Projet : localisation et historique

# Localisation

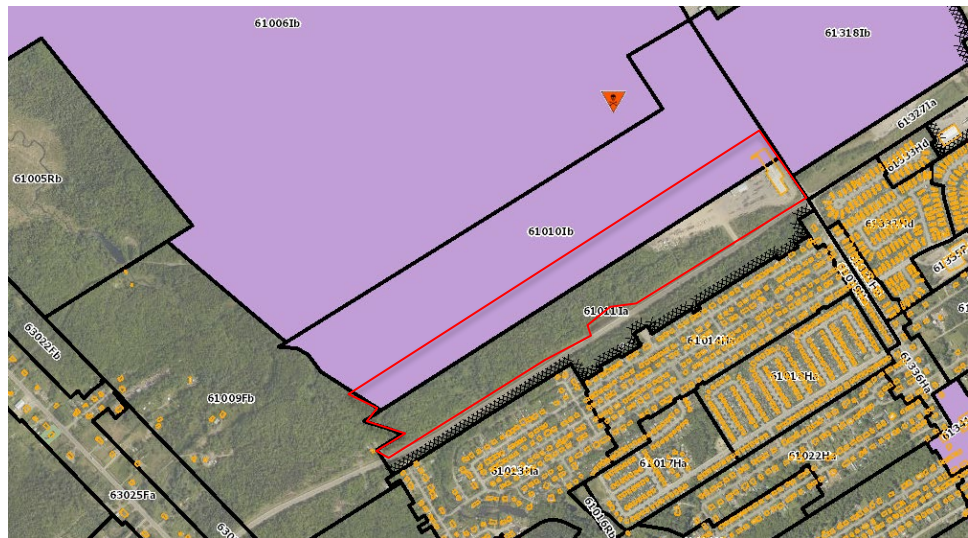
- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier de Lac-Saint-Charles
- Zones situées à l'ouest du coin du boulevard de la Colline et de la rue Lepire





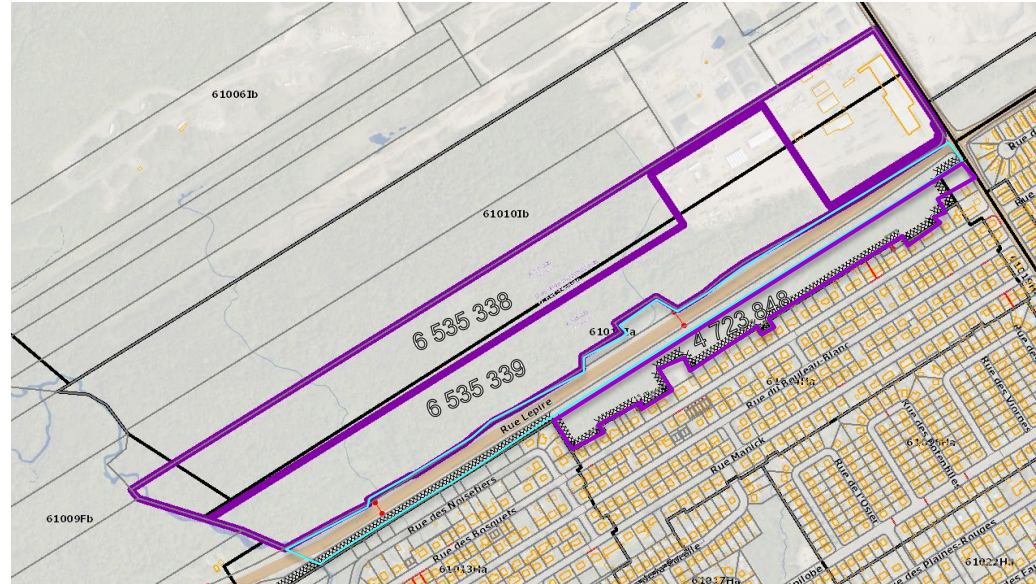
# Contexte de modification

- Le Groupe S.M. Tardif inc. souhaite construire une nouvelle usine sur son lot afin de construire des modules préfabriqués pour usage institutionnel et industriel.
- Le terrain du Groupe S.M. Tardif inc. se trouve à la fois dans la zone 61010Ib et dans la zone 61011Ia.
- L'entreposage extérieur des modules n'est pas autorisé actuellement dans ces zones.
- Il est souhaité de construire un bâtiment dans une des zone.



# Contexte de modification

- La Ville profite de cette demande pour réviser les règles dans les 2 zones
- **Lot 6 535 339**  
Accès actuel le long de la rue Lepire (droit acquis du Groupe S.M. Tardif)
- **Lot 4 723 848**  
Lot actuellement enclavé, volonté d'autoriser un accès au lot par le boulevard de la Colline

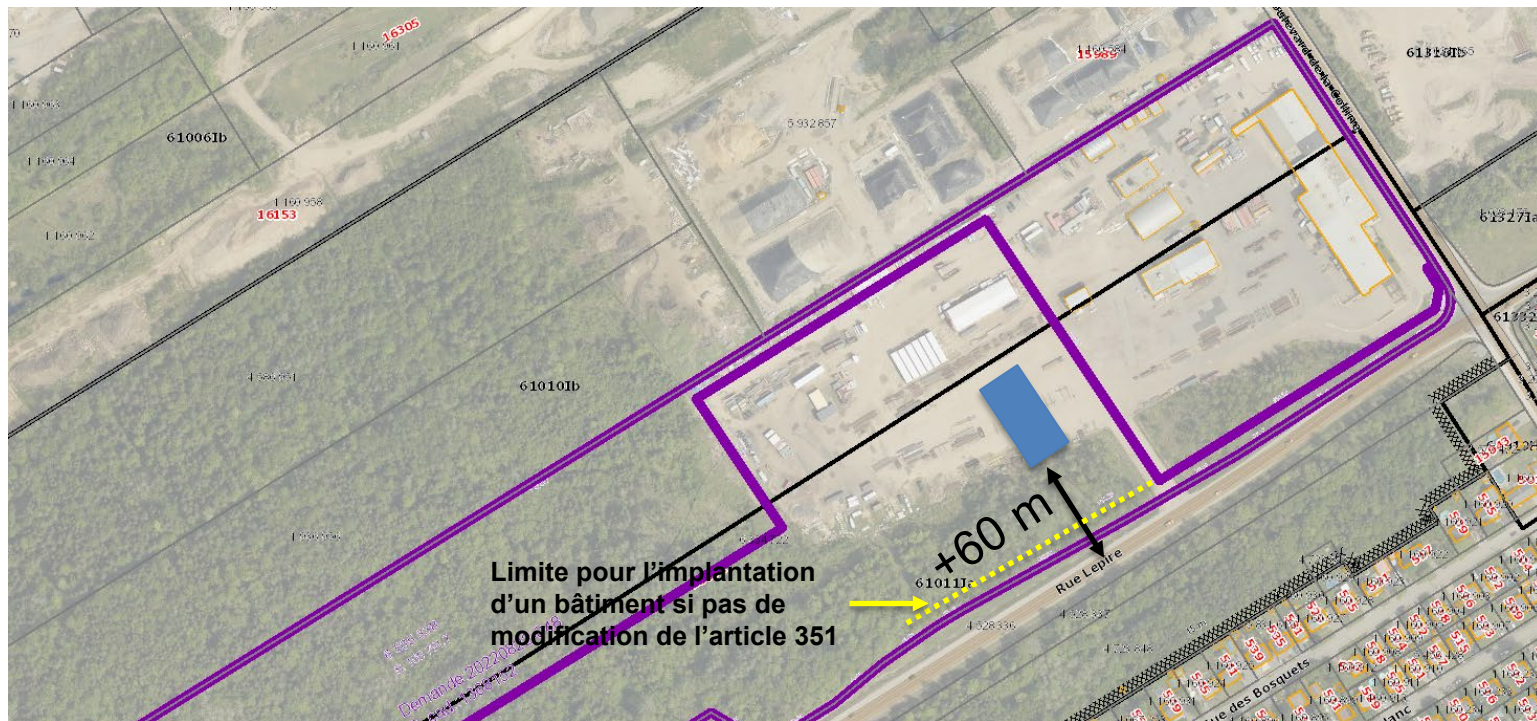




# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## Schématisation du projet



# Modifications réglementaires

## Avantages de construire l'usine en retrait de la rue

- Conservation de la majeure partie de la zone boisée
- Éloignement du bâtiment par rapport aux maisons existantes sur la rue des Bosquets

# Zone 61010Ib - modifications réglementaires

## Grille de spécifications actuelle

VILLE DE QUÉBEC RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS									
En vigueur le 2022-11-24				R.V.Q. 3068			61010Ib		
<b>USAGES AUTORISÉS</b>									
<b>COMMERCES À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>									
C40 Générateur d'entreposage		Superficie maximale de plancher		par établissement		par bâtiment		Projet d'ensemble	
<b>INDUSTRIE</b>									
I2 Industrie artisanale		Superficie maximale de plancher		par établissement		par bâtiment		Localisation	
I3 Industrie générale									
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
mètre		%		minimale maximale		minimal maximal		2 dh. ou + ou 80% ou +	
				12 m				3 dh. ou + ou 100% ou +	
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>									
Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
9 m		4 m		9 m		6 m		Pourcentage d'aire verte minimale	
								15 %	
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>									
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>									
Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'hectare		Minimal		Maximal			
I-2 0 E F		Vente au détail Administration		Par bâtiment					
Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment					
2200 m <sup>2</sup>		2200 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha	
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>									
<b>TYPE</b>									
Général									
<b>ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR</b>									
TYPE D'ENTREPOSAGE		BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR							
A		Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°							
B		Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre, le sable, la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique							
C		Un équipement d'une hauteur maximale de trois mètres, tel qu'un conteneur, un échafaudage ou un outillage							
D		Un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, un équipement d'une hauteur de plus de trois mètres, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur							
E		De la terre, du sable, de la pierre ou toute autre matière granuleuse ou organique en vrac							
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>									
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2									
<b>ENSEIGNE</b>									
<b>TYPE</b>									
Type 5 Industriel									
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>									
Zonage à compétence Ville									

## Éléments touchés par la modification

- La distance maximale entre la marge avant et la façade principale du bâtiment principal est de 3 m
  - Donne 12 m maximum pour construire un bâtiment de la ligne avant du lot
- L'entreposage extérieur

# Zone 61010Ib - modifications réglementaires

## Grille de spécifications proposée

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

**61010Ib**

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCÉ À INCIDENCE ÉLEVÉE									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement		par bâtiment		Projet d'ensemble			
C 40 Générateur d'entreposage									
INDUSTRIE									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
I 2 Industrie artisanale									
I 3 Industrie générale									
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre		%		minimale maximale		2 ch. ou + ou 80m <sup>2</sup> ou +	
				12 m		minimal maximal		3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES									
NORMES D'IMPLANTATION									
		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	
		9 m		4 m		9 m		6 m	
								POS minimal	
								Pourcentage d'aire verte minimale	
								15 %	
								Superficie d'aire d'agrement	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
		9 m		4 m		9 m		6 m	
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement		Par bâtiment		Par établissement		Par bâtiment	
		2200 m <sup>2</sup>		2200 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha	
								0 log/ha	
I 2 O E F									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR									
TYPE									
BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR									
D'ENTREPOSAGE									
A Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°									
B Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique									
C Un équipement d'une hauteur maximale de trois mètres, tel qu'un conteneur, un échafaudage ou un outillage									
D Un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, un équipement d'une hauteur de plus de trois mètres, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur									
E De la terre, du sable, de la pierre ou toute autre matière granuleuse ou organique en vrac									
F Une maison unimodulaire, une maison mobile, une maison préfabriquée									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 5 Industriel									
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES									
Zonage à compétence Ville									

## Élément ajouté par la modification

- L'entreposage extérieur de type F :
  - Maison unimodulaire
  - Maison mobile
  - Maison préfabriquée



# Zone 61011a - modifications réglementaires

## Grille de spécifications actuelle

VILLE DE QUÉBEC RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24 R.V.Q. 3068 61011a

USAGES AUTORISÉS							
<b>COMMERCÉ À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>							
C40 Générateur d'entreposage		Superficie maximale de plancher				Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment				
<b>INDUSTRIE</b>							
I2 Industrie artisanale		Superficie maximale de plancher				Localisation	
I3 Industrie générale		par établissement	par bâtiment			Projet d'ensemble	
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>							
R1 Parc							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>							
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>							
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES				12 m		Pourcentage minimal de grands logements	
						2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>							
Marge avant		Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		9 m	4 m	9 m		6 m	Superficie d'aire d'agrément
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>							
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
		Vente au détail		Administration		Minimal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		Maximal	
I-1 0 E f		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha	
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>							
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365							
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351							
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>							
<b>TYPE</b>							
Général							
<b>ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR</b>							
<b>TYPE D'ENTREPOSAGE</b>		<b>BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR</b>					
A		Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°					
B		Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique					
C		Un équipement d'une hauteur maximale de trois mètres, tel qu'un conteneur, un échafaudage ou un outillage					
D		Un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, un équipement d'une hauteur de plus de trois mètres, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur					
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>							
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2							
<b>ENSEIGNE</b>							
<b>TYPE</b>							
Type 5 Industriel							

## Éléments touchés par la modification

- La distance maximale entre la marge avant et la façade principale du bâtiment principal est de 3 m
  - Donne 12 m maximum pour construire un bâtiment de la ligne avant du lot
- L'entreposage extérieur

# Zone 61011a - modifications réglementaires

## Grille de spécifications proposée

VILLE DE QUÉBEC  
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME  
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

61011a

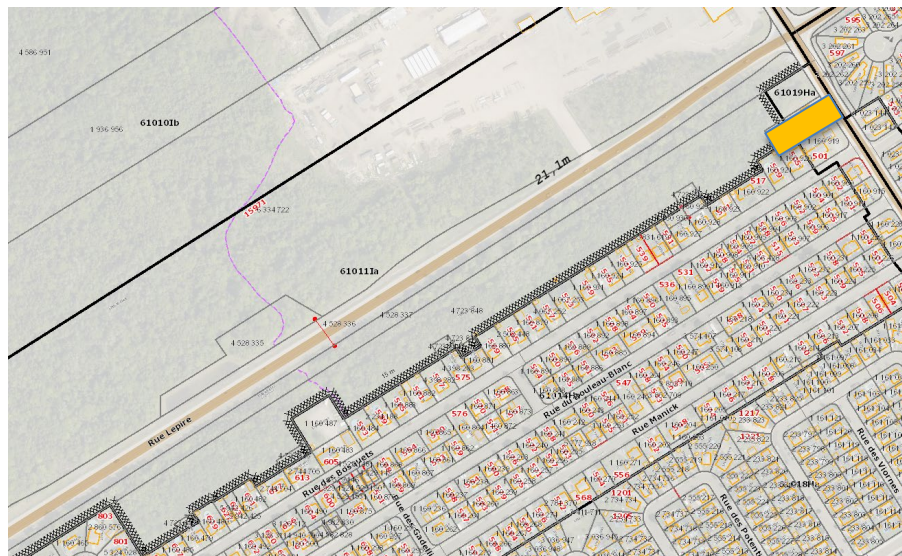
USAGES AUTORISÉS							
COMMERCES À INCIDENCE ÉLEVÉE							
C40 Générateur d'entreposage		Superficie maximale de plancher par établissement		par bâtiment		Projet d'ensemble	
INDUSTRIE							
I2 Industrie artisanale		Superficie maximale de plancher par établissement		par bâtiment		Localisation	
I3 Industrie générale						Projet d'ensemble	
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE							
R1 Parc							
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL							
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES				12 m			
NORMES D'IMPLANTATION							
Marge avant		Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale
9 m		4 m	9 m		6 m		Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES							
NORMES DE DENSITÉ							
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
		Vente au détail		Administration		Minimal	
I 1 0 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		Maximal	
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha	
						0 log/ha	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES							
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES							
TYPE							
Général							
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR							
TYPE		BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR					
D'ENTREPOSAGE							
A		Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°					
B		Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique					
C		Un équipement d'une hauteur maximale de trois mètres, tel qu'un conteneur, un échafaudage ou un outillage					
D		Un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, un équipement d'une hauteur de plus de trois mètres, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur					
F		Une maison unimodulaire, une maison mobile, une maison préfabriquée					
GESTION DES DROITS ACQUIS							
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE							
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2							
ENSEIGNE							
TYPE							
Type 5 Industries							

### Élément ajouté par la modification

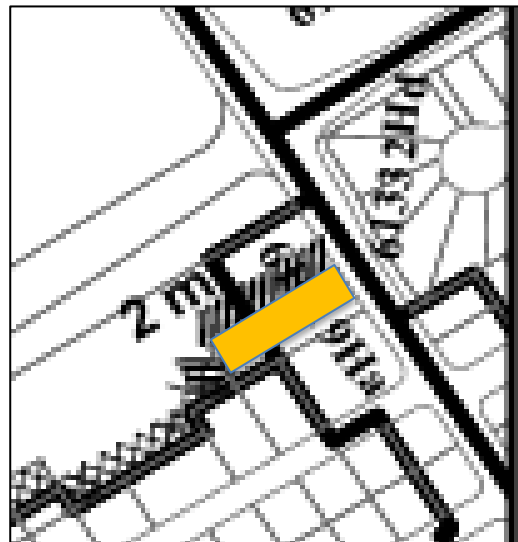
- L'entreposage extérieur de type F :
  - Maison unimodulaire
  - Maison mobile
  - Maison préfabriquée

# Modification de la zone tampon

Situation zone tampon actuelle



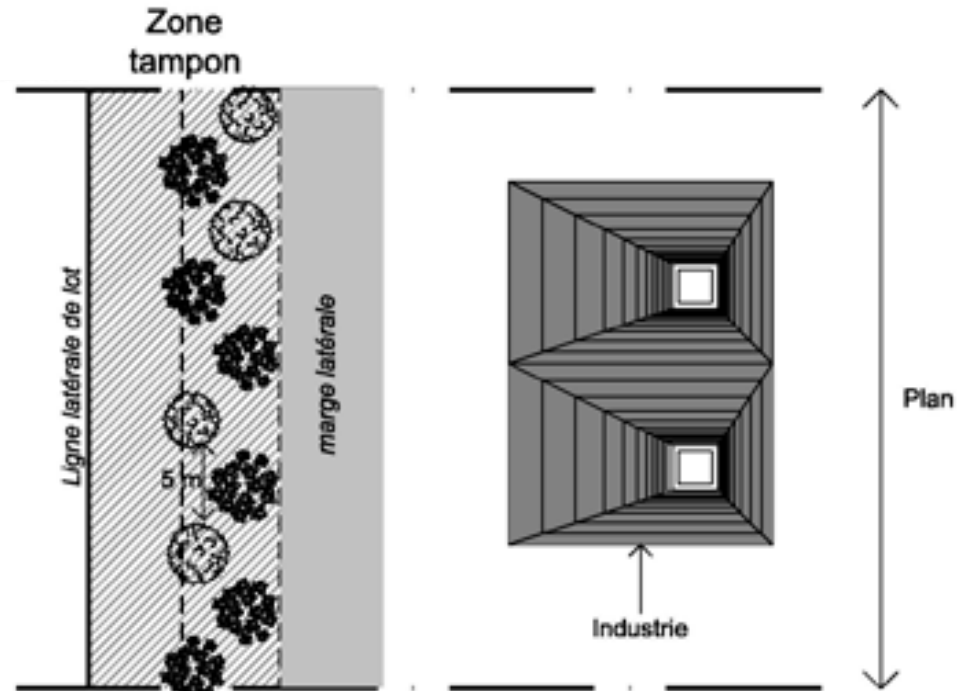
Situation proposée zone tampon et écran visuel



**Zone tampon principalement conservée, sauf à l'extrémité ouest (lot 4 577 472)**

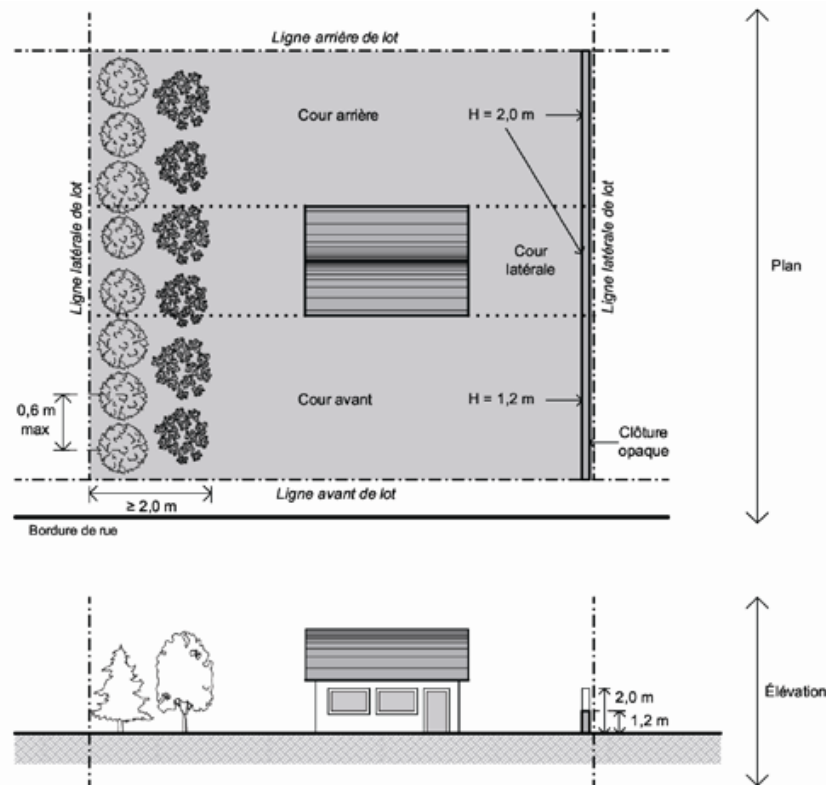
# Zone tampon

- La zone tampon est illustrée au plan de zonage
- Une construction ou un usage est interdit dans la zone tampon
- Une marge n'est pas comprise dans la zone tampon, elle s'additionne
- Une bande minimale de 10 m doit être aménagée et constituée d'un mélange d'arbres à feuillage existant et de feuillus



# Écran visuel

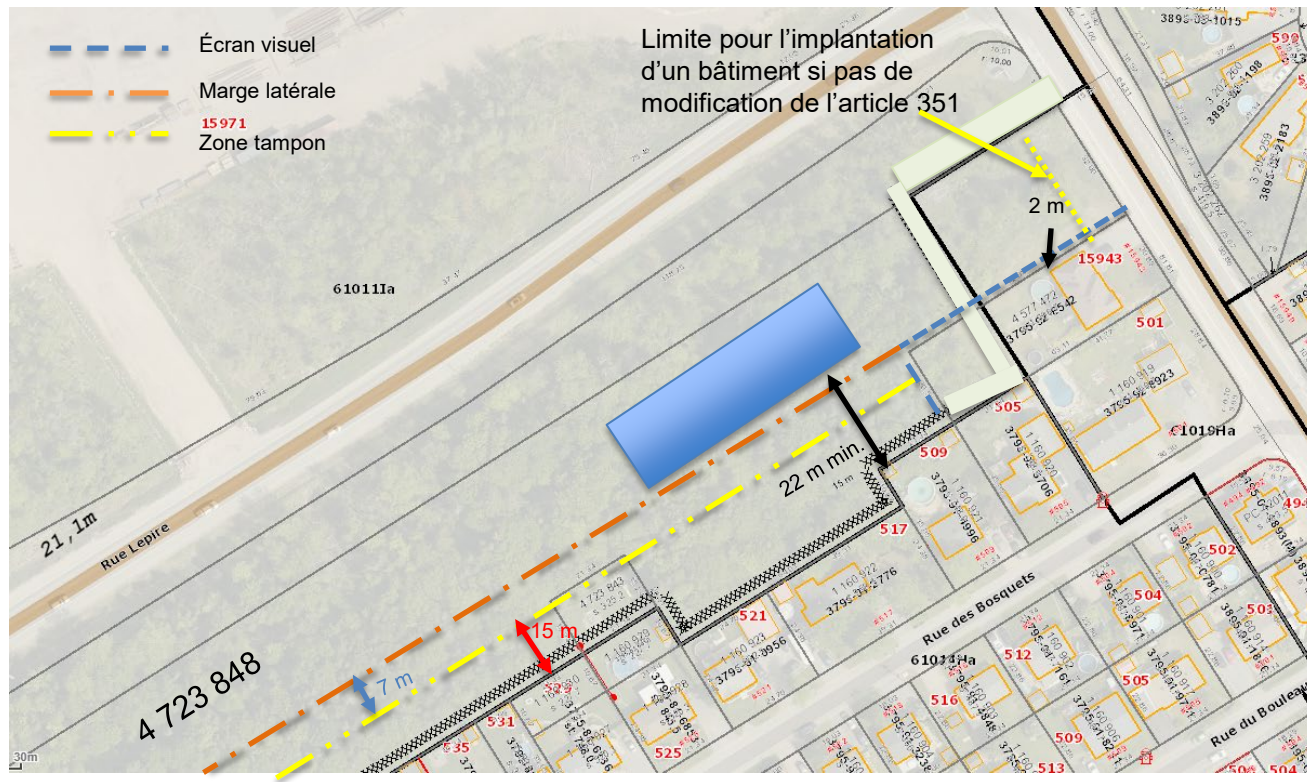
- L'écran visuel est illustré au plan de zonage
- Une construction ou un usage est interdit dans un écran visuel
- Une bande minimale d'au moins 2 m doit être aménagée et constituée d'un mélange d'arbres à feuillage existant et de feuillus





# Modifications réglementaires

## Schématisation d'un projet possible



## Groupe d'usage actuel autorisé dans les zones

### I2 Industrie artisanal

- **Exemples d'usages :**

- Atelier d'artiste
- Fabrication artisanale (transformation alimentaire, travail du métal(ex ferblantier)

### I3 Industrie générale

- **Exemples d'usages :**

- Production manufacturier
- Usine de transformation

## Groupe d'usage actuel autorisé dans les zones

- C40 Générateur d'entreposage
- Exemples d'usages :
  - Aménagement paysager
  - Entreprise de construction
  - Entreprise de déneigement
  - Entreposage de marchandises
  - Réparation d'équipements motorisés autres que des électroménagers, des véhicules automobiles, etc.
  - Service de transport de passagers ou de marchandises
  - Entreposage de véhicules lourds
  - Vente au détail de maison modulaire

# Modifications réglementaires résumées

## Aucun changement dans la réglementation concernant

- Les usages autorisés dans la zone
- Les normes d'implantation minimale prescrites à la grille
- La marge arrière des bâtiments existants de 22 m  
(marge est maintenue afin d'éloigner le bâtiment à construire)

# Modifications réglementaires résumées

## Modifications réglementaires proposées

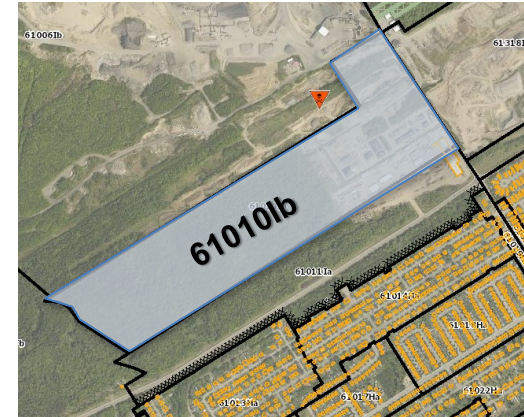
- L'entreposage extérieur de type F maison unimodulaire dans les deux zones est autorisé
- La disposition de marge avant maximale afin de faciliter une implantation d'un bâtiment reculée par rapport au boul. de la Colline et la rue Lepire est enlevée
- La zone tampon inscrite sur le lot 4 723 848 afin de permettre l'accès au lot par le boulevard de la Colline, tout en maintenant un écran visuel du côté du lot 4 577 472, est ajustée



# Modifications réglementaires

## Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 61010Ib R.V.Q. 3139

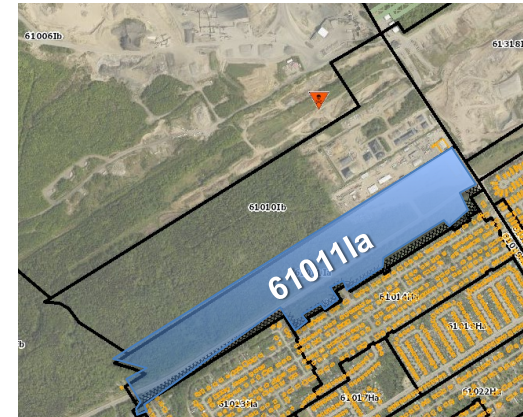
- Règlement de zonage
- Compétence du conseil municipal
- Ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire



# Modifications réglementaires

## Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61011a et 61019Ha R.C.A.6V.Q 331

- Règlement de zonage
- Compétence du conseil d'arrondissement
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire



# Prochaines étapes

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 61010Ib R.V.Q. 3139

Étape	Date (2023)
Consultation publique	8 mars
Demande d'opinion au conseil de quartier	8 mars
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	21 mars
Entrée en vigueur du règlement	4 avril

# Prochaines étapes

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61011Ia et 61019Ha R.C.A.6V.Q 331

Étape	Date (2023)
Consultation publique	8 mars
Demande d'opinion au conseil de quartier	8 mars
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	20 mars
Entrée en vigueur du règlement	17 avril

**Merci!**