



Projet de modification de la zone 63203Ma

Secteur au coin de la rue de la Rivière-Nelson et du boulevard Valcartier

Consultation publique

10 octobre 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

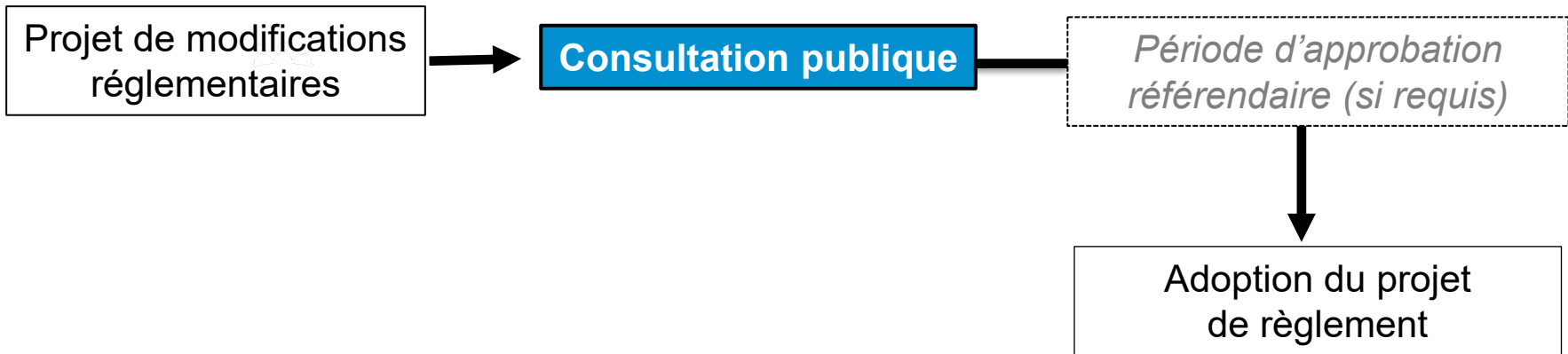
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

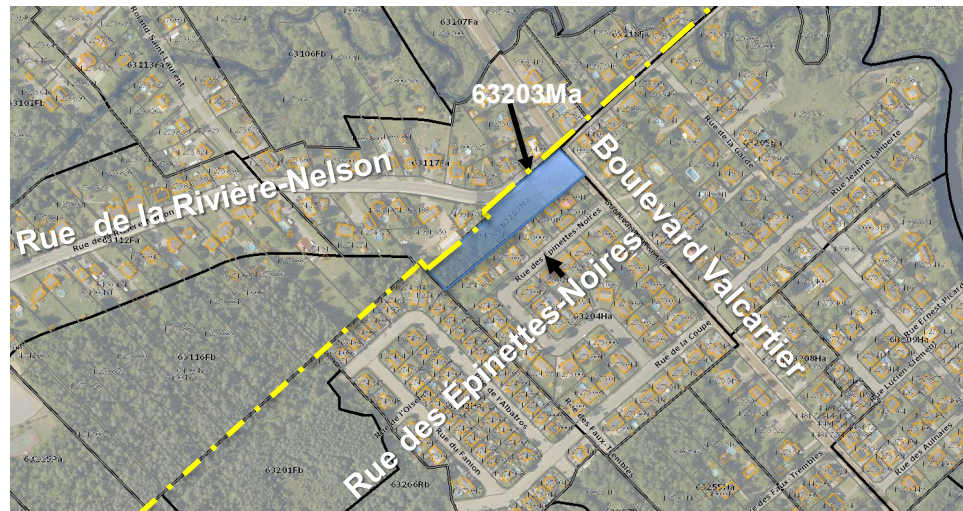
Activité concernant les modifications réglementaires



Projet : Localisation et historique

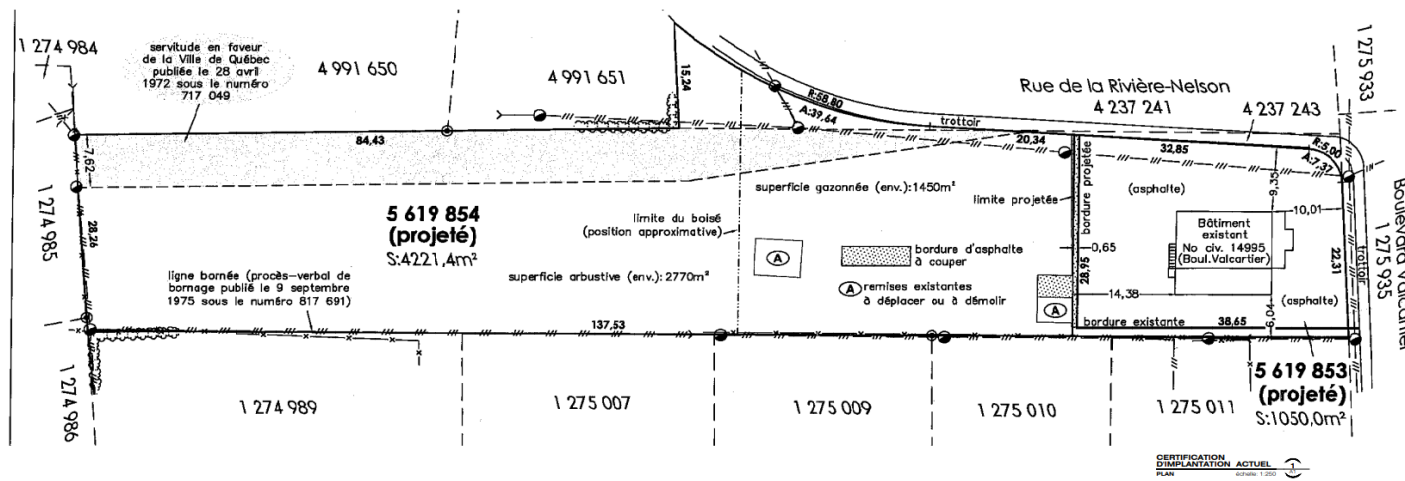
Localisation

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.
- Quartier de Loretteville.
- Zones situées à l'ouest du boulevard Valcartier, au sud de la rue de la Rivière-Nelson et au nord des terrains donnant sur la rue des Épinettes-Noires.
- À l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- Présence des réseaux d'aqueduc, d'égout et pluvial



Contexte de modification

- Pénurie de logements dans La Haute-Saint-Charles (taux d'inoccupation 0,4%);
- Mise en œuvre de la vision de l'habitation afin de ramener le taux d'inoccupation à 3%;
- L'adoption du Schéma d'aménagement et de développement révisé en 2020 limite l'extension du périmètre urbain;
- Présence d'un lot vacant constructible dont l'utilisation du sol peut être optimisée.



Modifications réglementaires

Zone 63203Ma - 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		63203Ma			
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
III	Logement	Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
		Indiv.	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	2	0				
		Maximum	3	2	0				
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
		Superficie maximale de plancher par établissement			Localisation	Projet d'ensemble			
C1	Services administratifs	200 m ²							
C2	Vente au détail et services	200 m ²							
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL									
C20	Restaurant	200 m ²			Localisation	Projet d'ensemble			
RECREATION EXTERIEURE									
R1	Parc								
NORMES DE LOTISSEMENT									
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimum	maximum	minimum	maximum				
DIMENSIONS GÉNÉRALES				20 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES				10 m					
RI		14.2							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DE BÂTIMENT PRINCIPAL									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètres	%	minimum	maximum	minimum	maximum	2 à 6 m ² ou 130 m ²	10 à 20 m ² ou 100 m ²
DIMENSIONS GÉNÉRALES				5 m		9 m			
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
III		12 m							
III		12 m							
III		12 m							
NORMES D'IMPLANTATION									
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des zones latérales		Marge arrière	POI minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'implantation
		4 m	4 m	5 m		9 m		20%	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
III		4 m		4 m		9 m		25%	
III		4 m		4 m		9 m		25%	
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail			Administration		Minimum		
		Par établissement			Par bâtiment		Maximum		
Rn		2200 m ²			1100 m ²				
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT									
		Façade			Mar latérale		Toit/Mur		
		40%							
		Brique							
		Pier							
		Béton							
		Aluminium							
		Verre							
		Bois							
		Pier							
		Blocs de béton architecturaux							
		Matériaux poreux			Verre				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSULTEUR D'ÉVALUATION									
Agréé/accrédité 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 4 Mixte									

Usage autorisé:

Logement isolé 1 à 3 et logement jumelé de 1 à 2.

Commerce de consommation et de service

C1 service administratif (bureau)

C2 Vente au détail (dépanneur) et service(dentiste)

Hauteur: minimum 5 m et maximum 9m

Marge arrière 9 m

Élément touché par la modification

- Ajout de la possibilité de développer en projet d'ensemble, ce qui n'est pas autorisé actuellement dans la zone 63203Ma.

Modifications réglementaires

Avantages d'autoriser un projet d'ensemble

- La conservation d'une portion boisée sera accessible à l'ensemble des propriétaires du projet d'ensemble.
- La portion non construite maintiendra le couvert forestier dans le secteur.
- Le projet d'ensemble permet une plus grande flexibilité dans l'implantation des bâtiments et dans l'aménagement du terrain par rapport au lotissement traditionnel.
- L'ajout de 4 logements supplémentaires par rapport au lotissement traditionnel autorisé dans la zone.



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									
63203Ma									
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
H1 Logement	Type de bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble			
	Indice	Justifié	En rangée			X			
	Nombre de logements autorisés par bâtiment								
	Minimum	1	1	0					
	Maximum	3	1	0					
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
C1 Services administratifs	Superficie maximale de plancher			Localisation		Projet d'ensemble			
	par établissement			par bâtiment					
	200 m ²								
C2 Vente au détail et services	Superficie maximale de plancher			Localisation		Projet d'ensemble			
	par établissement			par bâtiment					
	200 m ²								
COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL									
C20 Restaurant	Superficie maximale de plancher			Localisation		Projet d'ensemble			
	par établissement			par bâtiment					
	200 m ²								
RECRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS GÉNÉRALES									
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimale		maximale		minimale		maximale	
		10 m		10 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Justifié 1 à 2 logements									
		10 m							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre		%		minimale		%	
		5 m		9 m					
DIMENSIONS GÉNÉRALES									
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Justifié 1 à 2 logements									
		6 m							
NORMES D'IMPLANTATION									
		Marge avant		Marge arrière		Largeur combinée des entrées latérales		Marge arrière	
		4 m		2 m		5 m		8 m	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1 Justifié 1 à 2 logements									
		4 m		4 m		8 m		9 m	
		25 %		25 %		25 %		25 %	
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail			Administration		Minimale		
		Par établissement			Par bâtiment		Maximale		
		2000 m ²			2000 m ²		1000 m ²		
MATÉRIAUX DE REVÈTEMENT									
		Facade		40%		Mur latéral		Vente Max	
		Pier							
		Terrace							
		Pavés							
		Béton							
		Vitré							
		Alu							
		Aluminium							
		Bloc de béton architectural							
		Matériaux traditionnels							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la facade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
L'agencement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une facade d'un bâtiment principal - article 300.0.2									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 4 Météo									

Élément ajouté par la modification

- Projet d'ensemble autorisé.
- Aucune autre modification n'est proposée.

Normes réglementaires projet d'ensemble

Normes réglementaires projet d'ensemble

Le chapitre 10 section 5 du R.C.A.6V.Q. 4 s'applique dont :

Distance de dégagement entre les bâtiments principaux

416. La longueur minimale de l'espace qui doit être laissé libre entre deux bâtiments principaux compris dans un projet d'ensemble autorisé en vertu de l'article 415 est égale à la hauteur du mur le plus élevé de ces deux bâtiments principaux sans être inférieure à 3 mètres.

Cette longueur minimale ne s'applique pas entre deux bâtiments principaux possédant un mur mitoyen.

Marge et cour latérale et arrière

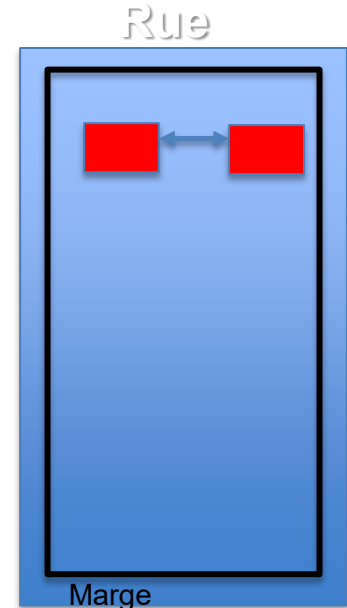
418. Malgré les articles 354 à 365, l'espace minimal qui doit être laissé libre entre un bâtiment principal compris dans un projet d'ensemble autorisé en vertu de l'article 415 et une ligne de lot autre que la ligne avant de lot est égal à la profondeur de la marge arrière prescrite.

Lorsqu'aucune profondeur de marge arrière n'est prescrite, l'espace minimal qui doit être laissé libre en vertu du 1er alinéa est de 6 mètres.

Plantation d'arbres

419. Un arbre doit être présent pour chaque 100 mètres carrés de superficie d'aire verte d'un projet d'ensemble autorisé en vertu de l'article 415.

Malgré l'article 1, un arbre visé au 1er alinéa doit, à la plantation, avoir un tronc d'un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol.



PIIA projet d'ensemble

PIIA projet d'ensemble

La modification demandée fait en sorte que tout projet d'ensemble sera assujéti au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Parmi les objectifs du PIIA, les suivants devront être respectés :

- **Privilégier une implantation des constructions qui respecte les caractéristiques du milieu bâti existant et du milieu naturel.**
- **Privilégier une implantation des constructions qui minimise l'impact visuel des constructions existantes et de certains équipements.**
- **Assurer une intégration architecturale harmonieuse des bâtiments principaux et prévoir pour ceux-ci une architecture de grande qualité.**
- **Assurer une intégration architecturale harmonieuse des constructions accessoires.**
- **Prévoir un aménagement paysager de qualité qui respecte le site sur lequel il est réalisé.**

Prochaines étapes

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63203Ma R.V.Q.6V.Q. 338

Étapes	Dates (2023)
Consultation publique	10 octobre
Demande d'opinion au conseil de quartier	10 octobre
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	20 novembre
Entrée en vigueur du règlement	11 décembre

Merci!