



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

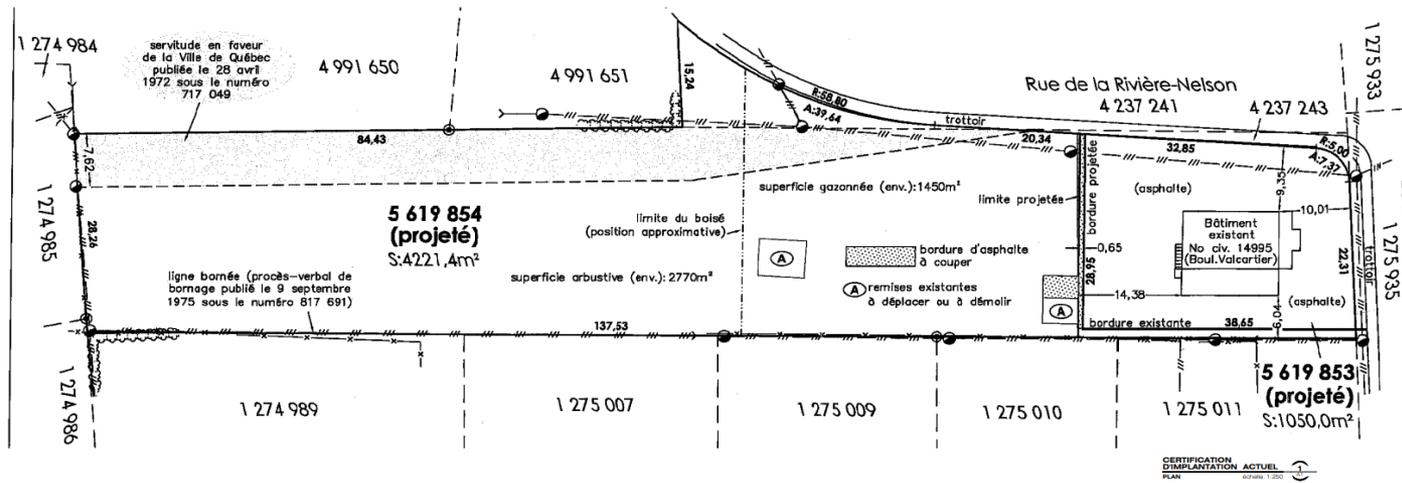
Localisation

- 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		
	Isolé Jumelé En rangée					Nombre de logements autorisés par bâtiment	
		Minimum	1	2	0		
		Maximum	3	2	0		
COMMERCÉ 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						
COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL							
		Superficie maximale de plancher de laire de consommation		Localisation	Projet d'ensemble		
C20 Restaurant	200 m ²						
RECREATION EXTERIEURE							
R1 Parc							
NORMES DE LOTISSEMENT							
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale	
		minimum	maximum	minimum	maximum		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				20 m			
DIMENSIONS PARTICULIÈRES				10 m			
R1 Jumelés 1 à 2 logements							
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DE BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètres	%	minimum	maximum	minimum	maximum
DIMENSIONS GÉNÉRALES				5 m		9 m	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES				12 m			
III Isolé 2 à 3 logements							
III Jumelés 1 à 2 logements							
NORMES D'IMPLANTATION							
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des entrées latérales		Marge arrière	PVS minimal
		4 m		5 m		9 m	20%
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES							
		4 m	2 m	5 m		9 m	20%
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES							
III Isolé 2 à 3 logements		4 m	4 m	8 m		9 m	25%
III Jumelés 1 à 2 logements		4 m	4 m	8 m		9 m	20%
NORMES DE DENSITÉ							
		Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'hectare			
		Y voir au site		Administration		Minimum	
Rn 3 E F		Par établissement / Par bâtiment		Par bâtiment		Maximum	
		2200 m ² / 2200 m ²		1100 m ²			
MATÉRIAUX DE REVÈTEMENT							
		Façade		Porcentage minimal exigé		Y voir Max	
		40%		Mur latéral			
		Brique					
		Pier					
		Béton					
		Aluminium					
		Verre					
		Bois					
		Pier					
		Blocs de béton architecturaux					
		Matériaux poreux		Y voir			
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'URBANISME							
Agréé/assesseur 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

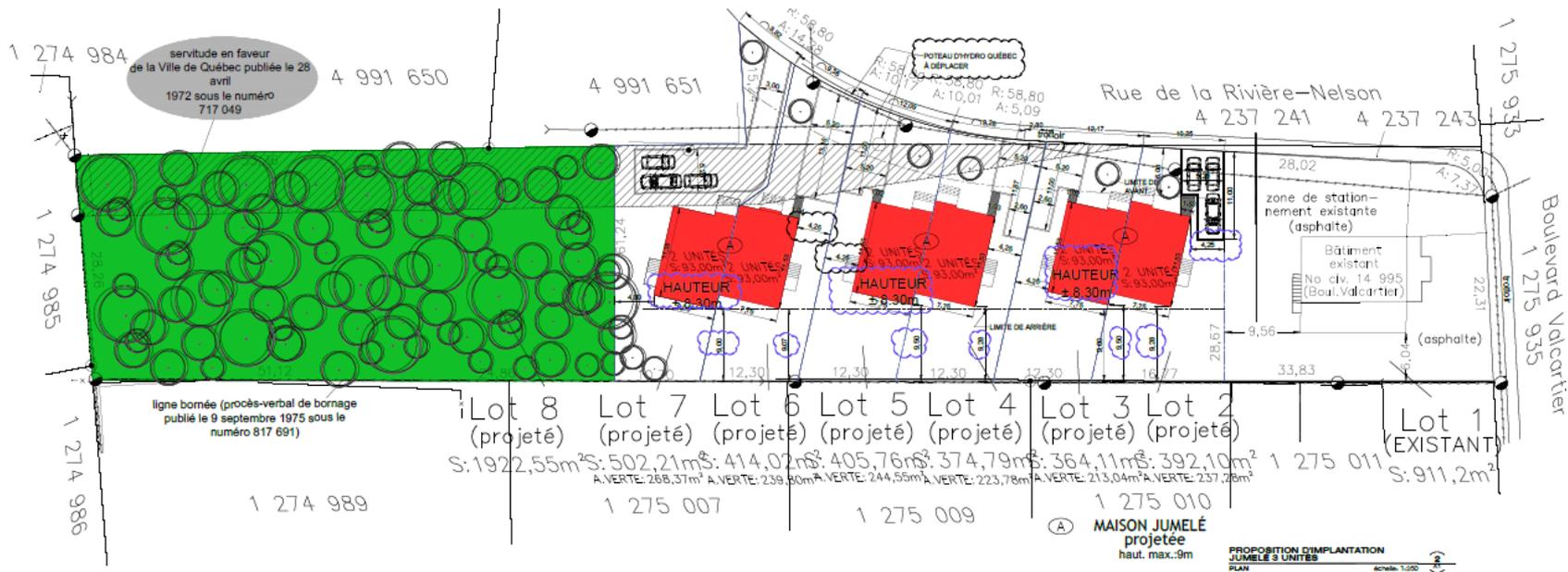
VILLE DE QUÉBEC									
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME									
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS									
63203Ma									
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
H1 Logement	Type de bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble			
	Inde	Jointé	En rangée			X			
	Nombre 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								
C2 Vente au détail et services	200 m ²								
	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								
C20 Restaurant	200 m ²								
RECRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS GÉNÉRALES									
	Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
	minimale	maximale	minimale	maximale					
			10 m						
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jointé 1 à 2 logements			10 m						
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS GÉNÉRALES	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
	mètre	%	mètre	mètre	minimale	maximale	2 et de 40 % au moins	zéro et de 100 % au maximum	
			5 m	9 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jointé 2 à 3 logements	12 m								
H1 Jointé 1 à 2 logements	6 m								
NORMES D'IMPLANTATION									
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	Marginé avant	Marginé arrière	Largeur combinée des côtés latéraux	Marginé arrière	PCS minimale	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément		
	6 m	2 m	5 m	8 m		10 %			
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1 Jointé 2 à 3 logements	6 m	4 m	8 m	8 m	25 %				
H1 Jointé 1 à 2 logements	8 m	4 m	8 m	8 m	25 %				
NORMES DE DENSITÉ									
Densité	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
	Vente au détail			Administration					
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment	Minimum	Maximum				
	2000 m ²	2000 m ²	1000 m ²						
MATÉRIAUX DE REVÈTEMENT									
Murs	Façade		Murs latéraux		Vente Max				
	40%								
	Pierres								
	Briques								
	Pierres								
	Blocs								
	Vitrif								
	Alu								
	Aluminium								
	Bloc de béton architectural								
	Matériaux traditionnels								
	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									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
L'agrément autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade 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.

Modifications réglementaires

Projet proposé



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

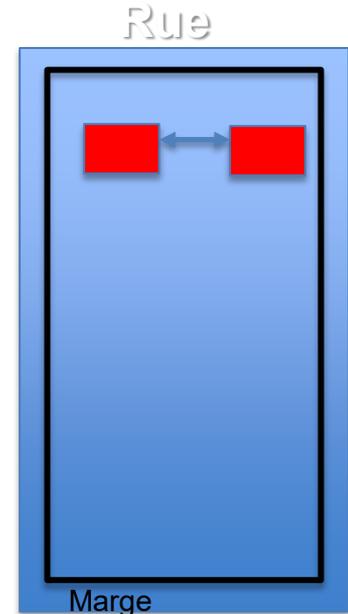
418. Malgré les articles 354 à 365, l'espace minimal qui doit être laissé libre entre un bâtiment principal compris dans un projet d'ensemble autorisé en vertu de l'article 415 et une ligne de lot autre que la ligne avant de lot est égal à la profondeur de la marge arrière prescrite.

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!