
Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap- Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36301Ha et 36320Ha

R.C.A. 3V.Q. 213

Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

1. OBJET DE LA DEMANDE

Un requérant souhaite réaliser un projet d'ensemble sur les propriétés du 2372 et 2362 avenue Notre-Dame. Ces terrains sont situés à l'intersection de l'avenue Notre-Dame et de la route de l'Aéroport, dans la zone 36320Ha. Pour ce faire, il demande d'inclure ces propriétés dans la zone 36301Ha.

2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

La grille des spécifications de la zone **36320Ha** permet les usages suivants :

H1 – Logement :

isolé 1 à 3 logements

jumelé 1 à 2 logements

C31 – Poste d'essence

R1 – Parc

Cependant, la grille ne permet pas la réalisation d'un projet d'ensemble.

La zone résidentielle contigüe à ces terrains, **36301Ha**, permet quant à elle les usages suivants :

H1 – Logement :

isolé 1 à 3 logements

jumelé 1 à 2 logements

en rangée 1 logement (nombre maximal de bâtiments dans une rangée : 10)

R1 - Parc

Cette grille autorise la réalisation d'un projet d'ensemble.

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap- Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36301Ha et 36320Ha

R.C.A. 3V.Q. 213

Fiche synthèse

Demande d'opinion et consultation publique

3. EXPOSÉ DE LA SITUATION

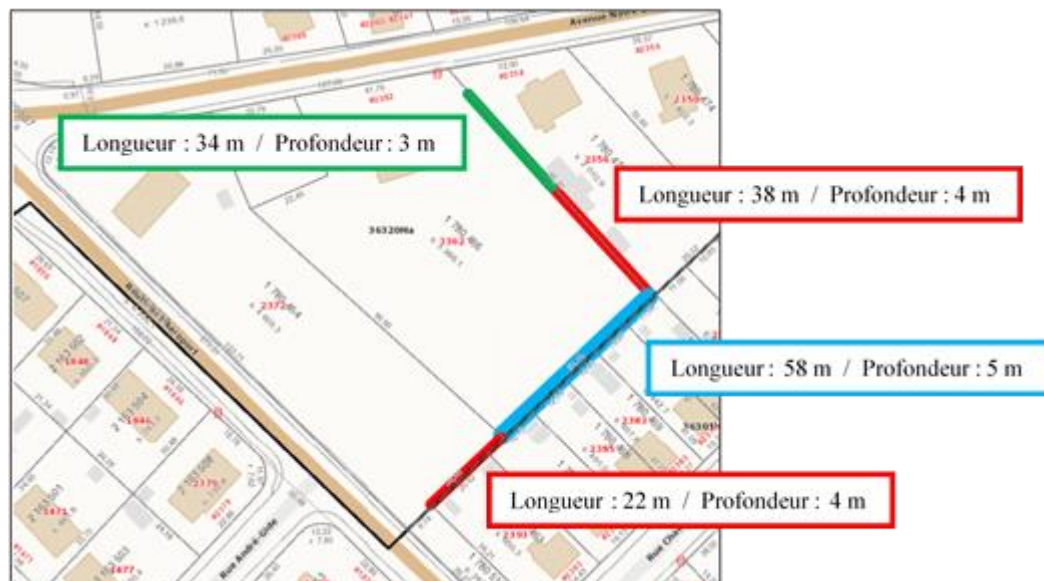
L'ensemble de ces terrains, soit les lots 1 780 464, 1 780 465 et 1 780 466, présente une superficie totale de 10 557 m² (113 634 pi²), soit 1,06 hectare.

Le projet consiste à la démolition de deux habitations unifamiliales existantes pour construire 3 rangées de 8 habitations d'un logement ainsi qu'une rangée de 7 habitations d'un logement.

Les terrains concernés par la demande s'insèrent dans un milieu résidentiel composé d'habitations isolées de 1 à 3 logements, d'habitations jumelées d'un logement et d'habitations en rangée d'un logement. De plus, deux commerces sont situés au nord-ouest et au sud-ouest de l'intersection de l'avenue Notre-Dame et de la route de l'Aéroport, soit un casse-croute et une station-service avec réparation de véhicules automobiles.

Considérant la localisation des trois lots visés, leur grande profondeur et superficie, il est recommandable de les inclure dans la zone 36301Ha qui permet une plus grande variété de typologie résidentielle.

Afin de s'assurer de préserver une rangée d'arbres aux limites nord-est du lot 1 780 466 et sud-est des lots 1 780 464 et 1 780 466, il est proposé d'ajouter un écran visuel aux profondeurs minimales suivantes :



Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap- Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36301Ha et 36320Ha

R.C.A. 3V.Q. 213

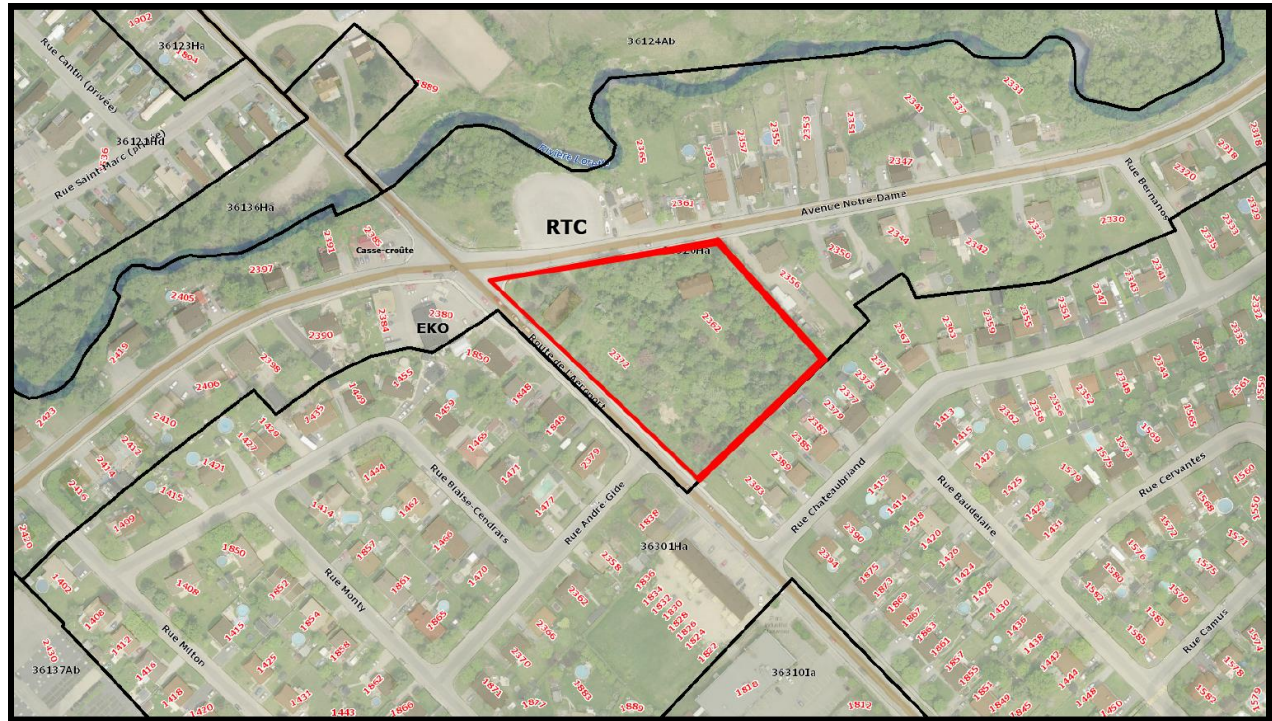
Fiche synthèse

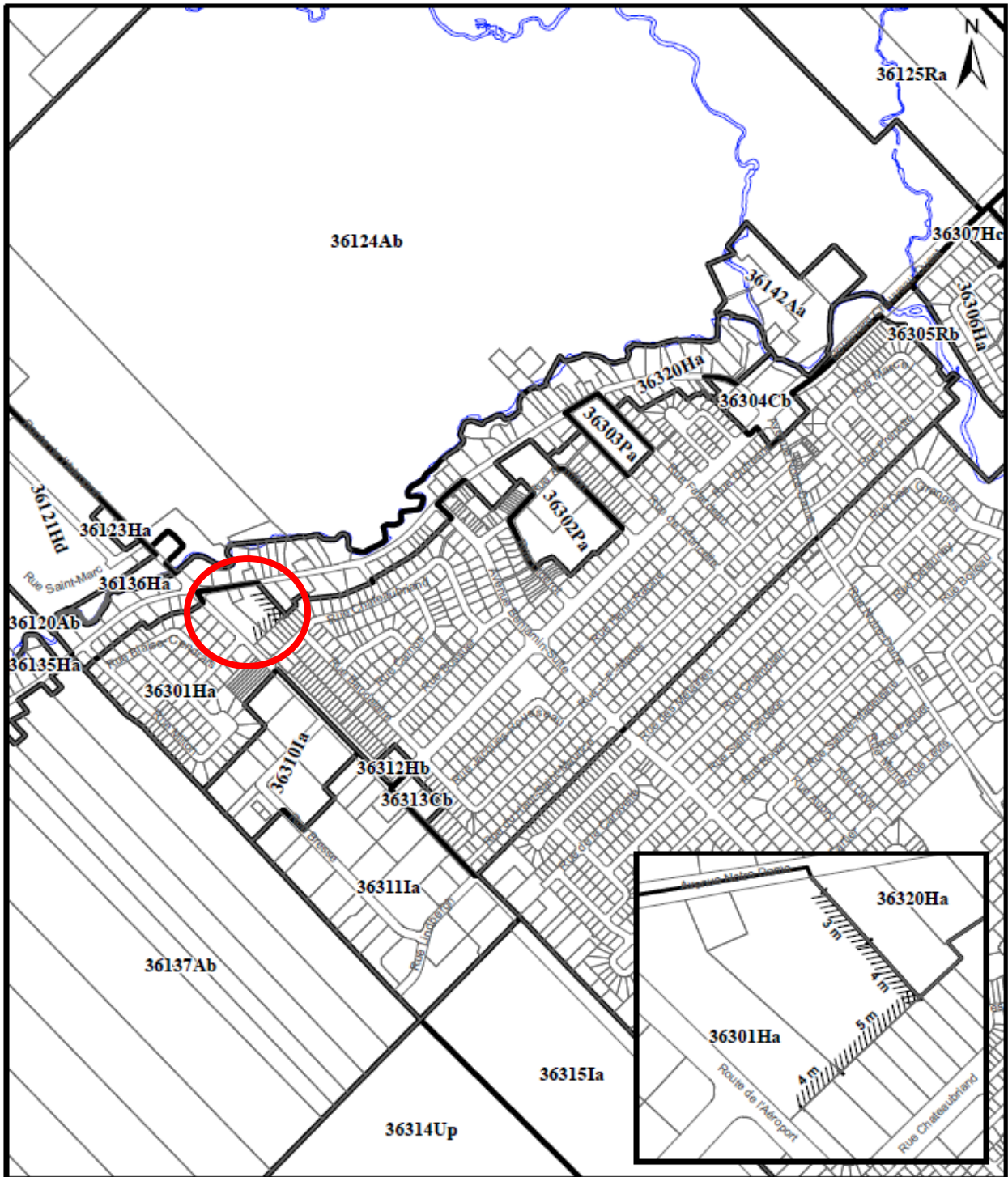
Demande d'opinion et consultation publique

Aucune modification aux grilles de spécifications n'est nécessaire.

4. RECOMMANDATION

D'approuver le projet de modification au règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement aux zones 36301Ha et 36320Ha.





Grille de spécifications 36301Ha

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME						GRILLE DE SPÉCIFICATIONS	
En vigueur le 2011-07-11		R.C.A.3V.Q. 61						36301Ha	
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée			Localisation	Projet d'ensemble	
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment						X	
		Minimum	1	1	1				
		Maximum	3	2	1				
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée			10				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
NORMES DE LOTISSEMENT									
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimale	maximale	minimale	maximale				
DIMENSIONS GÉNÉRALES		375 m ²		15 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 à 2 logements		250 m ²		10 m					
H1 En rangée 1 logement		125 m ²		6 m					
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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7,3 m			9 m				
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 à 2 logements		6 m			9 m				
H1 En rangée 1 logement		6 m			9 m				
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	1 m	3 m		7,5 m		30%	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 à 2 logements		6 m	4 m			7,5 m		15%	
H1 En rangée 1 logement		6 m	4 m			9 m		5%	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
Ru 3 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
Agrandissement autorisé d'un bâtiment implanté sur un lot qui n'est pas contigu à une rue publique ou à une rue en cours de réalisation - article 902									
Réparation ou reconstruction autorisée sur un lot qui n'est pas contigu à une rue publique ou à une rue en cours de réalisation - article 897									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré le lot dérogatoire - article 896									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									

Grille de spécifications 36320Ha

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME						GRILLE DE SPÉCIFICATIONS	
En vigueur le 2010-01-05		R.C.A.3V.Q. 4				36320Ha			
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Minimum	1	1	0				
		Maximum	3	2	0				
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES									
		Superficie maximale de plancher							
C31 Poste d'essence		par établissement	par bâtiment					Projet d'ensemble	
		500 m ²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un usage du groupe C36 atelier de réparation est associé à un usage du groupe C31 poste d'essence - article 227							
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste d'essence est d'un - article 301							
NORMES DE LOTISSEMENT									
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimale	maximale	minimale	maximale				
DIMENSIONS GÉNÉRALES		375 m ²		15 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 à 2 logements		250 m ²		10 m					
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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.3 m			9 m				
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 à 2 logements		6 m			9 m				
C31 Poste d'essence		7 m		6 m	20 m				
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'agrement
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1 m	3 m		7.5 m		30 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 à 2 logements		6 m	4 m			7.5 m		15 %	
C31 Poste d'essence		6 m	4.5 m	9 m		12 m	10 %	20 %	
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
Ru 3 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment	Par bâtiment				
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré le lot dérogatoire - article 896									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									