



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : A5GT2012-063
Date : 14 Novembre 2012

Unité administrative responsable Arrondissement de Beauport

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :
11 Décembre 2012

Projet

Objet

Approbation d'un projet de modification intitulé «Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53124Mb» R.C.A.5V.Q.82

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

À sa séance du 9 octobre 2012, le conseil d'arrondissement décrétait un moratoire applicable à la zone 53124Mb, d'une durée maximale de 150 jours, dans le but de permettre à la Division de la gestion du territoire et au service des Affaires juridiques de préparer un projet de modification au règlement sur l'urbanisme afin que la hauteur des bâtiments principaux, en étages, soit remplacée par une hauteur maximale de 20 mètres et que cette hauteur, incluant les éléments mécaniques et les cheminées, soit mesurée conformément aux articles 333, 334 et 339 dudit règlement sur l'urbanisme.

Le projet de modification en titre a pour objet de modifier la grille des spécifications de la zone 53124Mb en conformité avec la résolution CA5-2012-0160. Cette zone est identifiée à la partie de l'ancienne cimenterie contenue dans le périmètre formé par les rues Jeanne-Langlois et des Pionnières-de-Beauport et le bas de la falaise.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Les paramètres de modifications au règlement sur l'urbanisme sont fixés par la résolution CA5-2012-0160.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

La zone 53124Mb autorise actuellement des bâtiments d'une hauteur maximale de huit étages sans aucune limite en ce qui concerne leur hauteur en mètres. Cette disposition pourrait avoir pour conséquence de permettre sur ce site la construction de bâtiments d'une hauteur supérieure à celle de la falaise et d'affecter des percées visuelles à partir de lieux publics. La modification vise donc à remplacer la hauteur maximale de huit étages par une hauteur maximale de 20 mètres, laquelle hauteur du bâtiment, incluant les équipements mécaniques et les cheminées, sera mesurée à partir de la rue publique adjacente au projet de construction.

RECOMMANDATION

- D'approuver le projet de modification intitulé «Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53124Mb» R.C.A.5V.Q.82.

- De demander l'opinion du conseil de quartier des Chutes-Montmorency relativement au projet de modification.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

La tarification n'est pas applicable à ce dossier initié par la Division de la gestion du territoire.

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

Une assemblée publique de consultation doit être tenue. La procédure d'approbation des personnes habiles à voter est applicable à ce projet de modification.

ANNEXES

projet de modification (électronique)
zone concernée (électronique)
résolution CA5-2012-0160 et sommaire
A5GT2012-047 (électronique)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : A5GT2012-063 Date : 14 Novembre 2012
Unité administrative responsable	Arrondissement de Beauport
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 11 Décembre 2012
Projet	
Objet	Approbation d'un projet de modification intitulé «Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53124Mb» R.C.A.5V.Q.82
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Josette Loiselle	Affaires juridiques Favorable 2012-11-14
Responsable du dossier (requérant)	
Dominique Gariépy	Favorable 2012-11-14
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Claude Lirette	Favorable 2012-11-14
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	Date: 2012-12-11
CA5-2012-199	



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 82

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 53124MB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme est modifié afin de réduire la hauteur maximale des bâtiments principaux dans la zone 53124Mb de huit étages à 20 mètres et d'inclure, dans le calcul de cette hauteur, les éléments mécaniques et les cheminées.

De plus, il est modifié afin de prescrire que la hauteur d'un bâtiment principal de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment principal qui ne comporte aucun logement est mesurée, dans cette zone, entre le niveau du milieu de la rue adjacente à une façade de ce bâtiment et son point le plus élevé.

La zone 53124Mb est située au pied de la falaise de l'ancienne cimenterie et elle est ceinturée par les rues Jeanne-Langlois et des Pionnières-de-Beauport.

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 82

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 53124MB**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE
BEAUPORT, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4 est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 53124Mb par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment								X	
		Minimum		24		0					
		Maximum				0					
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum		20		0					
		Maximum				0					
C2		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
		550 m ²			550 m ²						
C3		Lieu de rassemblement						S,R			
C10		Nombre maximal d'unités						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
		2000 m ²			2000 m ²						
C11		Résidence de tourisme									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1		Parc									
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				20 m		4					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
		8 m		4.5 m		9 m		7.5 m		25 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										Superficie d'aire d'agrément 4 m ² /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		65 log/ha			
		4400 m ²		5500 m ²		5500 m ²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Façade			Mur latéral			Tous Murs			
								75%			
								Bloc de béton architectural			
								Brique			
								Panneau préfabriqué			
						Pierre					
						Verre					
Matériaux prohibés :		Vinyle									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Les éléments de mécanique sont considérés dans le calcul de la hauteur - article 334											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339											
Une cheminée d'une hauteur de plus de 30 centimètres est considérée dans le calcul de la hauteur d'un bâtiment principal - article 333											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633											
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 40 % - article 585											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
PIIA											

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme afin de réduire la hauteur maximale des bâtiments principaux dans la zone 53124Mb de huit étages à 20 mètres et d'inclure, dans le calcul de cette hauteur, les éléments mécaniques et les cheminées.

De plus, il est modifié afin de prescrire que la hauteur d'un bâtiment principal de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment principal qui ne comporte aucun logement est mesurée, dans cette zone, entre le niveau du milieu de la rue adjacente à une façade de ce bâtiment et son point le plus élevé.

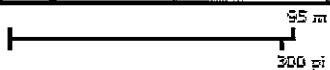
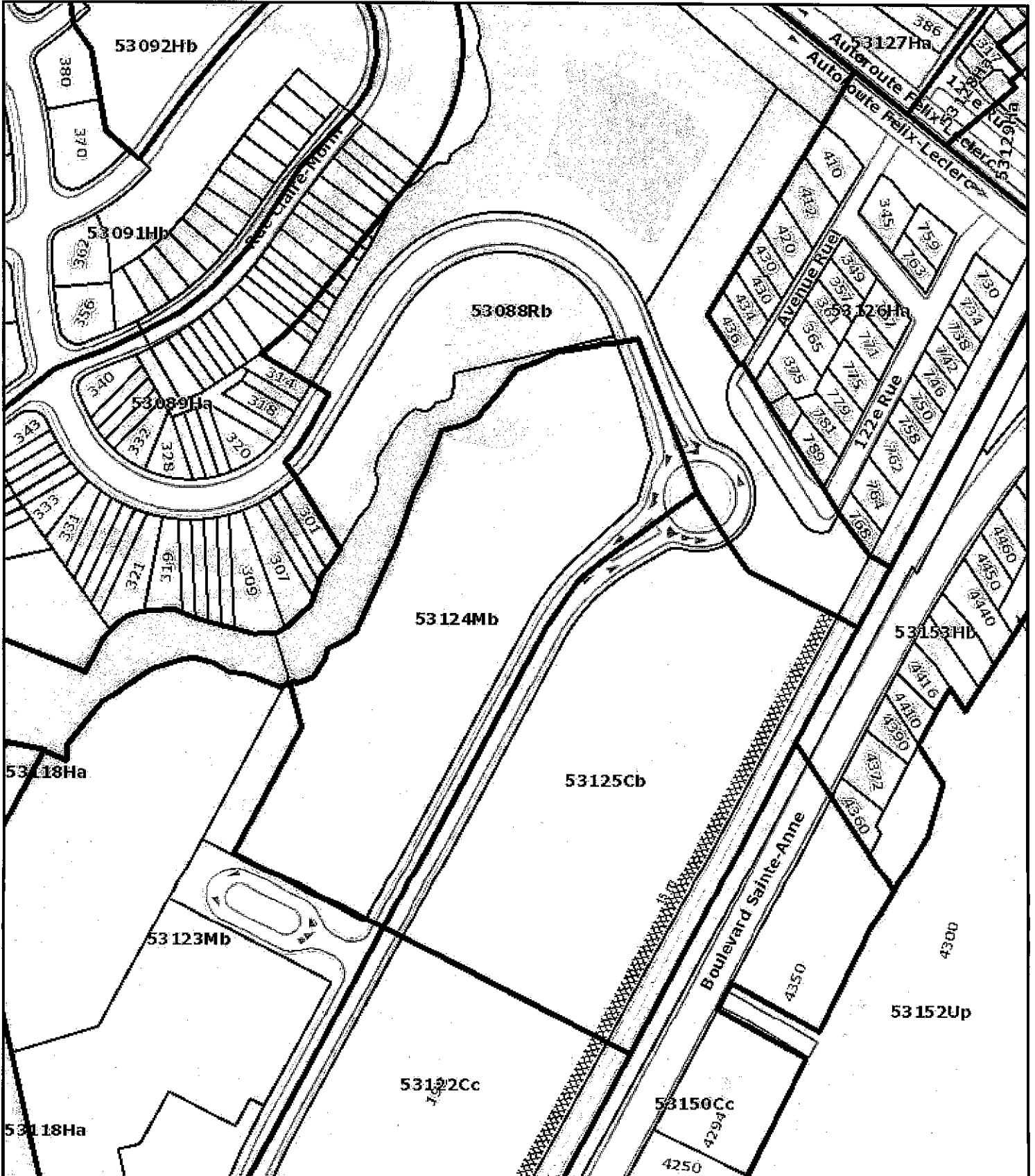
La zone 53124Mb est située au pied de la falaise de l'ancienne cimenterie et elle est ceinturée par les rues Jeanne-Langlois et des Pionnières-de-Beauport.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.



Date: 2012-09-28

zone 53124Mb



Source : Base de données corporatives de la ville de Québec
 Ces informations vous sont fournies à titre informatif seulement.
 Une validation terrain peut s'avérer nécessaire.



SÉANCE DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de l'Arrondissement de Beauport, tenue le mardi 9 octobre 2012, à 17h30, au Centre de loisirs du Petit-Village, 2900, boulevard du Loiret, Québec.

CA5-2012-0160 **Demande de préparation d'un projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q.4, afin de fixer dans la zone 53124Mb la hauteur des bâtiments principaux à 20 mètres par rapport à la rue publique en remplacement de la hauteur déterminée en étages (moratoire) (Secteur de la rue des Pionnières-de-Beauport) - A5GT2012-047**

Sur la proposition de madame la conseillère Julie Lemieux, appuyée par monsieur le conseiller Marc Simoneau, il est résolu de demander à la Division de la gestion du territoire, en collaboration avec le Service des affaires juridiques, de préparer un projet de modification du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q.4, afin que la hauteur maximale des bâtiments, en étages, dans la zone 53124Mb, soit remplacée par une hauteur maximale de 20 mètres et que cette hauteur, incluant les éléments mécaniques et les cheminées, soit mesurée conformément aux articles 333, 334 et 339 dudit règlement sur l'urbanisme.


Madame la présidente s'est abstenue de voter.

Adoptée à l'unanimité


(Signé) Marie France Trudel
Conseillère du district
électoral de Sainte-Thérèse
-de-Lisieux et présidente
de la séance

(Signé) Linda-M Simard, OMA
Secrétaire et assistante-
greffière d'arrondissement

2012-11-09 15:08:06

		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : A5GT2012-047	
		Date : 02 Octobre 2012	
Unité administrative responsable Arrondissement de Beauport			
Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement		Date cible : 09 Octobre 2012	
Projet			
Objet			
Demande de préparation d'un projet de modification au Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q.4, afin de fixer dans la zone 53124Mb la hauteur des bâtiments principaux à 20 mètres par rapport à la rue publique en remplacement de la hauteur déterminée en étages (moratoire)			
Code de classification		No demande d'achat	
<p>En juin 2012, une correspondance d'un constructeur adressée à la présidente de l'arrondissement dénonçait l'impact de la construction d'une habitation de quatre étages en bordure de la rue des Pionnières-de-Beauport pour les résidants des terrains déjà vendus et pour les futurs acquéreurs de ceux encore en vente sur la rue Latouche. Essentiellement, le constructeur déplorait la perte de percées visuelles sur le fleuve considérant la hauteur de cette construction et demandait à l'Arrondissement de décréter pour les prochains bâtiments une hauteur maximale de 13 mètres dans la zone visée par les travaux.</p> <p>L'habitation multifamiliale actuellement en construction constitue le premier bâtiment d'une série de six (168 logements, au total) dont une partie du projet est sous la forme d'un projet d'ensemble approuvé selon la procédure du plan d'implantation et d'intégration architecturale.</p> <p>Spécifiquement pour la protection des percées visuelles, ce projet a fait l'objet d'une appréciation positive pour les percées visuelles à partir des lieux publics de ce secteur. Une validation sur le terrain a permis de conclure au respect de cet objectif pour cette zone.</p> <p>Les observations sur le terrain a également mis en lumière que la hauteur fixée pour la zone 53124Mb, soit huit étages, pourrait affecter des percées visuelles à partir de lieux publics considérant que la hauteur prévisible des constructions serait plus importante que la hauteur de la falaise. Le moratoire envisagé pour cette zone vise donc à traduire immédiatement dans la réglementation d'urbanisme une hauteur des bâtiments équivalente à celle de la falaise.</p> <p>Les normes d'implantation en vigueur pour ce secteur de la rue des Pionnières-de-Beauport ont été fixées en 2005 pour donner suite au plan d'aménagement élaboré par la Ville. Ces dispositions ont été reportées intégralement lors des travaux d'harmonisation des règlements d'urbanisme. La hauteur maximale des bâtiments a été déterminée uniquement en étages.</p> <p>Le problème soulevé par le constructeur de la perte de certaines percées visuelles sur le fleuve à partir de terrains privés adjacents à la rue Latouche est inévitable dans la mesure où cet aspect n'a pas été pris en compte dans la rédaction du règlement de ces zones adjacentes au côté nord à la rue des Pionnières-de-Beauport, contrairement au secteur de la rue du Sous-Bois où une hauteur en mètres a été établie dès 2005 pour répondre à la préoccupation de protéger des percées visuelles aux résidants présents à cette date.</p> <p>Le projet domiciliaire situé dans la zone faisant l'objet d'une représentation a été élaboré selon les normes applicables et celui-ci a été soumis à la procédure d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (voir plan). Il serait donc inapproprié d'en modifier les conditions d'implantation qui auraient pour effet possiblement dans l'état actuel du terrain d'enlever un étage à chaque bâtiment (soit 42 logements en moins). En ce qui concerne la zone visée par le moratoire, aucun projet n'a été soumis pour ce terrain permettant ainsi un ajustement pour la hauteur des futurs bâtiments.</p> <p>La demande de préparation d'un projet de modification est possible en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec et elle suspend, pour une période maximale de 150 jours, la délivrance d'un permis non conforme aux prescriptions énoncées dans la résolution adoptée en vertu de cet article. Cette période permet d'élaborer le projet de modification qui sera soumis aux procédures d'adoption prévues par</p>			

2012-11-09 15:08:06

		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : A5GT2012-047	
		Date : 02 Octobre 2012	
Unité administrative responsable Arrondissement de Beauport			
Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement		Date cible : 09 Octobre 2012	
Projet			
Objet			
Demande de préparation d'un projet de modification au Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q.4, afin de fixer dans la zone 53124Mb la hauteur des bâtiments principaux à 20 mètres par rapport à la rue publique en remplacement de la hauteur déterminée en étages (moratoire)			
la Loi.			
De demander à la Division de la gestion du territoire, en collaboration avec le Service des affaires juridiques, de préparer un projet de modification du Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme R.C.A.5V.Q.4 afin que la hauteur maximale des bâtiments, en étages, dans la zone 53124Mb, soit remplacée par une hauteur maximale de 20 mètres et que cette hauteur, incluant les éléments mécaniques et les cheminées, soit mesurée conformément aux articles 333, 334 et 339 dudit règlement sur l'urbanisme.			
La prochaine étape est la production d'un projet de modification qui sera soumis au conseil d'arrondissement pour une adoption selon les procédures prévues par la Loi.			
ANNEXES			
zone visée par le moratoire (électronique)			
grille actuelle (électronique)			
projet d'ensemble des Pionnières-de-Beauport (électronique)			
VALIDATION			
Intervenant(s)		Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)			
Dominique Gariépy		Favorable	2012-10-02
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Claude Lirette		Favorable	2012-10-02
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Résolution(s)			
CA5-2012-0160			Date: 2012-10-09