



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : A5GT2017-018 Date : 03 Mars 2017
Unité administrative responsable	Arrondissement de Beauport
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Approbation d'un projet de modification intitulé « R.C.A.5V.Q. 166, Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53106Ha » (Terrasse-Cadieux)
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
L'analyse et la description complète du projet peuvent être consultées sur la fiche de modification réglementaire numéro 2016-12-175 à l'annexe 1 du présent sommaire.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
Le projet de règlement R.C.A.5V.Q. 166 peut être consulté à l'annexe 2.	
Les zones concernées et contiguës sont illustrées sur le plan de l'annexe 3.	
Le Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement a émis, le 20 mars 2017, un avis préliminaire favorable sur la conformité du projet au Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec ainsi qu'au Schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Québec, lequel est présenté à l'annexe 4.	
RECOMMANDATION	
D'approuver le projet de modification intitulé « R.C.A.5V.Q. 166, Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53106Ha » (Terrasse-Cadieux).	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
Ce projet de règlement doit faire l'objet d'une consultation publique au conseil d'arrondissement.	
Ce projet de règlement contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter des zones concernées et des zones contiguës.	
ANNEXES	
Fiche d'analyse 2016-12-175-2 (électronique) Projet de règlement R.C.A.5V.Q.166 (électronique) Annexe 3 : Zones concernées et zones contiguës (électronique) Annexe 4 : Avis préliminaire de conformité au PDAD et au schéma d'aménagement (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Marie-France Pagé	Favorable 2017-03-29



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : A5GT2017-018 Date : 03 Mars 2017
Unité administrative responsable	Arrondissement de Beauport
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Approbation d'un projet de modification intitulé « R.C.A.5V.Q. 166, Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53106Ha » (Terrasse-Cadieux)
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Loubna Sefrioui Richard Sévigny	Favorable 2017-03-30
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT****QUARTIER 5-3****ZONE VISÉE : 53106HA****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4****RESPONSABLE : MARIE-FRANCE PAGÉ**Fiche no **2**

No SDORU 2016-12-175

VERSION DU 2017-01-10

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 53106Ha est située de part et d'autre de la côte de Courville dans un périmètre formé au sud par la rue de la Terrasse-Cadieux, à l'ouest de la côte Saint-Grégoire, au nord du boulevard des Chutes et à l'est de la rue Saint-Raphaël.

Plan de la zone 53106Ha concernée :





(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJETÉ	DATES CIBLES
Signature du sommaire décisionnel	6 avril 2017
Conseil d'arrondissement	18 avril 2017

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La demande provient d'un requérant ayant une marge avant non conforme dans un premier temps, ce qui ne lui permet pas de construire une galerie d'une profondeur de deux mètres, soit la norme générale.

Dans la zone 53106Ha, on retrouve près de 50% de bâtiments de deux logements à deux étages, plusieurs d'un seul étage et d'un seul logement et seulement deux bâtiments de trois logements. Il est à noter que ceux-ci sont de deux étages. Tous sont conformes aux usages prévus à la grille qui indique d'un à trois logements dans un bâtiment isolé et d'un à deux étages.

De plus, certains de ces terrains sont très grands et ont un couvert boisé des plus intéressants. Il y a donc lieu de prévoir la « Protection des arbres en milieu urbain – article 702 ».

Par ailleurs, selon nos données, les plus petits terrains ont une largeur de 16,15 mètres.

Comme certains bâtiments seront toujours dérogatoires malgré l'ajustement de la marge avant, il y a lieu d'ajuster les droits acquis.

Et finalement, afin de s'arrimer avec l'omnibus du quartier 5-4 (Vieux-Bourg), les normes d'implantation particulières prescrites pour les bâtiments isolés du groupe d'usages H1 de 3 logements sont retirées.

Problématique :

À la suite de la construction d'une galerie sans permis et dérogatoire, nous avons constaté que la marge avant de cette propriété ainsi que celle de plusieurs autres étaient non conformes dans la zone 53106Ha.

Solution envisagée :

- **Supprimer les normes d'implantation particulières prescrites pour les bâtiments isolés du groupe d'usages H1 logement de 3 logements;**
- Réduire la marge avant à 4 mètres comparativement à 5 mètres actuels;
- Ajouter une largeur minimale de lot de 16,05 mètres;
- Ajouter l'article 702 qui prévoit que l'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale est autorisé pourvu qu'il reste, après cet abattage, au moins un arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 m². De plus, il nécessite l'obtention d'un certificat d'autorisation;
- Ajouter l'article 895 qui permet, malgré l'implantation dérogatoire, qu'un bâtiment principal dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins 50 % de sa valeur à la suite d'une cause hors du contrôle du propriétaire, peut être reconstruit.

**MODIFICATION PROPOSÉE****MODIFICATIONS À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 53106Ha :**

- Supprimer les normes d'implantation particulières prescrites pour les bâtiments isolés du groupe d'usages H1 logement de 3 logements;
- Réduire la marge avant à 4 mètres au lieu de 5 mètres;
- Prescrire une largeur de lot de 16,05 mètres;
- Ajouter l'article 702 « Protection des arbres en milieu urbain – article 702 »;
- Ajouter l'article 895 « *Reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé* ».



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 166

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 53106HA**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme afin d'ajuster certaines normes particulières applicables à la zone 53106Ha, située de part et d'autre de la côte de Courville, entre le boulevard des Chutes au nord et la rue de la Terrasse-Cadieux au sud.

Plus particulièrement, la largeur minimale d'un lot est fixée à 16,05 mètres dans cette zone. De même, les normes d'implantation particulières applicables à l'égard d'un bâtiment isolé du groupe H1 logement de trois logement sont supprimées et la profondeur minimale de la marge avant, qui s'applique désormais à tous les bâtiments, est réduite à quatre mètres. D'autre part, l'abattage d'un arbre en cour latérale ou arrière est autorisé à condition qu'il reste, dans chacune de ces cours, au moins un arbre par 100 mètres carrés de superficie. Enfin, un bâtiment dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins 50 % de sa valeur à la suite d'une cause hors du contrôle du propriétaire peut dorénavant être reconstruit, dans sa même forme et à son même emplacement, malgré son implantation dérogatoire.

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 166

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 53106HA**

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 53106Ha par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

VILLE DE QUÉBEC  RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

53106Ha

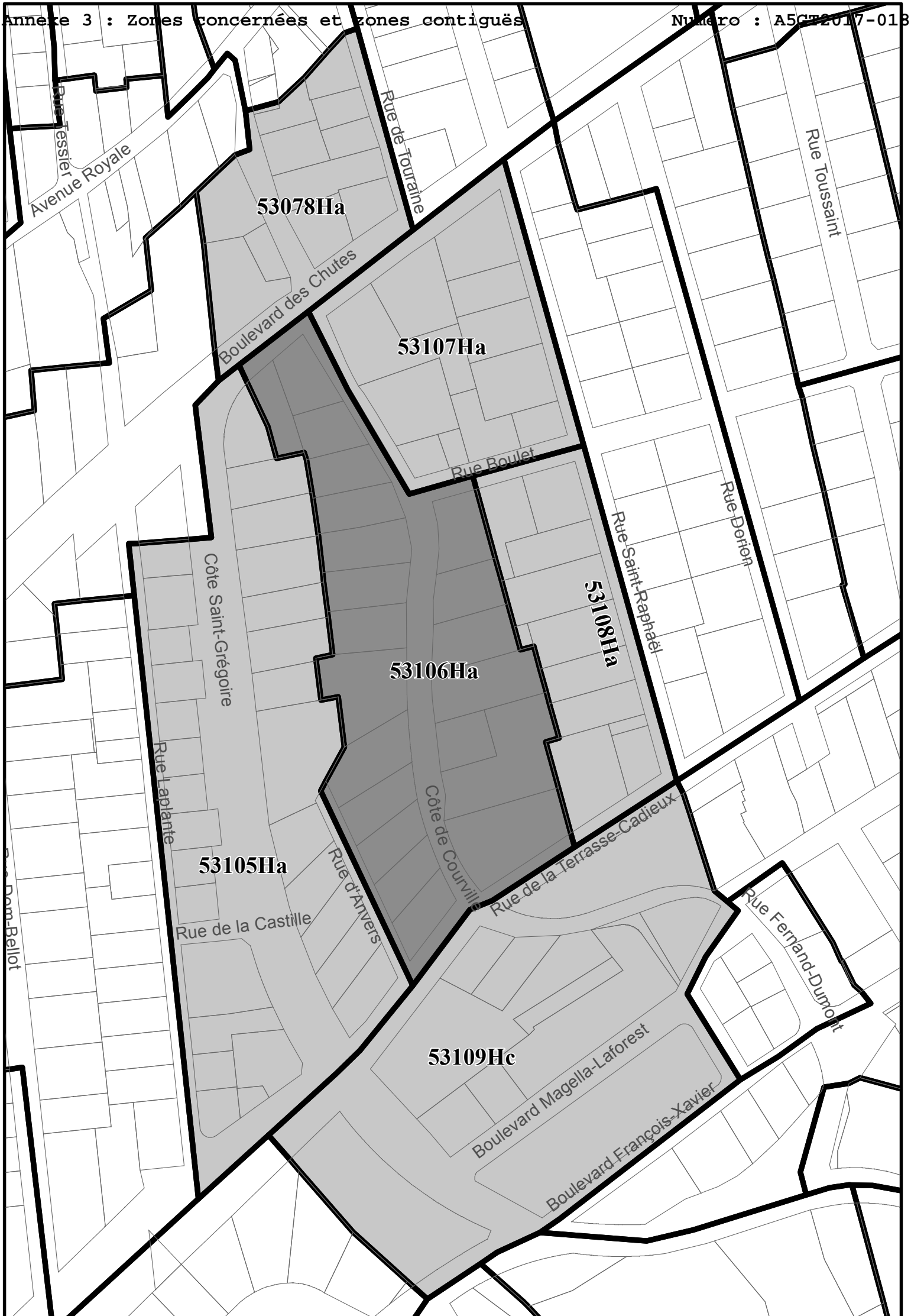
USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	0	0						
		Maximum	3	0	0						
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
NORMES DE LOTISSEMENT											
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale					
		minimale	maximale	minimale	maximale						
						16.05 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				9 m		1 2					
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		4 m	1.2 m	4.8 m		7.5 m		40 %			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		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											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											

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 d'ajuster certaines normes particulières applicables à la zone 53106Ha, située de part et d'autre de la côte de Courville, entre le boulevard des Chutes au nord et la rue de la Terrasse-Cadieux au sud.

Plus particulièrement, la largeur minimale d'un lot est fixée à 16,05 mètres dans cette zone. De même, les normes d'implantation particulières applicables à l'égard d'un bâtiment isolé du groupe H1 logement de trois logement sont supprimées et la profondeur minimale de la marge avant, qui s'applique désormais à tous les bâtiments, est réduite à quatre mètres. D'autre part, l'abattage d'un arbre en cour latérale ou arrière est autorisé à condition qu'il reste, dans chacune de ces cours, au moins un arbre par 100 mètres carrés de superficie. Enfin, un bâtiment dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins 50 % de sa valeur à la suite d'une cause hors du contrôle du propriétaire peut dorénavant être reconstruit, dans sa même forme et à son même emplacement, malgré son implantation dérogatoire.

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



VILLE DE QUÉBEC SERVICE DE LA PLANIFICATION ET DE LA COORDINATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT

 ZONE CONCERNÉE
 ZONE CONTIGUË

PRÉPARÉ PAR : M.M.

DOSSIER : 2016-12-175

CHARGÉ DE DOSSIER : M.-F.P.

PLAN No : 2016-12-175_con

DATE : 13 février 2017



Page 1 de 1

ÉCHELLE : 1:2 000



Service de la planification et de la coordination
de l'aménagement du territoire et de l'environnement
Division de la planification du territoire

Destinataire : Marie-France Pagé, urbaniste
Division de la gestion du territoire
Arrondissement de Beauport

Expéditeur : Alejandro Calderón-Quintero, urbaniste
Conseiller en urbanisme

Date : 20 mars 2017

Objet : Avis préliminaire de conformité au Règlement sur le Schéma d'aménagement, CUQ no 207 et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990
[SDORU : 2016-12-175](#)

La Division de la planification du territoire du Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport, relativement à la zone 53106Ha située dans le quartier Chutes-Montmorency (5-3).

OBJET

Le projet de règlement porte sur la zone 53106Ha, laquelle regroupe des propriétés de part et d'autre de la côte de Courville, entre le boulevard des Chutes au nord et la rue de la Terrasse-Cadieux au sud.

L'impossibilité d'aménager une galerie en cour-avant est à l'origine de ce projet de modification. Une problématique de non-conformité aux marges avant a été constatée dans la zone. À la suite d'une analyse du parcellaire, il s'avère pertinent d'ajouter une norme de lotissement, une disposition pour protéger le couvert végétal et une disposition relative aux constructions dérogatoires. De plus, dans le but de s'arrimer avec les modifications proposées dans l'ensemble de l'arrondissement, les normes d'implantation particulières sont retirées.

Plus spécifiquement, le projet de règlement vise à modifier la grille de spécifications de la zone 53106Ha :

- En prescrivant une largeur minimale de lot de 16,05 mètres, dans la ligne « Dimensions générales » de la section « Normes de lotissement » ;
- En réduisant la marge avant à 4 mètres au lieu de 5 mètres, dans la ligne « Normes d'implantation » de la section « Bâtiment principal » ;
- En retirant les normes d'implantation particulières pour les bâtiments isolés du groupe d'usages « H1 – Logement » comprenant 3 logements ;
- En ajoutant l'article 895 « Reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé – article 895 » dans la section « Gestion des droits acquis » ;
- En ajoutant l'article 702 « Protection des arbres en milieu urbain – article 702 » dans la section « Autres dispositions particulières ».

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation « Urbain ».

La densité approximative de l'affectation « Habitation » est de 8 log/ha et plus.

À ce titre, le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs définis pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du schéma, notamment :

- Améliorer l'environnement bâti et les conditions de vie des populations résidentes.

CONFORMITÉ AU PDAD

La zone visée est dans une aire de grande affectation « Résidentielle – urbaine (Ru) ».

La densité d'occupation de l'affectation « Habitation » est de 15 log/ha (valeur minimale).

À ce titre, le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs définis pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment ceux qui suivent :

Milieus résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire ;
- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions complémentaires du *Schéma d'aménagement de l'ancienne communauté urbaine de Québec*, CUQ n° 207, ainsi qu'avec les objectifs d'aménagement du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

L'Arrondissement de Beauport peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.



Alejandro Calderón-Quintero, urbaniste
Conseiller en urbanisme

c. c. M. François Trudel, directeur
Division de la planification du territoire, PCATE