

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2023-124**Date** : 24 Mars 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336 (216 rue Louis IX, quartier Loretteville, district électoral Loretteville-Les Châtelés)

Code de classification**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, le 10 février 2021, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.

RECOMMANDATION**PREMIÈRE ÉTAPE :**

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336;

2° de demander l'opinion du conseil de quartier Loretteville relativement à ce projet de modification;

3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier Loretteville;

4° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336;

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336.

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336.



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-124 Date : 24 Mars 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336 (216 rue Louis IX, quartier Loretteville, district électoral Loretteville-Les Châtelers)
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique) Règlement R.C.A.6V.Q. 336 (électronique) Compte rendu participation active (électronique) Fiche de rétroaction (électronique) Plan de zonage (électronique) Grille 63360Ha (électronique) Grille 63401Cc (électronique) Zones concernées et contiguës (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Sébastien Paquet	Favorable 2023-04-06
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Patrick Bastien	Favorable 2023-04-18
Julie-B Desjardins Par Martin-A Bouchard	Favorable 2023-04-06
Alain Perron	Favorable 2023-04-06
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	
CA6-2023-0162	Date: 2023-08-28
AM6-2023-0143	Date: 2023-07-05
CA6-2023-0142	Date: 2023-07-05
CA6-2023-0096	Date: 2023-05-15

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES****QUARTIER DE LORETTEVILLE****ZONES VISÉES : 63401Cc ET 63360Ha****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 4****RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

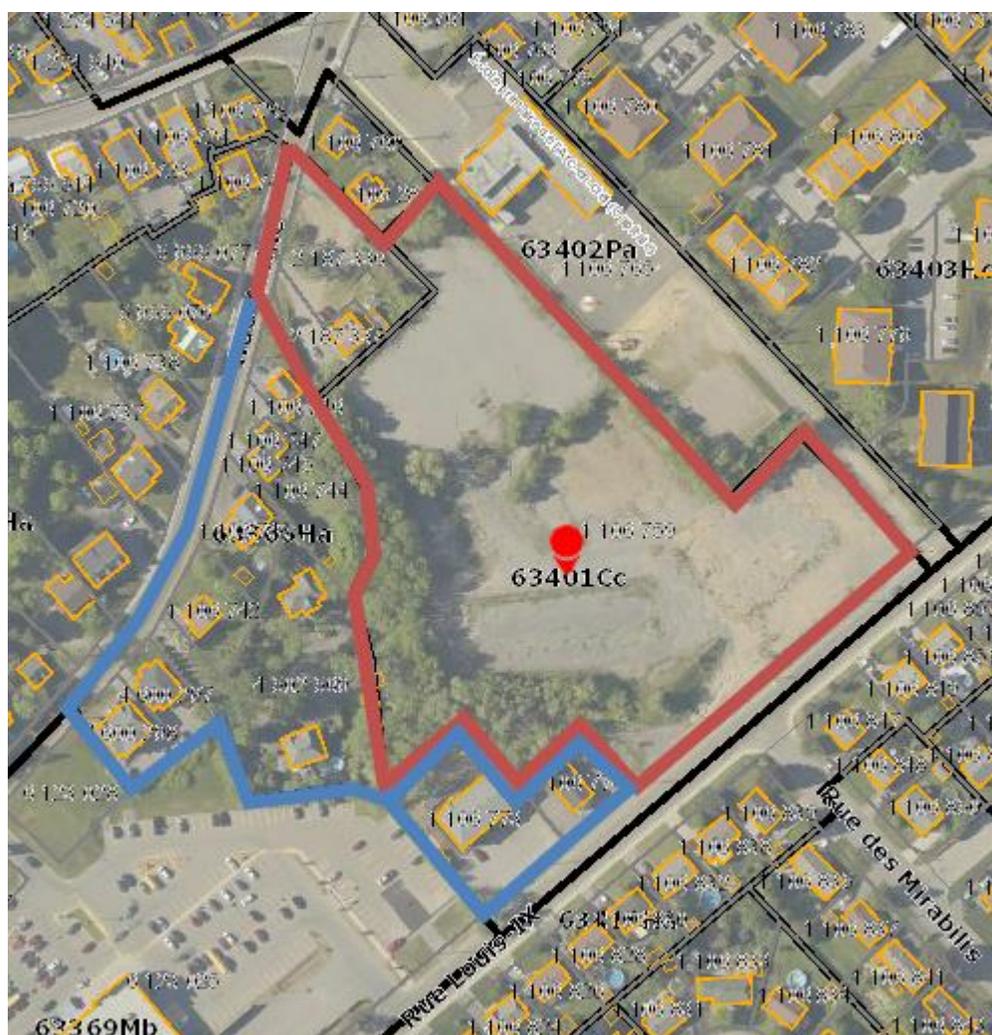
Fiche n°01

No. dossier : 2205-268

VERSION DU 2023-04-05

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE Zone où le conseil de la ville a compétence

Zones 63401Cc et 63360Ha : au nord de la rue Louis IX, à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine et à l'ouest de la rue de l'hôpital.



OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Un projet résidentiel locatif de 267 logements est prévu sur un terrain vacant à Loretteville. Le site est situé entre les rues Racine et Louis IX. Autrefois espace à vocation commerciale, le zonage n'autorise pas l'usage résidentiel.

Le projet prévoit trois bâtiments d'habitation multifamiliale. Avec le vieillissement prononcé de la population du secteur, ce type de produit permettra notamment aux résidents qui ne souhaitent plus avoir à entretenir une propriété et un terrain de prolonger leur séjour à Loretteville.

La modification réglementaire consiste à créer deux nouvelles zones pour le projet. Ces nouvelles zones autoriseront l'usage résidentiel.

Une gradation des hauteurs est prévue sur le site. La partie centrale atteint cinq étages, alors que les parties nord et sud, situées plus près des habitations voisines du projet comprennent quatre étages.

Des dispositions particulières sont prévues pour encadrer la réalisation d'un potager, d'une aire de détente et d'une toiture verte sur le site. Le nombre de logements autorisé est de 280, de façon à prévoir une variation possible de la typologie des logements.

Le site du projet est d'une superficie considérable (plus de 20 000 mètres carrés). Les lots à proximité ont pour la plupart une superficie de beaucoup inférieure (3 000 mètres carrés et moins). Le dénivelé important est une autre particularité du site du projet. Entre le point le plus bas sur Louis IX et le point le plus haut sur la rue Racine, un écart de 15 mètres est observable. Ces caractéristiques uniques nécessitent un encadrement particulier par rapport aux lots voisins. D'autant plus qu'un développement avec des bâtiments de plusieurs logements est prévu, ce qui contraste avec les bâtiments de faible gabarit qu'on retrouve à proximité.

La création des trois nouvelles zones, avec une gradation des hauteurs, permet d'assurer une transition harmonieuse entre le nouveau développement résidentiel et le bâti existant limitrophe. Ces mesures de mitigation ne sont pas requises pour les propriétés adjacentes au site du projet, d'où la nécessité d'un zonage particulier pour le projet. Le projet soutient d'ailleurs l'objectif suivant du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec : Favoriser la réalisation d'aménagements urbains et d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Le projet permet également d'améliorer l'offre de logements dans le quartier. Ce type d'habitation avec des équipements collectifs pour les résidents (potager, aire de détente, boisé à l'ouest du site) est très rare dans le secteur. De plus, la localisation à proximité de la rue principale de quartier (rue Racine), renforce la consolidation de cette artère. Le tout est aligné avec les objectifs suivants du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec : Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisants et Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

MODIFICATION PROPOSÉE

Dans la nouvelle zone **63489Hc**, prévoir les dispositions suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter l'usage H1 Logement isolé, min. 13, max. 90.
- Ajouter l'usage R1 Parc.

Bâtiment principal

- Ajouter : hauteur max. 13,5 mètres.
- Retirer le nombre d'étages maximal;
- Ajouter : norme d'implantation générale – marge avant 12 mètres, marge latérale 4 mètres, marge arrière 8 mètres.
- Ajouter : pourcentage d'aire verte 20%.
- Ajouter : superficie d'aire d'agrément : 8 mètres carrés par logement.

- Ajouter : norme de densité M 3 Dd.

- Ajouter : superficie max. de plancher – 3 300 mètres carrés par établissement et bâtiment – vente au détail et administration.

- Ajouter : matériaux de revêtement prohibé : Vinyle.

- Ajouter – disposition particulière : « Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres – article 331.0.2.

- Ajouter – disposition particulière : « Un espace potager d'une superficie minimale de 175 mètres carrés est aménagé » – article 404.

Stationnement

Ajouter : Axe structurant B.

Enseigne

Ajouter : Type 1 Général.

Dans la nouvelle zone **63490Hc**, prévoir les dispositions suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter l'usage H1 Logement isolé, min. 13, max. 120.
- Ajouter l'usage R1 Parc.

Bâtiment principal

- Ajouter : hauteur max. 16,5 mètres.
- Retirer le nombre maximal d'étages
- Ajouter : norme d'implantation générale – marge avant 9 mètres, marge latérale 4 mètres, marge arrière 8 mètres.
- Ajouter : pourcentage d'aire verte 25 %.
- Ajouter : superficie d'aire d'agrément : 8 mètres carrés par logement.

- Ajouter : norme de densité M 3 Dd.

- Ajouter : superficie max. de plancher – 3 300 mètres carrés par établissement et bâtiment – vente au détail et administration.

- Ajouter : matériaux de revêtement prohibé : vinyle.

- Ajouter – disposition particulière : « Une aire d'agrément d'une superficie minimale de 300 mètres carrés est aménagée au niveau du sol – article 404.

Stationnement

Ajouter : Axe structurant B.

Enseigne

Ajouter : Type 1 Général.

Dans la nouvelle zone **63491Hc**, prévoir les dispositions suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter l'usage H1 Logement isolé, min. 13, max. 70.

- Ajouter l'usage R1 Parc.

Bâtiment principal

- Ajouter : hauteur max. 13,5 mètres.
- Ajouter : norme d'implantation générale – marge avant 9 mètres, marge latérale 4 mètres, marge arrière 6 mètres.
- Ajouter : pourcentage d'aire verte 20 %.
- Ajouter : superficie d'aire d'agrément : 8 mètres carrés par logement.

- Ajouter : norme de densité M 3 Dd.

- Ajouter : superficie max. de plancher – 3 300 mètres carrés par établissement et bâtiment – vente au détail et administration.

- Ajouter : matériaux de revêtement prohibé : vinyle.

Stationnement

Ajouter : Axe structurant B.

Enseigne

Ajouter : Type 1 Général.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 336

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 63360HA ET
63401CC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, situées approximativement à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine, à l'ouest de la rue de l'Hôpital et au nord de la rue Louis-IX.

Tout d'abord, la zone 63489Hc est créée à même une partie des zones 63360Ha et 63401Cc, soit à même les lots numéros 2 187 336 et 2 187 337 du cadastre du Québec ainsi qu'une partie du lot numéro 1 106 759 du cadastre du Québec. De plus, les zones 63490Hc et 63491Hc sont créées à même une partie de la zone 63401Cc, soit à même la partie résiduelle du lot numéro 1 106 759 du cadastre du Québec.

Dans la nouvelle zone 63489Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 90 logements, sont autorisés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres, mais une partie d'un tel bâtiment dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres. Dans la nouvelle zone 63490Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 120 logements, sont permis. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixé à 16,5 mètres. Enfin, dans la nouvelle zone 63491Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 70 logements, sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixé à 13,5 mètres. Les autres normes particulières applicables à l'égard de ces nouvelles zones sont identifiées dans les grilles de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 336

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 63360HA ET
63401CC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA6Q63Z01, par :

1° la création de la zone 63489Hc à même une partie des zones 63360Ha et 63401Cc, qui sont réduites d'autant;

2° la création des zones 63490Hc et 63491Hc à même une partie de la zone 63401Cc, qui est réduite d'autant;

tel qu'il appert du plan numéro RCA6VQ336A01 de l'annexe I du présent règlement.

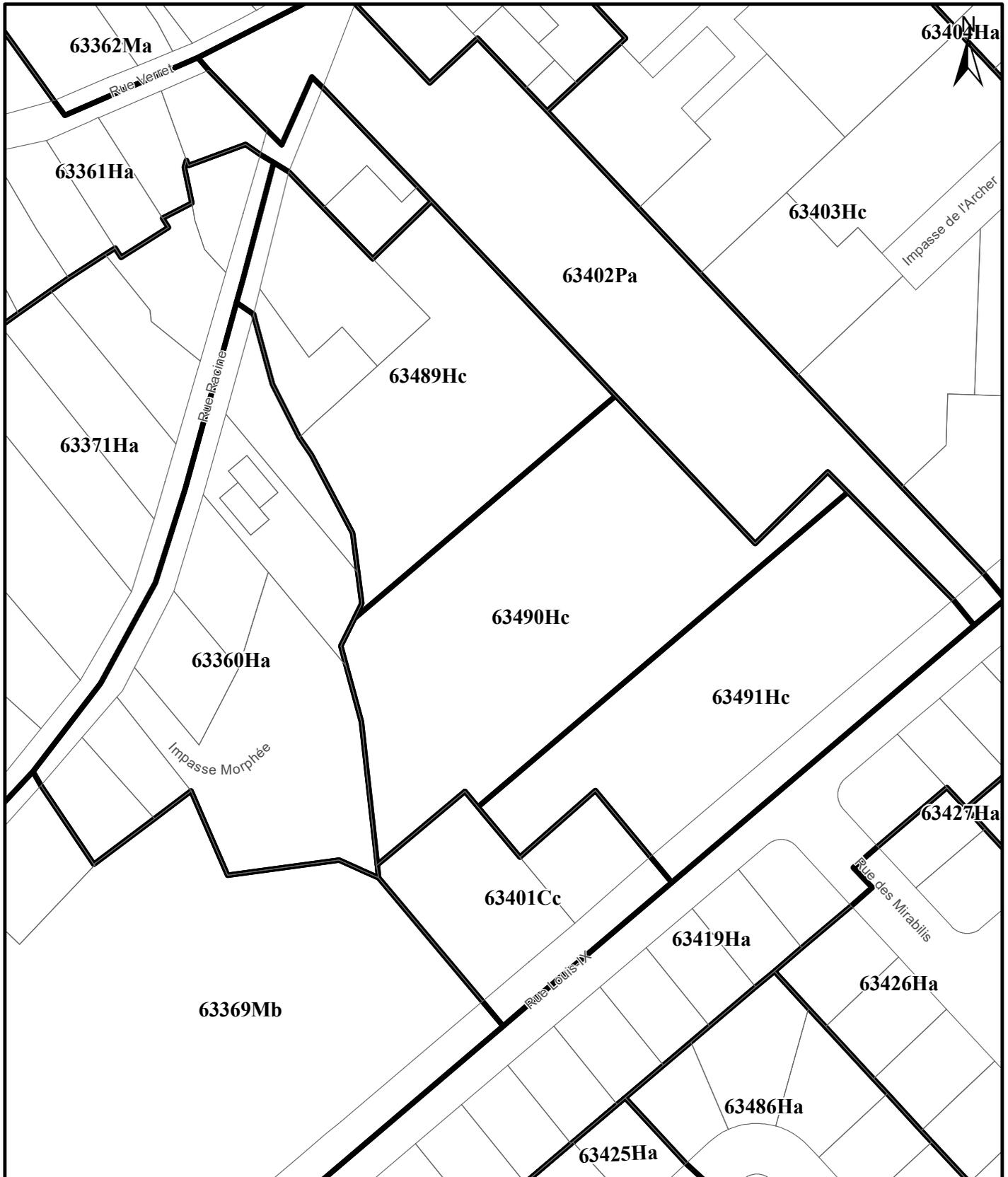
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicables à l'égard des zones 63489Hc, 63490Hc et 63491Hc.

3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA6VQ336A01



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
ANNEXE I - ZONAGE
EXTRAIT DU PLAN CA6Q63Z01

SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

Date du plan : 2023-04-05
No du règlement : R.C.A.6V.Q.336
Préparé par : S.R.

No du plan : RCA6VQ336A01
Échelle : 1:1 500

ANNEXE II

(article 2)

GRILLES DE SPÉCIFICATIONS


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

63489Hc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION H1 Logement				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Minimum		13	0	0	Maximum	
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						13.5 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			12 m	4 m			8 m		35 %	8 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 3 D d			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé							
			Matériaux prohibés :		Vinyle					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Malgré la hauteur maximale prescrite, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1200 m ² peut atteindre 16,5 mètres - article 331.0.2 Un espace potager, d'une superficie minimale de 175 m ² , est aménagé - article 404										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE Axe structurant B										
ENSEIGNE										
TYPE Type 1 Général										


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

63490Hc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION H1 Logement				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum	13	0	0
Maximum			120	0	0					
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					16.5 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			9 m	4 m			8 m		25 %	8 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 3 D d			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé							
			Matériaux prohibés :	Vinylo						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Une aire d'agrément d'une superficie minimale de 300 m ² est aménagée au niveau du sol - article 404										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE Axe structurant B										
ENSEIGNE										
TYPE Type 1 Général										


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

63491Hc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION H1 Logement				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum	13	0	0
Maximum			70	0	0					
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					13.5 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			9 m	4 m			6 m		20 %	8 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 3 D d			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé							
			Matériaux prohibés :		Vinylo					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE Axe structurant B										
ENSEIGNE										
TYPE Type 1 Général										

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, situées approximativement à l'est du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Racine, à l'ouest de la rue de l'Hôpital et au nord de la rue Louis-IX.

Tout d'abord, le plan de zonage est modifié par la création de la zone 63489Hc à même une partie des zones 63360Ha et 63401Cc, ainsi que la création des zones 63490Hc et 63491Hc à même une partie de la zone 63401Cc. Dans la nouvelle zone 63489Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 90 logements, sont autorisés. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 13,5 mètres, mais une partie d'un tel bâtiment dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre 16,5 mètres. Dans la nouvelle zone 63490Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 120 logements, sont permis. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixé à 16,5 mètres. Enfin, dans la nouvelle zone 63491Hc, les usages des groupes R1 parc et H1 logement, dans un bâtiment isolé de treize à 70 logements, sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixé à 13,5 mètres. Les autres normes particulières applicables à l'égard de ces nouvelles zones sont identifiées dans les grilles de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.



Projet immobilier dans la rue Louis-IX Quartier de Loretteville

Compte rendu de l'atelier d'échanges
du Mercredi, 10 février 2021 à 19 h

Rencontre par visioconférence

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

DATE DE LA SÉANCE : Mercredi le 10 février 2021, 19 h

ENDROIT : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 35 connexions

Invitation à 650 résidences des zones contigües au terrain.

PARTICIPENT À LA RENCONTRE

Ville de Québec :

Élu responsable : M. Raymond Dion, président de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et conseiller municipal du district de Loretteville–Les Châtelers

Responsable du dossier : M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

Animation : M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Promoteur :

Représentants du requérant (Logisco) : Mme Véronique Roberge et André Marcoux

RÉSUMÉ

Le projet est généralement bien accueilli, mais des craintes demeurent surtout en lien avec l'école primaire de l'Arc-en-Ciel, la circulation routière et les travaux de construction.

Deux citoyens se sont prononcés contre la hauteur du projet.

Trois citoyennes ont signifié leur intérêt pour résider au projet si les prix sont raisonnables.

SUJETS DISCUTÉS

1. Sécurité des écoliers concernant l'entrée sur la rue Louis-IX;
2. Circulation automobile et sortie des stationnements souterrains;
3. Clientèles ciblées, prix, transport lourd et mixité sociale;
4. Accès pour les personnes à mobilité réduite;
5. Trottoir sur la rue Racine;
6. Aménagements de loisirs intérieurs (gym, piscine);
7. Perte d'ensoleillement en après-midi sur la rue Louis-IX et vue de la rue Verret;
8. Durée des travaux, camionnage et dynamitage;
9. Aménagement sur les toits, vue sur les voisins;
10. Visuel, paysage, patrimoine bâti, servitude de passage et ruisseaux;
11. Commentaires additionnels reçus par téléphone et courriel.

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

1. Sécurité des écoliers concernant l'entrée sur la rue Louis-IX

- Une citoyenne mentionne que l'entrée pour les visiteurs qui donne accès au bâtiment est très près de l'entrée de l'école sur la rue Louis-IX et que des arbustes y ont été ajoutés. Elle veut savoir « ce qui est pensé en lien avec la sécurité des élèves de l'école ».

Réponse du requérant : Effectivement, un accès véhiculaire est prévu pour la trentaine de stationnements à cet endroit. Toutefois, ce n'est pas l'entièreté des résidents qui passeront par-là. La circulation sera modérée. De plus, il est prévu d'ajouter une bande gazonnée qui séparera l'accès existant de l'école et le nouvel accès au stationnement. Puis, l'ajout d'un trottoir viendra sécuriser la circulation au niveau des étudiants du secteur.

- Une citoyenne demande des précisions sur la maquette présentée : il semble y avoir une entrée vers la rue Louis-IX et un petit bâtiment « de style à ramasser des enfants ».

Réponse du requérant : Il précise que ce sont des images d'inspiration, des concepts. Ce n'est pas un endroit où les gens pourront se réfugier. Ce serait l'entrée principale sécurisée du bâtiment. Pour l'instant dans le concept actuel, l'accès principal pourrait arriver dans un sas d'entrée au niveau du souterrain 1, puis les gens monteraient au niveau des étages. Ce sas d'entrée pourrait être en vitre ou autrement. On arriverait ensuite à un ascenseur et une cage d'escalier. C'est une utilisation de la pente de la rue.

2. Circulation automobile et sortie des stationnements souterrains

- Un citoyen mentionne que dans la présentation du requérant, on y précise qu'il y aurait une réduction de la circulation, notamment de la circulation lourde. Il mentionne aussi qu'il y aurait 260 unités de logement avec 1,35 stationnement par unité, ce qui pourrait représenter potentiellement 260 véhicules : la clientèle ciblée est les retraités actifs.

Il ajoute qu'il y a un grave problème de circulation (très dense) autour de l'école de l'Arc-en-Ciel. Il ajoute que le coin Racine-Verret est extrêmement dangereux, que la situation a été exprimée par les parents de l'école et par la brigadière à de nombreuses reprises. Le citoyen s'inquiète de l'ajout des 260 véhicules additionnels de gens actifs. Il ne voit pas comment on peut parler d'une baisse de circulation.

Le citoyen se dit aussi subjugué de l'annonce de la démolition de la maison qui sera remplacée par des condos

Réponse du requérant : La diminution de la circulation dont nous avons parlé était pour le camionnage seulement. La clientèle est différente entre une quincaillerie et un projet résidentiel. Le requérant a fait faire une étude préliminaire pour valider la différence de circulation entre les deux. En résumé, l'étude a fait une comparaison avec la quincaillerie sise sur le boulevard de l'Ormière (plus grosse que l'ancienne quincaillerie sur le site du projet) et un ratio a été fait pour déterminer une circulation, une distance. Il y aura une augmentation pour la circulation véhiculaire, mais celle-ci sera divisée en deux, car il y aura un accès sur la rue Racine, et un sur la rue Louis-IX.

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

L'étude a été réalisée avec un peu plus de densité (311 unités, contrairement à 258 unités maintenant). Sur la rue Racine, on prévoyait une augmentation de 24 circulations en heure de pointe le matin et 30 le soir. Le projet a depuis été réduit d'environ 15%. Le requérant précise qu'il n'a pas les données pour Louis-IX en tête, mais la Ville a l'étude entre les mains. La clientèle ciblée se déplace moins durant les heures de pointe, car ce ne sont pas tous des professionnels et certaines personnes retraitées peuvent avoir deux véhicules. Ce n'est pas ce qu'on voit dans leurs projets existants.

Réponse du requérant : On prend en note ce commentaire pour validation. Il précise qu'il n'a pas la réponse, mais qu'il va travailler fort dans ce sens-là.

- Un citoyen mentionne qu'il a été témoin de la brigadière qui s'est fait foncer dessus par des véhicules qui ne s'arrêtaient pas malgré sa présence. Il souligne que la circulation augmentera sur la rue Racine avec les 86 logements, car il n'y avait qu'une maison avant. Il se demande si la Ville a pensé à installer des feux de circulation au coin Racine-Verret.

Réponse de l'urbaniste de la Ville : On prend note de votre commentaire et ce sera concilié au rapport de cette rencontre. Au besoin on transfèrera à notre service des transports.

- Une citoyenne mentionne que le deuxième bâtiment possède 125 unités, alors que le 3^e en bordure de la rue Racine en possède 84. Elle demande si le bâtiment du centre aura un accès uniquement par la rue Louis-IX afin de limiter les accès sur Racine.

Réponse du requérant : C'est déjà ce qui est prévu au niveau des plans. Ce n'est que le bâtiment de 86 logements qui transigera par la rue Racine. Tous les autres bâtiments auront accès via Louis-IX.

- Une citoyenne se demande si les centaines de voitures qui sortent des stationnements souterrains en direction de la rue Louis-IX éclaireront les maisons sur cette rue.

3. Clientèles ciblées, prix, transport lourd et mixité sociale

- Une citoyenne veut savoir quels étaient les autres choix pour la clientèle ciblée, autres que les retraités et préretraités.

Réponse du requérant : Les données sociodémographiques ont amené à viser cette clientèle qui ira vers des logements de type « moyen de gamme ». Il pourrait y avoir aussi un peu de professionnels. Probablement qu'il y aura des familles, célibataires, des jeunes, mais majoritairement, ce seront des retraités et préretraités. Une nouvelle étude sera faite dans les prochains mois. On pourra voir si ça a changé depuis la dernière étude de 2017. Pour le moment, on vise les retraités et préretraités. C'est ce type de clientèle qui occupe environ 95% de nos projets dans les dernières années.

- Une citoyenne veut une explication du terme « moyen de gamme ».

Réponse du requérant : « Moyen de gamme » signifie c'est un bâtiment muni d'un ascenseur, d'un stationnement intérieur et des services pour les clients. C'est ce qu'ils font de mieux : c'est ce type de produit qu'ils réalisent 95% du temps.

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

La citoyenne s'inquiète des types de clientèles qui vont s'installer dans le secteur. Elle ajoute que la rue Louis-IX est extrêmement passante et que l'arrêt au coin Louis-IX-Mirabilis n'est pas toujours respecté. Ça amène beaucoup d'inquiétude par rapport aux enfants. Notamment le fait qu'il y a 182 (125 plus 57) appartements du côté de Louis-IX. Elle ajoute que cela fait plusieurs années que la quincaillerie n'existe plus et précise qu'à part les autobus du RTC, il n'y a pas de trafic lourd sur la rue Louis-IX.

Réponse du requérant : Il se dit sensible quant à la clientèle retraitée et préretraitée. Ils vont adapter l'extérieur du produit à cette clientèle qui recherche un stationnement intérieur, ascenseurs, chutes à déchets, puis des espaces extérieurs pour profiter, comme des jardins communs pour jardiner, des balançoires, etc.

M. Raymond Dion revient sur le sujet de « moyen de gamme ». Il demande au requérant d'expliquer davantage le coût des logements.

Réponse du requérant : Il y a beaucoup de variables. Tant que le projet ne sera pas finalisé, il ne peut que donner des approximations de prix, mais ce ne sera pas le prix exact. Il parle de 3 ½ à environ 800-900 \$ par mois, de 4 ½ autour de 1000-1200 \$ par mois et de 5 ½ autour de 1400 \$ par mois. Le tout dépend de plusieurs variables dont les vues, le nombre de pieds carrés et les services fournis. On analyse chaque plan, et chaque unité aura son prix.

M. Raymond Dion ajoute, sans vouloir préjuger quoi que ce soit, que Logisco (le requérant) sont des gens sérieux qui ont fait les appartements les Boisés de la Colline. Il se demande si ce sont les mêmes standards, mais ajoute que c'est un projet qui s'est très bien développé et qui a très bien vieilli. Il termine en rappelant que « moyen de gamme » ne dit pas grand-chose aux gens en général.

- Une citoyenne s'inquiète d'un manque de mixité sociale et intergénérationnelle à Loretteville, un quartier vieillissant. Elle explique qu'avec ses paysages et sa rivière, Loretteville attire beaucoup de jeunes couples. Elle aurait aimé que ce projet s'adresse davantage aux jeunes familles. Elle ajoute que sur le boulevard de l'Ormière, il y a déjà beaucoup de retraités, préretraités, gens vivant avec la maladie d'Alzheimer. Elle se demande si Loretteville va devenir un quartier à hébergement pour retraités et préretraités.

Réponse du requérant : À la lumière des résultats d'études passées et plus récentes, on y perçoit certaines hypothèses dont celle qu'il y aura une rotation au niveau de la clientèle et que les gens du quartier qui vendront leur maison voudront rester dans le secteur, mais sans avoir d'entretien à faire pour leur logement. Les ventes de maisons attireront une clientèle plus jeune favorisant ainsi le développement du volet intergénérationnel. Il note tout de même le commentaire et mentionne qu'un projet similaire se retrouve à Saint-Romuald dans lequel on y retrouve un volet intergénérationnel. Tout est une question de différence de coûts entre l'acquisition d'une maison ou d'habiter dans un logement locatif.

- Une citoyenne ajoute que des programmes de la Ville, comme Accès Famille, existent, mais demande des clarifications à savoir si cela fonctionne dans le locatif. Elle se demande aussi s'il y aurait des coopératives ou des moyens qui pourraient aider à baisser le coût des loyers, sans être à faible revenu.

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

Réponse de l'urbaniste de la Ville : Le programme Accès famille vise les mises de fonds. La Ville de Québec donne l'équivalent d'un prêt pour aider ces gens à accéder à la propriété, mais c'est surtout destiné à de l'habitation de format un peu plus individuel. Ici, on est dans du multi-logement, c'est un peu plus difficile à adapter. Pour ce qui est des programmes subventionnés ou coopératifs, c'est un autre type de produit que celui offert par un entrepreneur privé comme Logisco (le requérant).

4. Accès pour les personnes à mobilité réduite

- Une citoyenne demande si le requérant prend en compte l'accès pour les personnes à mobilité réduite même s'il n'est pas tenu de le faire par le « code du bâtiment » compte tenu de la clientèle retraitée et préretraitée. Elle n'a pas vu d'accès adapté sur Louis-IX.

Réponse du requérant : Il y a eu des changements au Code de construction. Maintenant, il y a l'obligation de construire des bâtiments minimalement accessibles. Il y a de l'accès par le souterrain et un nombre d'accès extérieurs. Il n'y a pas de souci de ce côté-là : le bâtiment doit être accessible.

La citoyenne demande une clarification à savoir si les entrées principales seront accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Elle se préoccupe de la distance que les gens auront à parcourir.

*Réponse du requérant : Il doit y avoir au moins 50% des entrées qui soient accessibles. *Le requérant fait comprendre qu'il a bien compris la préoccupation de la distance à parcourir.*

5. Trottoir sur la rue Racine

- Un citoyen se dit préoccupé du projet de trottoir sur la rue Racine du côté sud, car cette rue n'est pas large. Est-ce qu'il y aura un empiètement partagé, côtés nord et sud, pour installer un trottoir d'une largeur suffisante?

Réponse de l'urbaniste de la Ville : Sur la rue Racine, le dossier est à l'étude pour le moment.

- Une citoyenne fait remarquer que si un trottoir est fait sur la rue Racine, il passera sur le terrain d'une maison, à un pied du solage, soit sur la galerie.

Réponse du requérant : Il en prend note et il le prendra en considération. Comme mentionné plus tôt, le trottoir sur la rue Racine est une hypothèse de travail. Il y a beaucoup de défis pour réaliser ce genre d'intervention. Il va en tenir compte.

M. Raymond Dion explique qu'un trottoir ne sera pas fait inutilement. Comme la sortie principale sera sur Louis-IX, c'est à cet endroit qu'on va faire en premier le trottoir. Pour la rue Racine, on va examiner les possibilités pour éviter ça. Les gens (de la Ville) des transports pourront examiner cela de plus près.

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

6. Aménagements de loisirs intérieurs (gym, piscine)
<ul style="list-style-type: none"> Un citoyen se demande s'il y aura des salles d'entraînement et une piscine. <p><i>Réponse du requérant : Pour les services offerts, des citoyens sont présentement consultés afin de connaître leur intérêt pour de tels services. Il précise qu'ils prennent en compte les commentaires reçus. Il aura une meilleure idée après les études.</i></p>
7. Perte d'ensoleillement en après-midi sur la rue Louis-IX et vue de la rue Verret
<ul style="list-style-type: none"> Un citoyen se demande également si le bâtiment de quatre étages privera les résidents sur la rue Louis-IX d'ensoleillement. <p><i>Réponse du requérant : Pour ce qui est de l'ensoleillement, des études d'ensoleillement sont présentement en cours. C'est une préoccupation partagée. Avec les angles et les distances par rapport à la rue Louis-IX, cela lui semble de bon augure.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Un citoyen partage la préoccupation de citoyens de la rue Verret de préserver la vue en haut d'un quartier historiquement nommé « le Cap » en haut de la côte sur la rue Verret. Il explique que l'apparition d'une bosse préoccupe les gens pour l'ensoleillement et plusieurs aspects d'avoir cette hauteur-là de ce côté. Il ajoute son souhait que le projet soit beaucoup plus bas. Il se positionne contre la hauteur du projet proposé.
8. Durée des travaux, camionnage et dynamitage
<ul style="list-style-type: none"> Une citoyenne demande quelle sera la durée des travaux et à quel moment ils débiteront. Elle fait le lien avec les nuisances (bruit, poussière, véhicules lourds) et la présence d'enfants et de l'école de l'Arc-en-Ciel près du site. <p><i>Réponse du requérant : Il est tôt pour le dire, car on commence un processus de changement règlementaire. Les plans d'architecture, d'ingénierie, etc. ne sont pas encore complétés, mais on peut penser que cela prenne une année pour le changement; ce n'est pas encore fixé au calendrier. On prend bonne note de réfléchir par rapport au camionnage, surtout pour la construction du souterrain. Il y aura la présence de signaleurs sur le chantier dès qu'il y aura du camionnage afin d'assurer la sécurité. On peut considérer une année de construction par phase. Le camionnage est plus important dans la première moitié des travaux. Il précise que la santé-sécurité est au cœur de leurs pratiques.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Une citoyenne demande s'il y aura du dynamitage pour la construction des stationnements intérieurs. Elle ajoute que c'est quelque chose d'avoir du dynamitage près de chez soi. <p><i>Réponse du requérant : Il est encore tôt pour le dire, mais ce serait surprenant qu'il n'y en ait pas. Cependant, ce sont des procédures très sévères, ultra-règlementées, ultra-régies qu'il faut respecter. Toutes les maisons seront visitées, et des détecteurs de monoxyde de carbone seront distribués. Par exemple, l'ensemble des lieux environnants seront filmés</i></p>

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

pour s'assurer qu'il n'y a pas de dommage. Il y aura des impacts, mais il s'assurera du respect le cadre établi pour s'assurer que le projet se réalise en toute sécurité.

9. Aménagement sur les toits, vue sur les voisins

- Une citoyenne demande s'il est prévu d'avoir des aménagements verts sur les toits, et si le requérant a réfléchi à la vue que les résidents du futur projet immobilier auront sur les voisins du quartier.

Réponse du requérant : Au niveau des terrasses sur le toit, il précise qu'il est encore tôt pour le déterminer. Souvent, il ne se construit pas de terrasse sur le toit; on tronque plutôt une partie d'un bâtiment pour faire une terrasse. On ne parle pas d'ajouter de la hauteur. C'est encore un peu tôt pour répondre précisément. Toutefois, il précise que si c'est dérangeant, tant pour les voisins que pour les résidents, de pouvoir regarder chez les voisins au projet, il n'y aura pas de terrasse sur le toit. S'il y a une terrasse, on va s'arranger pour qu'elle soit agréable, qu'elle soit sur le toit ou au sol.

10. Visuel, paysage, patrimoine bâti, servitude de passage et ruisseaux

- Un citoyen explique que la Société d'histoire de La Haute-Saint-Charles se préoccupe du patrimoine bâti et du paysage. Il soulève que les matériaux présentés (acier et briques) ne cadrent pas avec le paysage existant, et ce, que ce soit avec les maisons construites dans les années 90 sur la rue Louis-IX ou avec le très vieux secteur sur la rue Racine, la rue Verret et les rues suivantes. Il ajoute que le projet se trouve juste à côté du secteur protégé du Vieux-Loretteville. Il demande au requérant de préciser ses interventions pour améliorer le paysage au niveau du patrimoine bâti.

Réponse du requérant : Ce sont des idées que nous vous présentons. Le mandat d'architecture n'a pas encore été octroyé. Il note le commentaire du citoyen et mentionne que ce sont des éléments qu'il va mettre dans la boucle quand il travaillera davantage l'aspect extérieur du projet.

De plus, le citoyen demande aussi pourquoi on détruit les maisons (remplacées par des jumelés). Il précise que la maison qui a plus de 150 ans, présentement louée, a été déménagée du boulevard Valcartier. Il précise en demandant pourquoi le conseiller en urbanisme de la Ville a dit que le bâtiment sera déjà « appelé à disparaître » comme si c'était une certitude. Il ajoute que l'un des deux bâtiments est déjà démoli.

Réponse de l'urbaniste de la Ville : La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a évalué les bâtiments d'intérêt patrimonial dans le secteur. On peut voir sur la carte interactive de la Ville de Québec que les deux bâtiments ne font pas partie des bâtiments protégés.

- Une citoyenne demande si le chemin qui sera situé là où les maisons seront démolies (côté de la rue Louis-IX) passera près de deux autres maisons se trouvant tout près. Ces dernières ont un chemin mitoyen. Elle veut savoir si les automobiles passeront à côté de ces maisons (celles avec le chemin mitoyen).

Projet immobilier dans la rue Louis-IX – Quartier de Loretteville
Atelier d'échanges

Compte rendu

Réponse du requérant : Il y a déjà une servitude de passage existante très près des deux maisons. Ce n'est pas là que l'accès est envisagé; il est envisagé de l'autre côté, soit plus du côté du boisé.

- Un citoyen ajoute que, près du chemin en question, un ruisseau coule à cet endroit (qui traverse les rues Verret et Racine et qui coule vers le sud). Il se demande si ce ruisseau passe sur le terrain du requérant et aimerait savoir s'il a été considéré dans les réflexions de développement.

Réponse du requérant : Ce qu'on voit, c'est une servitude qui est existante et enregistrée. Elle sera considérée dans l'aménagement et les constructions. Cette servitude doit représenter une conduite d'égout qui canalise le ruisseau. Ce sont des éléments qui font partie intrinsèque du développement quand on le fait.

11. Commentaires additionnels reçus par téléphone et courriel

- Une citoyenne demande par voie téléphonique qu'on la rappelle pour avoir les grandes lignes du projet une fois la présentation terminée. Au cours du second appel, le 11 février 2021, elle a signifié son appui au projet et souhaite y habiter si le prix d'un appartement est abordable.
- Une citoyenne fait part par courriel, le 12 février 2021, qu'elle est contre la hauteur actuelle du projet, car la vue de son appartement (près de la cour d'école) sur la ville et l'aéroport sera sûrement bloquée par les bâtiments du projet.
- Une citoyenne demande par voie téléphonique, le 12 février 2021, quand le projet se réalisera, car elle aimerait y habiter. De plus, elle laisse ses coordonnées au cas où on veuille la consulter sur les attentes des personnes âgées.
- Une citoyenne demande par voie téléphonique quand le projet se réalisera, car elle est intéressée à y habiter.

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION
PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES****DISTRICT DE LORETTEVILLE-LES CHÂTELS****QUARTIER DE LORETTEVILLE****ZONES VISÉES : 63401Cc ET 63360HA****RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

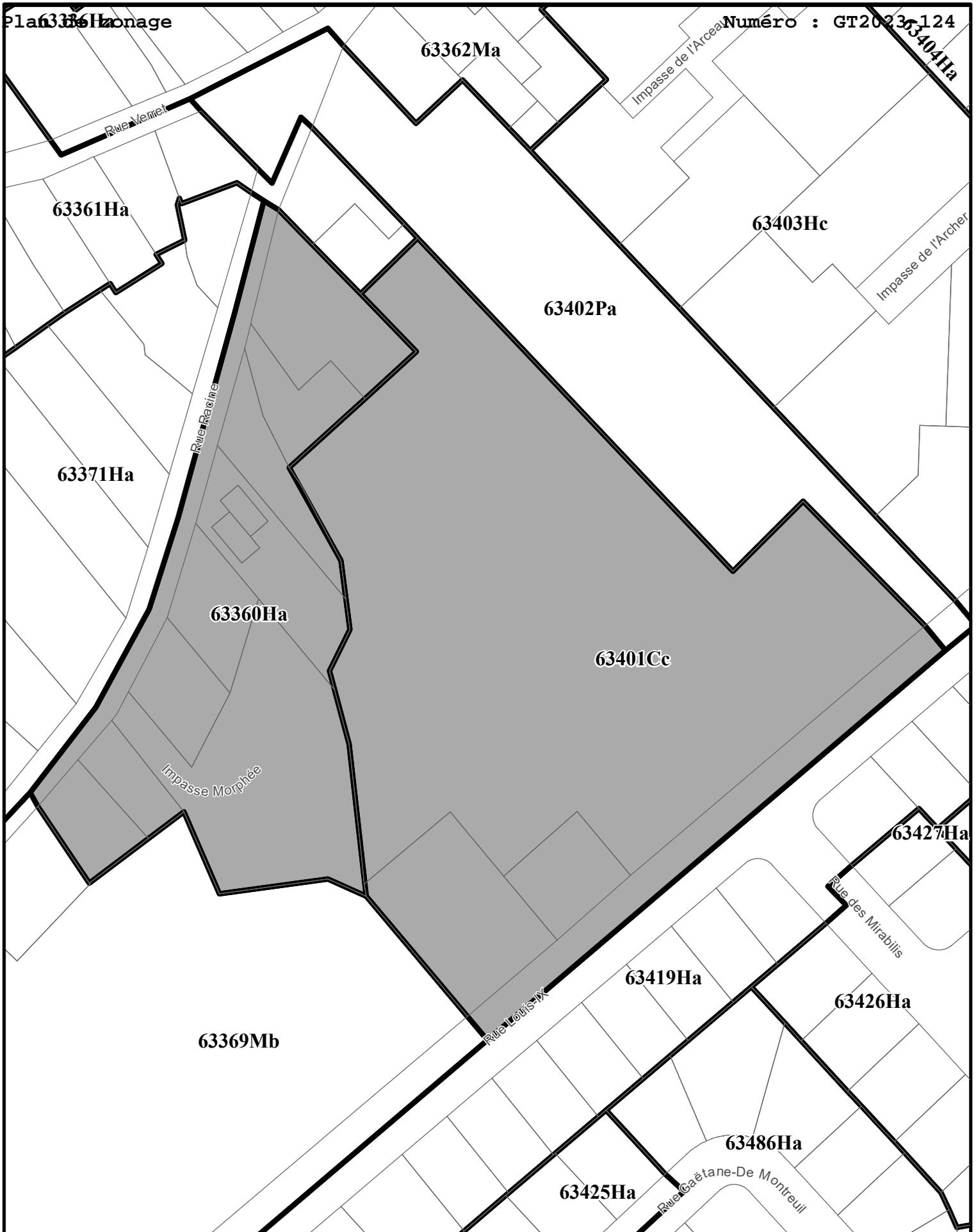
N° SDORU 2021-09-110

VERSION DU 2022-04-14

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Ensemble résidentiel de trois bâtiments, pour un total de 259 logements.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE*Commentaire lors de l'atelier d'échanges : sécurité des élèves de l'école.**Modification retenue : un trottoir sera ajouté sur la rue Louis IX. Une clôture sépare le site du projet et le terrain de l'école. Un débarcadère sur rue sera aménagé pour l'autobus scolaire.**Commentaire lors de l'atelier d'échanges : circulation à l'intersection des rues Racine / Verret et entrée nord de l'école.**Modification retenue : la Ville de Québec étudie différents scénarios pour améliorer la géométrie de l'intersection.**Commentaire lors de l'atelier d'échanges : perte potentielle d'ensoleillement pour les citoyens de la rue Louis IX, suite à la réalisation du projet.**Modification retenue : une étude d'ensoleillement sera déposée par le promoteur lors de la consultation publique.**Commentaire lors de l'atelier d'échanges : la vue vers le centre-ville à partir de la rue Verret pourrait être affectée par le projet.**Modification retenue : une coupe nord-sud du projet après réalisation sera déposée par le promoteur lors de la consultation publique.*



SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

No CA6Q63Z01
En date du 10 septembre 2021

No du plan : 2205-0268_zon

Échelle : 1:1 500

Préparé par : S.R.

Date : 13 février 2023

 Zone touchée par l'amendement



 Limite de zone

 Butte écran

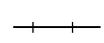
 Mur anti-bruit

 Cote

 Écran visuel

 Zone tampon

 Autoroute

 Voie ferrée

 Cours d'eau, lacs ou étangs
à débit régulier


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

63360Ha

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	4	0	0					
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				5 m	10 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		4 m	2 m	5 m		6 m		15 %		
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES										
H1 Isolé 2 à 4 logements		4 m	4 m	8 m		6 m		15 %	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						
Ru 3 E f		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²						
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT										
		Pourcentage minimal exigé								
		Matériaux prohibés :		Vinyle						
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										
Axe structurant B										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Agrandissement 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 3 Rue principale de quartier										


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

63401Cc

USAGES AUTORISÉS											
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
			par établissement		par bâtiment						
C1	Services administratifs		1000 m ²								
C2	Vente au détail et services										
C3	Lieu de rassemblement		1000 m ²								
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation		Projet d'ensemble		
			par établissement		par bâtiment						
C20	Restaurant		1000 m ²								
C21	Débit d'alcool		500 m ²								
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
			par établissement		par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial										
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement										
INDUSTRIE			Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
			par établissement		par bâtiment						
I2	Industrie artisanale		200 m ²								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :			Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223								
			La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205								
			Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224								
Usage spécifiquement autorisé :			Marché public temporaire - article 123								
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			6 m		15 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	
			6 m	4 m			12 m		20 %		
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
M	3	D	d	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		15 log/ha			
				3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²					
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											
Axe structurant B											
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR											
TYPE D'ENTREPOSAGE		BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR									
A		Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°									
B		Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique									
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Agrandissement 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 6 Commercial											

