

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG
QUARTIER NOTRE-DAME-DES-LAURENTIDES
ZONE VISÉE : 41066Fb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.4V.Q. 4

N°SDORU 2015-11-156

VERSION DU 2016-04-27

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 41066Fb est située approximativement à l'est des avenues du Lac-Saint-Charles et Lapierre, au sud de la rue Pierre-Verret, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la rue George-Muir.

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 création de la nouvelle zone résidentielle 41156Ha s'inscrit dans une concordance avec le Schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec et le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec.

Le Règlement modifiant le Schéma d'aménagement relativement à l'agrandissement d'aires urbaines et du périmètre d'urbanisation, R.A.V.Q. 829, est entré en vigueur le 30 janvier 2015. Ce règlement prévoyait l'élargissement du périmètre urbain dans plusieurs secteurs, notamment le secteur visé à l'ouest de la rue de Sherwood et au nord de la rue Dorval.

Par la suite, le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement à l'agrandissement d'une aire de grande affectation *Résidentielle-urbaine* à même une aire de grande affectation agroforestière dans le secteur situé à l'ouest de la rue de Sherwood et au nord de la rue Dorval, R.V.Q. 2371, est entré en vigueur le 6 février 2016. L'aire *Résidentielle-urbaine* a ainsi été agrandie dans le nouveau secteur du périmètre urbain.

Afin de se conformer aux modifications mentionnées ci-dessus, le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, R.C.A.4V.Q. 4, doit être amendé par la création d'une nouvelle zone résidentielle 41156Ha qui permettra de poursuivre le développement résidentiel dans le secteur nord-ouest de la rue de Sherwood.

À la suite de la présente modification réglementaire, une nouvelle rue sera créée sur le terrain de l'actuel lot 1 121 055. Elle reliera les rues de Sherwood et Dorval. Environ 86 nouvelles résidences de types unifamilial et jumelé seront créées dans ce nouveau développement résidentiel.

La grille de spécifications de la nouvelle zone 41156Ha autoriserait les usages du groupe *H1 logement* dans des bâtiments isolés de 1 à 2 logements ou dans des bâtiments jumelés d'un logement. Les usages du groupe *R1 parc* seraient également autorisés.

Concernant les bâtiments de 2 logements, une mention serait ajoutée afin d'exiger la superposition des logements (article 692). Seul l'accès au deuxième logement pourrait être situé à un autre étage. À titre d'exemple, un bâtiment résidentiel pourrait comporter un premier logement au rez-de-chaussée et à l'étage et un second au sous-sol. L'escalier intérieur aménagé au rez-de-chaussée pour accéder au logement du sous-sol serait alors autorisé. La logique serait la même pour un logement au deuxième étage.

L'implantation des bâtiments devrait respecter les normes généralement prescrites dans les quartiers résidentiels de faible densité de l'arrondissement, soit une marge avant de 6 m, une marge latérale de 1,5 m, une largeur combinée des cours latérales de 5,5 m et une marge arrière de 7,5 m. La superficie minimale d'aire verte serait de 20 %. Les bâtiments jumelés devraient quant à eux respecter une marge latérale de 4 m et une superficie minimale d'aire verte de 15 %.

Afin d'assurer un alignement des bâtiments sur la rue, un recul maximal de 3 m par rapport à la marge avant serait prescrit (article 351). La façade des futurs bâtiments devrait donc se trouver entre 6 et 9 m de la ligne avant de lot.

Les normes relatives au stationnement et aux enseignes seraient du type *Général* comme dans les autres secteurs résidentiels de faible densité de l'arrondissement.

Finalement, afin d'assurer le drainage des eaux des cours avant vers la rue, l'article 445 serait présent à la grille de spécifications. Il vise à assurer que le niveau des cours avant soit plus élevé que la rue afin

que les eaux de ruissellement s'y dirigent.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modification au plan de zonage par la création de la nouvelle zone 41156Ha :

- Créer la nouvelle zone 41156Ha à même la zone 41066Fb qui est réduite d'autant. Les limites de la nouvelle zone correspondent aux limites des lots 1 120 665 et 1 121 055.



Création de la grille de spécifications de la nouvelle zone 41156Ha :

- Dans la section « Usages autorisés », autoriser les usages du groupe *H1 logement* dans un bâtiment isolé de 1 à 2 logements et dans un bâtiment jumelé de 1 logement.
- Dans la section « Usages autorisés », autoriser les usages du groupe *R1 parc*.
- Dans la section « Bâtiment principal », prescrire une largeur minimale de 7 m, une hauteur minimale de 6 m, une hauteur maximale de 10 m, un nombre maximal de 2 étages sur la ligne « Dimensions générales ».
- Dans la section « Bâtiment principal », prescrire une largeur minimale de 6 m, une hauteur minimale de 6 m, une hauteur maximale de 10 m, un nombre maximal de 2 étages sur la ligne « Dimensions particulières – H1 jumelé ».
- Dans la section « Bâtiment principal », prescrire une marge avant de 6 m, une marge latérale de 1,5 m, une largeur combinée des cours latérales de 5,5 m, une marge arrière de 7,5 m, une superficie d'aire verte de 20 % sur la ligne « Normes d'implantation générales ».
- Dans la section « Bâtiment principal », prescrire une marge avant de 6 m, une marge latérale de 4 m, une marge arrière de 7,5 m, une superficie d'aire verte de 15 % sur la ligne « Normes d'implantation particulières – H1 jumelé ».
- Dans la section « Bâtiment principal », inscrire les mentions « La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 3 mètres – article 351 » et « Les logements d'un bâtiment principal isolé de 2 logements doivent être situés à des étages différents sauf pour une partie donnant accès à un logement – article 692 » sur la ligne « Dispositions particulières ».
- Dans la section « Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules », prescrire le type *Général*.
- Dans la section « Enseigne », prescrire le type 1 *Général*.
- Dans la section « Autres dispositions particulières », inscrire la mention « Aménagement du niveau des terrains – article 445 ».