



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 161

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR
L'URBANISME RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN
PLAN DE CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION DES
BÂTIMENTS SUR LES LOTS NUMÉROS 2 149 795, 2 149 827,
2 150 116, 2 150 134 ET 2 150 147 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

**Avis de motion donné le 16 avril 2015
Adopté le 11 mai 2015
En vigueur le 14 mai 2015**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme afin d'approuver un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 2 150 116, 2 150 134 et 2 150 147 du cadastre du Québec.

Le territoire visé est délimité approximativement au nord de la rue du Groënland, par les rues du Grand-Bourg et Guillebert à l'ouest, à l'est par les rues du Golfeur et de Gibraltar et au sud par l'avenue du Golf-de-Bélaire et les propriétés situées sur la rue Gaboury.

Ce règlement assujettit cette approbation à certaines conditions. Ainsi, la réalisation en trois phases du projet est soumise à l'obligation de compléter une phase antérieure à au moins 80 % avant d'entreprendre la suivante. En outre, l'acceptation d'une phase est conditionnelle à l'obligation de démontrer que 23.5 % du couvert boisé existant est maintenu aux termes de la réalisation du projet.

Finalement, l'acceptation du projet est soumise à l'obligation de fournir une garantie financière assurant la réalisation des travaux de reboisement du ruisseau Savard.

MODIFICATION AVANT ADOPTION

Ce règlement est modifié avant adoption afin de tenir compte des commentaires et observations formulés à l'occasion de l'assemblée publique de consultation sur le projet de modification et d'y intégrer certains de ceux-ci.

Ainsi, les plans de constructions de l'annexe I du règlement sont modifiés afin que ceux-ci rencontrent les critères du règlement R.C.A.6V.Q. 155, tels que modifiés avant adoption. Ces critères modifiés sont relatifs au nombre de logements par bâtiment jumelé ou en rangée, à la hauteur maximale des bâtiments et aux aires de stationnement supplémentaires pour visiteurs.

RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 161

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS SUR LES LOTS NUMÉROS 2 149 795, 2 149 827, 2 150 116, 2 150 134 ET 2 150 147 DU CADASTRE DU QUÉBEC

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

1. Le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.13, des suivants :

« **939.14.** Le plan de construction du document numéro 3 de l'annexe VI qui décrit le projet de construction qui peut être réalisé sur le territoire visé à l'article 939.6, est approuvé. L'occupation, sur ce territoire, d'un bâtiment conforme à ce plan est approuvée.

« **939.15.** Une dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement qui apparaît au document numéro 3 de l'annexe VI est autorisée.

« **939.16.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.14 doit commencer avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 2 150 116, 2 150 134 et 2 150 147 du cadastre du Québec*, R.C.A.6V.Q. 161.

« **939.17.** La réalisation du projet et la délivrance d'un permis de construction est assujettie au respect des conditions suivantes :

1° les matériaux de revêtement extérieur autorisés pour un bâtiment principal sont :

a) pour les murs : le bloc architectural, la pierre, la brique, le bois ou le clin ou le panneau de fibrociment; le vinyle est prohibé sur tous les murs;

b) pour les fenêtres : les meneaux d'aluminium anodisé ou de PVC foncé.

Les matériaux de revêtement des bâtiments accessoires doivent s'harmoniser avec les matériaux des bâtiments principaux auxquels ils sont accessoires. Le vinyle, la tôle d'acier émaillé pré-peint, la tôle d'acier galvanisée, les feuilles de

tôle d'acier et les panneaux en métal sont prohibés sur tous les murs des bâtiments accessoires;

2° la collecte de matières résiduelles devra se faire de porte à porte à l'aide de bacs roulants ou de conteneurs semi-enfouis;

3° des plans et devis signés et scellés par un professionnel démontrant la capacité des allées d'accès à supporter le passage des camions de collecte de matières résiduelles ainsi que des véhicules d'intervention de protection incendie devront être présentés. Ces plans et devis devront être déposés pour approbation à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles avant la délivrance du premier permis de construction;

4° tous les espaces non construits du site doivent être aménagés et paysagés.

Un plan devra démontrer que 23,5 % du couvert arbustif et arborescent présent sur le site sera conservé et que le site fera l'objet d'un reboisement et du maintien d'un minimum de 65 % de la superficie totale du site, dont 17 % devra être composé d'arbres feuillus et de conifères. Advenant qu'un arbre protégé ou planté soit abattu ou meurt, celui-ci devra être remplacé par un arbre de même essence et d'une hauteur minimale de 1,75 mètre.

Un plan des aménagements paysagers détaillé décrivant les espèces plantées ainsi que leur diamètre à la plantation devra être préparé et signé par un professionnel et devra être déposé pour approbation à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles avant la délivrance du premier permis de construction;

5° un écran végétal doit être conservé ou être aménagé le long des lots numéros 2 149 853, 2 149 863 à 2 149 867, 2 149 869, 2 149 854 à 2 149 862, 2 149 882 à 2 149 889 et 3 157 507 ainsi que des lots numéros 2 150 093, 2 150 096 à 2 150 106, 2 150 113 à 2 150 121 et 2 150 133 du cadastre du Québec. Si cet écran doit être aménagé en tout ou en partie, il devra être formé d'arbres ou d'arbustes denses à feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation, espacés l'un de l'autre par un maximum de 0,60 mètre centre à centre. Tout arbre mort ou dépérissant doit être remplacé;

6° les bassins de rétention privés doivent être implantés sur le site, être conformes aux normes techniques en vigueur et être aménagés de manière à assurer leur intégration avec les aménagements paysagers du site. Les plans et devis devront être déposés pour approbation à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles avant la délivrance du premier permis de construction;

7° tous les éléments de signalisation implantés sur le site devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les plans et devis devront être déposés pour approbation à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles avant la délivrance du premier permis de construction;

8° les stationnements, les allées d'accès ainsi que les allées de circulation devront être éclairés conformément aux normes en vigueur. Les plans et devis devront être déposés pour approbation à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles avant la délivrance du premier permis de construction.

« **939.18.** La réalisation du projet approuvé à l'article 939.14 est divisée en trois phases distinctes illustrées au document numéro 3 de l'annexe VI et est assujettie au respect des conditions suivantes :

1° la réalisation de la phase II ne peut débuter que lorsqu'au moins 80 % de la phase I est complétée;

2° la réalisation de la phase III ne peut débuter que lorsqu'au moins 80 % de la phase II est complétée;

3° l'acceptation de la phase II est conditionnelle au dépôt auprès de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, d'un plan fait par un arpenteur-géomètre démontrant le pourcentage du couvert boisé existant qui a été conservé après la réalisation de la première phase. Si ce plan démontre que le pourcentage de 23,5 % du boisé existant qui doit être conservé pour l'ensemble du projet ne peut être atteint, un plan modifié de la phase II, préparé par un arpenteur-géomètre devra être fait et démontrer que le 23,5 % du couvert boisé existant sera conservé à la réalisation des deux dernières phases;

4° l'acceptation de la phase III est également conditionnelle au dépôt auprès de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, d'un plan fait par un arpenteur-géomètre démontrant le pourcentage du couvert boisé existant qui a été conservé après la réalisation des deux premières phases. Dans l'éventualité où le pourcentage exigé ne peut être atteint à la réalisation de la phase III en tout ou en partie, un plan modifié devra être déposé démontrant que le couvert boisé d'un minimum de 23,5 % est conservé;

5° les bâtiments principaux dont l'implantation détruit un couvert boisé important devront être réalisés en dernier afin d'assurer que le pourcentage de boisé puisse être récupéré;

6° la construction des bâtiments principaux devra suivre la séquence suivante :

a) lors de la phase I, les unités de logement 34, 35, 41, 42 et 46 à 53 devront être construites après la construction des unités de logement 1 à 33, 36 à 40 et 43 à 45;

b) lors de la phase II, les unités de logement 62 à 65, 71 et 72 devront être construites après la construction des unités de logement 54 à 61, 66 à 70 et 73 à 87.

Afin qu'un permis de construction puisse être délivré pour les unités de logement 34, 35, 41, 42, 46 à 53, 62 à 65, 71 et 72, un plan de localisation des bâtiments et du couvert boisé existant devra être fourni afin de s'assurer que le couvert boisé existant est conservé dans les pourcentages établis au présent règlement tel qu'illustré sur le plan du document numéro 3 de l'annexe VI.

« **939.19.** Afin de garantir la réalisation des travaux de reboisement prévus en 2015, 2016 et 2017 et illustrés au plan numéro RCA6VQ4PC03C du document numéro 3 de l'annexe VI, le propriétaire des lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 2 150 116, 2 150 134 et 2 150 147 du cadastre du Québec doit déposer à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles trois garanties bancaires valides jusqu'au 31 décembre 2019 sous forme de lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière ayant une succursale située sur le territoire de la Ville de Québec, selon le calendrier suivant :

- 1° une première lettre, au montant de 87 800 \$ au 15 juin 2015;
- 2° une deuxième lettre au montant de 102 200 \$ au 15 juin 2016;
- 3° une troisième lettre au montant de 115 700 \$ au 15 juin 2017.

Ces garanties peuvent être encaissées par la ville auprès de l'institution financière en cas de défaut dans la réalisation des travaux de reboisement selon le calendrier prévu au plan de reboisement illustré au plan RCA6VQ4PC03C.

Chaque garantie bancaire est remise au propriétaire après la réalisation des travaux prévus pour chacune des années. ».

2. L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition, après le document numéro 2, du document numéro 3 de l'annexe I du présent règlement.

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

ANNEXE I

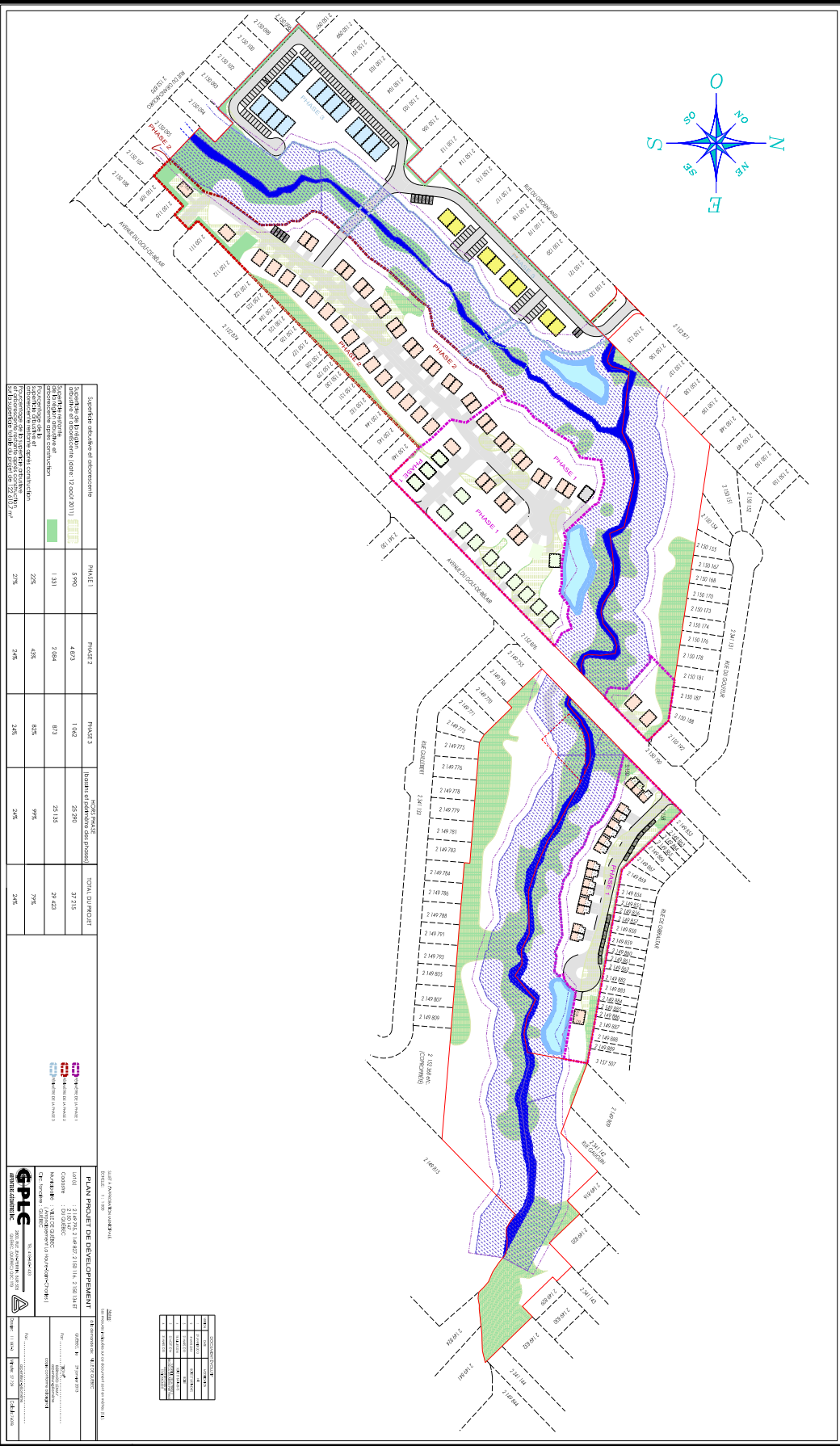
(*article 2*)

DOCUMENT NUMÉRO 3

DOCUMENT NUMÉRO 3

**PARTIE DU TERRITOIRE CONSTITUÉE
DES LOTS NUMÉROS 2 149 795, 2 149 827, 2 150 116,
2 150 134 ET 2 150 147
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

PLANS DE CONSTRUCTION



Éléments	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3	PHASE FINALE	TOTAL (21 PHASES)
Nombre de lots à construire	5796	4 873	1 062	25 290	37 221
Surface de lots à construire (en m ²)	1 331	2 884	873	21 134	29 422
Surface de lots à construire (en ha)	226	495	626	796	2143
Surface de lots à construire (en acres)	276	345	245	245	245

GPIC 3000, rue Saint-Jacques, Québec, QC G1R 4K1
 Tél. : (514) 399-3333
 Fax : (514) 399-3334
 www.gpic.qc.ca

ANNEXE VI
LOTS NUMÉROS 214979, 214982, 215011, 215014 ET 215017 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS

No du règlement : R.C.A.6V.Q. 4 No du plan : 8 RCA6VQ4PC03B
 Préparé par : M.M. Échelle : _____

 Directeur
 Service de l'aménagement du territoire



**SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
 DU TERRITOIRE
 DIVISION DE L'URBANISME**

Plan de reboisement - Les boisés du Golf

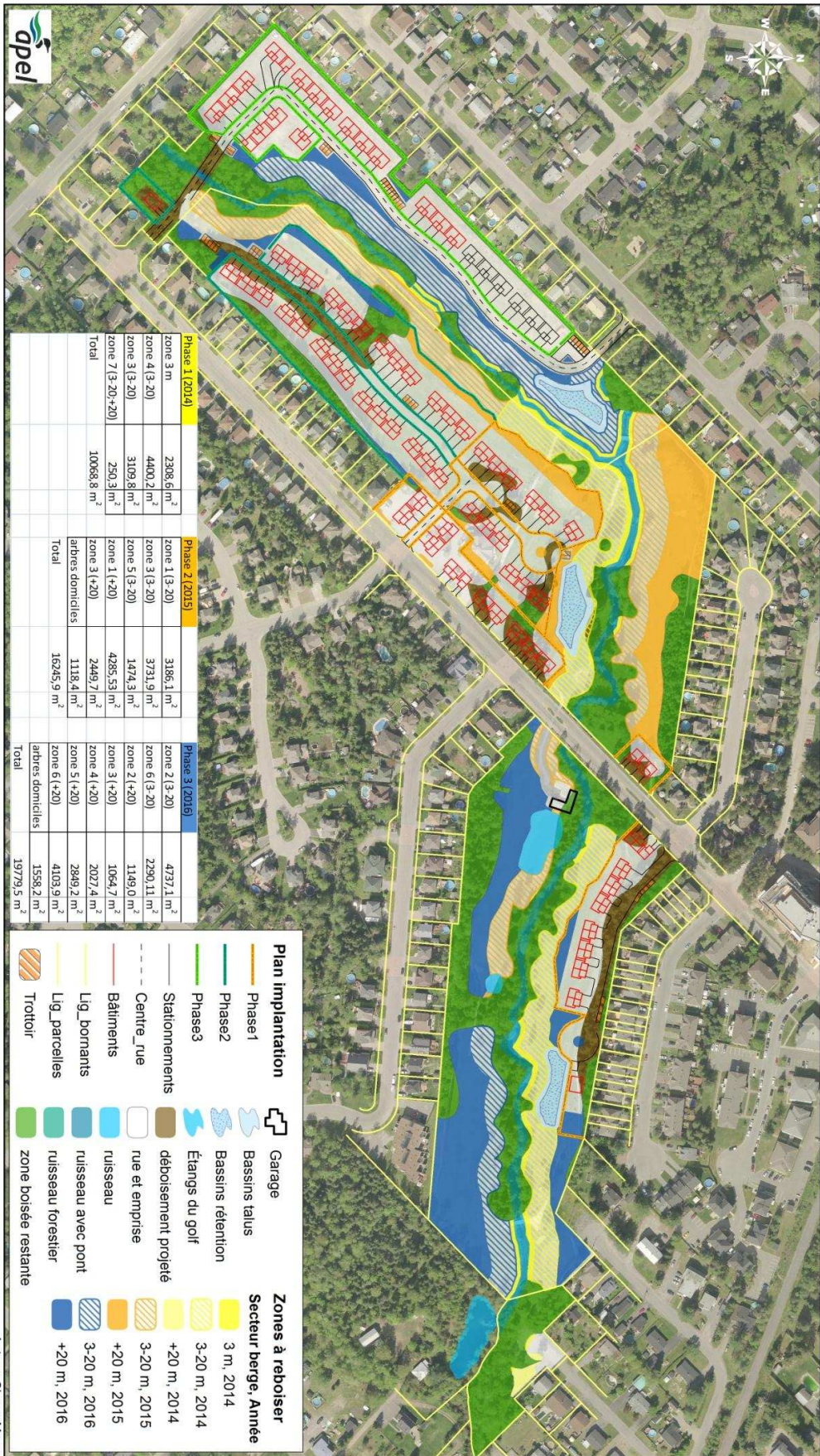


Figure 6 - Plan de reboisement par phases.

Echelle: 1:2 800



Auteur: Simon Magnan
Date: 6 février 2013
Sources: APEL, G.P.L.C Inc. GENIVAR et Ville de Québec.

ANNEXE VI

LOTS NUMÉROS 2149795, 2149827, 2150116, 2150134 ET 2150147 - PLANS DE CONSTRUCTION APPRouvÉS



SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIVISION DE L'URBANISME

No du règlement : R.C.A.6V.Q. 4
Préparé par : M.M.

No du plan : RCA6VQ4PC03C
Échelle : _____

Directeur
Service de l'aménagement du territoire

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme afin d'approuver un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 2 150 116, 2 150 134 et 2 150 147 du cadastre du Québec.

Le territoire visé est délimité approximativement au nord de la rue du Groënland, par les rues du Grand-Bourg et Guillebert à l'ouest, à l'est par les rues du Golfeur et de Gibraltar et au sud par l'avenue du Golf-de-Bélair et les propriétés situées sur la rue Gaboury.

Ce règlement assujettit cette approbation à certaines conditions. Ainsi, la réalisation en trois phases du projet est soumise à l'obligation de compléter une phase antérieure à au moins 80 % avant d'entreprendre la suivante. En outre, l'acceptation d'une phase est conditionnelle à l'obligation de démontrer que 23.5 % du couvert boisé existant est maintenu aux termes de la réalisation du projet.

Finalemt, l'acceptation du projet est soumise à l'obligation de fournir une garantie financière assurant la réalisation des travaux de reboisement du ruisseau Savard.

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