

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU****QUARTIER DE LAIRET****ZONE VISÉE : 17003Mb****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4****RESPONSABLE : MARIE-PIER LAROSE**

Fiche n° 1

N° dossier: 2205-503

VERSION DU 2022-05-17

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

ZONE ENCADRANT UNE PARTIE DE LA 1^{RE} AVENUE, SITUÉE AU SUD DE LA RUE DE LA SAPINIÈRE-DORION OUEST ET AU NORD DU CHEMIN DE FER ET DE LA 26^E RUE.

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

La zone 17003Mb est une zone mixte offrant une multitude d'usages. Cette zone autorise notamment l'habitation (H1) sans localisation prescrite à l'intérieur d'un bâtiment, ainsi que des usages liés aux commerces associés aux véhicules automobiles, notamment le poste de carburant (C31). De plus, elle autorise plusieurs autres usages commerciaux et publics.

Cette zone est située sur le territoire de la Vision d'aménagement du secteur de la 1^{re} Avenue. Reliant le centre-ville à l'arrondissement de Charlesbourg, la 1^{re} Avenue est également un lien nord-sud important du territoire de la ville. Ce milieu urbain, dense et habité, situé à proximité du centre-ville et du réseau de transport en commun, offre plusieurs potentiels de développement. En effet, plusieurs possibilités de réaménagement sont actuellement à considérer : certains bâtiments de moindre qualité, des terrains vacants, des aires de stationnement de surface ou des sites déstructurés.

Carte 1 : Territoire de la Vision d'aménagement du secteur de la 1^{re} Avenue

La Vision d'aménagement est actuellement en phase d'avant-projet et mènera, à terme, à une révision globale de la réglementation en matière de zonage afin de mettre en œuvre les orientations et les objectifs qui émaneront du document final de la Vision.

Toutefois, puisque cette révision globale s'effectuera seulement à la suite de l'adoption de la Vision, il est proposé d'ajuster immédiatement certaines normes de la réglementation de zonage qui pourraient être en contradiction avec les grandes orientations et objectifs qui ont déjà été annoncés.

En effet, dans le cadre de la consultation en amont de la Vision d'aménagement du secteur, réalisée à la fin de l'année 2020, qui visait à recueillir les besoins et les préoccupations des citoyens concernant l'avenir du territoire, un enjeu avait été mis de l'avant relativement à la vitalité des artères commerciales du territoire. Ainsi, l'orientation présentée découlant de cet enjeu visait à *soutenir la vitalité des artères commerciales*.

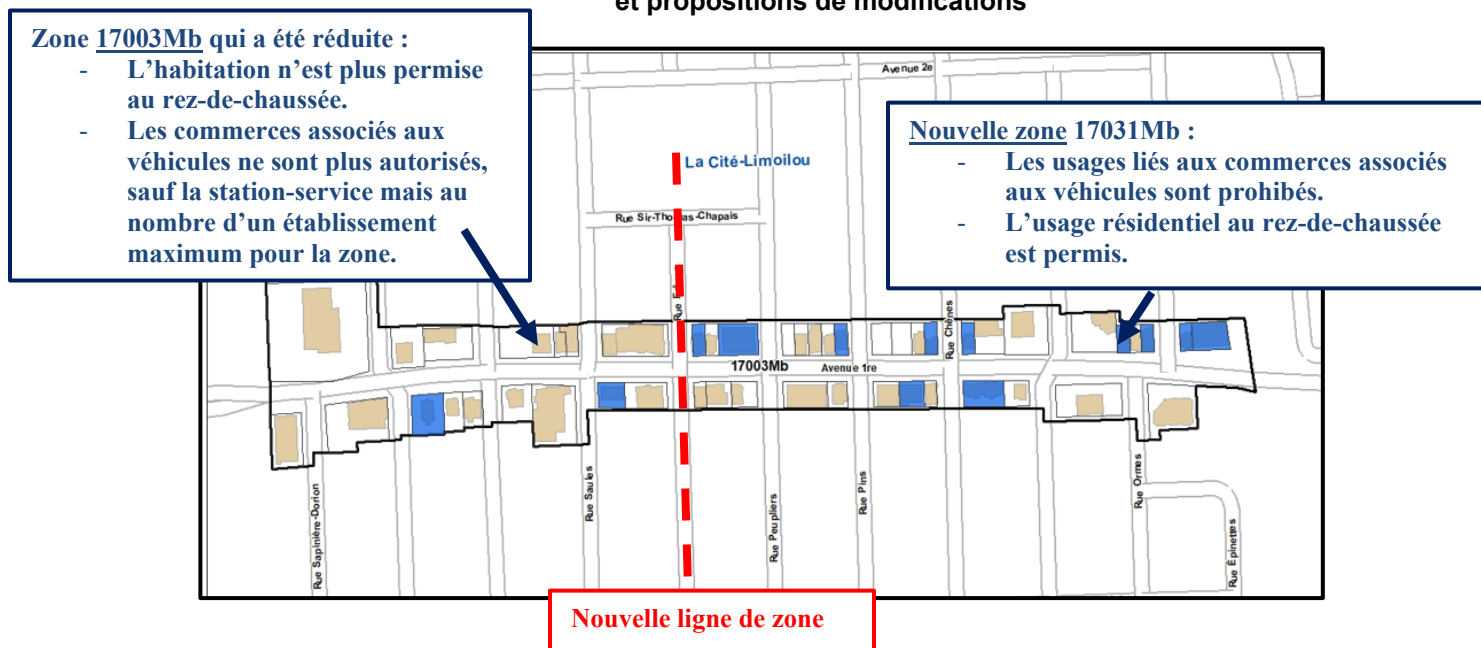
Ainsi, deux modifications sont proposées par cette présente proposition de modification, soit de retirer les usages résidentiels au rez-de-chaussée des bâtiments et de retirer les usages en lien avec les commerces automobiles. En effet, l'objectif de consolider l'obligation commerciale au rez-de-chaussée sur une portion de la 1^{re} Avenue s'inscrit en cohérence avec cette volonté, de même que le retrait de certains usages qui sont moins cohérents avec une artère commerciale animée.

Cependant, concernant l'obligation du rez-de-chaussée commercial, il est proposé de limiter la zone d'obligation entre la rue des Frênes (Est-Ouest) et la limite actuelle de la zone 17003Mb, soit à la hauteur de la friche d'*Hydro-Québec* de la 41^e Rue. Une analyse sur le dynamisme commercial sera effectuée en collaboration avec le Service du développement économique et des grands projets sur la pertinence d'étendre cette obligation dans le cadre de la démarche d'élaboration de la Vision d'aménagement. Par la suite, d'autres ajustements pourront être amenés lors de la révision globale de la réglementation. En outre,

seulement deux bâtiments seront ainsi dérogatoires pour leur usage résidentiel au rez-de-chaussée (ces bâtiments sont en bleu sur la Carte 2 ci-dessous). Une modification de la ligne de zone doit donc être réalisée afin de créer une nouvelle zone Mb.

De plus, le retrait des usages liés aux commerces de véhicules est aussi en cohérence avec la Vision. Les retraits de ces usages se feront donc dans les deux zones, où certains terrains vacants pourraient être propices à accueillir de tels usages. Toutefois, un poste d'essence est déjà implanté dans la partie nord, qui est plus commerciale. Un contingentement au nombre actuel (1 établissement) sera alors proposé dans cette partie. De plus, un commerce de réparation automobile est déjà présent dans la partie sud, mais il est actuellement en droits acquis, puisque cet usage n'est pas autorisé à la grille de spécifications de la zone visée.

Carte 2 : Bâtiments ayant un rez-de-chaussée résidentiel (zone 17003Mb) et propositions de modifications



MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modification au plan de zonage

- Créer une nouvelle zone mixte (17031Mb) à partir de la partie sud de l'actuelle zone 17003Mb, soit de la rue des Frênes (Est-Ouest) jusqu'au chemin de fer.

Modifications aux grilles de spécifications

17003Mb

- Ajouter la localisation 2, 2 + au groupe d'usages H1 *logement*.
- Retirer le groupe d'usages C33 *Vente ou location de véhicules légers*.
- Retirer le groupe d'usages C34 *Vente ou location d'autres véhicules*.
- Retirer le groupe d'usages C35 *Lave-auto*.
- Ajouter l'usage contingenté : Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 *Poste de carburant* est d'un - article 301

Nouvelle zone 17031Mb

- Retirer le groupe d'usages C31 *Poste de carburant*.
- Retirer le groupe d'usages C33 *Vente ou location de véhicules légers*.
- Retirer le groupe d'usages C34 *Vente ou location d'autres véhicules*.
- Retirer le groupe d'usages C35 *Lave-auto*.
- Retirer l'usage associé Un usage du groupe C36 atelier de réparation est associé à un usage du groupe C31 poste de carburant - article 227