

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONES VISÉES : 37107Rb ET 37114Rb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

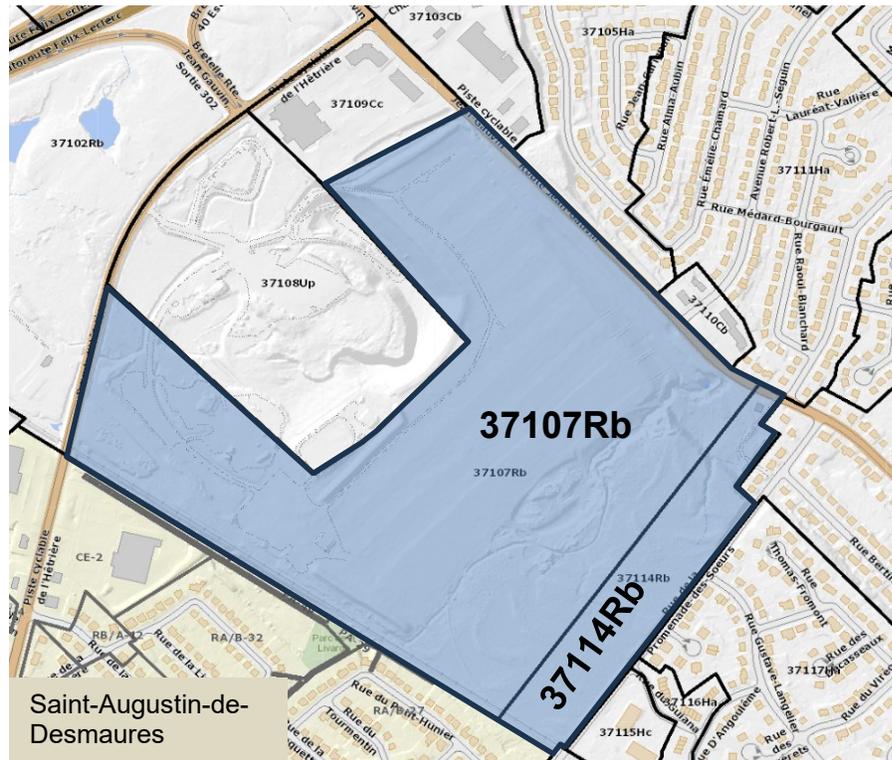
Fiche n° 2

N° de dossier 2405-3722

VERSION DU 2024-10-23

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

Les zones visées sont situées à l'intérieur du quadrilatère formé par la rue de l'Hêtrière, la route Jean-Gauvin, la rue de la Promenade-des-Sœurs et la voie ferrée.



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

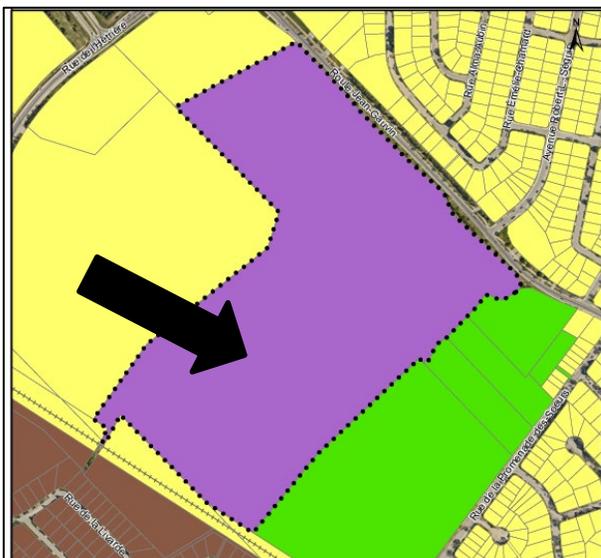
EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le site de l'ancien dépôt de matériaux secs de Cap-Rouge appartenant à Veolia pourra éventuellement être requalifié, dans le respect de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE). Cette requalification devra se faire en cohérence avec les objectifs de canopée, les usages adjacents, ainsi que les contraintes découlant de l'ancienne fonction du site. Dans l'objectif de maintenir la canopée existante et de préserver les milieux humides et hydriques qui ponctuent le boisé de la Promenade-des-Sœurs, ce dernier est quant à lui voué à être préservé. Enfin, la partie du boisé qui n'est pas concernée par des milieux naturels d'intérêt pourra quant à elle être vouée à la pratique d'activités récréatives.

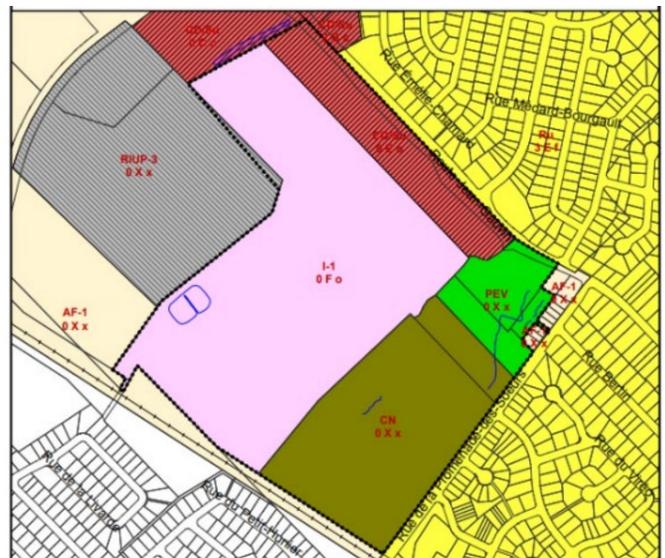
Le *Règlement R.A.V.Q. 1657* modifiant le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* (SADr) visant à créer une aire de grande affectation du territoire *Industrie et commerce* à même une partie d'une aire de grande affectation du territoire *Parc et espace vert*, est entré en vigueur le 11 juillet 2024. Cette nouvelle aire d'affectation du territoire couvre le site de l'ancien dépôt de matériaux secs situé à l'intérieur du quadrilatère formé par la rue de l'Hêtrière, la route Jean-Gauvin, le boisé adjacent à la rue de la Promenade-des-Sœurs et la voie ferrée.

Afin de se conformer au SADr et d'encadrer l'implantation d'entreprises de hautes technologies et de commerce de détail et services sur l'ancien dépôt de matériaux secs de manière harmonieuse et cohérente avec les quartiers résidentiels avoisinants, une modification doit maintenant être apportée au *Plan directeur d'aménagement et de développement* (PDAD), ainsi qu'au *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme* (R.C.A.3V.Q. 4).

Grande affectation du territoire					
	Centre-ville		Urbain - Québec - Lac Saint-Charles		Hameau mixte agricole 1
	Pôle urbain régional (Sainte-Foy, Belvédère, Wilfrid-Hamel/Laurentienne, D'Estimauville, Lebourgneuf)		Urbain - Saint-Augustin-de-Desmaures		Hameau mixte agricole 2
	Corridor structurant 1		Commerce majeur		Hameau mixte forestier 1
	Corridor structurant 2		Équipement majeur (ExpoCité, Cité universitaire, Zones portuaires et aéroportuaire)		Hameau mixte forestier 2
	Corridor structurant 3		Campus technologique		Agriculture
	Urbain - Québec		Industrie et commerce		Conservation naturelle
	Urbain - L'Ancienne-Lorette		Hameau résidentiel agricole		Parc et espace vert
			Hameau résidentiel forestier		Forêt
					Territoire touché
					(À titre indicatif seulement)



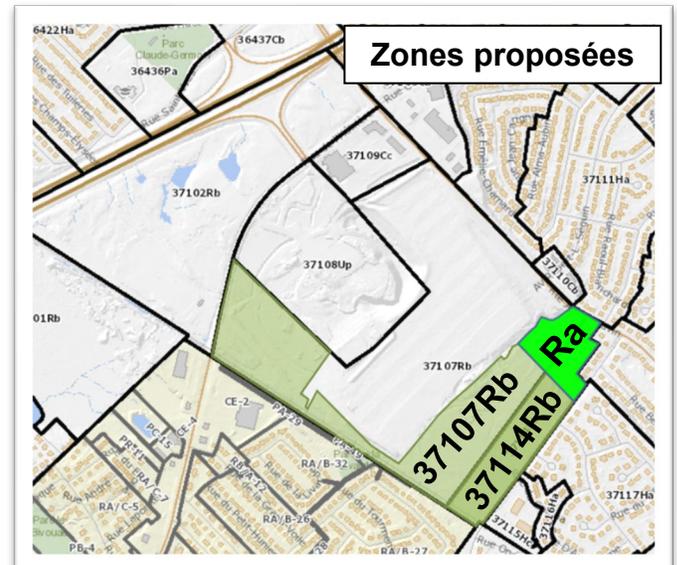
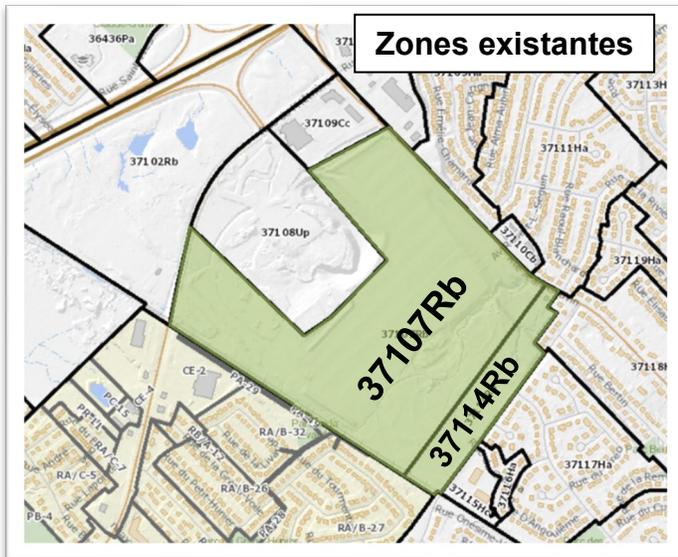
Carte illustrant la modification du SADr



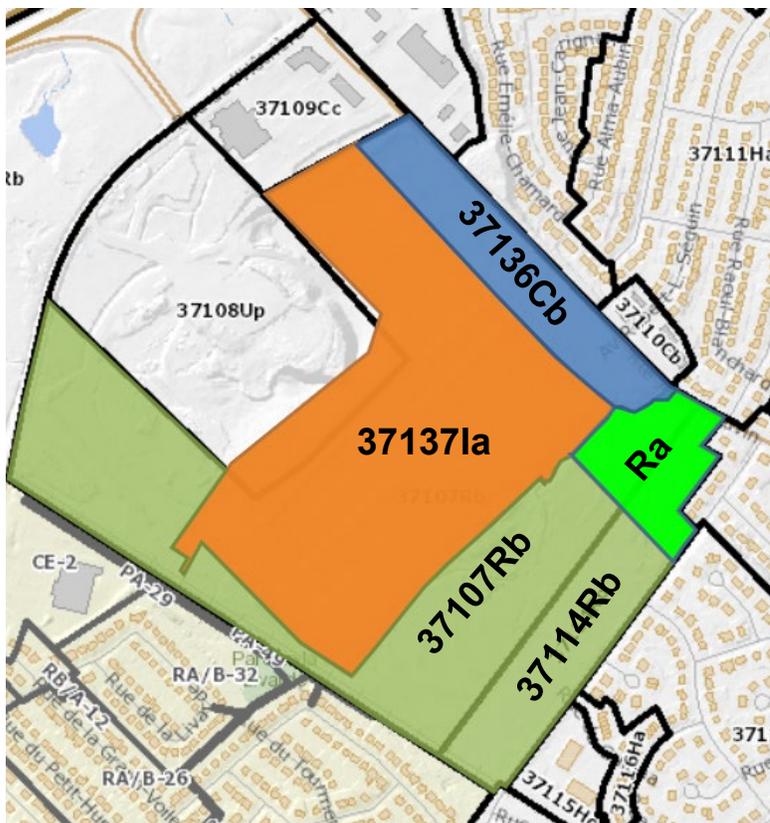
Carte illustrant la modification du PDAD

D'abord, la création d'une zone récréative de loisirs est proposée, soit la zone **37138Ra**, correspondant à l'aire d'affectation *Récréation, parc et espace vert* (PEV) au PDAD. Cette dernière qui comprend majoritairement le terrain appartenant à la Ville est vouée à la pratique d'activités récréatives. Seuls les groupes d'usages *R1 Parc*, ainsi qu'un usage spécifiquement autorisé *Centre de vélo de montagne* y seront permis.

Conséquemment, les zones 37107Rb et 37114Rb sont réduites pour permettre la création de cette zone *Récréation de loisirs*. La préservation du boisé et des milieux humides et hydriques présents dans ces deux zones (*Récréation de conservation*) est assurée, puisque la réglementation ne permet que les groupes d'usages *R1 Parc* et *R4 Espace de conservation naturelle*.



Également, deux nouvelles zones seront créées à même la zone 37107Rb, soit les zones **37136Cb** et **37137la**, afin de s'ajuster aux aires d'affectation industrielle et commerciale identifiées au PDAD.



La zone **37136Cb**, le long de la route Jean-Gauvin, est d'une profondeur d'environ 85 mètres. Elle comprend une partie de l'emprise de la route Jean-Gauvin, ainsi qu'une partie du lot 5 830 993 sur une profondeur d'environ 70 mètres à partir de la route Jean-Gauvin. Cette dernière aura une vocation commerciale, en cohérence avec les usages déjà présents dans ce secteur.

La zone **37137la**, quant à elle, visera à accueillir des usages industriels de haute technologie, qui répondront aux besoins de la Ville identifiés par le Service du développement économique et des grands projets. Ces activités sont fortement associables à des activités de bureau, limitant ainsi l'impact dans le milieu environnant. Pour cette raison, aucun type d'entreposage extérieur n'y sera autorisé.

Afin de préserver les parties boisées existantes dans la nouvelle zone, le long de la voie ferrée et de la zone 37114Rb, ces dernières seront identifiées comme des zones boisées à conserver sur un plan qui sera joint en annexe du règlement de zonage. Le secteur boisé existant le long de la voie ferrée contribuera à diminuer l'impact visuel que pourraient avoir de nouveaux bâtiments par rapport au milieu résidentiel voisin.



MODIFICATIONS PROPOSÉES

1. Création de la zone **37138Ra** correspondant aux lots 1 694 097, 1 694 095, 4 180 090 et 5 830 992, à même une partie des zones 37107Rb et 37114Rb.
2. Pour la nouvelle zone **37138Ra**, prévoir les spécifications suivantes :
 - Permettre les usages suivants :
 - *R1 Parc*;
 - Un usage spécifiquement autorisé de *Centre de vélo de montagne*.
 - Dans la section *Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules*, spécifier les éléments suivants :

- Type *Général*.
 - Spécifier le type d'affichage *Type 9 Public ou récréatif*.
3. Identifier la zone boisée à conserver en suivant la canopée existante dans les aires identifiées par les lignes blanches au plan ci-haut.
 4. Création de la zone **37136Cb**, à même une partie de la zone 37107Rb, d'une profondeur d'environ 85 mètres, comprenant une partie de l'emprise de la route Jean-Gauvin, ainsi qu'une partie du lot 5 830 993 sur une profondeur d'environ 70 mètres à partir de la route Jean-Gauvin.
 5. Pour la nouvelle zone **37136Cb**, prévoir les spécifications suivantes :
 - Permettre les groupes d'usages suivants :
 - *C1 Services administratifs*;
 - *C2 Vente au détail et services*;
 - *C3 Lieu de rassemblement*;
 - *C20 Restaurant*;
 - *I2 Industrie artisanale*.
 - Dans la section *Bâtiment principal*, spécifier les éléments suivants :
 - Marge avant : 6 mètres;
 - Marge latérale : 4,5 mètres;
 - Marge arrière : 12 mètres;
 - Hauteur minimale : aucune;
 - Hauteur maximale : 15 mètres;
 - Aire verte minimale : 20 %.
 - Dans la section *Dispositions particulières*, spécifier les éléments suivants :
 - Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547;
 - Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548.
 - Dans la section *Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules*, spécifier les éléments suivants :
 - Type *Général*;
 - L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634.
 - Spécifier le type d'affichage *Type 6 Commercial*.
 - Dans la section *Autres dispositions particulières*, inscrire l'article suivant :
 - Protection des arbres en milieu urbain - article 702.
 - Dans la section *Autres dispositions particulières*, inscrire *100 % de la superficie d'un boisé identifié à l'annexe VIII doit être conservée - article 698.0.1*.
 6. Création de la zone **37137Ia**, à même une partie de la zone 37107Rb, comprenant le lot 1 696 875, ainsi qu'une partie du lot 5 830 993 du cadastre du Québec.
 7. Pour la nouvelle zone **37137Ia**, prévoir les spécifications suivantes :
 - Permettre les groupes d'usages suivants :
 - *I1 Industrie de haute technologie*;
 - *I2 Industrie artisanale*.

- Permettre un usage associé :
 - Un usage du groupe *C1 Services administratifs* est associé à un usage de la classe *Industrie* - article 261.0.1;
 - Un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe *Industrie* - article 258.

 - Dans la section *Bâtiment principal*, spécifier les éléments suivants :
 - Marge avant : 6 mètres;
 - Marge latérale : 3 mètres;
 - Marge arrière : 6 mètres;
 - Hauteur minimale : aucune;
 - Hauteur maximale : 15 mètres;
 - Pourcentage d'occupation au sol minimal : 25 %;
 - Aire verte minimale : 20 %.

 - Dans la section *Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules*, spécifier les éléments suivants :
 - Type *Général*;
 - L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634.

 - Spécifier le type d'affichage *Type 5 Industriel*.

 - Dans la section *Autres dispositions particulières*, inscrire *100 % de la superficie d'un boisé identifié à l'annexe VIII doit être conservée* - article 698.0.1.
8. Dans la grille de spécifications de la zone **37107Rb**, apporter la modification suivante :
- Dans la section *Autres dispositions particulières*, inscrire *100 % de la superficie d'un boisé identifié à l'annexe VIII doit être conservée* - article 698.0.1.