

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

QUARTIER DES CHÂTELS

ZONE VISÉE : 64118Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 4

RESPONSABLE : CHANTAL POIRIER

Fiche n° 1

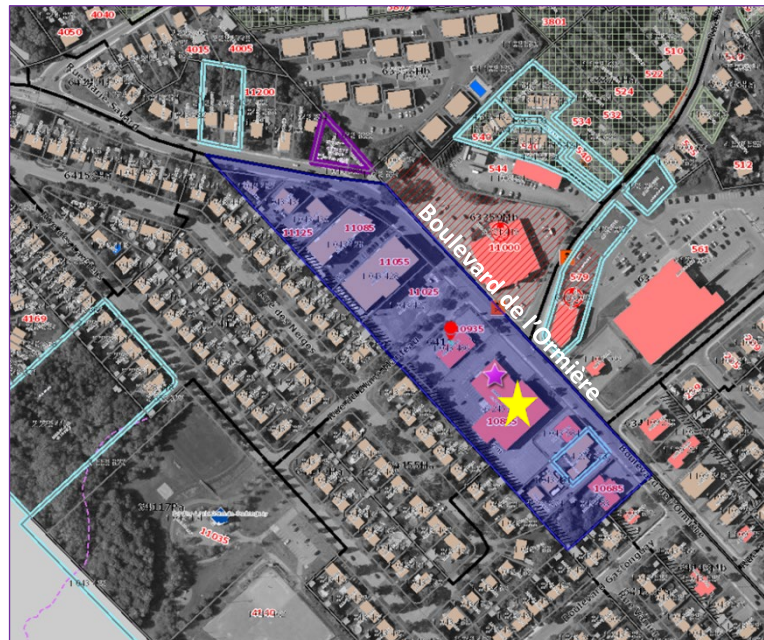
No dossier 2303-1802

VERSION DU 2023-05-11

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 64118Mb est située au nord du boulevard Gastonguay, à l'ouest du boulevard de l'Ornière, au sud du boulevard Saint-Claude et à l'est de la rue des Neiges.



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

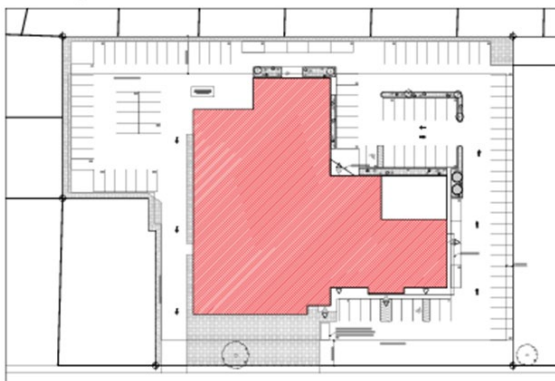
EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'objet de la modification vise à retirer la superficie maximale de plancher de 2 000 mètres carrés afin de permettre l'ajout de trois salles de projection supplémentaires en lien avec le réaménagement du cinéma Le Clap. Le tout, en complémentarité avec des activités multidisciplinaires telles qu'une librairie, un café, une zone E-sports et des espaces de rassemblements.

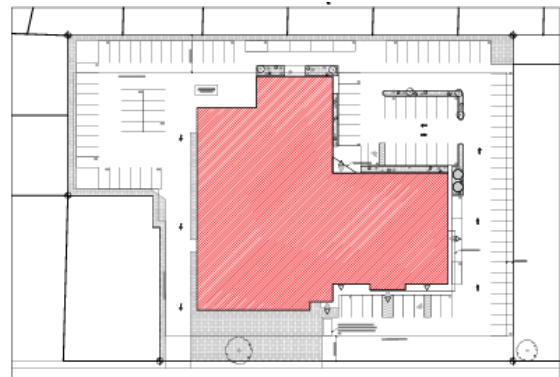
Le lot concerné est localisé dans la zone 64118Mb qui est une petite zone composée de 13 propriétés majoritairement commerciales et résidentielles de moyenne densité.

L'usage cinéma, concerné par la demande fait partie du groupe *C3 Lieu de rassemblement* comprenant, notamment les usages suivants : une salle de spectacle, de cinéma ou de théâtre. La superficie maximale de plancher autorisée à la grille de spécifications pour l'usage *C3 Lieu de rassemblement* est de 2 000 mètres carrés avec une majoration de 10 %, donc 2 200 mètres carrés.

L'occupation de l'entièreté du bâtiment existant par l'usage *C3 Lieu de rassemblement* ne pose pas d'enjeu du point de vue de l'occupation au sol, car le changement demandé a pour effet d'interchanger des superficies d'occupation de plancher intérieures existantes sans aucune modification de sa volumétrie et de son implantation qui demeurent inchangées; seuls certains changements de l'architecture sont prévus. Plus précisément, ce réaménagement se fera principalement à même la superficie qui était occupée par de l'entreposage d'équipement motorisé.



Superficie autorisée (± 2 000 m²)



Superficie souhaitée (± 3 000 m²)

L'ajout de cette superficie permettra de consolider les aires d'occupation intérieure par la mise en place d'une nouvelle aire de restauration, d'un café et d'une zone E-Sports en plus d'offrir trois nouvelles salles de projection. Selon les requérants, cette phase viendrait compléter les modifications déjà apportées au bâtiment dans l'objectif d'offrir un cinéma contemporain.

Plutôt que de fixer une superficie maximale de plancher, il a été plutôt convenu de retirer cette dernière afin de permettre plus de souplesse, d'autant plus que les risques associés à l'implantation d'un nouveau lieu associé à un lieu d'usages *C3 Lieu de rassemblement* dans la zone sont peu probables, considérant la disponibilité des terrains. Les autres normes de la grille de spécifications 64118Mb dont la hauteur à deux étages, plus particulièrement, vont limiter le volume du bâtiment.

Le principal enjeu réside dans le besoin de cases de stationnement minimales requises. L'aire de stationnement aménagée dans la cour arrière existe déjà. De plus, depuis le 4 mai 2017, la réglementation exige l'aménagement d'un écran visuel sur une partie de la limite ouest de la zone (R.C.A.6V.Q. 185). Cet écran est aménagé (voir annexe).

La nouvelle occupation du bâtiment aura pour effet d'augmenter les besoins en stationnement. Le nombre requis de cases est de 127 alors qu'il y a 112 cases projetées, donc 15 cases manquantes.

Le nombre de cases de stationnement ne peut pas faire l'objet d'une demande de dérogation mineure (R.V.Q. 2504, art. 4).

La participation au fond de stationnement a été évaluée, mais compte tenu de la desserte en transport en commun et la présence d'une zone de Flexibus qui en font un avantage, il a été convenu de ne pas prescrire un nombre minimal de cases de stationnement pour une partie de la zone 64118Mb.

Pour ce faire, la subdivision de la zone 64118Mb en deux, à partir de la rue du Blanc Manteau, permet dans la partie nouvellement créée au sud d'ajouter l'article 596.0.1 permettant ainsi de n'exiger aucun nombre minimal de cases de stationnement par la même occasion les dispositions réglementaires de la grille pourront être révisées.

MODIFICATION PROPOSÉE

- **Création de la nouvelle zone 64169Mb à même une partie de la zone 64118Mb.**



- **Création de la nouvelle grille de spécifications 64169Mb.**

Reprendre les normes de la grille de spécifications 64118Mc à l'exception des modifications suivantes :

- Retirer, pour l'usage *C3 Lieu de rassemblement*, la superficie maximale de plancher par établissement de 2 000 mètres carrés.

- Ajouter la disposition particulière à la section intitulée « Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules de la grille de spécifications « Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit pour le groupe d'usage suivant : *C3 Lieu de rassemblement* – article 596.0.1 ».
- Retirer la Classe « Commerce associé aux véhicules automobiles ainsi que l'usage *C36 Atelier de réparation* ».
- Retirer l'usage contingenté : Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe *C36 Atelier de réparation* est d'un – article 301.