

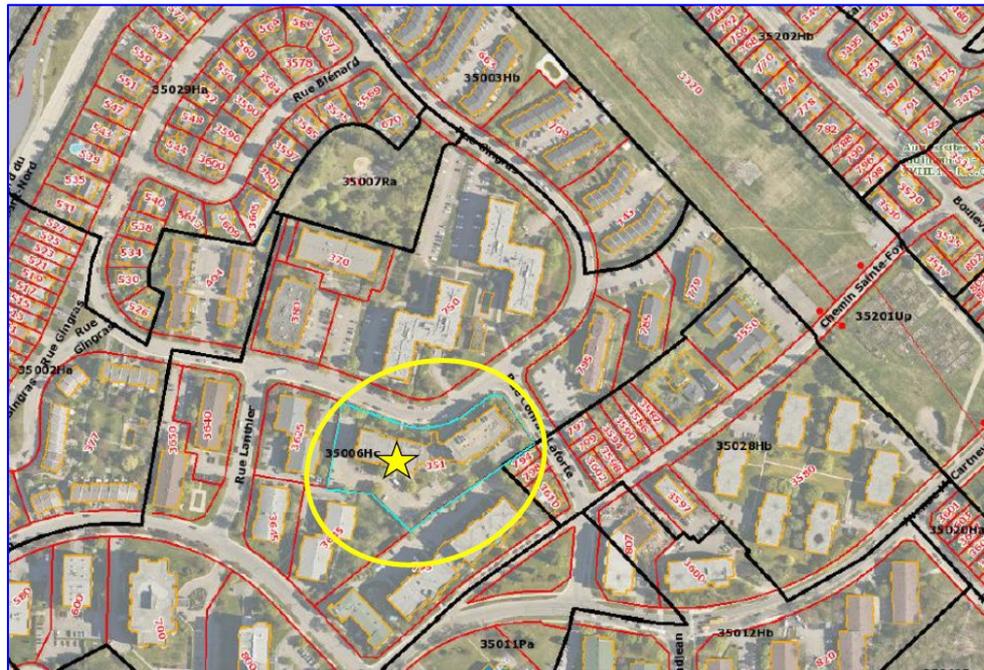


Conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy Opinion et assemblée publique de consultation LAU

Mardi 14 mai 2024



Modification à la grille de spécifications de la zone 35006Hc – 351-361 rue Gingras



Modification à la grille de spécifications de la zone 35006Hc – 351-361 rue Gingras

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

Activité concernant les modifications réglementaires

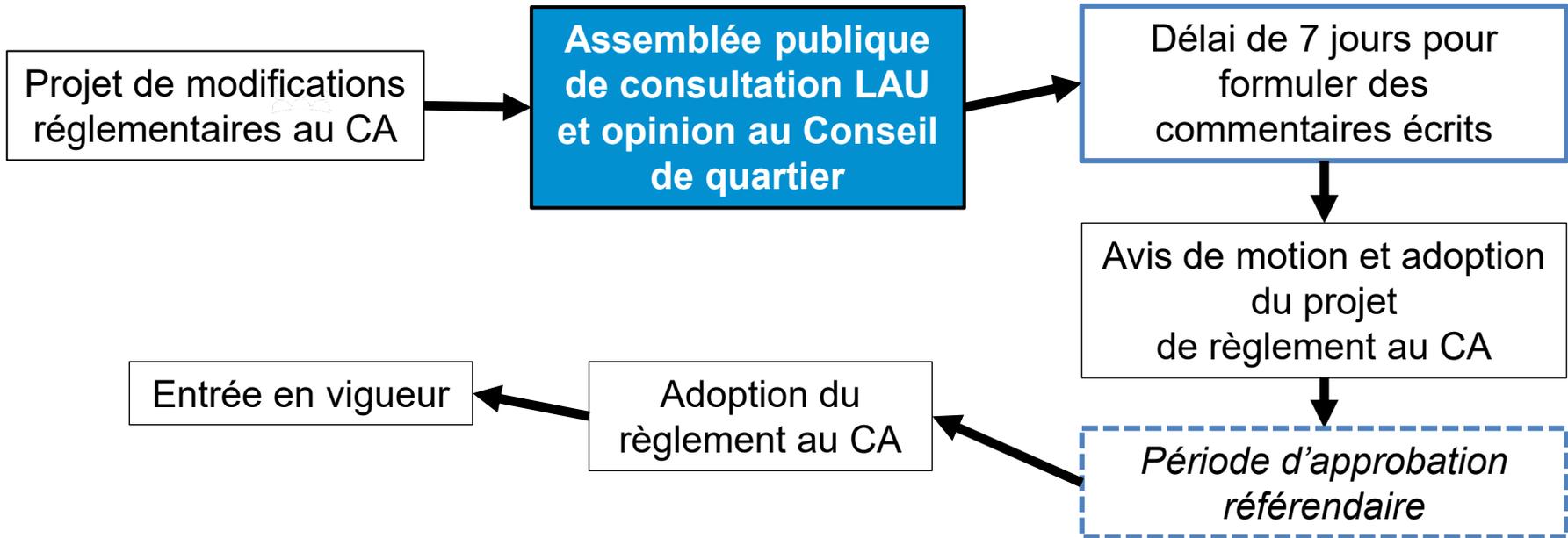
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Opinion du conseil de quartier (lorsqu'il y en a un)

Objectif de l'activité



Réglementation d'urbanisme

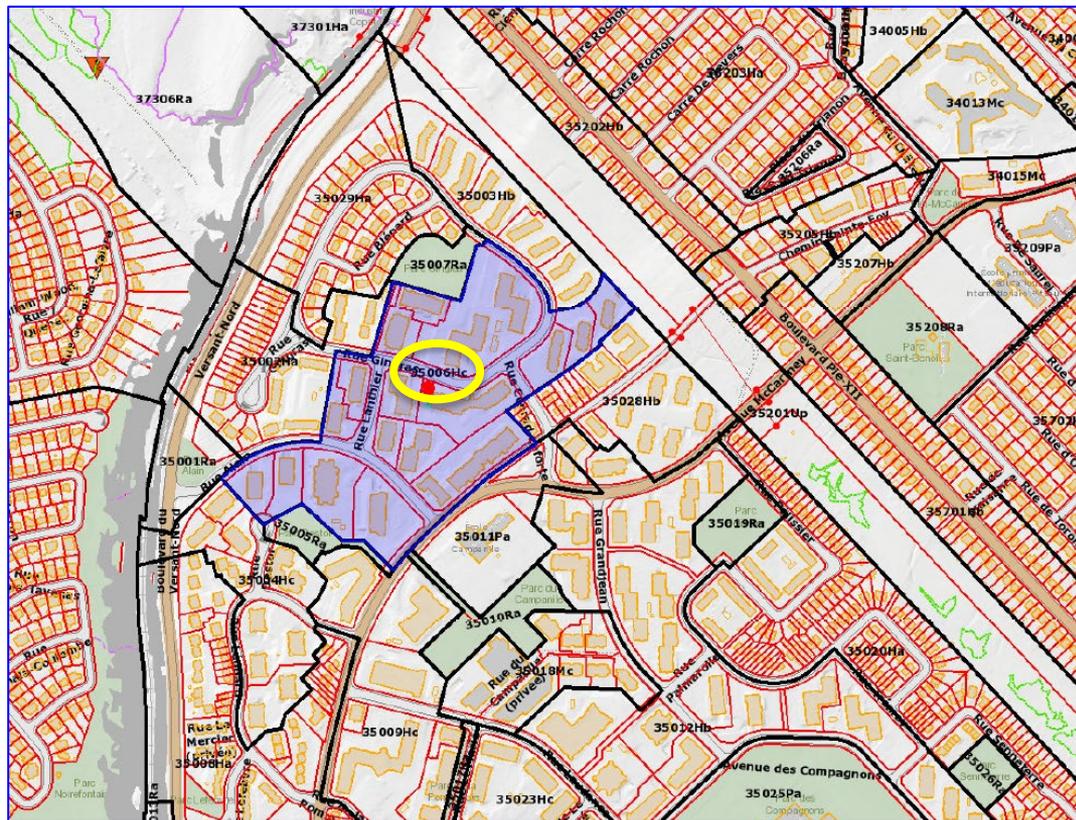
Activités concernant les modifications réglementaires



Projet : localisation et historique

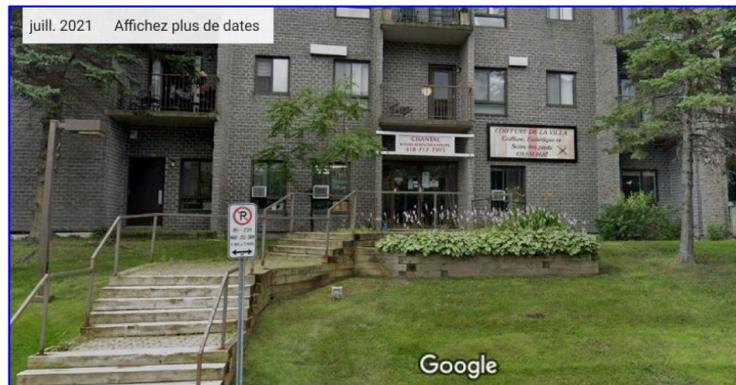
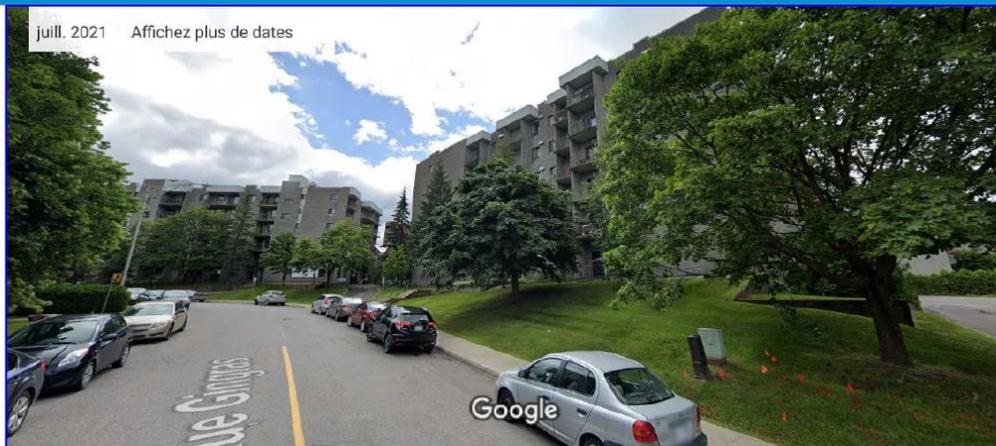
Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.
- District de la Pointe-de-Sainte-Foy.
- Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy.
- Zone 35006Hc: à l'est et au sud du boul. du Versant-Nord, à l'ouest du boul. Pie-XII, et au nord du chemin Sainte-Foy.



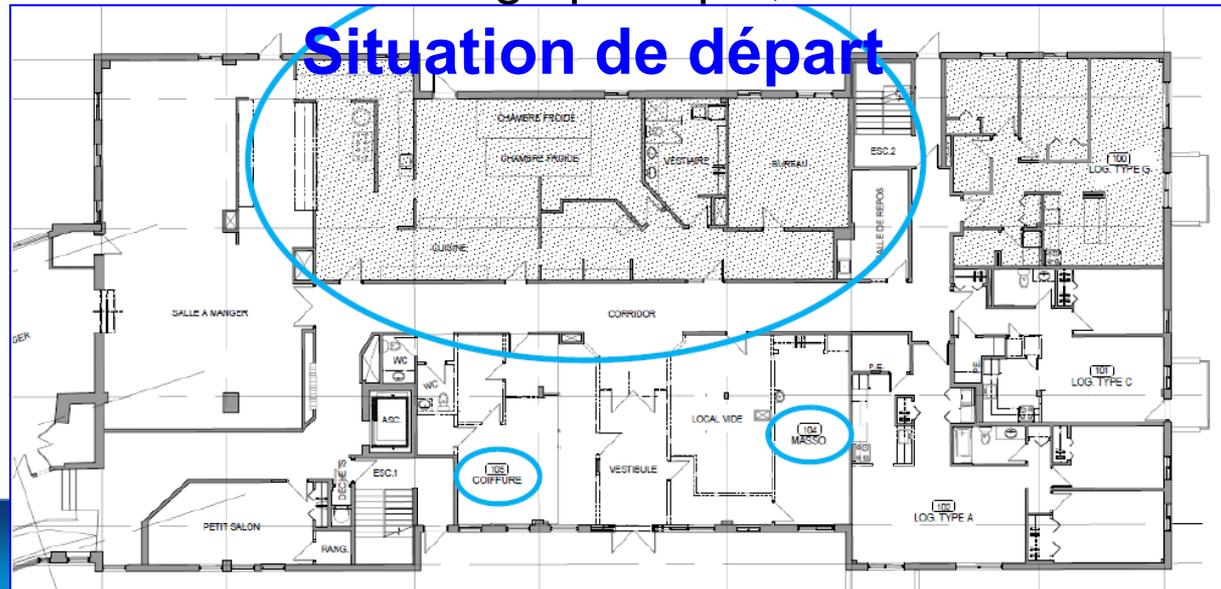
Présentation du projet

- Bâtiment au 351-361 rue Gingras construit en 1992, a servi de résidence pour personnes âgées (RPA) jusqu'en mai 2023.
- Le bâtiment abritait un salon de coiffure-manucure-esthétique et soin des pieds, un bureau de masso-kinésithérapie, et un local pour un traiteur-préparation des repas pour les résidents de la RPA.
- Bâtiment actuellement transformé en offrant uniquement des logements.



Présentation du projet

- Le changement de vocation du bâtiment rend non conformes les 3 usages associés, l'usage principal (RPA) n'étant plus exercé.
- Le nouveau propriétaire du bâtiment désire conserver les activités de traiteur-préparation de repas desservant maintenant une clientèle externe. Les activités deviennent un usage principal, non autorisé dans la zone.



Modifications réglementaires

Analyse réglementaire

Principaux enjeux/éléments considérés

- Le caractère temporel de la situation : traiteur opère depuis 32 ans
 - Aucune plainte n'a été rapportée à la Ville de Québec quant aux activités exercées.
- Les caractéristiques du local concerné : aucun impact supplémentaire d'aller de l'avant avec la modification.
 - Activités exercées au RC, qui ne sont pas directement adjacentes à un logement.
 - Aucune aire de consommation sur place, donc aucune clientèle de l'extérieur.
 - Traiteur-préparation de repas de moins de 200 m² : fait partie du groupe *C2 Vente au détail et services*. Plus de 200 m² : fait partie du groupe *C20 Restaurant*.

Plutôt que d'autoriser les deux groupes d'usages, qui nécessairement pourraient recevoir une clientèle externe, il est proposé d'autoriser uniquement les activités actuellement exercées, en indiquant une superficie maximale pour celles-ci.

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement à la zone 35006Hc, R.C.A.3V.Q. 353

- **Modification à la grille de spécifications de cette zone:**
 - Ajouter, comme usage spécifique, *un service de traiteur ou de préparation d'aliments d'une superficie maximale de 250 mètres carrés.*
- **Contient une disposition susceptible d'approbation référendaire.**

Rien d'autre n'est modifié dans la grille de spécifications pour la zone 35006Hc concernée.

Modifications réglementaires

Modifier la grille de spécifications de la zone 35006Hc



USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment				Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
H1	Logement	Minimum	15	0	0				
		Maximum		0	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1		Parc							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						3	8		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		9 m	5 m			9 m		30 %	5 m ² /log

Situation actuelle

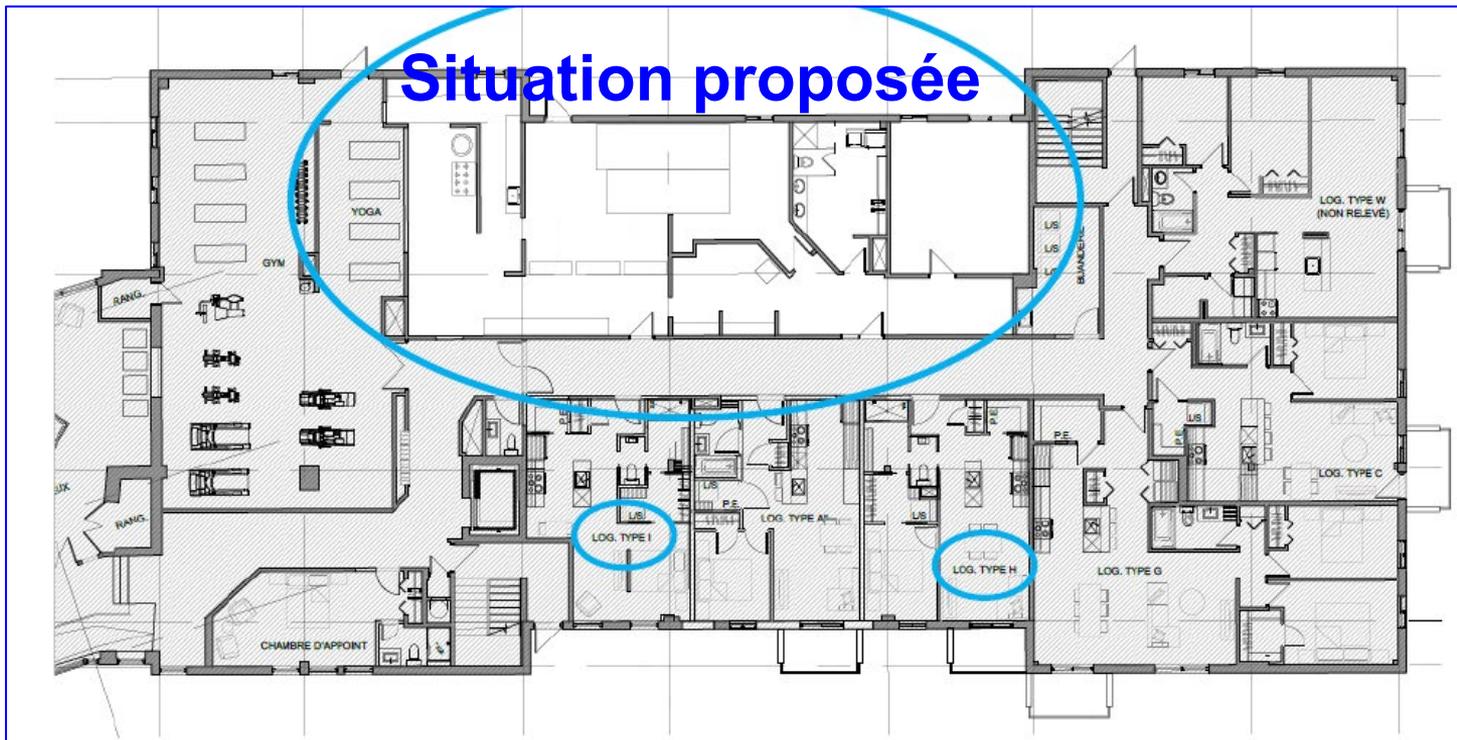


USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment				Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
H1	Logement	Minimum	15	0	0				
		Maximum		0	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1		Parc							
USAGES PARTICULIERS									
Usage spécifiquement autorisé : Un service de traiteur ou de préparation d'aliments d'une superficie maximale de 250 m ²									
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						3	8		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		9 m	5 m			9 m		30 %	5 m ² /log

Situation proposée

Modifications réglementaires

Plan du RC proposé



Modifications réglementaires

Renseignements complémentaires

Solution présentée est celle de moindre impact vs ajouter les groupes *C2 Vente au détail et services* ou *C20 Restaurant*

- **Aucun enjeu pour le quartier**
 - Situation existante depuis 32 ans, aucune nuisance.
 - Aucune clientèle extérieure: aucune problématique de circulation ou de stationnement sur rue.
 - Aucune circulation de véhicules des fournisseurs ou de livraisons.
 - Superficie proposée suffisante pour le requérant à long terme.

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- **Uniquement d'autoriser les mêmes activités dans le même local au 351-361 rue Gingras:**
 - Autoriser ces activités en usage principal.
 - Puisqu'elles ne peuvent plus être exercées en usage associé.
- **Le reste des normes actuelles demeure inchangé.**

Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (avec CQ spécial)	Date (sans CQ spécial)
Approbation du projet de modification	8 avril	8 avril
Demande d'opinion au conseil de quartier	14 mai*	19 juin
Assemblée publique de consultation (LAU)	14 mai	19 juin
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	15 - 21 mai	20 - 26 juin
Avis de motion et adoption du projet de règlement	10 juin	3 juillet
Période de dépôt de requête	12 au 20 juin	Mi-août
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	3 juillet	28 août
Entrée en vigueur du règlement	Juillet	Septembre

***Situation: 24 avril (AGA); 22 mai (absence des membres du CA)**

Merci !

Grille de spécifications

- Zone
35006Hc

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment					
		Minimum	15	0	0				
		Maximum		0	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1		Parc							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						3		8	
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		9 m	5 m			9 m		30 %	5 m ² /log
MARGE DE REcul À L'AXE		Sainte-Foy, Chemin / Sainte-Foy						16 mètres	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
Ru 2 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340							
		Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Sainte-Foy et cette profondeur est de 16 mètres - article 353.0.2							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE		Général							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586							
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE		Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15							
ENSEIGNE									
TYPE		Type 1 Général							
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Protection des arbres en milieu urbain - article 702							

