

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY - SILLERY - CAP-ROUGE

QUARTIER DE L'AÉROPORT

ZONE VISÉE : 32002Ip

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

RESPONSABLE : MAXIME BÉLANGER

Fiche n° 1

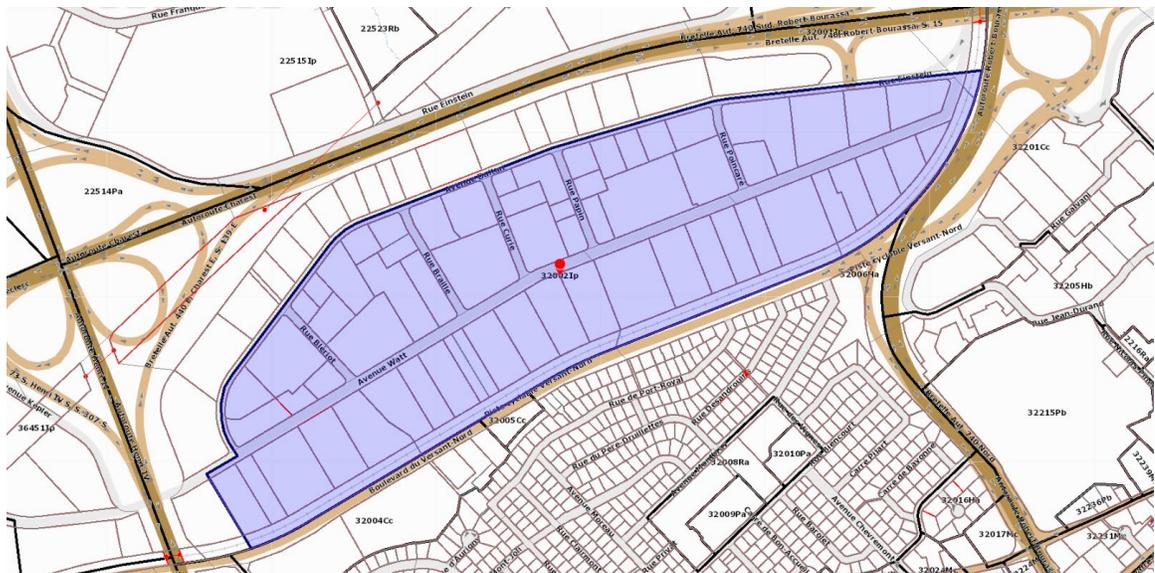
N° Dossier 2302-1587

VERSION DU 2023-04-17

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

- Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 32002Ip se situe approximativement au nord du boulevard du Versant-Nord, à l'est de l'autoroute Henry IV, à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa et au sud de l'avenue Dalton. Elle se trouve à l'intérieur du parc industriel Colbert (secteur est, partie sud).



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'entreprise Gestion Clep inc. est propriétaire de deux bâtiments situés aux 2700 et 2760, avenue Watt, dans lesquels on y effectue la réparation et le remplacement de parebrises, ainsi qu'un service de débosselage et de peinture automobile depuis 1988.

Bien que ces usages étaient permis jusqu'en 2009, les activités qui ont présentement lieu dans ces locaux font partie des groupes d'usages *C36 atelier de réparation* et *C37 atelier de carrosserie*, qui ne sont plus autorisés dans la zone 32002lp. L'entreprise a sollicité les services du cabinet Cain Lamarre pour déposer une demande de modification du règlement de zonage afin de régulariser la situation. Même si les activités exercées pourraient être protégées par droits acquis, l'entreprise juge important de consolider ses droits afin de ne pas nuire à tout nouvel investisseur.

On dénombre plusieurs usages commerciaux liés aux automobiles et aux équipements lourds dans la zone 32002lp, notamment les groupes d'usages *C30 stationnement et poste de taxi*, *C31 poste de carburant*, *C33 vente ou location de véhicules légers* et *C34 vente ou location d'autres véhicules*, ainsi que *C38 vente, location ou réparation d'équipement lourd*. Ces usages sont tout-à-fait compatibles avec les usages C36 et C37. De plus, la zone 32002lp est une zone relativement isolée, car elle est enclavée par trois autoroutes, ainsi qu'un chemin de fer.

Des ajustements quant aux marges avant et arrière sont également proposés afin de régulariser l'ensemble des éléments dérogatoires non seulement des bâtiments visés, mais également ceux de plusieurs bâtiments dérogatoires dans la zone concernée.

MODIFICATION PROPOSÉE

À la grille de spécifications de la zone 32002lp :

- Ajouter aux usages autorisés, les groupes d'usages *C36 atelier de réparation* et *C37 atelier de carrosserie*.
- Diminuer la marge arrière générale de 15 à 7,5 mètres.
- Diminuer la marge avant générale de 9 à 7,5 mètres.
- Abroger la largeur combinée des cours latérales générale.

Grille de spécifications



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-05-19

R.C.A.3V.Q. 311

36451Ip

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs	1100 m ²							
C2	Vente au détail et services	2200 m ²							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL									
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant	500 m ²							
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES									
		Superficie maximale de plancher						Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant	500 m ²							
C33	Vente ou location de véhicules légers	2200 m ²							
C36	Atelier de réparation	2200 m ²							
C38	Vente, location ou réparation d'équipement lourd								
COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE									
		Superficie maximale de plancher						Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C40	Générateur d'entreposage								
INDUSTRIE									
		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
I1	Industrie de haute technologie	4000 m ²							
I2	Industrie artisanale								
I3	Industrie générale								
I4	Industrie de mise en valeur et de récupération								
RECRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
		Un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe Industrie - article 258							
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301							
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		7 m							
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		8 m	4,5 m	9 m		12 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
I-1	O E f	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		0 log/ha		0 log/ha	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547							
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR									
TYPE D'ENTREPOSAGE		BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR							
A		Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°							
B		Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique							
D		Un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, un équipement d'une hauteur de plus de trois mètres, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur							
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 5 Industriel									