

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

QUARTIER VAL-BÉLAIR

ZONES VISÉES : 66144IP ET 66157IP

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

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

Fiche n° 1

N° SDORU 2022-01-003

VERSION DU 2022-03-22

### DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

Zone où le conseil de la ville a compétence

Les zones 66144Ip et 66157Ip se localisent à l'est et au nord du boulevard Pie-XI Nord, de même qu'à sud et à l'ouest de la Route de la Bravoure.

### 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 microbrasserie Archibald, qui appartient à l'entreprise brassicole Labatt, possède un immeuble en copropriété localisé aux 1520-1530, avenue des Affaires. Les gestionnaires de la microbrasserie désirent acheter un terrain vacant appartenant à la Ville de Québec pour y construire un nouveau bâtiment en raison de la croissance des activités de l'entreprise. Le terrain vacant concerné se veut le numéro de lot 5 907 155 du cadastre du Québec (voir illustration ci-dessous). La microbrasserie occuperait un des locaux du bâtiment commercial-industriel locatif, et louerait ainsi les quatre autres locaux pour diverses entreprises offrant des activités autorisées à la grille de spécifications de la zone 66157Ip concernée. Ce lot 5 907 155 est localisé dans le quartier Val-Bélair, faisant partie du district de Val-Bélair.

La vocation du bâtiment projeté, soit cinq locaux avec façade en bordure de l'avenue des Affaires, fait en sorte que des cases de stationnement pour la clientèle de ces locaux doivent se retrouver près des portes accueillant cette clientèle.

Cependant, une note inscrite à la grille de spécification de la zone 66157Ip concernée (ci-jointe), et relative à l'article 634, indique que « *l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé* ».

Dans le but de bien desservir, et de façon sécuritaire, la clientèle des locaux, le requérant demande que cette note relative à l'article 634 soit retirée de la grille de spécifications de la zone 66157Ip concernée par le projet de développement multi-locatif.

### Principaux enjeux/éléments considérés :

- La vocation du bâtiment, qui commande plusieurs accès en façade pour la clientèle.
- L'aire de chargement-déchargement pour ces commerces qui doit se situer à l'arrière du bâtiment projeté. Ainsi le stationnement ne peut se réaliser qu'à l'avant, en bordure de l'avenue des Affaires.
- La faible profondeur du lot concerné fait en sorte que la façade du bâtiment projeté ne peut s'implanter de façon perpendiculaire à l'avenue des Affaires.
- L'analyse des autres lots développés de part et d'autre de l'avenue des Affaires laisse voir que bien que la note relative à l'article 634 soit présente dans les grilles de spécifications des zones 66144Ip et 66157Ip concernées, un certain nombre de situations sont dérogatoires, puisque des aires de stationnement se localisent entre la façade du bâtiment principal et la ligne avant de lot.



## Grille de spécifications 661441p

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE A INCIDENCE ELEVEE C40 Générateur d'entreposage		Superficie maximale de plancher				Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment					
RECREATION EXTERIEURE R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un centre de conditionnement physique est associé à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 256 Une cafétéria est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 257 Une garderie est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 255							
Usage conditionnel :		L'entreposage extérieur de bois, de pièces de métal, de pièces de plastique, de conteneurs, de blocs de béton ou de blocs de remblai accessoire ou associé à un usage principal - articles 287 et 290.1 - Arrondissement de La Haute-Saint-Charles L'entreposage extérieur de terre, de sable, de pierre ou d'une autre matière granuleuse ou organique accessoire ou associé à un usage principal - articles 287 et 290.3 - Arrondissement de La Haute-Saint-Charles Un usage du groupe I1 industrie de haute technologie ou du groupe I3 industrie générale - articles 287 et 290.2 - Arrondissement de La Haute-Saint-Charles L'entreposage ou le stationnement extérieur d'un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, d'un véhicule-outil ou d'une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur à combustion accessoire ou associé à un usage principal - articles 287 et 290.3 - Arrondissement de La Haute-Saint-Charles							
Usage spécifiquement autorisé :		Service de location d'outils et d'équipements Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services professionnels, scientifiques et techniques de soutien reliés à une industrie de haute technologie							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	1 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m		6 m 20 m					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m		4.5 m				12 m 8 %	
NORMES DE DENSITE		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
L1 0 F f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		1100 m²		1100 m²		1100 m²		0 log/ha 0 log/ha	
MATERIAUX DE REVETEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Façade		100%		Mur latéral		Tous Murs	
		Cln de bois							
		Panneau de fibrociment							
		Bois							
		Pierre							
		Zinc							
		Brique							
		Feuille de tôle d'acier							
		Planche de bois							
		Aluminium							
		Bloc de béton architectural							
		Verre							
		Matériaux prohibés :		Vinylic sur la façade					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée - article 692	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE								Général	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634	
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DEROGATOIRE								Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856	
CONSTRUCTION DEROGATOIRE								Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875	
								Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15	
								Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16	
								Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal - article 900.0.2	
ENSEIGNE									
TYPE								Type 5 Industriel	

## Grille de spécifications 661571p

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE A INCIDENCE ELEVEE		Superficie maximale de plancher				Projet d'ensemble			
C40 Générateur d'entreposage		par établissement		par bâtiment					
RÉCREATION EXTERIEURE									
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage conditionnel :		L'entreposage extérieur de bois, de pièces de métal, de pièces de plastique, de conteneurs, de blocs de béton ou de blocs de remblai accessoire ou associé à un usage principal - articles 287 et 290.1 - Arrondissement de La Haute-Saint-Charles							
		Un usage du groupe I1 industrie de haute technologie ou du groupe I3 industrie générale - articles 287 et 290.2 - Arrondissement de La Haute-Saint-Charles							
Usage spécifiquement autorisé :		Service de location d'outils et d'équipements							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
		7 m		6 m	20 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		6 m	4.5 m			12 m	8 %	20 %	
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
L1 0 F f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		1100 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha	
MATERIAUX DE REVÊTEMENT									
Pourcentage minimal exigé									
Façade		100%		Mur latéral			Tous Murs		
Brique									
Feuille de tôle d'acier									
Pierre									
Aluminium									
Verre									
Panneau de fibrociment									
Bloc de béton architectural									
Bois									
Zinc									
Planche de bois									
Clm de bois									
Matériaux prohibés :		Vinyle sur la façade							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Un minimum de 5% de la superficie d'une façade doit être vitrée - article 692									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DEROGATOIRE									
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
CONSTRUCTION DEROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16									
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal - article 900.0.2									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 5 Industriel									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									
Une feuille de polyéthylène ou un autre matériau souple est autorisé comme matériau de revêtement extérieur d'un bâtiment d'entreposage - article 693.0.2									