

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DE L'AÉROPORT

ZONE VISÉE : 36438Cb

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

RESPONSABLE : SÉBASTIEN DUMAS

Fiche n°1

N° SDORU : 2019-07-097

VERSION DU 2019-07-24

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 36438Cb est située approximativement au nord de l'avenue Jules-Verne, au sud du boulevard Auclair, à l'est de la route Jean-Gauvin et à l'ouest de l'avenue Le Gendre.

Figure 1 : localisation de la zone 36438Cb



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 requérant au dossier est propriétaire des Florales Jouvence, un centre de jardinage localisé au 2020, avenue Jules-Verne. Il y a peu, l'établissement a été agrandi pour y accueillir le restaurant Les Botanistes.

La propriété concernée est localisée dans la zone 36438Cb, et dans laquelle, en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur, les restaurants sont autorisés uniquement comme usage associé à un usage principal, faisant partie des classes d'usages *Commerce à incidence élevée* et *Industrie*. En vertu de cette norme, le restaurant en question est donc un usage associé au centre de jardinage, lequel fait partie de la classe d'usages *Commerce à incidence élevée*.

Un tel usage associé ne peut être muni d'enseignes à l'extérieur du commerce, à l'exception d'un menu d'une superficie maximale de 0,5 mètre carré. Or, le requérant souhaite installer une enseigne d'identification sur la façade du restaurant. À cette fin, il a donc déposé une demande afin que le restaurant soit considéré comme un usage principal au lieu d'un usage associé.

Figure 2 : enseignes d'identification souhaitées



Analyse et solution proposée :

La zone 36438Cb concernée est à vocation commerciale. Cette zone permet notamment les services administratifs, la vente au détail et services, et les centres de jardinage; le tout dans des bâtiments d'une hauteur maximale de 20 mètres.

La propriété concernée est située à l'intersection de l'avenue Jules-Verne et de la route Jean-Gauvin, laquelle donne accès à l'autoroute Félix-Leclerc (A-40). Il s'agit donc d'un secteur facilement accessible,

et de ce fait déjà fortement dominé par la fonction commerciale. On y trouve d'ailleurs plusieurs restaurants dans les zones voisines en bordure de la route Jean-Gauvin, ainsi que plusieurs commerces et services de proximité : alimentation, pharmacie, services bancaires, poste d'essence, santé, etc. Le secteur de l'avenue Jules-Verne est par ailleurs caractérisé par ses grands terrains, dont certains font plus d'un hectare de superficie. Plusieurs de ces terrains sont encore vacants.

Figure 3 : pôle commercial - croisement avenue Jules-Verne/autoroute 40 et route Jean-Gauvin



En raison de ces caractéristiques, il s'agit d'un secteur où la Ville de Québec souhaite intensifier et consolider les activités commerciales.

Sur le site des Florales Jouvence, le restaurant Les Botanistes est aménagé dans un local à l'écart des activités du centre de jardinage et qui pourraient entrer en conflit avec la clientèle d'un restaurant (entreposage de végétaux, de marchandise ou de matériaux en vrac, aires de chargement et de déchargement, etc.).

Considérant les facilités d'accès, la proximité des secteurs résidentiels et les espaces encore disponibles, la Division de la gestion territoriale recommande d'accepter la demande et d'ajouter le groupe d'usages *C20 restaurant* à la grille de spécifications concernée.

MODIFICATION PROPOSÉE

À la grille de spécifications de la zone 36438Cb, ajouter le groupe d'usages *C20 restaurant* comme groupe d'usages autorisé.