



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-484

Date : 12 Octobre 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-des Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, le conseil d'arrondissement entend tenir des mesures d'information et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

L'adoption de ce règlement succède à celui du Règlement R.V.Q. 3227 modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) qui modifie la superficie de plancher maximale et la superficie d'établissement maximale.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CV-2023-0933 : Résolution adoptée le 19 septembre 2023 par le conseil de la ville relative au Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement à la densité maximale de commerce de vente au détail applicable au secteur situé au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, R.V.Q. 3227 (PA2023-140)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules relativement à ce projet de modification;

3° de demander au conseil de quartier de Duberger-Les Saules de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

4° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2023-484

Date : 12 Octobre 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-des Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)

RECOMMANDATION

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ormière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres).

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

Fiche de modification (électronique)
 Règlement R.C.A.2V.Q. 358 (électronique)
 Grille de spécifications en vigueur (électronique)
 Plan des zones concernées et contiguës (électronique)
 Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)

Louis Montgrain

Favorable 2023-10-13

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Patrick Bastien

Favorable 2023-10-16

Julie-B Desjardins

Favorable 2023-10-13

Alain Perron

Favorable 2023-10-13



sommaire décisionnel

| | |
|---|--|
| IDENTIFICATION | Numéro : GT2023-484 Date : 12 Octobre 2023 |
| Unité administrative responsable | Gestion du territoire |
| Instance décisionnelle | Conseil d'arrondissement Date cible : |
| Projet | |
| Objet | Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, R.C.A.2V.Q. 358 (située au nord-ouest de l'intersection du boulevard de l'Ornière et de la rue Armand-Viau, quartier de Duberger-des Saules, district électoral des Saules-Les Méandres) |
| Cosignataire(s) | |
| Direction générale | |
| Résolution(s) | |
| CA2-2024-0011 | Date: 2024-01-23 |
| AM2-2023-0273 | Date: 2023-12-12 |
| CA2-2023-0272 | Date: 2023-12-12 |
| CA2-2023-0192 | Date: 2023-10-24 |



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER DE DUBERGER-LES SAULES

ZONE VISÉE : 22034Cd

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : LOUIS MONTGRAIN

Fiche n° 1

N° Pôle d'échange 1815

VERSION DU 2023-03-27

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 22034Cd est délimitée comme suit : à l'est par le boulevard de l'Ormière, au sud par la rue Armand-Viau, à l'ouest par le terrain de la ligne à haute tension d'Hydro-Québec et au nord par les lots 6 306 778 et 6 306 777 donnant sur la rue Zéphirin-Paquet et les lots 6 306 776 et 1 229 656 donnant sur le boulevard de l'Ormière.

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

Ameublements Tanguay, succursale de Québec, souhaite agrandir et modifier son magasin phare sis au 4875, boulevard de l'Ormière. Toutefois, après analyse, l'agrandissement du bâtiment proposé ne respecte pas certaines normes édictées à la grille de spécifications de la zone 22034Cd.

En effet, la marge avant maximale n'est pas respectée. Elle est de 4,8 mètres, alors que la norme est de 3 mètres. Il faut observer qu'aucun bâtiment de la zone ne semble respecter cette norme.

De plus, la superficie maximale de plancher pour un établissement de vente de détails est fixée à 6 600 mètres carrés dans la grille. L'agrandissement du bâtiment portera la superficie à 6 955 mètres carrés.

Il est à noter que le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) indique que cette zone est un pôle commercial majeur où il n'y a pas de limite de superficie de plancher pour la vente de détail.

Il est aussi à noter que le SADR limite la superficie de plancher des bâtiments du groupe d'usages *Services administratifs* à 2 500 mètres carrés, alors que la grille indique 5 500 mètres carrés.

Afin de respecter les normes établies dans le schéma d'aménagement et du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) en vigueur, il est opportun de revoir à la baisse le nombre de mètres carrés pour un usage *Administration*. Cela permettra d'éviter la possibilité qu'un bâtiment soit occupé par une superficie supérieure d'ici la concordance des règlements d'urbanisme.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

La modification proposée est d'enlever les éléments suivants de la grille de spécifications de la zone 22034Cd :

Disposition particulière pour l'implantation du bâtiment

Retirer :

- La distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est de 3 mètres (article 351).

Superficie maximale de plancher vente au détail par établissement

Modifier :

- La norme en mètres carrés sur la superficie pour la vente de détail par établissement à 9 000 mètres carrés au lieu de 6 600 mètres carrés.

Superficie maximale de plancher vente au détail par établissement

Retirer :

- La norme en mètres carrés sur la superficie pour la vente de détail par bâtiment de 13 200 mètres carrés.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 358

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 22034CD**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, située approximativement à l'est de la rue Roland-Bédard, à l'ouest du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Zéphirin-Paquet et au nord de la rue Armand-Viau.

Plus spécifiquement, les normes de densité sont modifiées dans la zone 22034Cd. Dans cette zone, la superficie maximale de plancher d'un établissement de vente au détail passe de 6 600 mètres carrés à 9 000 mètres carrés par établissement et la limite de 13 200 mètres carrés par bâtiment est supprimée. Par ailleurs, la distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est supprimée.

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 358

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 22034CD**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DES RIVIÈRES, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 22034Cd par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

VILLE DE QUÉBEC  **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

22034Cd

| USAGES AUTORISÉS | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|---|---------------------|---------------------------------|----------|--|---------|--|--------------------------------------|
| COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES | | | | Superficie maximale de plancher | | | | | | | |
| | | | | par établissement | par bâtiment | Localisation | | Projet d'ensemble | | | |
| C1 | Services administratifs | | | | | | | | | | |
| C2 | Vente au détail et services | | | | | | | | | | |
| COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL | | | | Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation | | | | | | | |
| | | | | par établissement | par bâtiment | Localisation | | Projet d'ensemble | | | |
| C20 | Restaurant | | | | | | | | | | |
| RÉCRÉATION EXTÉRIEURE | | | | | | | | | | | |
| R1 | Parc | | | | | | | | | | |
| USAGES PARTICULIERS | | | | | | | | | | | |
| Usage associé : | | | | Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212 | | | | | | | |
| | | | | Un bar est associé à un restaurant - article 221 | | | | | | | |
| | | | | Un atelier de réparation, d'entretien ou de modification de véhicules automobiles est associé à un établissement de vente au détail lorsque la superficie de plancher de cet établissement est supérieure à 4 000 mètres carrés - article 231 | | | | | | | |
| | | | | Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224 | | | | | | | |
| | | | | Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 | | | | | | | |
| | | | | Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 | | | | | | | |
| 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 | | | | 15 m | | 6.5 m | 13 m | | | | |
| 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 | | | | | |
| M | 2 | A | c | 9000 m ² | | 5500 m ² | | 30 log/ha | | | |
| MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT | | | | Pourcentage minimal exigé | | | | | | | |
| | | | | Matériaux prohibés : | | Enduit : stuc ou agrégat exposé | | | | | |
| | | | | | | Clin de bois | | | | | |
| | | | | | | Vinyle | | | | | |
| | | | | | | Clin de fibre de bois | | | | | |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | | | | | | | | | | | |
| Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547 | | | | | | | | | | | |
| Un minimum de 25% de la superficie d'une façade doit être vitrée - article 692 | | | | | | | | | | | |
| STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES | | | | | | | | | | | |
| TYPE | | | | | | | | | | | |
| Axe structurant B | | | | | | | | | | | |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | | | | | | | | | | | |
| L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634 | | | | | | | | | | | |
| Une aire de stationnement doit être aménagée à au moins six mètres d'une ligne avant de lot lorsque cette ligne avant de lot a une largeur d'au moins 25 mètres - article 618 | | | | | | | | | | | |
| 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° | | | | | | | | | |
| GESTION DES DROITS ACQUIS | | | | | | | | | | | |
| USAGE DÉROGATOIRE | | | | | | | | | | | |
| Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856 | | | | | | | | | | | |
| ENSEIGNE | | | | | | | | | | | |
| TYPE | | | | | | | | | | | |
| Type 6 Commercial | | | | | | | | | | | |

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22034Cd, située approximativement à l'est de la rue Roland-Bédard, à l'ouest du boulevard de l'Ormière, au sud de la rue Zéphirin-Paquet et au nord de la rue Armand-Viau.

Plus spécifiquement, les normes de densité sont modifiées dans la zone 22034Cd. Dans cette zone, la superficie maximale de plancher d'un établissement de vente au détail passe de 6 600 mètres carrés à 9 000 mètres carrés par établissement et la limite de 13 200 mètres carrés par bâtiment est supprimée. Par ailleurs, la distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est supprimée.

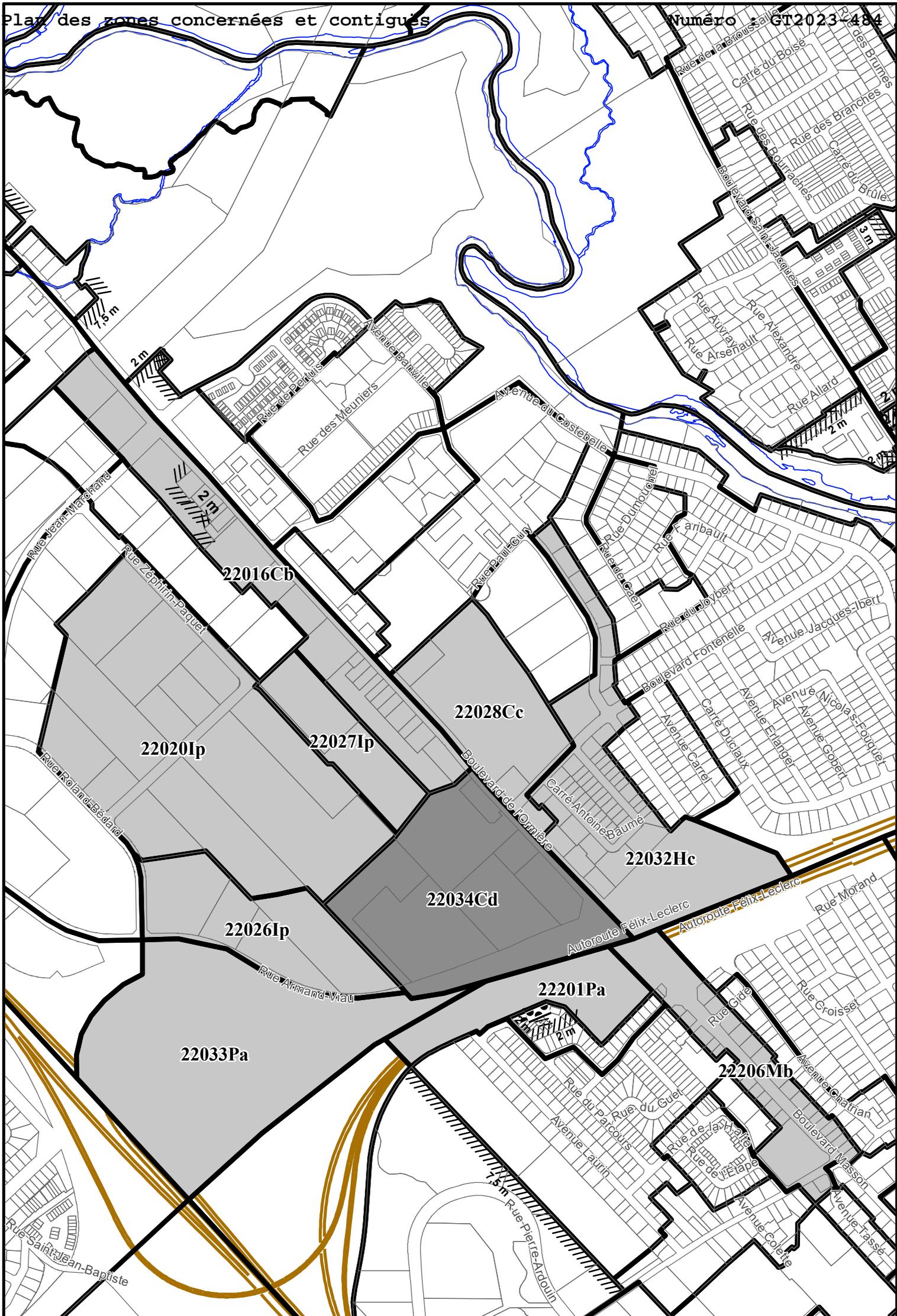

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-03-01

R.C.A.2V.Q. 281

22034Cd

| USAGES AUTORISÉS | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|--|---|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|---|--------------------------------------|
| COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES | | | Superficie maximale de plancher | | | | Localisation | | Projet d'ensemble | |
| | | | par établissement | | par bâtiment | | | | | |
| C1 | Services administratifs | | | | | | | | | |
| C2 | Vente au détail et services | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | |
| RÉCRÉATION EXTÉRIEURE | | | | | | | | | | |
| R1 | Parc | | | | | | | | | |
| USAGES PARTICULIERS | | | | | | | | | | |
| Usage associé : | | | Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212 | | | | | | | |
| | | | Un bar est associé à un restaurant - article 221 | | | | | | | |
| | | | Un atelier de réparation, d'entretien ou de modification de véhicules automobiles est associé à un établissement de vente au détail lorsque la superficie de plancher de cet établissement est supérieure à 4 000 mètres carrés - article 231 | | | | | | | |
| | | | Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224 | | | | | | | |
| | | | Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 | | | | | | | |
| | | | Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 | | | | | | | |
| 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 | | | 15 m | | 6.5 m | 13 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 | | | 7.5 m | 3 m | 6 m | | 7.5 m | | 10 % | |
| NORMES DE DENSITÉ | | | Superficie maximale de plancher | | | Nombre de logements à l'hectare | | | | |
| M 2 B c | | | Vente au détail | | Administration | | Minimal | | Maximal | |
| | | | Par établissement | Par bâtiment | Par bâtiment | | | | | |
| | | | 6600 m ² | 13200 m ² | 5500 m ² | | 30 log/ha | | | |
| MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT | | | Pourcentage minimal exigé | | | | | | | |
| | | | Façade | | Mur latéral | | Tous Murs | | | |
| Matériaux prohibés : | | | Clin de fibre de bois | | | | | | | |
| | | | Enduit : stuc ou agrégat exposé | | | | | | | |
| | | | Clin de bois | | | | | | | |
| | | | Vinyle | | | | | | | |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | | | | | | | | | | |
| Un café-terrace peut être implanté en cour latérale - article 547 | | | | | | | | | | |
| La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351 | | | | | | | | | | |
| Un minimum de 25% de la superficie d'une façade doit être vitrée - article 692 | | | | | | | | | | |
| STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES | | | | | | | | | | |
| TYPE | | | | | | | | | | |
| Axe structurant B | | | | | | | | | | |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | | | | | | | | | | |
| L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634 | | | | | | | | | | |
| Une aire de stationnement doit être aménagée à au moins six mètres d'une ligne avant de lot lorsque cette ligne avant de lot a une largeur d'au moins 25 mètres - article 618 | | | | | | | | | | |
| ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR | | | | | | | | | | |
| TYPE D'ENTREPOSAGE | | | BIEN OU MATÉRIEAUX 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° | | | | | | | |
| GESTION DES DROITS ACQUIS | | | | | | | | | | |
| USAGE DÉROGATOIRE | | | | | | | | | | |
| Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856 | | | | | | | | | | |
| ENSEIGNE | | | | | | | | | | |
| TYPE | | | | | | | | | | |
| Type 6 Commercial | | | | | | | | | | |



| | |
|--|--------------------------------|
|  SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT | |
| <p>  ZONE CONCERNÉE  ZONE CONTIGUË </p> | |
| PRÉPARÉ PAR : _____ S.R. | DOSSIER : _____ 2304-1815 |
| CHARGÉ DE DOSSIER : _____ L.M. | PLAN No : 2304-1815 con |
| DATE : _____ 17 mai 2023 | Page 1 de 18 500 |



Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Louis Montgrain, Conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : David Duval, urbaniste,
Conseiller en urbanisme

Date : Le 13 octobre 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier : 2304-1815

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, relativement à la zone 22034Cd du quartier de Duberger – Les Saules.

OBJET

La zone 22034Cd est localisée à l'est par le boulevard de l'Ormière, au sud par la rue Armand-Viau, à l'ouest par le terrain de la ligne à haute tension d'Hydro-Québec et au nord par les lots 6 306 778 et 6 306 777 donnant sur la rue Zéphirin-Paquet et les lots 6 306 776 et 1 229 656 donnant sur le boulevard de l'Ormière.

Les modifications à la grille de spécifications visent à permettre l'agrandissement et la modification du magasin Ameublement Tanguay sis au 4875, boulevard de l'Ormière.

L'agrandissement proposé portera sur la superficie de plancher du magasin à 6 955 mètres carrés. Le bâtiment et son agrandissement ne respectent pas la marge avant maximale de 3 mètres (Le bâtiment est implanté à 4,8 mètres.) fixée à la grille de spécifications.

Les modifications à la grille de spécifications visent à :

- Faire passer la superficie maximale par établissement de vente au détail de 6 600 mètres carrés à 9 000 mètres carrés;
- Retirer la norme de superficie maximale par bâtiment;
- Retirer la norme concernant la marge avant maximale (en référence à l'article 351).

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Commerce majeur* du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). Cette aire de grande affectation du territoire autorise divers grands groupes d'usages, dont *Vente au détail et services personnels*.

La norme de densité maximale du grand groupe d'usages *Vente au détail et services personnels* est illimitée.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du territoire concernant le grand groupe d'usages *Vente au détail et services personnels*.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Accorder la priorité au renforcement des pôles commerciaux existants.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte* du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), où les usages d'habitation, de vente au détail et d'administration et de services sont autorisés.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail et services » est de 12 000 mètres carrés par bâtiment et de 6 000 mètres carrés par établissement. Pour cette norme de densité, une variation de 10 % est autorisée.

Toutefois, le 19 septembre 2023, le conseil de la Ville a adopté le projet de règlement R.V.Q. 3227 visant à faire passer la superficie maximale par bâtiment de 12 000 mètres carrés à illimitée et à retirer la limite de superficie par établissement. Une fois ce le projet de règlement R.V.Q. 3227 en vigueur, le conseil d'arrondissement pourra adopter la modification au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, relativement à la zone 22034Cd du quartier de Duberger – Les Saules et elle sera conforme au PDAD.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Le commerce de détail :

- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et à l'équilibre entre les différents types de commerces;
- Préserver le rôle de Québec comme centre majeur du commerce de détail dans l'agglomération métropolitaine et dans l'Est du Québec.

Sur la base des documents transmis et sous réserve de l'entrée en vigueur de la modification au PDAD introduite par le R.V.Q. 3227, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise que la modification est conforme au Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310 et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.



David Duval, urbaniste
Conseiller en urbanisme

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire