

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-332**Date** : 16 Août 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible** :  
27 Août 2024**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22106Cb, R.V.Q. 3342 (5050, boulevard Wilfrid-Hamel, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)

**Code de classification****No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Il s'agit d'autoriser un nouvel usage de mini-golf sur un terrain commercial situé sur le boulevard Wilfrid-Hamel. Il est proposé également d'ajouter le groupe d'usages P5 Établissement de santé sans hébergement.

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

Ce règlement contient 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.

Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés à l'article 6 de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, la Ville entend tenir des mesures d'information et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Cette zone est visée par le Règlement R.V.Q. 2592 qui désigne certaines zones où le conseil de la ville a la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement en matière d'urbanisme.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)****ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

L'analyse complète 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 22106Cb, R.V.Q. 3342;

2° de prévoir des mesures d'information complémentaires;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules;

4° de demander au conseil de quartier de Duberger-Les Saules de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

5° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit;

6° de prévoir des mesures de rétroaction.

**DEUXIÈME ÉTAPE :**

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** GT2024-332

**Date :** 16 Août 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil de la ville

**Date cible :**  
 27 Août 2024

**Projet**
**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22106Cb, R.V.Q. 3342 (5050, boulevard Wilfrid-Hamel, quartier de Duberger-Les 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 22106Cb, R.V.Q. 3342;

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 22106Cb, R.V.Q. 3342.

**TROISIÈME ÉTAPE :**

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22106Cb, R.V.Q. 3342.

**IMPACT(S) FINANCIER(S)**
**ÉTAPES SUBSÉQUENTES**
**ANNEXES**

- Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)
- Annexe 2 : Règlement R.V.Q. 3342 (électronique)
- Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique)
- Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur (électronique)
- Annexe 5 : Plan des zones concernées et contiguës (électronique)
- Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité (électronique)

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

Nathalie Cournoyer

Favorable 2024-08-16

**Approbateur(s) - Service / Arrondissement**

Patrick Bastien

Favorable 2024-08-16

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-08-16

Alain Perron

**Par** Julie-B Desjardins

Favorable 2024-08-16

**Cosignataire(s)**

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** GT2024-332

**Date :** 16 Août 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil de la ville

**Date cible :**

27 Août 2024

**Projet**
**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22106Cb, R.V.Q. 3342 (5050, boulevard Wilfrid-Hamel, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)

**Direction générale**

Stephan Bugay

Favorable 2024-08-16

Isabelle Dubois

**Par** Stephan Bugay

Favorable 2024-08-16

**Résolution(s)**

CV-2024-1067

**Date:** 2024-10-15

CV-2024-1016

**Date:** 2024-10-01

AM-2024-1017

**Date:** 2024-10-01

CV-2024-0842

**Date:** 2024-08-27

CE-2024-1249

**Date:** 2024-08-21



## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

**ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES  
QUARTIER DE DUBERGER-LES SAULES  
ZONE VISÉE : 22106Cb**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4  
RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER**

Fiche n° 1

N° de dossier 2402 3280

VERSION DU 2024-02-15

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 22106Cb est approximativement située au nord du boulevard Wilfrid-Hamel, à l'ouest de l'autoroute Henri-IV, à l'est de l'avenue Saint-Jean-Baptiste et de la rue Papillon et au sud de la rue Michelet.

### 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

Une demande a été déposée auprès de la Ville de Québec afin d'autoriser un nouvel usage extérieur de mini-golf. Ce type d'usage est inclus dans le groupe *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité* qui n'est pas permis actuellement dans la zone. Le projet prévoit un bâtiment de service et un parcours de mini-golf en cour arrière du bâtiment commercial existant. En plus du mini-golf, un restaurant et une terrasse sont également prévus.

Considérant les usages qui seront faits à l'intérieur du bâtiment de service, ce bâtiment sera reconnu comme un bâtiment principal. Actuellement, il est interdit d'avoir deux bâtiments principaux sur un même lot. Afin de régulariser cette non-conformité, il est proposé de permettre un projet d'ensemble pour permettre la construction de plusieurs bâtiments sur un même lot. Il est proposé de créer une nouvelle zone 22128Cb, de limiter les projets d'ensemble aux lots qui sont adjacents à l'autoroute Henri-IV considérant la dimension de ces derniers et de l'impact minime de réduire la marge arrière à cet endroit.

La création de la zone 22128Cb scindant la zone initiale 22106Cb en deux rend nécessaire la création de la zone 22129Cb. Les usages sont reconduits. Des ajustements sont faits à la grille de spécifications comme la dimension des bâtiments ou la densité des bâtiments administratifs qui est modifiée pour 1 500 mètres carrés afin d'être conforme au Règlement R.A.V.Q. 919.

Il est également proposé, dans la grille de spécifications 22106Cb, d'ajouter le groupe d'usages P5 *Établissement de santé sans hébergement*. Une nouvelle clinique médicale désire s'installer dans cette zone. Considérant que les impacts de tels usages sont similaires aux services administratifs, la Ville ne voit pas d'enjeu à ajouter ce groupe d'usages.

Les autres modifications réglementaires nécessaires sont énoncées dans la section suivante.

Les aménagements proposés confirment la place de choix qu'occupe la fonction commerciale dans l'économie locale, favorisent un environnement propice à son développement et garantissent une offre commerciale variée et équilibrée sur l'ensemble de son territoire. Ils représentent également des interventions concrètes pour valoriser et transformer un secteur en un milieu dynamique, attrayant et convivial mis de l'avant par la Ville de Québec. La Ville veut offrir à ses citoyens de nombreuses activités, ainsi que des infrastructures de qualité qui concourent à l'épanouissement des petits comme des grands.

#### MODIFICATION PROPOSÉE

Créer une nouvelle zone 22128Cb à même la zone 22106Cb qui est réduite d'autant tel qu'illustré en annexe.

Créer une nouvelle zone 22129Cb à même la zone 22106Cb qui est réduite d'autant tel qu'illustré en annexe.

Dans la grille de spécifications **22106Cb**, les normes suivantes sont modifiées :

##### Usages autorisés

Ajouter – P5 *Établissement de santé sans hébergement*

##### Bâtiment principal

###### Dimension du bâtiment

###### Dimension générale

Retirer – Largeur minimale : 60 %

Retirer – Hauteur minimale : 7,5 mètres

##### Normes de densité

Modifier – Administration 3 300 mètres carrés

##### Matériaux de revêtement

###### Matériaux prohibés

Retirer – Clin de bois

Retirer – Clin de fibre de bois

Retirer – Enduit : stuc ou agrégat exposé

##### Enseigne

Retrait – Un maximum de trois drapeaux sont autorisés par lot – article 828

Dans la nouvelle zone **22128Cb**, prévoir les normes suivantes :

##### Usages autorisés

C1 *Services administratifs*

C2 *Vente au détail et services*

C3 *Lieu de rassemblement*

C10 *Établissement d'hébergement touristique général*

C20 *Restaurant*

C21 *Débit d'alcool*

C31 *Poste de carburant*

R2 *Équipement récréatif extérieur de proximité*

P3 *Établissement d'éducation et de formation*

Projet d'ensemble pour tous les usages

**Usages associés**

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 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 du groupe *C3 Lieu de rassemblement* - article 210

Un usage du groupe *C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques* est associé à un usage du groupe *C3 Lieu de rassemblement* - article 217

**Usage contingenté**

Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un - article 301

**Dimension du bâtiment****Dimension générale**

Hauteur : 20 mètres

**Normes d'implantation****Normes d'implantation générales**

Marge avant : 7,5 mètres

Marge latérale : 4,5 mètres

Marge arrière : 1,5 mètre

Pourcentage d'aire verte : 10 %

**Normes de densité**

CD/SU 0 C c Vente au détail par établissement 5 500 mètres carrés et par bâtiment 5 500 mètres carrés

Administration 5 500 mètres carrés

**Matériaux de revêtement****Matériaux prohibés**

Vinyle

**Autres dispositions**

Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547

Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548

**Enseigne**

Type 6 Commercial

**Stationnement hors rue, chargement et déchargement des véhicules**

Type Général

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

**Renseignement complémentaire**

Zonage à compétence du conseil de la ville

Dans la nouvelle zone **22129Cb**, prévoir les normes suivantes :

**Usages autorisés**

*C1 Services administratifs*

*C2 Vente au détail et services*

*C3 Lieu de rassemblement*

*C10 Établissement d'hébergement touristique général*  
*C20 Restaurant*  
*C31 Poste de carburant*  
*P3 Établissement d'éducation et de formation*

Projet d'ensemble autorisé pour tous les usages

**Usages associés**

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 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 du groupe *C3 Lieu de rassemblement* - article 210  
Un usage du groupe *C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques* est associé à un usage du groupe *C3 Lieu de rassemblement* - article 217

**Usage contingenté**

Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un - article 301

**Dimension du bâtiment****Dimension générale**

Hauteur : 20 mètres

**Normes d'implantation****Normes d'implantation générales**

Marge avant : 7,5 mètres  
Marge latérale : 4,5 mètres  
Marge arrière : 1,5 mètre  
Pourcentage d'aire verte : 10 %

**Normes de densité**

CD/SU 0 C c Vente au détail par établissement 5 500 mètres carrés et par bâtiment 5 500 mètres carrés  
Administration 1 500 mètres carrés

**Matériaux de revêtement****Matériaux prohibés**

Vinyle

**Autres dispositions**

Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547  
Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548

**Enseigne**

Type 6 Commercial

**Stationnement hors rue, chargement et déchargement des véhicules**

Type Général

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634

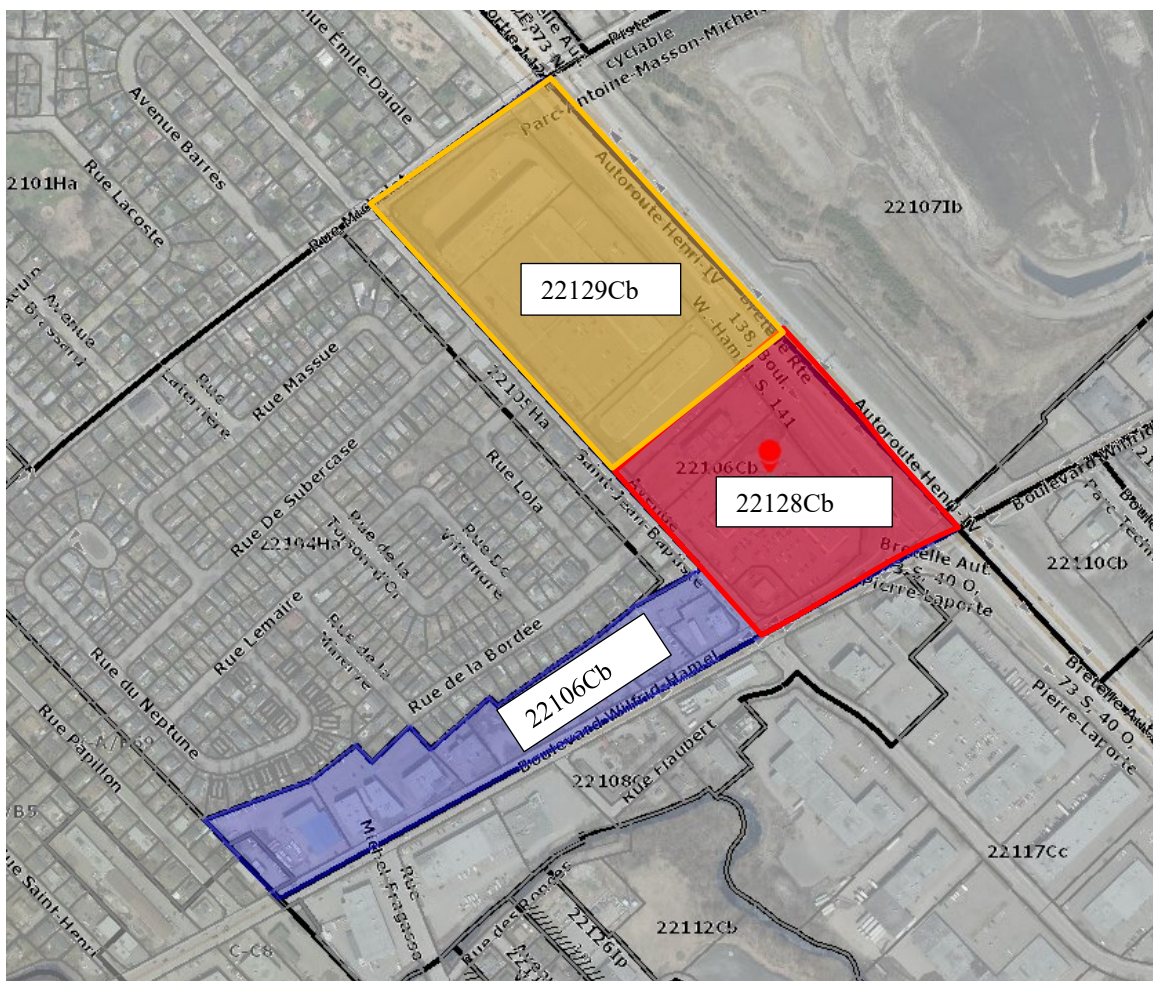
**Renseignement complémentaire**

Zonage à compétence du conseil de la ville

**ANNEXE**

Créer une nouvelle zone 22128Cb à même la zone 22106Cb qui est réduite d'autant.

Créer une nouvelle zone 22129Cb à même la zone 22106Cb qui est réduite d'autant.







---

# VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

---

RÈGLEMENT R.V.Q. 3342

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À LA ZONE 22106CB**

---

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 22106Cb, située approximativement à l'est de la rue Papillon, au sud de la rue Michelet, à l'ouest de l'autoroute Henri-IV et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.*

*Dans cette zone, les usages du groupe P5 établissement de santé sans hébergement sont maintenant permis. De plus, la largeur minimale d'un bâtiment principal, établie à 60 % de la largeur du lot, et la hauteur minimale d'un tel bâtiment, fixée à 7,5 mètres, sont retirées. En outre, la superficie maximale de plancher pour une affectation du sol Administration est diminuée à 3 300 mètres carrés par bâtiment. Également, le clin de bois, le clin de fibre de bois et un enduit de stuc ou d'agrégat exposé ne sont plus des matériaux de revêtement prohibés. Enfin, le nombre de drapeaux d'un pays ou d'une entité géographique sur un lot n'est plus limité.*

*Ensuite, la zone 22128Cb est créée à même une partie de la zone 22106Cb, soit à même la portion sud de la partie du territoire située à l'est de l'avenue Saint-Jean-Baptiste. Dans cette nouvelle zone, les usages sont les mêmes que ceux présentement autorisés dans la zone 22106Cb, sauf que ceux du groupe C21 débit d'alcool et R2 équipement récréatif extérieur de proximité sont également permis, tandis que les usages du groupe R1 parc et un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés sont dorénavant prohibés. De plus, un projet d'ensemble est maintenant autorisé et le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est fixé à un. En outre, aucune largeur ni aucune hauteur minimale ne s'applique à l'égard d'un bâtiment principal. Par ailleurs, la hauteur maximale d'un tel bâtiment est augmentée à 20 mètres, la marge arrière est diminuée à 1,5 mètres et aucun pourcentage d'occupation au sol ne s'applique. Les autres normes particulières applicables à l'égard de cette zone sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.*

*En outre, la zone 22129Cb est créée à même une partie de la zone 22106Cb, soit à même la portion nord de la partie du territoire située à l'est de l'avenue Saint-Jean-Baptiste. Dans cette nouvelle zone, les usages sont les mêmes que ceux présentement autorisés dans la zone 22106Cb, sauf que ceux du groupe R1 parc et un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés ne sont plus permis. De plus, un projet d'ensemble est maintenant autorisé et le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est fixé à un. En outre, aucune largeur ni aucune hauteur minimale ne s'applique à l'égard d'un bâtiment principal. Par ailleurs, la hauteur maximale d'un tel bâtiment est augmentée à 20 mètres, la marge arrière est diminuée à 1,5 mètres et aucun pourcentage d'occupation au sol ne s'applique. Les autres normes particulières applicables à l'égard de cette zone sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.*

**RÈGLEMENT R.V.Q. 3342**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À LA ZONE 22106CB**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE  
QUI SUIT :

**1.** L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA2Q22Z01, par :

1° la création de la zone 22128Cb à même une partie de la zone 22106Cb, qui est réduite d'autant;

2° la création de la zone 22129Cb à même une partie de la zone 22106Cb, qui est réduite d'autant;

tel qu'il appert du plan numéro RVQ3342A01 de l'annexe I du présent règlement.

**2.** L'annexe II de ce règlement est modifiée par :

1° le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 22106Cb par celle de l'annexe II du présent règlement;

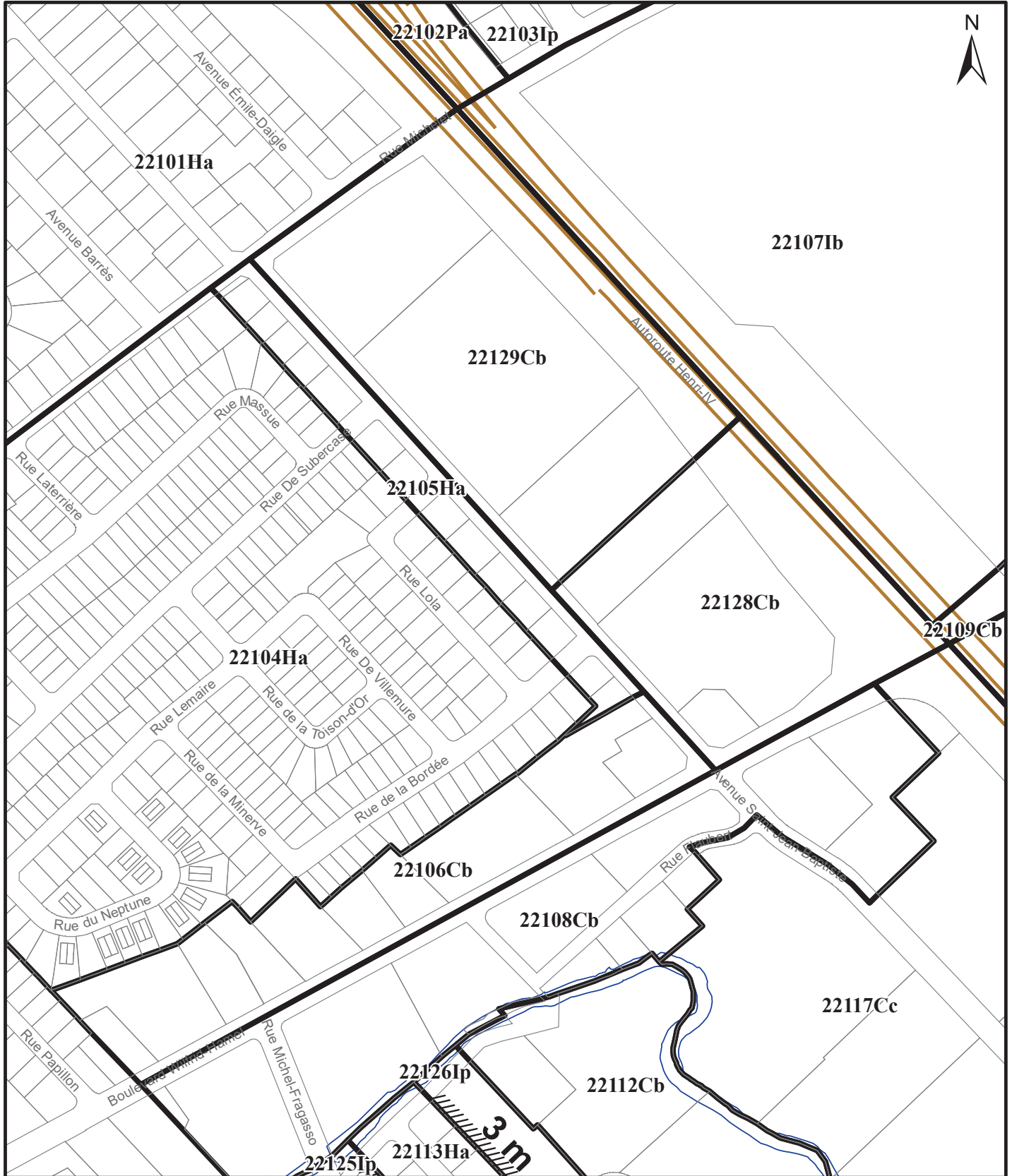
2° l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicables à l'égard des zones 22128Cb et 22129Cb.


**3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

PLAN NUMÉRO RVQ3342A01



 <b>VILLE DE QUÉBEC</b>	<b>RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME</b> ANNEXE I - ZONAGE EXTRAIT DU PLAN CA2Q22Z01	
	Date du plan : <u>2024-06-18</u> No du règlement : <u>R.V.Q. 3342</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RVQ3342A01</u> Échelle : <u>1:4 000</u>

ANNEXE II

*(article 2)*

NOUVELLES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS


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

22106Cb

USAGES AUTORISÉS										
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs									
C2	Vente au détail et services									
C3	Lieu de rassemblement									
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>			Nombre maximal d'unités		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général									
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant									
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant									
<b>PUBLIQUE</b>			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation		750 m <sup>2</sup>							
P5	Établissement de santé sans hébergement									
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>										
R1	Parc									
<b>USAGES PARTICULIERS</b>										
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 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 du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
			Un usage du groupe C4 salle de jeux mécaniques ou électroniques est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 217							
Usage contingenté :			Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est de deux - article 301							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>										
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						13 m				
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
			7.5 m	4.5 m			11 m	20 %	10 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>			Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
CD/Su	0	C	c	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>		0 log/ha	0 log/ha	
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>			Pourcentage minimal exigé							
			Matériaux prohibés :		Vinyle					
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
Un lave-auto ne peut s'implanter qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un immeuble abritant un ou des logements - article 373										
Un immeuble abritant un ou des logements ne peut s'implanter qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un lave-auto - article 373										
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>										
<b>TYPE</b>										
Général										
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Une aire de chargement ou de déchargement est prohibée en cour latérale ou arrière qui est contiguë à un lot où est autorisé un usage de la classe Habitation- article 687										
Une aire de chargement ou de déchargement d'un usage du groupe C2 vente au détail et services d'une superficie de plancher de plus de 2000 mètres carrés doit être dissimulée derrière un mur écran d'une hauteur minimale de quatre mètres ou être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment principal - article 681										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634										
<b>ENSEIGNE</b>										
<b>TYPE</b>										
Type 6 Commercial										
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>										
Zonage à compétence Ville										


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

22128Cb

USAGES AUTORISÉS										
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>				<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
			<b>par établissement</b>		<b>par bâtiment</b>					
C1	Services administratifs							X		
C2	Vente au détail et services							X		
C3	Lieu de rassemblement							X		
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>			<b>Nombre maximal d'unités</b>				<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
			<b>par établissement</b>		<b>par bâtiment</b>					
C10	Établissement d'hébergement touristique général							X		
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>			<b>Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation</b>				<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
			<b>par établissement</b>		<b>par bâtiment</b>					
C20	Restaurant							X		
C21	Débit d'alcool							X		
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Projet d'ensemble</b>	
			<b>par établissement</b>		<b>par bâtiment</b>					
C31	Poste de carburant							X		
<b>PUBLIQUE</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>				<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>	
			<b>par établissement</b>		<b>par bâtiment</b>					
P3	Établissement d'éducation et de formation							X		
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>										
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité									
<b>USAGES PARTICULIERS</b>										
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 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 usage du groupe C4 salle de jeux mécaniques ou électroniques est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 217								
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210								
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301								
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés								
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>										
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			<b>Largeur minimale</b>		<b>Hauteur</b>		<b>Nombre d'étages</b>		<b>Pourcentage minimal de grands logements</b>	
			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>					20 m					
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>			<b>Marge avant</b>		<b>Marge latérale</b>		<b>Largeur combinée des cours latérales</b>		<b>Marge arrière</b>	
			7.5 m		4.5 m				1.5 m	
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>									Pourcentage d'aire verte minimale	
									10 %	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>				<b>Nombre de logements à l'hectare</b>			
			<b>Vente au détail</b>		<b>Administration</b>		<b>Minimal</b>		<b>Maximal</b>	
			Par établissement		Par bâtiment					
			5500 m²		5500 m²		5500 m²		0 log/ha	
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>			<b>Pourcentage minimal exigé</b>							
			Matériaux prohibés :		Vinyle					
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Un café-terrace peut être implanté en cour latérale - article 547										
Un café-terrace peut être implanté en cour arrière - article 548										
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>										
<b>TYPE</b>										
Général										
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634										
<b>ENSEIGNE</b>										
<b>TYPE</b>										
Type 6 Commercial										
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>										
Zonage à compétence Ville										



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

22129Cb

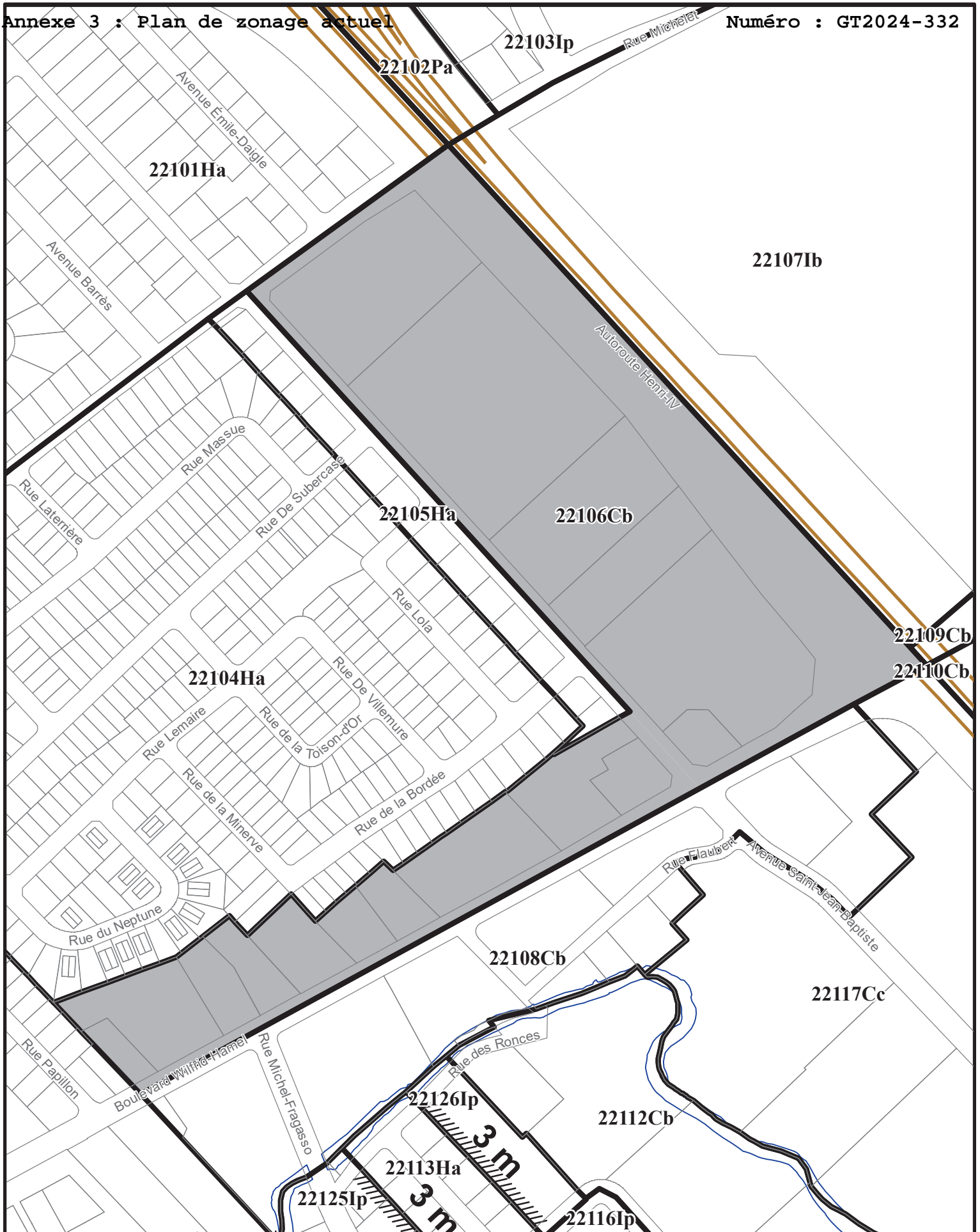
USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
			par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs							X		
C2	Vente au détail et services							X		
C3	Lieu de rassemblement							X		
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE			Nombre maximal d'unités		Localisation	Projet d'ensemble				
			par établissement	par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général							X		
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							X		
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES			Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
			par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant							X		
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
			par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation							X		
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 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 usage du groupe C4 salle de jeux mécaniques ou électroniques est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 217							
			Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
Usage contingenté :			Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301							
Usage spécifiquement exclu :			Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés							
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						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			7.5 m	4.5 m			1.5 m		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					
CD/Su 0 C c			5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha	
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé							
			Matériaux prohibés :		Vinyle					
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										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
Zonage à compétence Ville										

## 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 22106Cb, située approximativement à l'est de la rue Papillon, au sud de la rue Michelet, à l'ouest de l'autoroute Henri-IV et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.*

*D'abord, le plan de zonage est modifié afin de créer les zones 22128Cb et 22129Cb à même une partie de la zone 22106Cb, soit à même la partie du territoire située à l'est de l'avenue Saint-Jean-Baptiste.*

*Des modifications sont également apportées aux normes applicables dans la zone 22106Cb. Notamment, les usages du groupe P5 établissement de santé sans hébergement sont maintenant permis et la superficie maximale de plancher pour une affectation du sol Administration est diminuée à 3 300 mètres carrés par bâtiment. En outre, dans la nouvelle zone 22128Cb, les usages sont les mêmes que ceux présentement autorisés dans la zone 22106Cb, sauf que les usages du groupe C21 débit d'alcool et R2 équipement récréatif extérieur de proximité sont également permis, tandis que les usages du groupe R1 parc et un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés sont dorénavant prohibés. Dans la nouvelle zone 22129Cb, les usages sont aussi les mêmes que ceux présentement autorisés dans la zone 22106Cb, sauf que les usages du groupe R1 parc et un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés ne sont plus permis. Dans ces deux nouvelles zones, le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est fixé à un. Les autres normes particulières qui y sont applicables sont identifiées dans les grilles de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du présent règlement.*



SERVICE DE LA PLANIFICATION  
DE L'AMÉNAGEMENT ET  
DE L'ENVIRONNEMENT








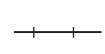

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DES RIVIÈRES

No CA2Q22Z01  
En date du 10 avril 2024

No du plan : 2402-3280\_zon  
Échelle : 1:4 000  
Préparé par : S.R.  
Date : 1 mai 2024

Zone touchée par l'amendement



-  Limite de zone
-  Butte écran
-  Mur anti-bruit
-  Cote
-  Écran visuel
-  Zone tampon
-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier


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

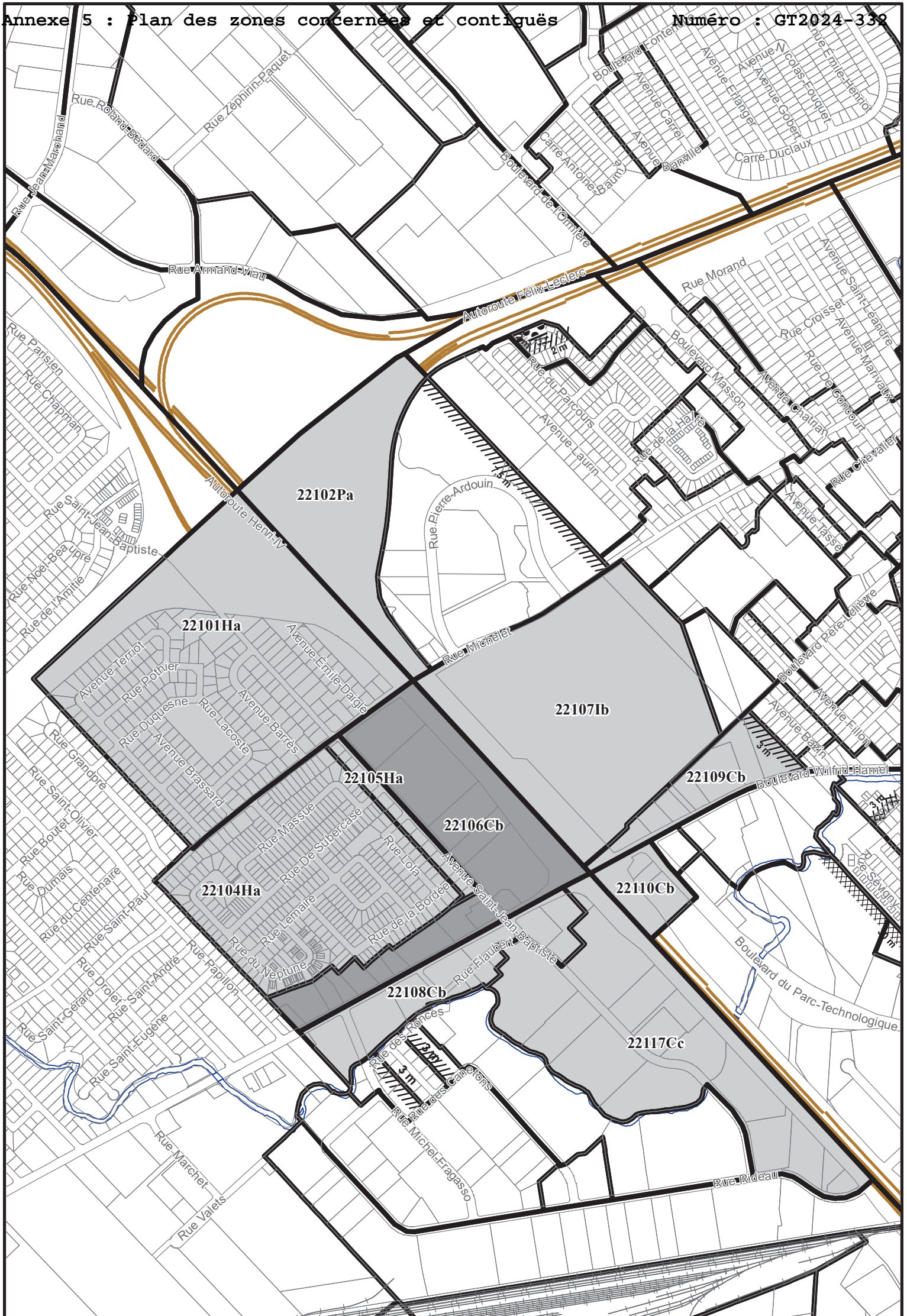
En vigueur le 2021-06-08


R.V.Q. 2810

22106Cb

USAGES AUTORISÉS										
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
C1	Services administratifs									
C2	Vente au détail et services									
C3	Lieu de rassemblement									
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>		Nombre maximal d'unités				Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général									
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
C20	Restaurant									
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>		Superficie maximale de plancher						Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
C31	Poste de carburant									
<b>PUBLIQUE</b>		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation		750 m <sup>2</sup>							
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>										
R1	Parc									
<b>USAGES PARTICULIERS</b>										
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 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 du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210								
		Un usage du groupe C4 salle de jeux mécaniques ou électroniques est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 217								
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est de deux - article 301								
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>										
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES			60 %	7.5 m	13 m					
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
		7.5 m	4.5 m			11 m	20 %	10 %		
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
CD/Su	0 C c	4400 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha		
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>		Pourcentage minimal exigé								
		Matériaux prohibés :	Clin de bois							
			Clin de fibre de bois							
			Vinyle							
			Enduit : stuc ou agrégat exposé							
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
Un lave-auto ne peut s'implanter qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un immeuble abritant un ou des logements - article 373										
Un immeuble abritant un ou des logements ne peut s'implanter qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un lave-auto - article 373										
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>										
<b>TYPE</b>										
Général										
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Une aire de chargement ou de déchargement est prohibée en cour latérale ou arrière qui est contiguë à un lot où est autorisé un usage de la classe Habitation- article 687										
Une aire de chargement ou de déchargement d'un usage du groupe C2 vente au détail et services d'une superficie de plancher de plus de 2000 mètres carrés doit être dissimulée derrière un mur écran d'une hauteur minimale de quatre mètres ou être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment principal - article 681										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634										
<b>ENSEIGNE</b>										
<b>TYPE</b>										
Type 6 Commercial										
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828										
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>										
Zonage à compétence Ville										





 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
■ ZONE CONCERNÉE ■ ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : S.R.	DOSSIER : 2402-3280
CHARGÉ DE DOSSIER : N.C.	PLAN No : 2402-3280 con
DATE : 1 mai 2024	 Page 1 de 110 000



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

Destinataire : Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme  
Division de la gestion territoriale  
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Catherine Perron  
Conseillère en urbanisme

Date : Le 17 juin 2024

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 : 2402-3280

La Division de la planification 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 22106Cb du quartier de Duberger-Les Saules.

#### OBJET

La zone à compétence ville 22106Cb est approximativement située au nord du boulevard Wilfrid-Hamel, à l'ouest de l'autoroute Henri-IV, à l'est de l'avenue Saint-Jean-Baptiste et de la rue Papillon et au sud de la rue Michelet.

Cette modification permet d'autoriser un nouvel usage de mini-golf avec restaurant et terrasse au 5050, boulevard Wilfrid-Hamel comprenant un bâtiment de service et un parcours de mini-golf en cour arrière du bâtiment commercial existant. La modification vise à créer deux nouvelles zones à même la zone 22106Cb afin, notamment, d'autoriser les projets d'ensemble sur les terrains adjacents à l'autoroute Henri-IV.

La modification au plan de zonage vise à créer deux nouvelles zones 22128Cb et 22129Cb à même la zone 22106Cb qui est réduite d'autant.

Les modifications à la grille de spécifications pour la zone 22106Cb portent sur différentes normes. L'usage *P5 Établissement de santé sans hébergement* est ajouté. Pour les bâtiments principaux dans cette zone, la largeur minimale de 60 % est retirée et la hauteur minimale de 7,5 mètres est retirée. La norme de densité maximale pour l'administration est modifiée à 3 300 mètres carrés. Le clin de bois, le clin de fibre de bois et l'enduit de stuc ou d'agrégat exposé sont retirés des matériaux de revêtement prohibés. Finalement, la norme fixant le maximum de drapeaux à trois par lot est retirée.

La grille de spécifications pour la nouvelle zone 22128Cb prévoit l'autorisation des usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services*, *C3 Lieu de rassemblement*, *C10 Établissement d'hébergement touristique général*, *C20 Restaurant*, *C21 Débit d'alcool*, *C31 Poste de carburant*, *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*, *P3 Établissement d'éducation et de formation*. Les projets d'ensemble sont également autorisés pour tous les usages. Les usages associés prévus aux articles 212, 221, 223, 224, 210 et 217 du règlement sur l'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q. 1400 sont autorisés. Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un. La grille de spécification prévoit également une hauteur maximale de 20 mètres pour le bâtiment principal. La marge avant est prévue à 7,5 mètres, la marge latérale à 4,5 mètres,

la marge arrière à 1,5 mètre et le pourcentage d'aire verte à 10 %. La norme de densité maximale par établissement de vente au détail est de 4 400 mètres carrés et de 5 500 mètres carrés par bâtiment. La norme de densité maximale pour l'administration est de 3 300 mètres carrés. Les matériaux de revêtement vinyle sont prohibés. Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale et arrière tel que prévu aux articles 547 et 548 du R.V.Q. 1400. Les enseignes commerciales de type 6 sont autorisées. Le stationnement hors rue, chargement et déchargement des véhicules est de type général. L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé tel que prévu à l'article 634 du R.V.Q. 1400.

La grille de spécifications pour la nouvelle zone 22129Cb prévoit l'autorisation des usages qui prévoit l'autorisation des usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services*, *C3 Lieu de rassemblement*, *C10 Établissement d'hébergement touristique général*, *C20 Restaurant*, *C31 Poste de carburant*, *P3 Établissement d'éducation et de formation*. Les projets d'ensemble sont également autorisés pour tous les usages. Les usages associés prévus aux articles 212, 221, 223, 224, 210 et 217 du règlement sur l'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q. 1400 sont autorisés. Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe *C31 Poste de carburant* est d'un. La grille de spécification prévoit également une hauteur maximale de 20 mètres pour le bâtiment principal. La marge avant est prévue à 7,5 mètres, la marge latérale à 4,5 mètres, la marge arrière à 1,5 mètre et le pourcentage d'aire verte à 10%. La norme de densité maximal par établissement de vente au détail est de 5 500 mètres carrés et de 5 500 mètres carrés par bâtiment. La norme de densité maximale pour l'administration est de 1 500 mètres carrés. Les matériaux de revêtement vinyle sont prohibés. Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale et arrière tel que prévu aux articles 547 et 548 du R.V.Q. 1400. Les enseignes commerciales de type 6 sont autorisées. Le stationnement hors rue, chargement et déchargement des véhicules est de type général. L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé tel que prévu à l'article 634 du R.V.Q. 1400.

#### CONFORMITE AU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT REVISE DE L'AGGLOMERATION DE QUEBEC

La zone 22106Cb modifiée et la nouvelle zone 22128Cb sont situées dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*. L'aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec* autorise notamment les grands groupes d'usages *Habitation*, *Administration et services professionnels*, *Vente au détail et services personnels*, *Vente au détail et services spécialisés*, *Récréation de plein-air intensive et Hébergement*. Les usages *R1 Parc*, *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité* et *R4 Espace de conservation naturelle* sont des usages non visés par le schéma d'aménagement.

La nouvelle zone 22129Cb est située dans une aire de grande affectation du territoire *Industrie et commerce*. L'aire de grande affectation du territoire *Industrie et commerce* autorise notamment les grands groupes d'usages *Administration et services professionnels*, *Vente au détail et services personnels*, *Vente au détail et services spécialisés*, *Hébergement*, *Industrie technologique*, *Industrie générale*, *Industrie lourde et Extraction*.

Dans l'aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*, la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5500 m<sup>2</sup> et la norme de densité maximale pour le grand groupe d'usages « Vente au détail » est de 6000 m<sup>2</sup> pour un établissement ou bâtiment isolé et de 20 000 m<sup>2</sup> pour un bâtiment avec plusieurs commerces.

Dans l'aire de grande affectation du territoire *Industrie et commerce*, la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 1500 m<sup>2</sup> et la norme de densité maximale pour le grand groupe d'usages « Vente au détail » est de 7500 m<sup>2</sup> pour un établissement ou bâtiment isolé et de 12000 m<sup>2</sup> pour un bâtiment avec plusieurs commerces.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

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;

**CONFORMITE AU REGLEMENT D'AGGLOMERATION SUR LE CONTROLE INTERIMAIRE RELATIF A LA DENSITE D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)**

En vertu du règlement d'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services (R.A.V.Q. 919), la norme de densité maximale prévue dans la zone modifiée 22106Cb et la nouvelle zone 22128Cb pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 3300 m<sup>2</sup>. Pour la nouvelle zone 22129Cb la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 1500 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

**CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**

Les nouvelles zones et la zone modifiée visées sont situées dans une aire de grande affectation du sol *Commerce de détail et services – urbains (CD/Su)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise notamment les groupe d'usages *H1 Logement, C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, C20 Restaurant, C21 Débit d'alcool, C10 Établissement d'hébergement touristique général, C31 Poste d'essence, R2 Équipement récréatif extérieur de proximité, P5 Établissement de santé sans hébergement et P3 Établissement d'éducation et de formation* excluant les écoles secondaires de plus de 12 000 m<sup>2</sup>.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 5000 m<sup>2</sup>

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5000 m<sup>2</sup>

Il est à noter que le PDAD prévoit pour les affectations *Commerce de vente au détail* et *Administration et service*, que les densités prescrites à un règlement d'urbanisme peuvent varier d'au plus 10 % par rapport à celles prescrites au présent PDAD et seront alors réputées conformes.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour ces grandes affectations.

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

**Noyaux locaux et artères commerciales**

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères;
- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces;

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *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.

*Catherine Perron*

Catherine Perron  
Conseillère en urbanisme

c. c. Mylène Gauthier, directrice, Division de la planification du territoire