

Omnibus abords de la 3^e Avenue Ouest Assemblée publique de consultation LAU

Bureau d'arrondissement de Charlesbourg

16 mai 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme Activité concernant les modifications réglementaires

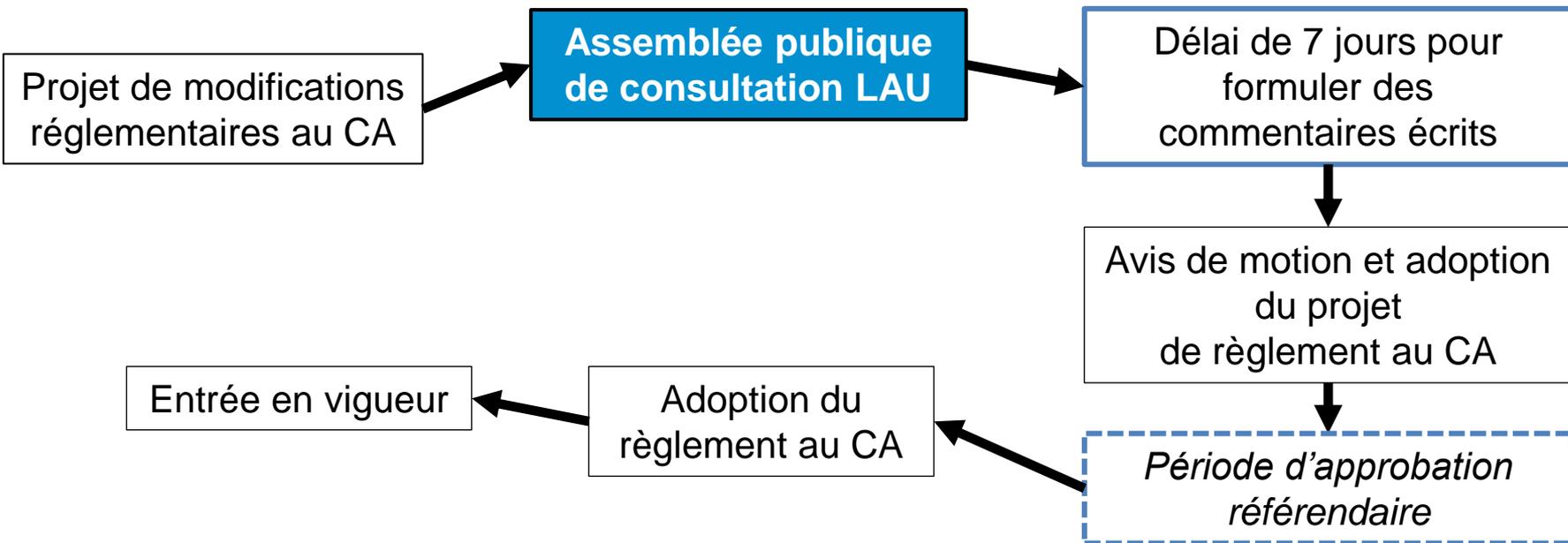
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- **Opinion du conseil de quartier (lorsqu'il y en a un)**

Objectif de l'activité



Réglementation d'urbanisme

Activités concernant les modifications réglementaires



Projet : localisation et historique

Localisation

- **Arrondissement de Charlesbourg.**
- **District de Saint-Rodrigue.**
- **Quartier 4-6.**
- **Zones en bordure de la 3^e Ave Ouest, entre la 56^e Rue O. au nord et l'autoroute de la Capitale au sud.**



Présentation du projet: objectifs et enjeux

- Création d'opportunités face à la pénurie de logements pour la Ville.
 - Taux d'inoccupation de 0,7% dans Charlesbourg (équilibre: 3%)
- Participation à la mise en œuvre de la Vision de l'habitation (80 000 log.).
 - Redéveloppement de sites sous-utilisés et minéralisés aux abords de la 3^e Avenue Ouest.

Le projet de modifications réglementaires propose essentiellement l'ajout des usages résidentiels dans 4 zones en bordure de la 3^e Avenue Ouest, qui actuellement ne les autorisent pas.

Fait partie du plan d'action accéléré 2023-26 de la Vision de l'habitation.

L'arrondissement profite de l'omnibus pour répondre à 3 demandes de modifications ponctuelles dans le même secteur de la 3^e Avenue Ouest.

Modifications réglementaires proposées

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones **46011Cc**, **46021Cc**, **46022Ha**, **46033Ha**, **46040Cc**, **ET 46043Cc**, R.C.A.4V.Q. 229

Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

- **En vert** : modifications à la grille de spécifications.
- **En bleu** : modification au plan de zonage



Modifications réglementaires

Premières modifications: ajuster les grilles de spécifications des zones 46011Cc, 46021Cc, 46040Cc, ET 46043Cc

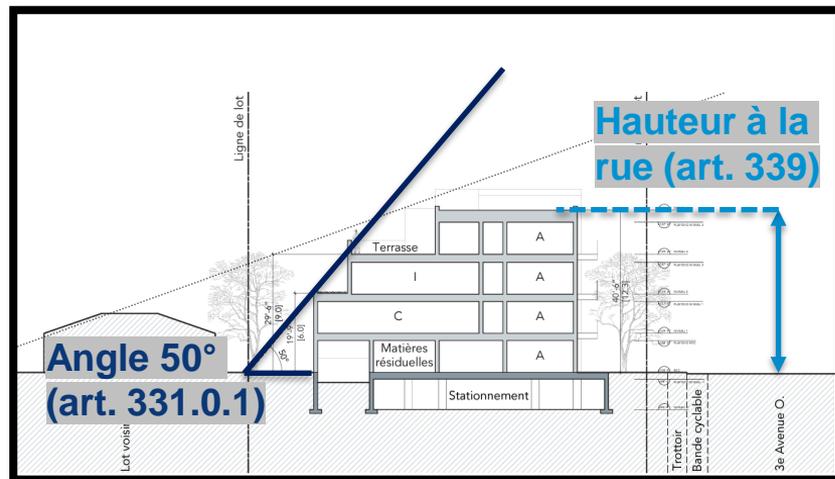
SUR LES MÊMES PARAMÈTRES QUE LA MODIFICATION POUR LE 5055 3^E AV. O EN 2023 (R.C.A.4V.Q. 223 - terrain vacant face au Normandin)

- Ajouter le groupe d'usages H1 Logement (mixité de fonctions urbaines).
- Retirer les usages moins compatibles (usages principaux ou associés).
- Harmoniser la hauteur de 12 m à 16 m et retirer le nombre max d'étages.
- Harmoniser les marges, le POS à 20% vs 15% et l'aire verte à 25% vs 10%.
- Calculer la hauteur du bâtiment à partir du centre de la rue (3^e Avenue O).
- Ajouter un angle d'éloignement de 50 degrés pour deux de ces 4 zones.
- Interdire une aire de stationnement en façade du bâtiment sur la 3^e Ave O.
- Normes sur les arbres (diamètre, hauteur) en cour latérale et arrière.

Modifications réglementaires



Hauteur



Normes actuelles

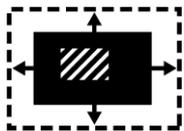
- 3 étages maximum
- Hauteur de 5,5 à 12 mètres

Normes proposées

- ~~3 étages~~
- Hauteur de 5,5 à **16** mètres (une zone à 19 mètres)
- **Ajout de l'article 339 (hauteur à la rue)**
- **Ajout de l'article 331.0.1 (angle d'éloignement)***

* À partir des zones résidentielles voisines 46022Ha, 46033Ha, 46041Ha et 46042Ha

Modifications réglementaires



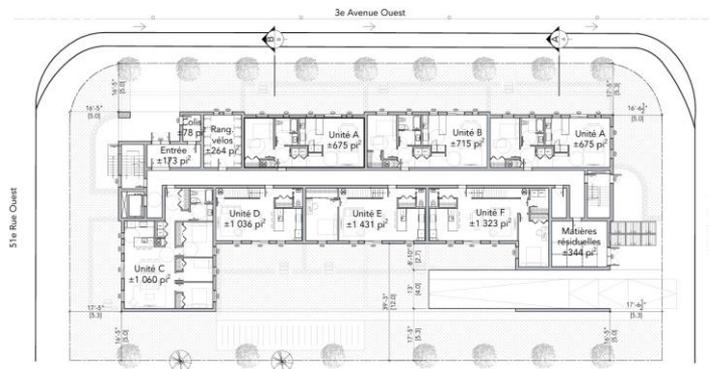
Marges

Normes actuelles	Normes proposées
Marge avant = 7 mètres minimum	Marge avant = 5 mètres minimum
Marge latérale = 0 mètre minimum	Marge latérale = 2 mètres minimum
Marge arrière = 10 mètres minimum	Marge arrière = 8 mètres minimum
Largeur combinée des cours latérales = 7 mètres	Retrait de la largeur combinée des cours latérales
<u>Note relative à l'article 365</u> : augmentation de 3 m de la marge latérale ou arrière, pour un bâtiment commercial ou résidentiel de 6 log.+, adjacent à une zone qui autorise du résidentiel de 3 log. et moins.	

Modifications réglementaires



Aire verte et arbres



Normes actuelles

- Aire verte = 10 %

Normes proposées

- Aire verte = **25 %**
- **50 % de l'aire verte en cour latérale et arrière** (art. 400.0.1)
- **Un arbre*** pour chaque tranche de **75 mètres carrés de cour latérale ou arrière** (art. 483)

*arbre = un diamètre minimal de 0,05 m mesuré à 1,3 m du niveau du sol

Modifications réglementaires



Stationnement

Normes actuelles

Normes proposées

Ajouter – la mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3^e Avenue Ouest est prohibé – article 633.0.1 »

Modifications réglementaires : Zone 46011Cc

Localisation: à l'est de la 3^e Avenue O, entre la 55^e et la 56^e Rue O



Modifications réglementaires : Grille 46011Cc

USAGES AUTORISÉS					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment		
C1	Services administratifs			Localisation	Projet d'ensemble
C2	Vente au détail et services				
C3	Lieu de rassemblement				
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
		par établissement	par bâtiment		
C20	Restaurant			Localisation	Projet d'ensemble
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment		
C36	Atelier de réparation				Projet d'ensemble
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment		
P1	Équipement culturel et patrimonial			Localisation	Projet d'ensemble
P2	Équipement religieux				
P3	Établissement d'éducation et de formation				
P5	Établissement de santé sans hébergement				
RECRÉATION EXTÉRIEURE					
R1	Parc				
USAGES PARTICULIERS					
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221			
		Un logement est associé à certains usages - article 194			
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85			

Situation actuelle

USAGES AUTORISÉS					
HABITATION		Type de bâtiment			
		Isolé	Jumelé	En rangée	
H1		Nombre de logements autorisés par bâtiment			
		Minimum	0	0	
		Maximum	0	0	
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment		
C1	Services administratifs			Localisation	Projet d'ensemble
C2	Vente au détail et services				
C3	Lieu de rassemblement				
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment		
P2	Équipement religieux			Localisation	Projet d'ensemble
P3	Établissement d'éducation et de formation				
P5	Établissement de santé sans hébergement				
RECRÉATION EXTÉRIEURE					
R1	Parc				
USAGES PARTICULIERS					
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85			

Situation proposée

Modifications réglementaires : Grille 46011Cc

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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	12 m		3		
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 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 2 C c		Par établissement		Administration		Minimal		Maximal	
		Par bâtiment		Par bâtiment					
		4400 m²	5500 m²	5500 m²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									

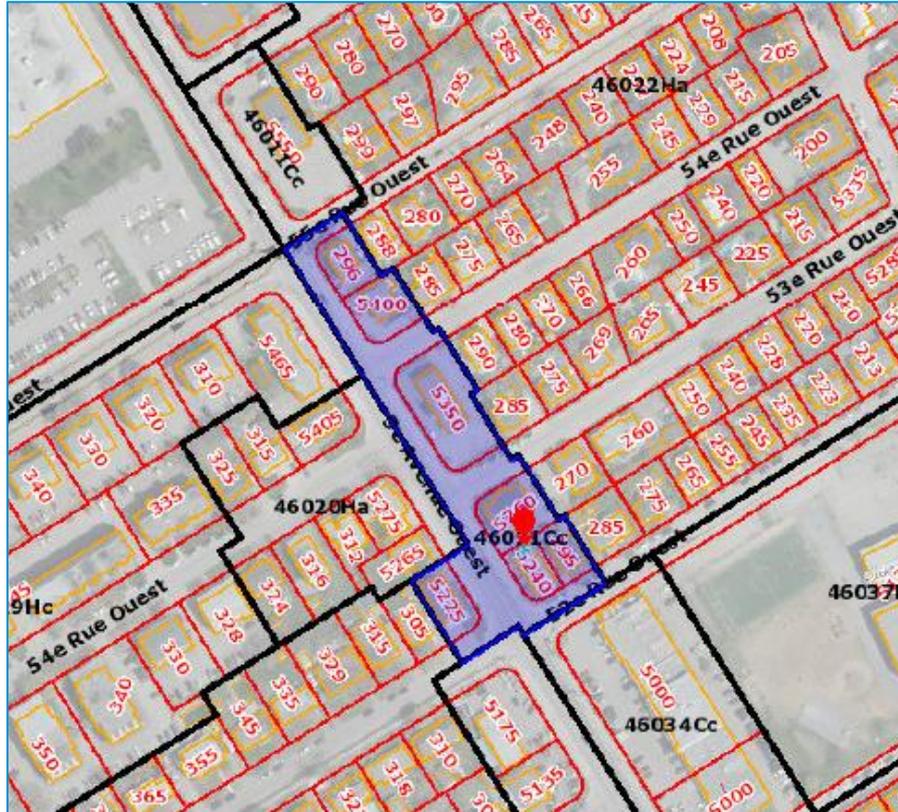
Situation actuelle

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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	16 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		5 m	2 m			8 m	20 %	25 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 2 C c		Par établissement		Administration		Minimal		Maximal	
		Par bâtiment		Par bâtiment					
		4400 m²	5500 m²	5500 m²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339									
50% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière - article 400.0.1									
Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 50 degrés à la limite de la zone 46022Ha - article 331.0.1									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3e Avenue Ouest est prohibé - article 633.0.1									

Situation proposée

Modifications réglementaires : Zone 46021Cc

Localisation: en bordure de la 3^e Avenue O, entre la 52^e et la 55^e Rue O



Modifications réglementaires : Grille 46021Cc

USAGES AUTORISÉS				
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	
C1	Services administratifs			
C2	Vente au détail et services			
C3	Lieu de rassemblement			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		
		par établissement	par bâtiment	
C20	Restaurant			
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	
P1	Équipement culturel et patrimonial			
P2	Équipement religieux			
P3	Établissement d'éducation et de formation			
P5	Établissement de santé sans hébergement			
RECRÉATION EXTÉRIEURE				
R1	Parc			
USAGES PARTICULIERS				
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221		
		Un logement est associé à certains usages - article 194		
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85		

Situation actuelle

USAGES AUTORISÉS				
HABITATION		Type de bâtiment		
		Isolé	Jumelé	En rangée
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment		
		Minimum	0	0
		Maximum	8	0
			0	0
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	
C1	Services administratifs			
C2	Vente au détail et services			
C3	Lieu de rassemblement			
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	
P2	Équipement religieux			
P3	Établissement d'éducation et de formation			
P5	Établissement de santé sans hébergement			
RECRÉATION EXTÉRIEURE				
R1	Parc			
USAGES PARTICULIERS				
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85		

Situation proposée

Modifications réglementaires : Grille 46021Cc

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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	12 m		3		
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 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									

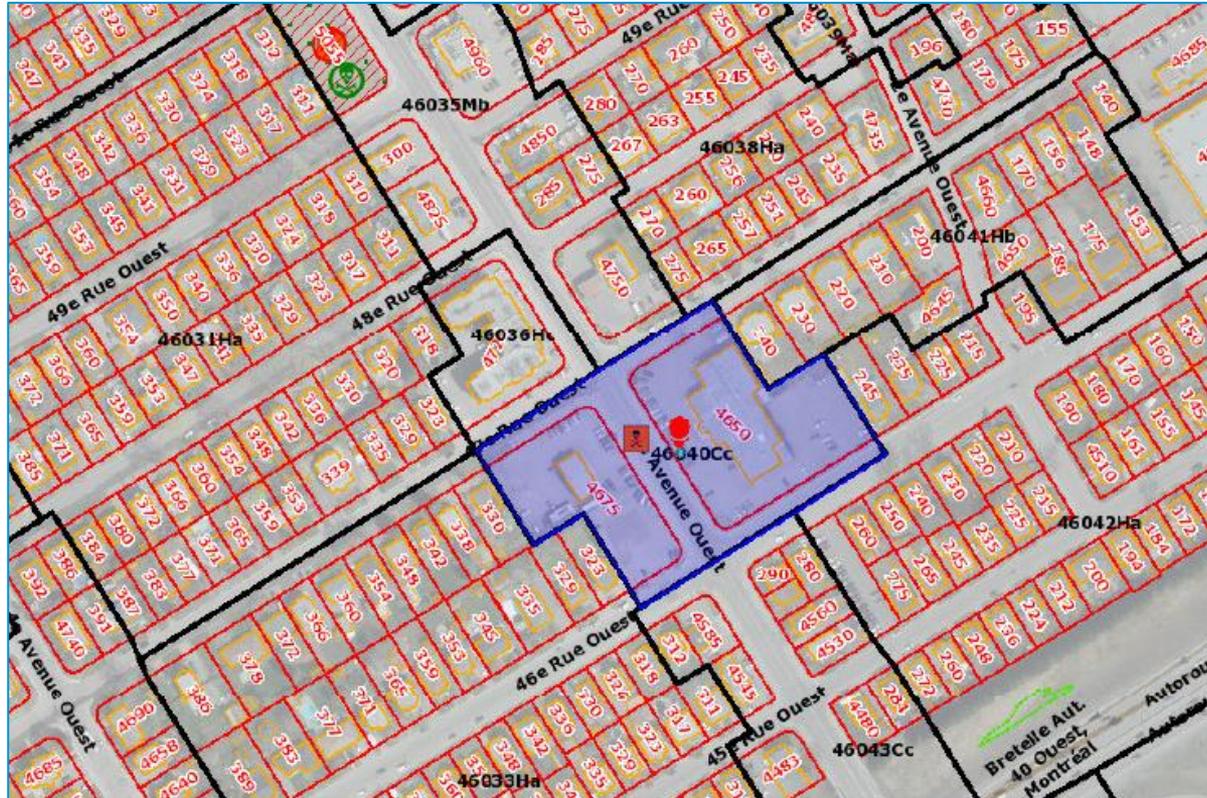
Situation actuelle

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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	16 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		5 m	2 m			8 m	20 %	25 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339									
50% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière - article 400.0.1									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3e Avenue Ouest est prohibé - article 633.0.1									

Situation proposée

Modifications réglementaires : Zone 46040Cc

Localisation: en bordure de la 3^e Avenue O, entre la 46^e et la 47^e Rue O



Modifications réglementaires : Grille 46040Cc

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					
C3	Lieu de rassemblement					
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					
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment			
C33	Vente ou location de véhicules légers					
C36	Atelier de réparation					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment			
P1	Équipement culturel et patrimonial					
P2	Équipement religieux					
P3	Établissement d'éducation et de formation					
P5	Établissement de santé sans hébergement					
RECREATION EXTERIEURE						
R1	Parc					
USAGES PARTICULIERS						
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221				
		Un logement est associé à certains usages - article 194				
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85				
USAGES AUTORISÉS						
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment				
H1	Logement	Minimum	1	0	0	
		Maximum		0	0	
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					
C3	Lieu de rassemblement					
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					
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment			
C33	Vente ou location de véhicules légers					
C36	Atelier de réparation					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment			
P2	Équipement religieux					
P3	Établissement d'éducation et de formation					
P5	Établissement de santé sans hébergement					
RECREATION EXTERIEURE						
R1	Parc					
USAGES PARTICULIERS						
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221				
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85				



Situation actuelle

Situation proposée

Modifications réglementaires : Grille 46040Cc

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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	12 m		3		
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 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare	
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement		Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²	30 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									

Situation actuelle

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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	19 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		5 m	2 m			8 m	20 %	25 %	
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare	
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement		Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²	30 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment de quatre logements ou plus ou d'un bâtiment qui ne comporte aucun logement - article 339									
50% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour latérale et la cour arrière - article 400.0.1									
Toute partie d'un bâtiment principal dans la zone doit être confinée à l'intérieur du volume compris à l'intérieur d'un angle d'éloignement de 50 degrés à la limite des zones 46033Ha, 46041Ha et 46042Ha - article 331.0.1									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3e Avenue Ouest est prohibé - article 633.0.1									

Situation proposée

Modifications réglementaires : Zone 46043Cc

Localisation: en bordure de la 3^e Avenue O, entre la 42^e et la 46^e Rue O



Modifications réglementaires : Grille 46043Cc

USAGES AUTORISÉS				
COMMERCER DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
C1	Services administratifs			Projet d'ensemble
C2	Vente au détail et services			
C3	Lieu de rassemblement			
COMMERCER DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
C20	Restaurant			Projet d'ensemble
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
P1	Équipement culturel et patrimonial			Projet d'ensemble
P2	Équipement religieux			
P3	Établissement d'éducation et de formation			
P5	Établissement de santé sans hébergement			
RECREATION EXTERIEURE				
R1	Parc			
USAGES PARTICULIERS				
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221		
		Un logement est associé à certains usages - article 194		
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85		



Situation actuelle

USAGES AUTORISÉS					
HABITATION		Type de bâtiment			
		Isolé	Jumelé	En rangée	
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation
		Minimum	0	0	
	Maximum	0	0		
COMMERCER DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment	Localisation	
C1	Services administratifs			Projet d'ensemble	
C2	Vente au détail et services				
C3	Lieu de rassemblement				
COMMERCER DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
		par établissement	par bâtiment	Localisation	
C20	Restaurant			Projet d'ensemble	
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			
		par établissement	par bâtiment	Localisation	
P2	Équipement religieux			Projet d'ensemble	
P3	Établissement d'éducation et de formation				
P5	Établissement de santé sans hébergement				
RECREATION EXTERIEURE					
R1	Parc				
USAGES PARTICULIERS					
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221			
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85			



Situation proposée

Modifications réglementaires : Grille 46043Cc

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		10 m		5.5 m	12 m		3		
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 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									

Situation actuelle

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		10 m		5.5 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		5 m	2 m			8 m	20 %	20 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 3e Avenue Ouest est prohibé - article 633.0.1							

Situation proposée



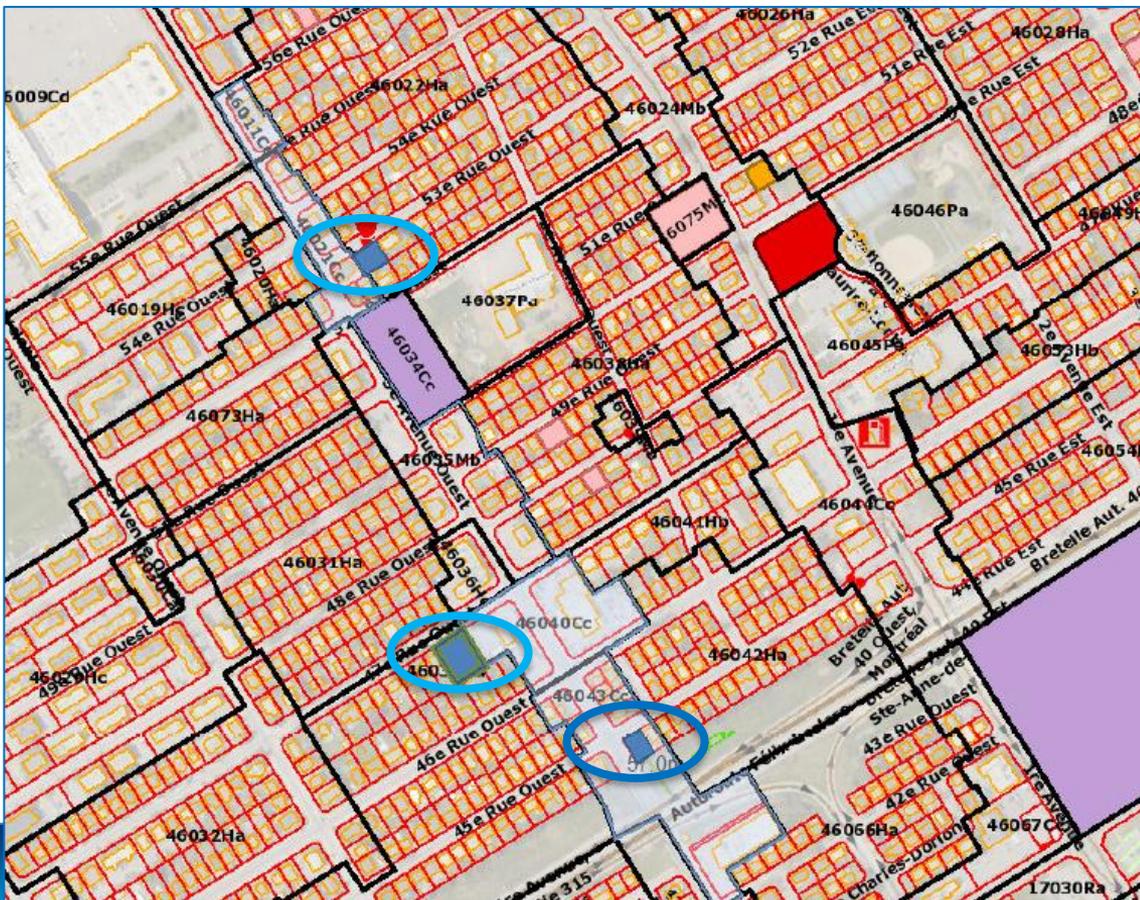
Modifications réglementaires

Deuxièmes modifications: FAISANT SUITE À 3 DEMANDES DISTINCTES DE MODIFICATION DE LA PART DE CITOYENS DANS CE SECTEUR

Deux demandes touchent le plan de zonage pour les zones **46022HA et **46033HA****

- **Première demande: 338 à 340, 47^e Rue Ouest.**
 - Ajouter un 5^e logement au sous-sol, alors que le maximum est de 4 dans la zone 46022Ha concernée.
- **Deuxième demande: 270, 53^e Rue Ouest.**
 - Ajouter un 3^e logement au sous-sol, alors que le maximum est de 2 dans la zone 46033Ha concernée.
- **Troisième demande: 4480, 3^e Avenue Ouest.**
 - Transformer l'intérieur du bâtiment commercial pour y aménager 2 logements, alors que la zone 46043Cc est strictement commerciale.

Modifications: 3 demandes ponctuelles et propositions



Modifications réglementaires

Projet de modification R.C.A.4V.Q. 229

- **Modifications proposées au plan de zonage :**
- **Agrandir la zone 46021Cc à même une partie de la zone 46022Ha**
 - Afin d'intégrer dans la zone 46021Cc (qui devient Mb) le lot numéro 1 034 401 du Cadastre du Québec.
 - Au lieu d'augmenter le nombre de logements à 5 dans toute la zone 46022Ha.
- **Agrandir la zone 46040Cc à même une partie de la zone 46033Ha**
 - Afin d'intégrer dans la zone 46040Cc (qui devient Mc) les lots numéros 1 035 285 et 1 035 287 du Cadastre du Québec.
 - Au lieu d'augmenter le nombre de logements à 3 dans toute la zone 46033Ha.

Localisation des demandes et solutions proposées

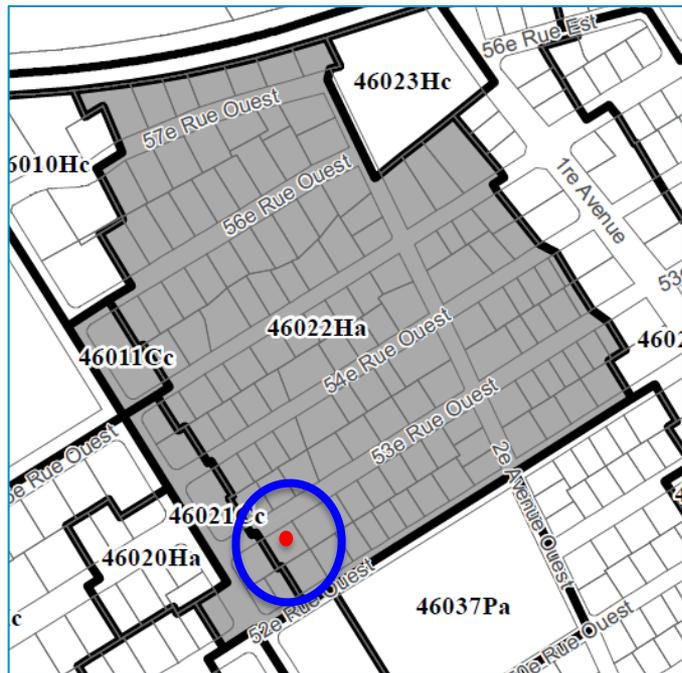
- 270 53^e Rue Ouest: demande d'ajouter un 5^e logement au sous-sol
- Intégrer dans la zone 46021Cc (qui devient Mb) le lot du 270, situé dans la zone 46022Ha. Le 5^e logement deviendrait conforme.



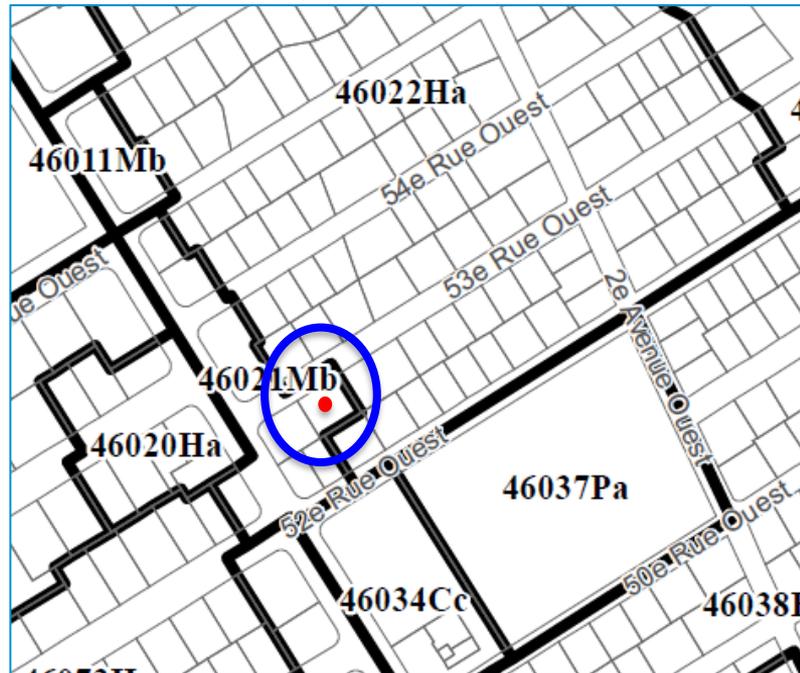
Modifications réglementaires

Agrandissement de la zone 46021Cc (qui devient Mb) à même une partie de la zone 46022Ha

Situation actuelle



Situation proposée



Localisation des demandes et solutions proposées

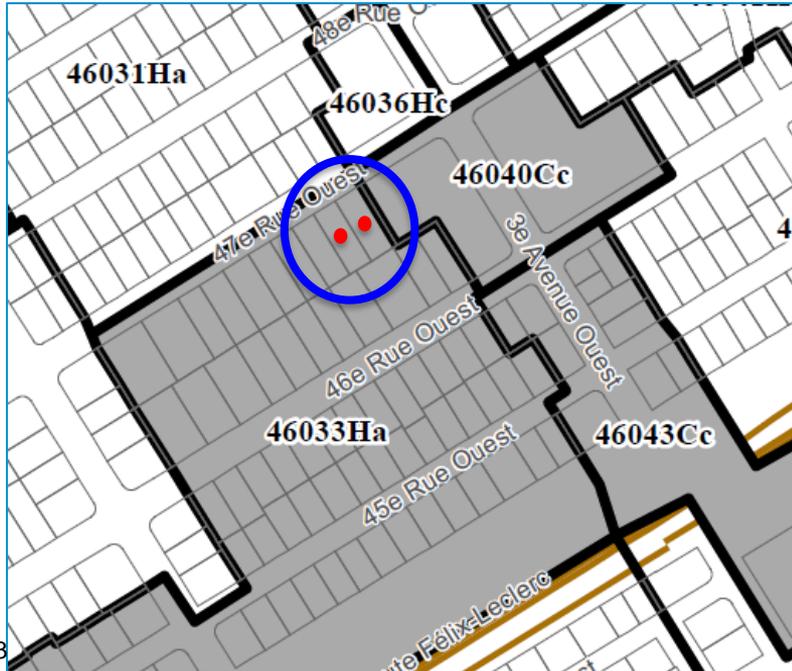
- 338-340 47^e Rue Ouest: demande d'ajouter un 3^e logement au s-sol
- Intégrer dans la zone 46040Cc (qui devient Mb) les lots du 330 et 338-340, situés dans la zone 46033Ha. Le 3^e logement deviendrait conforme.



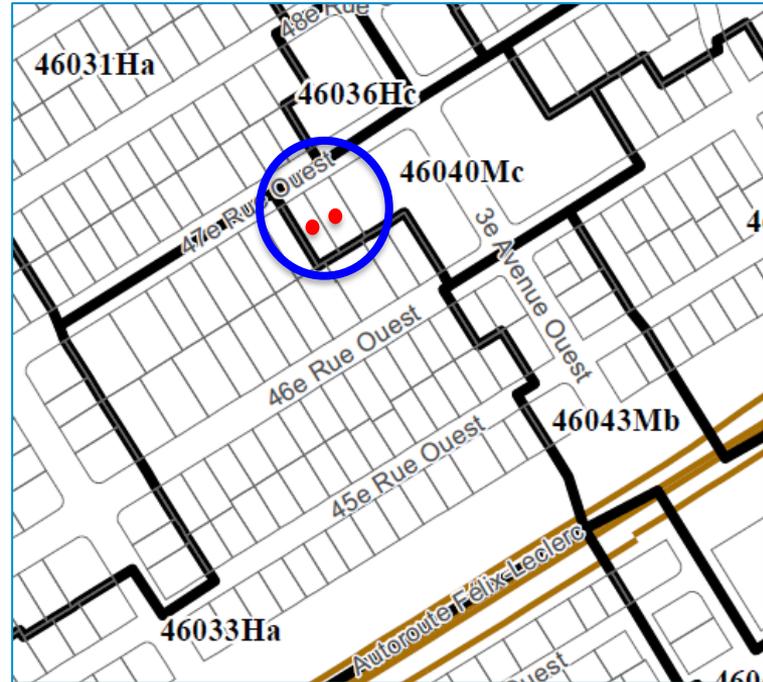
Modifications réglementaires

Agrandissement de la zone 46040Cc (qui devient Mc) à même une partie de la zone 46033Ha

Situation actuelle



Situation proposée



Localisation des demandes et solutions proposées

- 4480 3^e Avenue Ouest: aménager 2 logements dans la zone 46043Cc
- Zone 46043Cc devenant mixte (Mb), le projet pourra se réaliser.



Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- La transformation de 4 zones commerciales en zones mixtes avec l'autorisation du groupe d'usages *H1 Logement*, et retrait d'usages non compatibles.
- L'harmonisation des gabarits des bâtiments principaux et des indices prescrits.
- La prescription, dans les zones appropriées, d'un angle d'éloignement de 50° par rapport aux zones résidentielles de basse densité adjacentes.
- L'exigence de plus de verdure et de plantation dans les cours situées du côté des zones résidentielles de basse densité adjacentes.
- L'interdiction des aires de stationnement en façade du côté de la 3^e Ave O.
- Réponses positives à trois demandes distinctes de citoyens du secteur, qui respectent les orientations-objectifs de développement Ville et Arrondissement.

Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2024)
Approbation du projet de modification	23 avril
Assemblée publique de consultation (LAU)	16 mai
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	17 au 23 mai
Avis de motion et adoption du projet de règlement	28 mai
Période de dépôt de requête	Début juin
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	21 juin
Entrée en vigueur du règlement	Fin juin

Merci !

Grille de spécifications

- Zone
46011Cc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment				Localisation				Projet d'ensemble
		Isolé		Jumelé						
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment						
		Minimum	1	0	0					
		Maximum	1	0	0					
RÉCREATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :		Un logement supplémentaire est associé à un logement - article 181								
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
		minimale	maximale	minimale	maximale					
						20 m				
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				10 m		2				
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aure verte minimale	Superficie d'aure d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	2 m			8 m		30 %		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
PIIA										

Grille de spécifications

- Zone
46021Cc

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							
C3	Lieu de rassemblement									
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							
PUBLIQUE										
RECRÉATION EXTERIEURE		Superficie maximale de plancher								
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble		
		P1	Équipement culturel et patrimonial							
		P2	Équipement religieux							
		P3	Établissement d'éducation et de formation							
P5	Établissement de santé sans hébergement									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221								
		Un logement est associé à certains usages - article 194								
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85								
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 81m² ou +	3 ch. ou + ou 101m² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	12 m		3			
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 m	0 m	7 m		10 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						
M	2 C c	4400 m²	5500 m²	5500 m²		30 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										

Grille de spécifications

- Zone
46022Ha

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment					Localisation			Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée						
		Nombre de logements autorisés par bâtiment								
H1	Logement	Minimum	1	1	0					
		Maximum	4	2	0					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée										
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment					Localisation		Projet d'ensemble	
		Minimum	9	0	0					
		Maximum		0	0					
RECREATION EXTERIEURE										
R1	Parc									
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
		minimale	maximale	minimale	maximale					
H1	Isolé 1 à 4 logements			13 m						
H1	Jumelé 1 à 2 logements			10 m						
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 5/m² ou +	3 ch. ou + ou 10/m² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.3 m		9 m		2				
DIMENSIONS PARTICULIÈRES										
H1	Jumelé	6 m		9 m		2				
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	
		4.5 m	1.5 m	5.5 m		7.5 m		15 %		
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES										
H1	Jumelé	4.5 m	4 m			7.5 m		10 %		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher					Nombre de logements à l'ectare			
		Vente au détail		Administration			Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
Ru	3 E f	2200 m²	2200 m²	1100 m²						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										

Grille de spécifications

- Zone
46033Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation				Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment					
		Minimum	1	1	0				
		Maximum	2	1	0				
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
RECREATION EXTERIEURE									
R1 Parc									
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		7.3 m			9 m		2		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé		6 m			9 m		2		
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	1.5 m	5.5 m		7.5 m		20 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé		6 m	4 m			7.5 m		15 %	
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					
Ru 3 E f		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									

Grille de spécifications

- Zone
46040Cc

USAGES AUTORISÉS							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES							
Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
C1 Services administratifs		par établissement		par bâtiment			
C2 Vente au détail et services							
C3 Lieu de rassemblement							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL							
Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation		Projet d'ensemble	
C20 Restaurant		par établissement		par bâtiment			
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES							
Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
C33 Vente ou location de véhicules légers		par établissement		par bâtiment			
C36 Atelier de réparation							
PUBLIQUE							
Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
P1 Équipement culturel et patrimonial		par établissement		par bâtiment			
P2 Équipement religieux							
P3 Établissement d'éducation et de formation							
P5 Établissement de santé sans hébergement							
RECRÉATION EXTERIEURE							
R1 Parc							
USAGES PARTICULIERS							
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221					
		Un logement est associé à certains usages - article 194					
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85					
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL							
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre		%		Pourcentage minimal de grands logements	
		10 m		5.5 m		2 ch. ou + ou 85m ² ou +	
				maximale		3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
				12 m		3	
DIMENSIONS GÉNÉRALES							
		Marge avant		Marge latérale		Marge arrière	
		7 m		0 m		10 m	
				Largeur combinée des cours latérales		POS minimal	
				7 m		15%	
						Pourcentage d'aire verte minimale	
						10%	
						Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES							
NORMES DE DENSITÉ							
Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M		Vente au détail		Administration		Minimal	
2		Par établissement		Par bâtiment		Maximal	
C		4400 m ²		5500 m ²		30 log/ha	
c		5500 m ²		5500 m ²			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES							
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES							
TYPE							
Axe structurant A							
GESTION DES DROITS ACQUIS							
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE							
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15							
ENSEIGNE							
TYPE							
Type 6 Commercial							

Grille de spécifications

- Zone 46043Cc

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCER 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									
C3	Lieu de rassemblement									
COMMERCER 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									
PUBLIQUE										
					Superficie maximale de plancher					
					par établissement		par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
P1	Équipement culturel et patrimonial									
P2	Équipement religieux									
P3	Établissement d'éducation et de formation									
P5	Établissement de santé sans hébergement									
RECREATION EXTERIEURE										
R1	Parc									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé : Un bar est associé à un restaurant - article 221										
Un logement est associé à certains usages -article 194										
Usage spécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85										
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 85m² ou +	2 ch. ou + ou 105m² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5,5 m 12 m		3				
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 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %		
NORMES DE DENSITÉ										
					Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'hectare			
					Vente au détail		Administration			
M		2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		Minimal	Maximal	
				4400 m²	5500 m²	5500 m²		30 log/ha		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										

