

Sainte-Foy, le 6 juin 1994.

VILLE DE SAINTE-FOY

REGLEMENT 3434

(modifiant le règlement de zonage 1401 afin de modifier certaines dispositions du chapitre 4.5 de ce règlement intitulé "Dispositions applicables au secteur de zone CC-10 centre-ville". Ce règlement de modification vise les immeubles compris dans la zone CC-10 et comprend des dispositions ayant notamment pour objet : 1) de modifier les principes d'aménagement applicables à cette zone; 2) de modifier les normes d'aménagement applicables à cette zone; 3) de modifier les conditions de délivrance de permis dans cette zone, notamment par l'abrogation des dispositions requérant la préparation et l'approbation d'un avant-projet de plan d'ensemble; 4) d'édicter, à l'égard du basilaire, une norme de hauteur minimale de deux étages et une norme de hauteur maximale de trois étages; 5) de modifier la limite de hauteur pour la superstructure; 6) de prévoir, à l'égard des conditions d'aménagement de la rue centrale de circulation piétonne et des voies accessoires de circulation piétonne, à l'occasion d'une demande de permis, l'obligation pour le propriétaire comme condition de délivrance d'un permis, de fournir les servitudes réelles nécessaires à l'implantation de cette rue et de ces voies de circulation piétonne à l'intérieur des bâtiments; 7) de modifier les normes d'aménagement de la rue centrale et des voies accessoires de circulation piétonne, notamment en ce qui concerne les périodes pendant lesquelles elles doivent être ouvertes au public)

Il est proposé par madame la mairesse Andrée
P. Boucher;

Et résolu que le règlement 3434 soit et est
adopté et que le Conseil statue et décrète, par le présent règlement, ce
qui suit :

ARTICLE 1 L'intitulé du chapitre 4.5 est remplacé par le suivant :
" CHAPITRE 4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CC-10
"CENTRE-VILLE "

ARTICLE 2 L'article 4.5.1 est modifié en remplaçant l'intitulé et l'alinéa
introductif par ce qui suit :

" 4.5.1. Objectifs :

Les dispositions du présent chapitre ont pour but de fournir à la Ville de Sainte-Foy des instruments de contrôle du développement de son centre-ville et de réaliser les objectifs suivants :

ARTICLE 3 Les articles 4.5.1.1 à 4.5.1.3.2 sont abrogés.

ARTICLE 4 Les articles 4.5.1.4 à 4.5.1.4.2 sont remplacés par les suivants :

" 4.5.1.4 DEFINITIONS

Dans le présent chapitre, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

4.5.1.4.1 Aménagement :

S'entend, de façon non limitative, de tout projet de construction, agrandissement, réaménagement intérieur ou extérieur de bâtiments, aménagement de place ou parc public etc. requérant l'obtention d'un permis ou d'un certificat selon les dispositions du présent règlement.

4.5.1.4.2 Voie de circulation piétonne :

Voie de circulation publique et protégée, réservée à l'usage des piétons, et donnant accès aux diverses activités exercées dans la zone CC-10. "

ARTICLE 5 Les articles 4.5.1.4.3 à 4.5.1.4.9 sont abrogés.

ARTICLE 6 L'article 4.5.1.5 est remplacé par le suivant :

" 4.5.1.5 Normes générales d'aménagement :

Le développement de la zone CC-10 "centre-ville" doit se réaliser conformément aux normes générales d'aménagement des articles 4.5.1.5.1 à 4.5.1.5.3. Ces normes sont précisées et complétées par les autres dispositions du présent chapitre.

4.5.1.5.1 Le développement doit se faire sur un terrain d'une superficie minimale de 8 000 m² selon la procédure applicable aux opérations d'ensemble.

4.5.1.5.2 Le développement doit se faire selon le principe du système basilaire.

En vertu de ce système, le bâtiment comprend trois (3) structures :

a) une première structure, appelée "infrastructure", située sous le basilaire et abritant les aires de service et les espaces de stationnement;

b) une seconde structure, dite "basilaire", située au-dessus de l'infrastructure et répondant aux caractéristiques suivantes :

- le basilaire a un coefficient élevé d'occupation du sol;
- la hauteur du basilaire est de deux (2) ou trois (3) étages;
- le basilaire abrite des usages de forte fréquentation : commerces, loisirs, etc.

c) une troisième structure, au-dessus du basilaire, dite "superstructure", répondant aux caractéristiques suivantes :

- la superstructure est d'une hauteur maximale de 14 étages;
- la superstructure est réservée aux usages de bureaux, d'habitation et d'hôtellerie. "

4.5.1.5.3 Le développement doit comprendre la mise en place d'un réseau intégré de circulation piétonne qui respecte les exigences suivantes :

a) la circulation à l'intérieur des bâtiments et entre eux doit être assurée par un réseau intégré de voies de circulation réservées aux piétons. Ce réseau doit avoir un caractère de permanence et de continuité;

b) le réseau de circulation piétonne comprend deux (2) composantes :

- 1) une voie centrale de circulation piétonne assurant aux piétons un accès et une circulation aisés dans l'axe sud-ouest - nord-est, sur une voie dégagée, à l'abri des intempéries et indépendante des voies affectées à la circulation des véhicules;
- 2) des voies secondaires de circulation piétonne assurant la liaison entre les diverses composantes des bâtiments et la voie centrale de circulation piétonne. "

ARTICLE 7 Les articles 4.5.1.6 et 4.5.1.7 sont abrogés.

ARTICLE 8 Les articles 4.5.2 à 4.5.2.7 sont remplacés par ce qui suit :

" 4.5.2 Conditions particulières de délivrance des permis et des certificats dans la zone CC-10.

Les dispositions des articles 4.5.2.1 à 4.5.2.6 s'appliquent à quiconque désire entreprendre un aménagement dans les limites de la zone CC-10, sauf lorsqu'il s'agit d'une modification à un bâtiment existant qui n'implique aucun changement à son architecture ni à son apparence extérieure. Toutefois, dans ce dernier cas, les autres dispositions du présent chapitre continuent de s'appliquer et notamment celles relatives aux voies de circulation piétonne.

4.5.2.1 Avis d'intention d'entreprendre un aménagement :

Quiconque désire entreprendre un aménagement à l'intérieur de la zone CC-10 doit en donner un avis d'intention préalable écrit à la Ville en indiquant les noms, prénoms et l'adresse du requérant.

Une fois enregistré dans les archives, cet avis est transmis aux services compétents.

4.5.2.2

Obligation de dresser un plan d'ensemble :

Aucun permis de construction ne peut être délivré dans la zone CC-10 avant qu'un plan d'ensemble des bâtiments et constructions visés par le projet d'aménagement proposé n'ait été soumis par le requérant à la Ville et n'ait été approuvé par le Comité exécutif.

4.5.2.3

Projet de plan d'ensemble :

Le requérant qui désire donner suite à son avis d'intention doit soumettre un projet de plan d'ensemble.

Le projet de plan d'ensemble doit être soumis en quatre (4) exemplaires et doit comprendre les renseignements suivants :

- 1) la description cadastrale du site et l'identification du propriétaire;
- 2) le consentement écrit du propriétaire de l'immeuble lorsque le requérant n'est pas le propriétaire;
- 3) l'indication des intentions générales d'aménagement et de l'intégration du projet à l'ensemble des aménagements existants ou prévus dans la zone CC-10;
- 4) l'implantation détaillée de chaque construction, y compris les espaces de stationnement, les espaces libres, privés et communs, la circulation hors rue (véhicules et piétons), les aires de chargement et de déchargement, les emprises d'utilité publique, les lignes électriques et téléphoniques;
- 5) les esquisses préliminaires de tous les plans d'architecture des constructions prévues au plan;
- 6) le réseau de circulation piétonne adjacent et les liaisons prévues avec ce réseau et les voies de circulation piétonne à l'intérieur des bâtiments et des constructions visées par le projet;

- 7) l'indication des matériaux, du traitement des murs extérieurs et des couleurs;
- 8) le plan d'ensemble de l'aménagement paysager;
- 9) le nivellement proposé;
- 10) l'indication des étapes de la construction;
- 11) le bordereau détaillé de l'utilisation du sol indiquant en mètres carrés et en pourcentage les aires affectées à chaque usage indiqué sur le plan;
- 12) le plan d'ensemble de l'affichage;
- 13) tout autre renseignement demandé par la Ville afin d'avoir une meilleure compréhension du projet et d'en évaluer l'impact sur l'ensemble de la zone.

4.5.2.4

Etude du projet de plan d'ensemble :

Dans les 60 jours qui suivent la date à laquelle il a reçu le projet de plan d'ensemble, les services compétents en étudient la conformité à la réglementation municipale et recommandent au Comité exécutif de l'approuver, avec ou sans modification, ou de le refuser.

4.5.2.5

Approbation du plan d'ensemble par le Comité exécutif :

Après avoir reçu la recommandation formulée par les services compétents, le Comité exécutif peut approuver le plan d'ensemble.

Un exemplaire du plan d'ensemble portant la mention "Approuvé par le Comité exécutif", est remis au requérant.

4.5.2.6

Effet de l'approbation :

L'approbation du plan d'ensemble par le Comité exécutif ne peut entraîner pour la Ville l'obligation d'approuver les plan et livre de renvoi, ni d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

4.5.2.7 Modification du plan d'ensemble :

Une fois le plan d'ensemble approuvé, il ne peut être modifié qu'en suivant les mêmes procédures que pour son approbation, sauf si la modification n'implique aucun changement à l'architecture ou à l'apparence extérieure d'un bâtiment. Toutefois, dans ce dernier cas, les autres dispositions du présent chapitre continuent de s'appliquer et notamment celles relatives aux voies de circulation piétonne. "

ARTICLE 9 Les articles 4.5.2.8 à 4.5.2.12 sont abrogés.

ARTICLE 10 L'article 4.5.3.1 est remplacé par le suivant :

"4.5.3.1 Aucun permis de construction ne peut être délivré à l'égard d'un terrain dont la superficie est inférieure à 8 000 mètres carrés. "

ARTICLE 11 L'article 4.5.3.2 est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

" Le commerce de gros et de détail ainsi que les usages du groupe récréation commerciale I ne peuvent être localisés que dans le basilaire. "

ARTICLE 12 L'article 4.5.3.3 est remplacé par le suivant :

" 4.5.3.3 Le basilaire :

Le basilaire doit respecter les normes suivantes :

- sa hauteur minimale, calculée du côté de la rue adjacente la plus haute, doit être de deux étages;
- sa hauteur maximale, calculée du côté de la rue adjacente la plus basse, est limitée à trois étages.

- 80 % de la surface des murs du rez-de-chaussée donnant sur une rue publique doit être transparente. Cette exigence doit être respectée à l'égard de cette portion de la surface des murs du rez-de-chaussée visée par chaque projet d'aménagement soumis à la Ville.

ARTICLE 13 L'article 4.5.3.4.1 est modifié par le remplacement de l'alinéa introductif par le suivant :

" Malgré les dispositions du chapitre 2.1 et de l'article 3.9.3.1, les marges de recul du basilaire sont les suivantes : "

ARTICLE 14 L'article 4.5.3.4.2 est remplacé par le suivant :

" Superstructure :

Malgré l'article 3.9.3.1, la superstructure doit respecter un recul additionnel de 9,14 mètres par rapport à celui du basilaire. "

ARTICLE 15 L'article 4.5.3.5.1 est remplacé par le suivant :

" Basilaire :

Malgré les dispositions de l'article 3.9.3.2, la marge d'isolement latérale et la profondeur de la cour arrière du basilaire peuvent être nulles; "

ARTICLE 16 L'article 4.5.3.5.2 est abrogé.

ARTICLE 17 L'article 4.5.3.6 est modifié en remplaçant les mots "trois point zéro" et le chiffre "(3.0)" par les mots "trois point trois" et le chiffre "(3.3)".

ARTICLE 18 L'article 4.5.3.7 est remplacé par le suivant :

4.5.3.7 La hauteur maximale du bâtiment, y compris le basilaire, est de 17 étages.

ARTICLE 19 L'article 4.5.3.9 est abrogé.

ARTICLE 20 Les articles 4.5.3.12.1 à 4.5.3.12.3 sont remplacés par les suivants :

" 4.5.3.12.1 Voie centrale de circulation piétonne :

Aucun permis ou certificat ne peut être délivré à l'égard d'un projet d'aménagement à moins que n'aient été définies et approuvées par la Ville les conditions d'aménagement de la voie centrale de circulation piétonne et que la permanence de la voie centrale de circulation piétonne et du respect de ses conditions d'aménagement n'ait été confirmée et garantie par une convention de servitude réelle conclue entre le propriétaire de l'immeuble et la Ville.

Le premier alinéa s'applique même lorsque le requérant n'est pas propriétaire de l'immeuble.

Les conditions d'aménagement et la convention de servitude doivent notamment porter sur :

- a) la localisation exacte de la voie centrale de circulation piétonne et des accès à cette voie sur l'immeuble;
- b) les modalités d'aménagement de la voie centrale de circulation piétonne conformément aux dispositions du présent règlement et, le cas échéant, la programmation de son aménagement à l'égard des autres bâtiments du requérant;
- c) l'attribution de la responsabilité à l'égard de la construction et de l'entretien de la voie centrale de circulation piétonne;
- d) les liaisons entre la voie centrale de circulation piétonne et les voies secondaires de circulation piétonne.

4.5.3.12.2 Normes d'aménagement de la voie centrale de circulation piétonne :

L'aménagement de la voie centrale de circulation piétonne est assujettie aux normes suivantes :

- a) la voie centrale de circulation piétonne est à l'usage exclusif des piétons et son accès est limité à ceux-ci. Il ne peut y être établi ni exercé aucun usage commercial ou de service;
- b) la voie centrale de circulation piétonne doit être aménagée dans le basilaire;
- c) la voie centrale de circulation piétonne doit être continue et doit comprendre les accès à l'immeuble et, le cas échéant, les liaisons avec les immeubles adjacents;
- d) la voie centrale de circulation piétonne doit être couverte sur la totalité de son parcours;
- e) la voie centrale de circulation piétonne doit avoir une largeur minimale de 7,62 mètres;
- f) la voie centrale de circulation piétonne doit être ouverte au public pour toute la période durant laquelle le bâtiment est accessible au public.

4.5.3.12.3 Voies secondaires de circulation piétonne :

Un projet d'aménagement doit comprendre des voies secondaires de circulation piétonne.

Les normes suivantes s'appliquent aux voies secondaires de circulation piétonne :

- les voies secondaires de circulation piétonne doivent être reliées à la voie centrale de circulation piétonne;
- la largeur minimale de toute voie secondaire de circulation piétonne est de 4,57 mètres. "

ARTICLE 21 L'article 4.5.3.12.4 est abrogé.

ARTICLE 22 Les articles 4.5.4.1 à 4.5.4.3 sont abrogés.

ARTICLE 23 L'article 4.5.4.5 est abrogé.

ARTICLE 24 Toutes les autres dispositions du règlement de zonage 1401 demeurent et s'appliquent en les adaptant pourvu qu'elles soient compatibles avec les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 25 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Claude Allard,
Président du Conseil.


René Damphousse,
Greffier.

/cm



VILLE DE SAINTE-FOY

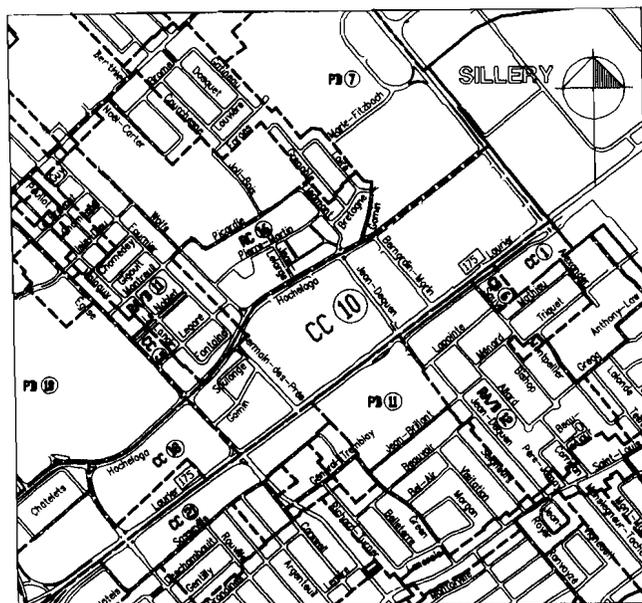
AVIS PUBLIC

AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1401

À TOUTES LES PERSONNES DOMICILIÉES, À TOUS LES PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES ET TOUS LES OCCUPANTS DE PLACES D'AFFAIRES SITUÉS, EN DATE DU 6 JUIN 1994, DANS LA ZONE CC-10:

AVIS PUBLIC est par les présentes donné que le Conseil a adopté, le 6 juin 1994, le règlement 3434 modifiant le règlement de zonage 1401 afin de modifier certaines dispositions du chapitre 4.5 de ce règlement intitulé "Dispositions applicables au secteur de zone CC-10 centre-ville". Ce règlement de modification visera les immeubles compris dans la zone CC-10 et comprendra des dispositions ayant notamment pour objet: 1) de modifier les principes d'aménagement applicables à cette zone; 2) de modifier les normes d'aménagement applicables à cette zone; 3) de modifier les conditions de délivrance de permis dans cette zone, notamment par l'abrogation des dispositions requérant la préparation et l'approbation d'un avant-projet de plan d'ensemble; 4) d'édicter, à l'égard du basilaire, une norme de hauteur minimale de deux étages et une norme de hauteur maximale de trois étages; 5) de modifier la limite de hauteur pour la superstructure; 6) de prévoir, à l'égard des conditions d'aménagement de la rue centrale de circulation piétonne et des voies accessoires de circulation piétonne, à l'occasion d'une demande de permis, l'obligation pour le propriétaire comme condition de délivrance d'un permis, de fournir les servitudes réelles nécessaires à l'implantation de cette rue et de ces voies de circulation piétonne à l'intérieur des bâtiments; 7) de modifier les normes d'aménagement de la rue centrale et des voies accessoires de circulation piétonne, notamment en ce qui concerne les périodes pendant lesquelles elles doivent être ouvertes au public.

La zone CC-10 est délimitée comme suit: au nord, par l'axe du boulevard Hochelaga; à l'est, par l'axe de l'autoroute du Vallon; au sud, par l'axe du boulevard Laurier; à l'ouest, par l'axe de la route de l'Église; et selon le plan ci-après:



Toute personne habile à voter ayant le droit d'être inscrite sur la liste référendaire de la municipalité peut demander que le règlement 3434 fasse l'objet d'un scrutin référendaire, par l'inscription de ses nom, adresse et qualité, appuyée de sa signature, dans un registre ouvert à cette fin, de 9 heures à 19 heures, le 5 juillet 1994, au bureau du soussigné situé à l'Edifice Place de Ville, 1000, route de l'Église, Sainte-Foy, selon la procédure d'enregistrement prévue aux articles 532 à 559 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités.

Copie de ce règlement est disponible pour consultation au bureau du soussigné, les jours ouvrables, du lundi au vendredi, de 9 heures à 16 h 30.

3/

Le nombre requis de demandes enregistrées pour que le règlement 3434 fasse l'objet d'un scrutin référendaire est de 80. A défaut de ce nombre, le règlement en question sera réputé approuvé par les personnes habiles à voter.

Le résultat de cette consultation par la procédure d'enregistrement sera annoncé le 5 juillet 1994, à 19 heures, dans la salle du conseil de l'Edifice Place de Ville, 1000, route de l'Eglise, Sainte-Foy.

Fait à Sainte-Foy, le 23 juin 1994.

LE GREFFIER DE LA VILLE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dampousse', written in a cursive style.

RENÉ DAMPHOUSSE

/hmd

PROMULGATION

REGLEMENT NO. "3434"

ville de SAINT-FOY

AVIS-PROMULGATION

AVIS est par les présentes donné que, le 6 juin 1994, le Conseil a adopté le règlement 3434 modifiant le règlement de zonage 1401 afin de modifier certaines dispositions du chapitre 4.5 de ce règlement intitulé «Dispositions applicables au secteur de zone CC-10 centre-ville». Ce règlement de modification visera les immeubles compris dans la zone CC-10 et comprendra des dispositions ayant notamment pour objet: 1) de modifier les principes d'aménagement applicables à cette zone; 2) de modifier les normes d'aménagement applicables à cette zone; 3) de modifier les conditions de délivrance de permis dans cette zone, notamment par l'abrogation des dispositions requérant la préparation et l'approbation d'un avant-projet de plan d'ensemble; 4) d'édicter, à l'égard du basilare, une norme de hauteur minimale de deux étages et une norme de hauteur maximale de trois étages; 5) de modifier la limite de hauteur pour la superstructure; 6) de prévoir, à l'égard des conditions d'aménagement de la rue centrale de circulation piétonne et des voies accessoires de circulation piétonne, à l'occasion d'une demande de permis, l'obligation pour le propriétaire comme condition de délivrance d'un permis, de fournir les servitudes réelles nécessaires à l'implantation de cette rue et de ces voies de circulation piétonne à l'intérieur des bâtiments; 7) de modifier les normes d'aménagement de la rue centrale et des voies accessoires de circulation piétonne, notamment en ce qui concerne les périodes pendant lesquelles elles doivent être ouvertes au public.

Le règlement 3434 a été approuvé lors de la période d'enregistrement tenue le 5 juillet 1994.

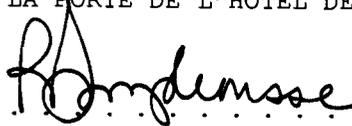
Toute personne peut en prendre connaissance au bureau du greffier de la Ville, division des archives.

Ledit règlement entre en vigueur le jour de la publication du présent avis.

Fait à Sainte-Foy, le 8 juillet 1994.

**LE GREFFIER DE LA VILLE,
RENÉ DAMPHOUSSE**

JE CERTIFIE QUE CET AVIS A ETE PUBLIE DANS L'APPEL LE 10 JUILLET 1994 ET
AFFICHE A LA PORTE DE L'HOTEL DE VILLE LE MEME JOUR CONFORMEMENT A LA LOI.



..... RENE DAMPHOUSSE, GREFFIER.