



**Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières  
sur l'urbanisme relativement aux zones 21718Cc et 21741Cc  
1205, boulevard Lebourgneuf**

**Demande d'avis et consultation publique**

20 septembre 2023

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique = Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

Projet de modifications  
réglementaires

**Consultation publique  
et avis Conseil de  
quartier**

Délai de 7 jours pour  
formuler commentaires  
écrits

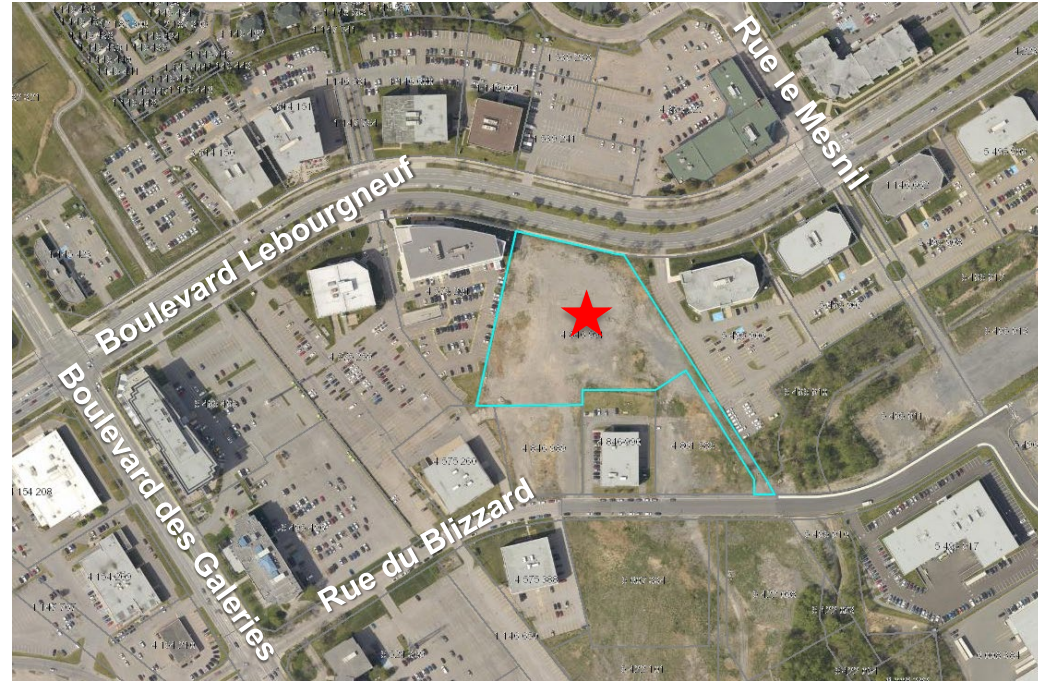
Adoption du projet  
de règlement

*Période d'approbation  
référendaire (si requis)*

# Projet : localisation et historique

# Localisation

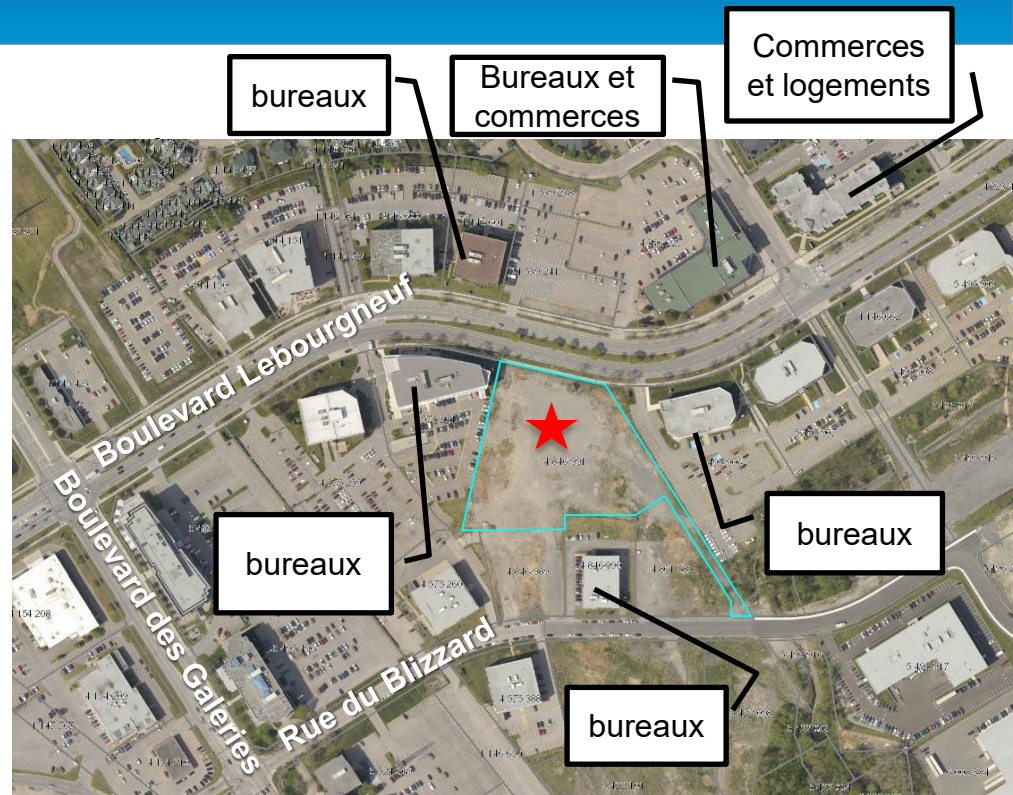
- Arrondissement des Rivières.
- Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf.
- Terrain localisé sur le boulevard Lebourgneuf.





# Contexte d'insertion

- Terrain vacant.
- Édifices commerciaux à proximité : bureaux, épicerie, pharmacie.
- Artère principale : boulevard Lebourgneuf.



# Présentation du projet

## Construction d'un projet mixte commerces, bureaux et 462 unités de logements

- Bâtiment mixte de 6 à 14 étages.
- Besoin en logements 2021-2036 = 27 700 nouveaux logements.
  - Taux d'inoccupation :
    - Taux d'équilibre = 4 %;
    - Ville de Québec = 1,6 %;
    - Arrondissement des Rivières = 2 %.





# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières relativement aux zones 21718Cc et 21741Cc, R.C.A.2V.Q. 360**

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

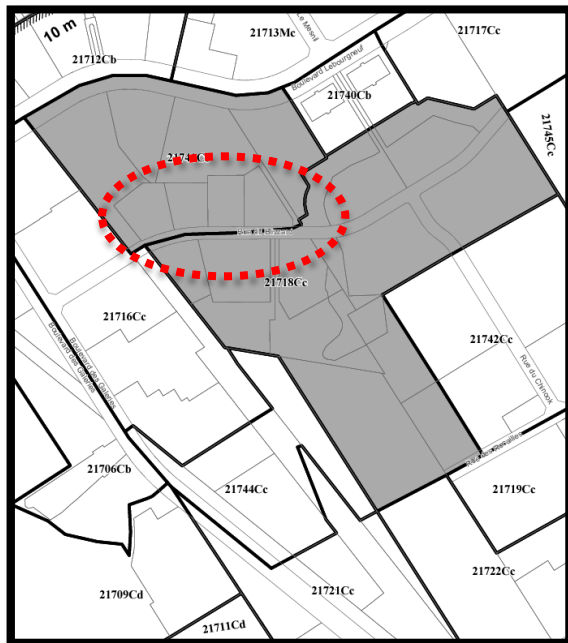
Projet assujetti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

# Modifications réglementaires

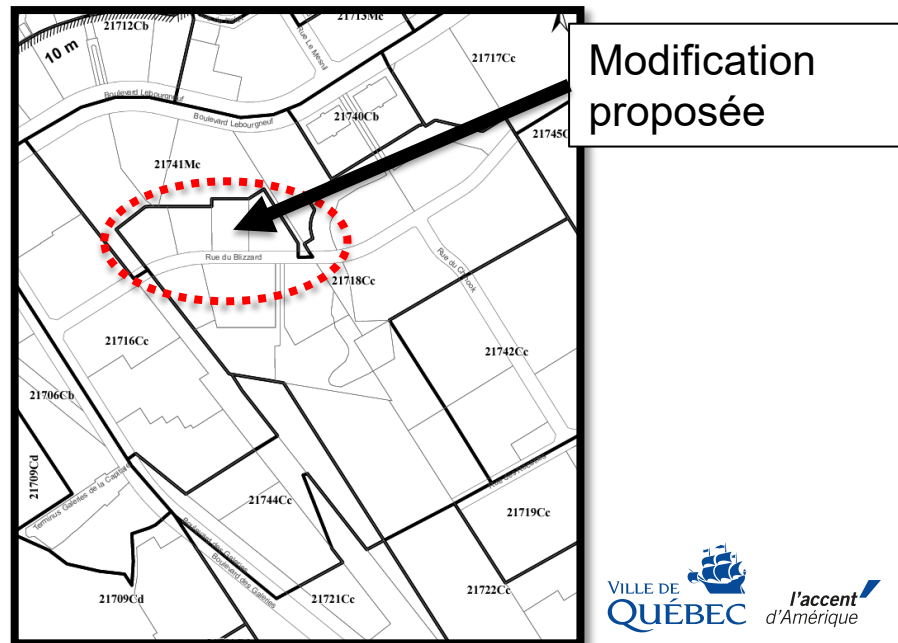
**Agrandir la zone 21718Cc à même la zone 21741Cc qui est réduite d'autant**

- Modifier la référence alphanumérique 21741Cc pour 21741Mc.

**Zones existantes 21718Cc et 21741Cc**



**Zones proposées 21718Cc et 21741Mc**



# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• C1 Service administratif</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C20 Restaurant</li><li>• P3 Établissement de formation et d'éducation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• R1 Parc</li></ul>	<b>Ajouts</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement</li><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• C21 Débit d'alcool</li></ul>
<p>Usages spécifiquement autorisés</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés.</li></ul>	<b>Retirer</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés.</li></ul>

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
<p>Localisation</p> <ul style="list-style-type: none"><li>L'exercice d'un usage des groupes C2 Vente au détail et services et C20 Restaurant est limité à S et R.</li></ul>	<p>L'exercice d'un usage des groupes C2 Vente au détail et services et C20 Restaurant n'est plus limité au sous-sol ni au rez-de-chaussée.</p>
	<p>La partie du rez-de-chaussée du bâtiment qui est contiguë à la façade principale ne peut être occupée que par un des usages de la classe Commerce de consommation et de services, de la classe Commerce de restauration et débit d'alcool ou de la classe Publique qui est déjà autorisé dans la zone. En outre, cette partie ainsi occupée doit l'être sur une profondeur d'au moins 10 mètres à partir de la façade principale ou pour une superficie de plancher minimale de 150 mètres carrés.</p>



# Modifications réglementaires



## Hauteur

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

### Normes proposées (projet de règlement)

24 mètres maximum

**Retirer** – 24 mètres maximum

Aucun nombre d'étages maximum

6 étages maximum

Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus ~~4 000~~ **3500** mètres carrés peut atteindre ~~40~~ **8** étages.

Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus ~~2 000~~ **1000** mètres carrés peut atteindre 14 étages.

La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 10 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone.

# Modifications réglementaires



## Normes d'implantation

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
	Superficie d'aire d'agrément : 5 mètres carrés/logement.
	Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 6 <sup>e</sup> étage, un retrait d'au moins 8 mètres de l'alignement d'un mur adossé à une rue publique est requis.
	Toute partie d'un bâtiment de 7 à 10 étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de ce bâtiment d'une telle hauteur.
	Toute partie d'un bâtiment de 11 à 14 étages doit respecter un dégagement minimal de 35 mètres par rapport à une autre partie de ce bâtiment d'une telle hauteur.

# Modifications réglementaires



## Stationnement

**Normes actuelles**  
(règlement en vigueur)

**Normes proposées**  
(projet de règlement)

La largeur maximale d'une allée d'accès bidirectionnelle est de 15 mètres.

# Modifications réglementaires



## Autres dispositions

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
	Un café-terrace peut être implanté sur un balcon ou une terrasse.
Un maximum de trois drapeaux est autorisé par lot.	<b>Retirer</b> Un maximum de trois drapeaux est autorisé par lot.

# Résumé des modifications réglementaires

## **Globalement, les modifications proposées concernent :**

- Ajouter les usages résidentiels, les lieux de rassemblement et les débits d'alcool.
- Permettre des surhauteurs de 8 et 14 étages sur une partie du bâtiment, tout en limitant les superficies pouvant être en surhauteur.
- Prévoir des distances entre les parties en surhauteur.
- Limiter la superficie des surhauteurs par bâtiment et dans la zone.
- Prévoir un retrait des parties en surhauteur par rapport au boulevard Lebourgneuf.



# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2023)
Consultation publique	20 septembre
Demande d'avis au conseil de quartier	20 septembre
Consultation écrite	21 au 27 septembre
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	28 novembre
Entrée en vigueur du règlement	Décembre

# Élévation – à titre indicatif



**Merci!**