

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|--|
| <div><div><div><div><div><div></div><div>VILLE DE</div><div>QUÉBEC</div></div><div></div></div></div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | sommaire décisionnel                           |  |
| IDENTIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Numéro : GT2022-550<br>Date : 07 Novembre 2022 |  |
| Unité administrative responsable Gestion du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                |  |
| Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Date cible :                                   |  |
| Projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                |  |
| Objet<br>Adoption de deux Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux critères et aux plans de construction sur le lot 4 000 715 - (projet le Gabriel, Quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral des Saules-Les Méandres)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
| Code de classification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | No demande d'achat                             |  |
| EXPOSÉ DE LA SITUATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                |  |
| <p>L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en pièce jointe.</p> <p>Le règlement sur les critères n'est pas susceptible d'approbation référendaire.</p> <p>Le règlement sur le plan de construction comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.</p> <p>L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                |  |
| DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                |  |
| <p>Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2021-172 en date du 25 mai 2021.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                |  |
| ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                |  |
| <p>L'analyse détaillée est présentée dans la fiche en annexe.</p> <p>Le compte-rendu de l'atelier d'échange est présenté en annexe.</p> <p>La rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échange, est présentée dans une fiche en annexe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                |  |
| RECOMMANDATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                |  |
| PREMIÈRE ÉTAPE :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                |  |
| <p>1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur le lot numéro 4 000 715, du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 333;</p> <p>2° De donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 333;</p> <p>3° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 334;</p> <p>4° De demander l'opinion du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf relativement à ces projets de modification;</p> |  |                                                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|--|
| <div><div><div><div><div><div></div><div>VILLE DE</div><div>QUÉBEC</div></div><div></div></div></div></div></div>                                                                                         |  | sommaire décisionnel                           |  |
| IDENTIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Numéro : GT2022-550<br>Date : 07 Novembre 2022 |  |
| Unité administrative responsable                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Gestion du territoire                          |  |
| Instance décisionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Conseil d'arrondissement                       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Date cible :                                   |  |
| Projet                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                |  |
| Objet                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                |  |
| Adoption de deux Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux critères et aux plans de construction sur le lot 4 000 715 - (projet le Gabriel, Quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral des Saules-Les Méandres) |  |                                                |  |
| RECOMMANDATION                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                |  |
| 5° De déléguer la consultation publique au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf;                                                                                                                                                                                              |  |                                                |  |
| 6° De prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.                                                                                                                                      |  |                                                |  |
| DEUXIÈME ÉTAPE :                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                |  |
| 1° D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 333;            |  |                                                |  |
| 2° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 334;                                                     |  |                                                |  |
| 3° De donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 334.                                |  |                                                |  |
| TROISIÈME ÉTAPE :                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                |  |
| 1° D'adopter le Règlement modifiant le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 334.                                        |  |                                                |  |
| IMPACT(S) FINANCIER(S)                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
| ÉTAPES SUBSÉQUENTES                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
| ANNEXES                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                |  |
| Fiche de modification (électronique)                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                |  |
| Règlement R.C.A.2V.Q. 333 (électronique)                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                |  |
| R.C.A.2V.Q. 334 (électronique)                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                |  |
| Compte-rendu atelier participatif (électronique)                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                |  |
| Fiche de rétroaction (électronique)                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                |  |
| Plan de zonage actuel (électronique)                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                |  |
| Grille de spécifications 21421Cb (électronique)                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
| Zones concernées et contiguës (électronique)                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                |  |
| Avis préliminaire de conformité (électronique)                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                |  |
| VALIDATION                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                |  |
| Intervenant(s)                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Intervention    Signé le                       |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------|--|
| <div><div><div>VILLE DE</div><div>QUÉBEC</div></div><div></div></div>                                                                                                                                     |  | sommaire décisionnel                           |  |
| IDENTIFICATION                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Numéro : GT2022-550<br>Date : 07 Novembre 2022 |  |
| Unité administrative responsable                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Gestion du territoire                          |  |
| Instance décisionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Conseil d'arrondissement                       |  |
| Date cible :                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                |  |
| Projet                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                |  |
| Objet                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                |  |
| Adoption de deux Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux critères et aux plans de construction sur le lot 4 000 715 - (projet le Gabriel, Quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral des Saules-Les Méandres) |  |                                                |  |
| Responsable du dossier (requérant)                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                |  |
| Sébastien Paquet                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Favorable 2022-11-16                           |  |
| Approbateur(s) - Service / Arrondissement                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                |  |
| Patrick Bastien                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Par Marie-Eve Therrien                         |  |
| Julie-B Desjardins                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Favorable 2022-11-18                           |  |
| Alain Perron                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Favorable 2022-11-16                           |  |
| Favorable 2022-11-16                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                |  |
| Cosignataire(s)                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                |  |
| Direction générale                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                |  |
| Résolution(s)                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                |  |



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT LES SAULES-LES MÉANDRES

QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST–LEBOURGNEUF

ZONE VISÉE : 21421Cb

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

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

Fiche n° 01  
VERSION DU 2022-11-07

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

☐ Zone où le conseil de la ville a compétence

Au nord de la rue de Buffalo, à l’est de la rue Beaurevoir, au sud du boulevard Robert-Bourassa et à l’ouest de la rivière du Berger.

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

La zone 21421Cb se situe en bordure du boulevard Robert-Bourassa, à l’intersection de la rue Beaurevoir. Cette zone comprend deux propriétés, soit le *Centre d’affaires Les Méandres* et une propriété vacante.

Bien que la zone ait une dominante commerciale, l’opportunité de développer la propriété vacante avec des commerces est remise en question. Mentionnons la présence du *Centre d’affaires Les Méandres*, à l’ouest de la rue Beaurevoir, et d’un autre ensemble commercial situé un peu plus au nord, à l’intersection du boulevard Robert-Bourassa et de l’avenue Chauveau. Ce dernier ensemble commercial comprend quelques locaux vacants, signe que l’offre excède la demande dans le secteur.

Un promoteur souhaite développer le lot vacant à l’intersection de la rue Beaurevoir et du boulevard Robert-Bourassa avec une vocation résidentielle. Une typologie de maisons en rangée est prévue en front de la rue de Buffalo. Les parties nord et est du terrain seraient occupées par un bâtiment locatif de plusieurs logements.

Un plan de construction a été retenu pour ce projet. Cet outil permettra d’assurer une gradation des hauteurs sur le site et surtout de garantir un nombre minimal de cases de stationnement plus élevé que le ratio normalement exigé.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, R.C.A.2V.Q. 4, de la façon suivante :

**1<sup>er</sup> règlement (relatif aux critères à respecter) :**

- **Ajouter la section suivante au chapitre XVIII (Plan de construction) :**

SECTION XIII - CRITÈRES ET PLANS RELATIFS À LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC

**939.45.** Le conseil d'arrondissement peut, par règlement, approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage sur la partie du territoire formée du lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA2VQ4PC10 de l'annexe IV.

**939.46.** Tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage concernant la partie du territoire visée à l'article 939.45 doit respecter les critères mentionnés au document numéro 7 de l'annexe V.

- À l'annexe IV, ajouter le plan numéro RCA2VQ4PC10 illustrant la partie de territoire visée comme étant celle sur laquelle des plans de construction peuvent être approuvés.
- À l'annexe V, ajouter le document numéro 7 édictant les critères à respecter pour que le conseil puisse approuver un plan de construction sur la partie de territoire visée.

**2<sup>e</sup> règlement (relatif à l'approbation des plans de construction du projet) :**

- **Ajouter les articles suivants :**

« **939.47.** Le plan de construction du document numéro 7 de l'annexe VI qui décrit le projet de construction qui peut être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.45 est approuvé.

« **939.48.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement qui apparaît au document numéro 7 de l'annexe VI est autorisée.

En outre du premier alinéa, les normes suivantes s'appliquent :

- 1° Un usage du groupe d'usage H1 Logement est autorisé sur la partie de territoire formée du lot 4 000 715 du cadastre du Québec;
- 2° le nombre maximal de logements autorisé sur la partie du territoire formée du lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec est de 245;
- 3° l'implantation du bâtiment est celle illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC7\_a;
- 4° le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments principaux correspondent à la répartition des volumes illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC7\_b;
- 5° toute mesure relative aux dimensions ou à l'implantation des bâtiments principaux peut varier d'au plus 10 % par rapport aux normes visées aux paragraphes 3 et 4 sans être

considérée dérogatoire au présent règlement, à la condition de respecter le nombre maximal d'étages;

6° le ratio de cases de stationnement par logement des bâtiments du projet est d'au moins 1,7;

7° un minimum de 85% des cases de stationnement doivent être en souterrain;

8° l'aménagement d'une case de stationnement en façade est prohibée;

9° Une allée de circulation ou une allée d'accès peut être aménagée en façade;

10° Une clôture de 2 mètres de hauteur doit être implantée entre les lots 4 000 715 et 4 485 999, sur toute la longueur de la ligne de lot commune;

11° Une aire verte d'une superficie minimale de 20% de la superficie du lot doit être respectée;

12° Une aire de stationnement n'a pas à être entourée d'une bande de terrain aménagée de talus, d'arbres et d'arbustes.

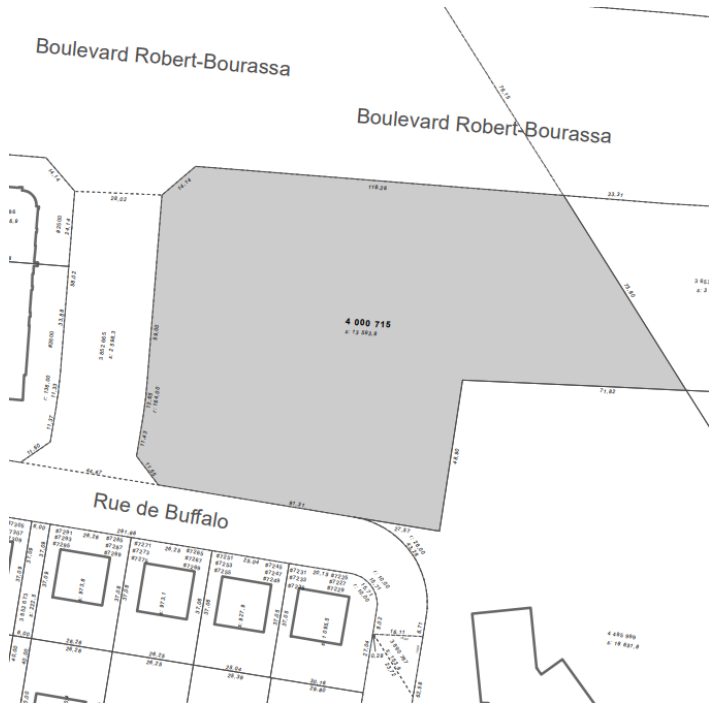
Toute autre norme réglementaire de la Ville, compatible avec les normes de la présente section, s'applique ».

« **939.49.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.47 doit commencer avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 334. ».

À l'annexe VII, ajouter le document numéro 7 montrant les plans de construction approuvés (plan numéro RCA2VQ4PC10)

## ANNEXE VIII

Territoire sur lequel des plans de construction peuvent être approuvés





---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

---

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 333

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT AUX CRITÈRES APPLICABLES AUX PLANS  
DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION POUVANT ÊTRE  
APPROUVÉS SUR LE LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU  
QUÉBEC**

---

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 afin d'ajouter une partie du territoire où le conseil d'arrondissement peut approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage et établit les critères qui devront être respectés pour qu'un tel plan puisse être approuvé par ce dernier.*

*Le territoire visé par le présent règlement correspond au lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, situé dans la zone 21421Cb. Cette zone est localisée approximativement à l'est de la rue de Barcelone et de son prolongement vers le nord, au sud du boulevard Robert-Bourassa, à l'ouest de la rivière du Berger ainsi qu'au nord de la rue de Buffalo.*

**RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 333****RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT AUX CRITÈRES APPLICABLES AUX PLANS  
DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION POUVANT ÊTRE  
APPROUVÉS SUR LE LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU  
QUÉBEC**

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

1. Le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.44, de ce qui suit :

**« SECTION XIII****« CRITÈRES ET PLANS RELATIFS À LA PARTIE DU TERRITOIRE  
FORMÉE DU LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

« **939.45.** Le conseil d'arrondissement peut, par règlement, approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage sur la partie du territoire formée du lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA2VQ4PC10 de l'annexe IV.

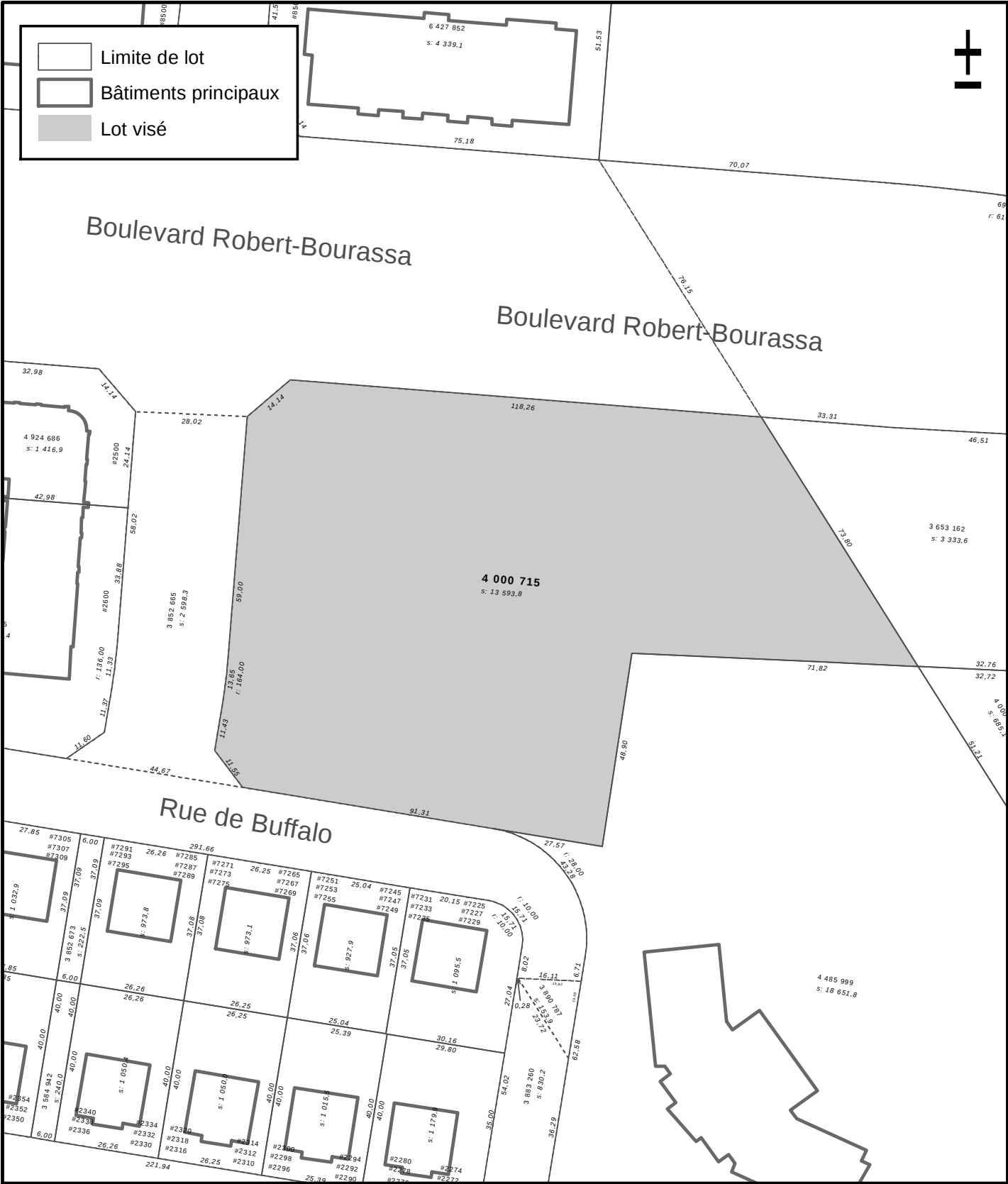
« **939.46.** Tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage concernant la partie du territoire visée à l'article 939.45 doit respecter les critères mentionnés au document numéro 7 de l'annexe V. ».

2. L'annexe IV de ce règlement est modifiée par l'addition, après le plan numéro RCA2VQ4PC09, du plan numéro RCA2VQ4PC10 de l'annexe I du présent règlement.

3. L'annexe V de ce règlement est modifiée par l'addition, après le document numéro 6, du document numéro 7 de l'annexe II du présent règlement.

4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I  
(*article 2*)  
PLAN NUMÉRO RCA2VQ4PC10 DE L'ANNEXE IV



|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <div><p>SERVICE DE LA PLANIFICATION<br/>DE L'AMÉNAGEMENT ET<br/>DE L'ENVIRONNEMENT</p></div> | <p>ANNEXE IV</p> <p>LOT NUMÉRO 4 000 715 -</p> <p>TERRITOIRE SUR LEQUEL DES PLANS DE CONSTRUCTION PEUVENT ÊTRE APPROUVÉS</p> |                                 |
|                                                                                                                                                                                 | No du règlement : <u>R.C.A.2V.Q. 4</u>                                                                                       | No du plan : <u>RCA2VQ4PC10</u> |
|                                                                                                                                                                                 | Préparé par : <u>S.R.</u>                                                                                                    | Échelle : <u>1:1 250</u>        |

ANNEXE II  
(*article 3*)  
DOCUMENT NUMÉRO 7 DE L’ANNEXE V

**DOCUMENT NUMÉRO 7**

**LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

**CRITÈRES**

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**1.** Le présent document établit, conformément à l’article 939.46, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d’un bâtiment soumis au conseil d’arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l’article 939.45 et illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC10 de l’annexe IV.

**2.** La partie du territoire visée est localisée au sud du boulevard Robert-Bourassa, à l’est de la rue Beaurevoir et au nord de la rue de Buffalo. Son emplacement est un des principaux liens entre le secteur résidentiel connu sous le nom « Les Méandres » et le boulevard Robert-Bourassa.

Les objectifs et critères énoncés au présent document établissent un cadre réglementaire permettant d’autoriser un projet qui tient compte de la proximité de bâtiments résidentiels de gabarit plus modeste sur la rue de Buffalo et des enjeux liés au stationnement sur rue.

La réalisation d’un projet doit permettre l’atteinte des objectifs suivants :

1° compléter le développement urbain sur la portion donnant sur le boulevard Robert-Bourassa dans le respect du gabarit et des hauteurs des bâtiments existants sur ce boulevard;

2° assurer une gradation harmonieuse des hauteurs entre le projet et les bâtiments résidentiels donnant sur la rue de Buffalo;

3° prévoir un nombre de cases de stationnement suffisant pour les besoins du projet;

4° prévoir des aménagements extérieurs pour assurer une intimité entre le projet et la cour de l’école adjacente;

5° prévoir des espaces verts de qualité sur le site.

**CHAPITRE II**

**CRITÈRES**

**SECTION I**

**USAGES**

**3.** Les usages prévus sont ceux autorisés dans la zone 21421Cb. Toutefois, des usages résidentiels ou compatibles avec une fonction résidentielle peuvent également être autorisés.

## SECTION II

### IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

**4.** La hauteur maximale d'une section de bâtiment donnant sur le boulevard Robert-Bourassa doit s'intégrer harmonieusement avec la hauteur des bâtiments existants sur l'artère sans toutefois excéder six étages.

**5.** La hauteur maximale d'une section de bâtiment donnant sur la rue de Buffalo doit s'intégrer harmonieusement avec la hauteur des bâtiments existants sur cette rue sans toutefois excéder trois étages avec une surhauteur d'un étage en retrait.

**6.** Un retrait suffisant doit être appliqué entre la partie la plus haute d'un bâtiment donnant sur la rue de Buffalo et la partie résiduelle du bâtiment.

## SECTION III

### STATIONNEMENT

**7.** Un ratio de cases de stationnement par logement correspondant aux besoins du secteur doit être prévu.

**8.** L'aménagement d'une case de stationnement en façade est prohibé.

**9.** L'aménagement de cases de stationnement en souterrain est privilégié et la proportion de cases en surface ne peut excéder 15 %.

## SECTION IV

### AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

**10.** Une mesure de mitigation permettant d'assurer une intimité entre les lots 4 000 715 et 4 485 999 doit être prévue.

**11.** Des espaces verts de qualité doivent être aménagés sur le site.

## 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 afin d'ajouter une partie du territoire où le conseil d'arrondissement peut approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage et établit les critères qui devront être respectés pour qu'un tel plan puisse être approuvé par ce dernier.*

*Le territoire visé par le présent règlement correspond au lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, situé dans la zone 21421Cb. Cette zone est localisée approximativement à l'est de la rue de Barcelone et de son prolongement vers le nord, au sud du boulevard Robert-Bourassa, à l'ouest de la rivière du Berger ainsi qu'au nord de la rue de Buffalo.*



---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

---

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 334

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE  
CONSTRUCTION SUR LE LOT NUMÉRO 4 000 715 DU  
CADASTRE DU QUÉBEC**

---

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 afin d'approuver un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, situé dans la zone 21421Cb, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue de Barcelone et de son prolongement vers le nord, au sud du boulevard Robert-Bourassa, à l'ouest de la rivière du Berger ainsi qu'au nord de la rue de Buffalo.*

*Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai de cinq ans pour débiter le projet.*

**RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 334****RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE  
CONSTRUCTION SUR LE LOT NUMÉRO 4 000 715 DU  
CADASTRE DU QUÉBEC**

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

1. Le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.46, des suivants :

« **939.47.** Le plan de construction du document numéro 7 de l'annexe VI, qui décrit le projet de construction pouvant être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.45, est approuvé.

« **939.48.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement, qui apparaît au document numéro 7 de l'annexe VI, est autorisée.

En outre du premier alinéa, les normes suivantes s'appliquent :

- 1° un usage du groupe *H1 logement* est autorisé;
- 2° le nombre maximal de logements autorisés est de 245;
- 3° l'implantation du bâtiment est celle illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC07a;
- 4° le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments principaux correspondent à la répartition des volumes illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC07b;
- 5° toute mesure relative aux dimensions ou à l'implantation des bâtiments principaux peut varier d'au plus 10 % par rapport aux normes visées aux paragraphes 3 et 4 sans être considérée dérogatoire au présent règlement, à la condition de respecter le nombre maximal d'étages;
- 6° le ratio de cases de stationnement par logement des bâtiments du projet est d'au moins 1,7;
- 7° un minimum de 85 % des cases de stationnement doivent être en souterrain;
- 8° l'aménagement d'une case de stationnement en façade est prohibée;

9° une allée de circulation ou une allée d'accès peut être aménagée en façade;

10° une clôture de deux mètres de hauteur doit être implantée entre les lots numéros 4 000 715 et 4 485 999 sur toute la longueur de la ligne de lot commune;

11° une aire verte d'une superficie minimale de 20 % de la superficie du lot doit être respectée;

12° une aire de stationnement n'a pas à être entourée d'une bande de terrain aménagée de talus, d'arbres et d'arbustes.

Toute autre norme réglementaire, compatible avec les normes de la présente section, s'applique.

« **939.49.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.47 doit commencer avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec*, R.C.A.2V.Q. 334. ».

**2.** L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition, après le document numéro 6, du document numéro 7 de l'annexe I du présent règlement.

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

ANNEXE I  
(*article 2*)  
DOCUMENT NUMÉRO 7 DE L’ANNEXE VI

DOCUMENT NUMÉRO 7

LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC

PLANS DE CONSTRUCTION





## 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 afin d'approuver un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec, situé dans la zone 21421Cb, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue de Barcelone et de son prolongement vers le nord, au sud du boulevard Robert-Bourassa, à l'ouest de la rivière du Berger ainsi qu'au nord de la rue de Buffalo.*

*Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai de cinq ans pour débiter le projet.*



---

# **Futur projet résidentiel situé à l'intersection du boulevard Robert- Bourassa et de la rue Beaurevoir**

Compte rendu de l'atelier participatif du  
Jeudi, 10 juin 2021

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATE DE LA SÉANCE</b> : jeudi, 10 juin 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ENDROIT</b> : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES</b> : 30 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 30 personnes (citoyens, représentants Ville, promoteur, etc.)</li><li>• Invitation aux citoyens demeurant dans les zones concernées et contigües au projet</li><li>• 1 sous-groupe par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne</li><li>• Animation : Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PARTICIPENT À LA RENCONTRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Ville de Québec :</b></p> <p>Mme Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale</p> <p>M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Planification stratégique du territoire, Planification de l'aménagement et de l'environnement</p> <p>M. Jérôme Nadeau, ingénieur – chef d'équipe, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente</p> <p><b>Promoteur :</b></p> <p>M. Jean-Sébastien Demers, Gély Construction</p> <p>Mme Audrey Vaillancourt, architecte associée, DG3A Architecte</p> <p><b>Aussi présents pour écouter :</b></p> <p>Mme Dominique Tanguay, conseillère du district électoral des Saules, Présidente de l'Arrondissement des Rivières</p>                                       |
| <b>MISE EN CONTEXTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>À la suite des présentations du promoteur et de la Ville de Québec, une période d'une dizaine de minutes a servi à répondre aux questions d'éclaircissement. Comme il y avait peu de personnes présentes, les citoyens n'ont pas été répartis en sous-groupes. Il y a eu divers échanges entre les participants notamment des questions, commentaires et recommandations. Les questions suivantes ont été posées aux participants:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté? Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet?</li><li>2. Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?</li><li>3. Avez-vous des idées pour bonifier ce projet?</li></ol> |

Futur projet résidentiel situé à l'intersection du  
boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir  
Atelier d'échanges

Compte rendu

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les échanges ont duré en tout une vingtaine de minutes.</p> <p>Divers citoyens étaient présents, dont la direction de l'Académie St-Louis, des administrateurs du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf et des résidants du quartier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Question 1 : Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté? Qu'est-ce qui vous inspire le plus ou le moins de ce projet?</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Une hauteur de projet de 6 étages va amener l'arrivée de plusieurs nouveaux résidants dans le quartier et cela représente beaucoup de nouvelles familles.</li><li>• On reconnaît les efforts de végétalisation du promoteur afin de dissimuler les hauteurs des bâtiments, on remarque cependant la proximité des maisons de ville par rapport aux stationnements.</li><li>• Le projet semble en harmonie avec le quartier et il est bien préparé. Celui-ci a une gradation intéressante au niveau des hauteurs.</li><li>• On souligne les efforts de prévoir deux cases de stationnement par logement.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Question 2 : Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Circulation et trafic aux heures de pointe</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Il y a des problèmes de congestion aux heures de pointe du matin, notamment avec la présence d'autobus scolaires.</li><li>• Crainte d'une augmentation de la circulation et de la problématique liée aux déplacements sur l'autoroute Robert-Bourassa.</li></ul> <p><b>Sécurité des enfants</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inquiétudes quant à la sécurité des enfants se déplaçant à pied à l'école, en raison de l'entrée sur la rue de Buffalo et le fait que les conducteurs ne respectent pas la signalisation.</li></ul> <p><b>Hauteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La circulation étant difficile sur l'autoroute Robert-Bourassa, est-ce qu'il ne serait pas possible de maintenir la hauteur actuelle prescrite ou limiter à 5 le nombre maximal d'étages afin de ne pas ajouter trop de nouvelles portes dans le secteur et alourdir la circulation?</li></ul> <p><b>Stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Il y a un problème important de stationnement et de circulation sur la rue de Buffalo. L'ajout de 245 logements viendra aggraver ce problème sur les rues de Buffalo et Beaurevoir. Il faut compter deux voitures par unité en plus de besoins de stationnement pour les visiteurs.</li></ul> |

Futur projet résidentiel situé à l'intersection du  
boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir  
Atelier d'échanges

Compte rendu

- Un projet du genre impliquant un nombre élevé de cases de stationnement pourrait permettre d'accueillir les visiteurs en planifiant des espaces réservés pour ces derniers et éviter de trop utiliser le stationnement sur rue. Également, les résidants du secteur ont pour la plupart leur stationnement derrière la maison mais pour pouvoir quitter rapidement leur résidence, ils ont l'habitude de se stationner dans la rue.

**Commercial vs résidentiel**

- Une vocation commerciale n'entraînerait pas davantage de problèmes de congestion. Il est mentionné que le trafic est à 8 h du matin ou à 16 h. Également, l'ajout d'environ 400 nouvelles voitures viendra accroître les problèmes de congestion. Par ailleurs, les difficultés liées à la circulation obligent les citoyens à adapter leur horaire de déplacements.

**Temps des travaux**

- Inquiétude quant à la gestion des travaux et l'impact sur la circulation.

**Question 3 : Avez-vous des idées pour bonifier le projet?**

**Stationnement**

- Retirer l'entrée de stationnement située sur la rue de Buffalo car l'entrée d'école est déjà problématique et les deux ne pourraient coexister (directrice générale de l'Académie St-Louis). Il y a des jeunes qui traversent l'autoroute Robert-Bourassa, ils vont devoir traverser alors que les voitures seront impatientes de sortir. Enfin, la sécurité des élèves serait compromise.
- Interdire le stationnement sur rue afin d'encourager les résidants à utiliser leur stationnement (parfois, les stationnements sur rue sont plus proches que le stationnement désigné dans la propriété).

**Circulation**

- Le fait que ce soit une école privée, les jeunes ne prennent pas l'autobus et les familles viennent de plus loin, cela crée un engorgement. Il y a des améliorations auxquelles il faut réfléchir en matière de transport des élèves.

**Période des travaux**

- Prévoir des heures de livraison du matériel et de sorties afin d'éviter d'engorger le secteur.

**Écran végétal / verdissement**

- Recommandation que l'écran végétal soit, dès sa plantation, de la bonne hauteur, notamment en choisissant des arbres de grand gabarit et une haie haute. Enfin, il n'est pas souhaité que les végétaux prennent dix ans à atteindre la hauteur attendue.
- L'aménagement d'un parc plutôt que des immeubles résidentiels est proposé afin de remédier au problème de circulation dans le secteur.

Futur projet résidentiel situé à l'intersection du  
boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir  
Atelier d'échanges

Compte rendu

| Questions et commentaires additionnels (en grand groupe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Quelle a été la démarche employée par la Ville pour avancer des chiffres en lien avec la circulation?</li><li>• Quel est le temps de traversée sur la rue Beaurevoir, alors que la Ville prévoit un virage double?</li><li>• Pourquoi développer un projet résidentiel plutôt qu'un projet commercial? Si l'on veut développer un projet résidentiel, pourquoi ne pas songer à moins de densité et davantage de maisons afin de diminuer la problématique de la circulation dans le secteur?</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Réponses en plénières (en grand groupe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Réponse de la Ville</b> : Des représentants se sont déplacés sur les lieux et une étude du Service de transport et mobilité intelligente (STMI) a été réalisée. Lors de la présentation, nous avons fait abstraction des chiffres par souci de simplicité. Nous sommes à la recherche de solutions et d'identification des impacts. De plus amples analyses seront menées. On parle d'un double-virage à gauche sur le boulevard Robert-Bourassa afin de permettre une meilleure capacité à cet endroit et pour remédier au délai d'attente actuel de plus de 80 secondes lors des heures de pointe.</p> <p><b>Réponse de la Ville</b> : Les hauteurs des bâtiments projetés varient de 3 à 6 étages.</p> <p><b>Réponse du promoteur</b> : Actuellement, le zonage permet le développement commercial et autorise un nombre maximum de 4 étages. Nous pensons qu'en développant un projet résidentiel, cela réduira les impacts en termes de congestion dans le secteur.</p> <p><b>Réponse de la Ville</b> : Il est prévu un taux de presque 2 cases de stationnement par logement, ce qui est au-dessus du taux de notarisation moyen des ménages de l'agglomération de Québec. On s'attend à ce que ce nombre soit amplement suffisant pour les résidents et leurs visiteurs. Les analyses menées démontrent qu'un projet commercial aurait beaucoup plus d'impact sur le stationnement sur rue, tel que le projet aménagé au nord de la rue Beaurevoir dont l'impact se fait sentir dans les rues avoisinantes.</p> <p><b>Réponse du promoteur</b> : Pour le moment la grille de spécification exige 1,2 case de stationnement, mais nous proposons 1,75 case de stationnement par espace de logement en plus des stationnements en tandem. Cela signifie qu'il pourrait y avoir plus de deux espaces de stationnement par logement.</p> <p><b>Réponse du promoteur</b> : Il est précisé que le projet prévoit 40 stationnements en surface et l'objectif est qu'ils soient principalement dédiés aux visiteurs tout en étant aménagés de façon à ne pas encourager les résidents à se stationner dans la rue.</p> <p><b>Réponse de la Ville</b> : La stratégie de sécurité de routière comprend la sécurisation du cheminement des écoliers. Pour une question de sécurité et en fonction du nombre de logements liés au projet, il vaut mieux conserver deux entrées : une sur la rue de Buffalo et l'autre sur la rue Beaurevoir.</p> |

Futur projet résidentiel situé à l'intersection du  
boulevard Robert-Bourassa et de la rue Beaurevoir  
Atelier d'échanges

Compte rendu

**Réponse du promoteur :** Les stationnements prévus pour les futurs résidants sont des garages directement connectés à leur unité. Cela représente un garage intérieur privé, ce qui devrait encourager les résidants à utiliser le stationnement intérieur. L'idée d'interdire le stationnement sur rue pour ces résidants pourrait s'avérer une solution.

**Réponse de la Ville :** *C'est une bonne idée que de retirer le stationnement sur rue au nord de la rue de Buffalo, entre Beaurevoir et l'accès à l'école. Cela permettrait d'assurer une visibilité pour la courbe et inciter les résidants à utiliser leur propre stationnement plutôt que le stationnement sur rue.*

**Réponse du promoteur :** Il y a une forte demande pour le développement de projets résidentiels dans ce secteur, notamment avec la proximité de l'école. Avec l'arrivée de la pandémie, la demande pour le commercial n'est pas présente et il y a des locaux vacants dans le secteur. Les maisons de ville amenaient une offre dans un secteur qui actuellement est limitée.



FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION  
PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT LES SAULES-LES MÉANDRES

QUARTIER NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF

ZONE VISÉE : 21421Cb

LOT : 4 000 715

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

N° SDORU 2020-02-018  
VERSION DU 2022-11-07

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Projet résidentiel comprenant au plus 280 logements, dont 12 maisons de ville.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

MODIFICATIONS AU PROJET

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Prévoir suffisamment de cases de stationnement pour les visiteurs, en plus de ceux pour les occupants*

*Modification apportée : un ratio de 1,7 case de stationnement par logement est exigée pour ce projet.*

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Plantation d'arbres sur le site*

*Modification apportée : Des arbres seront plantés sur le site et une clôture opaque sera aménagée entre le futur projet et l'école adjacente*

AJUSTEMENTS VOLET CIRCULATION / TRANSPORT

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Éviter l'aménagement d'un accès sur la rue de Buffalo (éviter un conflit avec celle de l'école).*

*Modification apportée : Le stationnement sera interdit du côté nord de la rue de Buffalo. Cette mesure permettra de sécuriser les manœuvres.*

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Limiter le stationnement sur rue*

*Modifications apportées : Prévoir un stationnement pour visiteurs sur le site et un ratio plus important que ce qui est requis normalement (1,7 case au lieu de 1,2 case par logement)*

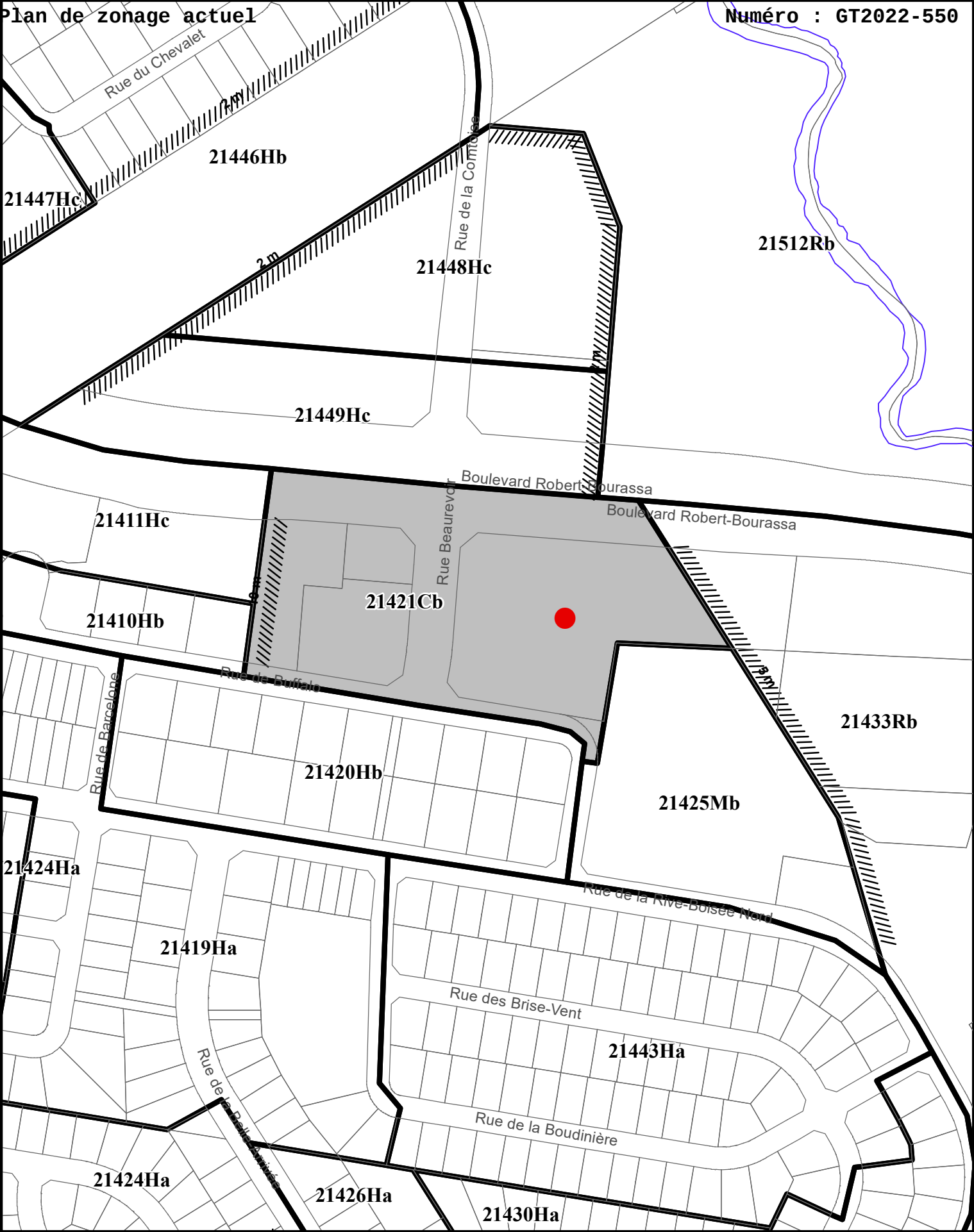
*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Circulation et sécurité des élèves de l'école*

*Modification apportée : Retrait du stationnement du côté nord de la rue de Buffalo*

*Commentaire lors de l'atelier d'échange : Préoccupation circulation / transport*

*Modifications apportées : Retrait du stationnement côté ouest rue Beaurevoir. Optimisation des feux de circulation à l'intersection Robert-Bourassa et Beaurevoir. Prolongement de la baie de virage à gauche – sur Robert-Bourassa, en direction de Beaurevoir*





VILLE DE  
QUÉBEC

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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DES RIVIÈRES

No CA2Q21Z01  
En date du 30 août 2021

No du plan : 2020-02-018\_zon

Échelle : 1:3 000

Préparé par : S.R.

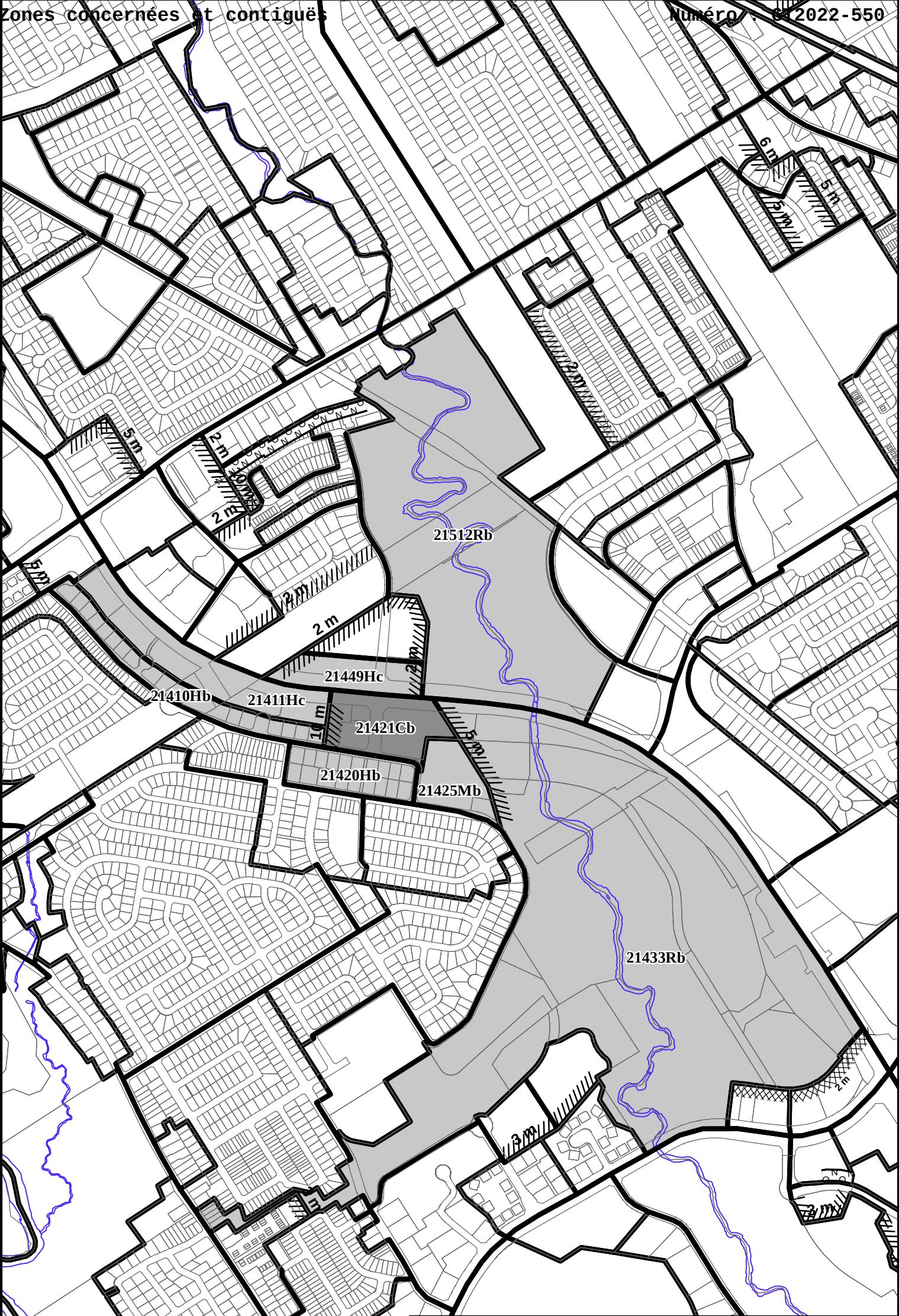
Date : 14 février 2022

Lot touché par l'amendement

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

| 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                               |             |                                         |                              |           |
| 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                               |             |                                         |                              |           |
| PUBLIQUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |  | Superficie maximale de plancher                                                                 |                | Localisation                         |             | Projet d'ensemble               |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | par établissement                                                                               | par bâtiment   |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| P3                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Établissement d'éducation et de formation |  | 750 m²                                                                                          |                | 2,2+                                 |             | X                               |             |                                         |                              |           |
| P5                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Établissement de santé sans hébergement   |  | 750 m²                                                                                          |                | 2,2+                                 |             | X                               |             |                                         |                              |           |
| RÉCRÉATION EXTÉRIEURE                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| R1                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Parc                                      |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| USAGES PARTICULIERS                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Usage associé :                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Un bar est associé à un restaurant - article 221                                                |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Usage spécifiquement autorisé :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Un centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Usage spécifiquement exclu :                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |  | Un magasin d'alimentation d'une superficie de plancher minimale de 1 000 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 85m² ou +                 | 3 ch. ou + ou 105m² ou +     |           |
| DIMENSIONS GÉNÉRALES                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |  | 12 m                                                                                            |                | 9 m                                  | 16 m        | 2                               | 4           |                                         |                              |           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | 10 m                                                                                            | 5 m            |                                      |             | 4.5 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                         |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Ru                                                                                              | 1              | E                                    | e           | 2200 m²                         | 2200 m²     | 2200 m²                                 |                              | 65 log/ha |
| MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |  | Pourcentage minimal exigé                                                                       |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Façade                                                                                          |                | 60%                                  | Mur latéral |                                 |             | Tous Murs                               |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Bloc de béton architectural                                                                     |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Pierre                                                                                          |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Brique                                                                                          |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Panneau usiné en béton                                                                          |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Panneau préfabriqué                                                                             |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Panneau de fibrociment                                                                          |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | Matériaux prohibés :                                                                            |                | Vinyle                               |             |                                 |             |                                         |                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |  | DISPOSITIONS PARTICULIÈRES                                                                      |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES                                                                                                                                                                                                                                                 |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| TYPE                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Général                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| 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                                                                                                                                                                                         |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Une aire de stationnement de cinq cases ou plus doit être entourée d'une bande de terrain d'une largeur minimale de cinq mètres aménagée de talus, d'arbres et d'arbustes - article 647                                                                                                                          |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| ENSEIGNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| TYPE                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Type 6 Commercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |
| Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828                                                                                                                                                                                                                                                    |                                           |  |                                                                                                 |                |                                      |             |                                 |             |                                         |                              |           |





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

ZONE CONCERNÉE

ZONE CONTIGUË

PRÉPARÉ PAR : S.R.

CHARGÉ DE DOSSIER : S.P.

DATE : 10 février 2022

DOSSIER : 2020-02-018

PLAN No : 2020-02-018\_con

Page 1 de 1



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

Destinataire : Sébastien Paquet,  
Division de la gestion territoriale  
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Jérôme Gagnon-Dupont,  
Conseiller en urbanisme

Date : Le 06 juin 2022

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 : 2022-05-267

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, relativement à la zone 21421Cb du quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf.

#### OBJET

La zone concernée est approximativement au nord de la rue de Buffalo, à l'est de la rue Beaurevoir, au sud du boulevard Robert-Bourassa et à l'ouest de la rivière du Berger.

Par l'outil du règlement de plan de construction, la modification vise le développement du lot vacant (4 000 715) à l'intersection de la rue Beaurevoir et du boulevard Robert-Bourassa pour un projet à vocation résidentiel. Une typologie de maisons en rangée est prévue en front de la rue de Buffalo. Les parties nord et est du terrain seraient occupées par un bâtiment locatif de plusieurs logements.

Il est recommandé d'utiliser le plan de construction pour le développement de ce site afin d'assurer une gradation des hauteurs et de garantir un nombre minimal de cases de stationnement plus élevé que le ratio normalement exigé.

Il est à noter que bien que la zone ait une dominante commerciale, l'opportunité de développer la propriété vacante avec des commerces est remise en question. On retrouve déjà certains ensembles commerciaux à l'ouest de la rue Beaurevoir et à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de l'avenue Chauveau. Ce dernier comprend quelques locaux vacants, signe que l'offre y excède la demande.

Le plan de construction prévoit un nombre maximal de 280 logements, l'implantation précise des bâtiments, le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments principaux et le ratio de cases de stationnement par logement des bâtiments.

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

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise le grand groupe d'usages *Habitation*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

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 attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité**

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle-urbaine (Ru)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise l'usage H1 - *Logement*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 65 log/ha.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions et à leur implantation (ex. : marges, hauteur) et aux stationnements (ex. : exigence de stationnement) n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (respectivement par. 4 et 8).

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

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

**Milieus résidentiels**

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

**Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire**

- Favoriser la réalisation d'aménagements urbains et d'une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique 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.



Jérôme Gagnon-Dupont,  
Conseiller en urbanisme

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