

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2023-119**Date** : 20 Mars 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :

25 Avril 2023

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtels, district électoral des Saules-Les Méandres)

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

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

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.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

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 GT2022-256 en date du 26 octobre 2022.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.

RECOMMANDATION**PREMIÈRE ÉTAPE :**

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtels, district électoral des Saules-Les Méandres);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier des Châtels relativement à ce projet de modification;

3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier des Châtels;

4° 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 projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtels, district électoral des Saules-Les Méandres);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtels, district électoral des Saules-Les Méandres).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtels, district électoral des Saules-Les Méandres).



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-119 Date : 20 Mars 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 25 Avril 2023
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtel, district électoral des Saules-Les Méandres)
RECOMMANDATION	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Annexe 1: Fiche de modification (électronique) Annexe 2: Règlement R.C.A.2V.Q. 354 (électronique) Annexe 3: Compte-rendu de l'atelier participatif (électronique) Annexe 4: Fiche de rétroaction (électronique) Annexe 5: Plan de zonage actuel (électronique) annexe 6: Grilles de spécifications en vigueur (électronique) Annexe 7: Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Annexe 8: Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Christian Lepage	Favorable 2023-04-14
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Patrick Bastien	Favorable 2023-04-14
Julie-B Desjardins	Favorable 2023-04-14
Alain Perron Par David Dionne	Favorable 2023-04-14
Cosignataire(s)	
Direction générale	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION**Numéro :** GT2023-119**Date :** 20 Mars 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible :**

25 Avril 2023

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354 (rue Adrien-Pouliot / boulevard de l'Ornière, quartier Des Châtel, district électoral des Saules-Les Méandres)

Résolution(s)[CA2-2023-0065](#)**Date:** 2023-04-25



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER DES CHÂTELS

ZONES VISÉES : 24004Cb, 24006Ha ET 24011Mb

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

RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE

Fiche n° 01

N° Dossier : 2204-195

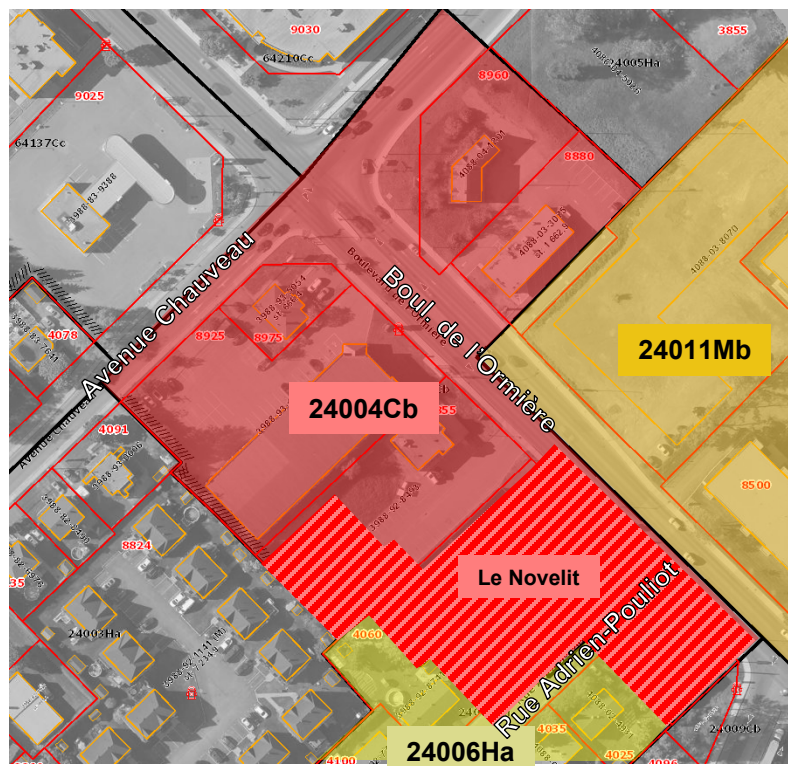
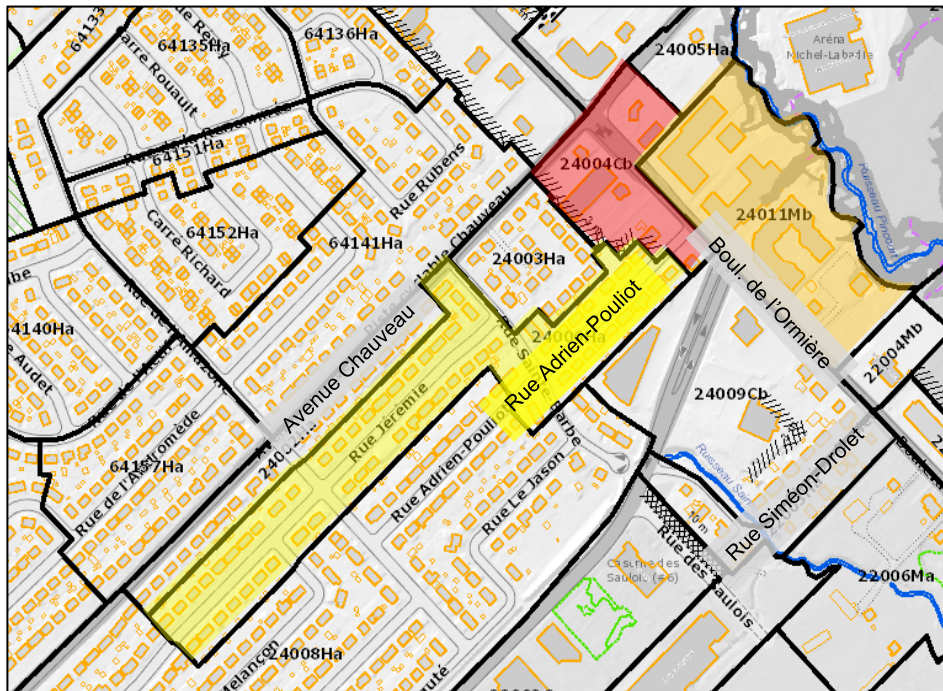
VERSION DU 2023-03-17

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

Les zones 24004Cb et 24006Ha se localisent approximativement au nord du boulevard de l’Auvergne, au sud de l’avenue Chauveau, à l’est de la rue du Point-du-Jour et à l’ouest du ruisseau Pincourt.

La zone 24011Mb se localise approximativement au nord de la rue Siméon-Drolet et son prolongement vers l’est, au sud de l’avenue Chauveau, à l’est du boulevard de l’Ormière et à l’ouest du ruisseau Pincourt.



(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJETÉ	DATES CIBLES
Signature du sommaire décisionnel	23-04-14
Conseil d'arrondissement	23-04-25

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

Le requérant Les immeubles Vivo inc. a déposé en janvier 2022 son projet immobilier Le Novelit qui consiste en la construction d'un bâtiment de 54 logements sur cinq étages sur les lots correspondants aux adresses du 4020 et 4040, rue Adrien-Pouliot, ainsi que la partie arrière du lot occupé par le restaurant situé au 8855, boulevard de l'Ornière.

Actuellement, la zone 24004Cb dans laquelle se situe le projet autorise les groupes d'usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services*, *C20 Restaurant*, *P3 Établissement d'éducation et de formation* et *R1 Parc* avec une hauteur maximale de 15 mètres. Cependant, l'usage résidentiel n'est pas permis. Une modification à la réglementation d'urbanisme sur le zonage est donc requise afin de permettre la réalisation du projet. Le projet résidentiel respecte la hauteur maximale actuelle prescrite dans la zone 24004Cb, mais excède le maximum autorisé pour sa partie située dans la zone 24006Ha.

Lors des échanges avec la Ville depuis le dépôt du projet, ce dernier a fait l'objet de modifications afin de réduire les impacts sur la propriété adjacente située du côté ouest du projet. La forme du bâtiment, son recul et la localisation des balcons comptent parmi les principales modifications du projet.

Le zonage proposé prend en considération les commentaires des participants lors de l'atelier de participation active tenu le 26 octobre 2022. L'obligation d'aménager un écran visuel végétal sera prévue au projet de modification de zonage le long de la limite ouest qui sépare le projet projeté de la résidence voisine. Aussi, le promoteur a apporté à ses plans, des modifications à l'architecture du bâtiment afin de rendre l'apparence du cinquième étage moins imposant.

En plus de l'ajout des usages résidentiels aux usages autorisés pour permettre la réalisation du projet Le Novelit et de l'écran visuel, le projet de modification réglementaire prévoit des dispositions qui visent l'atteinte des objectifs de consolidation urbaine du secteur situé à l'angle de deux axes de circulation importants que sont le boulevard de l'Ornière et l'avenue Chauveau. Les modifications proposées apportent également plus de souplesse à l'exercice des usages et l'agrandissement des bâtiments. Plus précisément, ces modifications sont les suivantes :

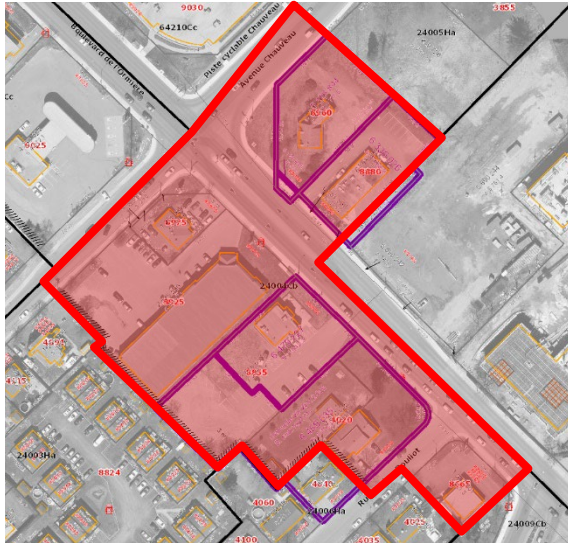
- Les localisations des groupes d'usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services* et *C20 Restaurant* sont désormais autorisées sur tous les étages d'un bâtiment.
- La superficie maximale de plancher pour le groupe d'usages *P3 Établissement d'éducation et de formation* est supprimée.
- Le retrait du nombre d'étages minimal. Cependant, la hauteur minimale de 7,5 mètres est maintenue.
- La réduction de la marge avant à 7,5 mètres. Cependant, la marge arrière est augmentée à 9 mètres.
- La zone 24004Cb est divisée en deux parties de façon à maintenir la vocation commerciale au carrefour du boulevard de l'Ornière et de l'avenue Chauveau tout en permettant le groupe d'usages résidentiels pour la partie de la zone correspondant au terrain du projet de construction résidentiel. Le terrain du 8665, boulevard de l'Ornière est inclus dans la nouvelle zone.
- L'ajout d'une disposition particulière visant à permettre l'agrandissement en cour avant d'un bâtiment actuel qui ne respecte pas le recul maximal de la façade d'un bâtiment en bordure du boulevard de l'Ornière ou de l'avenue Chauveau.

Pour la nouvelle zone 24010Mb créée à même une partie de la zone 24004Cb, les modifications proposées mentionnées précédemment sont identiques à celles qui sont proposées pour la zone 24004Cb actuelle, à l'exception du groupe des usages résidentiels qui seront autorisés dans la nouvelle zone.

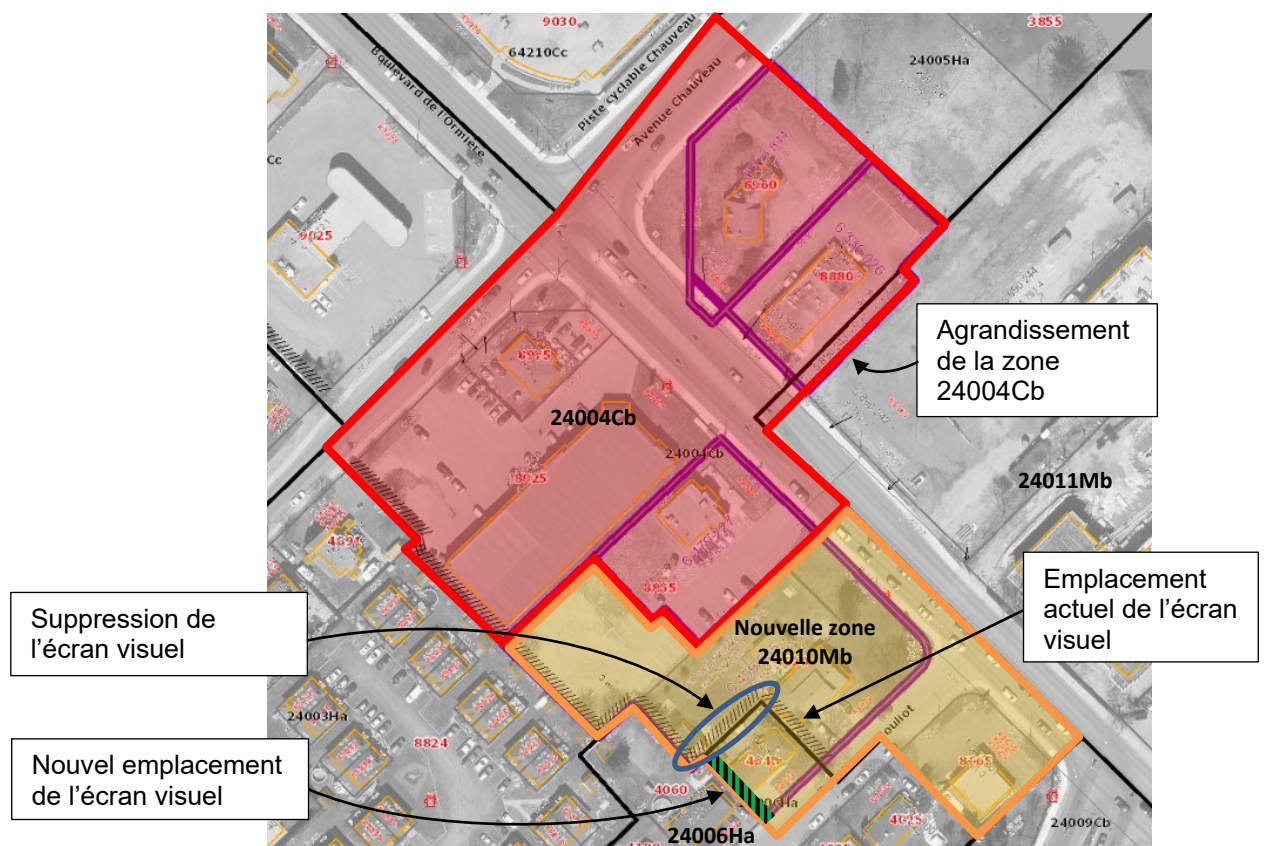
Par ailleurs, les limites de la zone 24004Cb sont ajustées de façon à y inclure le lot 5 890 243, lequel est situé actuellement dans la zone 24011Mb.

Il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, R.C.A.2V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Plan de zonageActuel (zone 22004Cb en rouge)Projeté

- Créer une nouvelle zone à dominante « Mb » (en jaune) à même une partie de la zone 24004Cb (en rouge) et la partie de la zone 24006Ha correspondant au terrain du 4040, rue Adrien-Pouliot.
- Modifier le tracé de l'écran visuel de façon à suivre la limite sud-est de la nouvelle zone. La profondeur de l'écran visuel demeure à 3 mètres.
- Agrandir la zone 24004Cb à même une partie de la zone 24011Mb de façon à y inclure le lot 5 890 243.

Grilles de spécificationsZone 24004CbUsages autorisés

Retirer :

- La localisation au deuxième étage et des étages supérieurs (2,2+) pour le groupe C1 Services administratifs.

- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C2 Vente au détail et services*.
- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C20 Restaurant*.
- La superficie maximale de plancher de 750 mètres carrés pour le groupe *P3 Établissement d'éducation et de formation*.

Bâtiment principal

Dimensions générales

Retirer : Nombre d'étages minimal (actuel : deux étages).

Normes d'implantation

Réduire : Marge avant à 7,5 mètres (actuel 9 mètres).

Augmenter : Marge arrière à 9 mètres (actuel 7,5 mètres).

Gestion des droits acquis

Usage dérogatoire

Retirer : Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements.

Construction dérogatoire

Ajouter : Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2.

Nouvelle zone

Reproduire les normes actuelles de la zone 24004Cb, à l'exception des modifications suivantes :

Usages autorisés

Ajouter : Groupe d'usages H1 : nombre de logements minimum de quatre.

Retirer :

- La localisation au deuxième étage et des étages supérieurs (2,2+) pour le groupe *C1 Services administratifs*.
- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C2 Vente au détail et services*.
- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C20 Restaurant*.
- La superficie maximale de plancher de 750 mètres carrés pour le groupe *P3 Établissement d'éducation et de formation*.

Bâtiment principal

Dimensions générales

Retirer : Nombre d'étages minimal (actuel : deux étages).

Normes d'implantation

Réduire : Marge avant à 7,5 mètres (actuel 9 mètres).

Augmenter : Marge arrière à 9 mètres (actuel 7,5 mètres).

Gestion des droits acquis

Usage dérogatoire

Retirer : Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements.

Construction dérogatoire

Ajouter : Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2.

Grille de spécifications actuelle de la zone 24004Cb

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24004Cb

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs			2,2+					
C2	Vente au détail et services			S,R					
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			S,R					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m ²							
RECRÉATION EXTERIEURE									
R1	Parc								
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES			60 %	7.5 m	15 m	2			
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
		9 m	3 m	6 m		7.5 m	20 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M	3 D d	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		15 log/ha			
		3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Matériaux prohibés :		Vinyle Enduit : stuc ou agrégat exposé					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant B									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 6 Commercial									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724									
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.									
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :									
1° la classe Commerce de consommation et de services									
2° la classe Commerce d'hébergement touristique									
3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool									
4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles									
5° la classe Commerce à incidence élevée									
6° la classe Industrie - article 728									

Grille de spécifications actuelle de la zone 24006Ha

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24006Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	0					
		Maximum	1	0	0				
nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1		Parc							
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un logement supplémentaire est associé à un logement - article 181							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.9 m			10.5 m				
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
		NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	1.8 m	5.6 m		9 m		20 %
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
Ru 3 E f		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE		Axe structurant B							
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE		Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856							
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE		Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15							
		Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16							
ENSEIGNE									
TYPE		Type 1 Général							

Grille de spécifications actuelle de la zone 24011Mb

USAGES AUTORISÉS												
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée								
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble		
		Minimum	8	4							4	
		Maximum										
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée								3		
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble		
		Minimum										
		Maximum										
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES												
C2		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment								
C3					S.R.							
C3		Lieu de rassemblement										
PUBLIQUE												
P3		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment								
P3		Établissement d'éducation et de formation										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE												
R1		Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL												
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL												
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements				
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +			
		60 %		7.5 m 15 m		2						
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
		9 m		4.5 m		9 m		9 m		20 %	10 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES												
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES												
H1		Isolé 8 logements et +								20 %	15 m ² /log	
H2		Isolé								20 %	15 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ												
M 2 C c		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare						
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal				
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha						
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT												
		Pourcentage minimal exigé										
		Façade			Mur latéral			Tous Murs				
		Matériaux prohibés :		Enduit : stuc ou agrégat exposé								
								Vinyle				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351												
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES												
TYPE												
Axe structurant B												
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634												
GESTION DES DROITS ACQUIS												
USAGE DÉROGATOIRE												
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856												
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878												
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE												
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15												
ENSEIGNE												
TYPE												
Type 6 Commercial												
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828												



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 354

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT AUX ZONES 24004CB, 24006HA ET 24011MB**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, situées approximativement à l'est de la rue du Point-du-Jour, au sud de l'avenue Chauveau, à l'ouest du ruisseau Pincourt et au nord du boulevard de l'Auvergne et de la rue Siméon-Drolet.

Tout d'abord, dans la zone 24004Cb, l'écran visuel situé aux limites du lot numéro 3 616 695 du cadastre du Québec qui sont contiguës au lot numéro 1 258 047 du cadastre du Québec est supprimé. De plus, les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services et C20 restaurant sont désormais permis à tous les étages d'un bâtiment. Par ailleurs, la superficie de plancher d'un usage du groupe P3 établissement d'éducation et de formation n'est plus limitée. Le nombre d'étages minimal d'un bâtiment principal est également retiré. En outre, la marge avant est réduite à 7,5 mètres et la marge arrière est augmentée à neuf mètres. Par surcroît, l'agrandissement de la superficie de plancher d'un usage dérogatoire protégé du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements n'est plus permis. Enfin, l'agrandissement d'un bâtiment principal qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un tel bâtiment est maintenant autorisé, pourvu que cet agrandissement soit par ailleurs conforme.

Ensuite, la zone 24010Mb est créée à même une partie des zones 24004Cb et 24006Ha, soit à même les lots numéros 1 257 801, 1 258 047 et 3 616 695 du cadastre du Québec ainsi qu'une partie du lot numéro 3 616 694 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone 24010Mb, un écran visuel d'une profondeur de trois mètres est dorénavant exigé à la limite sud-ouest du lot numéro 1 258 047 du cadastre du Québec. Également, les normes applicables sont les mêmes que celles applicables dans la zone 24004Cb, sauf que l'usage du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé d'un minimum de quatre logements est dorénavant autorisé.

Enfin, la zone 24004Cb est agrandie à même une partie de la zone 24011Mb, soit à même le lot numéro 5 890 243 du cadastre du Québec, afin d'appliquer à cette partie du territoire les normes de la zone 24004Cb.

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 354**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT AUX ZONES 24004CB, 24006HA ET 24011MB**

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

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA2Q24Z01, par :

1° la suppression, dans la zone 24004Cb, de l'écran visuel situé aux limites du lot numéro 3 616 695 du cadastre du Québec qui sont contiguës au lot numéro 1 258 047 du cadastre du Québec;

2° la création de la zone 24010Mb à même une partie des zones 24004Cb et 24006Ha qui sont réduites d'autant;

3° l'addition, dans la zone 24010Mb, d'un écran visuel d'une profondeur de trois mètres à la limite sud-ouest du lot numéro 1 258 047 du cadastre du Québec;

4° l'agrandissement de la zone 24004Cb à même une partie de la zone 24011Mb qui est réduite d'autant;

tel qu'illustré au plan numéro RCA2VQ354A01 de l'annexe I du présent règlement.

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

1° le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 24004Cb par celle de l'annexe II du présent règlement;

2° l'addition de la grille de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicable à l'égard de la zone 24010Mb.

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

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA2VQ354A01

ANNEXE II

(article 2)

NOUVELLES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS


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

24004Cb

USAGES AUTORISÉS																	
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble							
				par établissement		par bâtiment											
C1	Services administratifs																
C2	Vente au détail et services																
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																
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble							
				par établissement		par bâtiment											
P3	Établissement d'éducation et de formation																
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE																	
R1	Parc																
BÂTIMENT PRINCIPAL																	
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements							
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +		3 ch. ou + ou 105m ² ou +					
DIMENSIONS GÉNÉRALES				60 %		7.5 m	15 m										
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal		Pourcentage d'aire verte minimale		Superficie d'aire d'agrément	
				7.5 m		3 m		6 m		9 m		20 %		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									
				3300 m ²		3300 m ²		3300 m ²		15 log/ha							
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				Pourcentage minimal exigé													
				Matériaux prohibés :		Vinyle						Enduit : stuc ou agrégat exposé					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES																	
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351																	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES																	
TYPE																	
Axe structurant B																	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES																	
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634																	
GESTION DES DROITS ACQUIS																	
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE																	
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15																	
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2																	
ENSEIGNE																	
TYPE																	
Type 6 Commercial																	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES																	
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828																	
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES																	
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724																	
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.																	
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :																	
1° la classe Commerce de consommation et de services																	
2° la classe Commerce d'hébergement touristique																	
3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool																	
4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles																	
5° la classe Commerce à incidence élevée																	
6° la classe Industrie - article 728																	


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

24010Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés par bâtiment							
H1 Logement		Minimum	4	0	0						
		Maximum		0	0						
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
C1 Services administratifs		par établissement		par bâtiment							
		C2 Vente au détail et services									
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
C20 Restaurant		par établissement		par bâtiment							
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
P3 Établissement d'éducation et de formation		par établissement		par bâtiment							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +		3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
		60 %		7.5 m	15 m						
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		7.5 m		3 m		6 m		9 m		20 %	
										10 %	
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
M 3 D d		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment					
		3300 m ²		3300 m ²		3300 m ²		15 log/ha			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT				Pourcentage minimal exigé							
Matériaux prohibés :		Vinyle									
		Enduit : stuc ou agrégat exposé									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant B											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724											
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.											
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :											
1° la classe Commerce de consommation et de services											
2° la classe Commerce d'hébergement touristique											
3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool											
4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles											
5° la classe Commerce à incidence élevée											
6° la classe Industrie - article 728											

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, situées approximativement à l'est de la rue du Point-du-Jour, au sud de l'avenue Chauveau, à l'ouest du ruisseau Pincourt et au nord du boulevard de l'Auvergne et de la rue Siméon-Drolet.

Tout d'abord, le plan de zonage est notamment modifié de la façon suivante :

- la zone 24010Mb est créée à même une partie des zones 24004Cb et 24006Ha, soit à même les lots numéros 1 257 801, 1 258 047 et 3 616 695 du cadastre du Québec ainsi qu'une partie du lot numéro 3 616 694 du cadastre du Québec;

- dans la nouvelle zone 24010Mb, un écran visuel d'une profondeur de trois mètres est dorénavant exigé à la limite sud-ouest du lot numéro 1 258 047 du cadastre du Québec;

- la zone 24004Cb est agrandie à même une partie de la zone 24011Mb, soit à même le lot numéro 5 890 243 du cadastre du Québec, afin d'appliquer à cette partie du territoire les normes de la zone 24004Cb.

Ensuite, dans la zone 24004Cb, les modifications suivantes sont notamment apportées : la marge arrière est augmentée à neuf mètres et l'agrandissement de la superficie de plancher d'un usage dérogatoire protégé du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements n'est plus permis.

Enfin, dans la nouvelle zone 24010Mb, les normes applicables sont les mêmes que celles applicables dans la zone 24004Cb, sauf que l'usage du groupe H1 logement dans un bâtiment isolé d'un minimum de quatre logements est dorénavant autorisé.

Projet de développement résidentiel *Le Novelit* à l'intersection de la rue Adrien-Pouliot et du boulevard de l'Ormière

Activité en amont du processus de modification réglementaire

Activité de participation active – Atelier participatif

Dialogue citoyen en ligne pour présenter le projet résidentiel et échanger avec les citoyens.

Date et heure

Mercredi 26 octobre 2022, 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Mention que l'activité est tenue en amont d'une éventuelle demande de modification à la réglementation d'urbanisme.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de l'atelier participatif.
5. Présentation du projet par le promoteur.
6. Présentation du contexte réglementaire par la personne-ressource de la Ville.
7. Mention que les documents présentés seront rendus disponibles en ligne.
8. Période d'échanges en sous-groupes.
9. Partage et synthèse des discussions en grand groupe.
10. Rappel des prochaines étapes dans le cas d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou



RAPPORT ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Des Châtel

Description du projet

Le projet résidentiel *Le Novelit* est projeté au 4020, rue Adrien-Pouliot, à l'intersection du boulevard de l'Ormière. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des maisons unifamiliales et une aire de stationnement. La démolition des bâtiments existants est prévue au projet.

Une modification au zonage est à envisager afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel en multilogements. Pour ce faire, il sera nécessaire d'effectuer des ajustements aux zones 24004Cb et 24005Ha afin d'autoriser ce type d'usage sur les terrains concernés.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=437>

Participation

Animation de la rencontre

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Animation des sous-groupes

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M. Ernesto Salvador-Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Représentants du projet de développement

- M. Bernard Poitras, propriétaire, Les Immeubles Vivo inc.
- M. Louis Faille, architecte, Beaudet Faille Normand Architectes

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres
- M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale du district de Louis-XIV

Personnel de la Ville

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Frédéric Chartier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et mobilité intelligente
- M. Daniel Cimon, technicien à la circulation, Service du transport et mobilité intelligente



**RAPPORT
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Nombre de participants

- 25 participants
- 641 avis distribués aux citoyens de la zone concernée et des zones contiguës
- 2 sous-groupes animés par l'équipe du Service de l'interaction citoyenne

Faits saillants – discussion en plénière

Questions posées aux participants lors des sous-groupes

1. Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?
2. Quels sont les points forts du projet?
3. Quels éléments environnants devraient être considérés dans l'évaluation du projet dans sa globalité?

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>1 (Alexandra Mauger)</p>	<p>Éléments à améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le gabarit est jugé convenable du côté du boulevard de l'Ornière, mais trop important du côté des résidences de la rue Adrien-Pouliot. Une gradation en « escalier » est suggérée. • Certains participants souhaiteraient davantage de verdure et un mur végétalisé plus important entre le nouveau bâtiment et les maisons voisines. Une bonification de la canopée est souhaitée. • Intérêt pour un toit végétalisé, ou un toit blanc pour limiter les îlots de chaleur dans le secteur. • Une personne souligne l'importance de s'assurer de l'intimité des balcons. • Un participant souhaiterait que le projet inclue un volet commercial. Cette proposition ne fait pas l'unanimité parmi les participants puisque certains craignent que ce type d'usage entraîne une intensification du volume de circulation dans le secteur. <p>Points forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet permet de modifier favorablement l'intersection selon des participants, qui y voient notamment une opportunité d'y ajouter de la verdure. • Le stationnement intérieur est apprécié. • Le projet permet une certaine densification, ce qui est souligné comme un élément positif par un participant. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certains participants craignent que le projet augmente la circulation de transit sur la rue Adrien-Pouliot ainsi qu'une augmentation de la circulation de façon générale dans le secteur. • Des participants s'interrogent sur l'impact du projet sur la valeur des propriétés voisines.

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>2 (Ernesto Salvador Cobos)</p>	<p>Éléments à améliorer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant l'entrée au stationnement souterrain par la rue Adrien-Pouliot, un participant considère plus convenable d'aménager l'accès à ce stationnement par le boulevard de l'Ornière. Il mentionne que le virage à gauche pour avoir accès à la rue Adrien-Pouliot par le boulevard de l'Ornière en direction nord est parfois très difficile. Il en est de même pour le virage à gauche à partir de la rue Adrien-Pouliot. Avec l'ajout de 54 logements, la situation risque de s'aggraver. • Un autre participant suggère d'aménager l'accès au stationnement souterrain directement par le boulevard de l'Ornière, près de l'entrée du restaurant Subway. • Certains participants craignent l'augmentation du stationnement sur rue par les visiteurs. Il est suggéré que le stationnement pour les visiteurs soit visible et facilement accessible. • Un participant trouve très élevé le nombre de places de stationnement considérées par le projet et croit que cela aura des impacts négatifs pour l'environnement. À cet effet, une autre personne mentionne que le secteur est bien desservi par le transport en commun et considère que la réduction de places de stationnement pourrait contribuer à encourager l'utilisation du transport public. • Un toit végétalisé est suggéré par un citoyen. • Un participant propose l'installation de bornes électriques dans le stationnement. • Un participant propose l'aménagement de plus d'espaces verts pour les résidents du nouveau bâtiment. • Un participant propose d'affecter quelques places de stationnement à l'autopartage, tel que le service Communauto. <p>Points forts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un participant considère que le projet favorise la densification et diminue l'étalement urbain. • Un participant se questionne sur l'intention du promoteur quant à l'aménagement du toit: il s'inquiète qu'un espace public y soit aménagé. Ce dernier est rassuré, car le promoteur n'a pas l'intention d'y créer une place commune. Une terrasse sur le toit, par exemple, aurait pu avoir un impact négatif sur l'intimité des résidents à proximité du bâtiment. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs participants s'inquiètent de l'impact du stationnement sur rue. • Certains participants se questionnent sur l'impact du projet sur la qualité de vie des voisins immédiats ainsi que sur la valeur des propriétés voisines. Ils estiment que la préservation de l'intimité des voisins est nécessaire.

RAPPORT
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	<ul style="list-style-type: none"> Un participant mentionne qu'il observe un effet d'enclavement provoqué par ce type de projets résidentiels de haute densité sur les quartiers résidentiels de basse densité du secteur. On craint que la cohabitation ne soit pas harmonieuse.



**RAPPORT
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

Réalisation du rapport

Date

7 novembre 2022

Réalisé par

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION
PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES****DISTRICT DES SAULES-LES MÉANDRES****QUARTIER DES CHÂTELS****ZONES VISÉES : 24004CB ET 24006HA****LOTS : 1 258 047, UNE PARTIE DU LOT 3 616 694 ET LE LOT 3 616 695****RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE**

Dossier N° 2204-195

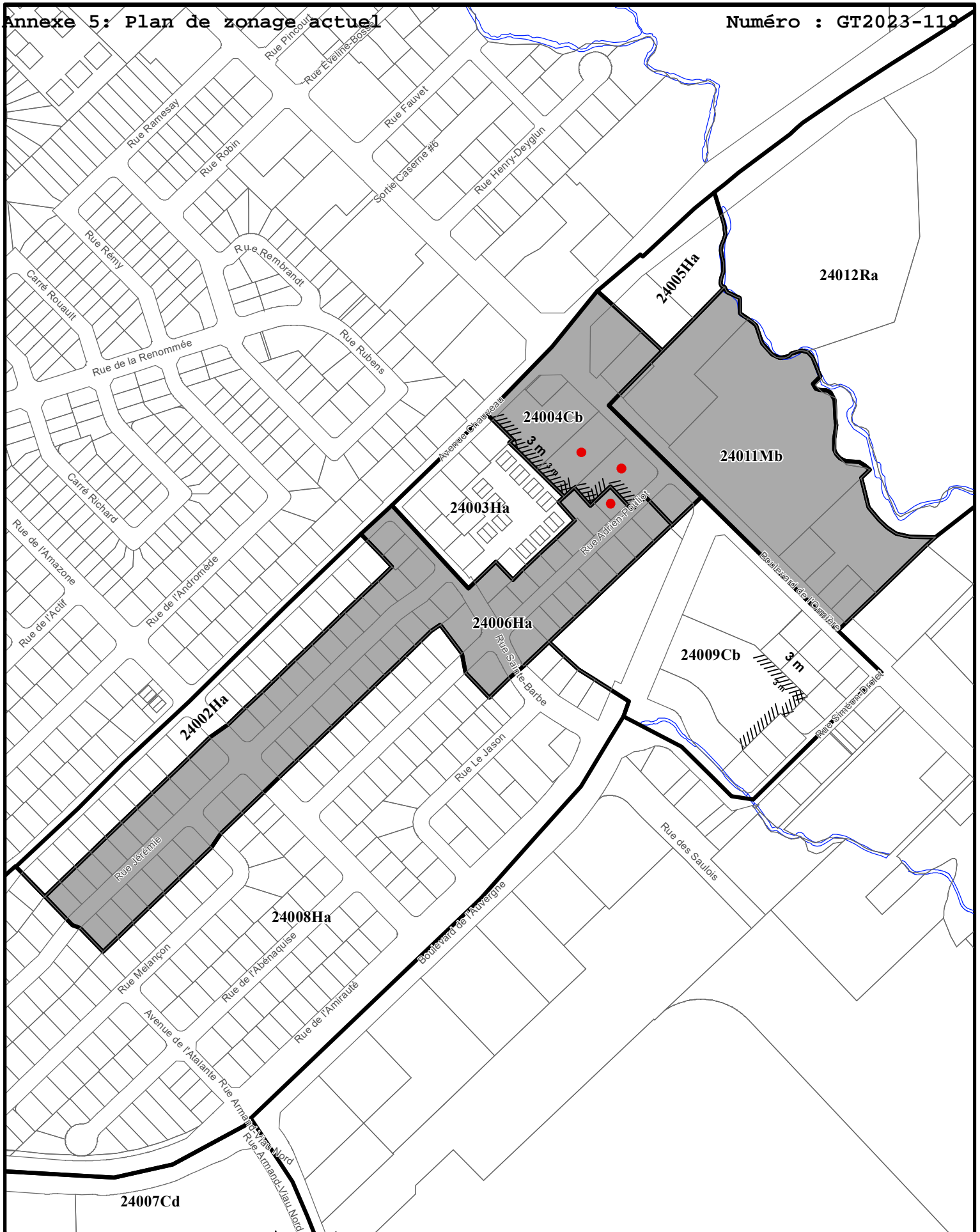
VERSION DU 2023-04-05

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Un nouveau bâtiment résidentiel de 54 logements sur 5 étages est projeté sur les lots 1 258 047, une partie du lot 3 616 694 correspondant à une partie du stationnement du restaurant, et sur le lot 3 616 695, identifiés actuellement comme le 4020 et 4040, rue Adrien-Pouliot et le 8855, boulevard de l'Ornière.

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

Des commentaires, parmi ceux reçus lors de l'atelier participatif, concernent la différence de volume et de hauteur entre le bâtiment projeté et la résidence limitrophe. Il est souhaité de bonifier les plantations proposées au projet afin d'assurer l'intimité de cette résidence en particulier. À cet effet, le projet de modification réglementaire prévoit l'obligation d'aménager un écran visuel végétal le long de la ligne séparatrice de lots. L'écran visuel, d'une profondeur de 3 mètres, est composé d'arbres à feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,5 mètre.



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 CA2Q24Z01
En date du 5 janvier 2010

No du plan : 2022-04-195_zon
Échelle : 1:4 500
Préparé par : S.R.
Date : 28 février 2023

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

Page : 1 de 1


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

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24004Cb

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs			2,2+					
C2	Vente au détail et services			S,R					
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			S,R					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m ²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES			60 %	7.5 m	15 m	2			
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'agrément
		9 m	3 m	6 m		7.5 m	20 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
M	3	D	d	3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha	
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Matériaux prohibés :		Vinyle				Enduit : stuc ou agrégat exposé	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant B									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 6 Commercial									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724									
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.									
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :									
1° la classe Commerce de consommation et de services									
2° la classe Commerce d'hébergement touristique									
3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool									
4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles									
5° la classe Commerce à incidence élevée									
6° la classe Industrie - article 728									



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

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24006Ha

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment									
		Isolé		Jumelé		En rangée		Localisation		Projet d'ensemble	
		Nombre de logements autorisés par bâtiment									
H1	Logement	Minimum	1	0	0						
		Maximum	1	0	0						
nombre maximal de bâtiments dans une rangée											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé : Un logement supplémentaire est associé à un logement - article 181											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.9 m			10.5 m						
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément		
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										6 m	1.8 m
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							
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant B											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											

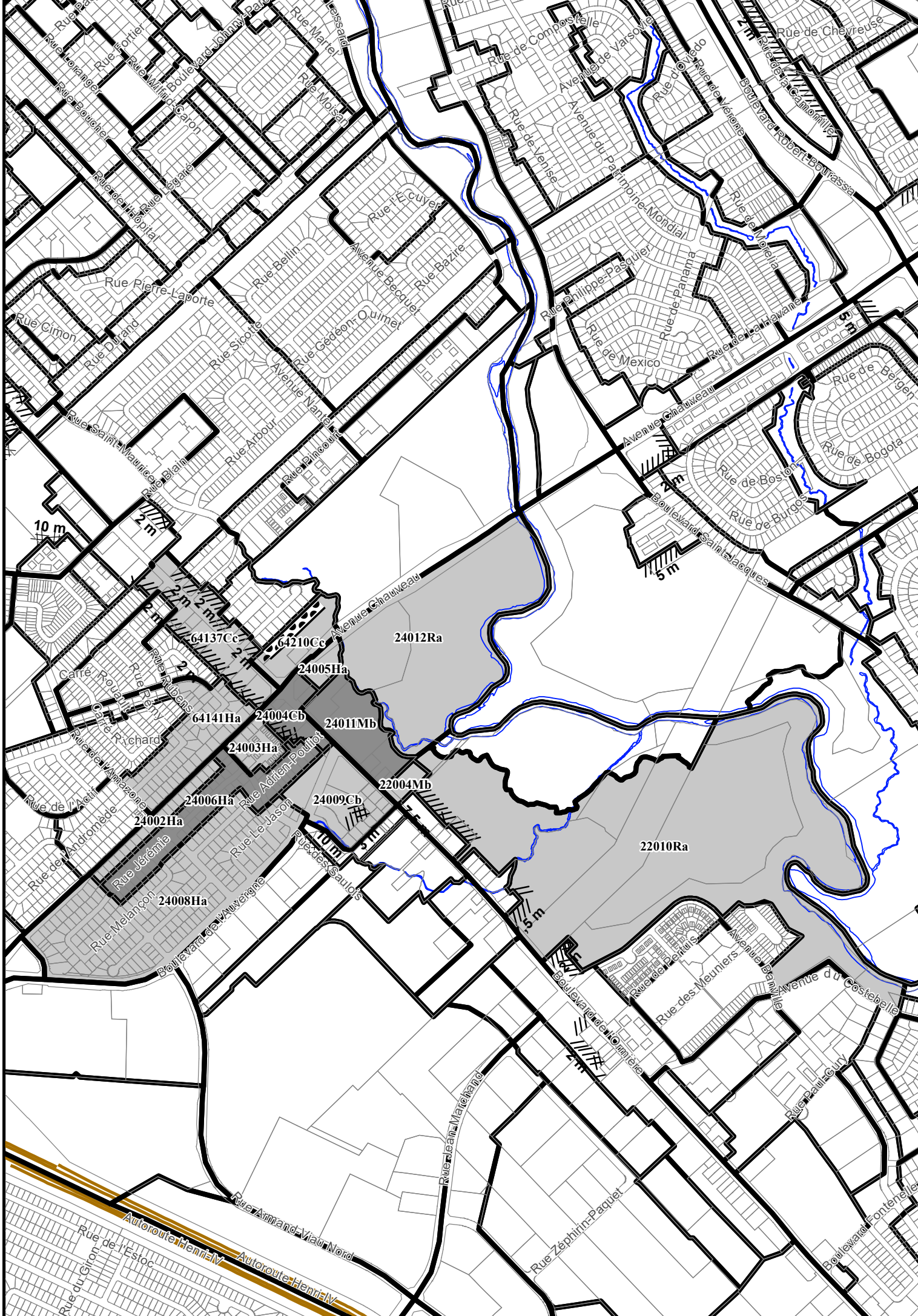

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24011Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée							
		H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation				
Minimum	8			4	4						
		Maximum									
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée								3	
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Minimum									
				Maximum							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES											
C2		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment								
C3		Lieu de rassemblement			S,R						
PUBLIQUE											
P3		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment								
P3		Établissement d'éducation et de formation									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1		Parc									
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +		3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		60 %		7.5 m	15 m	2					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément		
		9 m	4.5 m	9 m		9 m	20 %	10 %			
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
		H1	Isolé 8 logements et +						20 %	15 m ² /log	
H2		Isolé						20 %	15 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
M		2	C	c	4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha		
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT											
Pourcentage minimal exigé											
Façade				Mur latéral			Tous Murs				
Matériaux prohibés :		Enduit : stuc ou agrégat exposé									
		Vinyle									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant B											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828											



	SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
	<p>■ ZONE CONCERNÉE</p> <p>■ ZONE CONTIGUË</p>	
PRÉPARÉ PAR : _____	S.R.	DOSSIER : 2022-04-195
CHARGÉ DE DOSSIER : _____	C.L.	PLAN No : 2022-04-195_con
DATE : 28 février 2023		ÉCHELLE: 1 de 12 000



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

Destinataire : Christian Lepage, conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Kélyna-Djoon Poulin,
Agente de recherche

Date : 13 avril 2023

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 : 2022-04-195

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 aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb du quartier Des Châtel.

OBJET

Les zones 24004Cb et 24006Ha se localisent approximativement au nord du boulevard de l'Auvergne, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est de la rue du Point-du-Jour et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

La zone 24011Mb se localise approximativement au nord de la rue Siméon-Drolet et son prolongement vers l'est, au sud de l'avenue Chauveau, à l'est du boulevard de l'Ormière et à l'ouest du ruisseau Pincourt.

La modification au plan de zonage vise la création d'une nouvelle zone à dominante « Mb » à même les zones 24004Cb et 24006Ha en vue de permettre la réalisation d'un projet résidentiel de haute densité, soit un bâtiment de 54 logements sur cinq étages, dont le terrain est situé en partie sur les deux zones précédentes. L'enjeu actuel est que la zone 24004Cb n'autorise pas l'usage résidentiel et que le projet résidentiel ne respecte pas la hauteur maximale prescrite de la zone 24006Ha.

La modification prévoit donc que la grille associée à la nouvelle zone épouse les normes actuelles de la grille 24004Cb en y ajoutant le groupe d'usage H1 et en assouplissant certaines autres exigences.

La modification au plan de zonage prévoit également un agrandissement de la zone 24004Cb à même la zone 24011Mb afin d'y inclure l'entièreté du lot actuel 5 890 243. La modification vise également le déplacement du tracé d'un écran visuel.

La modification à la grille de spécifications de la zone 24004Cb vise l'assouplissement de la localisation et de superficies de certains usages de même que des normes relatives aux dimensions générales, d'implantation et de gestion des droits acquis.

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

Les zones visées sont dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain – Québec* à l'intérieur de laquelle le groupe d'usage Habitation est autorisé.

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

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 500 m².

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6 000 m².

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

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 24004Cb est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*. Les usages du groupe *Habitation* y sont autorisés.

- La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.
- La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 3 000 m².
- La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 3 000 m².

La zone 24006Ha est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle - urbain (Ru)*. Les usages du groupe *Habitation* y sont autorisés.

- La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.
- La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 2 000 m².
- La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 1 000 m².

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 leur implantation (ex. : les marges) et à l'aménagement des terrains (ex. : écran visuel) n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (par. 4 et 7).

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

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

Axes de consolidation et autres parcours urbains majeurs

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

Milieus résidentiels

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant;
- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle.

Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- Préserver et mettre en valeur les composantes et secteurs sensibles du territoire.

Le Plan directeur d'aménagement et de développement ne contient aucune disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

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.

Kélyna-Djoon Poulin

Kélyna-Djoon Poulin,
Agente de recherche

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