

Autoriser les commerces au rez-de-chaussée dans une zone du boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21606Ha, R.C.A.2V.Q. 392

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

15 janvier 2025

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Un propriétaire souhaite construire un nouveau bâtiment résidentiel et commercial. Le projet est conforme aux normes en vigueur dans la zone (hauteur, marges, nombre de logements, etc.). Toutefois, les usages commerciaux n'y sont pas permis.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'autoriser des usages commerciaux dans ce secteur du boulevard Louis-XIV, à l'est de l'intersection avec la rue Boyer. D'autres modifications sont aussi proposées.

Principales modifications réglementaires

Créer une nouvelle zone (21630Hb) à même la zone existante (21606Ha) et y reconduire les règles en vigueur. Dans la nouvelle zone (21630Hb) :

- Permettre les services administratifs, la vente au détail, la restauration et les cliniques médicales sans hébergement au rez-de-chaussée (ces activités s'inscrivent dans le type d'activités retrouvées sur l'artère);
- Modifier la marge avant pour permettre une gradation de l'implantation des bâtiments.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=758>

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf: 18 décembre 2024, 19 h, Centre communautaire Lebourgneuf
- Consultation écrite : du 19 décembre au 8 janvier (21 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier (le cas échéant)
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire (si tenue en dehors de la consultation publique LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification au projet de règlement n'a été apportée à la suite des activités de consultation.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Autoriser les commerces au rez-de-chaussée dans une zone du boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21606Ha, R.C.A.2V.Q. 392 (160, boulevard Louis-XIV, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Date et heure

mercredi, 18 décembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Description du projet

Un propriétaire souhaite construire un nouveau bâtiment résidentiel et commercial. Le projet est conforme aux normes en vigueur dans la zone (hauteur, marges, nombre de logements, etc.). Toutefois, les usages commerciaux n'y sont pas permis.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'autoriser des usages commerciaux dans ce secteur du boulevard Louis-XIV, à l'est de l'intersection avec la rue Boyer. D'autres modifications sont aussi proposées.

Principales modifications réglementaires

Créer une nouvelle zone (21630Hb) à même la zone existante (21606Ha) et y reconduire les règles en vigueur. Dans la nouvelle zone (21630Hb) :

- Permettre les services administratifs, la vente au détail, la restauration et les cliniques médicales sans hébergement au rez-de-chaussée (ces activités s'inscrivent dans le type d'activités retrouvées sur l'artère);
- Modifier la marge avant pour permettre une gradation de l'implantation des bâtiments.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=758>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Jean Guyler Darcelin
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district de Neufchâtel–Lebourgneuf

Personne-ressource

- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 3 personnes assistent à la séance.

Le requérant est également présent.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21606Ha, R.C.A.2V.Q. 392*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un résidant à proximité de la zone visée pose les questions suivantes :

- Qu'est-ce qu'un écran visuel? Qu'est-ce que ça implique de le retirer?
- Pourquoi réduire la marge avant à 21 m? Si la norme en vigueur est à 41 m, aucun bâtiment n'est conforme dans cette portion du boulevard.
- La Ville peut-elle expliquer le sens de « retirer la distance maximale de 1,5 m entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal »?

Réponse de la Ville : *La règle concernant l'écran visuel oblige l'installation de l'équivalent d'une haie de cèdre dans les portions hachurées sur le plan de zonage, lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment. Or, les portions hachurées se trouvent le long du corridor des Cheminots, déjà bordé d'arbres. Ainsi, cette règle n'est pas jugée nécessaire. La Ville précise que la modification réglementaire concerne simplement le retrait de l'obligation d'aménager un écran visuel, et non le retrait de la bande d'arbres existante.*

La norme de 41 m est issue d'anciens règlements qui ont été reconduits et qui correspondaient au paysage agricole de l'époque. Les bâtiments non conformes à cette règle sont ceux qui existaient déjà. Ils sont protégés par droits acquis. Pour sa part, le nouveau bâtiment devra être conforme aux nouvelles normes, c'est-à-dire être implanté à 21 m.

Pour la question portant sur le 1,5 m : la règle stipule que le mur de façade doit se trouver au plus à 1,5 m de la marge avant, dont entre 40 m de 41,5 m de la ligne avant. Comme cela ne laisse que peu de marge de manœuvre, il est proposé de laisser tomber cette norme. Ainsi, un bâtiment pourra être implanté plus loin, pourvu qu'il ne soit pas à moins de 21 mètres de la ligne avant.

Intervention 2 : Un résidant s'informe de la vocation actuelle de la zone.

Réponse de la Ville : *Il s'agit d'une zone résidentielle, où l'habitation est permise. Il est proposé d'autoriser en plus certains types de commerces au rez-de-chaussée dans la nouvelle zone créée.*

Intervention 1 (suite) : Le résidant demande quel lot sera visé par le projet. Est-ce que la modification réglementaire fait suite à une demande du propriétaire? Il souhaite des précisions sur les commerces qui s'y trouveront.

Réponse de la Ville : *Le lot visé est celui au centre, qui correspond au 160, boulevard Louis XIV. La demande s'inscrit dans le cadre d'une planification du secteur et vient répondre à un besoin de services de proximité dans cette portion. Les types de commerces qui seront autorisés sont les services administratifs, les commerces de détail, les cliniques médicales et les restaurants. La Ville rappelle qu'elle modifie la réglementation d'urbanisme pour permettre des usages qui cadrent avec sa planification pour le secteur, sans contrôler le type de bannière qui s'installera.*

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 3 : L'administratrice voudrait des précisions supplémentaires sur le retrait des écrans visuels. Elle souhaite s'assurer que les arbres en place vont rester.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que l'obligation d'aménager un écran visuel survient seulement lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment. Elle confirme qu'il n'est pas prévu que les arbres existants soient retirés. L'obligation de l'écran visuel n'est pas nécessaire puisqu'il y a suffisamment de végétaux en ce moment.*

Intervention 4 : L'administrateur demande si les arbres le long de la piste cyclable se trouvent sur les terrains privés ou dans l'emprise de la Ville. Il analyse que ces arbres pourraient éventuellement être coupés s'ils se trouvent sur les terrains privés et que l'obligation d'aménager un écran visuel est retirée.

Il demande aussi pourquoi les modifications sont limitées aux trois terrains de la nouvelle zone, et ne sont pas plutôt apportées dans toute la zone, étant donné la planification liée au secteur?

Réponse de la Ville : *Les arbres se trouvent dans l'emprise de la Ville. Les modifications sont limitées à cette nouvelle zone puisqu'elle est à proximité du secteur commercial existant et de l'intersection Louis XIV/Bastien où se trouve le gros Hector. Il n'est pas souhaité que des commerces soient implantés si loin à l'est. Dans la planification du secteur, il est prévu de faire certains ajustements au zonage pour assurer une meilleure cohabitation des usages entre les industries, les résidences et les autres types d'activités. Le projet de ce soir répond à cette planification. Il y aura éventuellement des révisions du zonage pour l'ensemble du secteur.*

Nombre d'interventions

4 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

19 décembre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Autoriser les commerces au rez-de-chaussée dans une zone du boulevard Louis-XIV

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21606Ha, R.C.A.2V.Q. 392 (160, boulevard Louis-XIV, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Activité de participation publique



Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 19 décembre 2024 au 8 janvier 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de l'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Description du projet et principales modifications

Un propriétaire souhaite construire un nouveau bâtiment résidentiel et commercial. Le projet est conforme aux normes en vigueur dans la zone (hauteur, marges, nombre de logements, etc.). Toutefois, les usages commerciaux n'y sont pas permis.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'autoriser des usages commerciaux dans ce secteur du boulevard Louis-XIV, à l'est de l'intersection avec la rue Boyer. D'autres modifications sont aussi proposées.

Principales modifications réglementaires

Créer une nouvelle zone (21630Hb) à même la zone existante (21606Ha) et y reconduire les règles en vigueur. Dans la nouvelle zone (21630Hb) :

- Permettre les services administratifs, la vente au détail, la restauration et les cliniques médicales sans hébergement au rez-de-chaussée (ces activités s'inscrivent dans le type d'activités retrouvées sur l'artère);
- Modifier la marge avant pour permettre une gradation de l'implantation des bâtiments.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=758>

Participation

Conseillère municipale :

Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource :

Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

Un citoyen a apporté des commentaires et posé des questions.

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un résident de la rue de Bogota soumet le commentaire suivant :

« Lorsque je circule sur le boulevard Bastien/Louis XIV entre Wendake et Charlesbourg je croise deux pâtés de maison résidentiels, les 3 suivants sont commerciaux, ensuite on retourne au résidentiel et de nouveau au commercial, etc. Je trouve qu'il n'y a pas d'harmonie sur cette artère. Est-ce que vous pouvez m'expliquer la vision de la Ville pour cette artère importante pour le quartier Neufchâtel-Lebourgneuf ? »

Réponse de la Ville : « La vision de la Ville au niveau de la planification du développement urbain se reflète dans le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD). Les secteurs traversés par les boulevards Bastien et Louis-XIV ont l'une ou l'autre des deux vocations urbaines suivantes telles qu'identifiées au PDAD : « résidentielle » ou « mixte » (commercial et résidentiel). Ainsi, le tronçon du boulevard Bastien allant de la rue Valvue jusqu'à la rue de la Farinière est identifié comme ayant une vocation « mixte ». Ce secteur correspond au cœur de l'ancienne paroisse Saint-André de Neufchâtel où l'on y retrouve des commerces, l'église, l'école, le parc Saint-André et d'autres équipements. Les bâtiments résidentiels y sont aussi autorisés puisque l'objectif est de favoriser une cohabitation des usages. Le tronçon allant de la rue de la Farinière jusqu'à la rue du Fenil a une vocation résidentielle. Le tronçon situé entre la rue de la Farinière et le boulevard Pierre-Bertrand a également une vocation « mixte ». Enfin le tronçon situé entre le boulevard Louis-XIV et l'autoroute Laurentienne a une vocation uniquement commerciale du côté nord, et résidentielle du côté sud. On peut attribuer le

manque d'harmonie à différents facteurs, comme le facteur historique dû à l'évolution des quartiers depuis leur apparition, au fait que le PDAD a été adopté en 2005 prévoyant que des bâtiments commerciaux et résidentiels peuvent cohabiter dans les secteurs « mixtes » et aussi à la présence de bâtiments protégés par droits acquis. »

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

9 janvier 2025

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications