

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT LES SAULES

QUARTIER DUBERGER-LES SAULES

ZONE VISÉE : 22617IP

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

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE N° 01

N° SDORU 2018-01-006

VERSION DU 06 MARS 2018

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE **22617IP** SE LOCALISE AU SUD DE L'EMPRISE FERROVIAIRE, À L'EST DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA, AU NORD DE L'AUTOROUTE CHAREST ET À L'OUEST DE L'AVENUE SAINT-SACREMENT.

(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Signature du sommaire décisionnel | 13 avril 2018 |
| Conseil d'arrondissement | 24 avril 2018 |

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 22617Ip se trouve dans le quartier Duberger-Les Saules, district Les Saules. Le sud de la zone fait partie du territoire du conseil de quartier de Saint-Sauveur, alors que le nord de la zone se trouve sur le territoire du conseil de quartier Duberger-Les Saules.

Cette zone 22617Ip, qui fait partie du parc industriel Duberger, se localise plus particulièrement entre l'emprise ferroviaire au nord et l'autoroute Charest au sud, comme indiqué sur le plan à l'annexe 1.

Lors d'une demande de permis en décembre 2016 pour installer une enseigne pour un centre de conditionnement physique (Centre Élite Factor) dans un des locaux de l'immeuble commercial localisé au 399 rue Jacquard, la section des Permis et inspections de l'arrondissement a constaté que les activités, faisant partie des usages du groupe C3 *Lieu de rassemblement*, ne sont pas autorisées dans la zone 22617Ip concernée. Dans le but de régulariser les activités dudit local, les gestionnaires de ce centre de conditionnement physique demandent à l'Arrondissement de modifier la réglementation d'urbanisme (R.C.A.2V.Q. 4) pour leur local. Le bâtiment se situe sur le lot numéro 1 736 305 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

Après analyse et discussions, le conseil d'arrondissement s'est montré favorable à une telle modification et demande à la Division de la gestion du territoire de procéder. Après analyse, la Division recommande d'autoriser le groupe d'usages C3 *Lieu de rassemblement*, mais seulement dans une partie de la zone 22617Ip. La proposition retenue consiste à créer une nouvelle zone à même la zone 22617Ip, plus limitative en termes d'étendue, et de prévoir dans celle-ci, en plus du groupe C3, certains groupes d'usages appropriés en fonction de la nature des bâtiments en place et des objectifs poursuivis par l'Arrondissement en bordure des grands axes présents sur le territoire, dont l'autoroute Robert-Bourassa en fait partie intégrante. Ainsi, la proposition de création de cette nouvelle zone 22628Cc permet de limiter les impacts sur la vocation industrielle principale de ce secteur, puisque ce groupe d'usages comprend, notamment, l'ensemble des activités liées à la culture, au divertissement, aux loisirs et au volet communautaire. La nouvelle zone peut être visualisée à l'annexe 2.

Il est question d'autoriser, dans cette nouvelle zone 22628Cc, des activités commerciales de détail et services, administratives, industrielles légères et également génératrices d'entreposage. Dans ces deux derniers cas, il est important de noter que l'entreposage extérieur ne sera pas autorisé. De plus, en lien avec ce dernier élément, certains usages liés aux entreprises de construction, de transport, de déneigement et d'aménagement paysager seront exclus de la nouvelle zone, ne soutenant pas les objectifs d'amélioration de la qualité visuelle en périphérie des espaces industriels du territoire longeant les grands axes. Des normes liées au gabarit et à l'architecture des bâtiments et à leur implantation, de même qu'un cadre

normatif touchant le stationnement et l'affichage sont également proposées. Comme ce secteur est en majorité construit, des normes touchant la gestion des droits acquis font finalement partie de la proposition. Le tout, tel qu'indiqué dans la partie suivante.

En parallèle de cette modification, la Division désire profiter de la présente demande pour procéder à trois autres modifications dans le secteur immédiat.

- **Première**

La première modification concerne également le bâtiment situé au 399, rue Jacquard; soit le même bâtiment dans lequel le centre de conditionnement physique Élite Factor occupe l'un des locaux. Une entreprise de loisirs offrant des activités liées au lancer de la hache récréatif désire s'implanter dans un local vacant de l'immeuble. L'entreprise, qui opère deux succursales ailleurs au Québec (au centre-Ville de Montréal et au quartier Dix30 de Brossard), cherche à s'implanter dans la Ville de Québec.

Le lancer de la hache se veut une activité de divertissement assez présente en Ontario et dans les autres provinces plus à l'ouest, mais qui gagne en popularité au Québec. C'est pourquoi l'entreprise de Montréal désire poursuivre une expansion ailleurs en province. Dans les locaux situés à Montréal, les activités offertes dans un environnement sécuritaire consistent au lancer de la hache de façon individuelle ou en groupe, ou qui se déroule lors d'événements particulier tels que des compétitions organisées tous les mois et des tournois. Toutes les activités sont supervisées par des instructeurs, qui fournissent également de la formation.

Au *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, les activités de loisirs font partie du groupe *C3 Lieu de rassemblement*, comprenant entre autres le centre de conditionnement physique Elite Factor. Toutefois, en raison de ses caractéristiques propres, le lancer de la hache fait partie des activités répondant à la description de l'usage « *salle de tir* ». En vertu de l'article 104 de ce règlement, *une salle de tir; à l'exception du tir à l'arc et de fléchettes*; ne fait partie d'aucune classe ou groupe d'usages. Pour que cet usage puisse être autorisé dans une zone, il doit être inscrit à la grille de spécifications de cette zone à titre *d'usage spécifiquement autorisé*.

Afin de permettre à l'entreprise d'exercer les activités qu'elle prévoit offrir à l'intérieur du bâtiment situé au 399, rue Jacquard, une modification au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, s'avère requise. Il est proposé par l'Arrondissement d'autoriser l'usage « *salle de tir* », à l'intérieur de la nouvelle zone projetée 22628Cc, cette zone se localisant à l'intérieur d'un parc industriel et loin de tout milieu résidentiel.

- **Deuxième**

La deuxième demande à intégrer à celle de Elite Factor concerne particulièrement le lot contigu au sud de celui du 399, rue Jacquard. L'entreprise Matrec possède deux bâtiments (2222 et 2244 rue Lavoisier) pour ses activités de récupération et de tri de matériaux secs. Or, l'accès ouest vers le bâtiment du 2244 se localise sur le lot numéro 3 780 822-P2 du Cadastre du Québec, lequel se situe dans la zone voisine 22617Ip. Afin d'englober l'ensemble des activités de l'entreprise dans une seule zone, il est proposé d'agrandir la zone 22622Ip à même une partie de la zone 22617Ip, soit celle correspondant au lot numéro 3 780 822-P2. La proposition peut être visualisée à l'annexe 3.

- **Troisième**

Enfin, la troisième modification intégrée à celle de la rue Jacquard concerne un des groupes d'usages présents dans la grille de spécifications de la zone 22617Ip concernée. Ce groupe d'usages, *R1 Parc*, concerne les activités liées à un parc de voisinage-détente (comprenant jeux d'eau, jeux d'enfants et parc à chien) ou d'un jardin communautaire. Ce groupe d'usages R1 a été intégré à l'ensemble des zones de la Ville lors de l'exercice d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme actuelle, en vigueur depuis 2009. Il est à noter que les usages de ce groupe n'étaient pas présents dans les zones des espaces industriels dans l'ancienne réglementation d'urbanisme (VQZ-3).

Devant le phénomène de raréfaction des espaces industriels à l'échelle de la Ville, celle-ci n'a pas l'intention d'y aménager un parc public à l'intérieur des parcs industriels entièrement construits, comme c'est le cas pour le parc industriel Duberger concerné. Une réflexion globale concernant l'ensemble des parcs et espaces industriels sera mise de l'avant par le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ) concernant la présence du groupe R1. Toutefois, à l'heure actuelle, il a été jugé préférable de procéder de manière ponctuelle, selon les paramètres et caractéristiques de chaque demande qui sera acheminée à la Ville. Dans le cas de la présente demande, il est donc proposé de retirer le groupe d'usages *R1 Parc* de la zone 22617Ip concernée.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, 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

MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q22Z01 :

- **EN CRÉANT LA NOUVELLE ZONE 22628Cc À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 22617IP QUI EST RÉDUITE D'AUTANT.**
- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 22622IP À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 22617IP QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, AFIN D'Y ENGLOBER LE LOT NUMÉRO 2 780 822-P2 DU CADASTRE DU QUÉBEC.**

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À INSÉRER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA NOUVELLE ZONE 22628Cc, DONT VOICI LES SPÉCIFICATIONS :

Usages autorisés

- Groupes d'usages :

Ajouter :

C1 Services administratifs.
C2 Vente au détail et services.
C3 lieu de rassemblement.
C40 Générateur d'entreposage.
I2 Industrie artisanale.
I3 Industrie générale.

- Usages particuliers :

- Usage spécifiquement autorisé :
- *Une salle de tir.*

Usage spécifiquement exclu :

Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction.
Une entreprise de construction spécialisée.
Une entreprise de déneigement.
Une entreprise d'aménagement paysager.
Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport.

Bâtiment principal

- Dimensions :

Largeur minimale : 60%
Hauteur minimale : 6,5 m

- Implantation :

Marge avant : 10 m
Marge latérale : 4,5 m
Largeur combinée des cours : 9 m
Marge arrière : 15 m
POS : 25%
Pourcentage d'aire verte minimale : 15%

- Normes de densité :

I-3 0 E e

- Matériaux de revêtement :

Matériaux prohibés : Enduit : stuc ou agrégat; Clin de fibre de bois; Clin de bois; Vinyle.

- Dispositions particulières :

Un minimum de 25% de la façade doit être vitrée – article 692.

La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de six mètres – article 351.

Stationnement

- Type : Général

Gestion des droits acquis

- Construction dérogatoire :

Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 895.

Enseigne

- Type : 6 Commercial

- Dispositions particulières :

Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot – article 828.

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À RETIRER DE LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 22617IP, COMME VOICI :

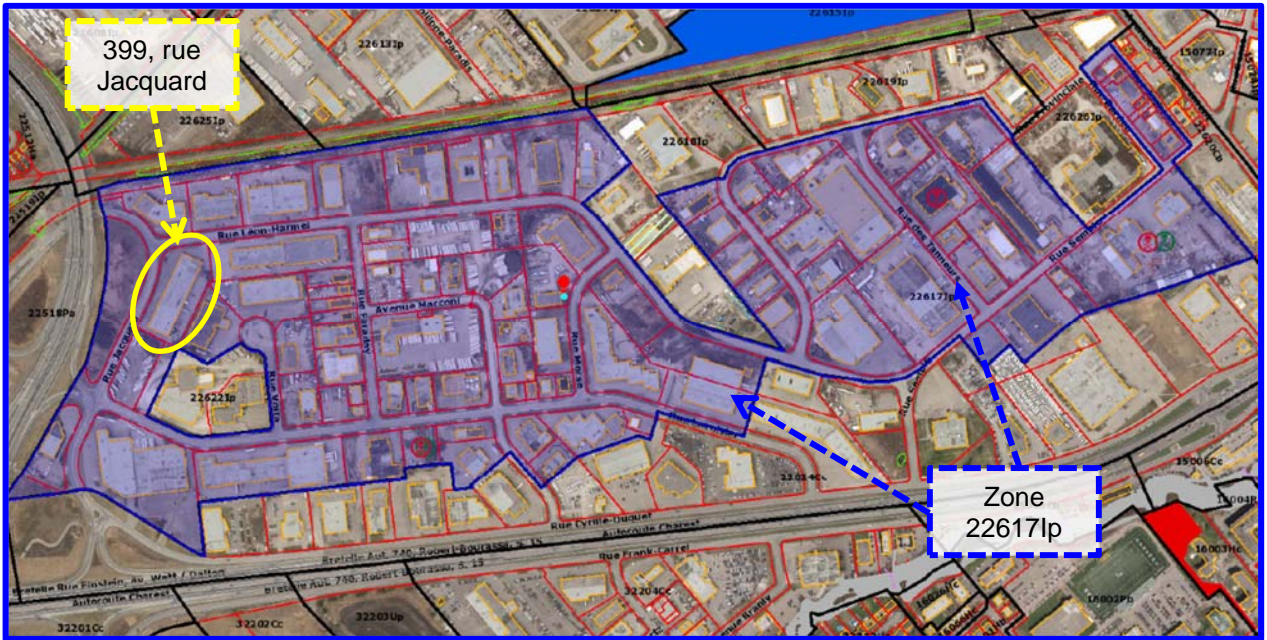
Usages autorisés

- Groupes d'usages :

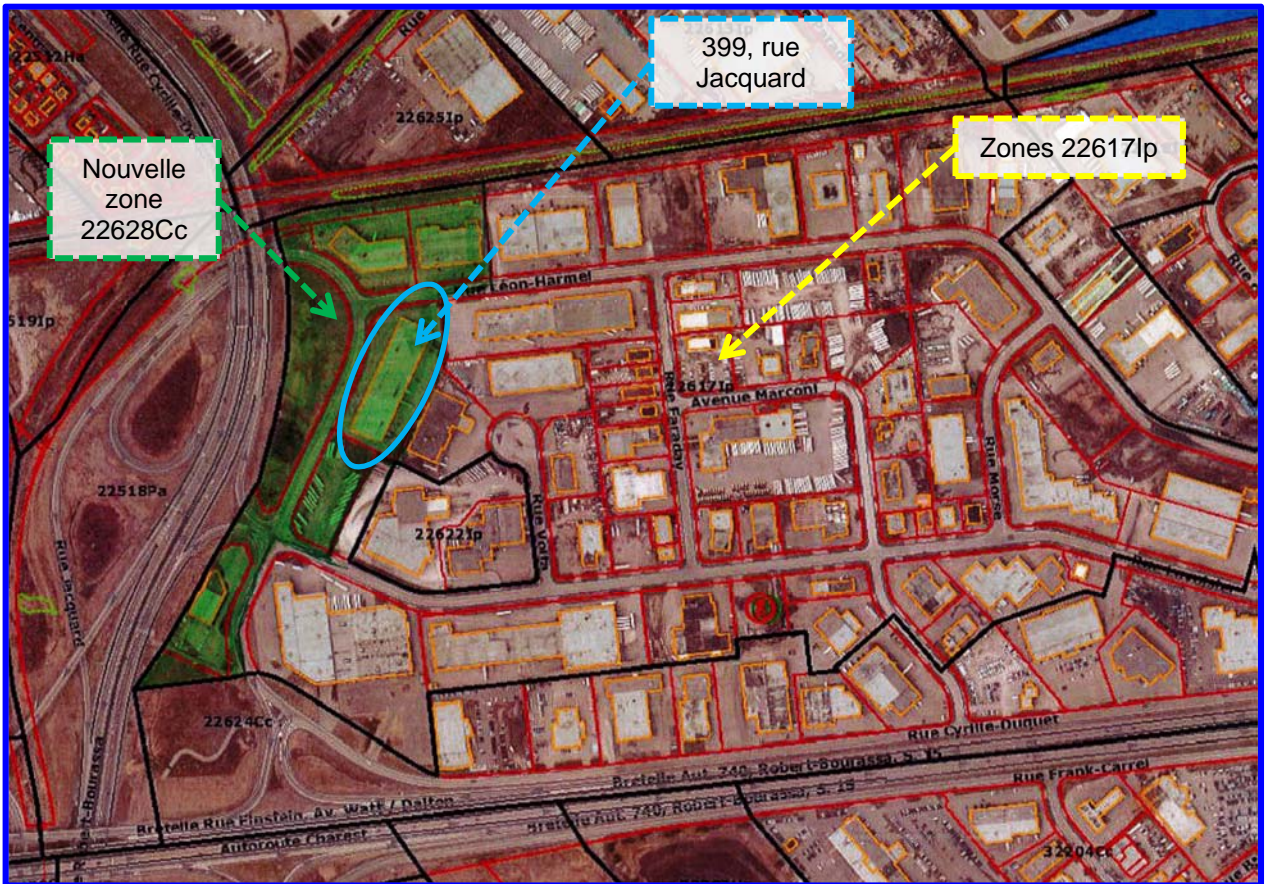
Retirer :

R1 Parc.

ANNEXE 1 : LOCALISATION DE LA ZONE 22617IP



ANNEXE 2 : NOUVELLE ZONE 22628CC



ANNEXE 3 : LOCALISATION DE LA ZONE 22622IP ET DE LA PARTIE DE LOT CONCERNÉE (MATREC)

