

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT LES SAULES

QUARTIER DUBERGER-LES SAULES

ZONE VISÉE : 22604Cb

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

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE SYNTHÈSE

Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22604Cb

R.C.A.2V.Q. 240

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE **22604Cb** SE LOCALISE AU NORD DU BOULEVARD WILFRID-HAMEL, À L'EST DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA, AU SUD DE LA RIVIÈRE SAINT-CHARLES ET À L'OUEST DU CIMETIÈRE SAINT-CHARLES.

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 22604Cb est située dans le quartier Duberger-Les Saules, district Les Saules.

Un projet de requalification d'un site, comprenant la démolition et la reconstruction d'un bâtiment sur un lot et la construction d'un nouveau bâtiment sur un lot vacant voisin, a été présenté à l'Arrondissement des Rivières. Ce projet se localise sur les lots 1 738 063 et 1 738 176 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, et correspondant aux adresses 1950 et 2000, boulevard Wilfrid-Hamel. Ces lots, situés à l'intersection de la rue Côté tout juste à l'est de l'autoroute Robert-Bourassa, font partie de la zone 22604Cb, comme indiqué sur le plan à l'annexe 1.

Un premier bâtiment, d'une hauteur de deux étages et qui doit être implanté sur le lot du 1950, boulevard Wilfrid-Hamel, propose une vocation commerciale (groupe d'usages *C2 Vente au détail et services*) et de bureaux (groupe d'usages *C1 Administration*). Il est également demandé par les propriétaires du terrain de pouvoir aménager des cases de stationnement en façade du bâtiment, du côté du boulevard Wilfrid-Hamel.

Après analyse, la Division de la gestion du territoire propose de retirer la note de la grille relative à l'article 604, laquelle indique que « *l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé* ». Toutefois, le retrait de cette note permet tout de même de respecter les objectifs de trame construite rapprochée en bordure des grandes artères de consolidation du territoire. Comme la grille de spécifications de la zone 22604Cb prévoit une règle d'insertion à la marge avant, le bâtiment ne peut être implanté à plus de 3 mètres de la marge de recul avant prévue, qui est établie à 11 mètres. Le bâtiment peut donc être implanté à un maximum de 14 mètres de la marge avant. Ce qui laisse suffisamment d'espace pour aménager une aire de stationnement, respectant un dégagement de 4 mètres de la ligne avant de lot, composée d'une allée de circulation unidirectionnelle (largeur de 4 mètres) et d'une rangée de cases à 45°, d'une profondeur de 5,75 mètres, pour un total de 13,75 mètres. Tout à fait, conforme à la règle d'insertion prévue à la grille 22604Cb.

Il est également demandé d'augmenter la superficie maximale établie à 500 m² pour un établissement faisant partie du groupe *C1 Services administratifs*. La Division propose de modifier cette superficie de 500 m² pour indiquer la densité qui s'appliquera lorsque le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'Agglomération de Québec sera en vigueur, soit 1 500 m² par bâtiment. La densité maximale prescrite à la zone concernée par le Règlement R.A.V.Q. 919, établie actuellement à 1 100 m², continuera toutefois de s'appliquer pour une

demande de permis, jusqu'à l'application légale de la densité prescrite au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec.

Finalement, le projet prévoit une garderie dans ce bâtiment, pouvant desservir à la fois les employés du site et une clientèle externe. Comme le groupe d'usages concerné, soit le groupe *P3 Établissement d'éducation et de formation*, n'est pas autorisé dans la zone 22604Cb, les promoteurs demandent qu'il puisse l'être. Il est à noter que le groupe P3 désigne également l'ensemble des établissements scolaires des niveaux primaire et secondaire. Dans le but d'éviter les projets d'écoles secondaires de grande envergure, lorsque le groupe P3 est ajouté à une grille de spécifications, une note est automatiquement ajoutée à cette grille, laquelle indique que sont exclus les *établissements d'enseignement secondaire de plus de 12 000 mètres carrés*.

Le deuxième bâtiment, devant être implanté sur le lot du 2000, boulevard Wilfrid-Hamel, possédera une vocation d'espaces de restauration (groupe d'usages *C20 Restaurant*). Or, ce dernier groupe d'usages n'est pas autorisé dans la zone 22604Cb. Les promoteurs du projet de développement demandent donc que soient ajoutés à la grille de spécifications de cette zone les usages du groupe *C20 Restaurant*. Après analyse de l'ensemble des paramètres de la demande, la Division de la gestion du territoire recommande d'ajouter ce groupe d'usages concerné dans la grille de spécifications concernée.

En conclusion, la Division considère que les modifications proposées amènent peu d'impacts dans ce secteur et que la réalisation du projet dans son ensemble viendra améliorer de beaucoup le cadre bâti de ce secteur qui en a passablement besoin. La Division recommande donc au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec les modifications demandées par les promoteurs de ce projet.

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 L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 22604CB, DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

Usages autorisés

Ajouter :

Le groupe d'usages *C20 Restaurant*.

Le groupe d'usages *P3 Établissement d'éducation et de formation*.

Modifier :

La superficie maximale de plancher de 500 m² par établissement sur la ligne du groupe d'usages *C1 Services administratifs* pour y inscrire 1 500 m².

• Usages particuliers :

Ajouter :

Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés comme « Usage spécifiquement exclu ».

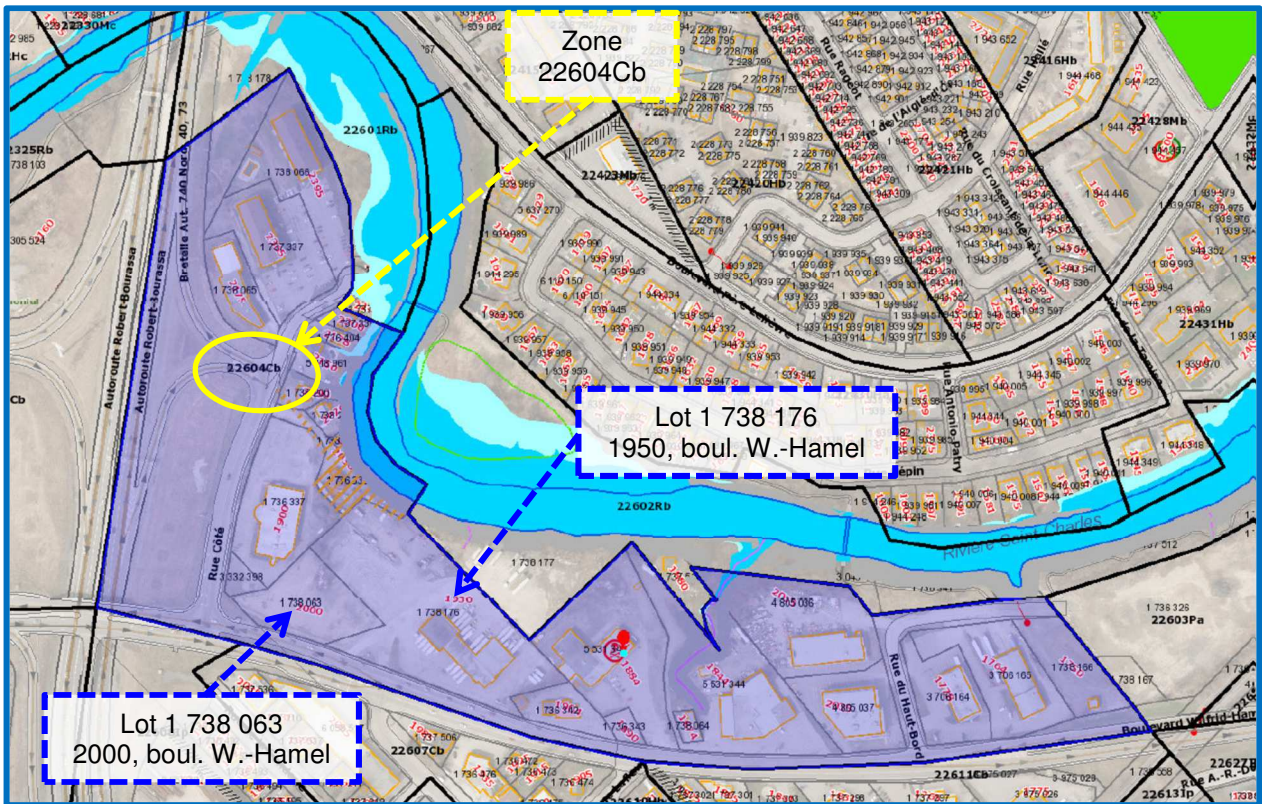
Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

Dispositions particulières

Retirer :

La mention relative à l'article 634 : «*L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé*».

ANNEXE 1 : LOCALISATION DE LA ZONE 22604Cb



ANNEXE 2 : ÉLÉMENTS À MODIFIER DANS LA GRILLE DE SPÉCIFICATION ACTUELLE DE LA ZONE 22604Cb

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher					
C1	Services administratifs			par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble		
C2	Vente au détail et services			500 m ²					
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES				Superficie maximale de plancher					
C32	Vente ou location de petits véhicules			par établissement	par bâtiment		Projet d'ensemble		
C33	Vente ou location de véhicules légers								
C35	Lave-auto								
C36	Atelier de réparation								
C37	Atelier de carrosserie								
COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE				Superficie maximale de plancher					
C40	Générateur d'entreposage			par établissement	par bâtiment		Projet d'ensemble		
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher					
P6	Établissement de santé avec hébergement			par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble		
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher					
I3	Industrie générale			par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble		
RÉCREATION EXTÉRIÈRE									
RI	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un logement est associé à certains usages - article 194 La hauteur maximale d'entreposage extérieur pour le type D est de dix mètres - article 154							
Usage spécifiquement exclu :		Un centre d'hébergement et de soins de longue durée accueillant plus de 65 personnes							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	3 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		60 %		7,5 m / 13 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
		11 m	7,5 m	15 m		6 m	20 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CD/Su 0 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		0 log/ha		0 log/ha	
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Matériaux prohibés :							
		Enduit : stuc ou agrégé exposé							
		Vinyle Clin de fibre de bois Clin de bois							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
Un lave-auto ne peut s'implanter qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un immeuble abritant un ou des logements - article 373									
Un immeuble abritant un ou des logements ne peut s'implanter qu'à une distance minimale de 50 mètres d'un lave-auto - article 373									
Un minimum de 25% de la superficie d'une façade doit être vitrée - article 692									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634									