



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

DISTRICT VANIER-DUBERGER

QUARTIER QUARTIER DUBERGER-LES SAULES

ZONES VISÉES : 22427Mb

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

RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE

Fiche n°1

N° SDORU 2019-02-017

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

LA ZONE 22427Mb EST APPROXIMATIVEMENT DÉLIMITÉE AU NORD PAR LA RUE DU PORT-LOUIS, À L'EST PAR LES LOTS 2 325 951 ET 5 033 552, AU SUD PAR LE BOULEVARD PÈRE-LELIÈVRE ET À L'OUEST PAR LA RUE DU GARDENIA.

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification (Usage conditionnel)
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le requérant, propriétaire d'un bâtiment commercial situé au 650, boulevard Père-Lelièvre, demande à l'Arrondissement des Rivières de procéder à une modification à la réglementation d'urbanisme afin de permettre l'entreposage de véhicules automobiles sur son terrain, constitué des lots 5 292 672-P2 et 5 292 672-P1.

Le site visé par l'entreposage occuperait la majeure partie du lot vacant 5 292 672-P2 et une partie du lot 5 292 672-P1, adjacent au premier. Ce site regroupait les lots 1 944 385, 2 325 951 et 5 033 552 lorsque la Ville en était propriétaire. Le requérant a acquis ces lots en 2012 dans le but de les occuper à des fins commerciales. Or, une conduite pluviale traverse en son centre la partie du lot visé, ce qui rend difficile la construction d'un bâtiment d'un côté ou de l'autre de l'emprise de cette conduite. D'ailleurs, le requérant en a fait la démonstration en déposant à l'ancienne Division de la gestion du territoire un plan d'implantation dans le cadre d'une demande de renseignements préliminaires en 2015 pour un éventuel projet immobilier.

Le requérant a déposé par la suite une demande de modification à la réglementation d'urbanisme afin d'y permettre l'aménagement d'un terrain d'exercice pour la pratique de motos (école de conduite). Toutefois, celle-ci a été refusée par le conseil d'arrondissement en juillet 2014 (réf : résolution CA2-2014-0169; sommaire décisionnel A2GT2014-072) à cause de l'impact sonore que pouvait occasionner l'exercice d'un tel usage sur le milieu construit avoisinant.

Cherchant à rentabiliser son acquisition de 2012, le requérant a conclu une entente avec un concessionnaire automobile et revient cette fois avec la présente demande de modification à la réglementation d'urbanisme. Dans les zones 22427Mb, 23011Pb et 23012Cb où se situe sa propriété, le groupe d'usages *C33 vente ou location de véhicules légers* n'est pas autorisé.

Le site visé par l'entreposage a ceci de particulier qu'il est traversé par la limite administrative des quartiers de Vanier et de Duberger-Les Saules, ce qui a pour effet, sur le plan cartographique, de ne pouvoir agrandir la zone 23012Cb à même une partie de la zone 22427Mb, car ces deux zones appartiennent à deux plans de zonage liés à des quartiers différents (Vanier et Duberger-Les Saules).

Le milieu construit dans lequel s'intègre l'entreposage de véhicules automobiles, dont la présence d'habitations à proximité du site visé, présente deux enjeux que doit prendre en compte l'exercice de cet usage :

- 1- La compatibilité entre les usages résidentiels et cet entreposage. Pour cela, il importe d'assurer la mise en place de mesures de mitigation ayant pour effet de réduire au maximum les impacts que pourraient avoir les activités liées à l'entreposage de véhicules automobiles sur le milieu urbain avoisinant.
- 2- L'intégration du terrain qui accueillera l'entreposage des véhicules automobiles. Sur ce point, cet enjeu consiste à minimiser la présence visuelle de l'aire d'entreposage perçue depuis le boulevard Père-Lelièvre, compte tenu du faible caractère structurant de ce type d'usage eu égard aux objectifs liés à la consolidation urbaine de ce boulevard.

Face à ces deux enjeux, la Division de la gestion territoriale propose au conseil d'arrondissement le recours à un « usage conditionnel » comme instrument d'urbanisme réglementaire plutôt qu'à un amendement au

zonage dit « traditionnel ». Une telle réglementation d'urbanisme permet d'assujettir l'exercice d'un usage et son implantation à des conditions plutôt qu'uniquement à des normes. Les conditions, bien spécifiques au projet d'entreposage, sont définies dans une résolution adoptée par le conseil d'arrondissement, suivant la recommandation du comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement. Plus précisément, l'évaluation d'une demande d'autorisation d'usage conditionnel est effectuée par le comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement, sur la base des critères prévus au règlement tel que proposé par la présente. Dans le cas précis de ce projet d'entreposage, le règlement proposé prévoit, parmi les critères d'évaluation, des mesures de mitigation comme un aménagement paysager adéquat, en réponse aux deux enjeux énumérés précédemment.

Par conséquent, il est 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

Usage conditionnel :

L'ajout de l'article suivant :

« **290.2.** Lorsque la mention « L'entreposage extérieur de véhicules automobiles dont le poids nominal brut est de moins de 4 500 kg - articles 287 et 290.2 - Arrondissement des Rivières » est inscrite à la grille de spécifications en vertu de l'article 287, l'entreposage extérieur de véhicules automobiles dont le poids nominal brut est de moins de 4 500 kg, sans qu'un usage de vente ou de location de ce type de véhicules ne soit exercé sur le lot sur lequel est aménagée l'aire d'entreposage, peut être autorisé à titre d'usage conditionnel.

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé dans cette mention est faite selon les critères suivants :

- 1° l'usage conditionnel est compatible avec les caractéristiques physiques du milieu environnant du lot visé par la demande;
- 2° les impacts visuels de l'usage conditionnel sur le milieu construit environnant sont minimisés par des mesures d'atténuation adaptées afin que, notamment, les véhicules entreposés ne soient pas visibles d'une voie de circulation publique ou d'un lot construit adjacent. Les mesures d'atténuation peuvent être un écran végétal, une clôture, une butte-écran ou une combinaison de celles-ci;
- 3° les mesures d'atténuation sont durables et peuvent aisément être entretenues;
- 4° l'aire d'entreposage est située à une distance qui assure la sécurité des usagers d'une voie de circulation publique;
- 5° les accès à l'aire d'entreposage sont aménagés de façon à assurer la sécurité de ses usagers;
- 6° le système d'éclairage de l'aire d'entreposage est orienté vers le sol et conçu de manière à réduire la pollution lumineuse sur les lots construits adjacents. ».

Grille de spécifications de la zone 22427Mb :

Usage conditionnel :

Ajouter la mention « L'entreposage extérieur de véhicules automobiles dont le poids nominal brut est de moins de 4 500 kg - articles 287 et 290.2 - Arrondissement des Rivières ».

ANNEXE 3 : GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ACTUELLE

ZONE 22427MB

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

En vigueur le 2010-01-05

R.C.A.2V.Q. 4

22427Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation				Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	3	0					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée		Maximum							
		3	0	0					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation				Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment					
C1 Services administratifs									
C3 Lieu de rassemblement									
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation				Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment					
P2 Équipement religieux									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE					Localisation				Projet d'ensemble
		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 %		5.5 m		9 m			
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Isolé 3 logements		8 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	9 m		7.5 m	25 %	20 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
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 2 E f		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 1,5 mètre - article 351							
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							
ENSEIGNE									
TYPE		Type 4 Mixte							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798							
		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							