

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21402HA ET 21403HB

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

RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE

FICHE SYNTHÈSE

**Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des
Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21402Ha et 21403Ha**

R.C.A.2V.Q. 172

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

LA ZONE 21402HA EST LOCALISÉE APPROXIMATIVEMENT AU NORD DU RUISSEAU BEAUDOIN, À L'EST DU BOULEVARD SAINT-JACQUES, À L'OUEST DE LA RUE DE BOSTON ET AU SUD DE L'AVENUE CHAUVEAU.

LA ZONE 21403HB EST LOCALISÉE APPROXIMATIVEMENT AU SUD DE L'AVENUE CHAUVEAU, À L'EST DU BOULEVARD SAINT-JACQUES, À L'OUEST DU BOULEVARD ROBERT-BOURASSA ET AU NORD DE LA RUE RIVE-BOISÉE NORD DANS SA PARTIE LONGEANT L'EMPRISE DE LA LIGNE DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE.

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le requérant sollicite l'Arrondissement afin de modifier la réglementation d'urbanisme dans le but de permettre la réalisation d'un projet résidentiel de plus haute densité à l'intersection du boulevard Saint-Jacques et de l'avenue Chauveau.

Situé dans le quadrant sud-est de cette intersection, le terrain visé regroupe les lots 1 019 637 et 1 019 638 du cadastre du Québec et se localise à l'intérieur des zones 21402Ha et 21403Hb. Plus précisément, le lot 1 019 637 se trouve entièrement dans la zone 21402Ha, alors que le lot 1 019 638 est situé dans la zone 21403Hb (voir la localisation des lots en annexe 2).

La zone 21402Ha autorise des bâtiments résidentiels de faible densité (un ou deux logements dans un bâtiment de type isolé) et regroupe les propriétés longeant, suivant un axe nord-sud, le côté est du boulevard Saint-Jacques. La zone s'étend depuis l'intersection de la rue de la Rive-Boisée Sud et remonte jusqu'au lot 1 019 637 faisant partie du projet du requérant. La deuxième, la zone 21403Hb, se situe dans l'axe est-ouest et comprend les immeubles situés au sud de l'avenue Chauveau, allant du lot 1 019 638 faisant partie du terrain visé jusqu'au croisement du boulevard Robert-Bourassa, sans toutefois inclure le terrain occupé par l'immeuble résidentiel L'Aristocrate. La zone 21403Ha autorise des bâtiments de type isolé de 6 à 8 logements. Les bâtiments situés dans cette zone sont implantés suivant deux rangées dans le sens est-ouest, la première rangée de bâtiment bordant l'avenue Chauveau et la deuxième bordant des segments des rues de Boston et de Bilbao.

Ces axes nord-sud et est-ouest que représentent le boulevard Saint-Jacques et l'avenue Chauveau constituent des axes de développement et de structuration du territoire important de l'arrondissement des Rivières. D'ailleurs, le Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville (PDAD) identifie l'avenue Chauveau comme étant l'une des grandes artères de consolidation urbaine. Les objectifs poursuivis dans cette optique visent notamment à augmenter la densité d'occupation et à améliorer le cadre bâti en bordure de ces axes. Au niveau de la réglementation d'urbanisme, les moyens utilisés par exemple, favorisent l'insertion de lots ou de bâtiments, facilitent l'agrandissement de bâtiments existants et autorisent des bâtiments de plus grand gabarit. L'objectif de consolidation urbaine le long de l'avenue Chauveau participe également aux principes de développement et de mobilité durables pour lesquels la densification contribue à développer et rentabiliser le réseau de transport en commun. D'ailleurs, un tracé projeté d'un futur parcours Métrobus emprunte l'avenue Chauveau à l'endroit du terrain visé.

Le terrain présente une configuration irrégulière avec l'un de ses quatre coins qui est tronqué, soit celui qui borde l'intersection de l'avenue Chauveau et du boulevard Saint-Jacques. Il s'avère que les premiers concepts d'aménagement soumis par le promoteur démontrent que le zonage actuellement établi, à

cause du coin tronqué du terrain visé, donnent un faible résultat face à l'objectif d'offrir un cadre bâti structurant au niveau de l'intersection du boulevard Saint-Jacques et de l'avenue Chauveau (voir le plan de la version d'octobre 2015 en annexe 1).

Considérant la localisation stratégique du terrain visé, de sa forme irrégulière, des contraintes liées à la réglementation de zonage actuelle et du milieu construit environnant, la Division est d'avis que seul un projet structurant de plus grande envergure peut contribuer à l'atteinte des objectifs d'urbanisme.

Le terrain visé se situe également à la rencontre de deux milieux de densités différentes, soit celui provenant du côté est, d'une densité moyenne à haute, qui s'accroît à l'approche du boulevard Robert-Bourassa, et celui de faible densité provenant du sud, le long du boulevard Saint-Jacques, autrefois rural. L'aménagement, l'implantation des bâtiments et leur gabarit respectif doit par conséquent assurer une transition douce des différentes densités d'occupation. Il y a lieu de prévoir des mesures de mitigation, tels que des dégagements suffisamment importants entre les bâtiments du projet et ceux des lots voisins, une gradation des hauteurs de bâtiments et de leurs volumes, ainsi que l'aménagement d'écrans visuels pour assurer l'intimité des résidents du projet, mais aussi ceux des propriétés limitrophes.

D'autre part, le terrain visé correspond au seul quadrant bâtissable au niveau de l'intersection de l'avenue Chauveau et du boulevard Saint-Jacques; les trois autres étant occupés par des terrains couverts par un zonage à dominante récréative (Parc Chauveau et bassin de rétention). Il importe donc de mettre en place un contrôle adéquat sur la qualité de ce projet de développement résidentiel.

Le projet bonifié, déposé en février 2016 (voir le plan en annexe 1), satisfait aux exigences de la Division en matière d'urbanisme en réponse aux objectifs fixés. Comparativement à la version du mois d'octobre, un bâtiment de 5 étages comptant 40 logements et localisé directement aux abords de l'intersection permet d'encadrer la rue et de réduire le nombre de cases en surface par l'aménagement d'un stationnement souterrain. Il s'agit d'ailleurs de l'une des « conditions gagnantes » du projet à l'égard duquel la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a émis un avis favorable. Au total, le projet compte 74 logements. Il se compose de 6 bâtiments, soit deux bâtiments de 8 logements sur 4 étages situé en front de l'avenue Chauveau, un bâtiment de 5 étages comptant 40 logements et localisé à l'angle des deux artères de circulation, un bâtiment de 6 logements sur 3 étages en front du boulevard Saint-Jacques et 2 autres bâtiments de 6 logements sur 3 étages chacun implantés au fond du lot 1 019 638.

Afin de permettre la construction du bâtiment situé à l'intersection de même que les 3 bâtiments de 6 logements, il est nécessaire d'apporter des modifications au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*. Premièrement, dans le but de forcer la construction du bâtiment de plus grand gabarit aux abords de l'intersection (épousant le tracé du coin tronqué du terrain), il est proposé de créer une nouvelle zone à même la zone 21403Hb (voir le plan de zonage proposé en annexe 3) et de fixer, à la grille de spécifications de la nouvelle zone un nombre minimal de logements à 40 pour un bâtiment de type isolé. Aussi, la hauteur maximale et le nombre maximal d'étages sont respectivement fixés à 17 mètres et 5 étages. Deuxièmement, pour la construction des 3 bâtiments de 6 logements, la zone 21403Hb est agrandie à même une partie de la zone 21402Ha pour y inclure le lot 1 019 637. Comme il y a deux bâtiments de 6 logements situés au fond du lot 1 019 638, il a lieu de retirer à la grille de spécifications de la zone 21403Hb la mention ayant pour effet de fixer une distance maximale de 1,5 mètre entre la marge avant (fixée à 6 mètres) et la façade principale d'un bâtiment principal. L'ensemble des modifications proposées est décrit en détail à la section suivante.

Sur la base des principes urbanistiques et des objectifs décrits précédemment, la Division recommande en conséquence de procéder à la modification réglementaire tel que proposé.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE NUMÉRO CA2Q21Z01 :

- **EN CRÉANT UNE NOUVELLE ZONE À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21403Hb QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, EN INCLUANT DANS LA NOUVELLE ZONE UNE PARTIE DU LOT 1 019 638 DU CADASTRE DU QUÉBEC (TEL QUE MONTRÉ SUR LE PLAN EN ANNEXE 1).**
- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21403Hb À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21402Ha QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, EN INCLUANT DANS LA ZONE 21403Hb AGRANDIE LE LOT 1 019 637 DU CADASTRE DU QUÉBEC (TEL QUE MONTRÉ SUR LE PLAN EN ANNEXE 1).**
- **EN AJOUTANT, À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE 21403Hb, UN ÉCRAN VISUEL D'UNE PROFONDEUR DE 2 MÈTRES LONGEANT LA LIMITE SUD DU LOT 1 019 637 ET LES LIMITES SUD ET EST DU LOT 1 019 638.**

INDIQUER, À LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA NOUVELLE ZONE, LES MÊMES PARAMÈTRES QUE CEUX DE LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE ACTUELLE 21403Hb, SAUF LES SUIVANTS :

- **EN INDIQUANT DANS LA SECTION INTITULÉE «USAGES AUTORISÉS» POUR LE GROUPE D'USAGE H1 LOGEMENT UN NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS ÉTABLI À 40 POUR LE**

TYPE DE BÂTIMENT «ISOLÉ».

- **EN SUPPRIMANT DANS LA SECTION INTITULÉE «USAGES AUTORISÉS» POUR LE GROUPE D'USAGE *H1 LOGEMENT* LE NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS POUR LE TYPE DE BÂTIMENT «ISOLÉ».**
- **EN INDIQUANT SUR LA LIGNE INTITULÉE « DIMENSIONS GÉNÉRALES » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL » UN NOMBRE MAXIMAL D'ÉTAGES ÉTABLI À 5.**
- **EN INDIQUANT SUR LA LIGNE INTITULÉE « DIMENSIONS GÉNÉRALES » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL » UNE HAUTEUR MAXIMALE ÉTABLIE À 17 MÈTRES.**
- **EN SUPPRIMANT DANS LA SECTION INTITULÉE «NORMES DE LOTISSEMENT» SOUS LA RUBRIQUE INTITULÉE « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » LA MENTION « LA LARGEUR MINIMALE D'UN LOT SUR LEQUEL DOIT ÊTRE IMPLANTÉ UN BÂTIMENT ISOLÉ EST DE 12,5 MÈTRES LORSQUE LA LIGNE AVANT DE LOT DE CE LOT EST COURBE ET POSSÈDE UN RAYON MAXIMAL DE 30 MÈTRES - ARTICLE 321 ».**

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21403Hb :

- **EN SUPPRIMANT DANS LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL », SOUS LA RUBRIQUE « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES », LA MENTION « LA DISTANCE MAXIMALE ENTRE LA MARGE AVANT ET LA FAÇADE PRINCIPALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL EST DE 1,5 MÈTRE – ARTICLE 351 ».**

Annexe 1 Plans du projet

Version déposée en octobre 2015

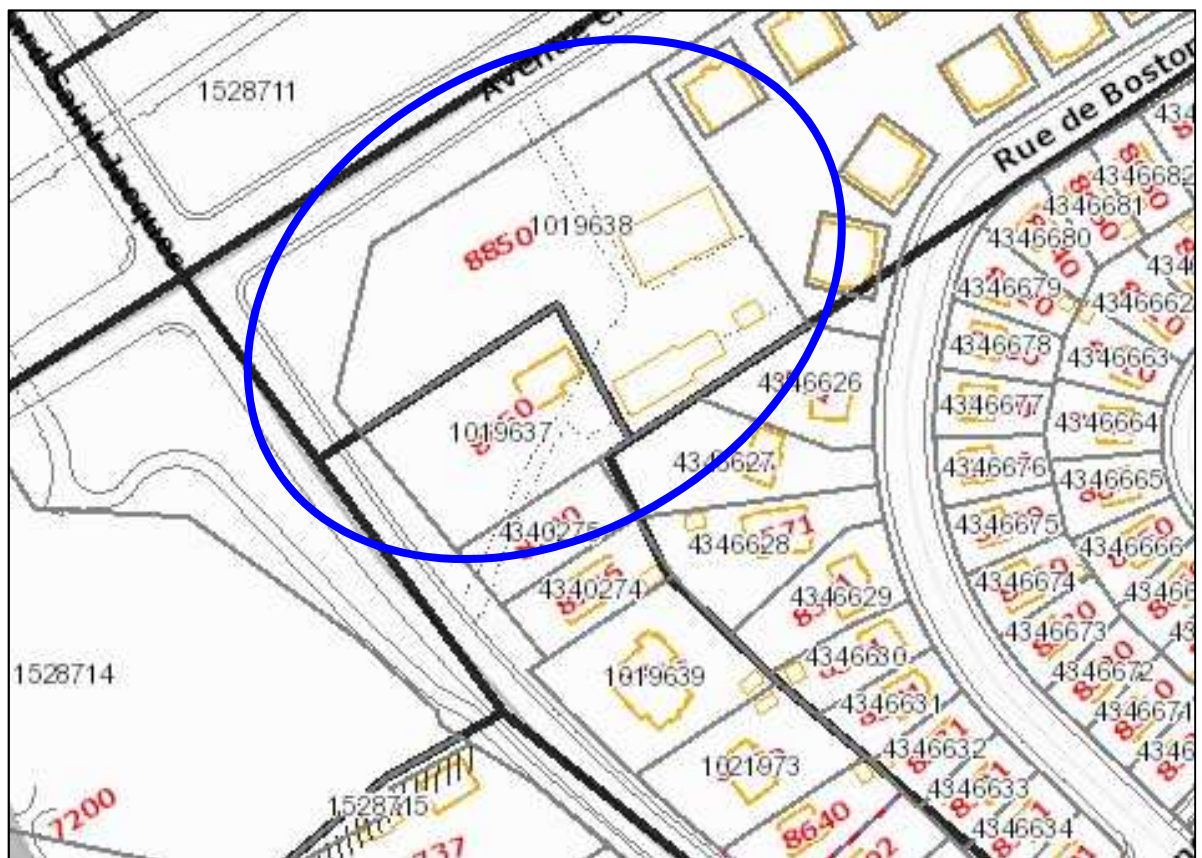


Version bonifiée février 2016



Annexe 2

Plan de zonage actuel



Modifications pour la zone 21403Hb

En vigueur le 2013-05-13

R.C.A.2V.Q. 78

21403Hb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment									
		Minimum		0		0				X	
		Maximum		8		0					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
NORMES DE LOTISSEMENT											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La largeur minimale d'un lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 12,5 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres - article 321											
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 +		
		10 m		8 m	12 m	3					
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		6.5 m	4.5 m	9 m		11 m		20 %	15 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ											
Ru 3 E f		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		15 log/ha					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT											
Pourcentage minimal exigé											
		Façade 50%		Mur latéral		Tous Murs					
		Bloc de béton architectural									
		Brique									
		Pierre									
		Panneau usiné en béton									
		Panneau de fibrociment									
		Matériaux prohibés :		Vinyle							
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 1 Général											

