

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21522Cb ET 21613Mb

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 aux zones 21522Cb et 21613Mb

R.C.A.2V.Q. 177

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE **21522Cb** EST SITUÉE À L'OUEST DU BOULEVARD PIERRE-BERTRAND, AU NORD ET À L'EST DU BOULEVARD BASTIEN, ET AU SUD DE LA PISTE CYCLABLE CORRIDOR DES CHEMINOTS.

LA ZONE **21613Mb** EST SITUÉE À L'EST DU BOULEVARD PIERRE-BERTRAND, À L'OUEST DU BOULEVARD DES GRADINS, AU NORD DU BOULEVARD LÉBOURGNEUF ET AU SUD DU BOULEVARD LOUIS-XIV.

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

Une demande de modification a été adressée à l'Arrondissement concernant le lot 1 036 731 et une partie du lot numéro 1 051 691 du cadastre du Québec et localisés dans le district de Neufchâtel-Lebourgneuf. Ces lots, qui sont vacants, font partie de la zone 21613Mb, localisée directement dans le quadrant sud-est de l'intersection des boulevards Pierre-Bertrand et Louis-XIV (voir le plan de localisation en annexe 1). Cette zone 21613Mb possède une vocation mixte (vente au détail, restauration, santé et bien-être).

Le requérant a déposé à l'Arrondissement une demande afin d'ajouter aux usages autorisés dans la zone 21613Mb certains groupes d'usages. Il est question des groupes *C1 Administration* et *P3 Établissement d'éducation et de formation* (garderie), pour l'occupation d'un bureau d'affaires dans l'un des deux immeubles prévus s'implanter sur ce site, et *P2 Équipement religieux* pour l'occupation de l'autre immeuble. Il est à noter que dans ce dernier cas, il s'agit d'une possible relocalisation d'un équipement religieux présent dans le secteur, un peu plus au sud. Si cette relocalisation ne se produit pas, le deuxième bâtiment pourra être utilisé pour une occupation d'autres bureaux d'affaires. Par ailleurs, il est demandé d'ajouter, en usage associé, les dispositions relatives à l'article 221. À savoir d'autoriser, sous certaines conditions, un «*bar associé à un restaurant*», puisque le projet prévoit un établissement de restauration avec un petit espace intérieur pour offrir un service de bar.

§ 35. – Bar associé à un restaurant

Bar associé à un restaurant

221. Lorsque la mention « Un bar est associé à un restaurant – article 221 » est inscrite sur la ligne intitulée « Usage associé » de la section intitulée « Usages autorisés » de la grille de spécifications, un bar est associé à un restaurant, sous réserve du respect des normes suivantes :

- 1° la superficie de plancher du comptoir de vente de boisson alcoolisée incluant les espaces pour le service et l'entreposage n'excède pas 20 % de la superficie de plancher occupée par l'aire de consommation de l'usage principal;
- 2° l'espace requis pour l'usage associé est compris dans l'aire de consommation;
- 3° l'accès à l'espace occupé par l'exercice de l'usage associé se fait uniquement de l'intérieur du restaurant.

Concernant l'ajout du groupe d'usages *C20 Restaurant*, il existe déjà un restaurant en opération dans cette zone, situé dans le quadrant nord-est des boulevards Pierre-Bertrand et Louis-XIV. Dans la grille de spécifications de la zone 21613Mb, une note de contingentement limite à un seul établissement de restauration dans la zone. Plutôt que de retirer cette note qui pourrait occasionner des impacts sur le nombre d'établissement de restauration dans la zone, l'arrondissement fait le choix de déplacer l'établissement de restauration actuel dans la zone 21522Cb contiguë à l'ouest. Pour ce faire, le groupe *C20 Restaurant* devra être ajouté à cette grille 21522Cb. Comme un seul établissement de restauration est prévu dans le projet de la zone 21613Mb, il ne devient donc pas nécessaire de retirer la note qui contingente ce type d'activités à un seul établissement du groupe C20 dans la zone.

Par ailleurs, en raison de la particularité du site et de sa localisation, et des besoins des occupants des deux immeubles à construire, certaines dispositions de la grille de spécifications méritent également d'être modifiées. Il est notamment question :

- Du nombre minimal d'étages, diminué à 2 au lieu de 4, afin de répondre au projet de relocalisation de l'équipement religieux.
- De la hauteur minimale en mètres, en lien avec la modification précédente. Dans ce cas, la hauteur minimale est proposée à 7,5 mètres au lieu de 12 mètres.
- Du pourcentage d'occupation au sol (POS), proposé à 20% au lieu de 25%, tel qu'établi dans ce secteur.
- Du pourcentage d'aire verte minimale, proposée à 10% au lieu de 20%, tel qu'établi dans les zones commerciales et de bureaux aux abords des grandes artères plus au sud.
- Du retrait de l'obligation d'aménager en souterrain une proportion du nombre de cases de stationnement proposées sur un lot.
- De l'interdiction d'aménager une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal.

En terminant, il est important de noter que la zone 21613Mb fait partie d'un secteur où les permis de construction sont assujettis à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce processus d'acceptation d'un projet s'ajoute au cadre normatif à respecter et traite de l'implantation, de l'architecture, et des aménagements extérieurs des terrains (stationnement, accès, aménagement paysager, etc.). Ce qui assure la réalisation de projets de qualité, et en lien avec le milieu environnant.

En tenant compte de ces éléments, le conseil d'arrondissement consent à modifier le plan de zonage et la grille de spécifications de la zone 21613Mb, le tout conformément à la section suivante.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE NUMÉRO CA2Q21Z01 :

- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21522Cb À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21613Mb QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, EN INCLUANT DANS LA ZONE 21522Cb AGRANDIE LE LOT 1 021 981 DU CADASTRE DU QUÉBEC (TEL QUE MONTRÉ SUR LE PLAN EN ANNEXE 1).**

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21522Cb:

- **EN AJOUTANT, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LE GROUPE D'USAGES « C20 RESTAURANT ».**

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21613Mb:

- **EN AJOUTANT, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LES GROUPES D'USAGES « C1 ADMINISTRATION, P2 ÉQUIPEMENT RELIGIEUX, ET P3 ÉTABLISSEMENT D'ÉDUCATION ET DE FORMATION ».**
- **INDIQUER, SUR LA LIGNE INTITULÉE « USAGE ASSOCIÉ » DE LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », « UN BAR EST ASSOCIÉ À UN RESTAURANT – ARTICLE 221 ».**

- EN INDIQUANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « DIMENSIONS GÉNÉRALES » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL », UNE HAUTEUR MINIMALE DE BÂTIMENT ÉTABLIE À 2 ÉTAGES AU LIEU DE 4 ÉTAGES.
- EN INDIQUANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « DIMENSIONS GÉNÉRALES » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL », UNE HAUTEUR MINIMALE ÉTABLIE À 7,5 MÈTRES AU LIEU DE 12,0 MÈTRES.
- EN INDIQUANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « NORMES D'IMPLANTATION » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL », UN POURCENTAGE D'OCCUPATION DU SOL (POS) MINIMALE ÉTABLI À 20% AU LIEU DE 25%.
- EN INDIQUANT SUR LA LIGNE INTITULÉE « NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « NORMES D'IMPLANTATION » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL » UN POURCENTAGE D'AIRE VERTE ÉTABLI À 10% AU LIEU DE 20%.
- EN RETIRANT, DANS LA RUBRIQUE INTITULÉE « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » DE LA SECTION INTITULÉE « STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DE VÉHICULES », LA MENTION « LE POURCENTAGE MINIMAL DU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉES SUR UN LOT QUI DOIVENT ÊTRE SOUTERRAINES EST DE 70% - ARTICLE 586 ».
- EN AJOUTANT, DANS LA RUBRIQUE INTITULÉE « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » DE LA SECTION INTITULÉE « STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DE VÉHICULES », LA MENTION « L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DEVANT UNE FAÇADE PRINCIPALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL EST PROHIBÉ - ARTICLE 634 ».

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES ZONES 21522Cb 21613Mb ET LES MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE

