

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
 QUARTIER NEUFCHÂTEL-EST/LEBOURGNEUF
 ZONE VISÉE : 21421Cb
 MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4
 RESPONSABLE : CLAUDE GAGNÉ

FICHE SYNTHÈSE

Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire sur le lot numéro 4 000 715 du cadastre du Québec

R.C.A.2V.Q. 189

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

LA ZONE 21421Cb OCCUPE LES QUADRANTS SUD-OUEST ET NORD-OUEST DE L'INTERSECTION DU BOULEVARD ROBERT-BOURASSA ET DE LA RUE BEAUREVOIR, AU NORD DE LA RIVIÈRE DU BERGER ET AU SUD DE L'AVENUE CHAUVEAU.

OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le Centre d'affaires Les Méandres abrite 22 places d'affaires de type *commerces et services* dans trois bâtiments en rangée de 4 étages situés aux 2500 et 2600 rue Beaurevoir et au 7300 rue de Buffalo, dans le district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf. Les bâtiments du Centre d'affaires et l'aire de stationnement commune adjacente (94 cases de stationnement) couvrent les lots n^{os} 4 924 684, 4 924 685 et 4 924 686 totalisant ensemble une superficie de 9 034,7 m² (97 199 pi²). La figure ci-dessous montre des vues en plan et oblique du secteur du Centre d'affaires Les Méandres. Le périmètre tracé en rouge sur cette figure montre les limites du terrain visé par la demande d'utilisation temporaire consistant à aménager un stationnement temporaire sur le lot n^o 4 000 715 (13 593,8 m²), situé en face du Centre d'affaires sur la rue Beaurevoir.

Figure 1 Vues en plan et oblique du secteur



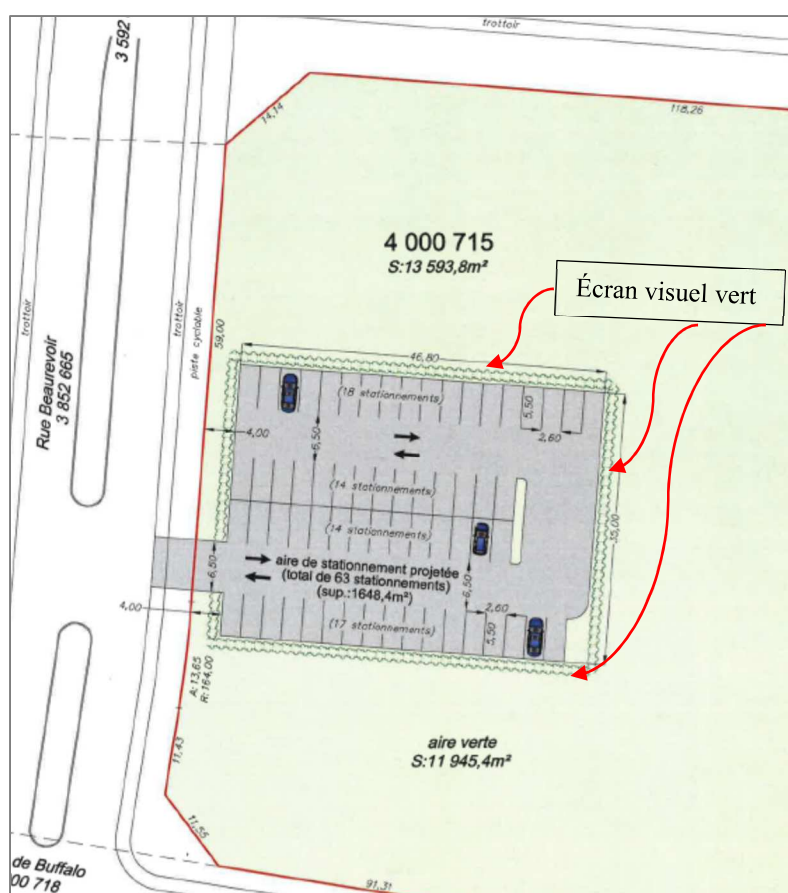
Le Centre, qui accueille plus de 200 employés quotidiennement, rencontre des besoins plus importants en espace de stationnement depuis l'arrivée, au début 2016, de la compagnie d'assurances *Généralys Assurance* qui compte, à elle seule, une soixantaine d'employés.

L'environnement immédiat du Centre est occupé par des constructions résidentielles de moyenne à haute densité (immeubles à condos, triplex jumelés (6 logements), quadruplex, maisons de type unifamilial jumelé et unifamilial isolé) érigées le long des rues de Buffalo, de Barcelone, de la Rive-Boisée Nord et de Brême. Le Pavillon Saint-Louis-de-Gonzague de l'Académie Saint-Louis, une école privée accueillant des élèves du niveau primaire, occupe une propriété de 18 652 m² à la limite sud-est du terrain concerné. Cet établissement d'enseignement entraîne un important volume de circulation dans le secteur. Étant donné que les rues résidentielles adjacentes sont souvent utilisées par les résidents du voisinage pour se stationner, les possibilités de stationnement des employés du Centre sont restreintes. Malgré cela, lors de l'arrivée dudit nouveau locataire dans le Centre d'affaires, plusieurs employés stationnaient leur véhicule dans les rues avoisinantes, ce qui a entraîné plusieurs plaintes des résidents des environs.

Le requérant souhaite régulariser la présence non autorisée au zonage de l'aire de stationnement sur le lot 4 000 715 pour être en mesure de répondre aux besoins de stationnement de ses locataires. Pour ce faire, il dépose une demande **d'utilisation temporaire du terrain concerné (lot n° 4 000 715) à des fins de stationnement pour une durée de trois ans**, le temps que soit complétée l'érection des nouveaux bâtiments projetés à l'intersection du boulevard Robert-Bourassa et de la rue de la Comtoise où des espaces intérieurs de stationnement sont prévus.

Le requérant **prévoit aménager** sur le terrain concerné par la présente demande **63 cases de stationnement avec les allées de circulation associées**. Au total, l'aire de stationnement temporaire proposée représente un rectangle de 46,8 mètres de profondeur X 35,0 mètres de largeur pour une superficie totale de 1638 m², dont 958 m² pour les 63 cases de stationnement et 680 m² pour les allées de circulation. La figure ci-dessous montre le plan d'aménagement de l'aire de stationnement projetée remis par le requérant.

Figure 2 Plan d'aménagement de l'aire de stationnement proposée



Plan fourni par le requérant

L'article 110 (chapitre VII de l'annexe C) de la *Charte de la Ville de Québec, Capitale nationale du Québec*, accorde aux arrondissements le pouvoir, malgré les dispositions d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction, d'adopter un règlement permettant « l'exercice d'un usage à l'égard d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, même si cet usage n'est pas autorisé par les règlements en vigueur ou si l'immeuble ou la partie de l'immeuble n'est pas conforme aux prescriptions des règlements en vigueur, compte tenu de l'usage qui en est fait ». Cette permission ne peut cependant excéder une période de 5 ans et n'est pas renouvelable. L'adoption d'un tel règlement est assujettie aux articles 123 à 137 de la LAU touchant la consultation et l'approbation des personnes habiles à voter.

Dans ce contexte, la Division de la Gestion du territoire recommande de procéder à cette modification du Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.4 dans le but de permettre au requérant l'**utilisation temporaire** du lot n° 4 000 715 à une fin de stationnement pour répondre à ses besoins en espace de stationnement excédentaire. Cette autorisation temporaire pourra se réaliser selon les termes suivants :

- L'utilisation temporaire du lot n° 4 000 715 à une fin de stationnement ne constitue pas sous aucune condition et en aucun temps une autorisation pour un usage principal de « stationnement » qui fait partie du groupe d'usage C30 stationnement et poste de taxi tel que défini à l'article 49 du règlement d'urbanisme, lequel usage n'est pas permis dans la zone 21421Cb concernée.

- L'emplacement de l'aire de stationnement proposée visée par la demande d'autorisation d'utilisation temporaire doit correspondre à celui du plan d'implantation déposé avec la demande par le requérant dont un extrait est montré à la figure 2 ci-dessus.
- L'utilisation temporaire à une fin de stationnement, objet de la présente demande d'autorisation d'utilisation temporaire, ne doit pas dépasser une durée de 3 ans calculée à partir de l'entrée en vigueur du présent règlement.
- Les aménagements réalisés pour l'utilisation temporaire du terrain comme aire de stationnement doivent être enlevés à la fin de la période de 3 ans faisant l'objet de l'autorisation d'utilisation temporaire à une fin de stationnement accordée par le Conseil de l'Arrondissement des Rivières en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés.
- Le requérant est dispensé de respecter les dispositions des articles 594 et 595 du Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q. 4 relatives au nombre minimal et maximal exigible de cases de stationnement pour les usages visés dans le Centre d'affaires Les Méandres ainsi que le 3^{ème} alinéa de l'article 645 requérant un revêtement asphalté, bétonné ou en pavé pour une aire de stationnement de plus de 6 cases. Il doit cependant respecter les dispositions réglementaires applicables suivantes :
 - L'aire de stationnement doit être située à au moins 4 mètres d'une ligne avant de lot (art 616) correspondant à la limite de l'emprise de la piste cyclable en bordure de la rue Beaurevoir.
 - L'aire de stationnement doit être recouverte d'un matériau empêchant le soulèvement de poussière et la formation de boue (art. 645, 1^{er} alinéa).
 - La largeur minimale d'une case de stationnement doit être de 2,6 mètres (art. 650).
 - La longueur minimale d'une case de stationnement doit être de 5,5 mètres (art 651).
 - Les largeurs minimale et maximale d'une allée d'accès bidirectionnelle sont respectivement de 6,5 et 12 mètres (art. 659).
 - Une barrière ou une guérite de contrôle d'accès à l'aire de stationnement, le cas échéant, doit être aménagée à au moins 5,5 mètres de la ligne avant de lot (art. 662).
 - Un maximum de 2 accès à la rue, espacés d'au moins de 7,5 mètres, est autorisé et leur largeur maximale est égale à celle de l'allée d'accès (ou de circulation) (art. 666, 668 2^{ème} alinéa et 669).
 - L'aire de stationnement doit être délimitée par une clôture opaque et/ou une aire verte composée d'une haie arbustive dense d'une hauteur minimale de 1,5 mètre (art 647).

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À INSÉRER, APRÈS L'ARTICLE 997.16, CE QUI SUIT :

« SECTION VIII

LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DE QUÉBEC

997.17. MALGRÉ UNE DISPOSITION CONTRAIRE DU PRÉSENT RÈGLEMENT OU DU RÈGLEMENT D'HARMONISATION SUR L'URBANISME, AUTRE QUE LES ARTICLES 1139 À 1165, L'AMÉNAGEMENT ET L'UTILISATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT SONT AUTORISÉS SUR LE LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC.

AUX FINS DU PREMIER ALINÉA, LES ARTICLES 594, 595 ET LE TROISIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE 645 NE S'APPLIQUENT PAS.

997.18. LA PERMISSION VISÉE À L'ARTICLE 997.17 A EFFET POUR UNE PÉRIODE DE TROIS ANS À COMPTER DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À UNE UTILISATION TEMPORAIRE SUR LE LOT NUMÉRO 4 000 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC, R.C.A.2V.Q. 189 ».

