

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONE VISÉE : 21703Mc

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 une utilisation temporaire sur les lots numéros 4 015 739, 4 090 999 et 4 180 275 du cadastre du Québec (zone 21703Mc)

R.C.A.2V.Q. 190

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE 21703Mc SE LOCALISE DANS LE QUADRANT NORD-OUEST DE L'INTERSECTION DES BOULEVARDS LÉBOURGNEUF ET ROBERT-BOURASSA, PLUS PRÉCISÉMENT AU SUD-EST DU PARC DE L'ÉCARPEMENT, À L'EST DE LA RIVIÈRE DU BERGER, À L'OUEST DU BOULEVARD ROBERT-BOURASSA, ET AU NORD DU BOULEVARD LÉBOURGNEUF.

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

La zone visée par la demande fait partie du quartier Neufchâtel-Est-Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf.

La Société immobilière Immostar a construit en 2010 un immeuble à bureaux à l'angle des boulevards Lebourgneuf et Robert-Bourassa, à l'intérieur de la zone 21703Mc. Cet immeuble, nommé Place de l'Écarpement, abrite entre autres une compagnie d'assurances (Promotuel), l'entreprise Fujitsu (technologie de l'information et des communications), une garderie et des espaces de restauration.

Immostar possède également les lots adjacents à l'ouest (lots numéros 4 090 999, 4 015 739 et 4 180 275 du cadastre du Québec). À terme, il est prévu sur ces lots la construction d'un immeuble constituant la phase 2 du projet Place de l'Écarpement. Il est question d'un bâtiment à caractère mixte au niveau des fonctions puisqu'il est prévu comprendre des espaces à bureaux et des commerces aux étages inférieurs et des logements aux étages supérieurs.

Les lots numéros 4 090 999, 4 015 739 et 4 180 275 sont actuellement utilisés illégalement comme aire de stationnement, puisqu'une aire stationnement doit être associée à un bâtiment qu'elle dessert sur un même lot (voir en annexe 1). Comme ces lots serviront à ériger le bâtiment de la phase 2 de Place de l'Écarpement, les promoteurs désirent utiliser de façon temporaire, en attendant la construction, ce lot adjacent pour aménager de manière légale une aire de stationnement.

Le requérant **prévoit ainsi aménager** sur le terrain concerné par la présente demande **quelque 90 cases de stationnement avec les allées d'accès et de circulation associées**. La figure en annexe 2 montre le plan d'aménagement de l'aire de stationnement projetée remis par le requérant.

L'article 110 (chapitre VII de l'annexe C) de la Charte de la Ville de 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.

Après analyse de l'ensemble des paramètres du dossier, le conseil d'arrondissement consent à modifier la réglementation d'urbanisme dont la finalité consiste à aménager, de façon temporaire, une aire de

stationnement conforme sur les lots numéros 4 090 999, 4 015 739 et 4 180 275 du cadastre du Québec. Le conseil d'arrondissement autorise donc que l'aire de stationnement soit aménagée sur ce lot, mais uniquement pour une période de trois (3) ans, soit le temps que la construction du bâtiment de la phase 2 soit débutée.

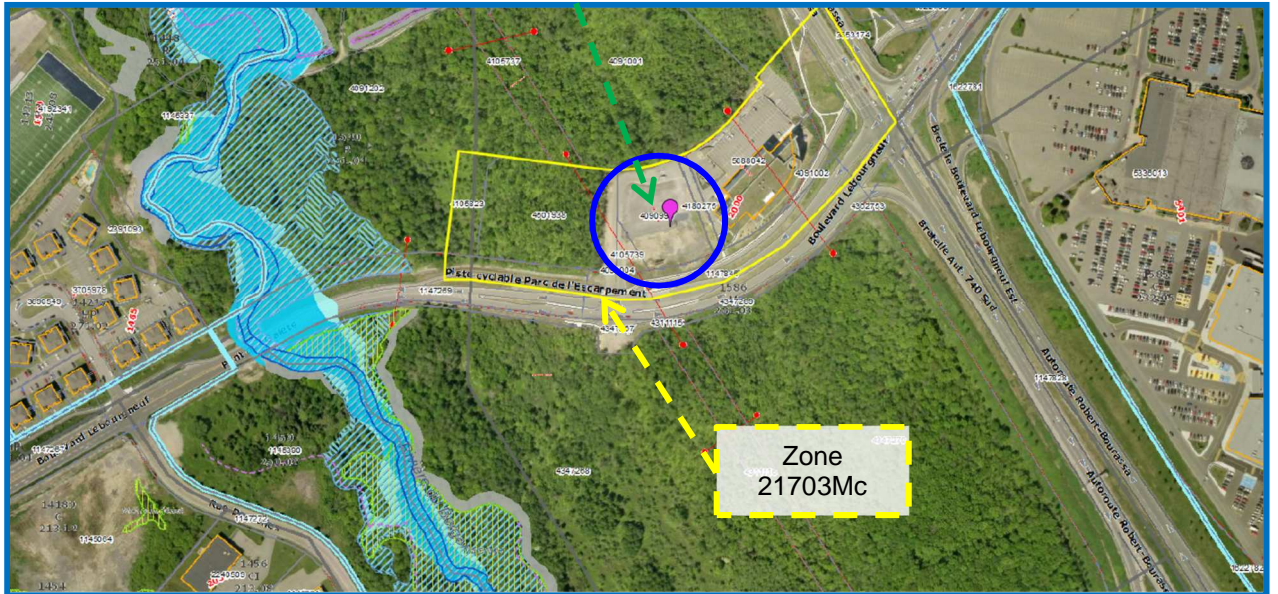
La Division propose en contrepartie de fixer un nombre maximal de cases de stationnement, de prévoir l'aménagement d'un écran visuel à l'ouest et au sud de cette aire de stationnement temporaire, et de soustraire cette aire de stationnement aux normes de la section I du chapitre XII (normes de stationnement) dans le but de conserver le caractère temporaire des aménagements. Le tout, tel que présenté dans la partie suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LE CHAPITRE XXI DU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4:

- **EN AJOUTANT, APRÈS L'ARTICLE 997.18, UNE NOUVELLE SECTION IX INTITULÉE « AIRE DE STATIONNEMENT – LOTS NUMÉROS 4 090 999, 4 015 739 ET 4 180 275 ».**
- **EN AJOUTANT, DANS CETTE SECTION IX, L'ARTICLE 997.19 : « MALGRÉ UNE DISPOSITION CONTRAIRE DU PRÉSENT RÈGLEMENT OU DU *RÈGLEMENT D'HARMONISATION SUR L'URBANISME*, AUTRE QUE LES ARTICLES 1139 À 1165, L'EXPLOITATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT COMMERCIALE DE VÉHICULES AUTOMOBILES DE 3 000 KILOGRAMMES OU MOINS EST PERMISE, SUR LES LOTS NUMÉROS 4 090 999, 4 015 739 ET 4 180 275 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES NORMES SUIVANTES :**
 1. **UN MAXIMUM DE 100 CASES DE STATIONNEMENT PEUVENT ÊTRE AMÉNAGÉES;**
 2. **UN ÉCRAN VISUEL COMPOSÉ D'UNE HAIE DENSE, D'UNE HAUTEUR MINIMALE DE 1,5 M, DOIT ÊTRE AMÉNAGÉ À L'OUEST ET AU SUD DE L'AIRE DE STATIONNEMENT SUR TOUTE SA LONGUEUR. L'ABATTAGE D'UN ARBRE DANS CET ÉCRAN VISUEL EST PROHIBÉ;**
 3. **LA SECTION I DU CHAPITRE XII (ARTICLES 577 À 672) NE S'APPLIQUE PAS ».**
- **EN AJOUTANT, DANS CETTE SECTION IX, L'ARTICLE 997.20 : « LA PERMISSION VISÉE À L'ARTICLE 997.19 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 LES LOTS NUMÉROS 4 090 999, 4 015 739 ET 4 180 275 DU CADASTRE DU QUÉBEC, R.C.A.2V.Q. 190 ».**

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES LOTS VISÉS POUR LE STATIONNEMENT TEMPORAIRE



ANNEXE 2 : PLAN SOMMAIRE DE L'AMÉNAGEMENT DE L'AIRE DE STATIONNEMENT TEMPORAIRE

