

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21723Cc ET 21743Cc

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 21723Cc et 21743Cc

## R.C.A.2V.Q. 191

#### DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LES ZONES 21723Cc ET 21743Cc SE LOCALISENT DANS LE QUADRILATÈRE FORMÉ AU NORD PAR LA RUE DES ROCAILLES, À L'OUEST PAR LA RUE DES BASSES-TERRES, AU SUD PAR L'AUTOROUTE FÉLIX-LECLERC ET À L'EST PAR LE BOULEVARD PIERRE-BERTRAND.

#### 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

Les zones visées par la demande font partie du quartier Neufchâtel-Est-Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf.

Ces zones, qui peuvent être visualisées sur le plan à l'annexe 1, forment essentiellement un quadrilatère anciennement occupé par un immeuble du MTQ entreposant des panneaux de signalisation et qui a été démoli. Ce site possède depuis 2015 une vocation commerciale, dont de grande surface, et d'activités liées à l'alimentation et la restauration, ainsi que des bureaux aux étages supérieurs. La planification de développement et d'aménagement de ce site prévoit des immeubles d'un certain gabarit implantés directement en bordure des voies de circulation, dont les plus imposants au niveau de la hauteur et du nombre d'étages doivent se situer en bordure de l'axe de consolidation que représente le boulevard Pierre-Bertrand.

Quelques immeubles commerciaux ont été construits depuis la démolition de l'immeuble du MTQ. Il est question d'un magasin d'articles de sports (Sportium), d'une épicerie/supermarché santé (Avril) et d'un restaurant actuellement en construction (Saint-Hubert). D'autres immeubles sont prévus s'implanter d'ici 1-2 ans sur les lots vacants restants du site.

Un immeuble, localisé directement à l'intersection des rues Bouvier et des Basses-Terres (voir l'extrait de la carte interactive en annexe 2), a été construit avant le changement de vocation du site survenu en 2015, lequel changement suivait l'adoption du Règlement R.A.V.Q. 919 qui venait baliser les nouvelles densités administratives/bureaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. L'immeuble concerné, localisé au 1020 rue Bouvier (lot numéro 5 303 510 du cadastre du Québec), comprend 5 étages avec un rez-de-chaussée commercial/restauration et des bureaux administratifs aux 4 étages supérieurs. Depuis la mise en vigueur du Règlement R.A.V.Q. 919, les usages de bureaux dans cet immeuble sont dérogatoires, mais protégés par droits acquis puisque la superficie totale des usages de bureaux (+/-5400 m<sup>2</sup>) dépasse la nouvelle densité prescrite par le R.A.V.Q. 919, établie à 2200 m<sup>2</sup> par bâtiment.

L'organisme Héma-Québec désire exploiter dans l'immeuble du 1020 rue Bouvier un centre dédié au prélèvement de produits sanguins, incluant des espaces de bureau, ou de toutes activités similaires autorisées par la Loi sur Héma-Québec. Il s'agit en fait d'un centre de don de sang et de plasma, ainsi que des bureaux et installations afférentes. En raison d'éléments techniques (normes de sécurité et d'opération) reliés notamment aux caractéristiques propres au déplacement du sang et des plaquettes (facilité d'accès, temps, température, etc.), Héma-Québec demande que le centre soit aménagé au rez-de-chaussée. Ce que le zonage issu de la planification du développement du site n'autorise pas, puisque les activités de bureaux (services administratifs, domaine de la santé et du bien-être) et d'éducation et de formation, reliées aux usages faisant partie des groupes *C1 Administration, P3 Établissement d'éducation*

et de formation et *P5 Établissement de santé sans hébergement*, ne doivent se situer qu'à partir du 2<sup>e</sup> étage.

Après analyse et discussions avec les services partenaires de la Ville concernés par le développement de ce secteur, dont la Division de l'architecture et du patrimoine, la Division est d'avis que le conseil d'arrondissement peut procéder à la modification permettant d'aménager le centre de prélèvement d'Héma-Québec au rez-de-chaussée. Les impacts sur la planification touchant la vocation commerciale de détail-restauration permettant une vitrine animée au rez-de-chaussée sur l'ensemble du site sont mineurs, en raison notamment de la localisation du local visé par Héma-Québec tourné vers le stationnement, donc non directement en bordure des rues Bouvier ou Basses-Terres.

Par conséquent, afin de minimiser les impacts de cette proposition de modification sur les objectifs de développement et d'aménagement poursuivis par la Ville et l'Arrondissement, la modification réglementaire à effectuer consiste, d'une part, à agrandir la zone 21723Cc à même une partie de la zone 21743Cc qui est réduite d'autant afin d'englober entièrement le lot occupé par l'immeuble du 1020 rue Bouvier, soit le lot numéro 5 303 510 du cadastre du Québec, et, d'autre part, à retirer la mention à la grille de spécifications de la zone 21723Cc relative à l'obligation d'aménager uniquement à partir du 2<sup>e</sup> étage un local pour des activités-usages faisant partie du groupe *P5 Établissement de santé sans hébergement*.

Par ailleurs, la Division propose de profiter de la demande de modification pour Héma-Québec pour modifier la limite mitoyenne entre les zones 21723Cc et 21743Cc afin que celle-ci puisse coïncider avec les limites du lot où est implanté le supermarché Avril, soit le lot numéro 5 692 867 du cadastre du Québec. Ce faisant, le lot numéro 5 692 868, localisé à l'intersection de la rue des Rocailles et du boulevard Pierre-Bertrand et partagé entre les 2 zones, se retrouverait entièrement dans la zone 21743Cc. Ce qui implique donc des corrections mineures à apporter aux limites de ces 2 zones, tel qu'indiqué au plan en annexe 2.

Après analyse, le conseil d'arrondissement consent à procéder aux modifications réglementaires touchant les zones 21723Cc et 21743Cc, tel que présenté dans la partie suivante.

#### MODIFICATION PROPOSÉE

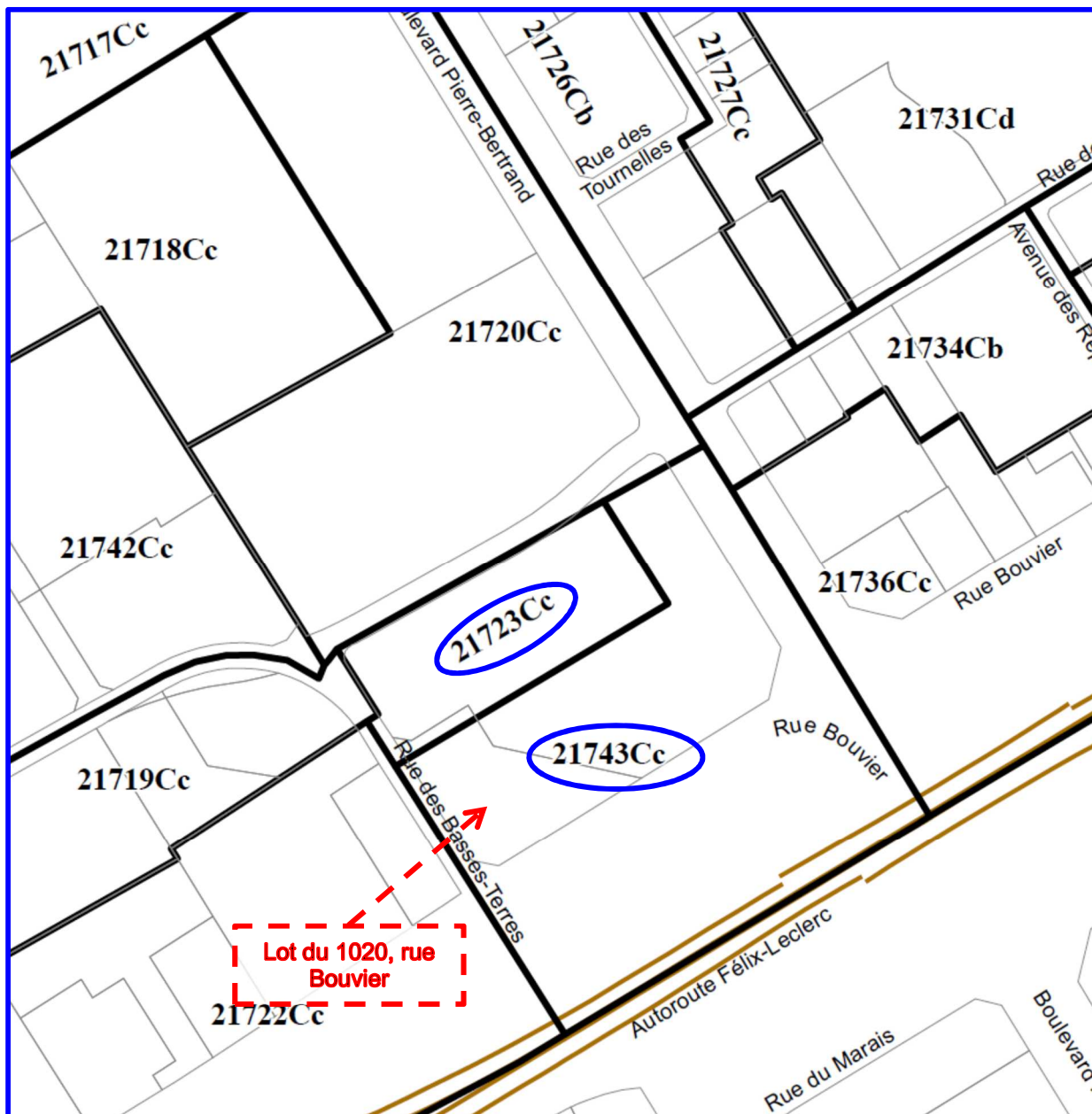
MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS 21723Cc :

- **EN RETIRANT, SUR LA LIGNE DU GROUPE D'USAGES *P5 ÉTABLISSEMENT DE SANTÉ SANS HÉBERGEMENT* DE LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LA MENTION RELATIVE À LA LOCALISATION « 2,2+ ».**

MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q21Z01 :

- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21723CC À UNE MÊME PARTIE DE LA ZONE 21743CC QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, DE MANIÈRE À ENGLOBER TOTALEMENT LES LOTS NUMÉROS 5 692 867 ET 5 303 510 DU CADASTRE DU QUÉBEC.**
- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21743CC À UNE MÊME PARTIE DE LA ZONE 21723CC QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, DE MANIÈRE À ENGLOBER TOTALEMENT LE LOT NUMÉRO 5 692 868 DU CADASTRE DU QUÉBEC.**

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES ZONES 21723CC ET 21743CC



ANNEXE 2 : PLAN DES MODIFICATIONS PROPOSÉES AU PLAN DE ZONAGE

