

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES  
QUARTIER NEUFCHÂTEL-EST - LEBOURGNEUF  
ZONE VISÉE : 21130MA  
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 à la zone 21130Ma R.C.A.2V.Q. 201

#### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 21130Ma regroupe les propriétés bordant le côté nord du boulevard Bastien, approximativement entre l'intersection de la rue Auguste-Renoir et du boulevard Savard à l'ouest, jusqu'au-delà de la rue Élisabeth-II à l'est. La zone inclut également le lot numéro 1 019 927 du cadastre du Québec, situé du côté sud du boulevard Bastien.

#### 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, propriétaire occupant du bâtiment commercial situé au 2065, boulevard Bastien (lot 1 019 927 du cadastre du Québec), sollicite l'Arrondissement des Rivières afin de modifier le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q.4. La modification demandée vise à permettre au requérant d'opérer un centre de la petite enfance à cet endroit, sous le nom de « La petite Escabelle ».

L'immeuble visé se trouve à l'intérieur de la zone 21130Ma (voir la localisation de l'immeuble et de la zone à l'annexe 1). Celle-ci regroupe les propriétés bordant le côté nord du boulevard Bastien, dans le tronçon compris entre l'intersection où se rencontrent la rue Auguste-Renoir et le boulevard Savard et l'intersection avec la rue Élisabeth-II. La zone inclut également l'immeuble commercial visé par la présente demande, le seul compris dans la zone 21130Ma étant situé du côté sud du boulevard Bastien. Dans cette zone à vocation mixte, les usages du groupe « *P3 établissement d'éducation et de formation* », dans lequel se classent les garderies et les centres de la petite enfance, ne sont pas autorisés actuellement. Une modification à la réglementation d'urbanisme est requise aux fins de la délivrance du permis de garderie par le ministère de la Famille. Il est à noter par ailleurs qu'à cause d'une mauvaise compréhension par le requérant de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance*, le requérant avait commencé sans permis de construction les travaux d'aménagement du local où s'établirait le centre de la petite enfance. Toutefois, une demande de permis pour la nouvelle occupation du local a été enregistrée par le requérant le 29 novembre 2016 à la suite d'une inspection effectuée par la Division de la gestion du territoire. La modification demandée réglerait alors la situation puisque les autorisations requises pourront être délivrées, autant par la section des permis de la Division de la gestion du territoire que par le ministère.

En plus des centres de la petite enfance et des garderies, le groupe d'usages « *P3 établissement d'éducation et de formation* » comprend les établissements d'enseignement et les établissements de formation personnelle ou professionnelle. L'ensemble de la zone 21130Ma regroupe des bâtiments résidentiels et des bâtiments commerciaux. Cette zone fait partie du cœur du secteur Saint-André, un des pôles du quartier, dans le quartier Neufchâtel-Est/Lebourgneuf.

En matière d'urbanisme, l'ajout du groupe d'usages « *P3 établissement d'éducation et de formation* » rencontre les objectifs de diversification des activités dans le secteur et les objectifs de consolidation urbaine à l'égard du boulevard Bastien. Ce dernier fait partie des artères de consolidation urbaine identifiées au Plan d'aménagement et de développement de la Ville (PDAD). La grille de spécifications proposée de la zone 21130Ma est présentée à l'annexe 2.

Plus précisément, le centre de la petite enfance aura une capacité d'accueil totale de 79 enfants, incluant 6 salles de jeux et comprendra une pouponnière d'une capacité de 15 places. Ce projet répond à un besoin dans ce secteur du quartier Neufchâtel-Est/Lebourgneuf. Suite à la fermeture du marché d'alimentation « Le Jardin Mobile » qui occupait le local où sera aménagé le centre de la petite enfance,

le projet permettra également d'améliorer le bâtiment et les aménagements extérieurs. Comme exigé par la Division de la gestion du territoire, l'aire de stationnement située en cour avant sera reconfigurée de façon à tenir compte de l'insertion d'une aire de jeu à même une partie de l'aire de stationnement. Ces aménagements prévus assureront une circulation plus sécuritaire des automobiles et piétons lors des entrées et sorties des véhicules automobiles, en plus d'assurer une séparation de la partie du stationnement desservant la succursale de la SAQ de celle du centre de la petite enfance. Pour ses raisons, la Division de la gestion du territoire recommande d'aller de l'avant avec la modification proposée.

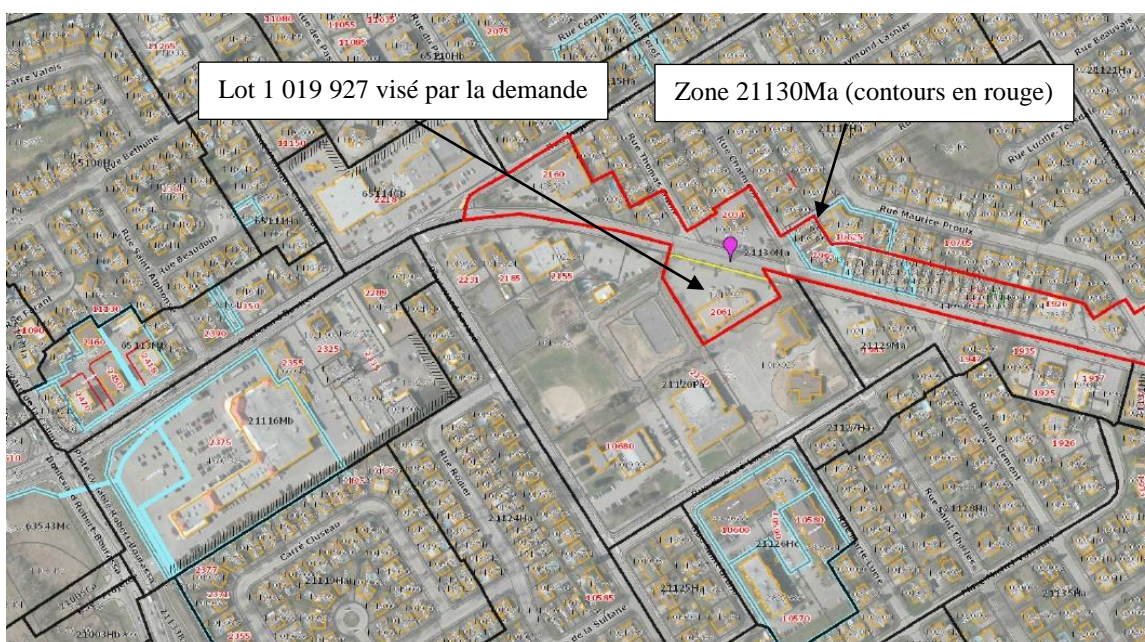
## MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21130Ma :

- **EN AJOUTANT, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LE GROUPE D'USAGES « P3 ÉTABLISSEMENT D'ÉDUCATION ET DE FORMATION ».**

### ANNEXE 1

#### LOCALISATION DE L'IMMEUBLE VISÉ ET DE LA ZONE 21130MA



**ANNEXE 2**

**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS PROPOSÉE DE LA ZONE 21130MA**



USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment									
		Minimum		1		1		0			
		Maximum		2		1		0			
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES											
C1 Services administratifs		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
C2 Vente au détail et services		par établissement		par bâtiment							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL											
C20 Restaurant		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
PUBLIQUE											
P3 Établissement d'éducation et de formation		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
RECREATION EXTERIEURE											
R1 Parc											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements			
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +		3 ch. ou + ou 105m² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		60 %		7.5 m		11 m		2		3	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES											
H1 Isolé 1 à 2 logements		7.9 m									
H1 Jumelé 1 logement		6 m									
NORMES D'IMPLANTATION											
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		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 PARTICULIÈRES		6 m		3 m		6 m		4.5 m		10 %	
H1 Isolé 1 à 2 logements										20 %	
NORMES DE DENSITÉ											
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
M 2 C c		Vente au détail		Administration		Minimal					
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m²	5500 m²	5500 m²		30 log/ha					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT											
		Pourcentage minimal exigé									
		Façade		50%		Mur latéral		Tous Murs			
		Panneau de fibrociment									
		Brique									
		Bloc de béton architectural									
		Panneau usiné en béton									
		Bois									
		Pierre									
		Matériaux prohibés :	Enduit : stuc ou agrégat exposé								
			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											
Une aire de chargement ou de déchargement est prohibée en cour latérale ou arrière qui est contiguë à un lot où est autorisé un usage de la classe Habitation- article 687											
Une aire de chargement ou de déchargement d'un usage du groupe C2 vente au détail et services d'une superficie de plancher de plus de 2000 mètres carrés doit être dissimulée derrière un mur écran d'une hauteur minimale de quatre mètres ou être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment principal - article 681											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres doit séparer les lots où sont exercés les usages des classes mentionnées au deuxième alinéa et un lot où est autorisé un usage de la classe Habitation. La zone tampon doit être aménagée le long de la ligne du lot où sont exercés les usages mentionnés au deuxième alinéa. Une clôture d'une hauteur de deux mètres ou une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit être implantée dans la zone tampon.											
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :											
1° Commerce de consommation et de services											
2° Commerce de restauration et de débit d'alcool - article 728											