

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
QUARTIER NEUFCHÂTEL-EST-LEBOURGNEUF
ZONE VISÉE : 21719Cc
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 21719Cc R.C.A.2V.Q. 200

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE 21719Cc SE LOCALISE AU SUD DE LA RUE DES ROCAILLES, À L'OUEST DE LA RUE DES BASSES-TERRES, AU NORD DES PROPRIÉTÉS QUI LONGENT LA RUE BOUVIER ET À L'EST DU BOULEVARD DES GALERIES.

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

La zone 21719Cc se localise à l'extrémité ouest de la rue des Rocailles, du côté sud de la rue, dans le quartier Neufchâtel-Est-Lebourgneuf et le district de Neufchâtel-Lebourgneuf (voir la localisation de la zone sur le plan à l'annexe 1).

Dans cette zone, le requérant est le propriétaire d'un immeuble commercial situé au 1105, rue des Rocailles, correspondant au lot numéro 1 146 666 de cadastre du Québec, circonscription de Québec.

Le requérant, Deschênes et Fils Ltée, demande de modifier le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, afin d'ajouter à la grille de spécifications de la zone 21719Cc les groupes d'usages *C40 générateur d'entreposage* et *C2 vente au détail et services*.

La modification à la réglementation de zonage permettrait au requérant de réaliser son projet d'agrandissement du bâtiment principal visant à offrir à la clientèle une gamme de produits et services plus diversifiées. L'entreprise se spécialise dans la vente en gros et la distribution, principalement aux entreprises du domaine de la construction, de produits en plomberie, chauffage, électricité, télécommunication, ainsi que des fournitures industrielles. Dans ce même bâtiment, l'entreprise vend au détail également des produits de cuisine et salle de bain en opérant sous le nom de Lacroix Décor dans un local distinct de celui de la distribution et de la vente en gros.

Toutefois, le projet ne peut se réaliser pour l'instant, puisque les activités de l'entreprise (faisant partie des groupes d'usages *C40 générateur d'entreposage* et *C2 vente au détail et services*) ne sont pas autorisées dans la zone 21719Cc. Dans le cas des activités de grossiste de l'entreprise (vente en gros), celles-ci s'exercent actuellement sur la base d'un droit acquis. (voir la grille de spécifications actuellement en vigueur à l'annexe 2). Bien que les usages exercés par le requérant, assimilables au groupe d'usages *C40 générateur d'entreposage*, bénéficient de droits acquis, le régime strict de gestion des droits acquis dans cette zone ne permet pas d'agrandir la superficie de plancher du bâtiment. De plus, les activités de vente au détail ne bénéficient pas de droits acquis puisque les usages de vente au détail n'étaient pas autorisés à l'ancienne réglementation de zonage. Le projet de modification au zonage est donc nécessaire à la réalisation du projet.

De plus, la modification proposée de la réglementation de zonage coïncide avec la planification urbaine de ce secteur à vocation commerciale et industrielle, où le développement s'amorcera suite à l'ouverture prochaine de la rue du Chinook, qui reliera les rues des Rocailles et du Blizzard.

Cependant, afin de minimiser les impacts liés à l'ajout du groupe d'usages *C40 générateur d'entreposage*, il y a lieu d'exclure les usages faisant partie de ce groupe qui sont incompatibles avec la vocation industrielle à faible contrainte reconnue à cette partie du territoire, puisqu'elle est située à l'intérieur du

Centre majeur d'activités (CMA) comme défini au Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville (PDAD). Cette exclusion concerne en l'occurrence les usages suivants :

- Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction;
- Une entreprise de construction spécialisée;
- Une entreprise de déneigement;
- Une entreprise d'aménagement paysager;
- Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport.

La grille de spécifications proposée de la zone 21719Cc est présentée à l'annexe 3.

Par ailleurs, la Division de la gestion du territoire a exigé le réaménagement de l'aire de stationnement située en cour avant afin de régulariser des situations non conformes à la réglementation d'urbanisme actuelle. Les améliorations proposées par le requérant, en réponse aux exigences de la Division, participeront à l'embellissement du paysage urbain du tronçon de la rue des Rocailles longeant le terrain de l'entreprise. Cette possibilité implique toutefois que l'entreprise doive obtenir, conséquemment à la modification réglementaire, une dérogation mineure pour certains objets liés à ce réaménagement en cour avant, notamment pour la distance requise entre l'aire de stationnement et la ligne avant de lot.

De plus, la mention « *L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634* » doit être supprimée de la grille de spécifications de la zone 21719Cc. En dernier lieu, afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal, il est nécessaire de retirer au projet de modification réglementaire le nombre minimal d'étages de 2, mais de fixer en contrepartie une hauteur minimale de 9 mètres.

Considérant le milieu construit environnant où se trouve l'immeuble concerné, ainsi que l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, la Division de la gestion du territoire recommande d'aller de l'avant avec cette demande de modification réglementaire.

MODIFICATION PROPOSÉE

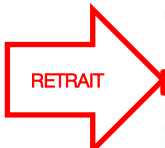
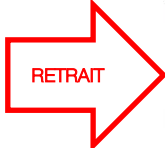
MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS 21719Cc :

- **EN AJOUTANT, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LES GROUPES D'USAGES « C40 GÉNÉRATEUR D'ENTREPOSAGE » ET « C2 VENTE AU DÉTAIL ET SERVICES ».**
- **EN AJOUTANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « USAGES PARTICULIERS » DE LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », LES USAGES SUIVANTS :**
 - **UN ÉTABLISSEMENT DONT L'ACTIVITÉ PRINCIPALE EST DE FOURNIR DES SERVICES DE CONSTRUCTION;**
 - **UNE ENTREPRISE DE CONSTRUCTION SPÉCIALISÉE;**
 - **UNE ENTREPRISE DE DÉNEIGEMENT;**
 - **UNE ENTREPRISE D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER;**
 - **UN ÉTABLISSEMENT DONT L'ACTIVITÉ PRINCIPALE EST DE FOURNIR DES SERVICES DE TRANSPORT.**
- **DANS LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL », SOUS LA RUBRIQUE INTITULÉE « DIMENSIONS GÉNÉRALES » :**
 - **EN SUPPRIMANT LE NOMBRE D'ÉTAGES MINIMAL DE 2;**
 - **EN AJOUTANT UNE HAUTEUR MINIMALE DE 9 MÈTRES.**
- **DANS LA SECTION INTITULÉE « STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES », SOUS LA RUBRIQUE INTITULÉE « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES », EN SUPPRIMANT LA MENTION « L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DEVANT UNE FAÇADE PRINCIPALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL EST PROHIBÉ - ARTICLE 634 ».**

ANNEXE 2 : GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ACTUELLE DE LA ZONE 21719Cc

En vigueur le 2010-01-05 **R.C.A.2V.Q. 4** **21719Cc**

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs	par établissement	par bâtiment						
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble	
I1	Industrie de haute technologie	par établissement	par bâtiment						
RÉCREATION EXTÉRIEURE									
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 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		60 %		13 m		2			
NORMES D'IMPLANTATION		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 GÉNÉRALES		11 m	3 m	9 m		3 m			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
CD/Su 0 C c		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		0 log/ha		0 log/ha	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
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									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798									
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828									



ANNEXE 3 : GRILLE DE SPÉCIFICATIONS PROPOSÉE DE LA ZONE 21719Cc

21719Cc

USAGES AUTORISÉS											
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES					Superficie maximale de plancher						
					par établissement		par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs										
C2	Vente au détail et services										
COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE					Superficie maximale de plancher						
					par établissement		par bâtiment			Projet d'ensemble	
C40	Générateur d'entreposage										
INDUSTRIE					Superficie maximale de plancher						
					par établissement		par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
I1	Industrie de haute technologie										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
USAGES PARTICULIERS											
Usage spécifiquement exclu :					Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de construction						
					Une entreprise de construction spécialisée						
					Une entreprise de déneigement						
					Une entreprise d'aménagement paysager						
					Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services de transport						
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 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES					60 %	9 m	13 m				
NORMES D'IMPLANTATION				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 GÉNÉRALES				11 m	3 m	9 m		3 m			
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CD/Su 0 C c				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
				4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		0 log/ha		0 log/ha	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
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											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798											
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828											

AJOUTS

AJOUTS

AJOUT