

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21721Cc ET 21744Cc

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE N° NEL17-050

N° SDORU 2017-01-012

VERSION DU 25 JANVIER 2017

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LES ZONES **21721Cc** ET **21744Cc** SE LOCALISENT AU SUD DU BOULEVARD LEBOURGNEUF, À L'EST DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA, AU NORD DE LA RUE MARAIS ET À L'OUEST DU BOULEVARD PIERRE-BERTRAND.

(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel	12 mai 2017
Conseil d'arrondissement	23 mai 2017

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 21721Cc et 21744Cc se localisent de part et d'autre du boulevard des Galeries et font partie du quartier Neufchâtel Est/Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf. Le tout, tel qu'indiqué sur le plan à l'annexe 1.

Tout d'abord, le concessionnaire automobile Acura localisé du côté ouest du boulevard des Galeries, dans la zone 21721Cc, demande à l'arrondissement de pouvoir utiliser une partie de l'emprise d'un corridor hydroélectrique localisé à l'est dudit boulevard, également dans la zone 21721Cc, pour entreposer des véhicules automobiles à des fins de vente ou location. La localisation des sites concernés est indiquée en annexe 2.

La partie de cet emprise hydroélectrique, qui se trouve tout juste au sud de l'espace d'entreposage visé de la demande d'Acura, est déjà utilisée depuis plusieurs années pour l'entreposage de véhicules neufs ou usagés, initialement par le concessionnaire Mazda dans un premier temps, et actuellement par le concessionnaire Mercedes-Benz depuis le déménagement de Mazda Châtel vers un autre site. Ces activités d'entreposage extérieur de véhicules sont toutefois en droits acquis, ayant été autorisées sous l'ancienne réglementation d'urbanisme (Règlement VQZ-3).

Pour pouvoir aller de l'avant avec la demande d'Acura, il faut que la mention relative à l'article 59 de la réglementation d'urbanisme harmonisée soit ajoutée à la grille 21721Cc concernée. L'ajout de cette mention de l'article 59 permet, sur un lot vacant et sous certaines conditions tel qu'indiqué sur la page suivante, l'entreposage extérieur d'un véhicule automobile à des fins de vente ou de location. Une de ces conditions stipule que le groupe d'usages *C33 vente ou location de véhicules légers* soit autorisé dans la zone concernée, ce qui est le cas pour la zone 21721Cc. Une autre condition mentionne que le sol occupé par l'entreposage soit recouvert d'un matériau empêchant le soulèvement de poussière et la formation de boue. Dans ce cas-ci, le plan déposé par le requérant pour l'aménagement de l'aire d'entreposage indique que le sol sera pavé (asphalté) et des ouvrages de rétention des eaux de surface seront aménagés.

59. L'exercice d'un usage de la classe *Commerce associé aux véhicules automobiles* doit respecter les normes suivantes :

- 1° les opérations reliées à l'exercice de l'usage, autres que l'entreposage extérieur et le stationnement de véhicules automobiles, sont tenues à l'intérieur d'un bâtiment et d'une partie de celui-ci séparée d'un logement.

Malgré le 1^{er} alinéa du présent paragraphe, le stationnement, l'entreposage de véhicules automobiles de même que la vente au détail de carburant pour véhicules automobiles et de propane peuvent être exercés à l'extérieur.

Malgré le 1^{er} alinéa du présent paragraphe, malgré l'article 141 et lorsque la mention « Entreposage extérieur d'un véhicule automobile à des fins de vente ou de location sur un lot vacant – article 59 » est inscrite sur la ligne intitulée « Usage spécifiquement autorisé » de la section intitulée « Usages autorisés » de la grille de spécifications, l'entreposage extérieur d'un véhicule automobile à des fins de vente ou de location est autorisé sur un lot sur lequel aucun bâtiment principal n'est implanté, sous réserve du respect des normes suivantes :

- a) le lot est situé dans une zone où un usage du groupe C33 vente ou location de véhicules légers est autorisé;
- b) l'entreposage est exercé à l'intérieur de l'espace autorisé pour une aire de stationnement;
- c) le sol occupé par l'entreposage est recouvert d'un matériau empêchant le soulèvement de poussière et la formation de boue;
- 2° les opérations reliées à l'exercice de l'usage, autres que l'entreposage extérieur et le stationnement de véhicules automobiles, ne produisent aucune vibration, gaz, odeur, éclat de lumière non continue, chaleur, fumée ou poussière le long des limites du lot où l'usage est exercé, et ce, pour une intensité supérieure à l'intensité moyenne de ces facteurs produits, à cet endroit, autrement que par l'exercice de cet usage;

Après analyse, la Division recommande au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec cette demande, les impacts de cette modification s'avérant mineurs. La zone 21721Cc ne concerne que les activités de Mercedes et d'Acura du côté ouest du boulevard des Gradins, alors que du côté est se trouvent uniquement des lots vacants traversés par le corridor hydroélectrique, des conduites souterraines (aqueduc et égouts) et le ruisseau des Carrières. Comme ces terrains ne peuvent supporter l'implantation de bâtiments, de par leur nature, la Division est d'avis que d'autoriser l'entreposage extérieur de véhicules automobiles à cet endroit ne va pas à l'encontre des objectifs de densification des abords des artères de consolidation dont le boulevard des Galeries en fait partie intégrante.

Incidemment cette modification aura également pour effet de rendre conforme l'entreposage de véhicule effectué actuellement par Mercedes. Et une partie de ces terrains est visée par un possible prolongement de la rue des Rocailles pour rejoindre le boulevard des Galeries. Ce lien planifié aura pour but d'assurer une meilleure perméabilité et une meilleure fluidité de la circulation dans ce secteur si les besoins se font sentir lorsque les terrains vacants compris dans le quadrilatère des Galeries, Lebourgneuf, Pierre-Bertrand et Bouvier sera complété. Avant d'en arriver à cette situation, cela n'empêche pas d'aller de l'avant avec la modification demandée pour l'entreposage de véhicules automobiles.

Par ailleurs, une partie du corridor hydroélectrique visé par Acura pour l'entreposage extérieur des véhicules demandé se trouve dans la zone 21744Cc, tout juste au nord de la zone 21721Cc, laquelle n'autorise pas les usages du groupe *C33 vente ou location de véhicules légers*, ni la note relative à l'article 59 concernant l'entreposage de véhicules pour des fins de vente ou location sur un terrain vacant. Plutôt que d'ajouter la note relative à l'article 59 dans la zone 21744Cc, et obligatoirement devoir ajouter le groupe d'usages *C33 vente ou location de véhicules légers*, la Division propose d'agrandir la zone 21721Cc à même cette zone 21744Cc pour englober uniquement la partie de l'emprise hydroélectrique qu'Acura désire occuper. Le plan indiquant la partie de l'aire d'entreposage de véhicules automobiles se situant dans la zone 21744Cc est présenté en annexe 3.

Parallèlement à la modification touchant l'aire d'entreposage extérieur de véhicules automobiles, la Division désire profiter de l'occasion pour apporter une autre modification à la grille de spécifications de la zone 21721Cc, concernant cette fois l'affichage. La grille 21721Cc indique que les enseignes au sol doivent être situées sur un socle, en vertu de l'article 798. Cette norme particulière s'applique le long des grandes artères sur l'ensemble du Centre majeur d'activités (CMA) Lebourgneuf et découle des critères de qualité mis en place par la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec (CUCQ) pour ce secteur. Or, la Division reconnaît que cette norme apparaît plus ou moins applicable pour des concessionnaires automobiles qui ont des prescriptions d'affichage bien établies par les fabricants de voitures. Si cette mention relative au socle est retirée de la grille de spécifications de la zone 21721Cc, les enseignes au sol devront toutefois respecter le cadre normatif applicable au type de milieu d'enseignes concerné (Type 6 Commercial) en ce qui a trait à la hauteur (max. 9 m) et à la superficie (max. 15 m) autorisés.

§3. — Enseigne sur socle

798. Lorsque la mention « Normes d'installation d'une enseigne sur socle – article 798 » est inscrite sur la ligne intitulée « Dispositions particulières » de la section intitulée « Enseigne » de la grille de spécifications, une enseigne au sol doit être installée sur un socle et elle doit respecter les normes suivantes :

- 1° la hauteur maximale de l'enseigne au sol est la hauteur maximale prescrite pour une enseigne au sol dans la zone, sans toutefois dépasser 4,5 m;
- 2° la superficie maximale de l'enseigne au sol est celle prescrite pour une enseigne au sol dans la zone, sans toutefois dépasser 6 m²;
- 3° l'épaisseur maximale de l'enseigne au sol et du socle est de 0,5 m;
- 4° le socle est fabriqué de pierre, de métal, de brique ou de béton au sol;
- 5° aucune inscription n'apparaît sur l'épaisseur de l'enseigne au sol.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, la Division de la gestion du territoire recommande au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec les modifications proposées. Suite à une discussion sur ce dossier, l'arrondissement recommande toutefois l'aménagement d'un écran visuel du côté ouest de l'aire d'entreposage de véhicules afin de masquer cette aire d'entreposage à partir du boulevard des Galeries. Ce que le requérant entend aménager.

MODIFICATION PROPOSÉE

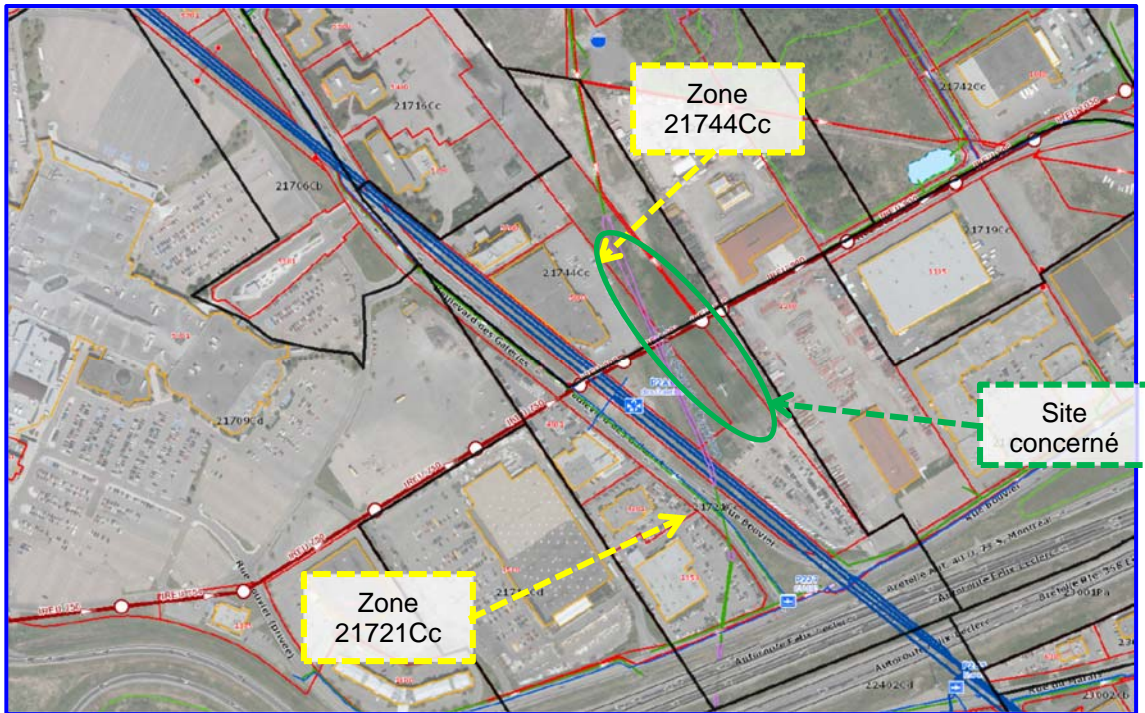
MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q21Z01 :

- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21721Cc À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21744Cc QUI EST RÉDUITE D'AUTANT.**

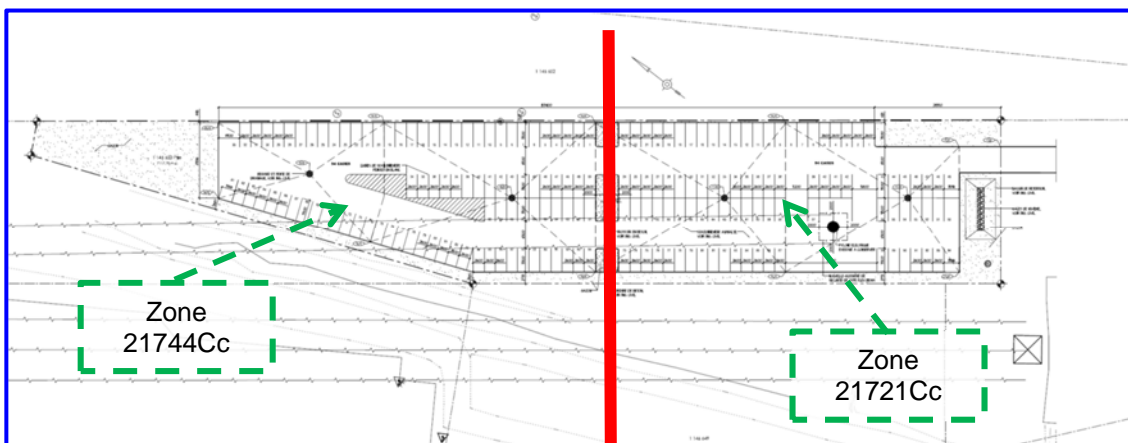
MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS 21721Cc :

- **EN AJOUTANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « USAGE SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉ » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « USAGES PARTICULIERS » DE LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », « ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR D'UN VÉHICULE AUTOMOBILE À DES FINS DE VENTE OU DE LOCATION SUR UN LOT VACANT – ARTICLE 59 ».**
- **EN RETIRANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « DISPOSITIONS PARTICULIÈRES » DE LA SECTION INTITULÉE « ENSEIGNE », LA MENTION « NORMES D'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE – ARTICLE 798 ».**

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES ZONES 21721Cc ET 21744Cc



ANNEXE 2 : LOCALISATION DES PARCELLES DE TERRAINS CONCERNÉES



ANNEXE 3 : MODIFICATION AU PLAN DE ZONAGE

