

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES  
DISTRICT NEUFCHÂTEL-LEBOURGNEUF  
QUARTIER NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF  
ZONE VISÉE : 21617RA  
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4  
RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE N° 01

N° SDORU 2018-01-005

VERSION DU 15 JANVIER 2018

### DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE **21617RA** SE LOCALISE AU SUD DU BOULEVARD LOUIS-XIV, À L'EST DU BOULEVARD PIERRE-BERTRAND, AU NORD DU BOULEVARD LEBOURGNEUF ET À L'OUEST DU BOULEVARD DES GRADINS.

*(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)*

### ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

### DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel	16 mars 2018
Conseil d'arrondissement	27 mars 2018

### OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

### EXPOSÉ DE LA SITUATION

La zone 21617Ra fait partie du quartier Neufchâtel Est/Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf.

Cette zone comprend essentiellement la partie du parc de l'Escarpement située entre les boulevards Pierre-Bertrand et des Gradins, de même que le ruisseau des Martres et ses abords au sud du corridor des Cheminots, tel qu'indiqué sur le plan à l'annexe 1.

Le propriétaire des lots 1 033 203, 1 036 737 et 2 861 191 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, demande à l'Arrondissement de modifier la réglementation d'urbanisme concernant un de ses lots. Ces derniers sont traversés par les zones 21617Ra, 21624Hc, 21627Hc et 21628Hc. Le tout, tel que visualisé en annexe 2. Le propriétaire désire vendre pour développement résidentiel l'ensemble de ses lots. Le développement de ses lots, au même titre que ceux tout juste contigus à l'est et à l'ouest, s'intègre dans la planification de développement intégré retenue par la Ville, dont les premières phases sont actuellement en cours de réalisation en bordure du boulevard Pierre-Bertrand. Il est à noter qu'à l'heure actuelle, aucune demande de permis de lotissement ou de construction n'a été acheminée à l'Arrondissement pour les lots du requérant. Ce dernier désire uniquement vendre ses terrains et non les développer lui-même.

Or, une petite partie d'un des terrains se situe à l'intérieur de la zone 21617Ra. Comme le montre le plan en annexe 3, le propriétaire des terrains demande que la limite sud de la zone 21628Hc puisse coïncider avec la limite nord d'une partie du lot numéro 1 033 203, soit le lot numéro 1 033 203-3. Par conséquent, la modification réglementaire proposée consiste à agrandir la zone 21628Hc à même une partie de la zone 21617Ra qui est réduite d'autant afin d'épouser la limite du terrain concerné.

Aussi, trois éléments quant à la portion de terrain concernée par la demande de modification doivent être pris en compte. Tout d'abord, la planification de développement retenue par la Ville pour ce secteur, à travers un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA, en vigueur via le Règlement R.C.A.2V.Q. 152), prévoit des critères applicables aux voies de circulation et aux aménagements paysagers sur l'ensemble des lots du secteur faisant partie du territoire soumis au PIIA. À ce sujet, le projet actuellement en cours de construction sur le lot directement en bordure du boulevard Pierre-Bertrand retient une amorce de rue vers l'est dans sa portion sud, tel qu'indiqué en annexe 4.

Ensuite, le reste de cette partie de lot, tout juste au sud et correspondant à l'ensemble du talus demeurera sous un zonage *Parc et espaces verts*. En effet, il a déjà été établi par la Ville que cette portion de terrain privé lui soit cédée gratuitement par le propriétaire comme compensation pour fins de parc lors de l'éventuel lotissement pour développement de l'ensemble des lots appartenant au futur propriétaire des lots. L'objectif

pour la Ville est d'assurer le maintien de l'espace naturel constitué par le parc de l'Escarpement entre le boulevard Pierre-Bertrand et l'emprise hydroélectrique à l'ouest du boulevard des Gradins.

Finalement, la partie du lot concerné par la modification se situe en tout ou en partie (à définir par un arpenteur-géomètre) à l'intérieur d'un abord de forte pente identifié au plan de zonage du Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme (R.C.A.2V.Q. 4), puisque cette partie de lot se situe au haut du talus bordant les limites du parc de l'Escarpement. Dans le cas d'un abord de pente supérieur, comme le cas présent, la réglementation d'urbanisme harmonisée précise que cet abord représente une bande de terrain dont la profondeur correspond à la moins élevée des mesures suivantes : soit 2 fois la hauteur de la forte pente, mesurée à partir de la ligne de crête, ou 20 mètres.

Dans un tel abord de forte pente illustrée au plan de zonage, l'article 738 de la réglementation d'urbanisme indique que les travaux suivants sont prohibés :

- L'implantation d'un bâtiment principal;
- L'aménagement d'un stationnement;
- Les travaux de déblais ou de remblais de plus de 0,30 m.

De plus, dans une forte pente illustrée au plan de zonage ou dans la moitié de celle-ci située la plus près de la ligne de crête d'un abord de forte pente, l'implantation d'une construction accessoire est prohibée.

En conclusion, la Division considère mineurs les impacts liés à la modification à la réglementation demandée, puisque cette dernière ne vise qu'à faire coïncider la limite de la zone 21628Hc avec du lot permettant l'intégralité de la partie de lot dédié à un développement résidentiel, et que le propriétaire actuel puisse vendre cette intégralité à un tiers. De plus, les critères du PIIA (R.C.A.2V.Q. 152) et de la réglementation d'urbanisme harmonisée touchant les abords de forte pente pourraient limiter le développement de la partie de lot touchée par la demande de modification.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, Il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, R.C.A.2V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

## MODIFICATION PROPOSÉE

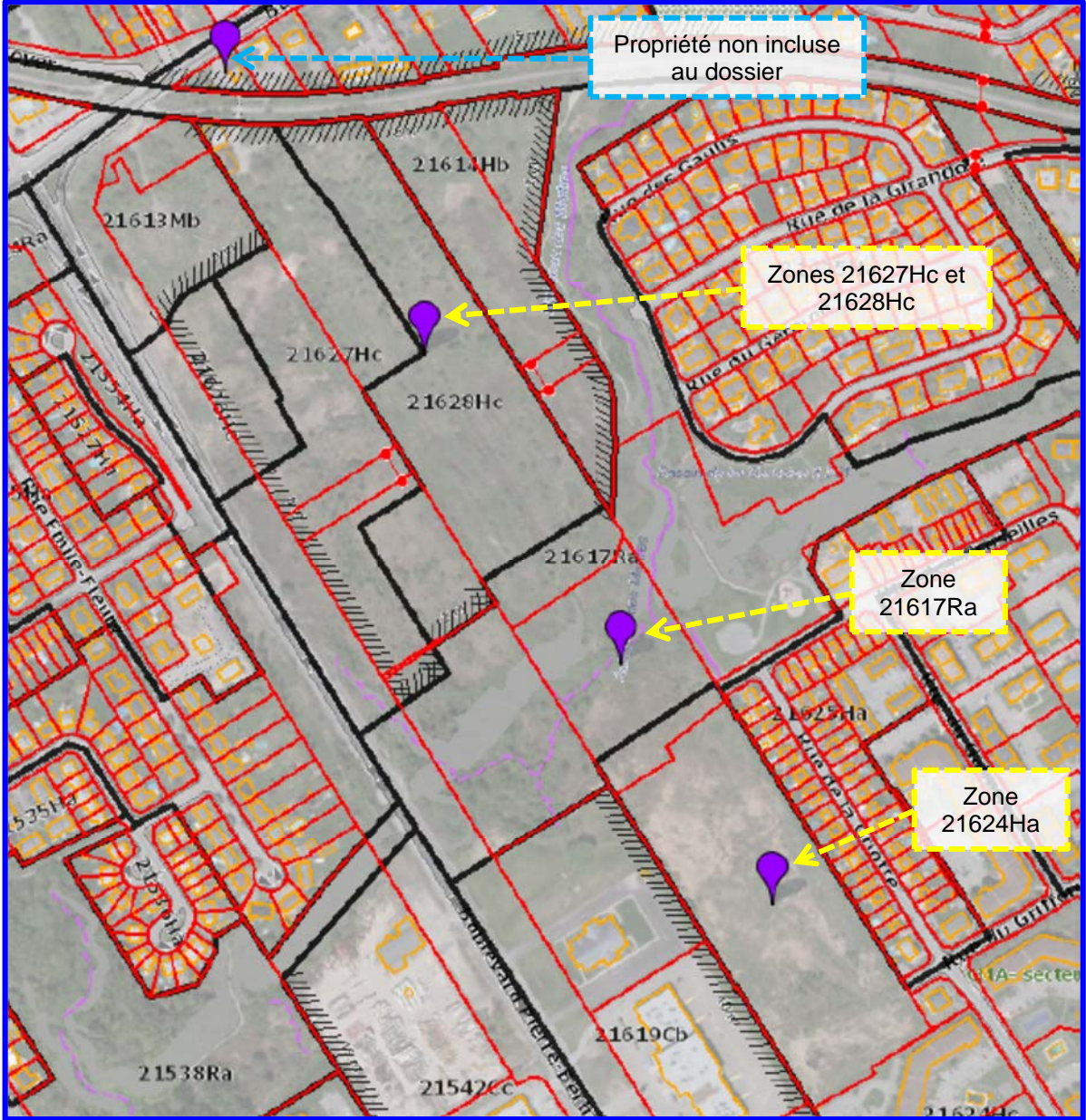
MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q21Z01 :

- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21628Hc À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21617Ra QUI EST RÉDUITE D'AUTANT.**

### ANNEXE 1 : LOCALISATION DE LA ZONE 21617Ra



ANNEXE 2 : LOCALISATION DES LOTS DU REQUÉRANT ET DES ZONES ATTRIBUÉES



**ANNEXE 3 : LOCALISATION DE LA PARTIE DE LOT CONCERNÉE PAR LA DEMANDE**



**ANNEXE 4 : LOTISSEMENT PRÉVU EN BORDURE DU BOUL. PIERRE-BERTRAND**

