

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
QUARTIER 21 (NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF)
DISTRICT DES SAULES
ZONES VISÉES : 21708Mc, 21746Mc ET 21747Mc
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4
RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE N° 1

N° SDORU 2018-03-031

VERSION DU 30 AVRIL 2018

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LES ZONES 21708Mc, 21746Mc ET 21747Mc SE LOCALISENT DANS LE QUADRANT SUD-OUEST DE L'INTERSECTION DU BOULEVARD LEBOURGNEUF ET DE L'AUTOROUTE ROBERT-BOURASSA, À L'EST DE LA RIVIÈRE DU BERGER ET AU NORD DE L'AUTOROUTE FÉLIX-LECLERC.

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

Les zones 21708Mc, 21746Mc et 21747Mc se localisent entre le boulevard Lebourgneuf et l'autoroute Félix-Leclerc, tout juste à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa et font partie du quartier Neufchâtel Est - Lebourgneuf, district des Saules. Le tout, tel qu'indiqué sur le plan à l'annexe 1.

La Ville a vendu en 2016, pour développement, les lots actuellement vacants numéros 5 755 937 et 5 755 938 du cadastre du Québec et situés dans ces zones. Avant de procéder à la vente, l'Arrondissement a modifié sa réglementation d'urbanisme (R.C.A.2V.Q. 4) afin d'y prévoir un développement structuré et diversifié comprenant diverses fonctions urbaines (dont résidentielles, commerciales et bureaux) par son Règlement R.C.A.2V.Q. 163. Antérieurement à cette modification, ce site se trouvait sur un territoire de Projet d'aménagement d'ensemble (PAE), lequel n'autorisait que les usages résidentiels, mais avec une densité maximale établie à 4 logements par hectare de superficie.

Rappelons qu'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) provient des pouvoirs habilitants se retrouvant aux articles 145.9 à 145.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Un PAE vise à assurer un développement cohérent et durable pour certaines parties non développées du territoire.

Pour ce qui est de la Ville de Québec, il s'agit de secteurs pour lesquels elle n'a pas déterminé une planification détaillée du type de développement souhaité, mais qu'elle veut voir aménager de façon harmonieuse. Est ainsi visée une planification d'ensemble bien déterminée plutôt que sur des interventions au cas par cas, selon la demande. Les secteurs pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sont déterminés au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec. Cette approche plus souple permet d'encadrer l'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes.

Suite à la modification réglementaire (R.C.A.2V.Q. 163), les propriétaires des lots ont présenté à la Ville un concept de développement nommé Les Boisés Lebourgneuf. Ce projet est conforme aux vocations mises de l'avant par la Ville, mais nécessite tout de même certains ajustements au cadre normatif que l'Arrondissement et la Ville avaient globalement retenu pour le site.

Premièrement, un milieu humide est présent sur le site. Dans ce cas, un certificat d'autorisation est nécessaire pour réaliser des travaux dans un milieu humide de la part du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC). En vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et de la Loi concernant des mesures compensatoires pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique,

une compensation est exigée par le MDDELCC comme condition à l'autorisation et à l'émission du certificat d'autorisation pour la réalisation de travaux dans ces milieux humides.

La mesure compensatoire retenue à la suite des discussions entre le MDDELCC et les propriétaires du site consiste à conserver à l'état naturel une partie du milieu humide présent sur le site. Ce milieu humide à conserver est localisé au sud-ouest du site et couvre une superficie de 2,63 hectares. L'annexe 2 présente la localisation du milieu humide retenu. Selon l'entente avec le MDDELCC, le milieu humide retenu doit avoir une vocation de conservation naturelle à la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement. Après analyse, la Division suggère, plutôt que de créer une nouvelle zone pour ce milieu humide, d'agrandir la zone de conservation 21707Rb, contiguë à l'ouest et au sud, afin d'englober le milieu humide retenu et faisant partie de la zone 21708Mc. Le résiduel de cette dernière zone engloberait donc uniquement les deux bâtiments localisés à l'ouest du tracé de rue retenu dans le concept de développement du site et présentés à l'annexe 3.

Deuxièmement, le tracé de rue retenu par les propriétaires à la suite des discussions avec les différents services de la Ville concernés par l'aménagement et le développement, dont le Service du transport et mobilité intelligente, diffère de celui retenu initialement lors de la modification réglementaire de 2016 (R.C.A.2V.Q. 163). Les limites sud de la zone 21746Mc et ouest de la zone 21747Mc représentaient le tracé initialement retenu, tel qu'indiqué à l'annexe 3. Conséquemment, les limites des zones concernées doivent nécessairement être déplacées pour suivre le tracé de la rue retenu pour le projet des Boisés Lebourgneuf. Le plan en annexe 4 représente le nouveau découpage des zones proposé.

Troisièmement, le concept déposé par le promoteur présente deux éléments qui diffèrent du cadre normatif inscrit dans les grilles de spécifications actuellement applicables pour le site et que les propriétaires demandent de modifier.

Il en est, d'une part, de la hauteur maximale des bâtiments pour les zones 21746Mc et 21747Mc. Le concept du projet déposé retient des modulations dans le gabarit des bâtiments, dont le nombre d'étages varie entre 8 et 14 étages, avec des percées visuelles d'est en ouest pour maximiser l'ensoleillement des logements. Les grilles de spécifications des zones 21746Mc et 21747Mc prescrivent une hauteur maximale de 30 mètres. Ce qui équivaut à un immeuble de quelque 10 étages.

Les propriétaires demandent donc que la hauteur maximale des bâtiments soit la même que celle que prescrite dans les zones 21703Mc et 21748Mc tout juste de l'autre côté du boulevard Lebourgneuf (au nord), soit 40 mètres. Les propriétaires préfèrent une augmentation de la densité résidentielle en hauteur plutôt qu'en superficie (largeur), ce qui a pour objectif de diminuer l'emprise au sol et d'augmenter par conséquent le ratio d'aire verte au sol.

La Division suggère au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec cette demande, dans la mesure où le projet retient des modulations dans les différents secteurs du site. La Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville (CUCQ) assurera une intégration architecturale de l'ensemble des bâtiments puisque ce site se situe sur le territoire sous sa juridiction appelé Centre majeur d'activités (CMA) Lebourgneuf. De plus, dans le but d'assurer une intégration optimale entre les bâtiments qui seront construits dans le projet, la Division recommande une modulation dans la hauteur de ceux-ci, et ce, pour chacun des bâtiments, tel qu'indiqué dans la partie suivante.

Il en est, d'autre part, du pourcentage de stationnement qui doit être à l'intérieur pour la zone 21746Mc, établi à 90 % à la grille de spécifications. Le projet proposé retient une concentration de services, de commerces de détail et de restauration à l'intersection du boulevard Lebourgneuf et de la nouvelle rue à aménager sur le site. Comme la plupart des établissements prévus au rez-de-chaussée de l'immeuble viseront une clientèle de voisinage (ex. pharmacie, commerces de détail et d'alimentation, restauration), le fait que le stationnement soit situé presque entièrement à l'intérieur rend les achats courants plus compliqués pour la clientèle.

La Division propose d'abaisser pour les usages commerciaux et de restauration le pourcentage de stationnement intérieur à 50 % au lieu de 90 %. Ce dernier pourcentage continuera cependant à s'appliquer pour les usages résidentiels prévus aux étages supérieurs dans l'immeuble.

Après analyse de la demande, la Division de la gestion du territoire recommande au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec cette demande. D'une part, les modifications demandées n'augmentent pas les impacts du projet sur le milieu environnant de façon significative. D'autre part, ces modifications respectent les orientations et objectifs mis de l'avant pour ce site et faisant initialement partie du PAE, lesquels consistent à :

- Soutenir la consolidation, la diversification des activités et une plus grande mixité des fonctions dans le respect des milieux naturels adjacents.
- Développer un ensemble dont les caractéristiques sont propres à un secteur urbain central, par une densité soutenue, une limitation des surfaces minéralisées et une forte proportion de cases de stationnement couvertes ou souterraines.
- Assurer une combinaison judicieuse des fonctions et une transition adéquate entre les différentes intensités d'activités et les différents gabarits construits.
- Assurer la protection des espaces naturels adjacents au parc linéaire de la rivière du Berger.
- Favoriser l'émergence d'un milieu agréable et sécuritaire pour les piétons et cyclistes.
- Promouvoir une architecture de qualité contribuant à l'identité du quartier.

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 L'ANNEXE I DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q21Z01 DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21707RB À MÊME UNE PARTIE DES ZONES 21708MC ET 21747MC QUI SONT RÉDUITES D'AUTANT.**
- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21708MC À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21747MC QUI EST RÉDUITE D'AUTANT.**
- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21747MC À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21746MC QUI EST RÉDUITE D'AUTANT.**
- **EN CRÉANT LA NOUVELLE ZONE 21749MC À MÊME UNE PARTIE DES ZONES 21746MC ET 21747MC QUI SONT RÉDUITES D'AUTANT.**
- **EN CRÉANT LA NOUVELLE ZONE 21750MC À MÊME UNE PARTIE DES ZONES 21708MC ET 21747MC QUI SONT RÉDUITES D'AUTANT.**
- **EN INDIQUANT UN ÉCRAN VISUEL D'UNE PROFONDEUR DE 3 MÈTRES À LA LIMITE MITOYENNE DES LOTS CONSTRUITS À L'OUEST DE LA RUE DESSERVANT LE COMPLEXE ET LE MILIEU NATUREL CONSERVÉ.**
- **EN INDIQUANT UNE BUTTE-ÉCRAN D'UNE PROFONDEUR DE 8 MÈTRES ENTRE L'AIRE DE STATIONNEMENT AU SUD DE LA ZONE 21746MC ET LA RUE DESSERVANT LE COMPLEXE.**

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21708Mc, DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

Bâtiment principal

- Dimensions :
Hauteur maximale : 27 m au lieu de 30 m
- Dispositions particulières :
Ajouter :
Malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment peut atteindre 33 mètres – article 331.0.2.

Stationnement

- Dispositions particulières :
Indiquer :
Que le stationnement doit être à l'intérieur à au moins 80 % au lieu de 90 % – article 585.

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21746Mc, DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

Bâtiment principal

- Dimensions :

Hauteur maximale : 40 m au lieu de 30 m

- Dispositions particulières :

Ajouter :

Malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment peut atteindre 48 mètres – article 331.0.2.

Stationnement

- Dispositions particulières :

Indiquer :

Que le stationnement doit être à l'intérieur à au moins 50 % au lieu de 90 % – article 585.

Ajouter :

Un minimum de 80 % du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot doivent être souterraines pour les usages de la classe Habitation – article 587.

Retirer :

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 65 % – article 586.

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21747Mc, DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

Usages autorisés

- Commerce d'hébergement touristique :

Retirer :

C10 Établissement hôtelier.

Bâtiment principal

- Dimensions :

Hauteur maximale : 33 m au lieu de 30 m

- Dispositions particulières :

Ajouter :

Malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment peut atteindre 40 mètres – article 331.0.2.

Stationnement

- Dispositions particulières :

Indiquer :

Que le stationnement doit être à l'intérieur à au moins 80 % au lieu de 90 % – article 585.

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À CRÉER UNE NOUVELLE ZONE (21749Mc) DONT LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS EST LA MÊME QUE CELLE DE LA ZONE 21747Mc, SAUF LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

Usages autorisés

- Commerce d'hébergement touristique :

Retirer :

C10 Établissement hôtelier.

Bâtiment principal

- Dimensions :
Hauteur maximale : 40 m au lieu de 30 m
- Dispositions particulières :
Ajouter :
Malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment peut atteindre 48 mètres – article 331.0.2.

Stationnement

- Dispositions particulières :
Indiquer :
Que le stationnement doit être à l'intérieur à au moins 65 % au lieu de 90 % – article 585.
Que le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% au lieu de 65 % – article 586.

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME, R.C.A.2V.Q. 4, DE FAÇON À CRÉER UNE NOUVELLE ZONE (21750Mc) DONT LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS EST LA MÊME QUE CELLE DE LA ZONE 21747Mc, SAUF LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

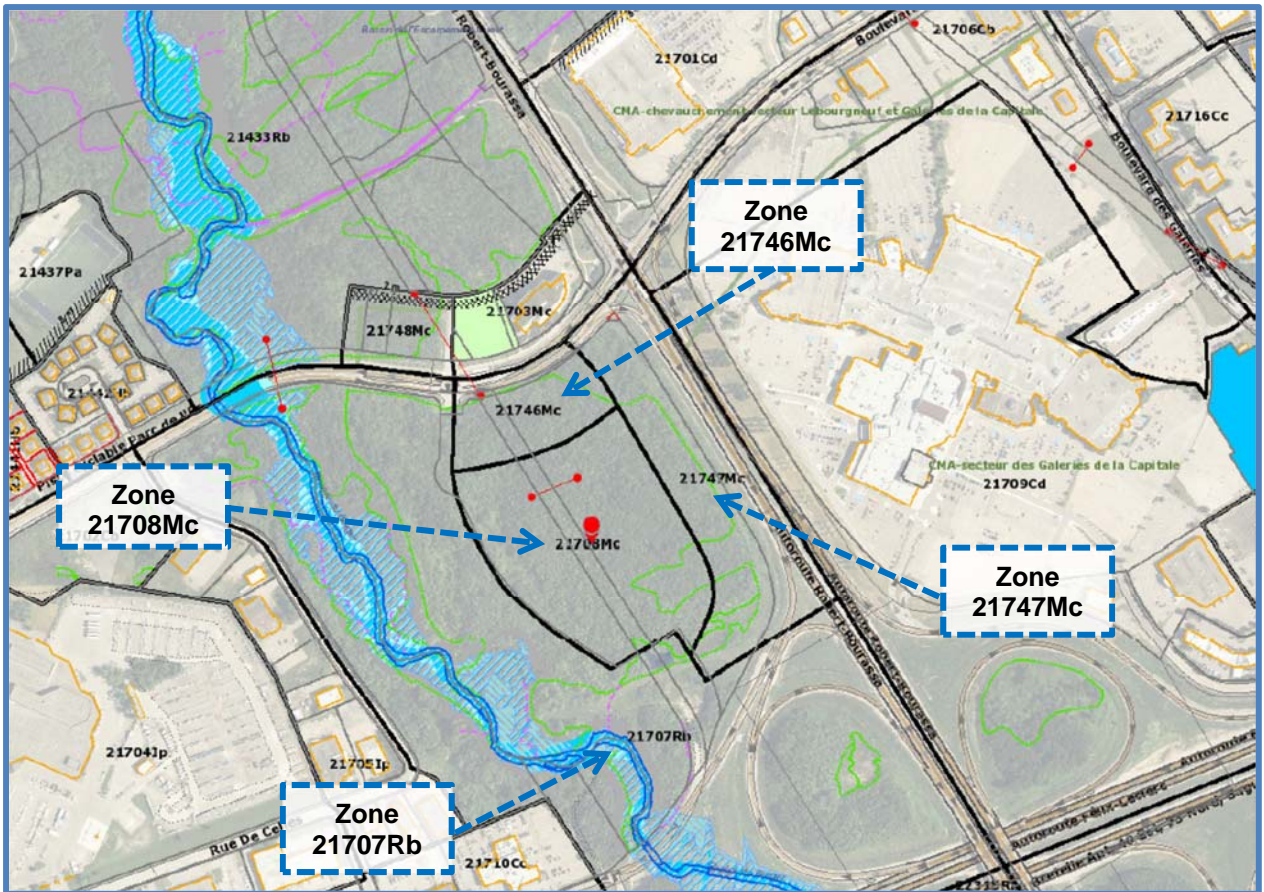
Bâtiment principal

- Dimensions :
Hauteur maximale : 40 m au lieu de 30 m
- Dispositions particulières :
Ajouter :
Malgré la hauteur maximale prescrite, 25 % de la projection au sol d'un bâtiment peut atteindre 48 mètres – article 331.0.2.

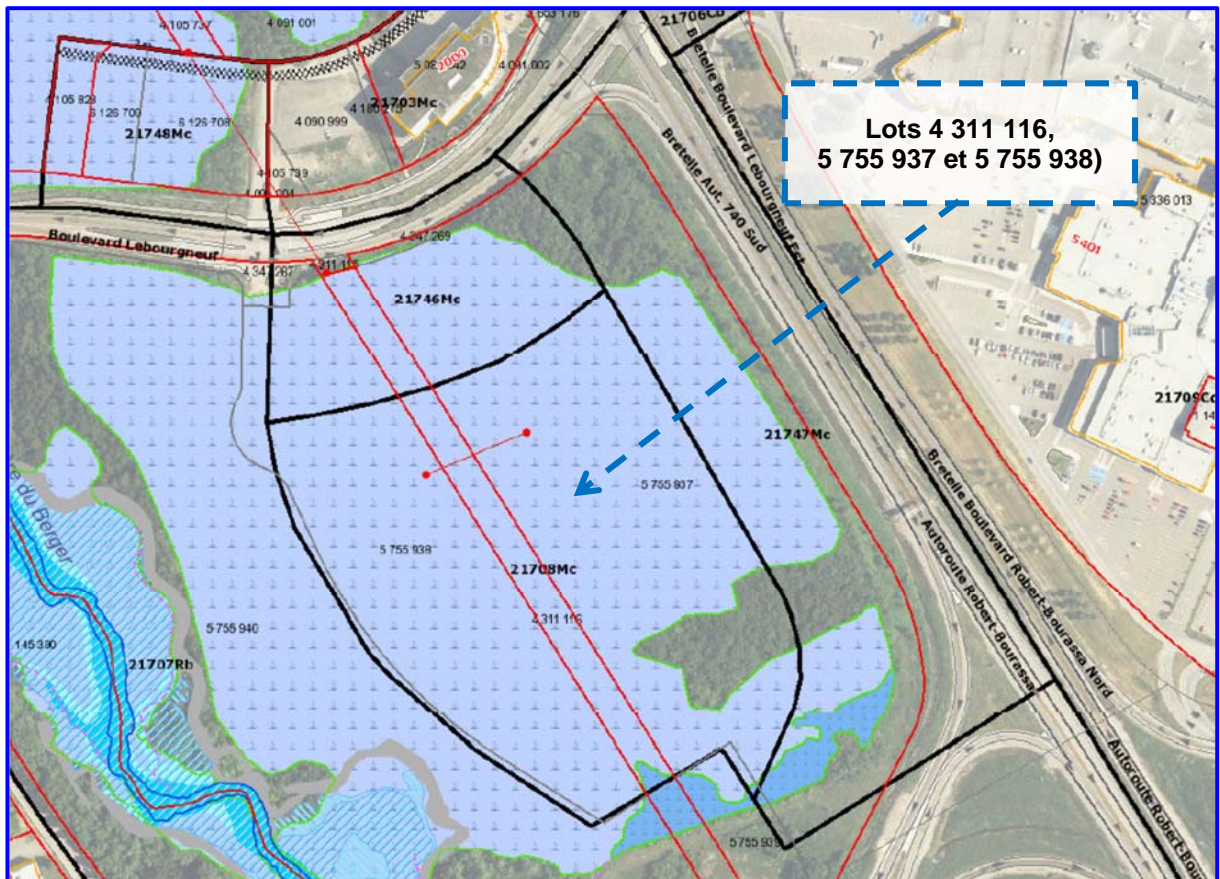
Stationnement

- Dispositions particulières :
Indiquer :
Que le stationnement doit être à l'intérieur à au moins 65 % au lieu de 90 % – article 585.
Que le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% au lieu de 65 % – article 586.

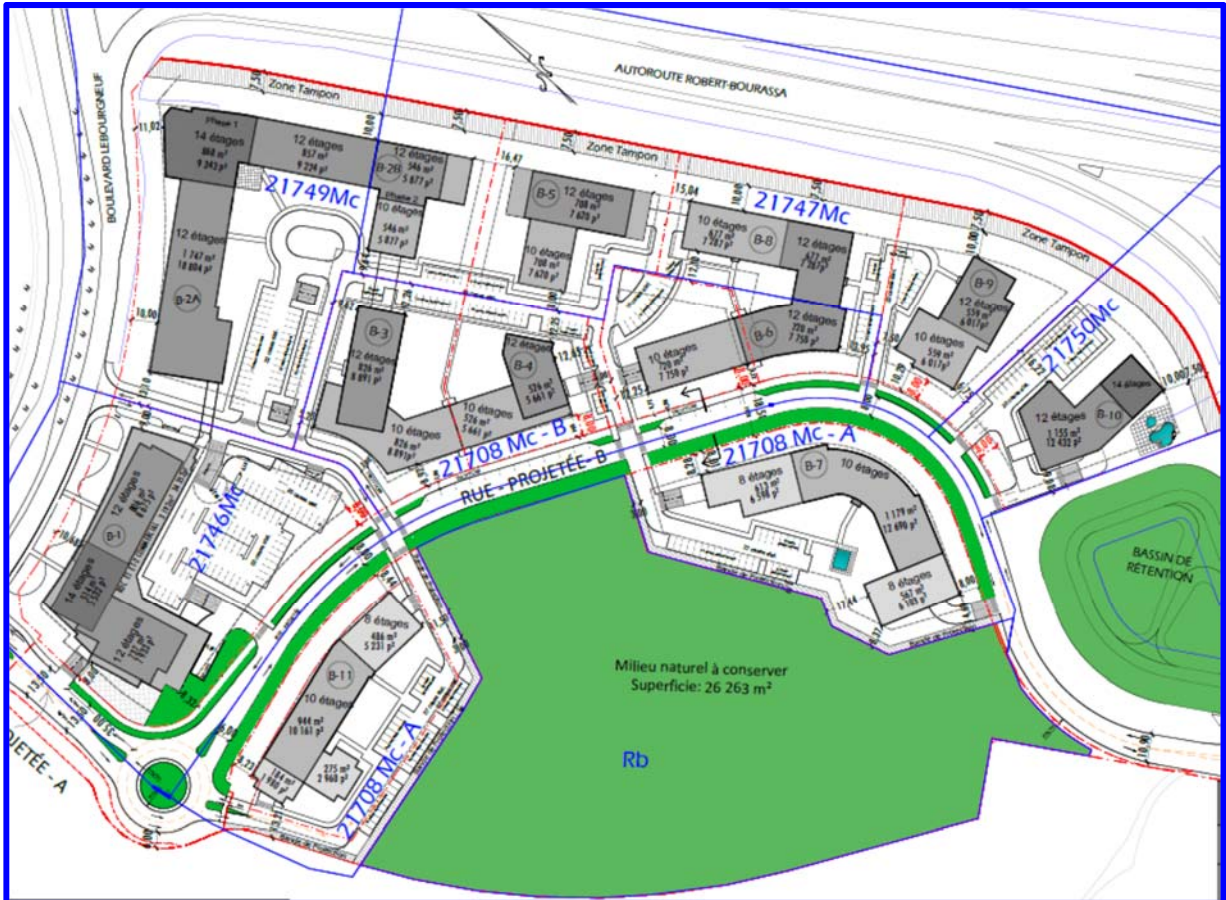
ANNEXE 1 : LOCALISATION DES ZONES DU SITE « BOISÉS LEBOURGNEUF »



ANNEXE 2 : LOCALISATION DU MILIEU HUMIDE ET DES LOTS COMPOSANT « BOISÉS LEBOURGNEUF »



ANNEXE 3 : IMPLANTATION DES BÂTIMENTS/AMÉNAGEMENT DE LA RUE (À TITRE INDICATIF) ET MILIEU HUMIDE NATUREL CONSERVÉ SUR LE SITE (BOISÉS LÉBOURGNEUF)



ANNEXE 4 : PLAN DE ZONAGE PROPOSÉ

