

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
QUARTIER 21 (NEUFCHÂTEL-EST/LEBOURGNEUF)
DISTRICT DES SAULES
ZONE VISÉE : 21703Mc
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4
RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE N° 1

N° SDORU 2018-10-164

VERSION DU 18 DÉCEMBRE 2018

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

LA ZONE 21703Mc SE LOCALISE DANS LE QUADRANT NORD-OUEST DE L'INTERSECTION DES BOULEVARDS LEBOURGNEUF ET ROBERT-BOURASSA, PLUS PRÉCISÉMENT AU SUD DU PARC DE L'ÉCARPEMENT, À L'EST DE LA RIVIÈRE DU BERGER, À L'OUEST DU BOULEVARD ROBERT-BOURASSA, ET AU NORD DU BOULEVARD LEBOURGNEUF.

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 visée par la demande fait partie du quartier Neufchâtel-Est/Lebourgneuf, district des Saules. Cette zone se localise à l'est de la rivière du Berger, au sud-est du parc de l'Écartement, à l'ouest du boulevard Robert-Bourassa et au nord du boulevard Lebourgneuf. Le tout tel qu'indiqué en annexe 1.

La Ville de Québec a procédé en 2008 à la vente de terrains lui appartenant, à la Société immobilière Immostar, qui prévoyait construire deux immeubles mixtes bureaux-commerces/services de catégorie A et possédant une certification LEED. La société Immostar a construit en 2010 un premier immeuble à bureaux sur le lot à l'angle des boulevards Lebourgneuf et Robert-Bourassa, plus précisément sur le lot 5 088 042 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec. Tel qu'indiqué en annexe 1. Cet immeuble, nommé *Place de l'Écartement I*, possède effectivement une certification LEED et abrite entre autres une compagnie d'assurances (Promotuel), l'entreprise Fujitsu (technologie de l'information et des communications), une garderie et des espaces de restauration.

La société Immostar possède également les lots adjacents à l'ouest, soit les lots 4 090 999, 4 015 739 et 4 180 275 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec. Ces lots sont actuellement utilisés comme aire de stationnement temporaire pour les employés et la clientèle de Place de l'Écartement phase I, en vertu d'une autorisation « *relativement à une utilisation temporaire* » accordée en 2017 par le Règlement R.C.A.2V.Q. 190.

À terme, il est prévu sur ces trois lots la construction d'un immeuble constituant la phase II du projet Place de l'Écartement. Il était question au départ de la construction d'un bâtiment à caractère mixte au niveau des fonctions, composé de commerces et d'espaces à bureaux aux étages inférieurs et de logements aux étages supérieurs.

Les promoteurs sont revenus en 2018 auprès de la Ville avec une proposition pour la construction d'un bâtiment pour la phase 2 comprenant strictement des logements. Ce bâtiment propose quelque 174 logements répartis sur 13 étages présentant une modulation dans les hauteurs. Le rez-de-chaussée, qui se compose en grande partie d'un seul étage en bordure du boulevard Lebourgneuf, sera occupé par des espaces communs pour les résidents, ce qui veut dire que les logements occuperont l'ensemble des étages au-dessus.

La composition proposée de ceux-ci comprend une proportion totale de 34 % de 3½ pièces (60 logements), de 51 % de 4½ pièces (88 logements) et de 15 % de 5½ pièces (26 logements). La répartition de ces logements propose 15 logements au niveau 2, 16 logements par étages aux niveaux 3 à 10, 14 logements au niveau 11, 10 logements au niveau 12, et finalement 7 logements au 13^e et dernier niveau. Dans ce dernier cas, 4 de ceux-ci comportent 5½ pièces.

Pour favoriser une intégration du développement du site en regard du milieu environnant, les promoteurs du projet prévoient :

- aménager 303 cases de stationnement intérieures réparties sur trois niveaux, contre seulement 10 cases extérieures, ces dernières servant essentiellement pour les visiteurs ou les livraisons puisque tous les logements auront au moins une case intérieure.
- un aménagement paysager extérieur exhaustif, avec plantation d'arbres pour limiter l'impact de ce bâtiment de fort gabarit, de même que l'aire de stationnement extérieure.
- que les espaces communs seront localisés en bordure du boulevard Lebourgneuf de manière à créer une façade (vitrine) animée en bordure de cette artère.
- aménager une toiture végétale sur la majeure partie des espaces communs au rez-de-chaussée, soit celle comportant un seul étage.
- un pourcentage d'aire verte équivalent à 32 % du site, alors que la norme minimale est établie à 25 %.

L'ensemble des caractéristiques du projet déposé respecte la réglementation d'urbanisme, sauf la localisation des logements qui occupent tous les étages, alors que la grille de spécifications de la zone 21703Mc indique que les logements ne peuvent se situer qu'à partir du 7^e étage, tel qu'indiqué en annexe 2. Cette indication avait été mise de l'avant afin d'assurer une mixité de fonctions urbaines dans le bâtiment. Comme la proposition déposée ne retient que des usages résidentiels, il est demandé par le promoteur que les logements soient autorisés à partir du 2^e étage. Cela permet d'offrir des espaces communs au rez-de-chaussée, ou encore des usages commerces/services de proximité si les besoins se présentaient dans le futur.

Il est à noter que le projet déposé, dont des illustrations du concept sont présentées à l'annexe 3, a fait l'objet d'une analyse de la part de la Commission d'urbanisme et de conservation (CUCQ) de la Ville, puisque ce site se situe sur le territoire sous sa juridiction appelé *Centre majeur d'activités (CMA) – secteur Lebourgneuf et section administrative du boulevard des Galeries*. La CUCQ a émis une opinion favorable au projet à la condition que celui-ci s'assure que la qualité des intentions présentées soit maintenue, notamment en bordure du boulevard Lebourgneuf, et qu'elle soit soutenue par des détails architecturaux, dont les différents matériaux de revêtement extérieur. Un aménagement paysager plus exhaustif (arbres, etc.) est également demandé pour limiter l'impact visuel du bâtiment proposé.

Après analyse de la demande, la Division de la gestion du territoire considère que la modification demandée n'augmente pas les impacts du projet sur le milieu environnant de façon significative. Tout d'abord, la configuration et l'implantation du bâtiment limitent l'impact d'une présence construite trop massive en bordure du boulevard.

Par ailleurs, les modifications demandées respectent les orientations et objectifs mis de l'avant pour ce site, lesquels consistent à :

- Soutenir la consolidation, la diversification des activités et une plus grande mixité des fonctions dans le respect des milieux naturels adjacents, dont le parc de l'Escarpement au nord et la rivière du Berger à l'ouest.
- Développer un ensemble dont les caractéristiques favorisent une limitation des surfaces minéralisées et une forte proportion de cases de stationnement couvertes ou souterraines.
- Assurer une combinaison judicieuse des fonctions urbaines et une transition adéquate entre les différentes intensités d'activités et les différents gabarits construits. Le complexe directement au sud du boulevard Lebourgneuf prévoyant des bâtiments de 12 et 14 étages.
- 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 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 21703Mc, DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

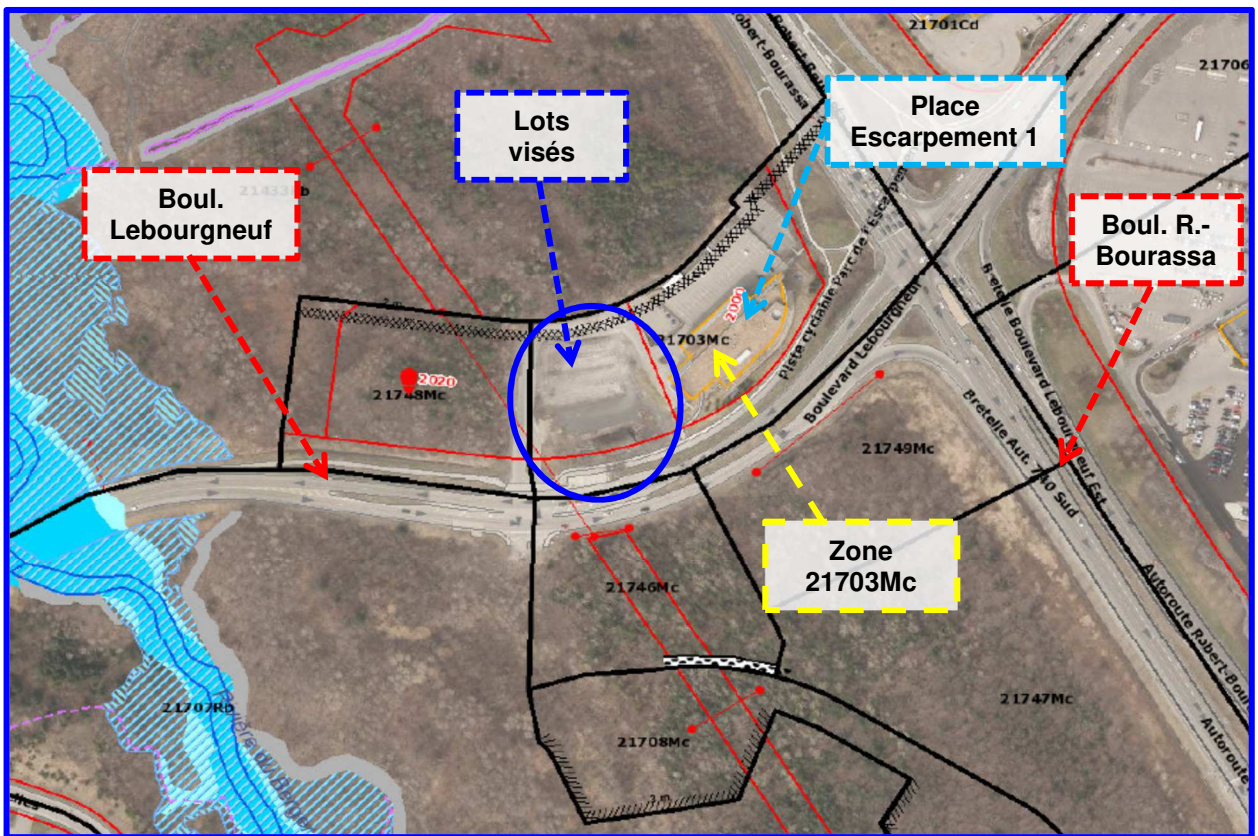
Usages autorisés

- Habitation :

Retirer :

La mention « 7,7+ » sur la ligne de la localisation pour le groupe d'usages *H1 Logement*.

ANNEXE 1 : LOCALISATION DE LA ZONE 21703MC



ANNEXE 2 : GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21703MC

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION											
H1 Logement		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment									
		Minimum						7,7+			
		Maximum									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C1 Services administratifs										X	
C2 Vente au détail et services								S,R		X	
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL											
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C20 Restaurant											
PUBLIQUE											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P3 Établissement d'éducation et de formation				750 m ²							
P5 Établissement de santé sans hébergement											
INDUSTRIE											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
I1 Industrie de haute technologie											
RECRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
Usage spécifiquement exclu : Un centre local de services communautaires											
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 %	20 m	40 m	6					
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		10 m	4,5 m	9 m		9 m	25 %	25 %	5 m ² /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
CMA 1 A a		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment				65 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant B											
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											
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 65% - article 586											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798											
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724											

ANNEXE 3 : PLAN CONCEPT DU « PLACE DE L'ESCARPEMENT PHASE 2 »

