

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-109 Date : 10 Mars 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 23 Mai 2023
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 (secteur des rues du Grand-Pic et de la Gandolière, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.	
Les dispositions contenues dans ce règlement ne constituent pas des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Aucune mesure de participation publique complémentaire aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5) n'est nécessaire.	
Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-367 en date du 14 février 2022.	
Ce règlement est lié au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur une partie du lot 6 153 715 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353.	
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)	
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES	
L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.	
RECOMMANDATION	
PREMIÈRE ÉTAPE :	
1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 (secteur des rues du Grand-Pic et de la Gandolière, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf);	
2° de donner un avis de motion relatif au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 (secteur des rues du Grand-Pic et de la Gandolière, quartier Neufchâtel de Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf).	
3° de demander l'opinion du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf relativement à ce projet de règlement;	
4° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf.	
DEUXIÈME ÉTAPE :	
D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-109 Date : 10 Mars 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 23 Mai 2023
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 (secteur des rues du Grand-Pic et de la Gandolière, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)
RECOMMANDATION	relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 (secteur des rues du Grand-Pic et de la Gandolière, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf).
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	Fiche de modification (électronique) R.C.A.2.V.Q. 352 (électronique) Plan de zonage (électronique) Grille de spécifications en vigueur (électronique) Plan des zones concernées et contiguës (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Nathalie Cournoyer	Favorable 2023-05-09
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Patrick Bastien	Favorable 2023-05-09
Julie-B Desjardins Par Martin-A Bouchard	Favorable 2023-05-09
Alain Perron	Favorable 2023-05-09
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	
CA2-2023-0173	Date: 2023-08-22
CA2-2023-0099	Date: 2023-05-23



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2023-109

Date : 10 Mars 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

23 Mai 2023

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 (secteur des rues du Grand-Pic et de la Gandolière, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Résolution(s)
[AM2-2023-0100](#)
Date: 2023-05-23

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF

ZONE VISÉE : 21629Hc

LOT VISÉ : 6 153 175

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

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

Fiche n°1

N° Pôle d'échange 2204 186

VERSION DU 2023-04-11

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

- Zone où le conseil de la Ville a compétence

Cette partie du territoire est formée d'une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, localisé dans la zone 21629Hc. La zone 21629Hc est approximativement située au sud de la rue du Grand-Pic, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand et à l'ouest de la rue de la Gandolière.

**OBJET DE LA DEMANDE**

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le requérant désire compléter la dernière phase du développement du projet Louis-XIV situé sur le boulevard Pierre-Bertrand. Les phases I et II sont terminées mais la phase III demande une modification réglementaire pour débiter.

Le requérant a déposé une demande d'ajout de 4 étages supplémentaires sur une partie du bâtiment afin d'amener le total à 10 étages. Le nombre maximal d'étages actuellement est de 6 étages. Le conseil d'arrondissement est favorable à permettre une hauteur supérieure pour le territoire visé, par le biais d'un règlement relatif aux critères applicables à un plan de construction ou de modification ou à l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage sur le lot 6 153 175 du cadastre du Québec et le règlement relatif à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formé du lot 6 153 175 du cadastre du Québec.

Les critères et le plan de construction prévoient des normes d'implantation du bâtiment principal, adaptées à la situation actuelle pour le territoire visé. Ils permettent également de s'assurer que le bâtiment construit respectera la volonté de la Ville et des citoyens. De plus, les normes pour l'aménagement des aires de stationnement sont modifiées afin de permettre, entre autres, un empiètement en façade du bâtiment principal. La largeur des allées d'accès et de circulation est prévue. Également, d'autres normes sont modifiées. Elles sont exposées dans la section « Modification proposée ».

En contrepartie, le pourcentage minimal de l'aire verte est augmenté. De plus, la plantation d'arbres est prévue conformément à la réglementation en vigueur. Ceci permettra d'améliorer le paysage urbain et de contribuer à l'atteinte des cibles d'augmentation de la canopée prévues dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

MODIFICATION PROPOSÉE

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un plan de construction ou de modification ou d'occupation d'un bâtiment ou ouvrage sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.

Critères

Document numéro 8

Territoire constitué d'une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec

**CHAPITRE I
PORTÉE DU DOCUMENT**

1. Le présent document précise les critères qui doivent être respectés par les plans de construction ou de modification ainsi que pour l'occupation des bâtiments ou des ouvrages, soumis au conseil d'arrondissement.

**SECTION I
LIMITES DE L'INTERVENTION**

2. Le territoire visé par les critères énoncés au chapitre II est formé d'une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.

**SECTION II
OBJECTIFS GÉNÉRAUX**

3. La localisation du territoire visé à l'article 2, sur le boulevard Pierre-Bertrand, est située au cœur du quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, à proximité des services et des principales voies d'accès autoroutières du quartier. Les modifications à la grille de spécification ne sont pas souhaitables puisqu'elles ne permettraient pas un bon contrôle sur la construction du futur bâtiment, contrairement au plan de construction, la volonté étant de conserver les percées visuelles entre les bâtiments à l'est et à l'ouest du terrain.

Le présent document établit, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire formée d'une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec et illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC11 de l'annexe IV.

Le présent document vise à encadrer un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment sur le territoire visé. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

- 1° préserver les perspectives visuelles des secteurs résidentiels adjacents;
- 2° harmoniser l'alignement des bâtiments prévus sur le terrain visé et avec ceux situés sur les lots adjacents au terrain;
- 3° opérer une transition harmonieuse et progressive entre des bâtiments de hauteurs et de gabarits différents situés sur les lots adjacents au terrain visé.

Les critères énoncés au présent document visent donc à permettre l'atteinte de ces objectifs.

CHAPITRE II

SECTION I

IMPLANTATION

Le bâtiment principal doit respecter les critères suivants :

- 1° préserver et mettre en valeur des percées visuelles sur le centre-ville
- 2° favoriser la présence de liens favorisant la mobilité active entre les bâtiments, les terrains et les aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation;
- 3° privilégier une implantation des bâtiments qui encadre les percées visuelles sur le centre-ville;
- 4° privilégier une implantation des bâtiments qui facilite l'accès au parc de l'Escarpement, aux abords du ruisseau des Martres et aux autres aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation;
- 5° favorise la création d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres sur le site.

SECTION II

ARCHITECTURE

Toute construction doit se démarquer et être distinctive par rapport à son environnement, tout en étant compatible avec celui-ci.

- 1° prévoir une diminution graduelle de la hauteur des bâtiments principaux, passant du plus élevé à l'ouest au moins élevé à l'est afin que les bâtiments s'harmonisent avec les bâtiments résidentiels existants à l'est, qui sont de plus petit gabarit;
- 2° prévoir un retrait de la hauteur des bâtiments principaux, sur la partie nord de ceux-ci sur au moins un étage, de manière à diminuer l'impact visuel et l'effet de masse du bâtiment sur la rue du Grand-Pic;
- 3° le retrait prévu au paragraphe 2° doit avoir au moins 6,0 mètres par rapport à la façade principale située du côté de la rue du Grand-Pic;

SECTION III

CONSTRUCTION ACCESSOIRE

Un bâtiment accessoire détaché d'au plus 85 mètres carrés peut être autorisé et situé partout sur le lot, à l'exception d'une cour avant et avant secondaire.

SECTION IV

ALLÉES D'ACCÈS ET STATIONNEMENT HORS RUE

Le plan de construction doit, relativement à une aire de stationnement extérieure et à ses allées d'accès :

- 1° prévoir une localisation qui minimise son impact visuel par rapport aux rues;
- 2° prévoir, pour une aire de stationnement extérieure visible du boulevard Pierre-Bertrand, un aménagement paysager dense, composé d'éléments tels que des talus, des arbres, des arbustes ou des végétaux à feuillage persistant afin de minimiser son impact visuel par rapport à ce boulevard. L'impact visuel peut également être minimisé par l'implantation d'une clôture opaque ou d'un mur de soutènement le long duquel l'aménagement paysager est intégré. L'utilisation d'une clôture de broche maillée losangée ou de mailles de chaîne est prohibée;
- 3° Privilégier lorsque des usages différents sont exercés à l'intérieur d'un bâtiment, notamment des usages résidentiels et commerciaux, pour une configuration des aires de stationnement et de ses allées d'accès qui réduit les conflits entre les différents usagers du terrain et qui assure la sécurité de leurs déplacements;

SECTION V

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

L'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est suspendu relativement à la partie de territoire visé par le règlement sur un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur le lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.

CHAPITRE III

CRITÈRES

SECTION I

USAGES AUTORISÉS

En outre des usages déjà autorisés, les usages du groupe C1 service administratif, C2 vente au détail et services et C20 restaurant peuvent être autorisés.

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'aile est peut avoir une marge avant minimum de 1,0 mètre du côté de la rue de la Gandolière.

La marge latérale peut être de 4,0 mètres minimum.

Le pourcentage d'aire verte doit être de 35% minimum

SECTION III**ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS**

- 1° L'aile nord du bâtiment, située entre les ailes ouest et est et qui sert de lien entre ces deux parties ouest et est, peut avoir un étage minimum et 2 étages maximum. La hauteur minimale peut être de 4 mètres et la hauteur maximale peut atteindre 7 mètres;
- 2° L'aile est peut avoir 8 étages maximum et la projection au sol peut atteindre un maximum de 2700 mètres carrés. La hauteur maximum de cette aile peut atteindre de 30 mètres. Un retrait de 6,0 mètres minimum du dernier étage par rapport à la façade principale située du côté de la rue du Grand-Pic est exigé ;
- 3° L'aile ouest peut avoir un maximum de 10 étages maximum et la projection au sol peut atteindre 2700 mètres carrés. La hauteur maximum de cette aile peut atteindre 36 mètres. Une retrait de 6,0 mètres minimum du dernier étage par rapport à la façade principale située du côté de la rue du Grand-Pic est exigé;

Aux fins des paragraphes 1° à 3° de la présente section, la projection au sol exclut une aire de stationnement souterrain ainsi qu'une saillie ouverte. Une aire de stationnement qui excède d'au plus 3 mètres par rapport au niveau du sol fini est également exclue dans le calcul du nombre d'étages;

SECTION IV**AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ET AIRES DE STATIONNEMENT**

- 5° Afin de répondre au besoin d'une aire de stationnement et d'une aire de déchargement extérieur, une allée d'accès et une aire de stationnement peut être autorisée, cependant celle-ci doit être situé devant la façade du côté de la rue du Grand-Pic. Une aire de déchargement y est également autorisée;
- 6° L'aménagement de cases de stationnement en souterrain est privilégié afin de minimiser la minéralisation des cours avant et la proportion de cases en surface ne peut excéder 5 %.
- 7° Une seule allée d'accès peut être supérieur à la réglementation en vigueur et ne peut pas accéder 11,0 mètres et doit être prévue sur la rue de la Gandolière.
- 8° L'article 379. du *Règlement de la l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, ne s'applique pas relativement à la partie de territoire visé par le règlement sur un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur le lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.
- 9° les normes édictées à la section 2 du chapitre 12 du *Règlement de la l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme* visant l'aménagement d'un quai de chargement et de déchargement ne s'appliquent pas relativement à la partie de territoire visé par le règlement sur un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur le lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 352

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT AUX CRITÈRES APPLICABLES AUX PLANS
DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION POUVANT ÊTRE
APPROUVÉS SUR UNE PARTIE DU LOT NUMÉRO 6 153 715 DU
CADASTRE DU QUÉBEC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'ajouter une partie du territoire où le conseil d'arrondissement peut approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage et établit les critères qui devront être respectés pour qu'un tel plan puisse être approuvé par ce dernier.

Le territoire visé par le présent règlement correspond à une partie du lot numéro 6 153 715 du cadastre du Québec, lequel lot étant situé dans la zone 21629Hc. Cette zone est localisée approximativement à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, au sud de la rue du Grand-Pic, à l'ouest de la rue de la Gandolière ainsi qu'au nord du parc de l'Escarpement.

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 352**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT AUX CRITÈRES APPLICABLES AUX PLANS
DE CONSTRUCTION OU DE MODIFICATION POUVANT ÊTRE
APPROUVÉS SUR UNE PARTIE DU LOT NUMÉRO 6 153 715 DU
CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT
DES RIVIÈRES, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.49, de ce qui suit :

« **SECTION XIV**

« CRITÈRES ET PLANS RELATIFS À LA PARTIE DU TERRITOIRE
FORMÉE D'UNE PARTIE DU LOT NUMÉRO 6 153 715 DU CADASTRE
DU QUÉBEC

« **939.50.** Le conseil d'arrondissement peut, par règlement, approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage sur la partie du territoire formée d'une partie du lot numéro 6 153 715 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA2VQ4PC11 de l'annexe IV.

« **939.51.** Tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage concernant la partie du territoire visée à l'article 939.50 doit respecter les critères mentionnés au document numéro 8 de l'annexe V. ».

2. L'annexe IV de ce règlement est modifiée par l'addition, après le plan numéro RCA2VQ4PC10, du plan numéro RCA2VQ4PC11 de l'annexe I du présent règlement.

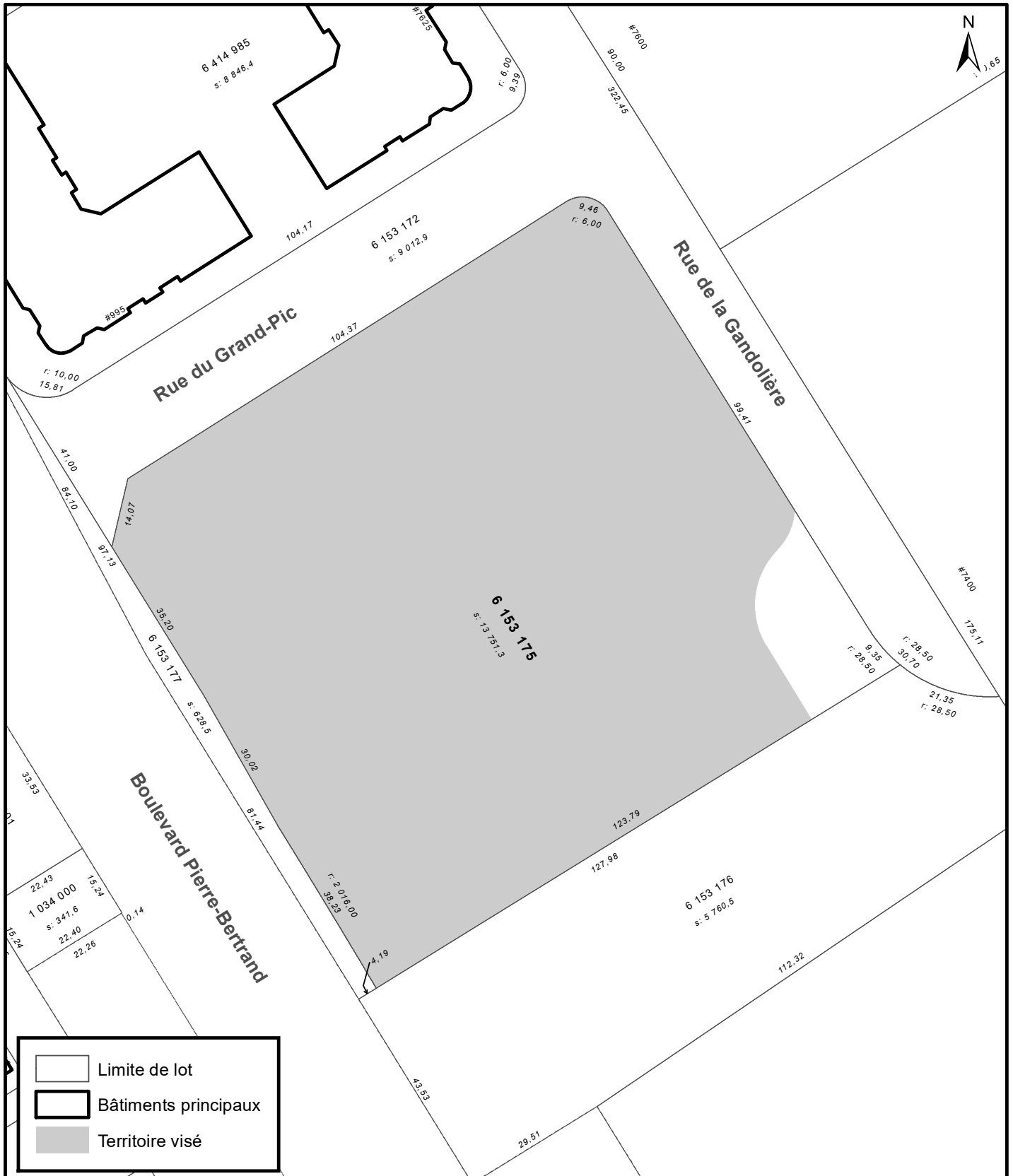
3. L'annexe V de ce règlement est modifiée par l'addition, après le document numéro 7, du document numéro 8 de l'annexe II du présent règlement.

4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 2)

PLAN NUMÉRO RCA2VQ4PC11 DE L'ANNEXE IV



	Limite de lot
	Bâtiments principaux
	Territoire visé


VILLE DE QUÉBEC
 SERVICE DE LA PLANIFICATION
 DE L'AMÉNAGEMENT ET
 DE L'ENVIRONNEMENT

**EXTRAIT DES COMPILATIONS
CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE**

Date du plan :	<u>2023-03-22</u>	No du plan :	<u>RCA2VQ4PC11</u>
No du règlement :	<u>R.C.A.2V.Q. 4</u>	Échelle :	<u>1:1 000</u>
Préparé par :	<u>S.R.</u>		

ANNEXE II

(article 3)

DOCUMENT NUMÉRO 8 DE L'ANNEXE V

DOCUMENT NUMÉRO 8

**PARTIE DU LOT NUMÉRO 6 153 175 DU CADASTRE DU
QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.50 et illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC11 de l'annexe IV.

2. La localisation du territoire visé est située sur le boulevard Pierre-Bertrand, au cœur du quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, à proximité des services et des principales voies d'accès autoroutières du quartier. Les modifications à la grille de spécifications ne sont pas souhaitables puisqu'elles ne permettraient pas un bon contrôle sur la construction du futur bâtiment, contrairement au plan de construction, la volonté étant de conserver les percées visuelles entre les bâtiments à l'est et à l'ouest du terrain.

Le présent document vise à encadrer un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment sur le territoire visé. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

- 1° préserver les perspectives visuelles des secteurs résidentiels adjacents;
- 2° harmoniser l'alignement des bâtiments prévus sur le terrain visé et avec ceux situés sur les lots adjacents au terrain;
- 3° opérer une transition harmonieuse et progressive entre des bâtiments de hauteurs et de gabarits différents situés sur les lots adjacents au terrain visé.

Les critères énoncés au présent document visent donc à permettre l'atteinte de ces objectifs.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

USAGES

3. Les usages prévus sont ceux autorisés dans la zone 21629Hc. En outre des usages déjà autorisés, les usages du groupe *C1 service administratif*, *C2 vente au détail et services* et *C20 restaurant* peuvent être autorisés.

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

4. Le bâtiment principal doit respecter les critères suivants :

1° favoriser la présence de liens favorisant la mobilité active entre les bâtiments, les terrains et les aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation;

2° privilégier une implantation qui préserve, encadre et met en valeur les percées visuelles sur le centre-ville;

3° privilégier une implantation qui facilite l'accès au parc de l'Escarpement, aux abords du ruisseau des Martres et aux autres aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation;

4° favoriser la création d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres sur le site.

5. Une section du bâtiment peut être implantée près de la rue de la Gandolière sans toutefois avoir une marge avant inférieur à 1,0 mètre.

6. Prévoir un dégagement adéquat avec les lots voisins, la marge latérale de 4,0 mètres minimum est privilégiée.

7. Privilégier les surfaces végétalisées, le pourcentage d'aire verte ne devrait pas être inférieur à 35 %.

SECTION III

ARCHITECTURE

8. Prévoir une diminution graduelle de la hauteur des bâtiments principaux, passant du plus élevé à l'ouest au moins élevé à l'est afin que les bâtiments s'harmonisent avec les bâtiments résidentiels existants à l'est, qui sont de plus petit gabarit.

9. Un retrait suffisant doit être appliqué entre la partie la plus haute d'un bâtiment donnant sur la rue du Grand-Pic et la partie résiduelle du bâtiment, de manière à diminuer l'impact visuel et l'effet de masse du bâtiment sur la rue du Grand-Pic.

10. La hauteur maximale d'une section de bâtiment doit s'intégrer harmonieusement avec la hauteur des bâtiments existants sans toutefois excéder dix étages.

11. Une partie du bâtiment doit avoir 2 étages maximum.

12. Une partie du bâtiment peut avoir une surhauteur de 4 étages de plus que le maximum autorisé dans la zone. Une variation des surhauteurs d'une section du bâtiment est privilégiée. Certaines sections du bâtiment devraient démontrer une variation des surhauteurs de 2 et 4 étages de plus que le maximum autorisé dans la zone.

13. Aux fins des paragraphes de la présente section, une aire de stationnement qui excède d'au plus 3 mètres par rapport au niveau du sol fini est exclue dans le calcul du nombre d'étages.

SECTION IV

ALLÉES D'ACCÈS ET STATIONNEMENT HORS RUE

14. Le plan de construction doit, relativement à une aire de stationnement extérieure et à ses allées d'accès :

1° prévoir une localisation qui minimise son impact visuel par rapport aux rues;

2° prévoir, pour une aire de stationnement extérieure visible du boulevard Pierre-Bertrand, un aménagement paysager dense, composé d'éléments tels que des talus, des arbres, des arbustes ou des végétaux à feuillage persistant afin de minimiser son impact visuel par rapport à ce boulevard. L'impact visuel peut également être minimisé par l'implantation d'une clôture opaque ou d'un mur de soutènement le long duquel l'aménagement paysager est intégré. L'utilisation d'une clôture de broche maillée losangée ou de mailles de chaîne est prohibée;

3° privilégier une configuration des aires de stationnement et de ses allées d'accès qui réduit les conflits entre les différents usagers du terrain et qui assure la sécurité de leurs déplacements lorsque des usages différents sont exercés à l'intérieur d'un bâtiment, notamment des usages résidentiels et commerciaux.

SECTION V

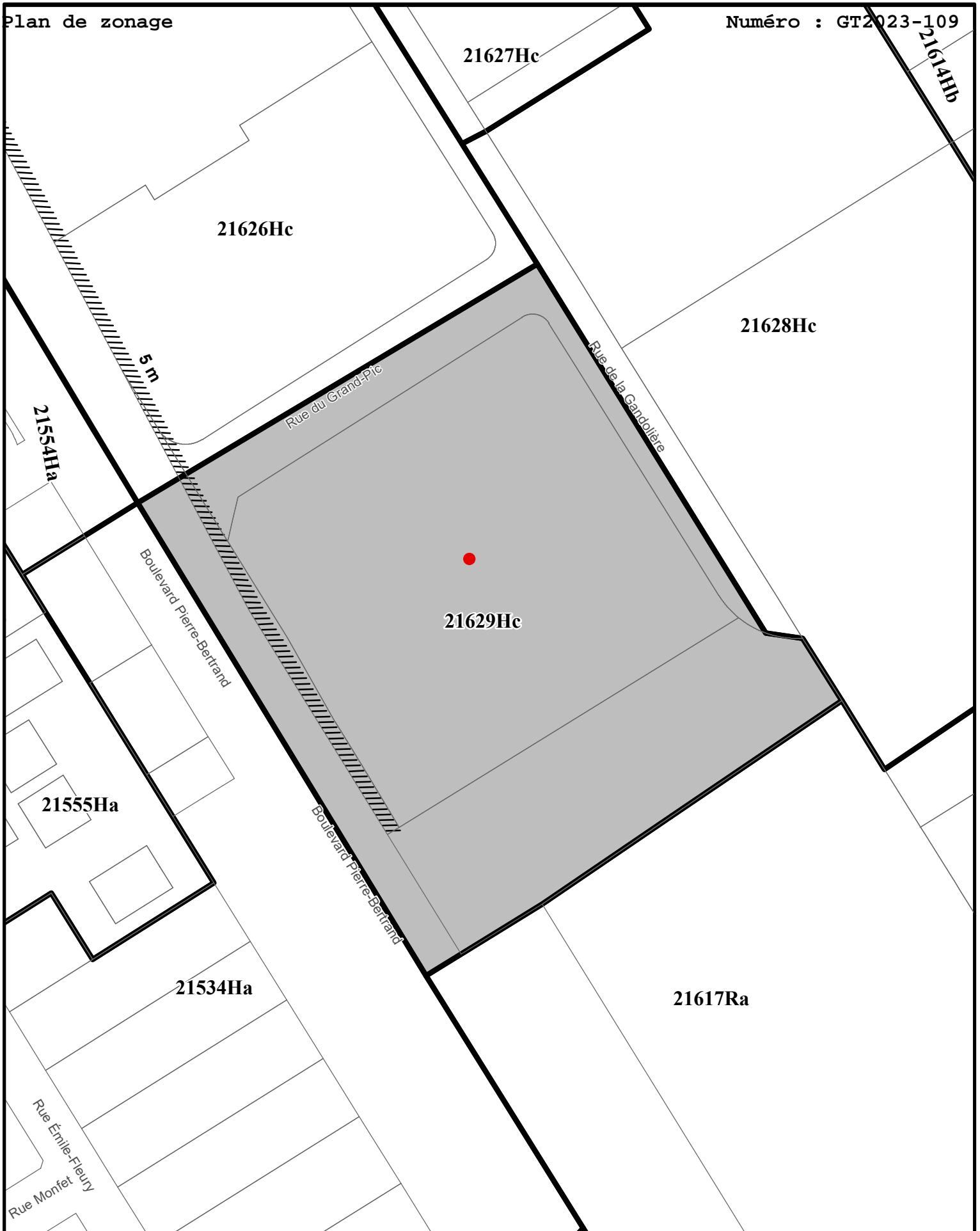
CONSTRUCTION ACCESSOIRE

15. Un bâtiment accessoire détaché d'au plus 85 mètres carrés peut être autorisé et situé partout sur le lot, à l'exception d'une cour avant et avant secondaire.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme afin d'ajouter une partie du territoire où le conseil d'arrondissement peut approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage et établit les critères qui devront être respectés pour qu'un tel plan puisse être approuvé par ce dernier.

Le territoire visé par le présent règlement correspond à une partie du lot numéro 6 153 715 du cadastre du Québec, lequel lot étant situé dans la zone 21629Hc. Cette zone est localisée approximativement à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, au sud de la rue du Grand-Pic, à l'ouest de la rue de la Gandolière ainsi qu'au nord du parc de l'Escarpement.



SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DES RIVIÈRES



No CA2Q21Z01
En date du 30 août 2021

No du plan : 2022-04-186_zon

Échelle : 1:1 500

Préparé par : M.B.

Date : 8 août 2022

-  Lot touché par l'amendement
-  Zone touchée par l'amendement



-  Limite de zone
-  Butte écran
-  Mur anti-bruit
-  Cote
-  Écran visuel
-  Zone tampon
-  Autoroute
-  Voie ferrée
-  Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-03-01

R.C.A.2V.Q. 295

21629Hc

USAGES AUTORISÉS													
HABITATION H1 Logement		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble					
		Isolé	Jumelé	En rangée									
		Minimum		24			Maximum						
RÉCRÉATION 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		16 m		12 m	20 m	4	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		7.5 m	4.5 m	9 m		7.5 m	25 %	20 %	15 m ² /log				
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare								
Ru 2 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal					
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment									
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha							
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé											
		Façade		90%		Mur latéral		90%		Tous Murs		90%	
		Brique				Brique				Brique			
		Pierre				Pierre				Pierre			
		Matériaux prohibés :		Vinyle									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES													
TYPE Général													
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586 L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Pierre-Bertrand et de la rue du Grand-Pic est prohibé - article 633.0.1													
ENSEIGNE													
TYPE Type 1 Général													
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES													
PIIA													



Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Destinataire : Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Jérôme Gagnon-Dupont,
Conseiller en urbanisme

Date : Le 28 février 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier : 2204-186

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, relativement à la zone 21629Hc du quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf.

OBJET

La zone 21629Hc est approximativement située au sud de la rue du Grand-Pic, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand et à l'ouest de la rue de la Gandolière.

La modification vise à édicter les critères pour l'approbation d'un plan de construction ayant comme objectif de permettre la phase III d'un projet immobilier sur le lot 6 153 175 du cadastre du Québec. L'utilisation du plan de construction est recommandée, car il permet de s'assurer que le bâtiment construit respectera la volonté de la Ville et des citoyens en plus de prévoir des normes d'implantation adaptées à la situation actuelle.

Ainsi, la demande concerne d'abord l'ajout de 4 étages supplémentaires sur une partie du bâtiment afin d'amener le total à 10 étages plutôt que les 6 étages actuels. Il vise aussi à augmenter le pourcentage minimal de l'aire verte. De plus, la plantation d'arbres est prévue conformément à la réglementation en vigueur afin d'améliorer le paysage urbain et de contribuer à l'atteinte des cibles d'augmentation de la canopée.

Finalement, le plan de construction prévoit l'autorisation des usages *C1 – service administratif*, *C2 – vente au détail et services* et *C20 – restaurant* en plus de ceux qui sont déjà autorisés à la grille. Il est à noter que des normes concernant les constructions accessoires, les aires de stationnement et les allées d'accès sont également prévues.

Cette modification réglementaire est effectuée en vertu de l'article 112 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (L.R.Q., c. C11-5), et ce, malgré le contenu réglementaire actuellement prévu à la grille de spécifications de la zone 21629Hc.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise les grands groupes d'usages

Habitation, Administration et services professionnels et Vente au détail et services personnels.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 500 m².

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6 000 m².

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Favoriser une offre commerciale diversifiée.

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT D'AGGLOMÉRATION SUR LE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE RELATIF À LA DENSITÉ D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)

En vertu du Règlement d'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services (R.A.V.Q. 919), la norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 750 m².

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise les groupes d'usages *H1 – Logement, C1 – service administratif, C2 – vente au détail et services* et *C20 – restaurant*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 5 000 m².

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 000 m².

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions et à leur implantation (ex. : marges), aux constructions accessoires, à l'aménagement des terrains (ex. : aire verte) et aux stationnements (ex. : normes pour l'aménagement des aires de stationnement) n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (respectivement par. 4, 5, 7 et 8).

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Milieus résidentiels

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- Favoriser la réalisation d'aménagements urbains présentant une architecture de qualité tout en harmonisant les proportions et le traitement des composantes de l'espace public et du cadre bâti.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.



Jérôme Gagnon-Dupont,
Conseiller en urbanisme

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire