



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-110

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 à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, 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.

Ce règlement est lié 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.

Le présent règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

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.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges est présenté en annexe.

La rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, est présentée en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf relativement à ce projet de modification;

3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf;

4° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-110

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 à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

RECOMMANDATION

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf).

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Fiche de modification (électronique)
R.C.A.2V.Q. 353 (électronique)
Rapport de l'atelier d'échanges (électronique)
Fiche de rétroaction (électronique)
Plan de zonage actuel (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



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-110 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 à l'approbation d'un plan de construction concernant une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 353 (secteur des rues de la Gandolière et du Grand-Pic, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)
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)	
CA2-2023-0184	Date: 2023-09-26
AM2-2023-0172	Date: 2023-08-22
CA2-2023-0171	Date: 2023-08-22
CA2-2023-0089	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**Plan de construction**

Règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme* relativement à l'approbation d'un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.

La Ville de Québec, par le conseil d'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 939.51, des suivants :
 2. Le plan de construction en annexe, qui décrit le projet de construction qui peut être réalisé sur le territoire visé à l'article 939.51, est approuvé. L'occupation d'un bâtiment conforme à ce plan est approuvée sur ce territoire.
- 939.53. Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement qui apparaît au document numéro RCA2VQ4PC04 de l'annexe IV est autorisée. Ces dérogations sont notamment les suivantes :
- 1° L'aile est peut avoir une marge avant minimum de 1,0 mètre;
 - 2° L'aile nord du bâtiment, située entre les ailes ouest et est, comme précisé au plan en annexe et qui sert de lien entre ces deux parties ouest et est, peut avoir un étage minimum et deux étages maximum. La hauteur minimale peut être de 4 mètres et la hauteur maximale peut atteindre 7 mètres;
 - 3° 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 mètre minimum par rapport à la façade principale est prévu au dernier étage du côté de la rue du Grand-Pic
 - 4° 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. Un retrait de 6,0 mètre minimum par rapport à la façade principale est prévu au dernier étage du côté de la rue du Grand-Pic ;
- Aux fins des paragraphes 2° à 4° 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.
- 5° La marge latérale est de 4,0 mètres minimum.
 - 6° Une allée d'accès et une aire de stationnement de 9 cases maximum est autorisée devant la façade du côté de la rue du Grand-Pic. Une aire de déchargement y est également autorisée;
 - 7° Une aire de stationnement souterraine peut être implantée à un minimum de 1,0 mètre de la ligne de lot avant du côté de la rue de la Gandolière;
 - 8° Une seule allée d'accès peut avoir 11,0 mètres maximum et doit être prévue sur la rue de la Gandolière;
 - 9° Une construction accessoire est autorisée, une seule peut atteindre 85 mètres carrés.

10° 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.

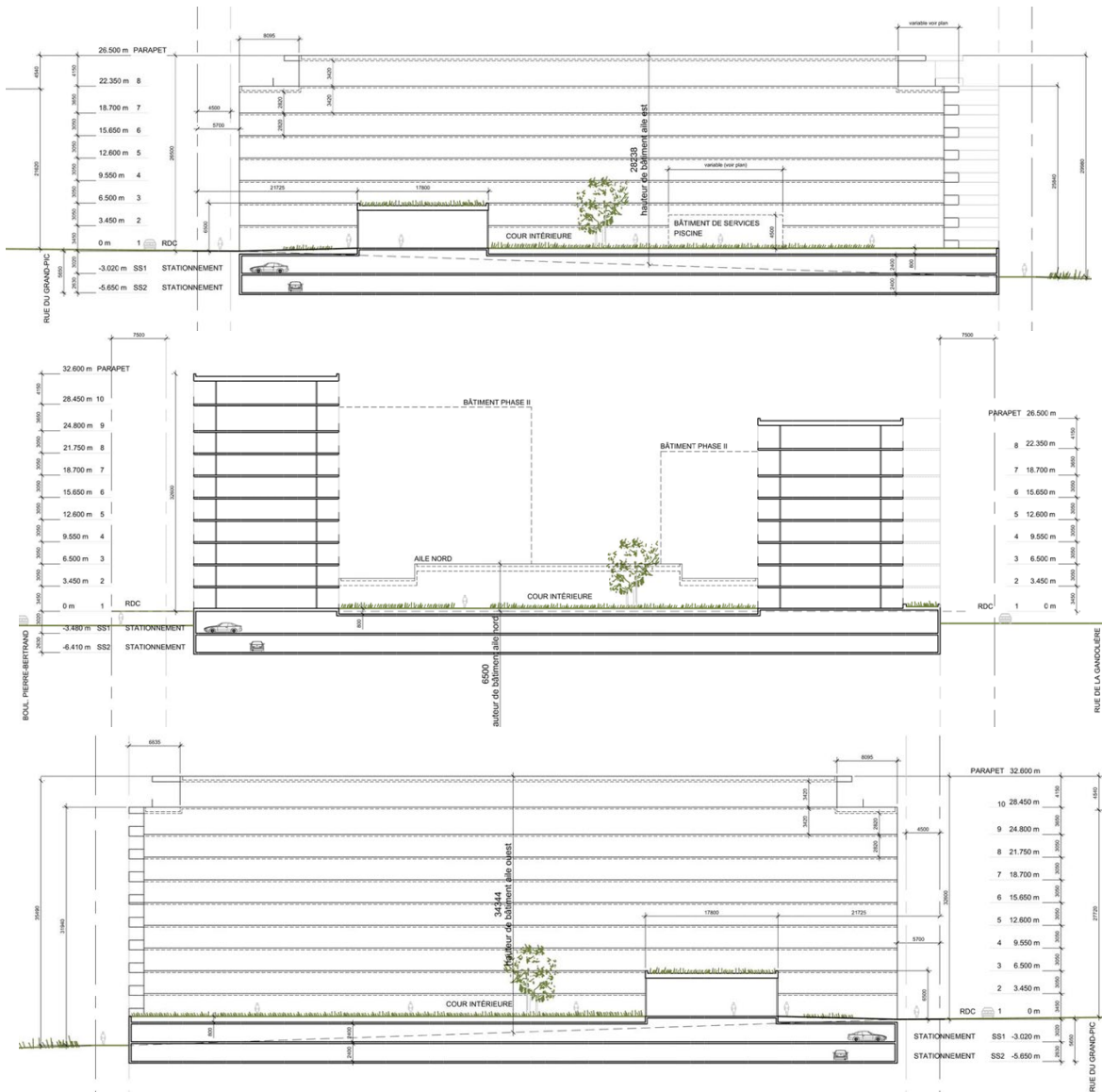
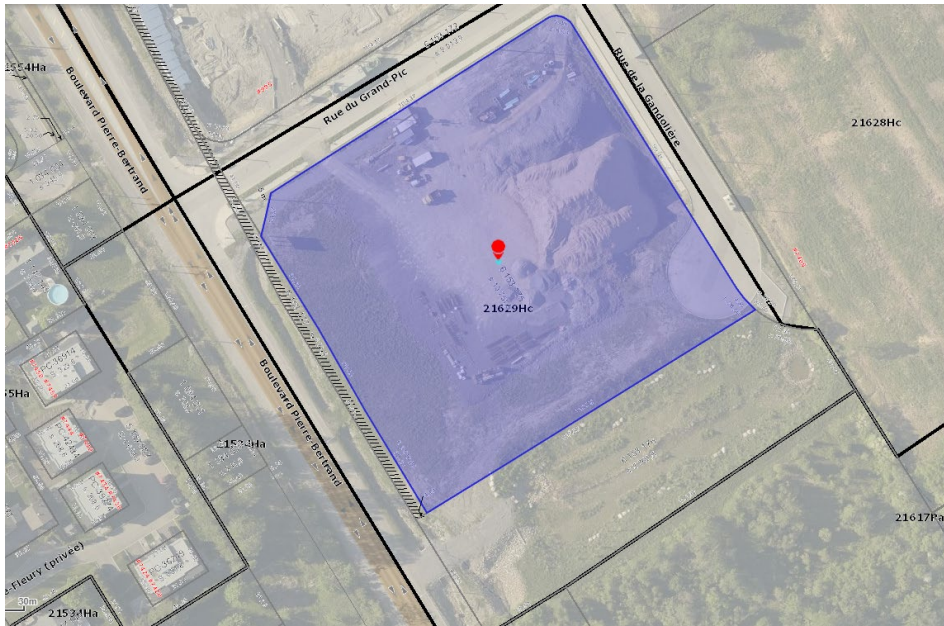
11° les normes édictées à la section 2 du chapitre 12 du *Règlement de la l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme* visant l'aménagement d'un quai de chargement et de déchargement ne s'appliquent pas relativement à la partie de territoire visé par le règlement sur un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur le lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec.

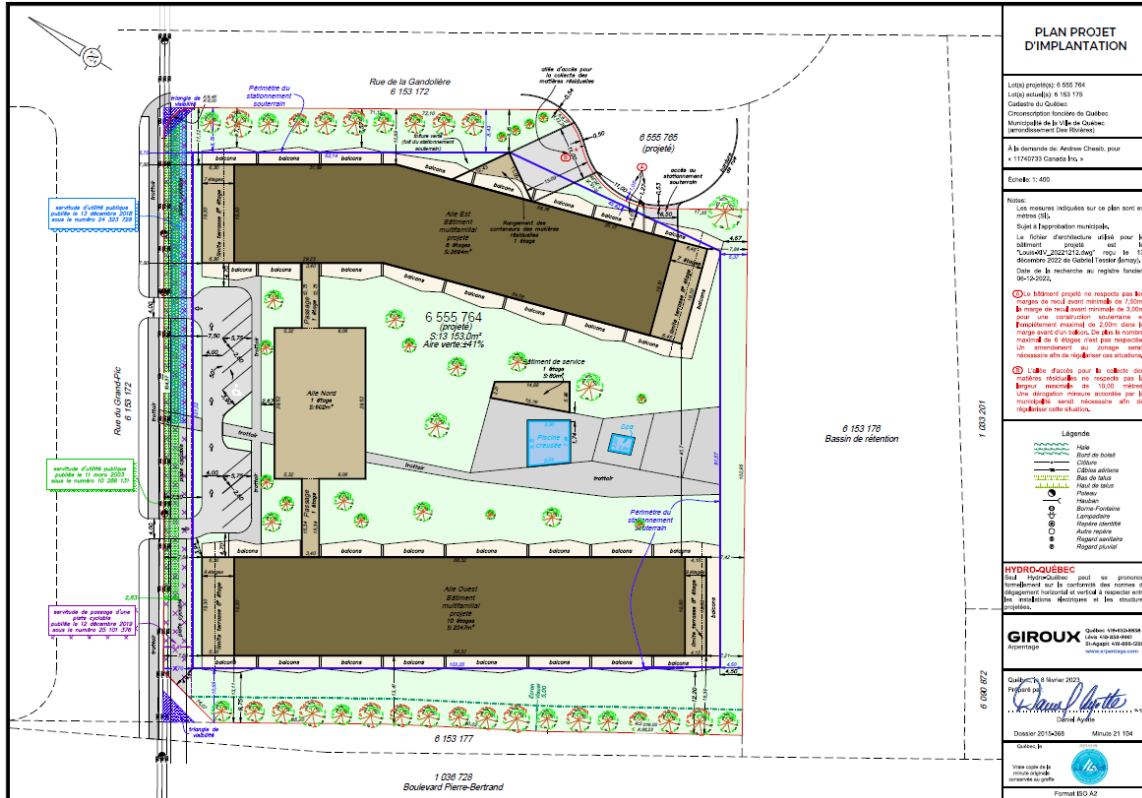
Toute autre norme du Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme compatible avec le plan de construction du présent document s'applique.

939.54. La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.52 doit commencer avant l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur le lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec*, R.C.A.2V.Q. 353.

ANNEXES

Partie du territoire constituée d'une partie du lot 6 153 175 du cadastre du Québec







VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 353

**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 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'approuver un plan de construction sur une partie du lot numéro 6 153 715 du cadastre du Québec, située dans la zone 21629Hc, laquelle 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.

Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai de trois ans pour débiter le projet.

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 353**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 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 939.51, des suivants :

« **939.52.** Le plan de construction du document numéro 8 de l'annexe VI, lequel décrit le projet de construction pouvant être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.50, est approuvé. L'occupation d'un bâtiment conforme à ce plan est approuvée sur ce territoire.

« **939.53.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement, qui apparaît au document numéro 8 de l'annexe VI, est autorisée.

En outre du premier alinéa, les normes suivantes s'appliquent :

1° l'aile est du bâtiment peut avoir une marge avant minimum de un mètre;

2° l'aile nord du bâtiment, située entre les ailes ouest et est qui sert de lien entre ces deux parties, peut avoir un étage minimum et deux étages maximum. La hauteur minimale peut être de quatre mètres et la hauteur maximale peut atteindre sept mètres;

3° l'aile est du bâtiment peut avoir huit étages maximum et la projection au sol peut atteindre un maximum de 2 700 mètres carrés. La hauteur maximum de cette aile peut atteindre 30 mètres. Le dernier étage du côté de la rue du Grand-Pic doit être en retrait de six mètres minimum par rapport à la façade principale;

4° l'aile ouest du bâtiment peut avoir un maximum de dix étages et la projection au sol peut atteindre 2 700 mètres carrés. La hauteur maximum de cette aile peut atteindre 36 mètres. Le dernier étage du côté de la rue du Grand-Pic doit être en retrait de six mètres minimum par rapport à la façade principale;

« Aux fins des paragraphes 2° à 4° du présent alinéa, la projection au sol exclut une aire de stationnement souterrain ainsi qu'une saillie ouverte. La partie d'une aire de stationnement intérieure qui excède d'au plus trois mètres par rapport au niveau du sol fini est exclue du calcul du nombre d'étages.

5° la marge latérale est de quatre mètres minimum;

6° une allée d'accès et une aire de stationnement de neuf cases maximum sont autorisées devant la façade du côté de la rue du Grand-Pic. Une aire de chargement ou de déchargement y est également autorisée;

7° une aire de stationnement souterraine peut être implantée à un minimum de un mètre de la ligne de lot avant du côté de la rue de la Gandolière;

8° une seule allée d'accès peut avoir onze mètres maximum et doit être prévue sur la rue de la Gandolière;

9° une seule construction accessoire est autorisée et peut atteindre 85 mètres carrés. Cette construction peut être localisée n'importe où sur le lot, à l'exception d'une cour avant et avant secondaire;

10° l'article 379 ne s'applique pas;

11° les normes relatives à l'aménagement d'un quai de chargement ou de déchargement ne s'appliquent pas;

12° l'article 945.4 ne s'applique pas;

Toute autre norme réglementaire, compatible avec les normes de la présente section, s'applique.

« **939.54.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.52 doit commencer avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction et l'occupation des bâtiments sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec*, R.C.A.2V.Q. 353. ».

2. L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition, après le document numéro 7, du document numéro 8 de l'annexe I du présent règlement.

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

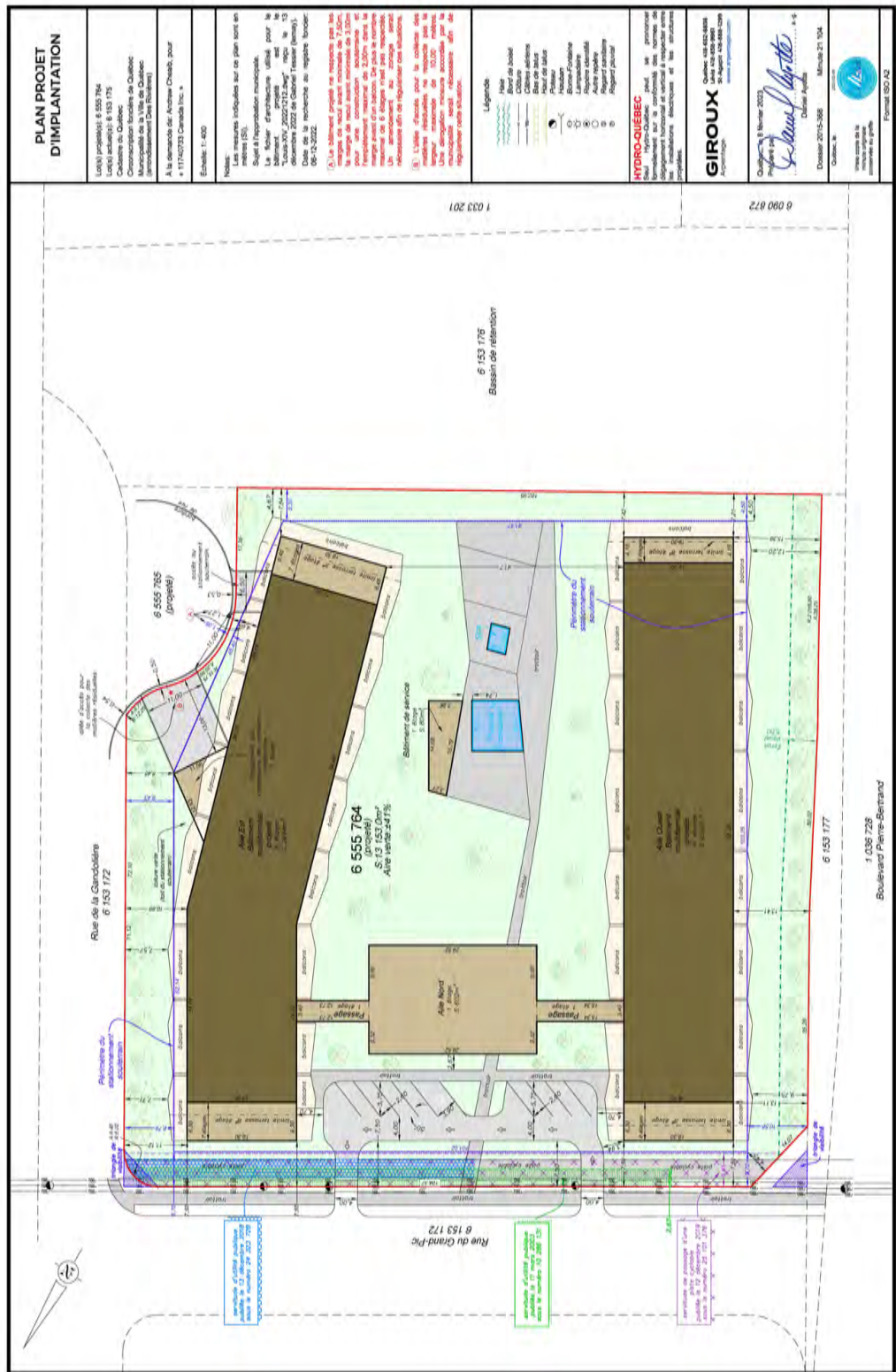
ANNEXE I
(*article 2*)

DOCUMENT NUMÉRO 8 DE L'ANNEXE VI

DOCUMENT NUMÉRO 8

PARTIE DU LOT NUMÉRO 6 153 715 DU CADASTRE DU QUÉBEC

PLANS DE CONSTRUCTION



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

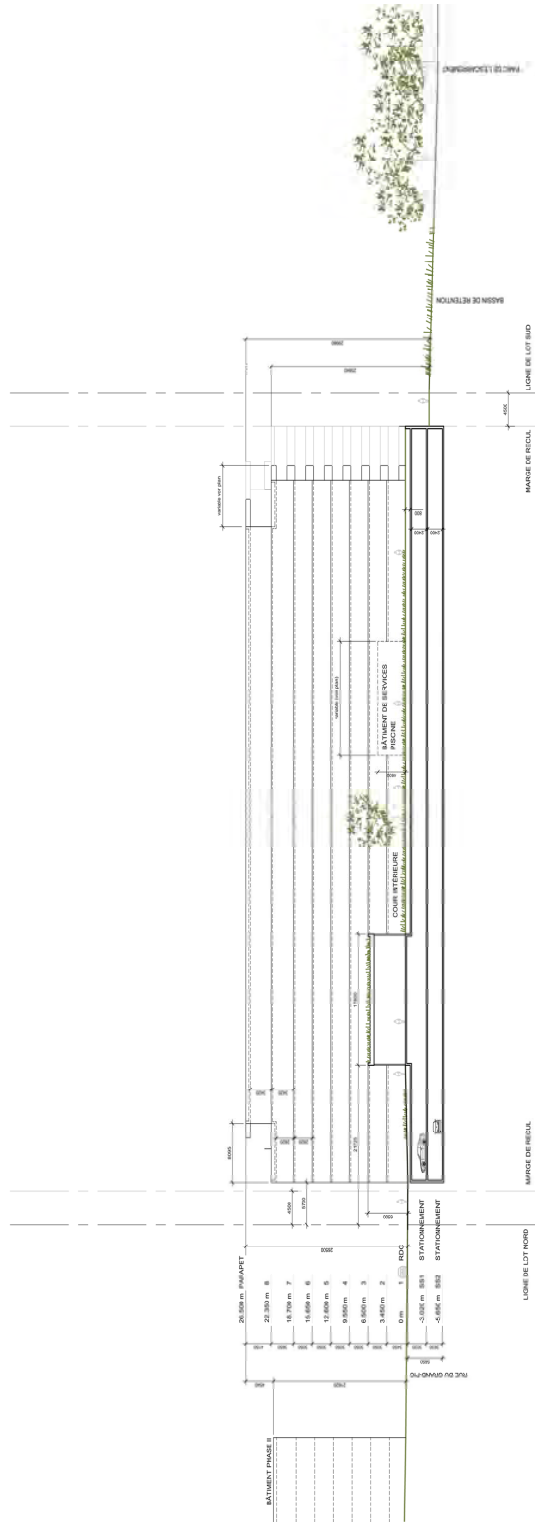
ANNEXE VI
 LOT NUMÉRO 6 153 175 - PLANS DE CONSTRUCTION APPRouvÉS

No du règlement : R.C.A.2V.Q. 4
 Préparé par : S.R.

No du plan : RCA2VQ4PC11a
 Échelle : 1:0

05.

PROJET PROPOSÉ
COUPE 01



5 DÉCEMBRE 2022 | 24

DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III
lemay



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

ANNEXE VI

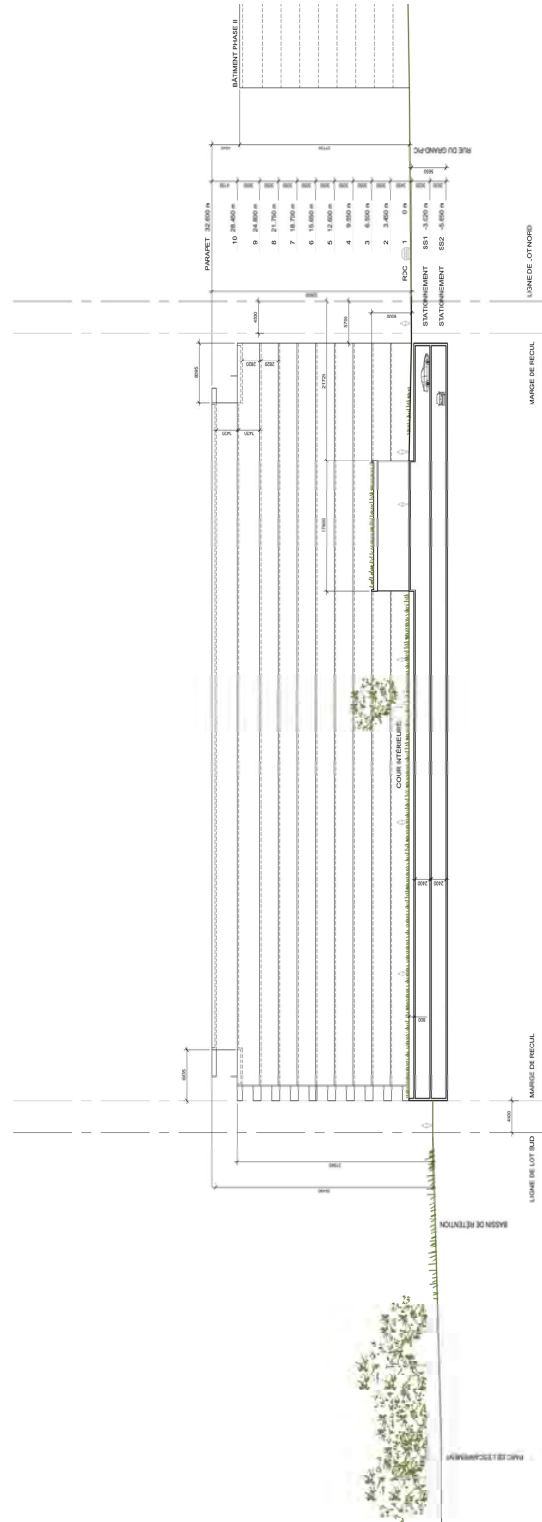
LOT NUMÉRO 6 153 175 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS

No du règlement : R.C.A.2V.Q. 4
Préparé par : S.R.

No du plan : RCA2VQ4PC11b
Échelle : 1:0

05.

PROJET PROPOSÉ
COUPE 02



5 DECEMBRE 2022 | 25

DEVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III **lemay**



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

ANNEXE VI

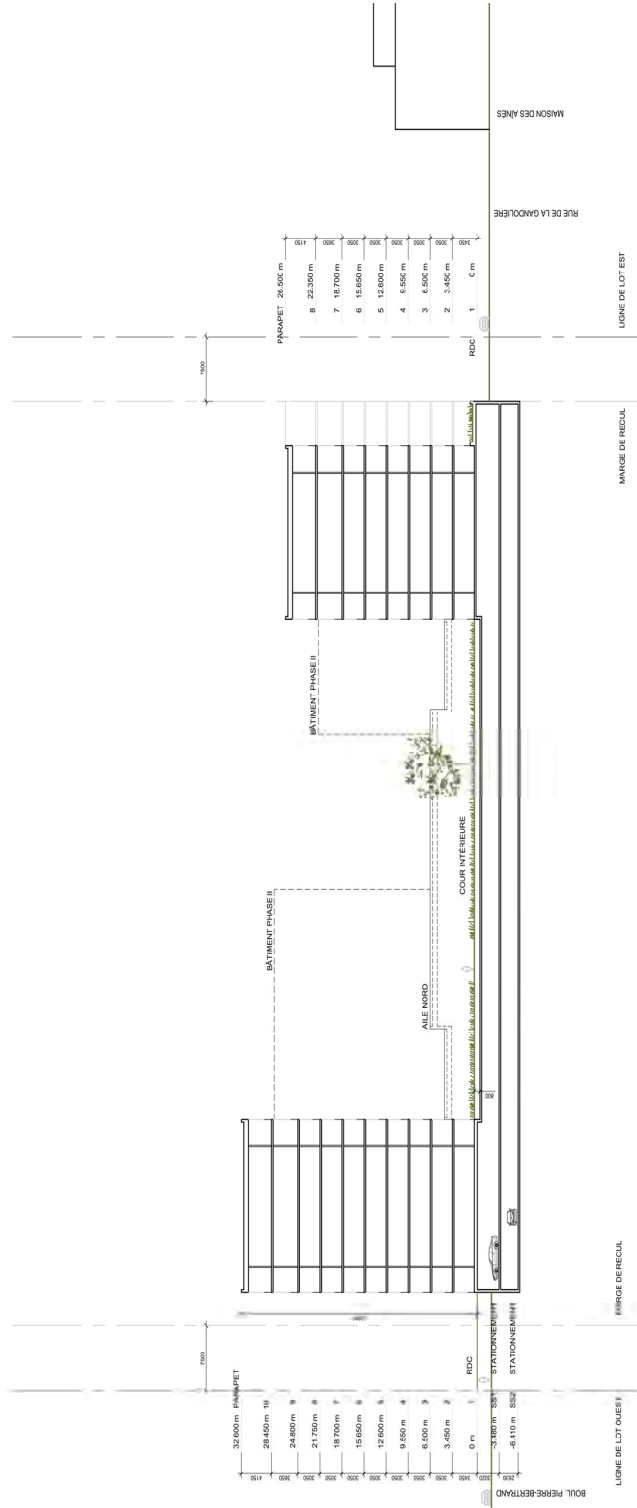
LOT NUMÉRO 6 153 175 - PLANS DE CONSTRUCTION APPRouvÉS

No du règlement : R.C.A.2V.Q. 4
Préparé par : S.R.

No du plan : RCA2VQ4PC11c
Échelle : 1:0

05.

PROJET PROPOSÉ
COUPE 03



5 DÉCEMBRE 2022 | 26

DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III
lemay



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

ANNEXE VI

LOT NUMÉRO 6 153 175 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS

No du règlement : R.C.A.2V.Q. 4
Préparé par : S.R.

No du plan : RCA2VQ4PC11d
Échelle : 1:0

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'approuver un plan de construction sur une partie du lot numéro 6 153 715 du cadastre du Québec, située dans la zone 21629Hc, laquelle 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.

Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai de trois ans pour débiter le projet.



**COMPTE-RENDU
ATELIER PARTICIPATIF**

ATELIER PARTICIPATIF

**PROJET RÉSIDENTIEL À L'INTERSECTION DE LA RUE DE LA
GANDOLIÈRE ET DU GRAND PIC**

Activité en amont du processus réglementaire qui précède d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

 **Activité de participation active**

Atelier participatif ou dialogue citoyen en ligne pour présenter un projet résidentiel et échanger avec les citoyens

Date et heure

Mercredi, 12 octobre 2022, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du déroulement de la demande d'opinion;
5. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
6. Présentation sur le réaménagement du secteur
7. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
8. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions;
9. Plénière;
10. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte-rendu.



COMPTE-RENDU ATELIER PARTICIPATIF

Activité réalisée à la demande :

De la Gestion du territoire et de l'Arrondissement des Rivières – Quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Projet

Secteur concerné

Quartier Neufchâtel-Lebourgneuf dans l'Arrondissement des Rivières

Objectif de la rencontre

Atelier d'échanges en amont où monsieur Guy Saint-Gelais, vice-Président au développement des Affaires du Groupe Damco souhaite présenter le projet d'un bâtiment de 330 logements sur un terrain actuellement vacant (zone **21629Hc**) au coin des rues de la Gandolière et du Grand Pic. Il s'agit de la phase III du développement du quartier le Louis Quatorze. Les hauteurs de bâtiment varient entre 2 et 10 étages.

Le terrain vacant est situé près des phases I et II qui consistent en des édifices à logement, une résidence pour aînés (RPA) et une Maison des aînés.

Contexte règlementaire :

Les modifications qui seraient requises pour la réalisation du projet sont :

- La diminution du nombre d'étages minimum
- L'augmentation du nombre d'étages maximum
- La diminution de la hauteur minimum
- L'augmentation de la hauteur maximum
- La réduction des marges avant (côté Gandolière) et latérale
- L'autorisation du stationnement du côté de la rue du Grand-Pic
- L'autorisation de commerces de proximité
- Le retrait du Règlement sur les plants d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Les objectifs de la rencontre :

- Échanger avec les personnes résidentes à propos du projet résidentiel;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens liés au projet;
- Présenter le contexte règlementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=416>



COMPTE-RENDU ATELIER PARTICIPATIF

Participation

Représentants du promoteur :

- M. Guy Saint-Gelais, vice-Président au développement des Affaires du Groupe Damco
- M. Gabriel Tessier, architecte-directeur de conception chez Lemay

Personnel de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale
- Guillaume Neveu, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Mme Carolyne Larouche, directrice de division, Transport et mobilité intelligente;
- M. Clarens Lavoie, technicien à la circulation et au transport, Transport et mobilité intelligente;

Conseillère municipale

- M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale du district de Neufchâtel-Lebourgneuf;

Animation de la rencontre

- Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Animation de sous-groupes

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
- Mohammed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel
- Hélène Rioux, technicienne à la recherche et à la planification

Nombre de personnes participantes

57 personnes, incluant les personnes représentant la Ville et celles représentant le promoteur, étaient connectées à la visioconférence.

Ordre du jour

- 18h30 Accueil des intervenants et intervenantes
- 19h00 Ouverture par l'animatrice et informations techniques
- 19h10 Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la soirée
- 19h10 Présentation du projet résidentiel par le représentant du promoteur
- 19h25 Présentation sur le contexte règlementaire et prochaines étapes de consultation publique
- 19h30 Mise à jour de la planification de l'aménagement du secteur (planification urbaine)
- 19h40 Période de questions
- 19h50 Consignes pour l'atelier d'échanges et atelier d'échanges
- 20h35 Plénière
- 20h55 Fin de l'activité



COMPTE-RENDU ATELIER PARTICIPATIF

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Bâtiment

Un citoyen souhaite des précisions sur le nombre d'étages prévus et les hauteurs maximales. Le promoteur précise qu'il y aura 8 étages (20 mètres) sur de la Gandolière et 10 étages sur Pierre-Bertrand (32 mètres). Les deux ailes seront reliées, sur Grand-Pic, par un édifice à deux étages (6 mètres), pour permettre des percées visuelles.

Deux résidents d'immeubles voisins s'inquiètent de perdre la vue qu'ils avaient et s'interrogent sur les raisons d'être des gabarits, notamment sur le choix de faire l'abaissement vers le sud plutôt que vers la rue du Grand-Pic. Le promoteur répond que le nombre d'étages de chaque bâtiment a été pensé en cohérence avec l'environnement bâti. L'abaissement a été fait à cet endroit pour permettre des percées visuelles vers le boisé. Les 10 étages se situent sur Pierre-Bertrand, là où se fait l'accès véhiculaire. Les différents gabarits créent une gradation vers l'Est.

Sécurité routière

Un citoyen se demande s'il y aura une ouverture de rue vers la rue de la Girandole et le quartier de l'est. L'équipe du STMI spécifie qu'au stade de l'atelier d'échange, il est trop tôt pour répondre. L'équipe est en mode écoute pour noter les préoccupations des personnes présentes.

Un autre citoyen veut valider sa compréhension qu'une nouvelle rue reliera la rue de la Gandolière aux sentiers pédestres du parc de l'Escarpement. Il souhaite des précisions sur cette rue (localisation, statut privé ou public). Un représentant de la Ville confirme la compréhension du citoyen et spécifie que les promoteurs construisent les rues à leurs frais et les cèdent à la Ville de Québec. Pour cette raison, l'emplacement exact de la rue n'est pas connu, mais la Ville de Québec s'assure qu'aucun quartier n'est enclavé. Une planification urbaine ultérieure donnera les détails.

Faits saillants – discussion en plénière

Quelles sont vos réactions par rapport au projet? Quelles sont vos *préoccupations* par rapport au projet? Avez – vous des idées ou des *propositions* en lien avec les préoccupations?

Sous-groupe	Préoccupations formulées
<p>1 (Dominique Gagnon)</p>	<p>Réactions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plutôt positives. Les résidents se disent satisfaits de la percée visuelle et de l'aménagement d'un lien piétonnier vers le parc de l'Escarpement. <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation des hauteurs maximales pourrait entraîner des répercussions sur le quartier résidentiel de basse densité à l'Est (secteur de la rue de la Girandole), en encourageant une revue à la hausse des hauteurs dans ce secteur; - Nuisances sonores liées aux travaux de construction; - Opposition au lien routier entre les deux quartiers (Est et Ouest) : circulation de transit vers Pierre-Bertrand; - Aggravation des enjeux de sécurité piétonne (intersections dangereuses), surtout pour les personnes âgées, avec l'augmentation anticipée de la circulation de véhicules lourds reliés à la construction. <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendre permanent le lien piétonnier temporaire entre Pierre-Bertrand et le Louis XIV (meilleur accès au transport en commun); - Augmenter le nombre de liens cyclables sécuritaires; - Sécuriser rapidement les intersections, avec des mesures temporaires au besoin. <p>Réactions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plutôt positives; - Accueil positif de la piste cyclable projetée pour relier les quartiers est et ouest; - Accueil favorable du lien cyclable est-ouest; <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perte des percées visuelles; - Les hauteurs des bâtiments surprennent : les gens s'attendaient à 3-4 étages; - Opposition à une ouverture de rue entre Louis XIV et le quartier des « 4 G »;
<p>2 (Mohammed Ali)</p>	<p>Réactions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plutôt positives; - Accueil positif de la piste cyclable projetée pour relier les quartiers est et ouest; - Accueil favorable du lien cyclable est-ouest; <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perte des percées visuelles; - Les hauteurs des bâtiments surprennent : les gens s'attendaient à 3-4 étages; - Opposition à une ouverture de rue entre Louis XIV et le quartier des « 4 G »;

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores liées aux travaux de construction; - Nuisances sonores liées aux systèmes de climatisation/échangeurs d'airs des immeubles; - Stationnement; - Enjeux de sécurité piétonne au feu de circulation sur la rue du Grand-Pic (les automobilistes grillent le feu rouge). <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les hauteurs de bâtiments à 6 étages ou construire des maisons de ville.
<p>3 (Hélène Rioux)</p>	<p>Réactions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur préoccupante; - Perte de percées visuelles; - Quelle est la valeur ajoutée d'un tel projet pour la communauté? <p>Préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur du projet qui dépasse ce qui avait été mentionné aux personnes résidant dans les autres phases; - Perte de vue et de percée visuelle, questionnement sur le « droit à la vue » et la valeur de celle-ci dans le coût du logement; - Augmentation de la circulation routière; - Dégradation de la sécurité de la mobilité active; - Stationnement pour les visiteurs; - Perte d'ensoleillement : ombrage du côté de la maison des aînés; - Absence de services de proximité; - L'avenir des sentiers est-ouest; - Répercussion des modifications réglementaires sur les hauteurs de bâtiments permises dans les quartiers à l'est; - Impacts du secteur industriel (poussière, bruits, odeurs) sur les nouvelles personnes résidentes. <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transformer rapidement Pierre-Bertrand en boulevard urbain; - Ajouter des trottoirs et des pistes cyclables pour assurer la sécurité des personnes à pied; - Aménager un terre-plein central; - Conserver les hauteurs originales et respecter le nombre d'étages suggéré lors des rencontres citoyennes de 2016 et 2017 et éviter d'augmenter à la pièce le nombre d'étage à la demande de chaque promoteur individuel;

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	- Développer une vision d'ensemble, un plan d'aménagement pour le quartier et pour le secteur



COMPTE-RENDU ATELIER PARTICIPATIF

Participation sur la page Web du projet :

- Non applicable

Réalisation du rapport

Date

20 octobre 2022

Rédigé par

M^{me} Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES****DISTRICT DE NEUFCHÂTEL-LEBOURGNEUF****QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF****ZONE VISÉE : 21629Hc****LOT : 6 153 175****RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER**

N° 2204 186

VERSION DU 2023-03-10

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

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 quatre étages supplémentaires sur une partie du bâtiment afin d'amener le total à 10 étages. Le nombre maximal d'étages actuellement est de six 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.

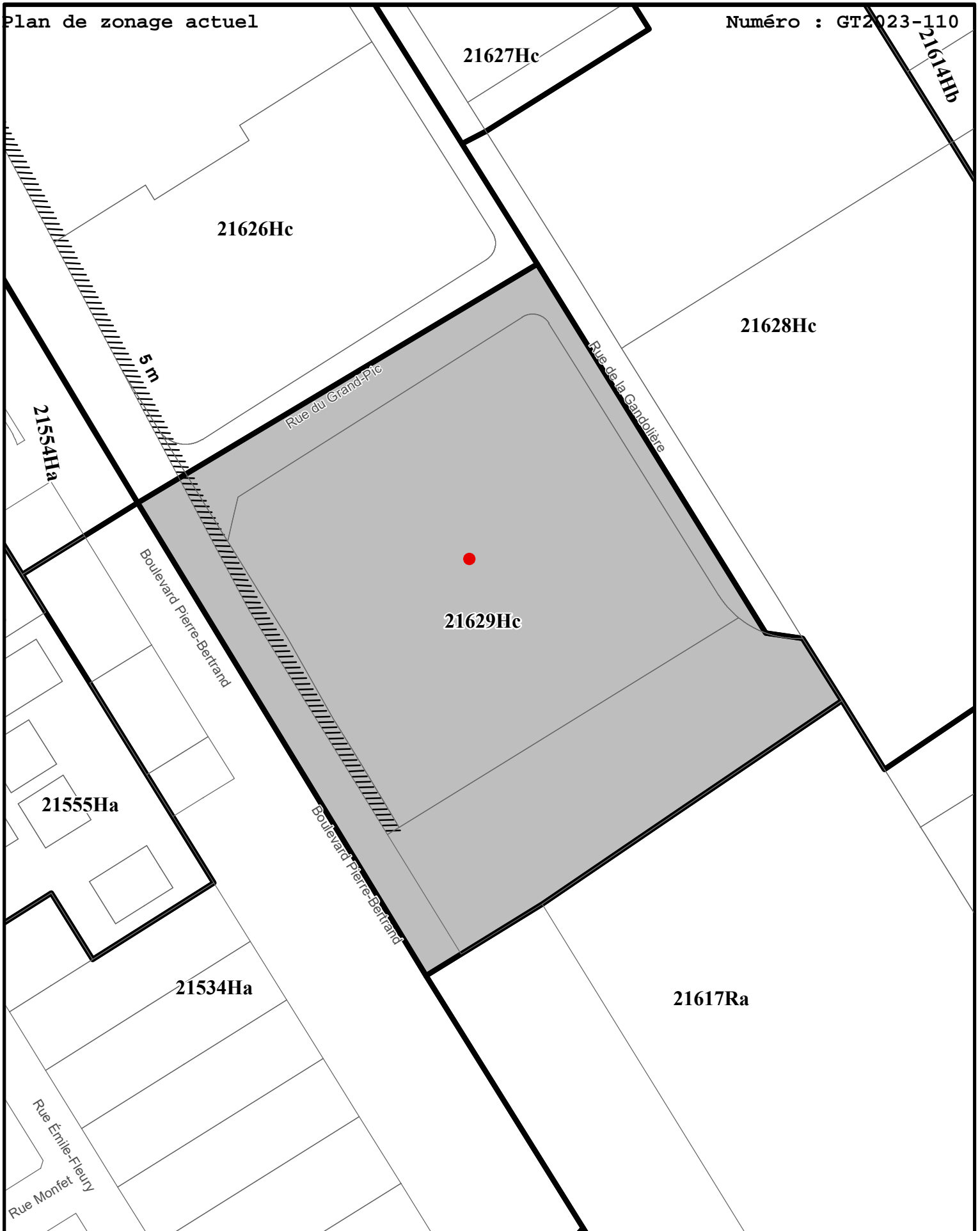
Les critères et le plan de construction prévoient des normes d'implantation du bâtiment principal, adaptées à la situation actuelle pour le territoire visé. Ils permettent également de s'assurer que le bâtiment construit respectera la volonté de la Ville et des citoyens. De plus, les normes pour l'aménagement 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(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Des résidents d'immeubles voisins inquiets de perdre la vue qu'ils avaient s'interrogent sur les raisons d'être des gabarits, notamment sur le choix de faire l'abaissement vers le sud plutôt que vers la rue du Grand-Pic.

Afin de répondre aux inquiétudes de ceux-ci, quant aux percées visuelles et de l'impact des gabarits sur le milieu, il est proposé d'abaisser non seulement sur la partie sud des bâtiments est et ouest, mais également sur la partie nord des bâtiments est et ouest. De plus, le bâtiment nord sera d'un seul étage.



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									
		Nombre de logements autorisés par bâtiment											
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								
		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