

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-047**Date** : 08 Février 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :

27 Février 2024

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, 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 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

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA2-2023-0040 : 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 GT2023-052 en date du 28 mars 2023.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

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

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également 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 aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, 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 :

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc , R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, 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 aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf).

TROISIÈME ÉTAPE :

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-047

Date : 08 Février 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

27 Février 2024

Projet
Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

RECOMMANDATION

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf).

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

Fiche de modification (électronique)
 Règlement R.C.A.2V.Q. 376 (électronique)
 Compte-rendu de l'atelier participatif (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 2024-02-15

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Patrick Bastien

Favorable 2024-02-15

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-02-15

Alain Perron

Favorable 2024-02-15

Cosignataire(s)
Direction générale
Résolution(s)
[AM2-2024-0092](#)
Date: 2024-04-30

[CA2-2024-0091](#)
Date: 2024-04-30

IDENTIFICATION**Numéro :** GT2024-047**Date :** 08 Février 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible :**

27 Février 2024

Projet**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376 (dans le secteur des rues de la Griotte et des Groseilles, quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district électoral de Neufchâtel-Lebourgneuf)

Résolution(s)[CA2-2024-0018](#)**Date:** 2024-02-27

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES****QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF****ZONE VISÉE : 21624Hc****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4****RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER**

Fiche n°1

N° Dossier 2212 127

VERSION DU 2024-01-18

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 21624Hc est approximativement située au nord du boulevard Lebourgneuf, à l'ouest de la rue du Gabarit, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand et au sud du parc de l'Escarpement.

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

Le requérant désire développer un lot situé dans le prolongement de la rue des Groseilles dans le quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf.

Dans un premier temps, la zone 21624Hc est agrandie à même la zone 21617Ra afin d'y appliquer les normes de la zone 21624Hc. Une partie du lot du requérant est située dans une zone de conservation naturelle : 21617Ra. Cette zone est essentiellement occupée par le parc de l'Escarpement.

Afin de répondre aux demandes du requérant, certaines modifications à la grille de spécifications devaient être apportées. La hauteur maximale d'un bâtiment est maintenue à 10 mètres. Cependant, il était proposé de permettre une variation de surhauteur de six à dix étages sur une partie d'un bâtiment. Elle était limitée par une superficie maximale de projection au sol de cette dernière. Également, d'autres normes sont modifiées. Elles sont exposées dans la section « Modifications proposées ».

De plus, ce projet répond à la Vision de l'habitation de la Ville de Québec en augmentant l'offre en logement dans la ville. Enfin, il permettra de développer un terrain situé à l'intérieur du périmètre urbain, 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

La zone 21624Hc est agrandie à même la zone 21617Ra afin d'y inclure l'entièreté du lot 6 394 733 et d'y appliquer les normes applicables à la zone 21624Hc.

Dans la zone 21624Hc, prévoir les modifications suivantes :

Usages autorisés :

Ajouter – Projet d'ensemble possible pour tous les usages.

Bâtiment principal**Dimension du bâtiment principal**

Retirer – Hauteur maximum de trois étages.

Normes d'implantation

Modifier marge avant : 6 mètres.

Dispositions particulières

Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1 230 mètres carrés peut atteindre six étages - article 331.0.2.

Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 900 mètres carrés peut atteindre huit étages - article 331.0.2.

La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 5 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone – article 331.0.2.

Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement d'un mur adossé à une rue publique est requis - article 692.

Toute projection au sol d'une partie d'un bâtiment atteignant 8 étages doit respecter un dégagement minimal de 15 mètres par rapport à la projection au sol d'une autre partie de ce bâtiment atteignant ce nombre d'étages - article 692

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

Ajouter – Une aire de stationnement ou une allée d'accès située devant la façade principale d'un bâtiment principal est autorisée sur 100 % de la longueur de cette façade principale - article 621.

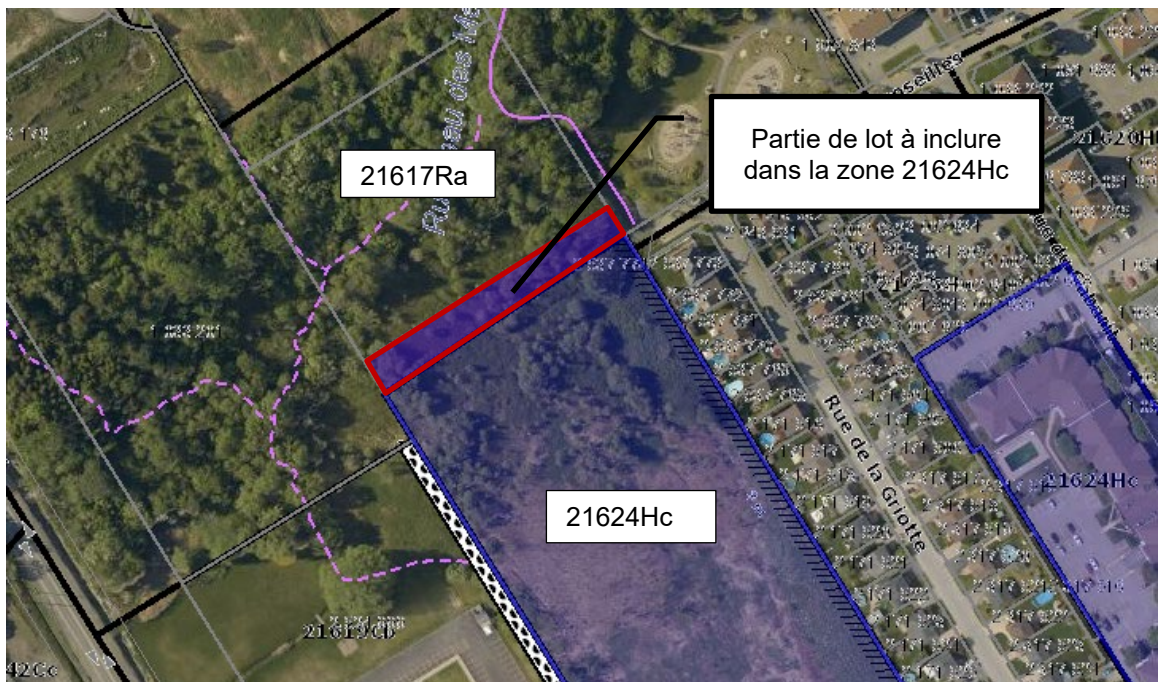
Retirer – Le stationnement doit être couvert à au moins 50 % - article 582.

Retirer – Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 50 % - article 585.

Modifier – Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 80 % - article 586.

ANNEXE**Localisation**

La zone 21624Hc est agrandie à même la zone 21617Ra afin d'y inclure l'entièreté du lot 6 394 733 et d'y appliquer les normes applicables à la zone 21624Hc.





VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 376

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT AUX ZONES 21617RA ET 21624HC**

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 relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, lesquelles sont situées approximativement à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, au sud de la piste cyclable du Corridor des Cheminots, à l'ouest du boulevard des Gradins et au nord du boulevard Lebourgneuf.

D'abord, la zone 21624Hc est agrandie à même une partie de la zone 21617Ra, afin d'y inclure l'entièreté du lot numéro 6 394 733 du cadastre du Québec. De plus, dans la zone 21624Hc, l'implantation d'un projet d'ensemble est autorisée et tous les usages autorisés dans la zone peuvent être exercés. Également, la marge avant est réduite à six mètres. Par ailleurs, malgré la hauteur maximale fixée à dix mètres, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 230 mètres carrés peut atteindre six étages et une partie dont la projection au sol est d'au plus 900 mètres carrés peut atteindre huit étages. En conséquence, le nombre maximal de trois étages est retiré. Malgré ce qui précède, la projection au sol totale des parties de bâtiment dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone est limitée à 5 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. Par surcroît, pour toute partie d'un bâtiment qui excède trois étages, un retrait d'au moins quinze mètres de l'alignement d'un mur attenant à une rue publique est requis. Aussi, toute projection au sol d'une partie d'un bâtiment atteignant huit étages doit respecter un dégagement minimal de quinze mètres par rapport à la projection au sol d'une autre partie de ce bâtiment atteignant ce nombre d'étages. En outre, une aire de stationnement ou une allée d'accès est autorisée devant la façade principale d'un bâtiment principal, sur toute la longueur de cette façade principale. Toutefois, 80 % du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot doivent être souterraines. En conséquence, les mentions relatives aux articles 582 et 585 concernant le pourcentage du nombre de cases de stationnement qui doivent être sous un toit permanent ou à l'intérieur d'un bâtiment dont les côtés sont fermés par des murs sont retirées.

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 376

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT AUX ZONES 21617RA ET 21624HC**

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

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA2Q21Z01, par l'agrandissement de la zone 21624Hc à même une partie de la zone 21617Ra qui est réduite d'autant, le tout tel qu'illustré au plan numéro RCA2VQ376A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 21624Hc par celle de l'annexe II du présent règlement.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RCA2VQ376A01

ANNEXE II

(article 2)

NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum		12		12				X	
		Maximum									
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
DIMENSIONS GÉNÉRALES			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +		3 ch. ou + ou 105m ² ou +
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			6 m	6 m	12 m		9 m		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				
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé								
			Façade 90%			Mur latéral 75%		Tous Murs 50%			
			Pierre			Pierre		Pierre			
			Brique			Brique		Brique			
			Matériaux prohibés :		Vinyle						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1230 m ² peut atteindre 6 étages - article 331.0.2											
Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 900 m ² peut atteindre 8 étages - article 331.0.2											
La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 5 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone - article 331.0.2											
Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 3e étage, un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement d'un mur attenant à une rue publique est requis - article 692											
Toute projection au sol d'une partie d'un bâtiment atteignant 8 étages doit respecter un dégagement minimal de 15 mètres par rapport à la projection au sol d'une autre partie de ce bâtiment atteignant ce nombre d'étages - article 692											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant B											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 80% - article 586											
Une aire de stationnement ou une allée d'accès située devant la façade principale d'un bâtiment principal est autorisée sur 100% de la longueur de cette façade principale - article 621											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											

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 relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, lesquelles sont situées approximativement à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, au sud de la piste cyclable du Corridor des Cheminots, à l'ouest du boulevard des Gradins et au nord du boulevard Lebourgneuf.

D'abord, la zone 21624Hc est agrandie à même une partie de la zone 21617Ra, afin d'y inclure l'entière du lot numéro 6 394 733 du cadastre du Québec. De plus, dans la zone 21624Hc, l'implantation d'un projet d'ensemble est autorisée et tous les usages autorisés dans la zone peuvent être exercés. Également, la marge avant est réduite à six mètres. Par ailleurs, malgré la hauteur maximale fixée à dix mètres, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 230 mètres carrés peut atteindre six étages et une partie dont la projection au sol est d'au plus 900 mètres carrés peut atteindre huit étages. En conséquence, le nombre maximal de trois étages est retiré. Malgré ce qui précède, la projection au sol totale des parties de bâtiment dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone est limitée à 5 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone. Par surcroît, pour toute partie d'un bâtiment qui excède trois étages, un retrait d'au moins quinze mètres de l'alignement d'un mur adossé à une rue publique est requis. Aussi, toute projection au sol d'une partie d'un bâtiment atteignant huit étages doit respecter un dégagement minimal de quinze mètres par rapport à la projection au sol d'une autre partie de ce bâtiment atteignant ce nombre d'étages. En outre, une aire de stationnement ou une allée d'accès est autorisée devant la façade principale d'un bâtiment principal, sur toute la longueur de cette façade principale. Toutefois, 80 % du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot doivent être souterraines. En conséquence, les mentions relatives aux articles 582 et 585 concernant le pourcentage du nombre de cases de stationnement qui doivent être sous un toit permanent ou à l'intérieur d'un bâtiment dont les côtés sont fermés par des murs sont retirées.

Futur développement résidentiel à l'ouest de la rue de la Griotte

Activité de participation publique

Atelier d'échanges en amont

Date et heure

Jeudi, 27 avril 2023, à 19 h

Lieu

Rencontre par visioconférence (Zoom)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Présentation du projet résidentiel;
4. Présentation du contexte réglementaire lié au projet et des étapes de consultation publique à venir;
5. Questions et précisions sur le contenu des présentations;
6. Atelier d'échanges à l'aide de 3 questions;
7. Plénière (retour sur les faits saillants des ateliers);
8. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée pour la rédaction du compte-rendu et diffusion sur [la page du projet](#).

Participation

Membre du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère municipale du district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme à la Division de la gestion du territoire (GT)
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (SPAÉ)
- Hassan Es-Qalli, ingénieur et chef d'équipe (exploitation mobilité intelligente), STMI

Personnes représentant le promoteur

- Hélène Marcoux, directrice aménagement et urbanisme, Groupe Evex
- Bruno Crispin, vice-président, développement et construction, Groupe Evex
- Sarah Bacon, ingénieure, Stantec
- Louis Faille, architecte, Beaudet, Faille, Normand

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques

Animation de sous-groupes :

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
- Mohammed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel
- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques
- Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques

Participation

- 73 personnes du secteur étaient connectées à la rencontre

Projet

Secteur concerné

Quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, arrondissement des Rivières. Le terrain visé est une ancienne friche agricole, située dans la zone 21624Hc, à l'ouest de la rue de la Griotte, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, et au nord du boulevard Lebourgneuf.

Objectif de la rencontre

L'atelier d'échanges en amont vise à entendre les préoccupations et préférences du public avant que le projet ne soit entièrement défini et avant qu'une demande de modification réglementaire ne soit déposée.

Ainsi, le groupe Evex soumet un projet de développement immobilier de 583 logements dans 6 bâtiments de différents gabarits sur le terrain visé. Le projet présenté comporte des bâtiments de 4 à 10 étages. Une ouverture de rue serait également requise.

Si le projet allait de l'avant tel quel, une augmentation des hauteurs maximales autorisées et du nombre d'étages serait nécessaire par rapport à ce qui est permis (zonage actuel). Le zonage autorise des bâtiments de trois étages, d'une hauteur maximale de 10 m. Aucun nombre maximum de logements n'est prévu dans la réglementation.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=515>

Questions et précisions sur le contenu des présentations

Accès au projet

Plusieurs personnes (4) expriment une préférence pour l'aménagement d'un accès au projet par le boulevard Pierre-Bertrand. Deux personnes demandent si cette option a été évaluée. La Ville souligne qu'il serait possible de l'envisager. Toutefois, il y a certaines contraintes à prendre en considération, notamment : le risque de générer une circulation de transit vers l'est depuis Pierre-Bertrand, la présence du parc de l'Escarpement où il faudrait couper des arbres, la nécessité d'enjamber un cours d'eau et un trajet en pente.

Intensification des problématiques existantes de circulation

Un citoyen craint que l'ajout de 700 véhicules complique la circulation, notamment en raison de l'étroitesse de la rue de la Griotte qui empêche la circulation bidirectionnelle l'hiver. Dans ces circonstances, il demande comment il est possible d'aménager une voie de virage à droite pour la sortie de la rue de la Griotte sur le boulevard Lebourgneuf. Il souhaite savoir si les évaluations ont été faites pour cette intersection. La Ville spécifie que les validations ont été faites et il y a assez d'espaces pour une voie de virage à droite en utilisant l'emprise de la Ville (bande de terrain appartenant à la Ville, entre les propriétés et la rue).

Disponibilité des stationnements sur rue

Une citoyenne trouve que les scénarios de stationnement qui ont été présentés sont trop optimistes. Elle observe pour sa part une utilisation importante des stationnements sur rue sur la rue de la Griotte, en période de déneigement et par des automobilistes qui y laissent leur voiture pour prendre l'autobus. Elle souhaite savoir ce qui a été pris en considération dans l'analyse. La Ville rappelle que des limites de durée de stationnement viennent amenuiser le phénomène de stationnement longue durée. Par ailleurs, la nouvelle rue permettrait environ 80 espaces de stationnement sur rue.

Gabarit

Deux participants posent des questions en lien avec les raisons et les études qui motivent la Ville à autoriser un projet de 10 étages dans un secteur où on retrouve surtout des unifamiliales et des bâtiments comptant de 2 à 3 étages.

Le promoteur souligne la présence de bâtiments de 8 et 10 étages sur Pierre-Bertrand en haut de la côte. Il spécifie que le bâtiment de 10 étages serait localisé au fond du lot et serait peu visible des rues environnantes.

La Ville rappelle les grands besoins en matière de logement (15 000 portes sur un horizon de 15 ans). Le choix a été fait de densifier plutôt que d'adopter une approche d'étalement urbain avec les conséquences qu'on lui connaît sur les coupes d'arbres et l'aggravation de la congestion routière. Le secteur en question est bien localisé et desservi par le transport en commun.

Aux personnes qui posent des questions sur l'opportunité de développer le terrain en basse densité, la Ville rappelle qu'un projet conforme à la réglementation (2 à 3 étages) amènerait ces nouveaux bâtiments très près des résidences actuelles au lieu d'avoir une rue qui sépare les résidences existantes du nouveau projet. Dans ce scénario de projet conforme, il y avait une

plus grande perte d'ensoleillement et un plus grand nombre de stationnements en surface. C'est ce qui a amené la Ville à envisager une modification de zonage.

Ensoleillement

Une citoyenne demande si des études d'ensoleillement ont été réalisées pour les heures où les gens sont à la maison (17 h, 19 h).

Le promoteur mentionne que ces périodes ont été considérées, mais pas présentées puisqu'après 16 h, il fait noir plusieurs mois par année. L'ombrage sera projeté principalement au nord, dans le parc de l'Escarpement, et non sur les résidences.

Une autre citoyenne souhaite savoir si les études d'ensoleillement prennent en considération les impacts sur le bâtiment du 6145, rue de la Griotte.

Le promoteur souligne que ces condos sont situés au sud et que l'ombrage n'est jamais projeté de ce côté.

La Ville rappelle que l'étude d'ensoleillement a été réalisée de façon rigoureuse et qu'aucun enjeu n'en était ressorti.

Possibilité de modifier le projet

Un participant souhaite savoir si le projet proposé est ferme ou s'il est encore possible de le modifier.

Le promoteur explique qu'il y a possibilité d'ajuster le projet tout en maintenant une rentabilité. Le public doit être conscient que dans ce projet, un cours d'eau doit être déplacé, il y a des aires communes à aménager, un prolongement de rue à assumer. Ces frais nécessitent un certain nombre d'unités pour rentabiliser le projet.

La Ville rappelle que l'atelier d'échanges se situe en amont de toute demande de modification réglementaire. Les personnes habitant le secteur seront à nouveau interpellées lorsque viendra la consultation publique portant sur les modifications réglementaires requises.

Largueur de la nouvelle rue

Un participant souhaite savoir si la nouvelle rue sera plus large que la rue de la Griotte. La Ville répond que le pavage de la nouvelle rue aura 11 m de largeur. Contrairement à ce qui a été mentionné lors de la rencontre, la partie sud de la rue de la Griotte est d'une largeur d'un peu plus de 10 m, soit en deçà de la largeur de la future rue.

Synthèse des échanges

Les questions suivantes ont été posées dans les sous-groupes :

- 1) Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?
- 2) Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?
- 3) Quels sont les points forts du projet présenté?

1. Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui est présenté ce soir?

Les éléments qui revenaient dans plusieurs groupes ont été transcrits.

Appréciation générale

- Plusieurs inquiétudes mentionnées, crainte d'impacts négatifs sur la qualité de vie, la quiétude, l'environnement et la valeur des propriétés dans le secteur;
- Projet jugé trop ambitieux (en termes de nombre de logements, de densité et de hauteurs), « titanesque », « astronomique »;
- Impression que le projet aura des impacts négatifs sur la qualité de vie et que ces impacts n'ont pas été pris en compte à l'étape de la conception;
- Plusieurs commentaires à l'égard que le projet est « enclavé ».

Hauteur, gabarit et nombre de logements

- Les hauteurs présentées (8-10 étages) sont jugées trop élevées et disproportionnées par rapport aux bâtiments avoisinants (2-3 étages);
- Densité du projet (plus de 500 logements) jugée trop importante pour ce secteur enclavé, dont les accès déboucheraient sur un secteur résidentiel de faible densité;
- La réglementation actuelle (3 étages) n'est pas respectée. Les personnes participantes s'étaient attendues à un projet conforme à la réglementation;
- Vision que c'est un projet qui ne respecte pas la qualité de vie des personnes qui habitent déjà le quartier;
- Perception que le projet vient miner la tranquillité du secteur;
- Crainte que tous les bâtiments du lot se retrouvent à 10 étages si la modification réglementaire est autorisée.

Ensoleillement, vue, intimité et tranquillité

- Le projet aura des impacts négatifs sur l'ensoleillement des résidences voisines;
- Doutes envers l'étude d'ensoleillement présentée;
- Perte d'intimité, perte de vue à l'horizon;
- Perte de tranquillité (circulation et bruit liés à 500 logements vs un terrain vacant);
- Les arbres plantés prendront du temps avant d'être matures;
- Nuisances liées à la construction (bruits, poussière, camionnage, qualité de l'air).

Enjeux de circulation, de sécurité routière et de déneigement

- La rue de la Griotte est étroite, bordée de deux rangées de stationnement et avec aucun trottoir. Il est déjà dangereux d'y circuler, surtout l'hiver où la neige s'accumule et où la circulation bidirectionnelle est impossible;
- Le projet viendra intensifier les enjeux de circulation existants (vitesse excessive, volume de circulation, enjeux de sécurité piétonne);

- L'augmentation de la circulation automobile inhérente à l'arrivée de 500 ménages risque d'avoir un impact négatif sur la sécurité des piétons, notamment des jeunes familles et des enfants;
- Perte de quiétude (augmentation du bruit liée à l'intensification de la circulation);
- Aggravation du manque de disponibilité de stationnement sur rue, notamment pendant les périodes de déneigement.

Impacts négatifs sur la valeur des propriétés adjacentes

- À cause du nombre élevé d'étages des propriétés voisines;
- À cause de la perte de tranquillité;
- À cause de la perte d'ensoleillement et de vue.

Inquiétudes de nature écologique

- Impacts négatifs sur la faune locale, comme les batraciens et les bécasses;
- Destruction d'un milieu humide, inquiétude sur les impacts écologiques de déplacer une rivière;
- Impact sur le bassin de rétention qui déborde, crainte envers son emplacement et sa capacité à récolter adéquatement les eaux.

2. Quels éléments du projet pourraient être améliorés? Pourquoi? Comment pourraient-ils être améliorés?

Toutes les suggestions ont été inscrites même si elles étaient mentionnées dans un seul groupe.

Gabarit

- Bâtir à échelle humaine;
- Proposer un projet conforme à la réglementation en vigueur (3 étages);
- Proposer un projet avec moins d'étages (6-7 étages).

Accès au projet

- Prévoir un accès autre que par la rue de la Griotte;
- Considérer l'accès au projet par le boulevard Pierre-Bertrand;
- Considérer l'accès par le boulevard Lebourgneuf, notamment par l'acquisition de terrains au sud du projet.

Circulation (sécurité)

- Aménager des trottoirs;
- Mettre en place des mesures pour ralentir la circulation;
- Mettre en place des mesures pour diminuer la circulation;
- Installer des feux de circulation;

Circulation (trafic automobile)

- Augmenter le niveau de service du transport collectif dans le secteur (trajets vers Sainte-Foy, augmentation de la fréquence des autobus, etc.).

Ensoleillement, vue, intimité et tranquillité

- Prévoir une haie de cèdres matures sur la bande médiane afin d'assurer une meilleure intimité;
- Réaliser des études plus approfondies sur la vue et l'ensoleillement.

Environnement

- Préservation de la piste de raquette informelle;
- Considérer la présence d'un cours d'eau au centre du terrain, parce que le bassin de rétention déborde.

Construction

- Étaler la construction sur du plus long terme pour générer des impacts moins intenses sur la qualité de vie.

3. Quels sont les points forts du projet présenté?

Toutes les suggestions ont été inscrites même si elles étaient mentionnées dans un seul groupe.

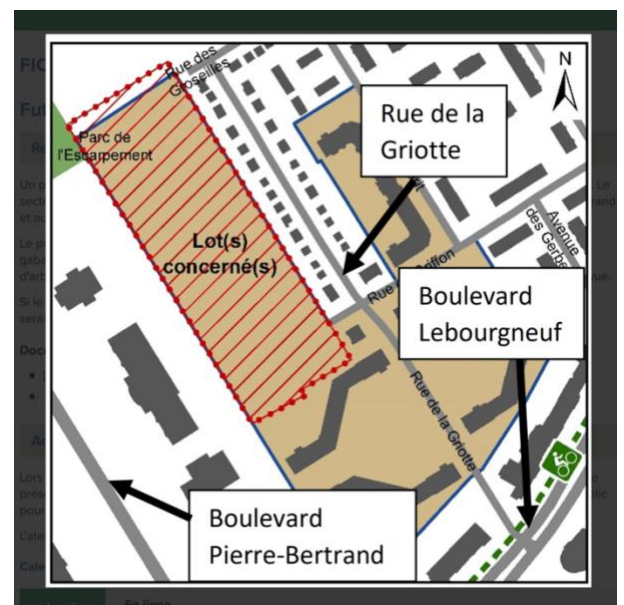
- Aucun point fort;
- Les bâtiments sont beaux;
- La conservation de 60 % d'aire verte.

La plupart des résidents de la rue de la Griotte ont reçu une invitation de la Ville de Québec pour participer à un atelier d'échange, par Zoom, le 27 avril prochain, au sujet d'un projet immobilier de 6 bâtiments, de hauteurs pouvant atteindre 8 étages, et créant plus ou moins 550 nouveaux logements, entre la rue de la Griotte et le boulevard Pierre-Bertrand, au nord du boul. Lebourgneuf.

Il va s'en dire que c'est la surprise générale et la stupeur parmi les résidents du 6145 de la Griotte qui sont directement touchés. De même, les résidents propriétaires de maisons jouxtant la rue de la Griotte se regroupent et s'organisent pour contrer ce projet qui n'est pas en phase avec l'environnement et la qualité de vie des résidents.

LA QUALITÉ DE L'AIR

L'environnement immédiat du site de construction présentera plusieurs facteurs de risque pour la qualité de l'air, notamment le niveau élevé d'achalandage routier sur la rue de la Griotte afin d'accéder au site proposé.



Malgré la présence de mesures d'atténuations de la pollution atmosphérique comme l'amélioration de la végétalisation du site, le projet de développement des 550 unités augmentera l'utilisation des autos ainsi que la superficie de leur place de stationnement. Cela produira plus de mélanges toxiques de gaz et de particules observées



sous la forme de brume sèche. Les polluants ainsi observés ont des effets néfastes sur la santé et l'environnement immédiat. De plus, les éléments toxiques affecteront la qualité de l'air.

Ainsi, le projet risque d'affecter, de façon négative, la santé sous formes de l'irritation des voies respiratoires jusqu'à l'aggravation ou le développement de problèmes pulmonaires ou cardio respiratoires.

LE BRUIT ET LA CIRCULATION

Le territoire de construction se situerait à proximité d'artères routières avec un flot de circulation déjà important : le boulevard Pierre-Bertrand, le boulevard Lebourgneuf et la rue

de la Griotte. La construction projetée derrière l'un des quatre immeubles écologiques de la rue de la Griotte, le 6145 et les maisons jouxtant la rue jusqu'au parc des Groseilliers créera un flot de passage de camions fréquent. Cette augmentation de la circulation de camions causera une nuisance sonore importante et engendrera aussi un accroissement du volume du trafic contribuant ainsi à un accroissement du niveau de bruit attribuable au trafic routier.

Ainsi, le bruit routier constitue un problème courant qui engendre un risque pour la santé des personnes et la qualité de vie des populations. Il influence aussi la santé psychique (gêne, stress, nervosité, tension) et des problèmes physiques tels que des lésions auditives, troubles du sommeil ainsi que des problèmes cardio-vasculaires.

LA COHÉRENCE

La plupart des personnes qui habitent sur la rue de la Griotte ont choisi ce quartier en raison de son harmonie et sa cohérence. Lors de la construction des immeubles à condos dans le secteur, en 1990, le zonage permettait la construction d'immeubles de trois étages maximums, soit plus ou moins 10 mètres de hauteur.

La construction d'un immeuble de huit étages briserait la cohérence et l'harmonie du quartier et ferait perdre de la valeur aux habitations déjà en place.

LA CONSTRUCTION EN MILIEU HUMIDE

Il a été démontré, par des démarches et des poursuites effectuées par l'ancienne présidente du CA du 6145, que le terrain concerné pour la construction s'avère être un milieu humide. En effet, une crue soudaine des eaux provenant du lit d'une rivière souterraine a débordé et a envahi la partie arrière ouest de l'immeuble durant un hiver. Ce débordement a créé une patinoire qui a empêché d'avoir accès aux stationnements intérieurs, causant ainsi des désagréments pour les usagers. Ce débordement risquait aussi d'occasionner des bris majeurs sur le solage de la bâtisse.

Il ne faut pas oublier que la construction en milieu humide est régie par la Loi et règlements en Milieux humides et hydriques. Cet encadrement légal touchant ces milieux comporte plusieurs lois ainsi que des règlements visant la conservation des milieux humides. <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/rives/lois-reglements.htm>



Or, une entreprise qui réalise des travaux dans un milieu humide ou hydrique doit préalablement obtenir un certificat d'autorisation du MDDELCC; sinon ce genre d'entreprise s'expose à une sanction administrative pécuniaire d'un montant pouvant aller jusqu'à 3 000 000\$.

Enfin, il est à noter qu'en plus des amendes mentionnées, le MDDELCC peut ordonner la démolition des travaux réalisés en contravention à la LQE et de remettre les lieux en état et de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Pour vous inscrire à l'atelier, rendez vous sur le site de la ville de Québec :

Ville.quebec.qc.ca/consultations

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION
PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES****DISTRICT DE NEUFCHÂTEL-LEBOURGNEUF****QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF****ZONE VISÉE : 21624Hc****LOT : 6 394 733****RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER**

N° Dossier 2212 1276

VERSION DU 2024-02-08

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Dans un premier temps, la zone 21624Hc est agrandie à même la zone 21617Ra afin d'y appliquer les normes de la zone 21624Hc. Une partie du lot du requérant est située dans une zone de conservation naturelle : 21617Ra. Cette zone est essentiellement occupée par le parc de l'Escarpement.

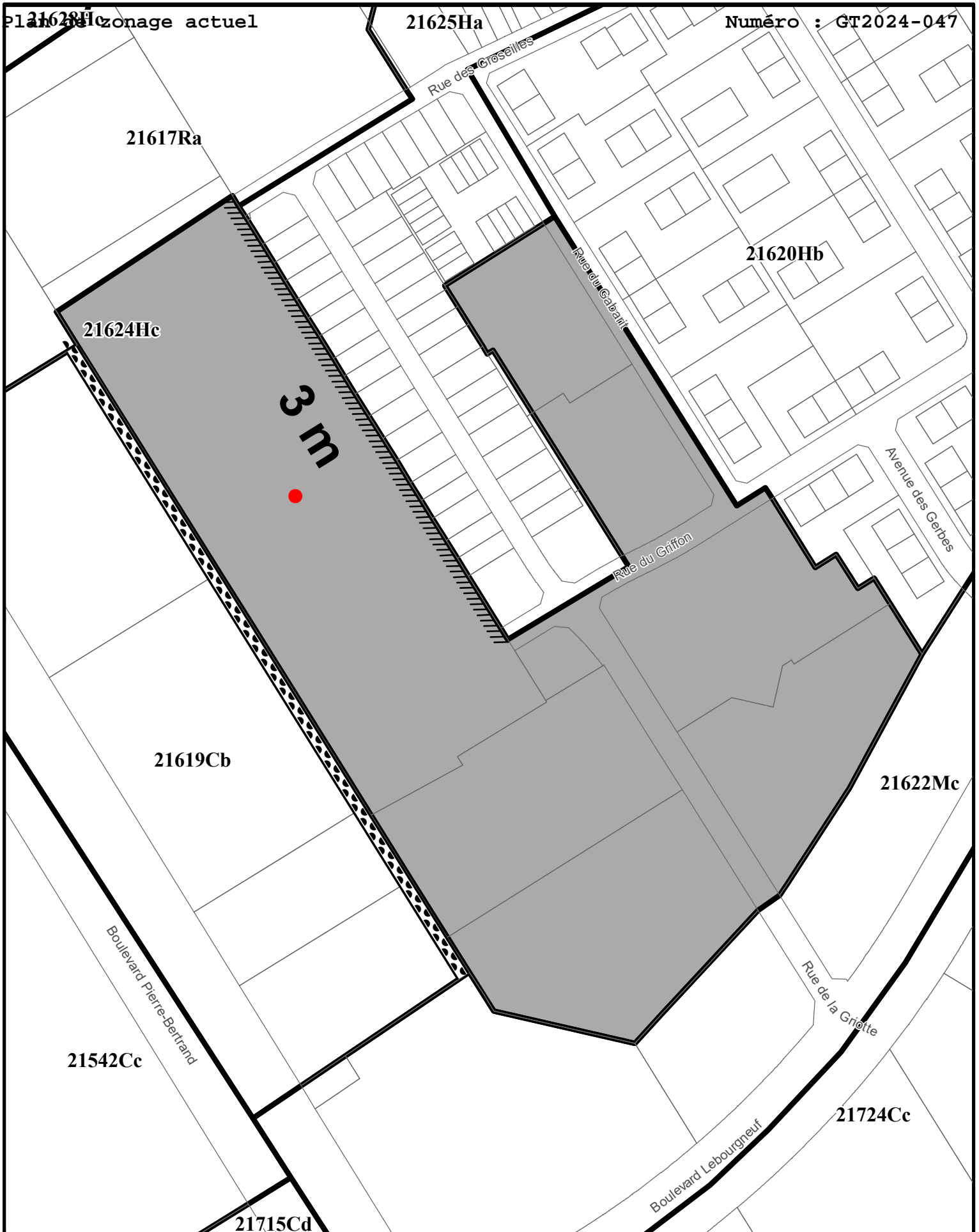
Afin de répondre aux demandes du requérant, certaines modifications à la grille de spécifications devaient être apportées. La hauteur maximale d'un bâtiment est maintenue à 10 mètres. Cependant, il était proposé de permettre une variation de surhauteur de six à dix étages sur une partie d'un bâtiment. Elle était limitée par une superficie maximale de projection au sol de cette dernière.

MODIFICATIONS RETENUES À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Dans le cadre de l'atelier d'échange du 27 avril 2023, les citoyens ont partagé des préoccupations par rapport au gabarit des bâtiments, la circulation dans le secteur et la perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines.

À la suite de l'activité de participation active, des modifications ont été apportées au projet de la façon suivante :

- La hauteur des immeubles sera de six à huit étages maximum plutôt que huit à dix étages comme il avait été proposé lors de l'atelier.
- En front de la future rue, la hauteur des bâtiments sera limitée à trois étages sur une profondeur de 15 mètres. Le retrait de cette surhauteur permettra de diminuer l'ombrage créé par les immeubles plus élevés en plus de conserver un gabarit d'habitation similaire à celle que l'on trouve sur la rue de la Griotte.
- Plusieurs éléments sont prévus afin de limiter l'impact sur la circulation. Premièrement, l'entrée du stationnement souterrain sera située dans la partie sud du projet. Le tout devra donc limiter la circulation automobile dans la partie nord de la rue de la Griotte. De plus, 80 % des cases de stationnement devront être aménagées en souterrain. Enfin, certains réaménagements de l'intersection de la rue de la Griotte et du boulevard Pierre-Bertrand seront prévus.



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 13 février 2023

No du plan : 2212-1276_zon





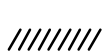


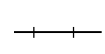

Échelle : 1:2 750

Préparé par : S.R.

Date : 3 mars 2023

-  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 2020-09-03

R.C.A.2V.Q. 268

21617Ra

USAGES AUTORISÉS					
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités		Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment		
C13	Établissement de villégiature				
C14	Parc de véhicules récréatifs				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE					
R1	Parc				
R4	Espace de conservation naturelle				
BÂTIMENT PRINCIPAL					
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'hectare	
		Vente au détail		Administration	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment	
		1100 m ²	1100 m ²	1100 m ²	
Pev	0	F	f	Minimal	Maximal
				0 log/ha	0 log/ha
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES					
TYPE					
Général					
ENSEIGNE					
TYPE					
Type 9 Public ou récréatif					

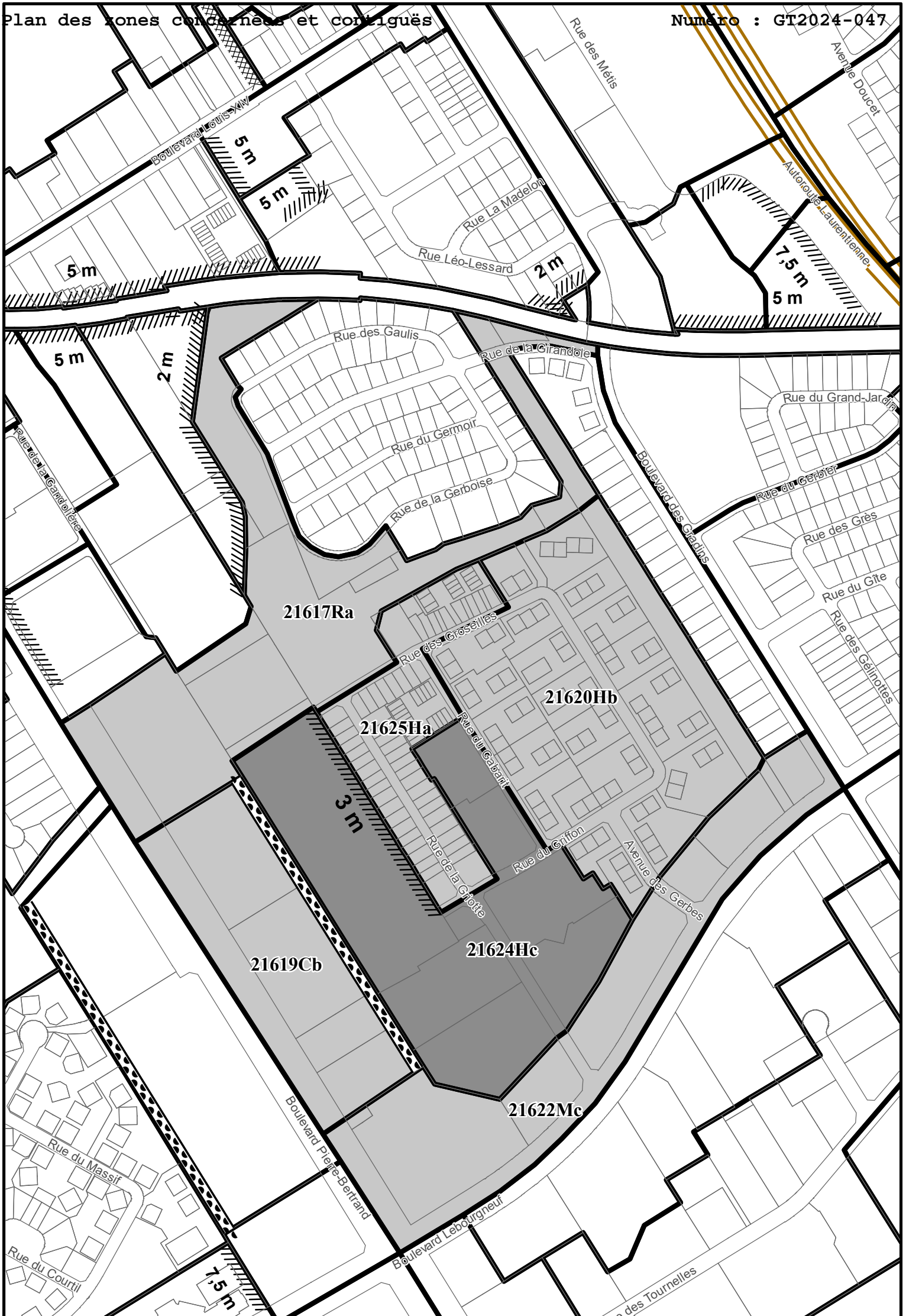

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2016-04-09

R.V.Q. 2381

21624Hc

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment					
		Minimum	12	12					
		Maximum							
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		15 m		7.5 m	10 m	2	3		
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	6 m	12 m		9 m		20 %	15 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
Ru 2 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		30 log/ha			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Façade 90%		Mur latéral 75%		Tous Murs 50%			
		Brique		Brique		Brique			
		Pierre		Pierre		Pierre			
		Matériaux prohibés :		Vinyle					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE		Axe structurant B							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Le stationnement doit être couvert à au moins 50 % - article 582							
		Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 50 % - article 585							
		Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586							
ENSEIGNE									
TYPE		Type 1 Général							



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
<p> ZONE CONCERNÉE ZONE CONTIGUË </p>	
PRÉPARÉ PAR : <u> S.R. </u>	DOSSIER : <u> 2212-1276 </u>
CHARGÉ DE DOSSIER : <u> N.C. </u>	PLAN No : <u> 2212-1276 con </u>
DATE : <u> 3 mars 2023 </u>	 Page 1 de 15 500



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

2023-11-17

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

Expéditeur : Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

Date : 16 novembre 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 : 2212-1276

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 aux zones 21624Hc et 21617Ra du quartier Neufchâtel Est.

OBJET

Les zones visées sont situées approximativement au nord du boulevard Lebourgneuf, à l'ouest de la rue du Gabarit, à l'est du boulevard Pierre-Bertrand, au nord du boulevard Lebourgneuf et au sud du parc de l'Escarpement.

La modification au plan de zonage vise l'agrandissement de la zone 21624Hc à même la zone 21617Ra de façon à y inclure l'entièreté du lot 6 394 733.

La modification à la grille de spécifications 21624Hc vise à ajouter la possibilité de réaliser un projet d'ensemble pour tous les usages, à retirer la hauteur maximum d'un bâtiment principal de 3 étages, à ajouter des dispositions particulières quant à la hauteur et sur hauteur du bâtiment principal, à fixer la marge avant du bâtiment principal à 6 mètres et à modifier les dispositions relatives au stationnement hors rue.

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

La zone 21624Hc est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec* où le grand groupe d'usages *Habitation* est autorisé. La partie nord de la zone 216214Hc et la zone 21617Ra sont dans une aire de grande affectation du territoire *Parc et espace vert* où le grand groupe d'usages *Habitation* est prohibé.

La norme de densité minimale prévue pour le grand groupe d'usages *Habitation* est de 32 log/ha dans l'aire de grande affectation *Urbain-Québec* et de 0 log/ha dans l'aire de grande affectation *Parc et espace vert*.

La norme de densité maximale prévue pour le grand groupe d'usages *Administration et services personnels* est une superficie de plancher maximale pour un établissement de 5 500 m² dans l'aire de grande affectation *Urbain-Québec* et est de 500 m² dans l'aire de grande affectation *Parc et espace vert*.

La norme de densité maximale prévue pour le grand groupe d'usages *Vente au détail et services personnels* est une superficie de plancher maximale pour un établissement de 6 000 m² dans l'aire de grande affectation *Urbain-Québec* et de 500 m² dans l'aire de grande affectation *Parc et espace vert*.

En raison de l'usage *Habitation* et des normes de densité prévues dans la zone 216214Hc, le projet de modification ne serait pas conforme aux éléments normatifs pour l'aire de grande affectation du territoire *Parc et espaces verts*. Toutefois, le Schéma prévoit une souplesse d'interprétation, notamment dans l'analyse de la conformité des règlements d'urbanisme des villes concernant les limites des aires d'affectation.

Le projet de modification est donc réputé conforme aux éléments normatifs prescrits pour les grandes affectations visées.

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

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone 21624Hc est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle – urbaine* où l'affectation *Habitation* est autorisée. La partie nord de la zone 216214Hc et la zone 21617Ra sont dans une aire de grande affectation du sol *Récréation, parc et espace vert* (PEV) où l'affectation *Habitation* est prohibée.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol *Habitation* est de 30 log/ha dans la grande affectation *Résidentielle – urbaine* et de 0 log/ha dans la grande affectation *Récréation, parc et espace vert*.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol *Vente au détail* est de 2 000 m² dans l'aire de grande affectation *Résidentielle – urbaine* et de 1 000 m² dans l'aire de grande affectation *Récréation, parc et espace vert*.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol *Administration et services* est de 1 000 m² dans les aires de grande affectation *Résidentielle – urbaine* et *Récréation, parc et espace vert*.

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 à l'implantation des constructions (marge de recul), à la hauteur des immeubles résidentiels et au stationnement, n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

En raison de l'usage *Habitation* et des normes de densité prévues dans la zone 216214Hc, le projet de modification ne serait pas conforme aux éléments normatifs prescrits pour les grandes aires d'affectation du sol visées. Toutefois, le PDAD prévoit une souplesse d'interprétation, notamment dans l'analyse de la conformité des règlements d'urbanisme des villes concernant les limites des aires d'affectation et les densités d'occupation. Il permet une variation d'un maximum de 75 mètres applicable aux affectations du sol et aux densités autorisées par aire d'affectation et une variation d'au plus 10 % des densités prescrites.

Le projet de modification est donc réputé conforme aux éléments normatifs prescrits pour les grandes affectations visées.

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

Milieux résidentiels

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

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.

Vanessa Dionne

Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

c. c. : François Trudel, directeur, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement