

SÉANCE DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de l'Arrondissement des Rivières, tenue le mardi 22 août 2023 à 17 h 31, à la salle du conseil de l'Arrondissement des Rivières, 330, rue Chabot.

CA2-2023-0156 **Approbation du 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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres) - GT2023-340***

Sur la proposition de madame la conseillère Véronique Dallaire, appuyée par madame la présidente Alicia Despins, il est résolu :

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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)*;

2° De demander l'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules relativement à ce projet de modification;

3° De déléguer la consultation publique au conseil de quartier de Duberger-Les Saules;

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

Adoptée à l'unanimité

(Signé) Alicia Despins
Présidente de
l'arrondissement

(Signé) Karine Gingras-Royer
Assistante-greffière
d'arrondissement



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-340 Date : 14 Juillet 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 22 Août 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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)
Code de classification	No demande d'achat
EXPOSÉ DE LA SITUATION	
L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification.	
Ce règlement est lié au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres).	
Le présent règlement contient 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, qui a eu lieu le 24 janvier 2023, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-578.	
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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres);	
2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules relativement à ce projet de modification;	
3° de déléguer la consultation publique au conseil de quartier de Duberger-Les Saules;	
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 à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les	



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-340 Date : 14 Juillet 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 22 Août 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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)
RECOMMANDATION	
Méandres);	
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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres).	
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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres).	
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique)	
R.C.A.2V.Q. 357 (électronique)	
Rapport de l'atelier d'échanges (électronique)	
Fiche de rétroaction (électronique)	
Plan de zonage actuel (électronique)	
Grille de spécifications actuelle (électronique)	
Plan des zones concernées et contiguës (électronique)	
Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Lydia Toupin	Favorable 2023-07-14
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Patrick Bastien	Favorable 2023-08-07
Julie-B Desjardins	Favorable 2023-07-14
Alain Perron	Favorable 2023-07-14



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-340 Date : 14 Juillet 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 22 Août 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 sur la partie du territoire formée des lots 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec situés dans la zone 22218Mb, R.C.A.2V.Q. 357 (2340, boulevard Masson - Villa Livernois, quartier de Duberger-Les Saules, district électoral des Saules-Les Méandres)
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	CA2-2023-0156 Date: 2023-08-22

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
QUARTIER DE DUBERGER-LES SAULES
ZONE VISÉE : 22218Mb**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4
RESPONSABLE : LYDIA TOUPIN**

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence NON

Le projet du requérant est situé dans la zone 22218Mb, soit à l'ouest de la rivière Saint-Charles, au sud du boulevard Père-Lelièvre et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.

**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 prévoit démolir les bâtiments situés sur le site de la Villa Livernois (soit les vestiges du bâtiment incendié, le bâtiment abandonné en bordure de rue et les cabanons vandalisés) et souhaite y construire un immeuble de 30 logements de type locatif de quatre étages dont le dernier étage serait en retrait par rapport à la rue.

La Villa Livernois a été construite vers 1905 et fut incendiée en septembre 2019.

Le conseil d'arrondissement est favorable au projet. Celui-ci permettra une légère augmentation de la densité ainsi qu'une hauteur supérieure pour le territoire visé, et ce, 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 les lots 6 374 795 et 6 374 794 du cadastre du Québec et le règlement relatif à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formé des lots 6 374 795 et 6 374 794 du cadastre du Québec.

Les critères et le plan de construction prévoient des normes spécifiques au projet, 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, certaines normes sont modifiées afin de permettre, entre autres, une hauteur maximale supérieure à 13 mètres uniquement sur la partie arrière de l'immeuble, ainsi qu'un nombre d'étages supérieur à celui autorisé actuellement. Compte tenu de la superficie du terrain et de sa configuration particulière, certaines normes sont modifiées; pourcentage d'occupation au sol, largeur minimum de façade et écran visuel. Elles sont exposées dans la section « Modification proposée ».

À titre informatif, le projet requiert un minimum de 30 cases de stationnement, soit une case par logement. Le requérant en propose 37, dont 27 cases en souterrain et 10 cases extérieures. Il est à noter que le stationnement souterrain abritera un total de 27 cases dont environ 10 cases en tandem (donc non comptabilisées au sens de la réglementation). L'accès au stationnement se fera via le boulevard Masson.

MODIFICATION PROPOSÉE

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un plan de construction ou de modification ou d'occupation d'un bâtiment ou ouvrage sur une partie des lots 6 374 795 et 6 374 794 du cadastre du Québec.

Il est proposé de procéder par « plan de construction » (article 112 de la Charte de la Ville de Québec). Les critères s'appliqueront uniquement aux lots 6 374 795 et 6 374 794 et concerneront uniquement les éléments suivants :

- Nombre de logements : 30 logements (au lieu d'un maximum de 15 logements).
- Hauteur maximale : 15 mètres sur un maximum de 50 % de la superficie du bâtiment (au lieu d'une hauteur maximale de 13 mètres).
- Nombre d'étages maximum : 4 étages (au lieu de 3 étages).
- Pourcentage d'occupation au sol : 15 % (au lieu de 20 % requis).
- Largeur minimum de façade : 45 %.
- Écran visuel exigé : aucun écran visuel ne sera exigé.

Critères

Territoire constitué d'une partie des lots 6 374 795 et 6 374 794 du cadastre du Québec.

CHAPITRE I**PORTÉE DU DOCUMENT**

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

SECTION I**LIMITES DE L'INTERVENTION**

2. Le territoire visé par les critères énoncés au chapitre II est formé d'une partie des lots numéro 6 374 795 et 6 374 794 du cadastre du Québec.

SECTION II**OBJECTIFS GÉNÉRAUX**

3. La localisation du territoire visé à l'article 2, sur le boulevard Masson, est située dans le quartier de Duberger-Les Saules, à proximité des services et des principales voies d'accès autoroutières du quartier. Les modifications à la grille de spécifications ne sont pas souhaitables puisqu'elles ne permettraient pas un bon contrôle sur la construction du futur bâtiment, contrairement au plan de construction.

Le présent document établit les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire formée d'une partie des lots 6 374 795 et 6 374 794 du cadastre du Québec.

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

- 1° Tenir compte de la particularité du lot et de sa localisation aux abords des rivières Saint-Charles et Lorette.
- 2° Opérer une transition harmonieuse et progressive entre des bâtiments de hauteurs et de gabarits différents situés sur les lots adjacents au terrain visé.

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

CHAPITRE II**SECTION I****ARCHITECTURE**

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

- 1° Prévoir une augmentation graduelle de la hauteur du bâtiment principal uniquement vers l'arrière du lot longeant la rivière, soit une hauteur maximale de 15 mètres et de 4 étages uniquement sur la partie arrière de l'immeuble afin que le bâtiment s'harmonise avec les bâtiments résidentiels environnants, qui sont de plus petit gabarit;

Une hauteur maximale de 11 mètres et de 3 étages sur la partie située plus près de la rue est souhaitée.

SECTION II**USAGES AUTORISÉS**

En outre des usages déjà autorisés, les usages du groupe *H1 Logement* isolé de 30 logements peuvent être autorisés.

Le pourcentage d'occupation au sol peut être inférieur à la norme requise de 20 % compte tenu de la dimension du terrain.

Largeur minimum de façade : exigée - 60 % de la largeur du lot; proposée - environ 45 %, soit 53 mètres de largeur de façade.

La largeur du lot en front de rue a une largeur approximative de 90 mètres. Le pourcentage minimum de 60 % de la largeur du lot n'est pas réaliste. Un assouplissement à cet égard est souhaité.

Écran visuel exigé : en raison de la configuration du lot, de l'éloignement des voisins, des arbres déjà présents sur le site et qui seront conservés, de la barrière naturelle du site et de la présence de deux cours d'eau à proximité (rivières Saint-Charles et Lorette), cette exigence ne s'avère plus nécessaire.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement des Rivières

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 357

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE
CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE
DES LOTS NUMÉROS 6 374 794 ET 6 374 795 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 la partie du territoire formée des lots numéros 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec, situés dans les zones 22218Mb et 22325Rb, lesquelles sont localisées à l'est de l'avenue Fillon, au sud du boulevard Père-Lelièvre, à l'ouest du boulevard Robert-Bourassa et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.

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

RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 357**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE
CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE
DES LOTS NUMÉROS 6 374 794 ET 6 374 795 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 939.56, des suivants :

« **939.57.** Le plan de construction du document numéro 9 de l'annexe VI,
qui décrit le projet de construction pouvant être réalisé sur la partie du territoire
visée à l'article 939.55, est approuvé.

« **939.58.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent
règlement, qui apparaît au document numéro 9 de l'annexe VI, est autorisée. En
outre, les normes suivantes s'appliquent :

1° le nombre maximal de logements autorisé dans un bâtiment isolé du
groupe *HI logement* est de 30;

2° la largeur de la façade d'un bâtiment principal correspond à au moins
45 % de la largeur du lot;

3° la hauteur maximale de la partie du bâtiment qui est située du côté du
boulevard Masson est de onze mètres;

4° la hauteur maximale de la partie du bâtiment qui est située du côté de la
rivière Saint-Charles est de quinze mètres;

5° la hauteur maximale d'un bâtiment principal est de quatre étages;

6° au plus 50 % de la superficie du bâtiment principal dépasse la hauteur
maximale prescrite;

7° le pourcentage minimal d'occupation au sol est de 15 %;

8° la conservation de la zone boisée, située au sud de la partie du territoire
visée, est autorisée en remplacement de l'écran visuel exigé sur le lot numéro
6 374 795 du cadastre du Québec.

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

« **939.59.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.57 doit commencer avant l'expiration d'un délai de cinq 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 sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec*, R.C.A.2V.Q. 357. ».

2. L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition du document numéro 9 de l'annexe I du présent règlement.

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

ANNEXE I

(*article 2*)

DOCUMENT NUMÉRO 9 DE L'ANNEXE VI

DOCUMENT NUMÉRO 9

**LOTS NUMÉROS 6 374 794 ET 6 374 795
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

PLANS DE CONSTRUCTION

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 la partie du territoire formée des lots numéros 6 374 794 et 6 374 795 du cadastre du Québec, situés dans les zones 22218Mb et 22325Rb, lesquelles sont localisées à l'est de l'avenue Fillon, au sud du boulevard Père-Lelièvre, à l'ouest du boulevard Robert-Bourassa et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.

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

Projet de développement résidentiel situé au 2340, boulevard Masson

Activité de participation publique

Atelier participatif

Date et heure

Le mardi 24 janvier 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Jean-Baptiste-Lafrance

Nombre de personnes présentes : 13

Participation

Membres du conseil municipal

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules – Les Méandres

Personnes-ressources

- M^{me} Lydia Toupin, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- M^{me} Sandrine Duchesne, architecte, DAD Architecture & Design
- M. Pierre Papillon, promoteur, Immeubles Tandem
- M. Jacques Bélanger, propriétaire, Immeubles Tandem

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques
- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques

Nombre de personnes participantes

- 13 personnes ont participé à la séance
- 500 invitations distribuées de porte en porte dans le secteur du boulevard Masson, entre le boulevard Père-Lelièvre et la rue Morand
- 2 sous-groupes autoanimés

Mise en contexte

Des promoteurs souhaitent proposer un projet de développement résidentiel sur le terrain de l'ancienne Villa Livernois.

Le site concerné est situé sur le boulevard Masson, au sud du boulevard Père-Lelièvre, du côté de la rivière Saint-Charles.

Le projet prévoit la construction de 30 logements, incluant des logements d'une apparence extérieure « maisons de ville intégrées ». Une partie du terrain est non constructible, étant située en zone inondable.

L'assemblée d'échanges a permis aux résidants du quartier de faire part de leurs commentaires et recommandations à la Ville sur ce projet.

Déroulement

1. Accueil et ouverture
2. Mot de bienvenue de la conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres
3. Présentation du projet à l'étude
4. Présentation du contexte réglementaire
5. Période de questions et précisions
6. Atelier d'échanges en sous-groupe
7. Partage des faits saillants des sous-groupes en plénière
8. Prochaines étapes pour l'implantation du projet pilote
9. Mot de la fin et fin de la rencontre

Question 1 : Quels éléments du projet pourraient être améliorés et pourquoi?

Les interventions concernant les éléments d'amélioration du projet ayant été soulevés :

- Ne pas autoriser un quatrième étage, car cela pourrait notamment encourager la construction d'autres édifices ayant un gabarit similaire dans d'autres zones, ce qui n'est pas souhaité (une seule personne); cela va créer un précédent;
- La fenestration au niveau de la rue Saint-Léandre donnant directement sur le stationnement est à revoir. Il est donc proposé de minimiser l'impact visuel, notamment par la mise en place d'un écran visuel;
- Repenser la circulation des camions pour la collecte de matières résiduelles;
- Le nombre d'espace de stationnement est élevé considérant qu'il y a des autobus et des pistes cyclables à proximité et par conséquent, cela peut avoir un impact sur la circulation sur le boulevard Masson.

Question 2 : Quels sont les points forts du projet présenté?

Les points de vue sont partagés sur la densification du quartier et donc, sur l'augmentation du nombre de logement autorisé pour le projet – certains sont d'accord avec la proposition, d'autres, non.

Les participants ont tout de même relevé des points forts du projet :

- Importance accordée à la préservation des arbres sur le bord du boulevard Masson;
- Le remplacement des bâtiments abandonnés est positif, car ce n'est pas beau;
- Le concept de maisons de ville;
- La hauteur est intéressante. Le fait que ce soit plus haut à l'arrière et plus bas à l'avant, a pour conséquence que ce ne soit pas aussi imposant lorsqu'on marche sur le

boulevard Masson. Avec les quatre étages et les différents paliers, le projet devient très intéressant.

Question 3 : Quelles particularités du secteur (boulevard Masson, quartier Duberger-Les Saules) devraient être considérées dans l'évaluation du projet?

Une des principales préoccupations exprimées par les participants concerne la circulation sur le boulevard Masson. Les particularités reliées à la collecte des matières résiduelles et la mobilité active devraient être considérées dans l'évaluation du projet :

- L'achalandage au niveau des boulevards Masson et Père-Lelièvre;
- Le boulevard Masson est trop restreint;
- L'entrée est trop proche de la rue pour la collecte des matières résiduelles, il faut trouver une façon de faire circuler les camions;
- Avoir un accès aux matières résiduelles via l'avenue Saint-Léandre.

De plus, plusieurs participants sont en faveur de l'ajout d'une piste cyclable pour améliorer la circulation et la sécurité sur le boulevard :

- Le boulevard Masson n'est pas accessible à vélo, c'est un des pires secteurs pour faire du vélo;
- C'est dangereux pour les cyclistes, car il n'y a pas d'autre alternative. Donc, ils sont obligés de circuler sur les trottoirs;
- Il ne faut pas oublier que le boulevard est un lien entre le Parc technologique et les autres secteurs en amont du quartier.

Enfin, d'autres interventions sur les particularités du projet ont également été abordées :

- Inquiétudes de l'ensoleillement sur les maisons situées sur le boulevard Masson;
- La capacité des eaux usées et les refoulements (exemple : à la suite des débordements de la rivière en 2018);
- La densification n'est pas une mauvaise chose, car nous sommes en ville;
- L'augmentation de la densité aide à la revitalisation du quartier, car cela va enlever les bâtiments abandonnés;
- Le secteur doit avoir plus de services, car c'est un secteur central de la Ville.

Réalisation du rapport

Date

Le 26 janvier 2023

Réalisé par

M^{me} Sayana Khuon, 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 DES SAULES—LES MÉANDRES
 QUARTIER DE DUBERGER—LES SAULES
 ZONE VISÉE : 22218MB
 LOTS : 6 374 795 ET 6 374 794
 RESPONSABLE : LYDIA TOUPIN

N° SDORU

VERSION DU 2023-01-31

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

La construction d'un bâtiment résidentiel de 30 logements (quatre étages / 13 mètres) est projetée au 2340, boulevard Masson (Maison Livernois).

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Un atelier de participation active a été tenu le 24 janvier 2023 au Centre communautaire Jean-Baptiste-Lafrance. Les promoteurs ont ainsi pu présenter leur projet aux citoyens résidant à proximité du lot. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée. À la suite de cet atelier, les citoyens ont également pu transmettre des commentaires écrits. Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville sont consignées au « Compte-rendu de l'atelier d'échanges » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

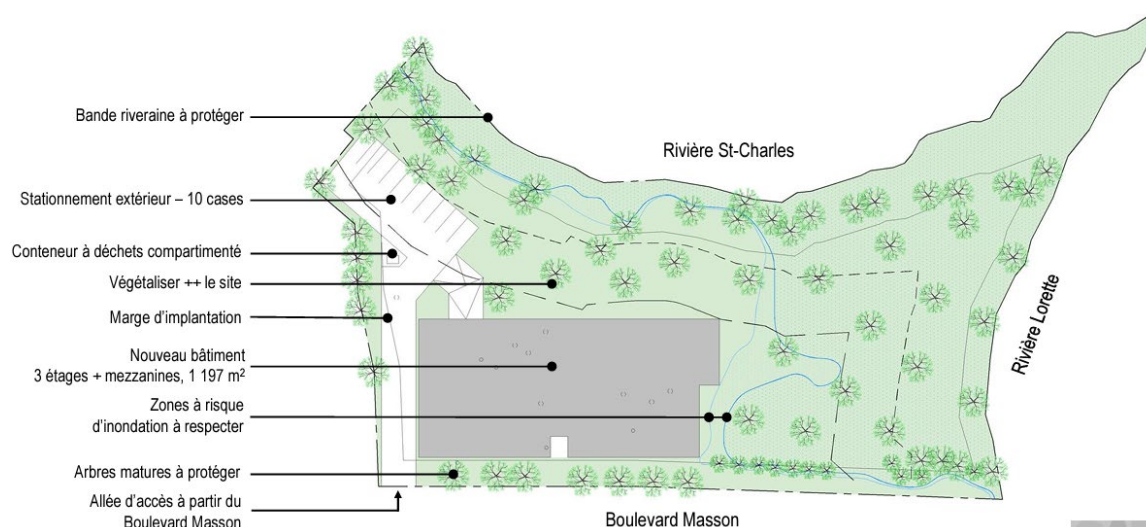
De façon non exhaustive, les préoccupations exprimées correspondent à la conservation des arbres, le nombre de stationnements et l'augmentation de la circulation véhiculaire sur le boulevard Masson.

Le nombre de logements ne semblait pas causer problème, ni la hauteur du bâtiment sauf pour le voisin immédiat (2405, avenue Saint-Léandre) qui craint un manque d'intimité à la suite de la construction sur le site. L'accès au stationnement du site se fera par le boulevard Masson, ce qui semble satisfaisant pour les voisins immédiats de l'avenue Saint-Léandre.

Afin de répondre à cette préoccupation, la modification réglementaire propose l'adoption d'une permission d'occupation, applicable uniquement au lot concerné et qui rendrait conforme les éléments suivants :

- Un maximum de 30 logements.
- Une hauteur de 14 mètres (au lieu de 13 m) sur un maximum d'environ 40 % de la superficie du bâtiment (superficie à valider).
- Un pourcentage d'occupation au sol de 15 % (au lieu de 20 %).
- Largeur minimale de la façade à 45 % au lieu de 60 %.
- Soustraire l'obligation d'un écran visuel.
- Accès au stationnement via Masson

Plan projet d'implantation :





22213Mb

22212Mb

22211Ha

Boulevard Masson

Avenue Saint-Léandre

22239Ha

22210Mb

22238Mb

Boulevard Père-Lelievre

Rue de Beaufort

3 m

22325Rb

Rue du Portage

22216Hb

3 m

Avenue Verreault

22218Mb

22217Ha

Avenue Millien

22219Ma

22220Mb

Boulevard Masson

Boulevard Wilfrid-Hamel

Boulevard Wilfrid-Hamel

22114Cb

22221Ha

22223Cb

22225Ha



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

No CA2Q22Z01 En date du 3 mai 2022

No du plan : 2303-1795_zon
Échelle : 1:2 500
Préparé par : S.R.
Date : 27 avril 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 2023-06-02

R.V.Q. 3123

22218Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Minimum	2	2					
		Maximum	15	3	0				
H3	Maison de chambres et de pension	Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Minimum	1						
		Maximum	15						
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment					
C1	Services administratifs				S,R				
C2	Vente au détail et services				S,R				
C3	Lieu de rassemblement								
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment					
C20	Restaurant				S,R				
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment					
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m ²							
P5	Établissement de santé sans hébergement								
P6	Établissement de santé avec hébergement								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
Usage spécifiquement exclu :		Un centre d'hébergement et de soins de longue durée accueillant plus de 65 personnes							
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		7.9 m	60 %	7.5 m	13 m		3		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 2 à 3 logements		6 m							
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
		4.5 m	3 m	6 m		6 m	20 %	10 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Isolé 2 à 12 logements							20 %	15 m ² /log
H1	Isolé 13 à 15 logements		4.5 m	9 m		9 m		15 %	15 m ² /log
H1	Jumelé 2 à 3 logements		4 m					15 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M	2	C	c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		30 log/ha	
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Façade		50%		Mur latéral		Tous Murs	
		Pierre							
		Bois							
		Brique							
		Panneau usiné en béton							
		Bloc de béton architectural							
		Panneau de fibrociment							
		Matériaux prohibés :		Vinyle					
				Enduit : stuc ou agrégat exposé					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant B									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634									

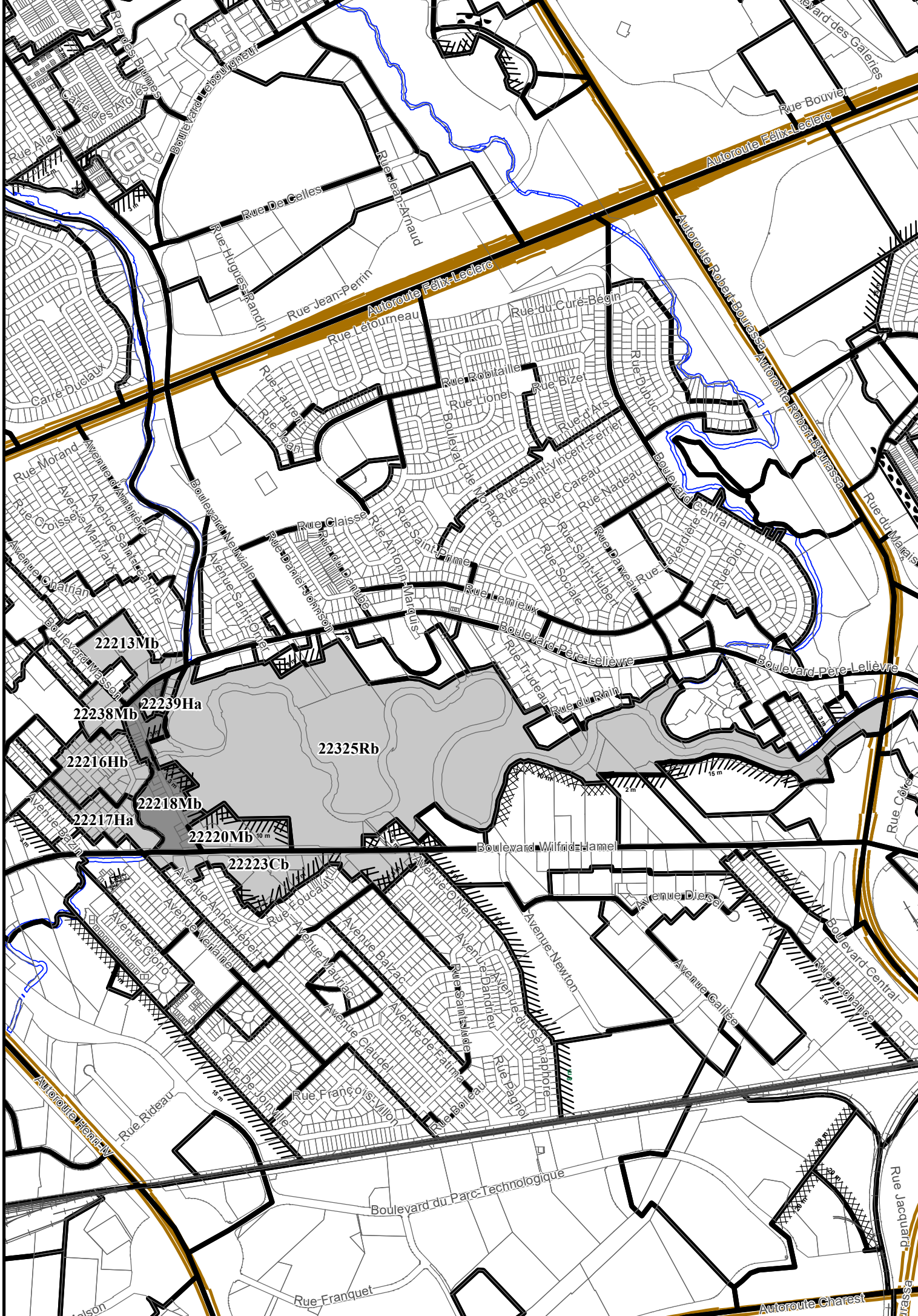

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS



En vigueur le 2023-06-02

R.V.Q. 3123

22218Mb

GESTION DES DROITS ACQUIS
USAGE DÉROGATOIRE
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856
Maintien autorisé d'un usage dérogatoire - article 866
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
ENSEIGNE
TYPE
Type 3 Rue principale de quartier
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Normes d'installation d'une enseigne sur socle - article 798
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Substitut à un écran visuel - article 723
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724



	SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
	ZONE CONCERNÉE 	ZONE CONTIGUË 
PRÉPARÉ PAR : _____ S.R.	DOSSIER : _____ 2303-1795	
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ L.T.	PLAN No : 2303-1795 con	
DATE : _____ 27 avril 2023		Page 1 de 114 000



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

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

Expéditeur : Rose Pichette,
Conseillère en urbanisme

Date : Le 28 juin 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 : 2303-1795

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 22218Mb du quartier Duberger-Les Saules.

OBJET

La zone 22218Mb est approximativement localisée à l'ouest de la rivière Saint-Charles, au sud du boulevard Père-Lelièvre et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.

Dans cette zone, les lots 6 374 794 et 6 374 795 sont convoités pour la construction d'un immeuble de 30 logements locatifs. Le bâtiment proposé s'implante sur le site de la Maison Livernois, détruite par un incendie en septembre 2019. Les modifications réglementaires visent à permettre la construction de ce projet sur un lot de forme irrégulière et situé en partie dans la bande de protection riveraine de la rivière Saint-Charles.

Par l'outil du règlement de plan de construction, la modification vise à permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment résidentiel de 30 logements et 4 étages, sur les lots 6 374 794 et 6 374 795. Le recours au plan de construction permet également d'assurer une gradation des hauteurs, un maximum de 13 mètres sera donc accordé uniquement sur la partie arrière de l'immeuble. En raison de la configuration particulière du lot, d'autres normes telles que le pourcentage d'occupation au sol et la largeur minimale de façade sont aussi adaptées en fonction du projet. Enfin, le plan de construction prévoit également de soustraire le projet à l'exigence de l'aménagement d'un écran visuel, notamment en raison de la présence d'arbres matures remplissant déjà ce rôle.

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

Les lots visés se trouvent dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise le grand groupe d'usage *Habitation*.

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

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

- 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

Les lots visés sont en partie dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)* et dans une grande affectation du sol *Conservation naturelle (CN)*.

Compte tenu des usages permis à l'intérieur de la zone 22218Mb, le projet de modification ne serait pas conforme avec les éléments normatifs pour l'aire de grande affectation *Conservation naturelle (CN)*. Toutefois, l'article 6.4 du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990 prévoit une règle d'interprétation concernant les limites des aires d'affectation. Elle permet une variation d'un maximum de 75 mètres applicable aux affectations du sol et aux densités autorisées par aire d'affectation. Puisqu'une majorité du lot fait partie de l'aire de grande affectation *Mixte (M)* et que la portion appartenant à la grande affectation *Conservation naturelle (CN)* se trouve à l'intérieur de la frange de 75 mètres, le projet de modification serait donc réputé conforme au PDAD.

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

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 à vocation exclusivement résidentielle (ex. : nombre d'étages, hauteur, largeur de façade) et à leur implantation (ex. : POS), ainsi que les normes relatives à l'aménagement des terrains (ex. : écran visuel) n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD (respectivement par. 4 et 7).

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 :

Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- 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 et d'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.

Rose Pichette

Rose Pichette,
Conseillère en urbanisme

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