

OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La zone 51006Fb se trouve dans le secteur nord de l'arrondissement de Beauport, à l'ouest du boulevard Raymond et à l'est de l'arrondissement de Charlesbourg. Il s'agit d'une zone qui permet les groupes d'usages de forêt uniquement. Cependant, certaines constructions résidentielles se trouvent dans ces zones; il s'agit notamment des chalets construits avant la fusion municipale de Beauport avec ses municipalités avoisinantes. Cinq chalets et quatre roulotte situés sur le lot 1 415 777, au bord du Lac-des-Roches, ont une occupation effective depuis le 15 novembre 1977, à des fins d'habitation saisonnière. Il s'agit de constructions qui appartiennent à quelques actionnaires de la Société du Lac des Roches (SLR).

Avant 2009, malgré l'usage résidentiel dérogatoire, ces constructions pouvaient être reconstruites en cas de sinistre. En effet, en 1997, la Ville de Beauport avait modifié sa réglementation afin de permettre la reconstruction de chalets ou de résidences permanentes dont l'usage était dérogatoire. Cependant, en 2009, lors de l'harmonisation de la réglementation d'urbanisme, il n'y a pas eu de reconduction des normes de droits acquis permettant la reconstruction en cas de sinistre pour le secteur du Lac-des-Roches. Les requérants demandent la possibilité d'intégrer à la grille de spécifications de zonage des dispositions sur les droits acquis pour la reconstruction en cas de sinistre afin de préserver leur patrimoine, ainsi que la possibilité d'agrandir ces constructions.

Après l'analyse de la demande déposée, la Division de la gestion territoriale recommande d'ajouter les articles 1138.0.15 « la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur à la suite d'un cas fortuit est autorisée » et 1138.0.16. « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'usage dérogatoire » aux grilles de spécifications. La Division considère que la modification proposée amènerait peu d'impacts dans ce secteur et permettrait la préservation du patrimoine des propriétaires des constructions existantes depuis des années dans le secteur. Il est important de noter que dans tous les cas, la reconstruction des bâtiments doit respecter toutes les normes du règlement sur l'urbanisme, du Règlement RCI 2010-41 et du règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles, s'il y a lieu.

Cependant, en ce qui concerne les agrandissements, la Division de la gestion territoriale ne recommande pas d'ajouter l'article permettant l'agrandissement des habitations à la grille de spécifications. Le Lac-des-Roches est un réservoir d'eau brute servant à l'approvisionnement d'une partie de la Ville de Québec et les chalets faisant l'objet de la demande sont situés dans l'aire de protection immédiate de cette prise d'eau qui dessert l'unité de traitement d'eau de Charlesbourg. Bien qu'un assouplissement pour reconstruire les habitations existantes en cas de sinistre est recommandable, une augmentation de la superficie construite de ces chalets augmentera la superficie imperméabilisée du terrain, la diminution de la superficie végétalisée et la diminution drainage naturel du sol.

En effet, l'objectif des normes restrictives est de minimiser l'impact à la qualité de l'eau potable brute par la proximité des usages résidentiels ainsi que de porter une attention particulière aux activités qui s'effectuent dans les milieux adjacents, le tout en conformité avec les objectifs du Plan directeur d'aménagement et de développement de « Protéger les sources d'eau ainsi que les réserves d'eau brute de surface et souterraine pour améliorer la qualité de l'eau potable et en assurer une saine gestion ».

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Ajouter la note suivante à la grille de spécifications 51006Fb:

- « Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16 »
- « Réparation ou reconstruction autorisé malgré l'implantation dérogatoire 1138.0.15 »