



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

QUARTIER 5-3

ZONES VISÉES : 53009HA ET 53010HA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4

RESPONSABLE : MARIE-FRANCE PAGÉ

Fiche n°1

N° SDORU 2018-07-118

VERSION DU 2018-07-17

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

La zone 53009Ha est localisée approximativement au nord par la rue des Lucioles, à l'est par la rue de la Fraternité, au sud par la rue des Quatre-Saisons et à l'ouest par la rue Jean-XXIII.

Quant à la zone 53010Ha, elle se trouve à l'intérieur de la zone 53009Ha et est cernée par la rue Arnaud au nord, la rue de Cholet à l'est, la rue du Nérac au sud et par la rue Blancardin à l'ouest.

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

En 2015, le parc Blancardin, situé sur la rue du même nom, abritait encore un réservoir d'eau qui a été démantelé depuis, libérant ainsi un terrain d'une superficie intéressante pour la construction résidentielle. Depuis, cet espace libéré a été vendu et une demande de permis de lotissement afin d'y construire 3 bâtiments de 2 étages de 1 logement chacun a été déposée.

Analyse et solutions proposées :

Actuellement, comme seuls les bâtiments de 1 étage sont autorisés dans la zone 53009Ha, il est donc nécessaire de procéder à une modification au zonage afin de permettre ce projet de densification douce.

Lors de l'analyse de cette demande, nous avons constaté la présence de 2 jumelés dans cette zone de 289 propriétés, des lots d'une largeur variant de 12,34 mètres à plus de 19 mètres ainsi que l'inclusion d'une toute petite zone, soit la zone 53010Ha. Cette dernière ne comprend que 20 terrains où y sont érigés 4 jumelés qui, comme dans la zone 53009Ha, ne sont toutefois pas autorisés. Cependant, elle permet les bâtiments de 2 étages.

La demande, telle que formulée, vise à permettre les bâtiments de 2 étages. Toutefois, l'analyse des 2 zones mentionnées nous amène à proposer le regroupement de celles-ci en une seule zone, permettre des bâtiments isolés de 2 étages de 1 et 2 logements, et des jumelés de 1 seul logement.

Afin de minimiser l'impact de cette modification, on propose d'ajouter une largeur de lot de 13,5 mètres pour les bâtiments isolés et de 8,5 mètres pour les bâtiments jumelés.

De plus, et ce, dans le respect des derniers omnibus, nous proposons d'ajouter l'article 702, soit la « Protection des arbres en milieu urbain », article qui exige de laisser, lors de l'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale, au moins 1 arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 m², l'article 895 qui permet le « Maintien de l'implantation dérogatoire d'un bâtiment principal » et finalement l'article 896 qui permet la « Reconstruction sur un lot dérogatoire ».

Il est également proposé d'abaisser le pourcentage d'aire verte minimale à 30 % au lieu de 40 % afin, encore une fois, de refléter la réalité et de s'ajuster aux modifications proposées précédemment.

MODIFICATION PROPOSÉE

Au plan de zonage :

Inclure la zone 53010Ha dans la zone 53009Ha.

Au niveau de la grille de spécifications 53009Ha :

Usages autorisés :

- Ajouter comme type de bâtiment « Jumelé » d'un minimum et d'un maximum de 1 logement.

Normes de lotissement :

- Ajouter une largeur de lot minimale de 13,5 mètres pour les bâtiments isolés.
- Ajouter une largeur de lot minimale de 8,5 mètres pour les bâtiments jumelés.

Bâtiment principal :

- Dimensions générales :
 - Prescrire une hauteur maximale de 9 mètres au lieu de 7,5 mètres.
 - Prescrire un nombre maximum d'étages de 2 au lieu d'un seul.

Normes d'implantation générales :

- Abaisser le pourcentage d'aire verte minimale à 30 % au lieu de 40 %.

Gestion des droits acquis – construction dérogatoire :

- Ajouter l'article 895 « Maintien de l'implantation dérogatoire d'un bâtiment principal ».
- Ajouter l'article 896 « Reconstruction sur un lot dérogatoire ».

Autres dispositions particulières :

- Ajouter l'article 702 « Protection des arbres en milieu urbain ».