

FICHE SYNTHÈSE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21547Hb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4

RESPONSABLE : FEDERICO MADRIZ

Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21547Hb (Rue Guillaume-Renaud)

R.C.A.2V.Q. 186

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LA ZONE 21547Hb SE LOCALISE APPROXIMATIVEMENT À L'EST DU BOULEVARD ROBERT-BOURASSA, À L'OUEST DE LA RUE MARIE DE LAMARRE, AU SUD-OUEST DE LA RUE CLAIRE-BONENFANT ET AU NORD DU BOULEVARD LA MORILLE (ANNEXE 1).

OBJET DE LA DEMANDE

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La zone 21547Hb se localise dans le quartier Neufchâtel-Est/Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf. La zone 21547Hb fait partie du projet Mesnil IV sud, un secteur assujéti à un plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette zone, un promoteur (Constrobourg) a construit une série de 4 bâtiments trifamiliaux de type jumelé situés aux adresses 1616 à 1662 rue Guillaume-Renaud (voir image en annexe 2).

Ayant obtenu les permis de construction requis, le promoteur a procédé à la construction de ses immeubles. Suite à la construction des 4 bâtiments trifamiliaux en jumelé situés au 1616 à 1662 rue Guillaume-Renaud, lors de la réception des tests d'étanchéité à la Division de la gestion du territoire, il a été constaté qu'un seul branchement aux services d'utilité publique avait été effectué pour l'ensemble des 6 logements (un seul branchement pour les deux triplex). Selon la réglementation, un branchement est requis pour chaque bâtiment de typologie jumelé, chacun se retrouvant ainsi sur son lot distinct. Par conséquent, il aurait dû y avoir deux branchements aux infrastructures d'utilité publique (aqueduc et égouts) par ensemble résidentiel de 6 logements. Cela a pour conséquence, que l'un des branchements aux services d'utilité publique de chaque bâtiment jumelé n'est dans les faits pas utilisé, ce qui n'est pas en règle avec les prescriptions requises (voir image en annexe 3). Ce procédé de branchement aux services d'utilité publique a rendu non conforme les 8 triplex jumelés puisque la grille de spécifications de la zone 21547Hb prévoit uniquement le type de bâtiment jumelé de 3 logements et non le bâtiment isolé de 6 logements. (voir grille en annexe 4).

Afin de corriger la situation, et après l'analyse des options, il a été proposé d'autoriser le type de bâtiment isolé de 6 logements. Cette façon de faire permettrait de rendre conforme la situation de fait. Cela implique toutefois que, le promoteur doit procéder au débranchement des tuyaux souterrains non utilisés et couvrir les frais inhérents à cette opération, en plus de devoir procéder à un nouveau lotissement (1 seul lot par bâtiment isolé de 6 logements) et modifier l'ensemble des contrats de copropriété. Les branchements excédentaires ont déjà été retirés et les demandes de lotissement sont en cours d'analyse.

La modification à inscrire dans la grille de spécifications sera d'ajouter le nombre minimal et maximal de logements autorisés par bâtiment de type « Isolé » à 6, dans la section intitulé « Usages autorisés » dans la grille de spécifications 21547Hb. Les bâtiments, construits aux adresses déjà mentionnées, deviennent alors de type « Isolé » ce qui permettra de rendre conforme les branchements aux services d'utilité publique. Par ailleurs, l'arrondissement désire inscrire à la grille de spécification le nombre minimal et maximal de logements en rangée à 0, puisque la zone est entièrement construite et qu'il n'y a aucun bâtiment en rangée construit dans la zone.

Cette modification n'aura aucun impact direct sur le milieu environnement ni sur le cadre bâti car il n'y a aucune nouvelle construction à venir pour la zone. De plus, le fait d'ajouter le nombre minimal et maximal de logements autorisés par bâtiment de type « Isolé » à 6, ne change en rien la densité du milieu. La modification n'apportera aucun impact au niveau fiscal pour la Ville de Québec.

En fonction de l'ensemble de ces paramètres, le conseil d'arrondissement consent d'aller de l'avant avec

la modification proposée, le tout tel qu'indiqué dans la partie suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21547Hb :

- AJOUTER UN NOMBRE MINIMAL ET MAXIMAL DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR BÂTIMENT POUR LE TYPE DE BÂTIMENT « ISOLÉ » ÉTABLI À 6, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS » POUR LE GROUPE D'USAGE H1 LOGEMENT.
- AJOUTER UN NOMBRE MINIMAL ET MAXIMAL DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR BÂTIMENT POUR LE TYPE DE BÂTIMENT « EN RANGÉE » ÉTABLI À 0, DANS LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS » POUR LE GROUPE D'USAGE H1 LOGEMENT.

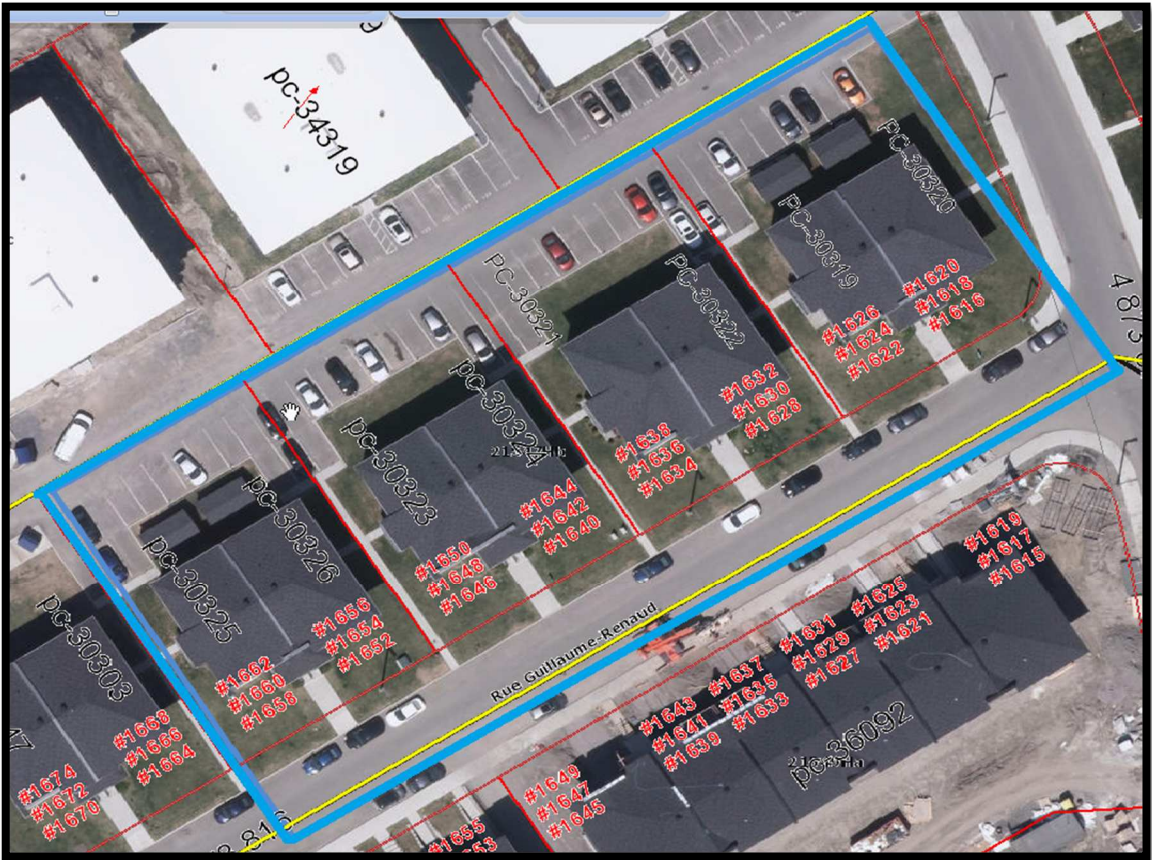
ANNEXE 1 :

LOCALISATION DE LA ZONE 21547HB



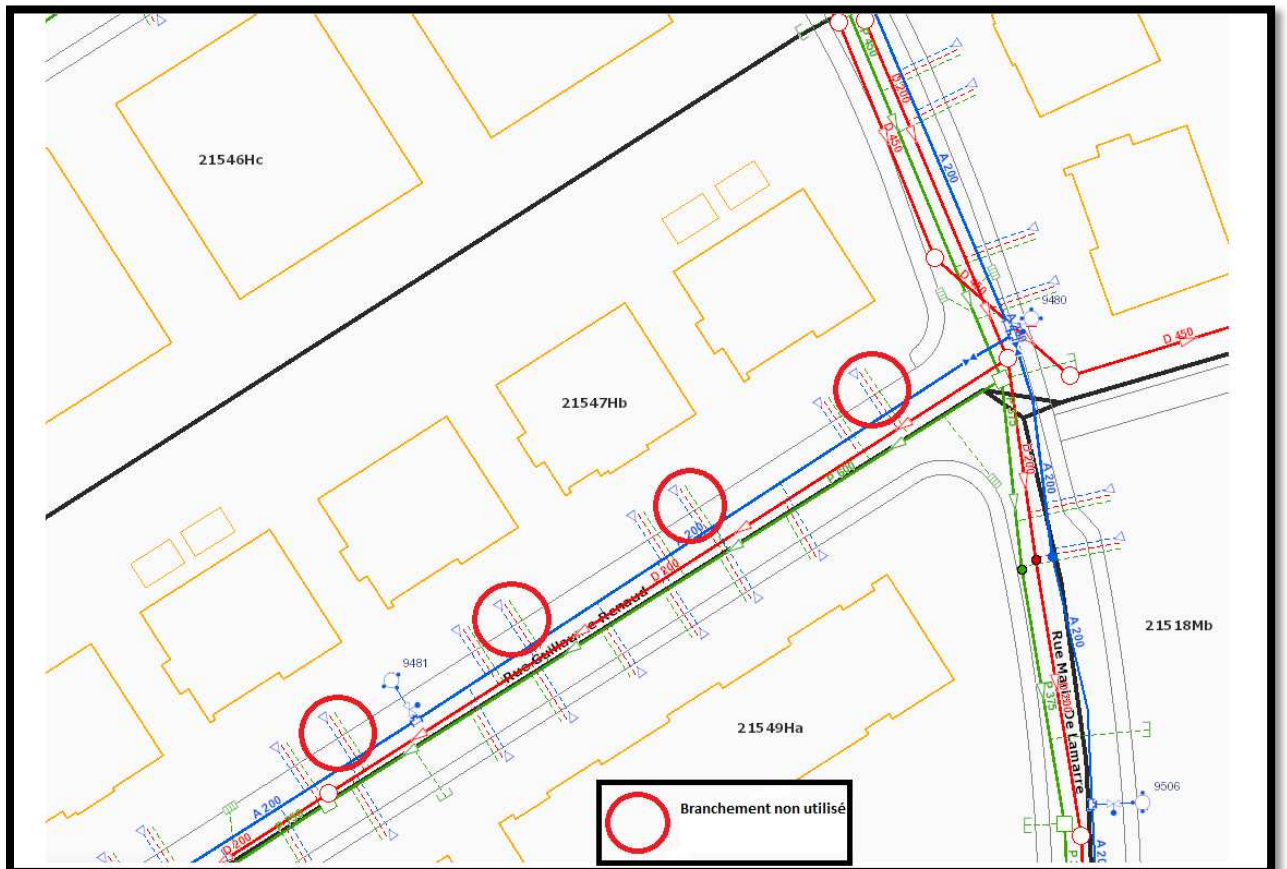
ANNEXE 2 :

LOCALISATION DES BÂTIMENTS 1616 À 1662 RUE GUILLAUME-RENAUD



ANNEXE 3 :

Branchements aux services d'utilité publique 1616 au 1662 Guillaume-Renaud



ANNEXE 4 :

GRILLE DE SPÉCIFICATION DE LA ZONE 21547Hb

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME						GRILLE DE SPÉCIFICATIONS	
En vigueur le 2012-04-16		R.C.A.2V.Q. 51						Ajouter: Minimum 0 Maximum 0	
								21547Hb	
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
		Ajouter: Minimum 6 Maximum 6		Type de bâtiment					
				Isolé	Jumelé	En rangée			
H1 Logement				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
		Minimum		3					
		Maximum		3					
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		6 m		7.5 m	15 m	3	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		6.5 m	4.5 m			9 m		15 %	
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		Mur latéral		Tous Murs		80%	
		Bloc de béton architectural		Bloc de béton architectural		Bloc de béton architectural			
		Brique		Brique		Brique			
		Pierre		Pierre		Pierre			
		Matériaux prohibés :		Vinyle					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES									
PAE									