

FICHE SYNTHÈSE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21141 HA, 21146HA et 21148 HA

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

RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE

Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21141Ha, 21146Ha et 21148Ha (Secteur rue Coursol)

R.C.A.2V.Q. 187

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LES ZONES 21141HA, 21146HA ET 21148HA SE LOCALISENT AU NORD DE L'AVENUE CHAUVEAU, AU SUD DU CORRIDOR DES LIGNES DE TRANSPORT 735KV D'HYDRO-QUÉBEC, À L'EST DU BOULEVARD ROBERT-BOURASSA ET À L'OUEST DE LA RUE SAINT-CHARLES. CES ZONES ENTOURENT LA ZONE PUBLIQUE À VOCATION INSTITUTIONNELLE 21147PA QUI ACCUEILLE LE CENTRE RÉCRÉATIF ET L'ÉCOLE APPRENTI-SAGE.

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

Les zones 21141Ha, 21146Ha et 21148Ha sont localisées dans le quartier Neufchâtel Est-Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf, tel qu'illustré à l'annexe 1.

Dans le cadre de l'exercice d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme qui s'est terminé en 2009, un cadre normatif touchant l'implantation et le gabarit du bâtiment principal fut retenu pour les différentes densités résidentielles. Il est question ici principalement des marges de recul, de la largeur combinée des cours latérales de même que de la largeur minimale d'un bâtiment principal.

En 2012, des modifications réglementaires touchant les marges de recul latérales ont été effectuées dans les secteurs résidentiels de basse densité, afin de diminuer le nombre de bâtiments dérogatoires protégés par droits acquis. Parmi ceux-ci, certains impliquaient une dérogation mineure comme condition d'achat lors d'une transaction immobilière. Les modifications ont essentiellement touché les secteurs de bungalows construits dans les années 1970-80.

Dans certains secteurs datant des années 1990-2000, comme celui de la rue Coursol, une analyse plus fine de la situation révèle qu'une bonification des modifications apportées en 2012 pourrait être apportée. L'annexe 2 montre les règles existantes des zones concernées dans le secteur Coursol. C'est dans cette optique et afin de diminuer les dossiers requérant une dérogation mineure que des modifications réglementaires touchant cette fois la marge avant et la largeur minimale d'un bâtiment principal deviennent nécessaires.

La Division de la Gestion du territoire profite de l'occasion pour proposer de modifier les grilles de spécifications des zones concernées afin de retirer les mentions relatives à la règle d'insertion à la marge avant et à l'interdiction d'empiètement d'une aire de stationnement devant la façade principale d'un bâtiment principal.

Solution proposée pour les zones 21146Ha, 21148Ha et 21141Ha

- Considérant le caractère apparenté des trois zones étudiées tant au niveau de la vocation, du gabarit et de l'implantation des bâtiments principaux et de la dimension des terrains;
- Considérant, pour les zones visées, les différences de normes réglementaires en vigueur dans le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.4 qui, dans plusieurs cas, ne sont plus justifiées avec le contexte et la réalité desdites zones;
- Considérant la nécessité de réviser la norme de la marge avant de la zone 21146Ha pour éviter les situations dérogatoires préjudiciables pour les résidents;
- Considérant les avantages de regrouper des zones ou parties de zones ayant des situations similaires pour l'adéquation et l'harmonisation des spécifications;
- Considérant les avantages de simplifier les contenus réglementaires en termes de gestion, d'application et de facilité de compréhension.

Il est proposé de :

Modifier le plan de zonage et la grille de spécifications de la zone 21146Ha du Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.4 de la façon suivante:

1. Modifier le plan de zonage tel que montré à l'annexe 4 de façon à :
 - a. Réunir les zones 21146Ha et 21148Ha en conservant l'appellation de zone 21146Ha;
 - b. Agrandir la zone 21146Ha modifiée le long de la rue du Cabriolet au nord, à même une partie de la zone 21141Ha qui est réduite d'autant.
2. Réviser, pour la zone 21146Ha nouvellement modifiée, la grille de spécifications aux rubriques des sections «Bâtiment principal» et «Stationnement Hors Rue, Chargement ou Déchargement des Véhicules» en intégrant les nouvelles spécifications suivantes tel que montrées à l'Annexe 3 :
 - a. **BÂTIMENT PRINCIPAL** :
LARGEUR MINIMALE : 7,5 mètres
NOMBRE D'ÉTAGES : maximal : 2 étages
MARGE AVANT : 6,0 mètres
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : Enlever la référence à l'article 351
 - b. **STATIONNEMENT HORS-RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES**
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : Enlever la référence à l'article 634

Le conseil d'arrondissement a consenti à modifier le *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, en adoptant à sa séance du 22 novembre dernier ce projet de modification.

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE «ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME R.C.A.2V.Q.4, EN :

1. RÉUNISSANT LES ZONES 21146HA ET 21148HA; ET,
2. EN AGRANDISSANT LA ZONE 21146Ha MODIFIÉE À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21141Ha TEL QUE MONTRÉ À L'ANNEXE 4.

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21146HA EN:

- **INSCRIVANT DANS LA RUBRIQUE INTITULÉE «DIMENSION DU BÂTIMENT PRINCIPAL» DE LA SECTION «BÂTIMENT PRINCIPAL», À LA LIGNE «DIMENSIONS GÉNÉRALES», LA SPÉCIFICATION SUIVANTE:**
LARGEUR MINIMALE : 7,5 M AU LIEU DE 7,9M
- **AJOUTANT DANS LA RUBRIQUE INTITULÉE «DIMENSION DU BÂTIMENT PRINCIPAL» DE LA SECTION «BÂTIMENT PRINCIPAL», À LA LIGNE «DIMENSIONS GÉNÉRALES», LA SPÉCIFICATION SUIVANTE :**
NOMBRE D'ÉTAGES : MAXIMAL «2»
- **INSCRIVANT DANS LA RUBRIQUE INTITULÉE « NORMES D'IMPLANTATION » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL » À LA LIGNE «NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES», LA SPÉCIFICATION SUIVANTE:**
MARGE AVANT : 6,0 M AU LIEU DE 7,5M
- **ABROGEANT À LA RUBRIQUE «DISPOSITIONS PARTICULIÈRES» DE LA SECTION «BÂTIMENT PRINCIPAL», LA MENTION RELATIVE À L'ARTICLE 351 QUI DIT :**
«LA DISTANCE MAXIMALE ENTRE LA MARGE AVANT ET LA FAÇADE PRINCIPALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL EST DE 1,5 MÈTRE»
- **ABROGEANT À LA RUBRIQUE «DISPOSITIONS PARTICULIÈRES» DE LA SECTION «STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES», LA MENTION RELATIVE À L'ARTICLE 634 QUI DIT :**
«L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DEVANT UNE FAÇADE PRINCIPALE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL EST PROHIBÉ»

Annexe 3

Modification des spécifications, zone 21146Ha modifiée

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME				GRILLE DE SPÉCIFICATIONS			
En vigueur le		XXXX		R.C.A.2V.Q		XXXX		21146Ha	
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
H1	Logement	Minimum	1	1	0				
		Maximum	2	1	0				
nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
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		7.5 m			10.5 m		2		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 logement	6 m							
NORMES D'IMPLANTATION									
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	PDS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1.8 m	5.6 m		7.5 m		20 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 logement		3.5 m					10 %	
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
Ru	3 E f	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									

Enlèvement des mentions relatives aux articles 634 et 351

Modification des règles de la marge avant, de la largeur minimale du bâtiment principal et du nombre d'étages maximal

Annexe 4
Plan de zonage modifié, zone 21146Ha

