

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES

QUARTIER 21

ZONES VISÉES : 21504Mb ET 21516Mb

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

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

FICHE SYNTHÈSE

**Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement des
Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21504Mb et 21516Mb**

R.C.A.2V.Q. 199

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

LES ZONES **21504Mb** ET **21516Mb** SE LOCALISENT AU NORD-EST DU BOULEVARD BASTIEN, À L'EST DE L'AVENUE CHAUVEAU, AU SUD DE LA PISTE CYCLABLE CORRIDOR DES CHEMINOTS ET À L'OUEST DE LA RUE DU QUARTZ.

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 21504Mb et 21516Mb se localisent entre le boulevard Bastien et la piste cyclable Corridor des Cheminots, tout juste au sud du site du patrimoine Côte-des-Érables, et font partie du quartier Neufchâtel-Est-Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf. Le tout, tel qu'indiqué sur le plan à l'annexe 1.

Le requérant opère un poste d'essence avec dépanneur à l'intersection du boulevard Bastien et de la rue Louis-Bélanger, sur le lot numéro 1 146 337 du cadastre du Québec. Cet immeuble correspondant à l'adresse 1234, boulevard Bastien. Un avis d'infraction a été transmis en 2016 pour la présence de remorques utilitaires ouvertes et fermées tant en cour avant sur le lot du 1234 que sur le lot du 1204-1212 boulevard Bastien, tout juste en face de l'autre côté de la rue Louis-Bélanger. Une chargeuse/rétrocaveuse était même stationnée directement en bordure du trottoir à l'intersection, dans le triangle de visibilité.

Suite à des discussions entre la Division de la gestion du territoire et le requérant, celui-ci demande que l'usage de location de remorques utilitaires puisse être autorisé sur le lot du poste d'essence au 1234, boulevard Bastien, lequel se situe dans la zone 21504Mb. En contrepartie, le requérant entend rendre conforme la localisation de l'aire d'entreposage/stationnement des remorques, qui ne peut être aménagée en cour avant. Cette aire proposée, formée d'un enclos clôturé contigu aux immeubles résidentiels du 8695, rue de la Bonne-Entente et du 8675, rue Louis-Bélanger, contiendra une mesure de mitigation composée d'une clôture opaque et d'une haie de cèdres dense. Les allées de circulation pour entrer et sortir de l'enclos à remorques sera bien définie. Le tout, tel qu'indiqué au plan joint en annexe 2.

Par ailleurs, le plan laisse voir que le requérant réalisera également d'autres travaux d'aménagement sur le lot. Il est prévu d'ajouter du gazon, des arbres et des vivaces en cour avant, et de rendre conforme la largeur des allées d'accès véhiculaires à 10 mètres tel que prescrit à la réglementation d'urbanisme. Finalement, le requérant retirera le réservoir de propane actuellement localisé en bordure de la rue Louis-Bélanger. C'est pourquoi il ne figure pas sur le plan de l'annexe 2.

Après analyse, la Division de la gestion du territoire recommande au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec cette demande de permettre la location de remorques utilitaires, les impacts de cette modification s'avérant mineurs, en raison notamment de la localisation et de la superficie restreinte de l'enclos pour les remorques et des mesures de mitigation proposées protégeant les résidences voisines. De plus, recommander uniquement l'ajout spécifique de *vente ou location de remorques utilitaires* à la grille de spécifications, au lieu du groupe d'usages auquel appartiennent ces activités minimise les impacts sur le voisinage, tant au niveau du secteur résidentiel adjacent qu'en bordure du boulevard Bastien. Puisque ce groupe d'usages, *C34 vente ou location d'autres véhicules*, comprend également la vente ou la location d'autocaravanes, de caravanes, de véhicules de camping, de bateaux de plaisance, d'avions et d'hélicoptères.

Finalement, afin de réduire au maximum les impacts sur le milieu environnant, la Division de la gestion du territoire propose que le lot concerné (numéro 1 146 337) puisse basculer dans la zone 21516Mb voisine, tel qu'indiqué à l'annexe 3. Cette dernière zone ne comprenant qu'un débit d'alcool (bar Saint-Joseph), une aire de stationnement sur un lot vacant dédiée au susdit débit d'alcool, et de l'immeuble mixte du 1204-1212 boulevard Bastien.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, notamment les mesures de mitigation et la mise en conformité d'éléments sur le terrain, la Division de la gestion du territoire recommande au conseil d'arrondissement d'aller de l'avant avec les modifications proposées, le tout, tel qu'indiqué dans la partie suivante.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

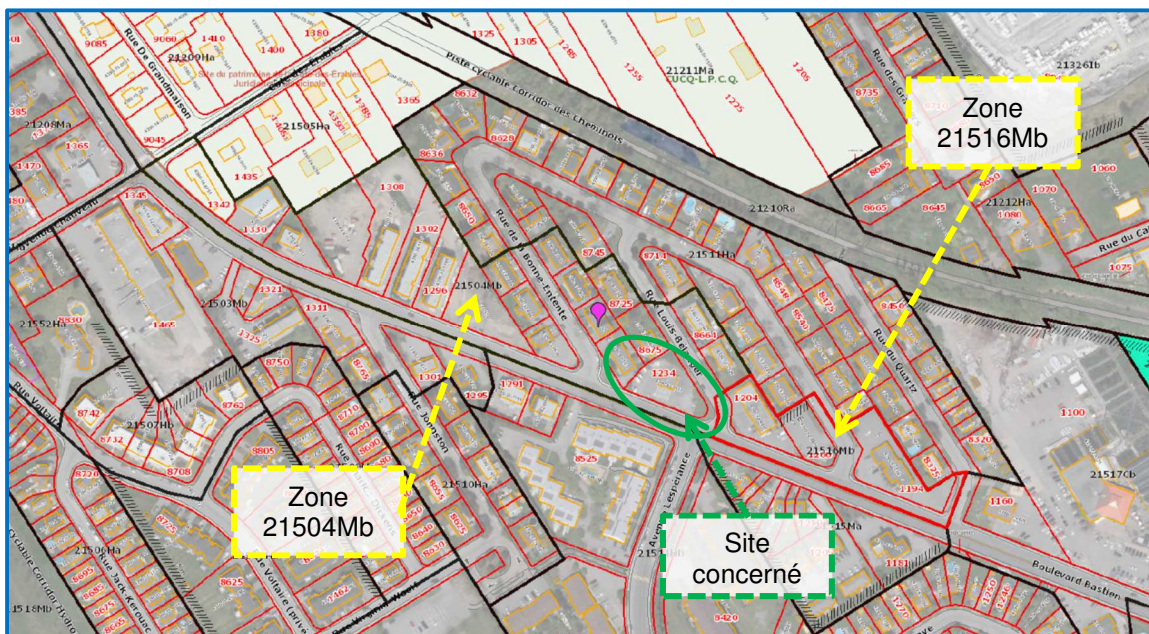
MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE CA2Q21Z01 :

- **EN AGRANDISSANT LA ZONE 21516Mb À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 21504Mb QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, DE MANIÈRE À ENGLOBER TOTALEMENT LE LOT NUMÉRO 1 146 337 DU CADASTRE DU QUÉBEC.**

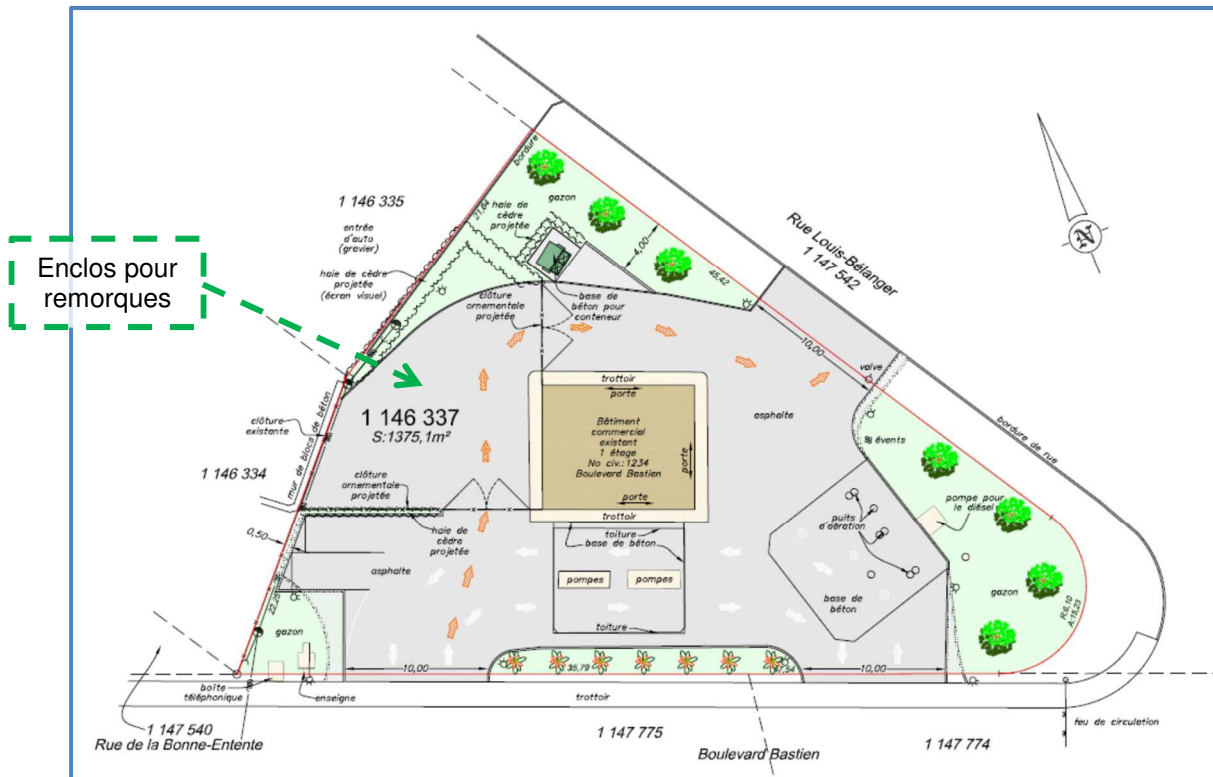
MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21516Mb :

- **EN AJOUTANT, SUR LA LIGNE INTITULÉE « USAGE SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉ » DE LA RUBRIQUE INTITULÉE « USAGES PARTICULIERS » DE LA SECTION INTITULÉE « USAGES AUTORISÉS », « VENTE OU LOCATION DE REMORQUES UTILITAIRES ».**

ANNEXE 1 : LOCALISATION DES ZONES 21504Mb ET 21516Mb



ANNEXE 2 : PLAN DES AMÉNAGEMENTS SUR LE SITE CONCERNÉ (1234, BOUL. BASTIEN)



ANNEXE 3 : MODIFICATION AU PLAN DE ZONAGE

