

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES**  
**QUARTIER NEUFCHÂTEL-EST – LEBOURGNEUF**  
**DISTRICT NEUFCHÂTEL-LEBOURGNEUF**  
**ZONE VISÉE : 21520HA**  
**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4**  
**RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE**

Fiche n°NEL18-010  
 N° SDORU 2017-07-087

**DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

La zone 21520Ha se situe approximativement au nord du boulevard La Morille, à l'est de la rue Marie-De Lamarre, à l'ouest de l'avenue Lespérance et au sud de la rue Virginia-Woolf.

*(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)*

**ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ**

**DATES CIBLES**

Signature du sommaire décisionnel	15 septembre 2017
Conseil d'arrondissement	26 septembre 2017

**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 requérante, propriétaire du 8140, rue du Larmier, sollicite l'Arrondissement afin de modifier la réglementation d'urbanisme dans le but de régulariser les travaux d'agrandissement non conformes qui ont été réalisés sur sa résidence, en cour arrière. La propriété se situe à l'intérieur de la zone 21520Ha. Le lot du requérant est identifié par un rectangle sur le plan en annexe A. La localisation de la zone 21520Ha est montrée sur le plan à l'annexe B.

La Division de la gestion du territoire a été saisie de la non-conformité des travaux d'agrandissement effectués à l'automne 2016 lors d'une intervention en réponse à une plainte reçue à la Division. Lesdits travaux réalisés consistent en la fermeture de la galerie arrière pour en faire une pièce habitable (solarium).

Il se trouve que l'agrandissement en cour arrière empiète dans la marge arrière au-delà du maximum autorisé. En vertu de l'article 381 du Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, une saillie fermée d'un bâtiment principal ne peut empiéter de plus de 1,5 mètre dans la marge arrière et sa largeur ne doit pas dépasser 40% de la largeur du mur arrière du bâtiment principal. Or, il est constaté que l'empiètement dans la marge arrière est de 2,26 mètres et que la largeur de cette saillie fermée correspond à 52% de la largeur du mur arrière du bâtiment.

La situation non-conforme réside dans le fait que la marge arrière prescrite dans la zone 21520Ha est de 9 mètres, alors que la profondeur de la cour de la propriété du 8140, rue du Larmier est aussi d'environ 9 mètres, ce qui limite la possibilité d'agrandir en cour arrière pour y construire un solarium ou un autre type de saillie fermée qui respecte les normes prescrites, puisque l'empiètement autorisé dans la marge arrière ne permet qu'une profondeur égale à la limite autorisée, soit 1,5 mètre (4 pieds et 11 pouces).

En parallèle de ce dossier, la Division a procédé à une analyse de l'implantation des bâtiments situés dans la zone 21520Ha et qui conclut que d'autres propriétés se trouvent dans la même situation. De plus, il a été constaté par cette analyse que plusieurs bâtiments résidentiels dans cette zone ne respectent pas tout à fait la marge arrière de 9 mètres, ni tout à fait la marge latérale de 2 mètres et la largeur combinée des cours latérales de 6 mètres.

Afin de rendre conforme au zonage les situations dérogatoires constatées, et d'éviter aux propriétaires de recourir à des dérogations mineures, la Division de la gestion du territoire recommande de réduire, à la grille de spécifications de la zone 21520Ha :

- La marge arrière à 5 mètres, alors qu'elle est actuellement de 9 mètres,
- La marge latérale à 1,8 mètre, alors que la grille actuelle spécifie une marge de 2 mètres, et;
- La largeur combinée des cours latérales à 5,6 mètres, alors qu'elle est actuellement de 6 mètres.

La grille de spécifications actuelle de la zone 21520Ha et les modifications proposées sont présentées à l'annexe C.

Il faut préciser que les normes proposées correspondent à des standards établis pour un type de milieu équivalent (résidentiel de basse densité), qui sont appliqués dans plusieurs zones sur le territoire de l'Arrondissement des Rivières, sauf en ce qui concerne la marge arrière où celle-ci est fixée en fonction du cas spécifique de la zone visée.

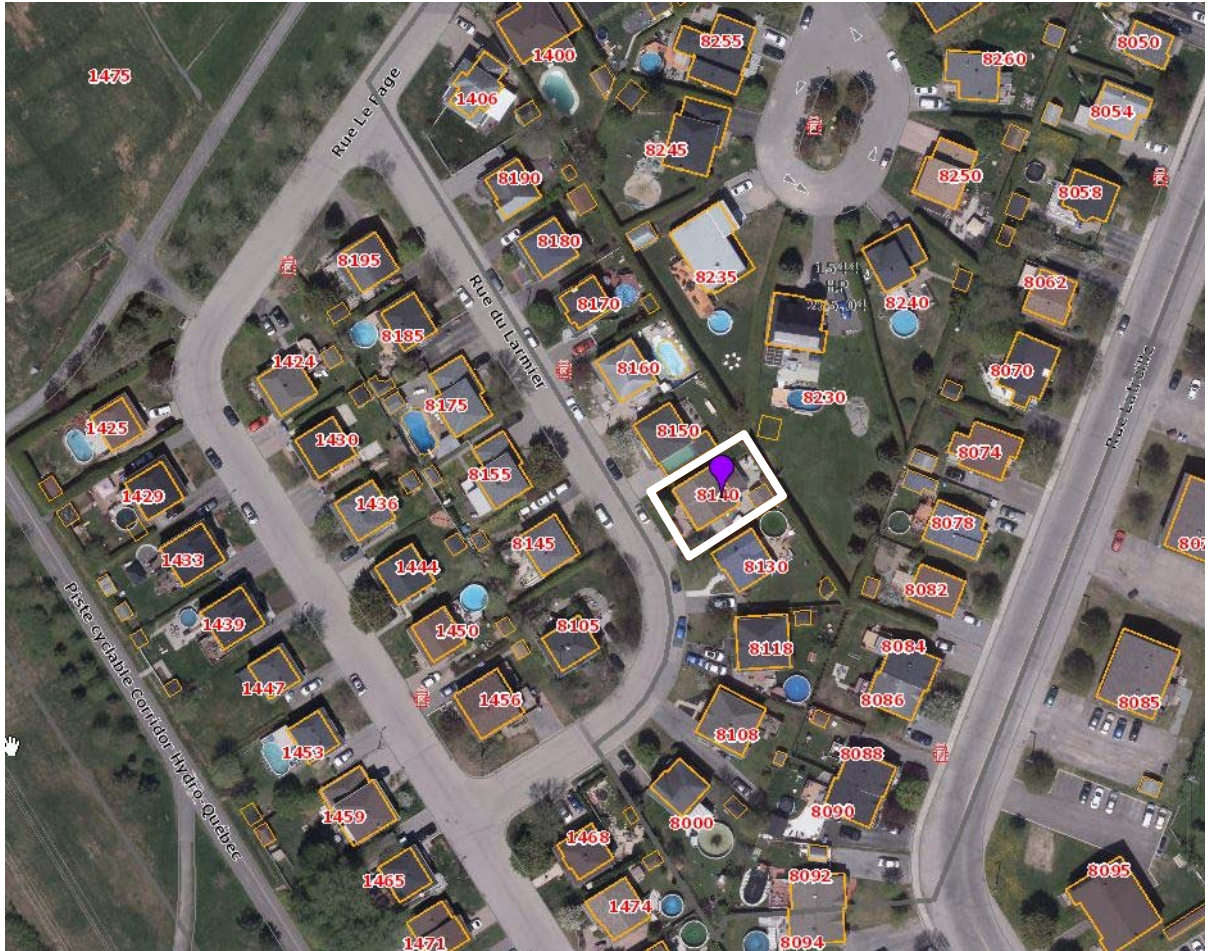
#### **MODIFICATION PROPOSÉE**

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 21520HA EN RÉDUISANT :

- **DANS LA RUBRIQUE INTITULÉE « NORMES D'IMPLANTATION » DE LA SECTION INTITULÉE « BÂTIMENT PRINCIPAL » À LA LIGNE « NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES » :**
  - **LA MARGE ARRIÈRE À 5 MÈTRES (AU LIEU DE 9 MÈTRES);**
  - **LA MARGE LATÉRALE À 1,8 MÈTRE (AU LIEU DE 2 MÈTRES);**
  - **LA LARGEUR COMBINÉE DES COURS LATÉRALES À 5,6 MÈTRES (AU LIEU DE 6 MÈTRES).**

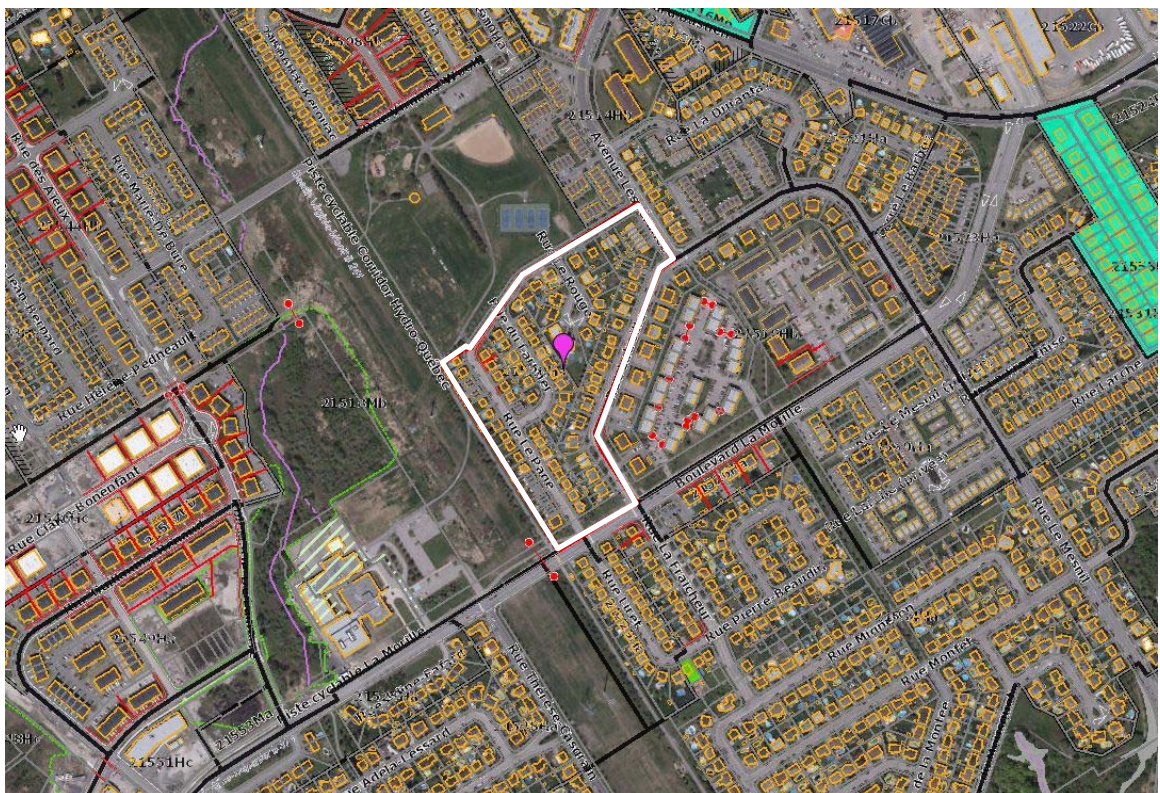
ANNEXE A

Localisation de la propriété du 8140, rue du Larmier



ANNEXE B

Localisation de la zone 21520Ha (tracé en blanc)



**ANNEXE C**  
Grille de spécifications actuelle de la zone 21520Ha et modifications proposées

En vigueur le 2012-01-25		R.C.A.2V.Q. 40			21520Ha				
<b>USAGES AUTORISÉS</b>									
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Minimum	1	1	1				
		Maximum	2	1	1				
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée					6		
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>									
R1	Parc								
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.9 m			10.5 m		2		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 logement	6 m							
H1	En rangée 1 logement	6 m							
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		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 m	2 m	6 m		9 m		20 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 logement		4 m					15 %	
H1	En rangée 1 logement		4 m					10 %	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		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 <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>									
<b>TYPE</b>									
Général									
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>									
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
<b>ENSEIGNE</b>									
<b>TYPE</b>									
Type 1 Général									

Marges proposées:

Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales	Marge arrière
1,8 m	5,6 m	5 m