

## FICHE DE PRISE DE DÉCISION

<b>Fiche de prise de décision : URBA-2016-018</b>
<b>Direction de l'urbanisme</b>
<b>Service de la planification et de l'aménagement du territoire</b>
<b>Objet : Projets de règlements modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement et le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Projets de développement résidentiel situés près du boulevard Guillaume-Couture et de la route Monseigneur-Bourget, secteur Lévis).</b>
<b>Date : Le 3 février 2016</b>

**ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)**

Les modifications au Règlement RV-2013-11-23 sur le zonage et le lotissement visent à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de 48 unités d'habitation sur le lot 5 143 921, situé sur le boulevard Guillaume-Couture ainsi que de permettre la première phase d'une nouvelle rue à des fins résidentielles à partir de la route Monseigneur-Bourget correspondant au lot 3 019 562, le tout, situé à proximité du CÉGEP Lévis-Lauzon (Annexe 1 : Localisation).

Les concepts d'aménagement déposés (Annexe 2) sont associés à de la forte densité en conformité au plan des affectations inclus au plan d'urbanisme et au Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé. Le tout s'inscrit également à l'intérieur des orientations énoncées au projet de règlement modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé (RV-2015-15-04).

**Modification au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et de lotissement**

Le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement sera modifié afin de créer les zones H2640 et H2644 permettant d'ajuster certaines normes de lotissement et d'implantation des bâtiments principaux correspondant au concept d'aménagement convenu. Essentiellement, les modifications proposées aux grilles des spécifications sont nécessaires afin, notamment, d'augmenter le nombre d'unités autorisé par bâtiment dans ces zones. D'autre part, des dispositions particulières sont intégrées à ces zones afin de préciser les aménagements à prévoir à l'intérieur de la bande tampon de 25 mètres en bordure du terrain du Fort-numéro-un et d'ajuster le nombre minimal de cases de stationnement dans la zone en fonction de la clientèle étudiante visée (Annexe 6 : Projet de règlement et annexe A). À cela se greffent les grilles de spécifications correspondant à chacune des zones ainsi créées (Annexes B et C).

**Modification au Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale**

Le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale sera modifié de manière à assujettir les nouvelles zones ainsi créées et à établir certains objectifs et critères relatifs à l'implantation, à l'architecture des bâtiments et à l'aménagement paysager. Dans ces zones, le PIIA aura, entre autre, pour objectif de préserver les vues vers et à partir du Fort-Numéro-Un (Annexe 7 : Projet de règlement).



**RECOMMANDATION (énoncé)**

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter les projets de règlements suivants :

**Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, tel qu'il est annexé à la présente (Annexe 6)**

Ce projet de règlement a pour objet :

- De créer les zones H2640 et H2644 à même les zones H2641 et H2642 qui sont supprimées et de prévoir les usages autorisés dans ces nouvelles zones et des normes relatives aux terrains, aux bâtiments principaux et aux marges de recul applicables à ces usages;
- D'exiger l'aménagement d'un écran tampon dans la zone H2640;
- De modifier le nombre minimal de cases de stationnement pour la zone H2644.

**Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, tel qu'il est annexé à la présente (Annexe 7)**

Ce projet de règlement a pour objet :

- De supprimer les sections XXXV et XXXVI relatives aux zones H2641 et H2642 qui seront supprimées;
- D'assujettir, dans les nouvelles zones H2640 et H2644, la délivrance de certains permis de construction ou certificats d'autorisation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale.

Liste des pièces jointes :

- Annexe 1 : Plan de localisation
- Annexe 2 : Plan projet de développement
- Annexe 3 : Extrait plan de zonage – AVANT
- Annexe 4 : Résolution CCUA-2016-00-06
- Annexe 5 : Procédure de modification réglementaire
- Annexe 6 : Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement
- Annexe 7 : Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Préparé par : Yves Thériault, urbaniste Recommandé par : <i>SEBASTIEN HAMEL, GESTIONNAIRE DE PROJETS COMMUNIS</i>		Titre d'emploi : Conseiller en urbanisme
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la Direction : <i>[Signature]</i>		Date : 2016 10 2 107

**COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE**

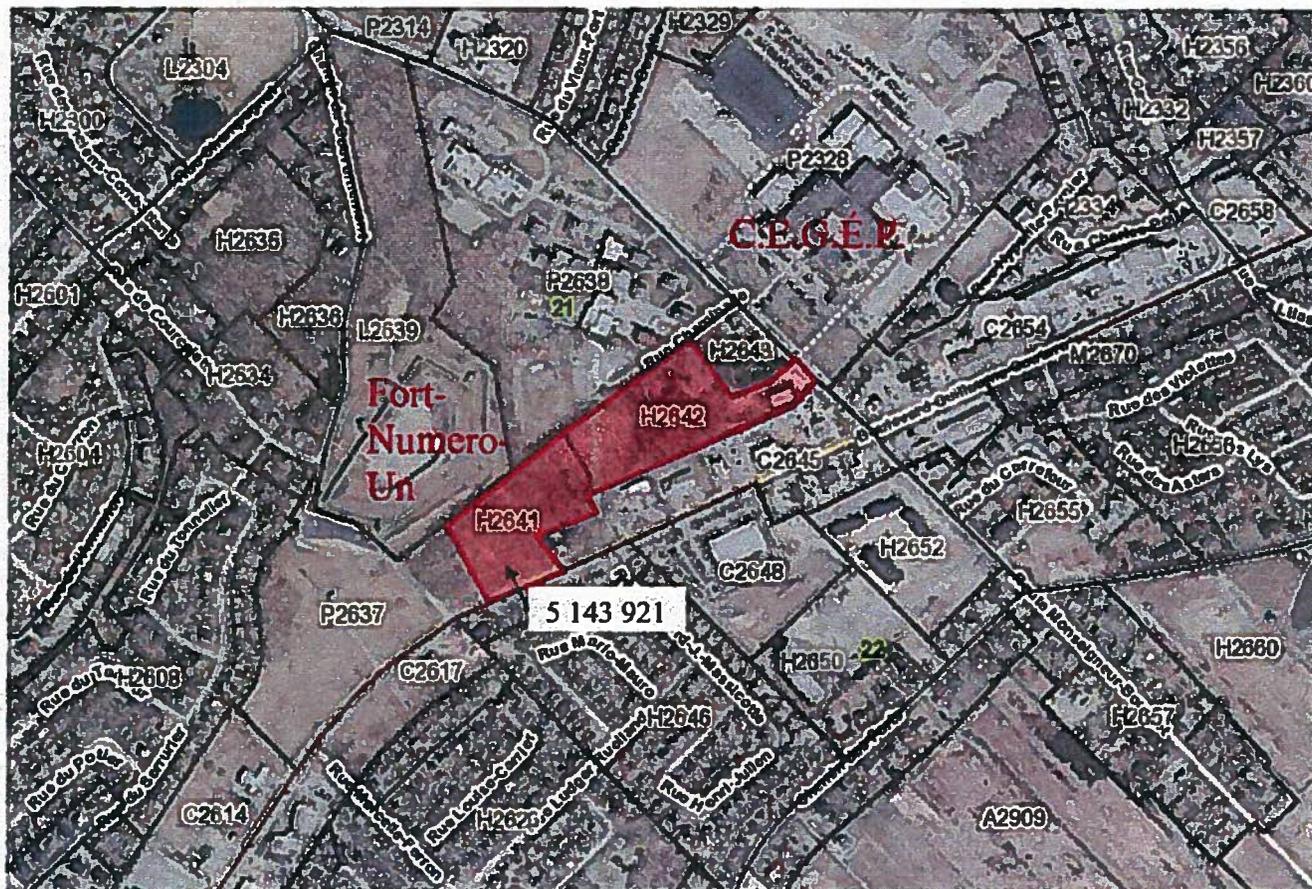
---



---

Signature de la Direction générale : *[Signature]* Date 2016 10 2 107

LOCALISATION  
ZONE H2641 ET H2642  
SECTEUR LÉVIS





3 FÉVRIER 2016

# LE NUMÉRO UN

## DÉVELOPPEMENT DOMICILIAIRE ROUTE MGR.-BOURGET, LÉVIS

### GESTION IMMOBILIERE BOUCHARD-VEILLEUX

#### DESCRIPTION:

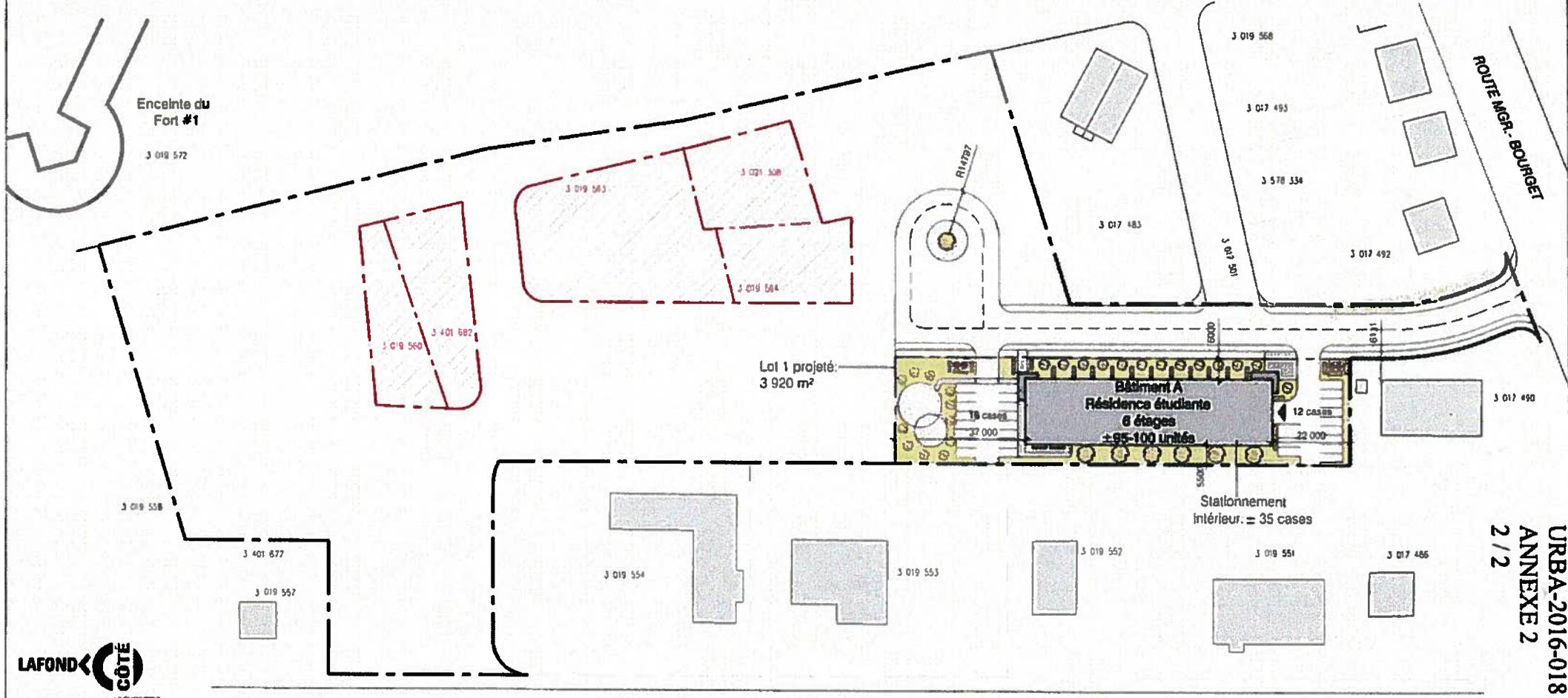
Le plan d'ensemble proposé se compose d'un premier lot projetant un bâtiment de 6 étages et de 95 à 100 unités de logements dédiées à une clientèle étudiante.

Le projet comporte 28 cases extérieures et 35 cases intérieures pour un ratio de 0.6cases par unités de logements. De plus, le projet se veut sensible au lieu en y aménageant des espaces verts extérieurs ainsi que beaucoup de végétations (arbres, arbustes et aménagements paysagers).

Finalement, le bâtiment s'intègre à la topographie accidentée du site et sa hauteur totale respecte la hauteur limite du Fort #1.

#### LÉGENDE

	CHEMIN PIÉTONNIER		ARBRE	<b>LIGNES DE LOT PROPOSÉES</b>	
	ESPACE GAZONNÉ		ARBUSTE		LIGNES DE LOT DE POURTOUR (BOUCHARD-VEILLEUX)
	ESPACE AMÉNAGÉ		MOOR		LIGNES DE LOT SÉPARATRICES (BOUCHARD-VEILLEUX)
	TROTTOIR BÉTONNÉ (1.8m)		ENTRÉE STATIONNEMENT INTÉRIEUR		LIGNES DE LOT (AUTRES PROPRIÉTAIRES)
	EMPRISE DE LA RUE (2 m)		SUPPORTS À VÉLO	N.B. Les marges minimales proposées pour le lot projeté sont:	
				• marge avant: 6m	
				• marge latérale: 8m et 4m	
				• marge arrière: 5.5m	



35, CÔTE DU PALAIS,  
QUÉBEC (QUÉBEC) Q1R 4H9  
Tél: (418) 634-9283  
Fax: (418) 634-1213  
lafondcote@lafondcote.com

BOULEVARD GUILLAUME COUTURE

PLAN D'ENSEMBLE  
ÉCHELLE 1:500

URBA-2016-018  
ANNEXE 2  
2 / 2



Extrait de la réunion de la commission consultative d'urbanisme tenue le vingt-cinq janvier deux mille seize et à laquelle séance il y avait quorum.

---

**CCUA-2016-00-06**

**Recommandation relative au projet de la FPD URBA-2016-018 rédigée le 21 janvier 2016 : Projets de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement et le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Projets de développement résidentiel situé près du boulevard Guillaume-Couture et de la route Monseigneur Bourget, secteur Lévis)**

Une copie de la FPD URBA-2016-018 rédigée en date du 21 janvier 2016 a été transmise à tous les membres avant la rencontre. Un conseiller en urbanisme présente le projet.

Les modifications au Règlement RV-2013-11-23 sur le zonage et le lotissement visent à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de 48 unités d'habitation sur le lot 5 143 921, situé sur le boulevard Guillaume-Couture, ainsi qu'à autoriser une première phase visant l'ouverture d'une nouvelle rue à des fins résidentielles à partir de la route Monseigneur-Bourget, équivalant au lot 3 019 562, le tout situé à proximité du CÉGEP Lévis-Lauzon.

Les concepts d'aménagement déposés sont associés à la forte densité résidentielle actuellement prescrite au plan des affectations inclus au plan d'urbanisme

**Modification au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et de lotissement**

Le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement sera modifié afin de créer 2 nouvelles zones permettant d'ajuster certaines normes de lotissement et d'implantation du bâtiment principal correspondant au concept d'aménagement convenu. Essentiellement, des modifications proposées aux grilles des spécifications sont nécessaires afin, notamment, d'augmenter le nombre d'unités autorisé par bâtiment dans ces zones. D'autre part, des dispositions particulières sont intégrées à ces zones afin de préciser les aménagements à prévoir à l'intérieur de la bande tampon de 25 mètres en bordure du terrain du Fort-numéro-un d'une part et, d'autre part, d'ajuster le nombre minimal de cases de stationnement dans la zone en fonction de la clientèle étudiante visée. À cela se greffent les grilles de spécifications correspondant à chacune des zones ainsi créées.

**Modification au Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale**

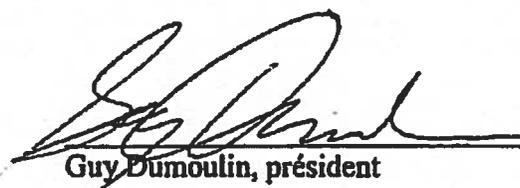
Le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale sera modifié de manière à assujettir les nouvelles zones ainsi créées et d'établir certains objectifs et critères relatifs à l'implantation, l'architecture des bâtiments et l'aménagement paysager. Dans ces zones, le PIIA aura, entre autres, pour objectif de préserver les vues vers et à partir du Fort-Numéro-Un.

Le conseiller en urbanisme informe les membres à l'effet qu'un des propriétaires des zones visées n'envisage pas de développer ses terrains à court terme. Dans ce contexte,

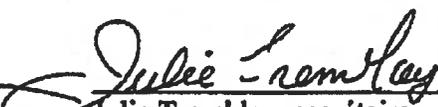
seule, la réalisation de la première phase du concept n'impliquant pas les propriétés de ce dernier est envisagée à court terme.

Après échanges, les membres de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement recommandent, à l'unanimité au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le projet de règlement, tel qu'annexé à la FPD URBA-2016-018 rédigée en date du 21 janvier 2016.

**ADOPTÉE**



Guy Dumoulin, président



Julie Tremblay, secrétaire

## **Procédure de modification réglementaire**

---

### **Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement**

- Avis de présentation
- Adoption du projet de règlement
- Avis public annonçant une assemblée publique de consultation
- Assemblée publique de consultation dans l'arrondissement Desjardins
- Adoption du second projet de règlement
- Avis public - demande d'approbation référendaire
- Adoption du règlement
- Avis public concernant l'examen de la conformité au schéma
- Avis public d'entrée en vigueur

### **Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale**

- Avis de présentation
- Adoption du projet de règlement
- Avis public annonçant une assemblée publique de consultation
- Assemblée publique de consultation dans l'arrondissement Desjardins
- Adoption du règlement
- Avis public concernant l'examen de la conformité au schéma
- Avis public d'entrée en vigueur



Conseil de la Ville

---

Projet de règlement RV-2016-XX-XX modifiant le  
Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

---

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**1. Plan de zonage**

Le plan de zonage annexé au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement est modifié par :

- 1° la création de la zone H2640 à même une partie de la zone H2641 et une partie de la zone H2642;
- 2° la création de la zone H2644 à même une partie de la zone H2641 et une partie de la zone H2642;

Ces modifications sont illustrées sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

**2. Grille des spécifications applicable à la zone H2640**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2640 jointe au présent règlement en annexe B.

**3. Grille des spécifications applicable à la zone H2644**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2644 jointe au présent règlement en annexe C.

**4. Grille des spécifications**

Ce règlement est modifié par la suppression des grilles des spécifications applicables aux zones H2641 et H2642.

**5. Usage principal**

Le tableau du cinquième alinéa de l'article 15 de ce règlement est modifié par :

- 1° la suppression de la zone H2641;
- 2° la suppression de la zone H2642.

**6. Normes relatives aux enseignes pour un usage autre que Habitation**

Le tableau de la note 1 de l'article 249 de ce règlement est modifié par :

- 1° la suppression de la zone H2641;
- 2° la suppression de la zone H2642.

**7. Dispositions spécifiques : Zone H2641**

Ce règlement est modifié par la suppression de l'article 447.

**8. Dispositions spécifiques : Zone H2640**

Ce règlement est modifié par l'ajout de l'article suivant :

**« 447.1 Zone H2640**

Dans la zone H2640, un écran tampon d'une largeur de 25 mètres contigu à la zone L2639 doit être aménagé de la façon suivante :

- 1° l'aménagement paysager de l'écran doit inclure des plantations d'arbres et d'arbustes afin de créer un ensemble harmonieux et les espaces libres doivent être recouverts de gazon, de plantes grimpantes ou de couvre-sol;
- 2° lors de la plantation, les arbres feuillus doivent avoir un diamètre minimum de 25 millimètres mesuré à 1 mètre du sol et les arbres conifères doivent avoir une hauteur minimale de 1,8 mètre;
- 3° à l'exception d'une clôture, d'un mur de soutènement ou d'un sentier piétonnier, aucune construction ou usage complémentaire n'est autorisé à l'intérieur de l'écran tampon;
- 4° les espaces libres de plantations doivent être entretenus;
- 5° l'écran tampon peut être constitué d'un talus d'une pente maximale de 2 :1 ou d'un mur de soutènement ou encore de la combinaison de ces deux options. ».

**9. Dispositions spécifiques : Zone H2644**

Ce règlement est modifié par l'ajout de l'article suivant :

**« 447.2 Zone H2644**

Dans la zone H2644, le nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé pour un usage Habitation multifamiliale est de 0,6 case par unité de logement. ».

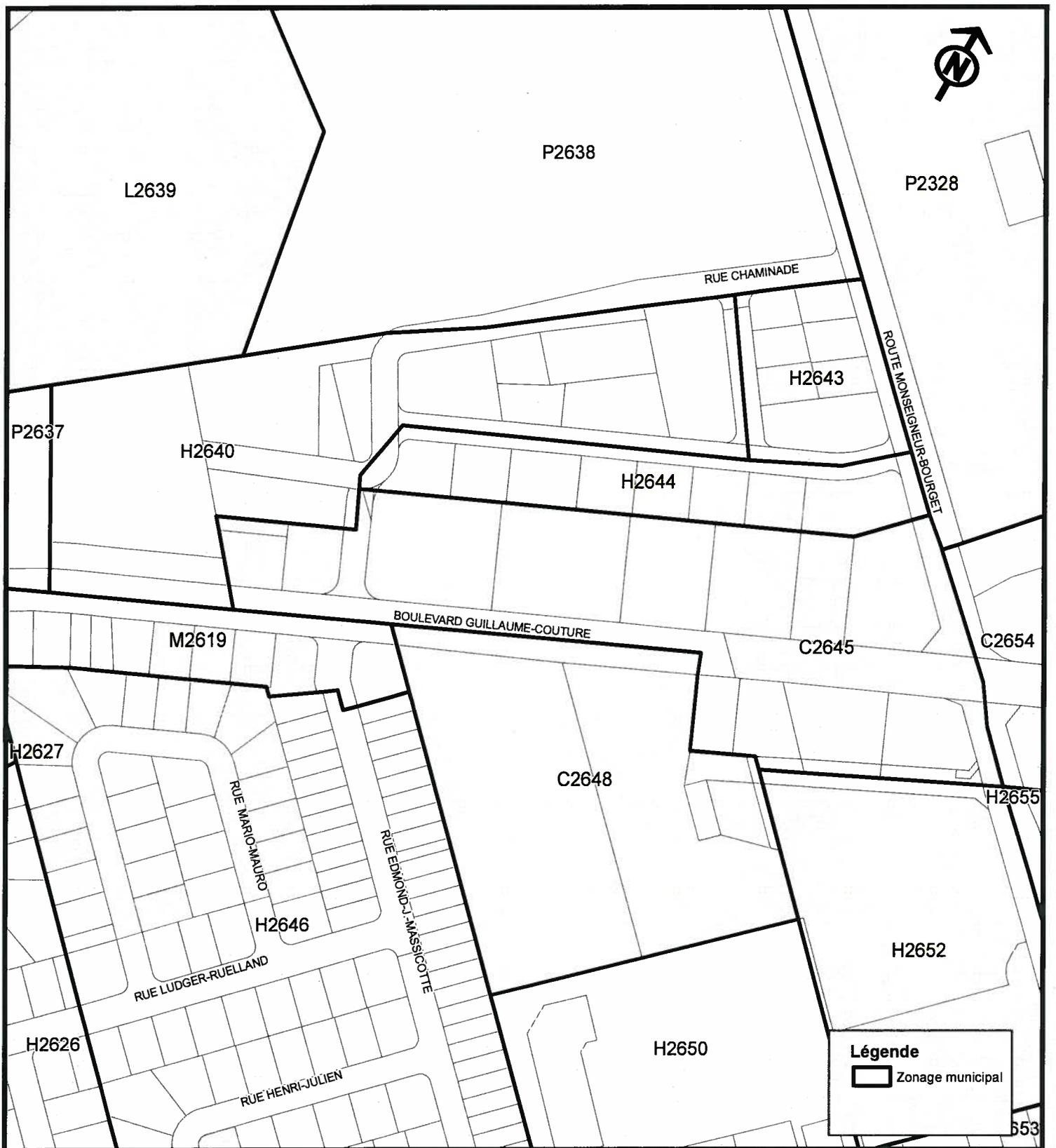
---

Gilles Lehouillier, maire

---

Danielle Bilodeau, greffière

ZONAGE APRÈS MODIFICATION





Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m <sup>2</sup> )	Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> )	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min.(m)	Marge recul avant max.(m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
H3			8			6	27	162						Note 209	6		4		8	
H5						10	27	350						Note 209	6		4		8	
H6			4			6	27	162						Note 209	6		4		8	
H7						20	27	650						Note 209	6		4		8	
H8						15	27	450						Note 209	6		4		8	
H10	4	6				20	27	750						Note 209	6		4		8	
H10	7	12				25	27	1000						Note 209	6		4		8	
H10	13					30	27	1200						Note 209	6		4		8	
H11		12				15	30	750						Note 209	6		4		8	
H13						20	30	700						Note 209	6		4		8	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé									Note 209 L La hauteur du bâtiment ne peut excéder la cote d'élévation de 114 mètres.											
Note usage																				



Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal						Implantation					
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m <sup>2</sup> )	Superficie max. de plancher (m <sup>2</sup> )	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol min. (m <sup>2</sup> )	Superficie d'occup. au sol max. (m <sup>2</sup> )	Hauteur min. étage	Hauteur min. (m)	Hauteur max. étage	Hauteur max. (m)	Marge recul avant min (m)	Marge recul avant max.(m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul latérale min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
H10	4	6				20	27	750						Note 209	6		4		5	
H10	7	12				25	27	1000						Note 209	6		8		5	
H10	13					30	27	1200						Note 209	6		8		5	
H13						20	30	700						Note 209	6		8		5	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé									Note 209 L La hauteur du bâtiment ne peut excéder la cote d'élévation de 114 mètres.											
Note usage																				



Conseil de la Ville

---

**Projet de règlement RV-2016-XX-XX modifiant le  
Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et  
d'intégration architecturale**

---

**LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**1. Retrait des sections du chapitre III – PIIA exigés, objectifs et critères pour les zones H2641 et H2642**

Le Règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est modifié par la suppression des sections XXXV et XXXVI du chapitre III applicables aux zones H2641 et H2642.

**2. Ajout d'une nouvelle section au chapitre III – PIIA exigés, objectifs et critères d'évaluation**

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 93, de la section suivante :

**« SECTION XXXIV.I**

**ZONES H2640 ET H2644**

**93.1 PIIA exigé**

Dans les zones H2640 ET H2644, un PIIA est exigé dans les cas suivants :

- 1° la construction, l'agrandissement, l'ajout, la réparation, la transformation et la rénovation d'un bâtiment principal;
- 2° les travaux pouvant affecter l'apparence extérieure d'un bâtiment principal;
- 3° les travaux d'aménagement ou de réaménagement d'un terrain, incluant les espaces de stationnement, les clôtures et les systèmes d'éclairage.

Toutefois, un PIIA n'est pas exigé dans les cas suivants :

- 1° travaux visant exclusivement l'intérieur du bâtiment;
- 2° travaux visant exclusivement à remplacer ou à réparer un élément composant l'apparence extérieure du bâtiment principal lorsqu'ils ne changent pas cette dernière;

- 3° travaux visant exclusivement à remplacer ou à réparer des éléments liés à l'éclairage extérieur, à modifier l'aménagement d'un terrain ou un élément d'une clôture, lorsqu'ils ne changent pas l'apparence de ces derniers.

## **99.2 Objectifs et critères d'évaluation relatifs aux zones H2640 et H2644**

Les objectifs visés sont :

- 1° optimiser l'utilisation de l'espace tout en préservant les vues vers et à partir du Fort-Numéro-Un;
- 2° mettre en valeur cet espace stratégique en terme de localisation en cherchant à y développer un milieu fonctionnel, sécuritaire et convivial;
- 3° offrir un environnement urbain de grande qualité architecturale et paysagère.

Les critères relatifs à l'implantation sont :

- 1° une implantation favorisant des vues et des percées visuelles vers le Fort-Numéro-Un;
- 2° une implantation optimale, au sol et volumétrique, des bâtiments par rapport à la superficie de terrain récepteur;
- 3° une implantation près de la rue, dans la mesure du possible;
- 4° les bâtiments et les espaces de stationnement sont implantés de telle façon que dans la mesure du possible, les cours avant sont exemptes d'espaces de stationnement.

Les critères d'évaluation relatifs à l'architecture sont :

- 1° les nouveaux bâtiments tendent à s'harmoniser entre eux; par contre ils font preuve aussi d'une certaine diversité architecturale; la répétition des modèles de l'architecture des bâtiments est à éviter;
- 2° la sobriété des couleurs des matériaux de revêtement extérieur des murs, de la toiture, de l'encadrement des ouvertures et des éléments d'ornementation;
- 3° les toits plats sont favorisés;
- 4° la mécanique extérieure du bâtiment principal n'est pas apparente depuis le boulevard Guillaume-Couture et depuis le Fort-Numéro-Un;
- 5° un traitement architectural de bonne qualité pour tous les murs du bâtiment;
- 6° l'agrandissement du bâtiment principal s'intègre de façon harmonieuse aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- 7° un éclairage sobre et discret du bâtiment;
- 8° le choix de la couleur des matériaux de revêtement de la toiture permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

**Les critères d'évaluation relatifs à l'aménagement de terrain sont :**

- 1° les gabarits d'un muret, d'un mur de soutènement ou d'une clôture, lorsque de telles structures sont requises, s'harmonisent avec le cadre bâti;**
- 2° les travaux de stabilisation du sol font l'objet d'un aménagement paysager et de plantation d'arbres lorsque possible;**
- 3° la mise en valeur du bâtiment et du terrain par des aménagements paysagers de bonne qualité;**
- 4° un aménagement esthétique dissimule l'impact visuel des contenants à matières résiduelles tout en étant fonctionnel;**
- 5° les allées d'accès véhiculaires ainsi que les espaces de stationnement desservent plus d'un terrain lorsque les caractéristiques physiques des terrains le permettent ;**
- 6° la réduction au minimum du nombre d'accès véhiculaires à partir du boulevard Guillaume-Couture. Lorsque possible les accès véhiculaires sont implantés à partir d'une rue adjacente;**
- 7° des liens piétonniers sécuritaires accessibles et confortables entre les accès du bâtiment et le trottoir ou les espaces publics. ».**

**Adopté le**

---

**Gilles Lehouillier, maire**

---

**Danielle Bilodeau, greffière**