

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2016-029
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Projet de résolution concernant la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction (PPCMOI) pour la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 18 logements, rue Saint-Georges, secteur Lévis
Date : Le 25 janvier 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

La Ville de Lévis a reçu une demande pour la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 18 logements sur le lot 2 219 653 du cadastre du Québec, situé sur la rue Saint-Georges, secteur Lévis (Annexe 1 : Plans de localisation, Annexe 2 : Plans d'implantation et d'architecture, Annexe 3 : Simulation visuelle).

La zone à l'intérieur de laquelle se situe le projet (H2073) n'autorise pas ce type d'usage (H10 multifamilial isolé de 18 logements). D'ailleurs, les maisons voisines, donnant sur la rue Saint-Georges sont unifamiliales ou comportent un maximum de 3 logements. La zone voisine (H2075) quant à elle autorise les habitations multifamiliales pouvant compter jusqu'à 4 logements.

En regard du milieu bâti existant, la modification règlementaire n'a pas été retenue. Une procédure d'approbation d'un projet tel que prévu au Règlement RV-2011-11-24 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est plus appropriée puisqu'elle permet d'avoir un contrôle plus rigoureux du projet et de l'évaluer selon 5 critères définis à l'article 9 du Règlement RV-2011-11-24, soit :

- 1° *la démonstration de l'intégration harmonieuse, au milieu, du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur;*
- 2° *la démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier quant au stationnement, à l'accès et à la circulation;*
- 3° *la valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs;*
- 4° *l'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein de ce milieu;*
- 5° *l'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier.».*

Mentionnons qu'il est possible d'utiliser cette procédure puisque le projet respecte les orientations du Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme et qu'il n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de contrainte.

Par ailleurs, le projet est conforme au Règlement RV-2008-07-60 sur le schéma d'aménagement et de développement révisé de même qu'au projet de Règlement RV-2015-15-04 modifiant ce dernier.

Comité consultatif d'urbanisme

Lors de sa séance du 15 décembre 2015, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) recommande au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'accorder, en vertu du Règlement RV-2011-11-24 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, la demande d'autorisation concernant une habitation multifamiliale de dix-huit logements sur le lot 2 219 653 du cadastre du Québec, situé sur la rue Saint-Georges (secteur Lévis), conformément au plan projet d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous la minute 9162, daté du 25 novembre 2015 et révisé le 8 décembre 2015, et ce, conditionnellement à ce qu'il soit modifié afin d'y indiquer une haie d'une hauteur minimale de 1,8 mètre à la plantation, et aux plans d'Anouk Bordeleau, architecte, datés de novembre 2015 et révisés le 9 décembre 2015 portant le numéro AB15-133. Il est également recommandé d'autoriser le projet conditionnellement à ce que les autres dispositions des règlements d'urbanisme applicables, n'étant pas incompatibles avec les plans présentés, soient respectés.

Il est également recommandé d'autoriser, outre l'usage, les dérogations aux normes prescrites par les articles 141, 145, 149 et 152 du Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement apparaissant au plan projet d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, minute 9162, daté du 25 novembre 2015 et révisé le 8 décembre 2015.

(Annexe 4 : Résolution du comité consultatif d'urbanisme)

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Coûts/revenus	Impacts	2016	2017	2018
N/A				

Conformément au Règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires Oui Non

Commentaires

Financement déjà autorisé par :

- Budget de fonctionnement. Poste budgétaire : _____
- Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____
- Règlement « Omnibus » RV-_____, résolution CE- _____
- Autre (spécifier) : _____, résolution CV- _____

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

Commentaires

Numéro du projet PTI : _____	Montants	2016	2017	2018
		_____	_____	_____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable
d'activité budgétaire _____

Date : 4 / 02 / 2016

ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

Procédure de modification réglementaire (Annexe 5).

PERSONNES CONSULTÉES

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
M ^e Carole Roseberry, avocate, DAJG	09/12/2015	En validation avec le volet juridique afférent au projet de résolution, à son objet et à son échéancier

RECOMMANDATION (énoncé)

La Direction de l'urbanisme recommande au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le projet de résolution suivant :

ATTENDU la demande d'autorisation pour un projet particulier de construction d'une habitation multifamiliale de 18 logements sur le lot 2 219 653 du cadastre du Québec, situé sur la rue Saint-Georges, secteur Lévis, déposée dans le cadre du Règlement RV-2011-11-24 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

IL EST PROPOSÉ PAR :
APPUYÉ PAR :
ET RÉSOLU

D'autoriser un projet particulier de construction d'une habitation multifamiliale de 18 logements sur le lot 2 219 653 du cadastre du Québec, situé sur la rue Saint-Georges, secteur Lévis, conformément au plan projet d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, minute 9162, daté du 25 novembre 2015 et révisé le 22 décembre 2015 et aux plans d'Anouk Bordeleau, architecte, datés de novembre 2015 et révisés le 9 décembre 2015, dossier AB15-133, joints en annexe 2 à la fiche de prise de décision URBA-2016-029.

D'autoriser, outre l'usage, les dérogations aux normes prescrites par les articles 141, 145, 149 et 152 du Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement et qui apparaissent au plan projet d'implantation joint en annexe 2 à la fiche de prise de décision URBA-2016-029.

D'autoriser ce projet particulier à la condition que les autres dispositions des règlements d'urbanisme applicables, qui ne sont pas incompatibles avec les plans joints en annexe 2 à la fiche de prise de décision URBA-2016-029, soient respectées.

UNE COPIE DOIT ÊTRE EXPÉDIÉE AUX PERSONNES CONSULTÉES

Liste des pièces jointes :

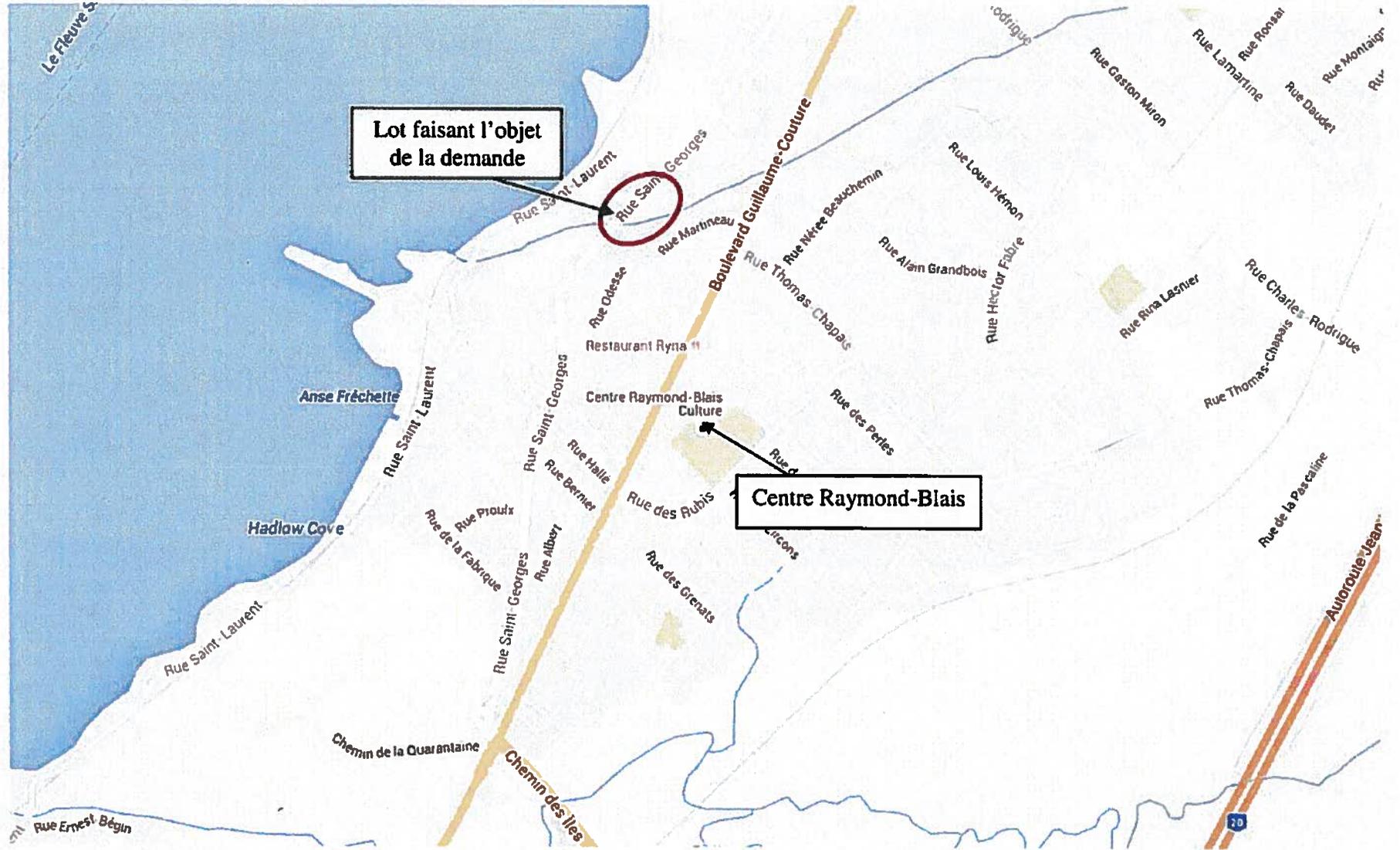
- Annexe 1 : Plans de localisation
- Annexe 2 : Plan projet d'implantation et plans d'architecture
- Annexe 3 : Simulation visuelle
- Annexe 4 : Résolution du CCU de la Ville
- Annexe 5 : Procédure de modification règlementaire
- Annexe 6 : Explication des dérogations aux normes prescrites aux articles 141, 145, 149 et 152

Préparé par : <i>Marie-Jeanne Gagnon-Beaulieu</i>		Titre d'emploi : Conseillère en urbanisme	
Marie-Jeanne Gagnon-Beaulieu, urbaniste			
Recommandé par : <i>[Signature]</i>			
<i>SECTEUR HAMEL, GESTIONNAIRE DE PROJETS LOUPOUNTIS</i>			
Nom et initiales manuscrites	Nom et initiales manuscrites	Nom et initiales manuscrites	
Titre d'emploi	Titre d'emploi	Titre d'emploi	
Commentaires :			
Signature de la Direction : <i>[Signature]</i>		Date : 2016 / 02 / 04	

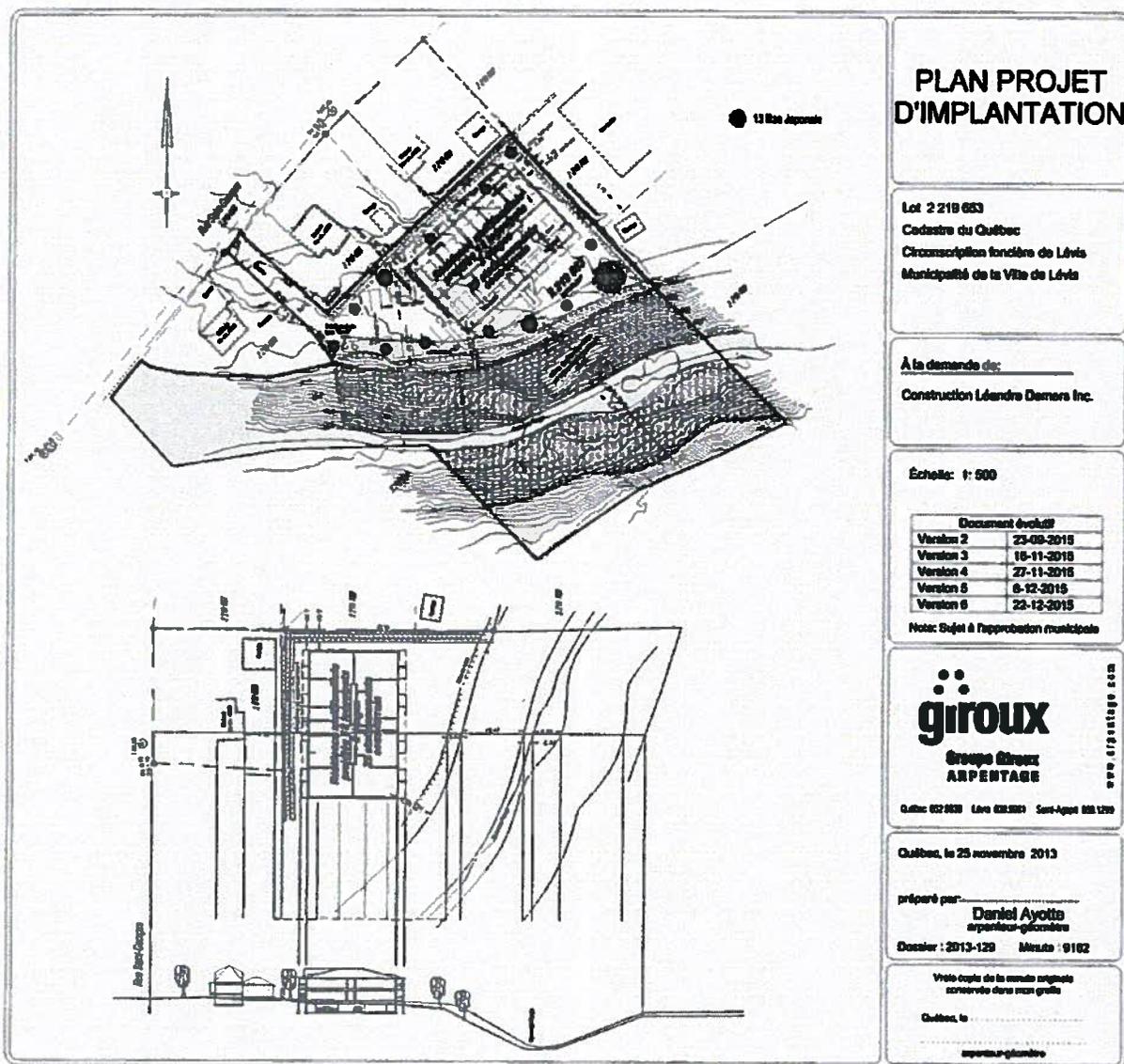
COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale : *[Signature]* Date : 2016 / 02 / 04









PLAN PROJET D'IMPLANTATION

Lot 2 219 653
Cadastré du Québec
Circumscription foncière de Lévis
Municipalité de la Ville de Lévis

À la demande de:
Construction Léandre Demers Inc.

Échelle: 1: 500

Document évolué	
Version 2	23-09-2015
Version 3	16-11-2015
Version 4	27-11-2015
Version 5	6-12-2015
Version 6	22-12-2015

Note: Sujet à l'approbation municipale

giroux
Groupe Giroux
ARCHITECTURE

Québec G5Z 0S9 Lévis G2Z 0S1 Saint-Appel G5S 1Z9

Québec, le 25 novembre 2015

préparé par
Daniel Ayotte
architecte-géomètre

Dossier : 2013-129 Métré : 9162

Votre copie de la notice originale
conservez dans un dossier

Québec, le

signature-géomètre



CLIENT:

CONSTRUCTION
LÉANDRE DEMERS INC.
CONSTRUCTION GÉNÉRALE INCORPORÉE 438 224-4279

PROJET:

LOGEMENTS LOCATIFS
RUE-ST-GEORGES
ESQUISSE PRÉLIMINAIRE

RÉVISIONS:

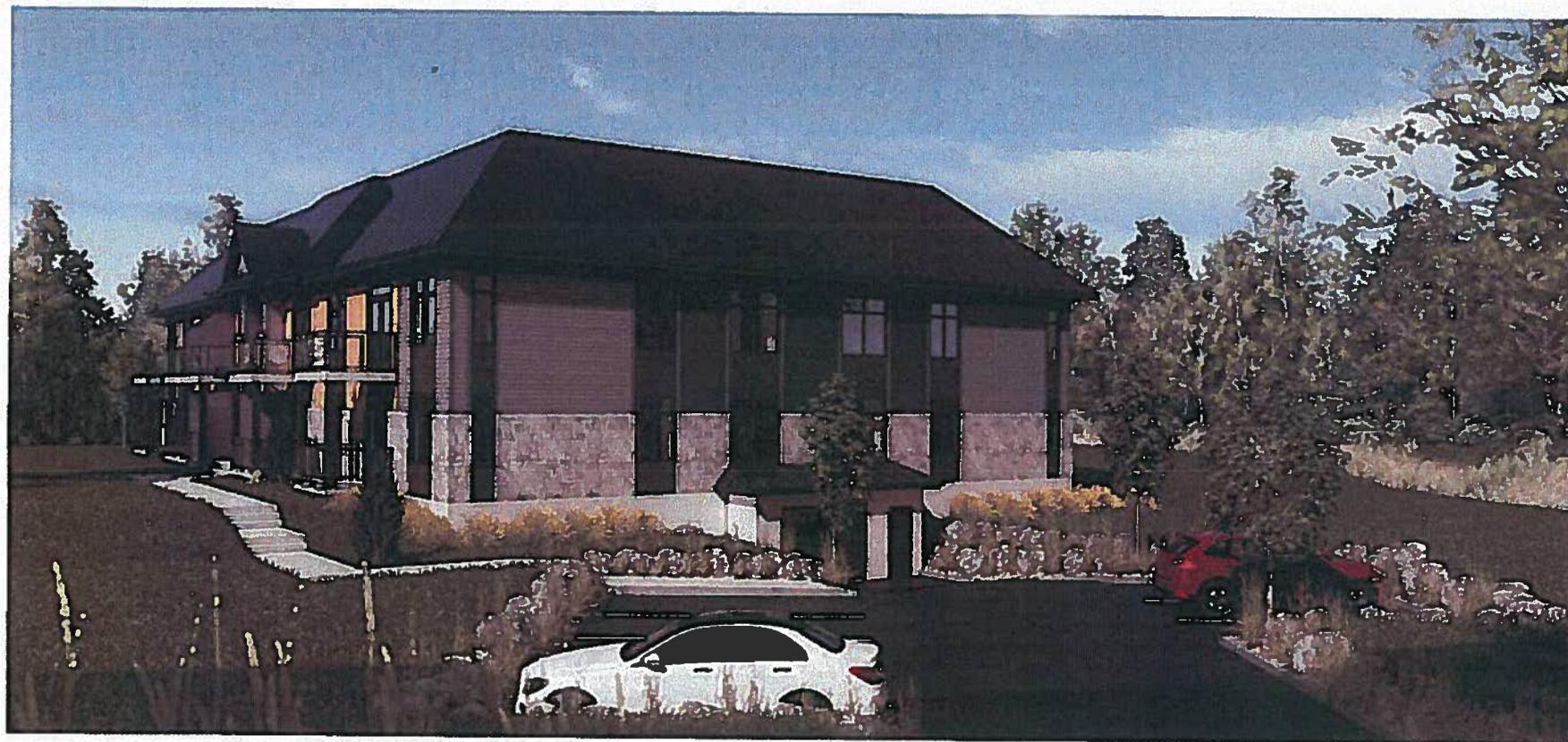
DATE:
DESCRIPTION: RÉVISION - PROPORTION ET MATÉRIAUX - 08-12-2015

DATE:

08-12-2015

Benoit
Gauthier
ARCHITECTURE DESIGN

1000 Avenue de la Concorde Est
Montréal, Québec H3G 1K6
Téléphone: 514 399-1111
www.benoitgauthier.com



CLIENT:

CONSTRUCTION
LÉANDRE DEMERS Inc.
Construction Générale

PROJET:

LOGEMENTS LOCATIFS
RUE-ST-GEORGES
ESQUISSE PRÉLIMINAIRE

RÉVISIONS:

DATE:
DESCRIPTION: **RÉVISION - PROPORTION ET MATÉRIAUX-08-12-2015**

DATE:

08-12-2015

Benoit
Gauthier
ARCHITECTURE DESIGN
Projet de construction
Projet de rénovation
Projet de paysage
Projet de mobilier urbain



CLIENT:

CONSTRUCTION
LÉANDRE DEMERS Inc.
Entrepreneur - Charbon de l'Estrie - 888 728-0227

PROJET:

LOGEMENTS LOCATIFS
RUE-ST-GEORGES
ESQUISSE PRÉLIMINAIRE

RÉVISIONS:

DATE:
DESCRIPTION: **RÉVISION - PROPORTION ET MATÉRIAUX-08-12-2015**

DATE:

08-12-2015

Benoit
Gauthier
ARCHITECTURE DESIGN
1000, rue Saint-Jacques, Québec, Québec G1R 1A1
Téléphone: 418 681-1111
www.benoitgauthier.com

CCU-2015-00-79

Approbation au PPCMOI – Projet de construction d'une habitation multifamiliale de dix-huit logements - Rue Saint-Georges (secteur Lévis) - Lot 2 219 653

Madame Marie-Jeanne Gagnon-Beaulieu, conseillère en urbanisme, présente aux membres la nature et l'effet de la demande d'approbation du projet particulier de construction..

La demande vise à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de dix-huit logements sur le lot 2 219 653 du cadastre du Québec situé sur la rue Saint-Georges dans le secteur Lévis.

La demande doit être analysée en fonction des cinq critères d'évaluation contenus à l'article 9 du Règlement RV-2011-11-24 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soit :

- 1) Démonstration de l'intégration harmonieuse, au milieu du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur ;
- 2) Démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier quant au stationnement, à l'accès et à la circulation ;
- 3) Valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs ;
- 4) Amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein du milieu ;
- 5) Intégration et harmonie des composantes du projet particulier.

Après analyse en regard des cinq critères, les membres conviennent de présenter la recommandation suivante au conseil de ville :

ATTENDU que le projet rencontre, dans son ensemble, les critères d'évaluation mentionnés à l'article 9 du Règlement RV-2011-11-24 ;

ATTENDU que la haie prévue au plan d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous la minute 9162, daté du 25 novembre 2015 et révisé le 8 décembre 2015 devra être minimalement de 1,8 mètre à la plantation et non de 1,2 mètre tel qu'il est écrit ;

ATTENDU que ce plan devra être modifié en conséquence ;

ATTENDU que le projet respecte les objectifs du Règlement RV-2011-11-22 sur le plan d'urbanisme;

POUR CES MOTIFS, les membres recommandent à l'unanimité au conseil de ville, **D'AUTORISER** un projet particulier de construction d'une habitation multifamiliale de dix-huit logements sur le lot 2 219 653 du cadastre du Québec, situé sur la rue Saint-Georges (secteur Lévis), conformément au plan projet d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous la minute 9162, daté du 25 novembre 2015 et révisé en date du 8 décembre 2015, et ce, **conditionnellement** à ce qu'il soit modifié afin d'y indiquer une haie d'une hauteur minimale de 1,8 mètre à la plantation, et aux plans d'Anouk Bordeleau, architecte, datés de novembre 2015 et révisés le 9 décembre 2015, portant le numéro AB15-133.

D'AUTORISER, outre l'usage, les dérogations aux normes prescrites par les articles 141, 145, 149 et 152 du Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement apparaissant au plan projet d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, minute 9162, daté du 25 novembre 2015 et révisé en date du 8 décembre 2015.

D'AUTORISER ce projet particulier **conditionnellement** à ce que les autres dispositions des règlements d'urbanisme applicables, n'étant pas incompatibles avec les plans présentés, soient respectées.

Procédure de modification réglementaire

Approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

- Adoption du projet de résolution
- Avis public annonçant une assemblée de consultation
- Avis prévu à l'article 145.39 de la LAU sur l'emplacement visé par la demande
- Assemblée de consultation publique dans l'arrondissement Desjardins
- Adoption du second projet de résolution
- Avis public - demande d'approbation référendaire
- Adoption de la résolution
- Avis public - concernant l'examen de la conformité au schéma
- Avis d'entrée en vigueur et transmission d'une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande

Explication des dérogations aux normes prescrites aux articles 141, 145, 149 et 152

Le projet de résolution proposé dans la FPD URBA-2016-029 fait référence à des dérogations aux articles 141, 145, 149 et 152 représentées sur le plan d'implantation préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, minute 9162, daté du 25 novembre 2015. Voici une explication de ces dérogations :

Article 141

Cet article exige une aire de manœuvre lorsqu'une allée de circulation se termine en cul-de-sac, ce qui n'est pas prévu pour l'allée de circulation se trouvant dans le stationnement souterrain.

Article 145

L'article 145 exige que la largeur minimale d'un accès véhiculaire double soit de 6,5 mètres. Cette largeur doit être respectée entre la ligne avant et la ligne de rue alors que la largeur de l'accès véhiculaire prévu à cet endroit sur le plan d'implantation est de 5,79 mètres en raison de la configuration du terrain.

Article 149

La dérogation à l'article 149 concerne l'absence de la bande tampon exigée entre un usage Habitation multifamiliale contigüe à un terrain utilisé pour un usage Habitation unifamiliale isolée. En effet, il n'y a pas de bande tampon prévue de part et d'autre de l'allée située entre la rue Saint-Georges et l'espace de stationnement extérieur en raison de l'étroitesse de cette allée.

Article 152

La dérogation concerne le nombre d'arbres exigé en cour avant, soit 6 dans le cas de ce projet. La cour avant, dans ce projet, correspond principalement à l'allée entre la rue Saint-Georges et l'espace de stationnement qui sera utilisée à des fins de circulation. L'espace nécessaire pour les arbres exigés n'est donc pas disponible.