

**FICHE DE PRISE DE DÉCISION**

Fiche de prise de décision : URBA-2016-110
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Adoption du Second projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (ajout du groupe d'usages C4 Débit d'essence à l'intérieur de la zone C2840, secteur Pintendre)
Date : Le 5 mai 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le 19 avril 2016, la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA) tenait une assemblée publique de consultation relativement au Projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement.

Ce projet de règlement vise à modifier le *Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement* afin d'autoriser à un seul endroit les usages du groupe C4 *Débit d'essence à l'intérieur de la zone C2840, secteur Pintendre* (Annexe 1 : Plans de localisation).

Dans les faits, cette demande permettra au requérant d'ajouter, à un usage commercial (C101 Restauration) déjà permis, un débit d'essence et un lave-auto.

Nous retrouvons dans la zone C2840 uniquement les usages autorisés du Groupe d'usages C1 Commerce au détail et service sans contrainte et sans entreposage extérieur.

Assemblée publique

Consultation publique sur le Projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (ajout du groupe d'usages C4, débit d'essence, à l'intérieur de la zone C2840, secteur Pintendre)

Monsieur Serge Côté, conseiller et président du conseil d'arrondissement de Desjardins, explique le Projet de règlement RV-2016-15-63, les modifications proposées ainsi que leurs effets sur les règlements d'urbanisme de la Ville.

Avant d'entendre les personnes qui désirent s'exprimer sur ce Projet de règlement, monsieur Côté précise que celui-ci contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire contenues à l'article 1, tel qu'indiqué au document disponible à l'entrée de la salle. Conséquemment, après la tenue de l'assemblée, le conseil de la Ville adoptera un Second projet de règlement qui pourra tenir compte des commentaires entendus ce soir.

Une conseillère en urbanisme décrit plus en détail le Projet de règlement à l'aide d'un diaporama électronique.

De manière générale, ce Projet de règlement a pour objet d'autoriser à un seul endroit, dans la zone C2840, les usages du groupe C4 *Débit d'essence*.

Actuellement, on retrouve dans la zone C2840 uniquement les usages autorisés du groupe C1 *Commerce au détail et service sans contrainte et sans entreposage extérieur*. La route du Président-Kennedy constitue une artère commerciale où ce type de commerce est privilégié.

Monsieur Côté invite les personnes intéressées à s'exprimer à le faire.

Quatre personnes prennent la parole et émettent les commentaires et les questions suivantes (Annexe 3 : Procès-verbal de l'assemblée de consultation) :

- Le marché est équilibré aujourd'hui et c'est prématuré de modifier le zonage pour permettre un service de débit d'essence;
- Existe-t-il une étude de marché pour la venue de ce commerce ? Il existe déjà 5 postes à essence à Pintendre sur la route du Président-Kennedy;
- La ville peut-elle garder les terrains restants vacants pour d'autres usages que des commerces reliés à l'auto ?

En réponse, par les membres de la commission, on indique :

- Plusieurs mises en chantier sont en cours et il y a de l'espace pour des commerces et des services dans ce secteur;
- Les membres n'ont pas à gérer la libre concurrence des types de commerce et de service qui sont compatibles avec le milieu;
- La ville ne se charge pas des études de marché;
- On rappelle qu'un seul usage *débit d'essence* sera autorisé dans la zone C2840.

CCUA-2016-00-64

Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement sur le Projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (ajout du groupe d'usages C4, débit d'essence, à l'intérieur de la zone C2840, secteur Pintendre)

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 Règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, sans changement par rapport au projet de règlement adopté par la résolution CV-2016-03-27 adoptée à la séance ordinaire du conseil de la Ville tenue le 29 mars 2016.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

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

Coûts	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 : 5 / 05 / 2016

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

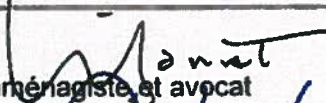
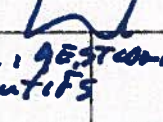

PERSONNES CONSULTÉES

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence

RECOMMANDATION (énoncé)

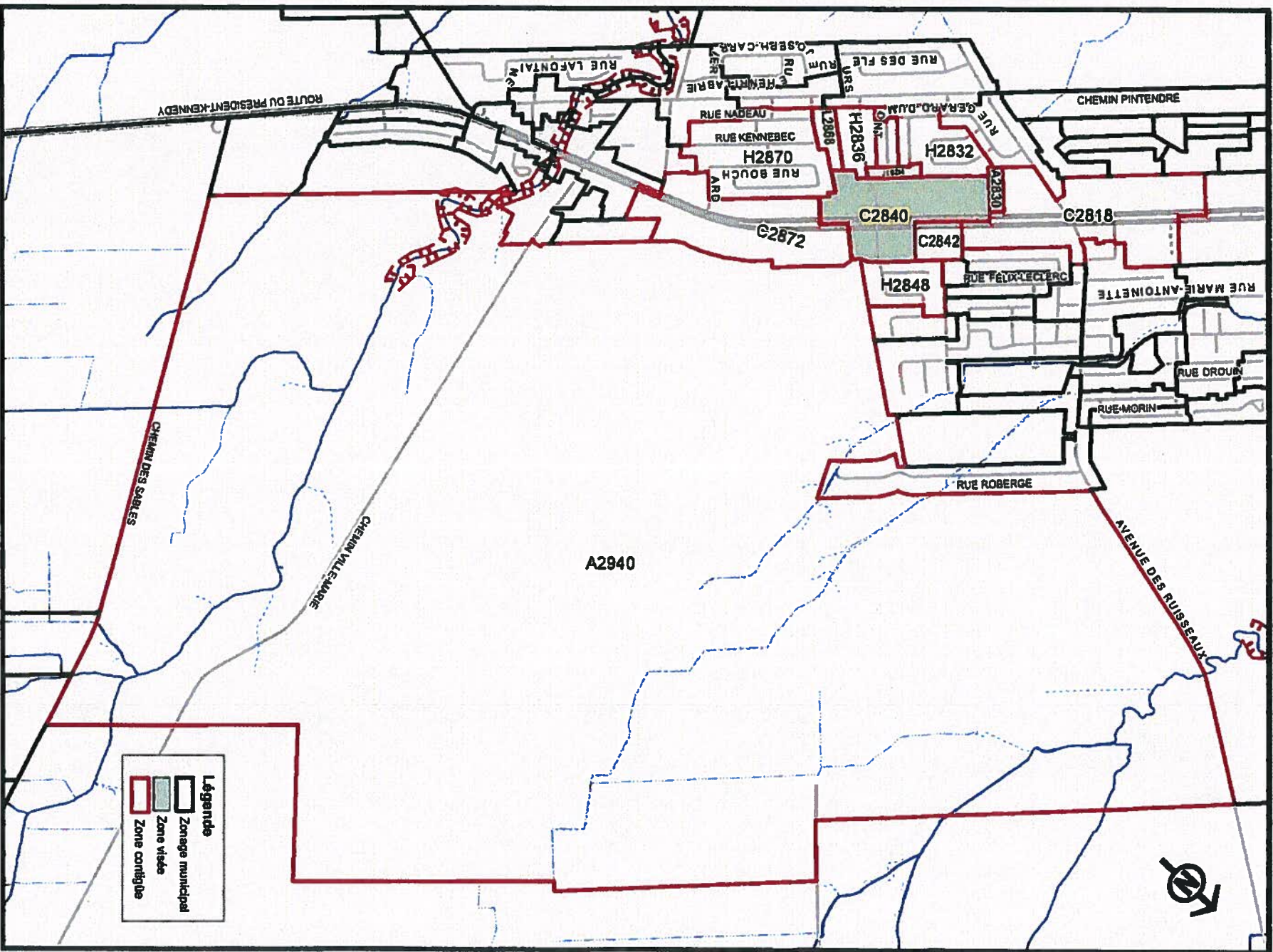
La Direction de l'urbanisme recommande au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Second projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, et ce, sans changement par rapport au projet de règlement adopté par la résolution CV-2016-03-27 (Annexe 2 : Projet de règlement RV-2016-15-63).

- Liste des pièces jointes :
Annexe 1 : Plans de localisation
Annexe 2 : Projet de règlement RV-2016-15-63
Annexe 3 : Procès-verbal de la consultation

Préparé par : <u></u> Titre d'emploi : Conseiller en urbanisme		
Michel Monat, aménagiste et avocat		
Recommandé par : <u></u>		
SERGIEUR HUMÉL, GESTIONNAIRE DE PROJETS COMMUNAUTAIRES		
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 : <u></u>		Date : 2016 / 05 / 05

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  Date : 2016 / 05 / 05





note : Ce document n'a aucune valeur légale

20 avril 2016
14:31:52



Zone C2840





Conseil de la Ville

**Projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement
RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement**

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Grille des spécifications applicable à la zone C2840

La grille des spécifications applicable à la zone C2840, annexée au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifiée par l'ajout du groupe d'usages C4 et des spécifications afférentes à celui-ci indiquées à l'annexe A du présent règlement.

Adopté le 29 mars 2016

Robert Maranda, maire suppléant

Marlyne Turgeon, assistante-greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE



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 ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occup. au sol min. (m ²)	Superficie d'occup. au sol max. (m ²)	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 max. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
C4					2500	30	40	1200	250				3	16	10		3	3		10
Usage spécifiquement permis				Note terrain			Note bâtiment						Note implantation							
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				
Usage C4 est autorisé à un seul endroit dans la zone.																				

**VILLE DE
LÉVIS**

Extrait de l'assemblée publique de consultation tenue le dix-neuf avril deux mille seize et à laquelle séance il y avait quorum.

Consultation publique sur le Projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (ajout du groupe d'usages C4, débit d'essence, à l'intérieur de la zone C2840, secteur Pintendre)

Monsieur Serge Côté, conseiller et président du conseil d'arrondissement de Desjardins, explique le Projet de règlement RV-2016-15-63, les modifications proposées ainsi que leurs effets sur les règlements d'urbanisme de la Ville.

Avant d'entendre les personnes qui désirent s'exprimer sur ce Projet de règlement, monsieur Côté précise que celui-ci contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire contenues à l'article 1, tel qu'indiqué au document disponible à l'entrée de la salle. Conséquemment, après la tenue de l'assemblée, le conseil de la Ville adoptera un Second projet de règlement qui pourra tenir compte des commentaires entendus ce soir.

Une conseillère en urbanisme décrit plus en détail le Projet de règlement à l'aide d'un diaporama électronique.

De manière générale, ce Projet de règlement a pour objet d'autoriser à un seul endroit, dans la zone C2840, les usages du groupe C4 *Débit d'essence*.

Actuellement, on retrouve dans la zone C2840 uniquement les usages autorisés du groupe C1 *Commerce au détail et service sans contrainte et sans entreposage extérieur*. La route du Président-Kennedy constitue une artère commerciale où ce type de commerce est privilégié.

Monsieur Côté invite les personnes intéressées à s'exprimer à le faire. Quatre personnes prennent la parole et émettent les commentaires et questions suivantes :

Commentaire n°1

Un premier citoyen prend la parole et revient au micro à quelques reprises. Ses commentaires se résument ainsi « *Nous avons à Pintendre, des commerces et une épicerie qui ont fermé dernièrement. À son avis, « le marché est équilibré aujourd'hui et c'est prématuré de modifier le zonage pour permettre un service de débit d'essence. Dans les prochains 4 à 5 ans, ce serait le temps. Les commerces et services en place commencent à respirer* ».

Il demande aussi « s'il existe une étude de marché pour la venue de ce commerce. Il mentionne qu'il y a déjà 5 postes à essence à Pintendre sur Président-Kennedy. Il admet qu'il s'agira probablement d'un beau bâtiment mais il termine en réitérant que le tout est prématuré et qu'il faut garder l'équilibre ».

Réponse

Les membres de la commission répondent que la population augmentera significativement dans les prochaines années sur le territoire du secteur de Pintendre. Actuellement, plusieurs mises en chantier sont en cours, par exemple le développement connu sous le nom de 10/12. De ce fait, ils estiment qu'il y a de la place pour des nouveaux commerces et services dans ce secteur. Les élus mentionnent qu'ils ne sont pas là pour gérer la libre concurrence des types de commerces et services qui sont compatibles avec le milieu, sur le plan urbanistique. Ils expriment cette affirmation par des exemples concrets.

En ce qui a trait à l'existence d'une étude de marché pour la venue du nouveau commerce, ils précisent que le promoteur a sûrement une étude de marché en main mais indiquent que la Ville ne se charge pas de cette étude.

Commentaire n° 2

Une citoyenne prend la parole. Ses commentaires se résument comme suit « *son père est propriétaire d'une station-service existante située près de la zone visée par le projet de règlement. Elle mentionne aux membres qu'elle a fait un inventaire et que du viaduc du secteur Lévis au viaduc du secteur Saint-Henri, sur la route du Président-Kennedy, on retrouve 35 commerces et services reliés à l'auto dont 6 stations services pour une population de 7000 personnes. Si on ajoute une station-service, en plus de la venue de l'essencerie de Costco qui a fait mal au chiffre d'affaire des stations-services du secteur Pintendre, il y aura inévitablement une perte de profits* ».

Elle demande si la Ville peut garder les terrains restants vacants pour d'autres usages que des commerces reliés à l'auto, par exemple pour des cliniques médicales ou une usine. Est-il possible d'associer le secteur Pintendre autrement qu'à l'automobile et l'agriculture ?

La citoyenne dépose un document auprès de la secrétaire de la commission. Elle demande des précisions sur le processus réglementaire en cours et le droit des personnes habiles à voter.

Réponse

Les membres de la commission reprennent sensiblement les mêmes arguments que pour le premier citoyen qui a pris la parole. Ils insistent sur le fait que la population subira une augmentation importante dans les prochaines années. Ils précisent que le projet qui origine de la demande de modification réglementaire est un ensemble commercial regroupant quelques usages et commerces, dont un débit à essence. Actuellement, nous retrouvons dans la zone C2840, uniquement les usages autorisés du groupe C1 *Commerce au détail et service sans contrainte et sans entreposage extérieur*, les usages *Débit d'essence* sont prohibés. Il s'agit d'un projet qui sera soumis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et qui présente une architecture soignée. Enfin, en vertu du Projet de règlement qui est soumis à cette consultation publique, il faut rappeler qu'un seul usage *débit d'essence* serait autorisé dans la zone C2840.

En ce qui a trait au questionnement sur le processus réglementaire, les membres résument le processus et rappellent qu'il y a à cet effet des documents à l'entrée de la salle qui détaillent celui-ci. Ils réfèrent également les citoyens à la Direction des affaires juridiques et du greffe de la Ville pour toutes informations complémentaires, le cas échéant.

Autres commentaires

Deux autres citoyens prennent la parole pour préciser également qu'ils estiment que les services reliés aux autos, notamment les stations-services, sont en nombre suffisant pour l'instant.

En terminant, la secrétaire précise l'échéancier prévu pour l'entrée en vigueur du règlement visé par ce projet.

CCUA-2016-00-64

Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement sur le Projet de règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (ajout du groupe d'usages C4, débit d'essence, à l'intérieur de la zone C2840, secteur Pintendre)

Pour faire suite au point 3, 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 Règlement RV-2016-15-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, sans changement par rapport au Projet de règlement adopté par la résolution CV-2016-03-27 adoptée à la séance ordinaire du conseil de la Ville tenue le 29 mars 2016.


Guy Dumoulin, président


Julie Tremblay, secrétaire