

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2017-089
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Second projet de règlement RV-2017-16-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (modifications des zones M2566, H2565 et création de la zone M2563 à proximité du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, secteur Lévis)
Date : Le 7 mars 2017

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le 23 février 2017, la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA) tenait une assemblée publique de consultation dans l'arrondissement de Desjardins relativement au Projet de règlement RV-2017-16-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (modifications des zones M2566, H2565 et création de la zone M2563 à proximité du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, secteur Lévis) (Annexe 1 : Plans de localisation, Annexe 2 : Comparaison entre le plan de zonage avant et après modification). Ce projet de règlement vise à traduire, dans le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, le concept prévu dans le cadre de l'entrée du projet de développement Umamo. Pour ce faire, il est nécessaire :

- d'introduire une série de dispositions spécifiques à la zone M2566 afin de permettre la réalisation d'une esplanade centrale partagée par les bâtiments prévus dans cette zone;
- de diviser la zone M2566 en deux, créant ainsi la zone M2563 et cela afin de restreindre l'application des dispositions spécifiques à l'esplanade prévues à la zone M2566;
- agrandir la zone H2565 afin d'englober un bâtiment originalement compris dans la zone M2566 qui ne requiert pas, en raison de sa localisation, de dispositions spécifiques reliés à la présence de l'esplanade.

Trois personnes assistent à la séance. Aucune question ou aucun commentaire n'est formulé.

Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)

Attendu l'assemblée publique de consultation tenue dans le cadre de ce projet de règlement, les membres de la CCUA recommandent, à l'unanimité, au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Règlement RV-2017-16-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (modifications des zones M2566, H2565 et création de la zone M2563 à proximité du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, secteur Lévis) (Résolution CCUA-2017-00-18).

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

RECOMMANDATION (énoncé)

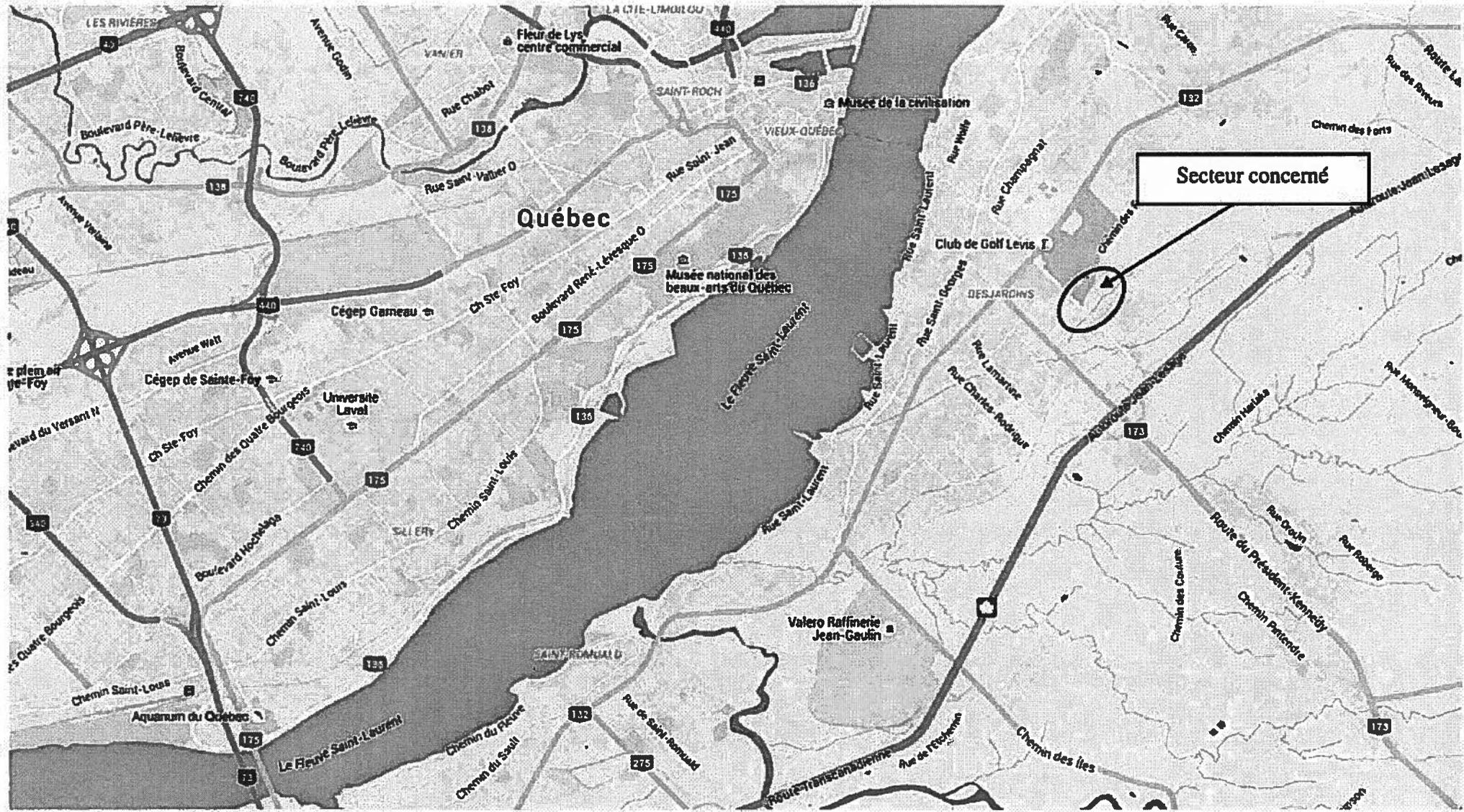
Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le Second projet de règlement RV-2017-16-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, et ce, sans changement par rapport au projet de règlement adopté par la résolution CV-2017-00-97.

- Liste des pièces jointes :
- Annexe 1 : Plans de localisation
 - Annexe 2 : Comparaison entre le plan de zonage avant et après modification
 - Annexe 3 : Second projet de règlement RV-2017-16-63 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

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>[Signature]</i> Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	<i>[Signature]</i> Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	<i>[Signature]</i> Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi
Commentaires :		
Signature de la Direction : <i>[Signature]</i>		Date : 2017 / 03 / 08

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale : *[Signature]* Date : 2017 / 03 / 10





Conseil de la Ville

Règlement RV-2017-16-63 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 M2563 à même une partie de la zone M2566;

2° l'agrandissement de la zone H2565 à même une partie de la zone M2566.

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

2. Grille des spécifications applicable à la zone M2563

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone M2563 jointe au présent règlement en annexe B.

3. Modification de l'article 15

Le tableau du cinquième alinéa de l'article 15 de ce règlement est modifié par l'insertion de la zone M2566.

4. Disposition spécifique pour la zone M2563

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 526.1, des articles suivants :

« 526.2 Zone M2563

Dans la zone M2563 :

1° aucun bâtiment ne peut être implanté à moins de 2,5 mètres de la bande de protection d'une rive;

2° une densité résidentielle nette minimale de 22 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

Pour le calcul la densité résidentielle nette, la superficie du terrain ou du site de l'ensemble immobilier à considérer ne comprend pas les espaces suivants :

- a) les rives d'un cours d'eau;
- b) une zone tampon prescrite au présent règlement;
- c) les infrastructures anthropiques aériennes ou souterraines de nature limiter les possibilités de construction;
- d) les espaces rendus non constructibles parce qu'ils sont isolés de la partie constructible d'un lot par un élément décrit aux sous-paragraphes a) à c).

Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité

résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain.

Lorsqu'un bâtiment comprend des usages non résidentiels, la densité est calculée en considérant que chaque 120 mètres carrés de superficie de plancher occupé à des fins autres que résidentielles correspond à un logement, le résultat étant arrondi à l'unité inférieure.

526.3 Zone M2566

Dans la zone M2566 :

1° dans le cas d'un bâtiment mixte, le pourcentage d'espace vert prévu au présent règlement ne s'applique pas;

2° aucun écran tampon n'est exigé;

3° le nombre d'arbres exigés sur un terrain est calculé en excluant du calcul de la superficie du terrain la superficie au sol d'un bâtiment principal;

4° la distance minimale d'une ligne de terrain n'est pas applicable dans le cas d'un jardin d'eau;

5° la distance minimale d'une ligne latérale ou arrière n'est pas applicable pour les constructions accessoires suivantes :

- a) auvent;
- b) marquise;
- c) balcon;
- d) galerie;
- e) patio;
- f) élément d'ornementation;
- g) terrasse;
- h) trottoir;
- i) potager;
- j) rocaille;
- k) mobilier extérieur;
- l) équipement de jeu;
- m) escalier extérieur;
- n) rampe d'accès pour personne à mobilité réduite;
- o) gloriette;
- p) guérite de stationnement;
- q) pergola.

6° Les terrasses saisonnières peuvent être installées sur un terrain adjacent à celui où un usage des classes C100, C101 ou C550 est autorisé à condition qu'il y ait une servitude à cet effet. La distance minimale d'une ligne latérale, arrière ou avant n'est pas applicable;

7° un bâtiment destiné à accueillir des événements ponctuels est autorisé à titre de construction accessoire. Ce bâtiment, d'une superficie maximale au sol de 200 m², peut comporter un seul étage. Son implantation est autorisée en cour avant, avant secondaire, latérale et arrière à une distance minimale d'un mètre des lignes latérales ou arrière.

8° les fêtes foraines, cirques, festivals et autres événements similaires sont

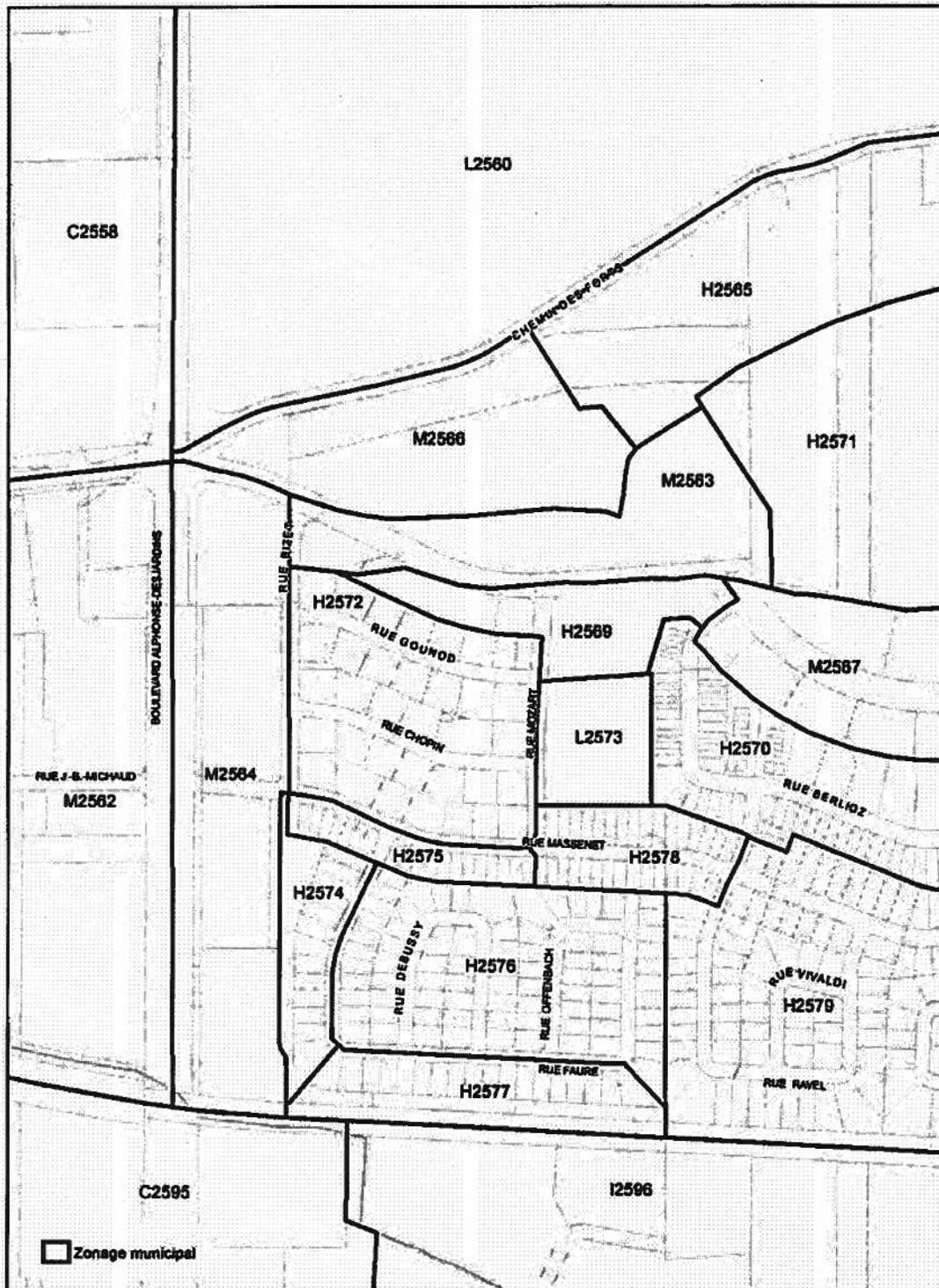
autorisés aux conditions suivantes :

- a) la durée d'un événement est d'un maximum de 10 jours consécutifs chacun;
 - b) le terrain doit être nettoyé et remis en bon état dans un délai maximal de 3 jours suivant la fin de l'événement;
 - c) l'événement est autorisé en cour avant, avant secondaire, latérale ou arrière;
- 9° la distance minimale exigée, entre les murs extérieurs des bâtiments principaux érigés au sein d'un même ensemble immobilier, ne s'applique pas;
- 10° le nombre minimal de bâtiments principaux, comprenant un usage « Habitation » dans un ensemble immobilier, est de 1 à condition que l'ensemble immobilier comprenne au minimum 2 bâtiments. Le nombre minimum de logements dans un bâtiment principal faisant partie d'un ensemble immobilier est de 12;
- 11° une densité résidentielle nette minimale de 70 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.
- Dans le cas d'un terrain intérieur ayant une ligne avant courbée ou d'un terrain d'angle, la superficie considérée aux fins du calcul de la densité résidentielle nette est diminuée de 50 % par rapport à la superficie réelle du terrain.
- Lorsqu'un bâtiment comprend des usages non résidentiels, la densité est calculée en considérant que chaque 120 mètres carrés de superficie de plancher occupé à des fins autres que résidentielles correspond à un logement, le résultat étant arrondi à l'unité inférieure.
- 12° un COS de 60 % est exigé pour chaque terrain ou chaque ensemble immobilier comprenant un usage Commercial;
- 13° l'article 271 du présent règlement ne s'applique pas. »

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière par intérim

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 (m²)	Superficie max. de plancher (m²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m²)	Superficie d'occup. au sol min. (m²)	Superficie d'occup. au sol max. (m²)	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 (%)
C1					Note 291	30	30	1800	500		3				4		4	4	9	
C5					Note 291	30	30	1800	500		3				4		4	4	9	
C700					Note 291	30	30	1800	500		3				4		4	4	9	
H10	12					30	30	1800			3				4		4	4	9	
H11	12					15	30	550			3				4		4		9	
H12	12					10	30	300			3				4		4		9	
H13	12					25	30	750			3				4		4	4	9	
P1					Note 291	15	30	450			3				4		4	4	9	
P2					Note 291	30	30	1800	500		3				4		4	4	9	
P3					Note 291										4		4	4	9	
Usage spécifiquement permis						Note terrain			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																				
Note usage																				
Note 291: Moins de 2 000 m²																				