

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2017-101
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (zones H1303, M1309, H1310, H1317 et H2016 bordant la rue Gravel – secteurs Saint-Romuald et Lévis)
Date : Le 28 avril 2017

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Un promoteur a demandé que la réglementation soit modifiée en bordure de la rue Gravel afin de lui permettre de construire des habitations trifamiliales dans la zone H1317 où seules des maisons unifamiliales isolées et bifamiliales isolées sont autorisées.

Cette demande a été analysée dans le cadre d'un questionnaire visant l'ensemble de la rue Gravel.

Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

En vertu du schéma d'aménagement et de développement, les zones M1309, H1310, H1317 et H2016 font partie d'une affectation CONSOLIDATION URBAINE. La zone est adjacente au boulevard Guillaume-Couture, mais ne fait pas partie d'un noyau de proximité. La densité existante et les potentiels de développement ou de redéveloppement de cet environnement ne paraissent pas suffisants pour justifier la création d'un tel noyau.

En vertu du SAD, la densité résidentielle minimale y est de 22 logements à l'hectare net.

Des deux côtés de la rue Gravel, des terrains semblent sous-utilisés et pourraient se prêter à une légère densification. On y trouve des maisons unifamiliales isolées sur de grands lots et quelques terrains vacants.

Il paraît alors approprié d'y autoriser une légère densification, en complémentarité avec les noyaux de proximité et les pôles structurants et d'y prévoir des types résidentiels de moyenne densité, à mi-chemin entre l'habitation unifamiliale (généralement à 17 logements à l'hectare net) et l'habitation multifamiliale (de 70 logements à l'hectare et plus, selon les exigences du SAD pour les noyaux de proximité de type 1).

Le cadastre très irrégulier dans l'ensemble de ces zones nous incite à prévoir une diversité résidentielle, allant de la maison unifamiliale isolée (existante et prédominante) à l'habitation trifamiliale isolée.

Par ailleurs, il est opportun, dans la mesure du possible, de limiter les accès véhiculaires au boulevard Guillaume-Couture afin d'en conserver le maximum de fluidité. Ainsi, lorsqu'un terrain est adjacent à la fois à la rue Gravel et au boulevard, il y a lieu d'interdire l'accès au boulevard.

Pour tous les usages autorisés dans cette zone, on devrait prévoir une marge de recul avant minimale de 6 mètres en bordure de la rue Gravel afin de faciliter le déneigement de la rue face aux nouvelles constructions.

Aussi, il est pertinent d'agrandir légèrement la zone H1303 caractérisée par des bâtiments multifamiliaux pour inclure une partie de lot ainsi qu'un terrain voisin qui comporte une habitation multifamiliale.

Enfin, ce processus de modification est l'occasion pour uniformiser certaines normes d'aménagement pour les zones de la rue Gravel, en particulier les normes de lotissement, les hauteurs de bâtiment et les marges de recul.

Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement

Lors de la rencontre du 10 avril 2017, 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 à venir incluant l'ensemble des éléments contenus dans la recommandation de la Direction de l'urbanisme en y ajoutant une hauteur maximale de 2 étages à autoriser pour l'ensemble des zones (CCUA-2017-00-60).

Lors de la rencontre du 26 avril 2017, 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 recommandé par la Direction de l'urbanisme en y ajoutant l'agrandissement de la zone H1303 pour inclure les lots 2 153 926 et 2 159 058.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2017-2018-2019)

Coûts/revenus	Impacts	2017	2018	2019
N/A				

Conformément au Règlement RV-2016-00-00 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	2017	2018	2019
		_____	_____	_____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

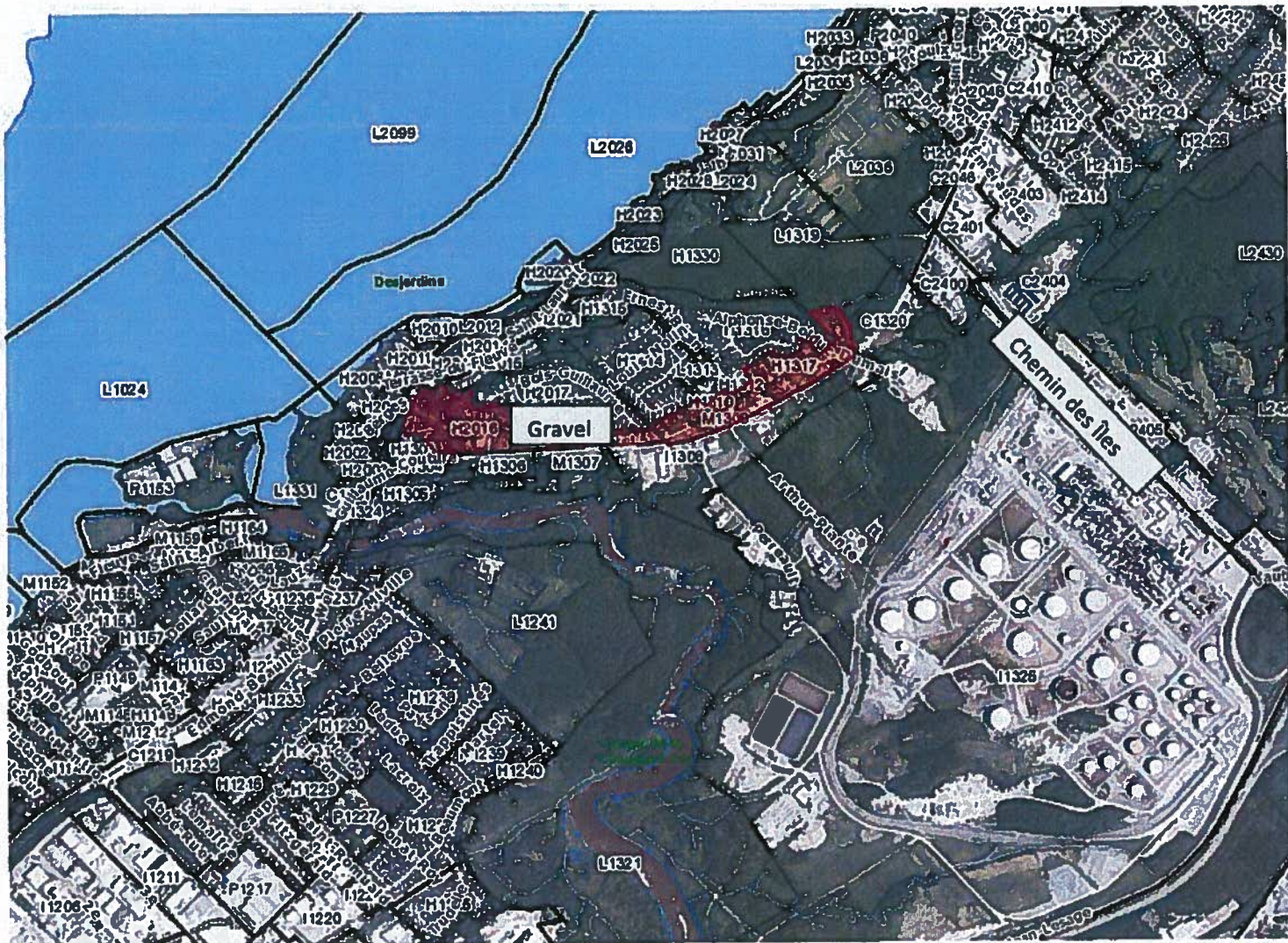
Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable
d'activité budgétaire _____

Date : 28,04,2017

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

Procédure de modification réglementaire (Annexe 2).



Plans de localisation



Conseil de la Ville

Règlement RV-2017-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 l'agrandissement de la zone H1303 à même une partie de la zone H2016, le tout tel qu'illustré sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

2. **Grille des spécifications applicable à la zone M1309**

La grille des spécifications applicable à la zone M1309, annexée à ce règlement, est remplacée par la grille des spécifications jointe au présent règlement en annexe B.

3. **Grille des spécifications applicable à la zone H1310**

La grille des spécifications applicable à la zone H1310, annexée à ce règlement, est remplacée par la grille des spécifications jointe au présent règlement en annexe C.

4. **Grille des spécifications applicable à la zone H1317**

La grille des spécifications applicable à la zone H1317, annexée à ce règlement, est remplacée par la grille des spécifications jointe au présent règlement en annexe D.

5. **Grille des spécifications applicable à la zone H2016**

La grille des spécifications applicable à la zone H2016, annexée à ce règlement, est remplacée par la grille des spécifications jointe au présent règlement en annexe E.

6. **Disposition spécifique : zone H1317**

L'article 424 de ce règlement est modifié:

1° par le remplacement de « de la Rive-Sud » par « Guillaume-Couture »;

2° par l'ajout de l'alinéa suivant :

« L'accès véhiculaire à un terrain adjacent à la fois à la rue Gravel et au boulevard Guillaume-Couture ne peut être aménagé que du côté de la rue Gravel. ».

7. Disposition spécifique : zone M1309

L'article 497 de ce règlement est modifié:

1° par le remplacement de « de la Rive-Sud » par « Guillaume-Couture »;

2° par l'ajout de l'alinéa suivant :

« L'accès véhiculaire à un terrain adjacent à la fois à la rue Gravel et au boulevard Guillaume-Couture ne peut être aménagé que du côté de la rue Gravel. ».

8. Disposition spécifique : zone H2016

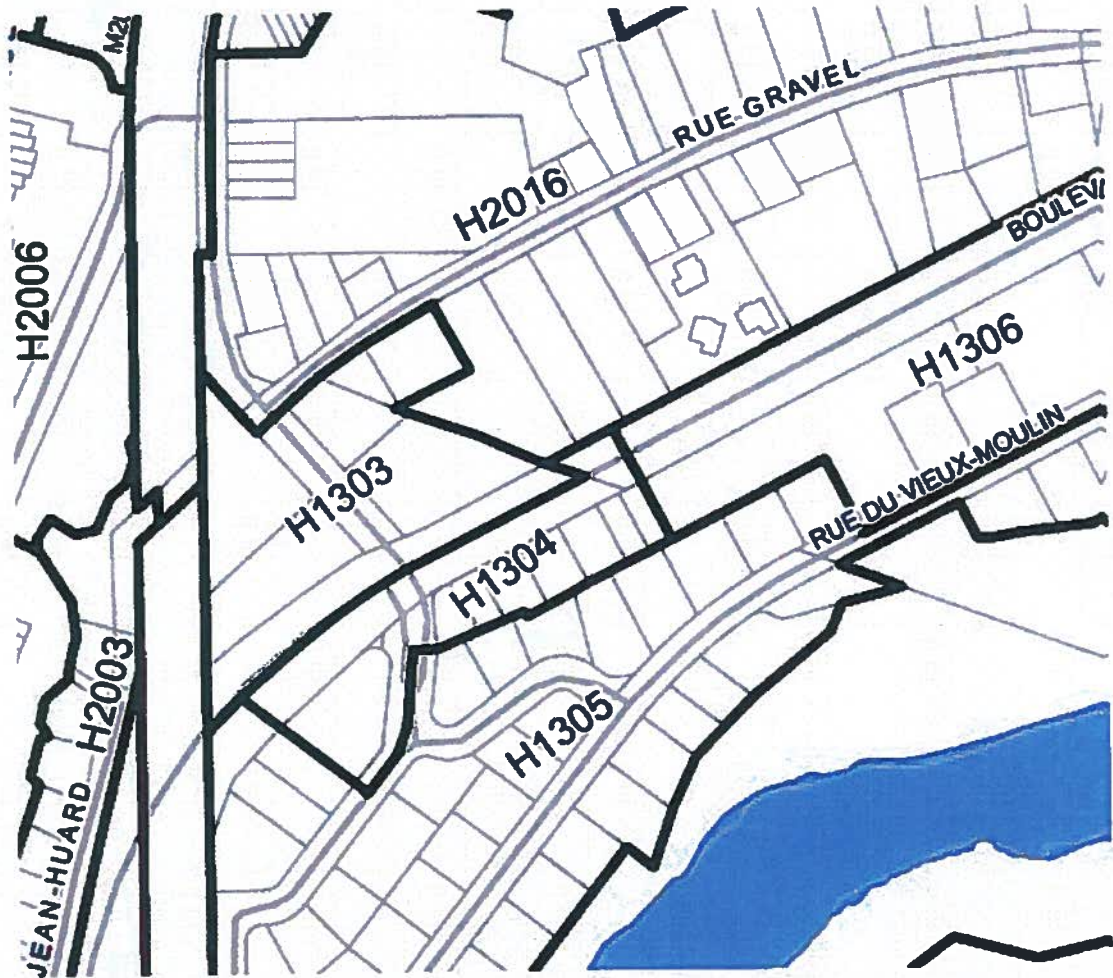
Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 427, du suivant :

« 427.1 Zone H2016

Dans la zone H2016, l'accès véhiculaire à un terrain adjacent à la fois à la rue Gravel et au boulevard Guillaume-Couture ne peut être aménagé que du côté de la rue Gravel. ».

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière par intérim



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 les arrondissements Chutes-de-la-Chaudière-Est et 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 d’aménagement et de développement
- Avis d’entrée en vigueur