

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2017-229
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 (création de la zone H2229 autorisant 6 logements maximum et modification des zones H2228, H2230 et H2233 afin d'autoriser un maximum de 3 logements par bâtiment, secteur du Vieux-Lévis)
Date : Le 8 septembre 2017

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le projet de règlement concerne les zones H2228, H2230 et H2233 situées dans le secteur du Vieux-Lévis (Annexe 1 : Plans de localisation).

Actuellement, dans la zone H2233 située en bordure d'une partie de la rue Saint-Georges et de la rue Arthur-Fafard, dans le secteur du Vieux-Lévis, sont autorisées les habitations unifamiliales isolées, bifamiliales isolées, trifamiliales isolées, multifamiliales isolées de 6 logements maximum et les habitations collectives de 6 chambres et logements maximum. Le projet de règlement crée la nouvelle zone H2229 pour y inclure 3 lots situés sur la rue Saint-Georges compris dans la zone H2233. Dans cette nouvelle zone, seront permis tous les usages actuellement autorisés sur ces terrains, sauf les habitations collectives. Dans le reste de la zone H2233, le projet de règlement n'autorise plus les habitations multifamiliales isolées et les habitations collectives.

Dans la zone H2228, sont autorisées les habitations unifamiliales isolées, bifamiliales isolées, trifamiliales isolées et les habitations multifamiliales isolées de 4 logements. Le projet de règlement a pour objet d'interdire les habitations multifamiliales isolées dans cette zone. Quant à la zone H2230, sont actuellement autorisées les habitations unifamiliales isolées, bifamiliales isolées et jumelées, trifamiliales isolées, multifamiliales isolées de 4 logements et collectives de 4 chambres et logements. Le projet de règlement a pour objet d'interdire les habitations bifamiliales jumelées, multifamiliales isolées et collectives dans cette zone. Ainsi, sauf pour les habitations multifamiliales isolées d'un maximum de 6 logements qui seront toujours autorisées sur les 3 lots inclus dans la nouvelle zone H2229, les habitations seront limitées à 3 logements dans ces zones.

La délivrance d'un permis, dans ces zones, est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. En raison du nombre de logements actuellement autorisé, les critères et les objectifs du PIIA sont plus difficiles à respecter. Les modifications apportées par ce projet de règlement favoriseront donc l'intégration des nouvelles constructions et des agrandissements dans ce secteur.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Lévis, adopté en février 2017 et qui sera bientôt en vigueur, touche ce secteur. Un des objectifs du PPU du Vieux-Lévis est le suivant : « Préserver et bonifier les qualités du tissu urbain ancien du Vieux-Lévis et son ambiance spécifique ». Le projet de règlement vise l'atteinte de cet objectif.

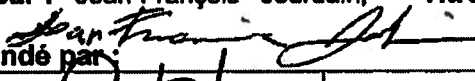
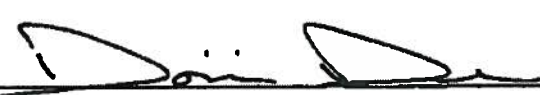
Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)

Lors de la séance du 23 août 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 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (résolution : CCUA-2017-01-21).

RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville d'adopter le 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 2). Ce projet de règlement a pour objet de créer la zone H2229 à même les lots 5 946 033, 5 946 034 et 2 435 102 situés dans la zone H2233 et d'autoriser dans cette nouvelle zone tous les usages actuellement autorisés, sauf les habitations collectives, et ce, avec les mêmes normes. Le projet de règlement a également pour objet d'interdire les habitations multifamiliales isolées et collectives dans le reste de la zone H2233 et dans la zone H2230, les habitations bifamiliales jumelées dans la zone H2230 et les habitations multifamiliales isolées dans la zone H2228.

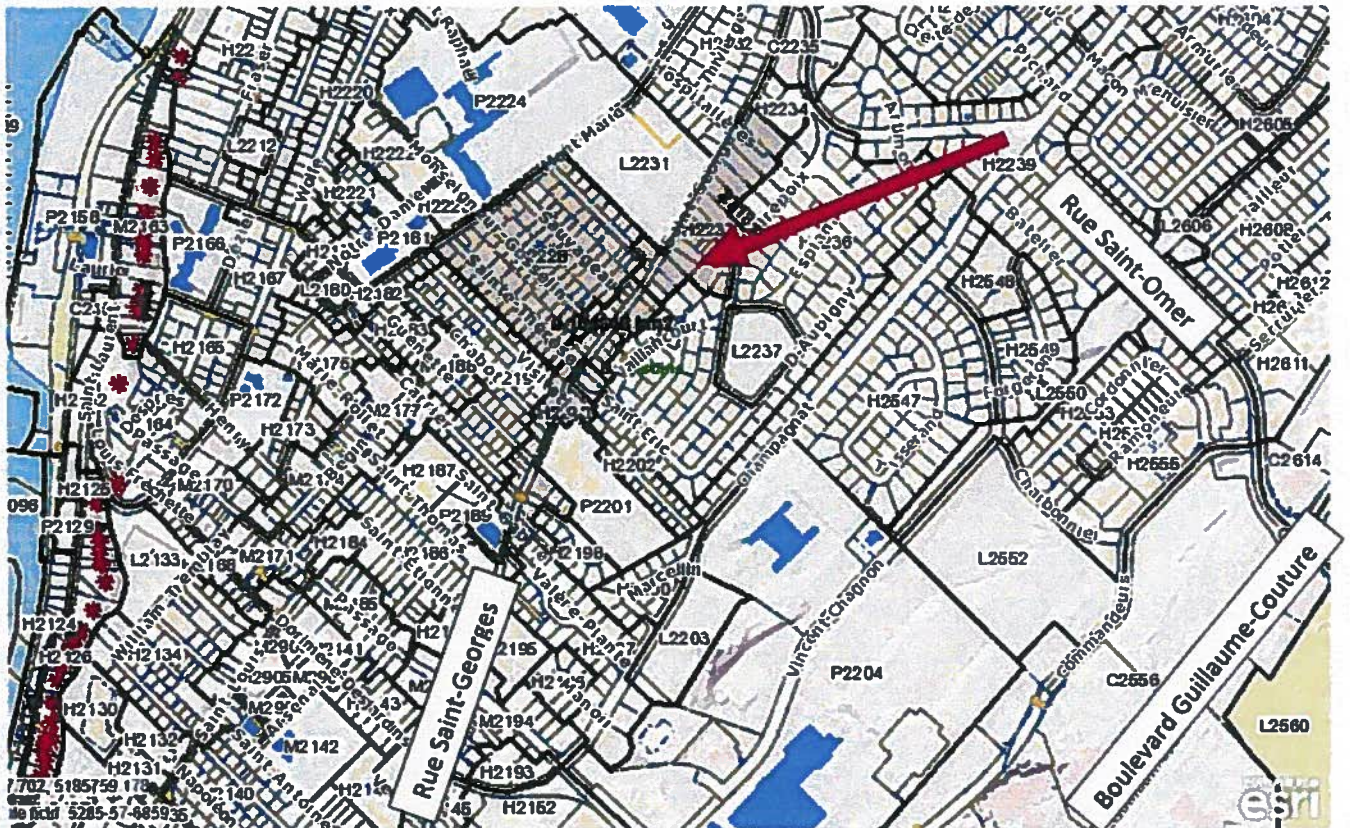
- Liste des pièces jointes :**
- Annexe 1 : Plans de localisation
 - Annexe 2 : Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement
 - Annexe 3 : Procédure de modification réglementaire
 - Annexe 4 : Présentation du projet

Préparé par : Jean-François Jourdain, Titre d'emploi : Conseiller en urbanisme urbaniste		
Recommandé par : 		
SEANSTIEN HAMEL, GESTIONNIRE DE PROJETS COMPLEXES		
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 : 		Date : 2017 / 09 / 11

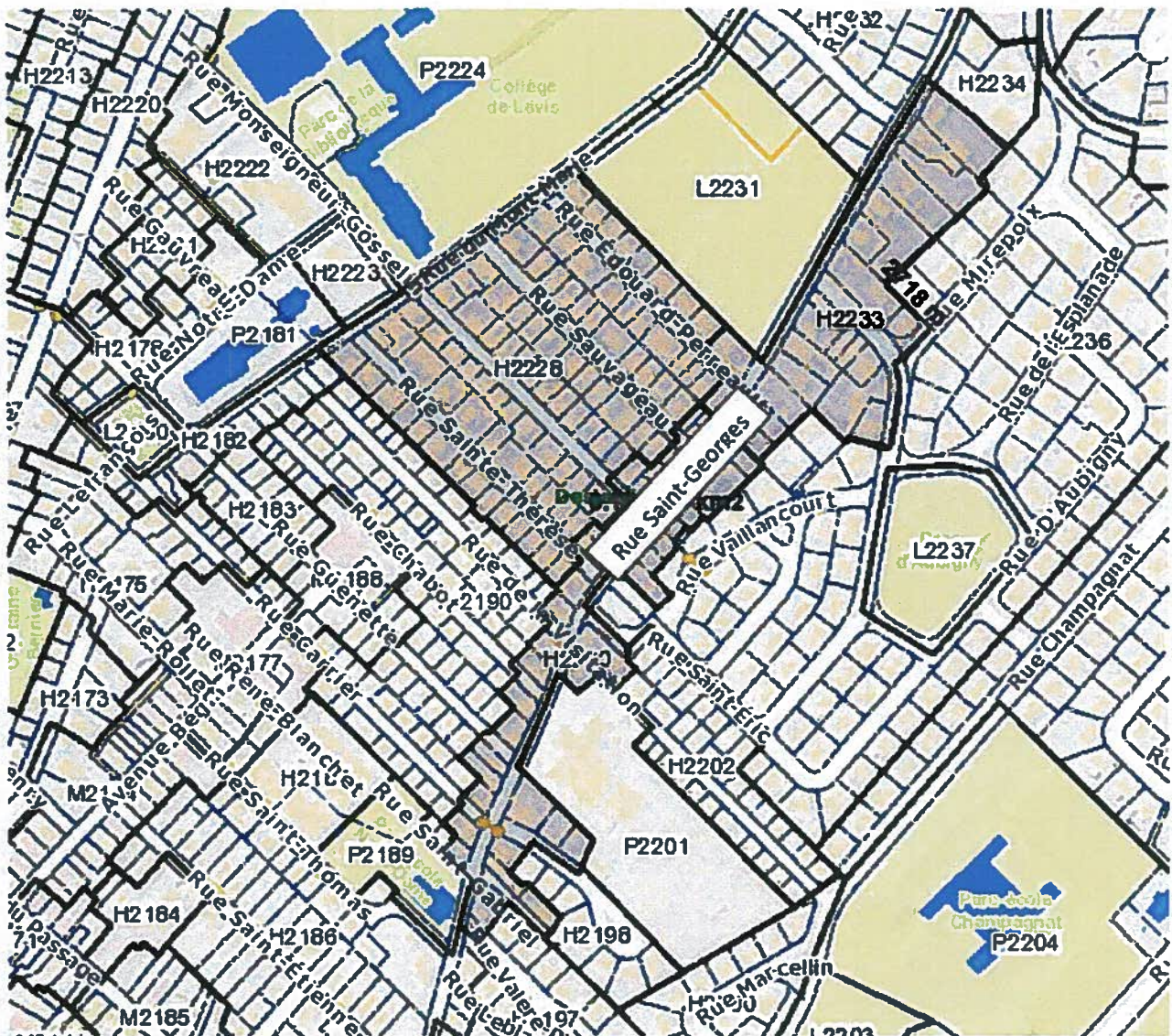
COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  Date : 2017 / 09 / 19

PLANS DE LOCALISATION
(Zones H2228, H2230 et H 2233)



Zonage avant





**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 la création de la zone H2229 à même une partie de la zone H2233. Cette modification est illustrée sur le plan joint au présent règlement en annexe A.

2. **Grille des spécifications applicable à la zone H2229**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H2229 jointe au présent règlement en annexe B.

3. **Grille des spécifications applicable à la zone H2228**

La grille des spécifications applicable à la zone H2228, annexée au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifiée par la suppression de l'usage H10 et des normes applicables à cet usage.

4. **Grille des spécifications applicable à la zone H2230**

La grille des spécifications applicable à la zone H2230, annexée au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifiée par la suppression des usages H5, H10 et H13 et des normes applicables à ces usages.

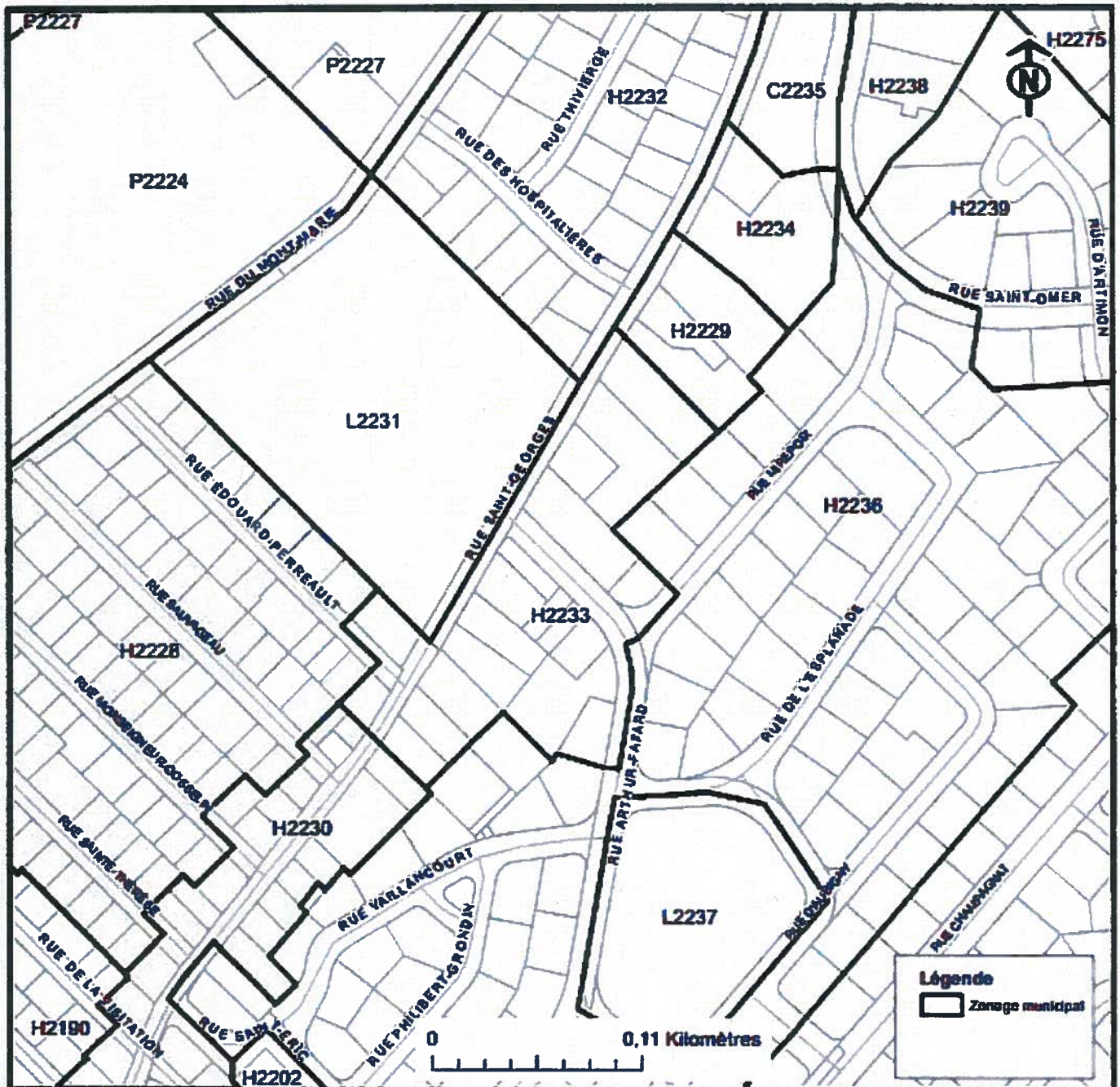
5. **Grille des spécifications applicable à la zone H2233**

La grille des spécifications applicable à la zone H2233, annexée au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifiée par la suppression des usages H10 et H13 et des normes applicables à ces usages.

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière

Zonage après





GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

H2229

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 min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
H1						Note 123	Note 123	Note 123					2	9	4		1,5	2,5		25
H4						Note 123	Note 123	Note 123					2	9	4		1,5	2,5		25
H7						Note 123	Note 123	Note 123					2	9	4		1,5	2,5		25
H10	4	6				Note 123	Note 123	Note 123					2	9	4		1,5	3		25

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé		<p>Note 123 : Les dimensions et la superficie minimales des terrains sont établies de manière à respecter les normes minimales des dimensions du bâtiment principal et des marges de recul minimales prescrites selon l'usage de la zone.</p>		
Note usage				

Procédure de modification réglementaire

- **Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement**
 - Présentation du projet de règlement
 - Avis de motion
 - Adoption du projet de règlement
 - Avis public annonçant une assemblée publique de consultation
 - Assemblée publique de consultation dans l'arrondissement de 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

Zones concernées : H2228, H2230 et H2233

Présentation du Projet de règlement RV-2017-XX-XX modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement

Le Projet de règlement RV-2017-XX-XX modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement vise à créer une nouvelle zone résidentielle incluant 3 lots dans laquelle 6 logements maximum seront autorisés. Les habitations collectives ne seront plus autorisées sur ces 3 lots. Cette zone est adjacente à une construction de plus de 30 logements sur la rue Saint-Georges. Le projet de règlement vise aussi à limiter les constructions ou agrandissements résidentiels à 3 logements pour les zones H2228, H2230 et H2233. De plus, les habitations bifamiliales jumelées ne seront plus autorisées dans la zone H2230. Ces zones sont situées à l'ouest des constructions de 6 à 30 logements et à proximité du collège de Lévis. Cette modification réglementaire facilitera l'intégration et l'harmonisation des projets résidentiels dans ce secteur du Vieux-Lévis.