

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : URBA-2017-259
Direction de l'urbanisme
Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Objet : Second projet de règlement RV-2017-17-50 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (Création de cinq zones et l'agrandissement de la zone H1505 pour un projet de développement dans le prolongement du boulevard du Centre-Hospitalier, secteur Charny)
Date : Le 20 septembre 2017

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Le 14 septembre 2017, la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA) tenait une assemblée publique de consultation dans l'arrondissement des Chutes-de-la-Chaudière-Est relativement au Projet de règlement RV-2017-17-50 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (*Annexe 1 : Plan de localisation*).

Ce projet de règlement (*Annexe 2*) a pour objet :

- d'agrandir la zone résidentielle H1505 à même une partie de la zone M1503;
- de créer les zones résidentielles H1500, H1502, H1504 et H1532 et la zone multifonctionnelle M1538 à même une partie des zones M1503 et X1656, et de prévoir les usages autorisés et des normes applicables à ces usages;
- d'exiger l'aménagement d'un écran tampon en bordure de l'autoroute Jean-Lesage dans la future zone H1500;
- d'ajouter une norme spécifique applicable dans les zones H1532 et M1538 concernant les espaces de stationnement.

Trois personnes assistent à la séance. Un commentaire est exprimé à l'effet de remercier les fonctionnaires et les élus pour le bon cheminement de ce dossier.

Il est aussi mentionné qu'une correction de nature cléricale doit être apportée. L'article 2 du Projet de règlement RV-2017-17-50 est modifié par le remplacement, dans le premier paragraphe, de «H1502» par «H1500».

**Recommandation de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)
(Résolution CCUA-2017-01-30)**

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 Second projet de règlement RV-2017-17-50 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, avec changement par rapport à la résolution CV-2017-08-08 quant au :

- remplacement, dans le premier paragraphe de l'article 2, de « H1502 » par « H1500 ».

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-2017-17-50 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, et ce, avec changement par rapport au projet de règlement adopté par la résolution CV-2017-08-08. Ce second projet de règlement a pour objet :

- d'agrandir la zone résidentielle H1505 à même une partie de la zone M1503;
- de créer les zones résidentielles H1500, H1502, H1504 et H1532 et la zone multifonctionnelle M1538 à même une partie des zones M1503 et X1656, et de prévoir les usages autorisés et des normes applicables à ces usages;
- d'exiger l'aménagement d'un écran tampon en bordure de l'autoroute Jean-Lesage dans la future zone H1500;
- d'ajouter une norme spécifique applicable dans les zones H1532 et M1538 concernant les espaces de stationnement.

Liste des pièces jointes : Annexe 1 : Plan de localisation
 Annexe 2 : Projet de règlement

Préparé par : Yves Thériault, urbaniste Titre d'emploi : Gestionnaire de projets corporatifs		
Recommandé par : <i>PLH</i>		
SÉBASTIEN HUBÉ, GESTIONNAIRE DE PROJETS CORPORATIFS		
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 : <i>[Signature]</i>		Date : 2017/09/20

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale : *[Signature]* Date : 2017/09/22



Règlement RV-2017-17-50 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° l'agrandissement de la zone H1505 à même une partie de la zone M1503;
- 2° la création de la zone H1500 à même une partie des zones M1503 et X1656;
- 3° la création de la zone H1502 à même une partie de la zone M1503;
- 4° la création de la zone H1504 à même une partie de la zone M1503;
- 5° la création de la zone H1532 à même une partie de la zone M1503;
- 6° la création de la zone M1538 à même une partie des zones M1503 et X1656.

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

2. **Grille des spécifications applicable à la zone H1500**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H1500 jointe au présent règlement en annexe B.

3. **Grille des spécifications applicable à la zone H1502**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H1502 jointe au présent règlement en annexe C.

4. **Grille des spécifications applicable à la zone H1504**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H1504 jointe au présent règlement en annexe D.

5. **Grille des spécifications applicable à la zone H1532**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone H1532 jointe au présent règlement en annexe E.

6. **Grille des spécifications applicable à la zone M1538**

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la zone M1538 jointe au présent règlement en annexe F.

7. **Dispositions spécifiques applicables aux zones H1500, H1502, H1504 et H1532**

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 424.1, des articles suivants :

« 424.2 **Zones H1500**

Dans la zone H1500 :

- 1° un écran tampon continu doit être aménagé le long de l'emprise de l'autoroute Jean-Lesage sur une profondeur d'au moins 10 mètres. Cet écran doit comprendre une butte de terre ou une combinaison d'une butte de terre et d'un mur acoustique.

La butte de terre ou la combinaison d'une butte de terre et d'un mur acoustique doit avoir une hauteur minimale de 7 mètres par rapport au niveau moyen de la rue en front des terrains où est exigé l'écran.

La pente maximale d'une butte de terre ne doit pas excéder 2 :1 et son sommet doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Le mur acoustique doit avoir une masse surfacique minimale de 20 Kg/m².

L'aménagement du versant de la butte faisant face à l'autoroute Jean-Lesage doit inclure une plantation d'arbres et d'arbrisseaux. Cette plantation doit être continue et opaque. Elle doit être composée d'un arbre feuillu à grand déploiement planté à chaque 30 mètres linéaires de la butte. Elle doit également être composée d'au moins un arbre conifère par 100 mètres carrés de la superficie de ce versant et d'au moins un arbrisseau par 25 mètres carrés de cette superficie. Lors de la plantation, un arbre feuillu à grand déploiement doit avoir un diamètre minimum de 40 millimètres mesuré à un mètre du sol et un arbre conifère doit avoir une hauteur minimale de 1,8 mètre. Les espaces libres entre les arbres et les arbrisseaux doivent être recouverts de gazon ou de couvre-sols.

Les autres versants de la butte doivent être recouverts de végétation.

Aucun abattage d'arbres n'est autorisé sur l'écran tampon aménagé et tout aménagement et toute construction doivent être entretenues et remplacées par le propriétaire du terrain où est érigé l'écran, et ce, au besoin, afin de respecter les prescriptions du présent article.

À l'exception d'un mur de soutènement, aucune construction n'est autorisée à l'intérieur de l'écran tampon.

L'écran tampon peut être aménagé par phase.

- 2° une densité résidentielle nette minimale de 22 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

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

- a) la rive d'un cours d'eau;
- b) un écran tampon prescrit au présent règlement;
- c) 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) et b).

Pour une classe d'usages autre que H10, 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 %.

424.3 Zone H1502

Dans la zone H1502, 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 de la densité résidentielle nette, la superficie du terrain ou du site de l'ensemble immobilier à considérer ne comprend pas les espaces suivants :

- a) la rive d'un cours d'eau;
- b) un écran tampon prescrit au présent règlement;
- c) les espaces rendus non constructibles parce qu'ils sont isolés de la partie constructible d'un lot par un élément décrit aux sous-paragraphe a) et b).

Pour une classe d'usages autre que H10, 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 %.

424.4 Zone H1504

Dans la zone H1504, une densité résidentielle nette minimale de 22 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée. Un logement supplémentaire aménagé à même une habitation unifamiliale isolée n'est pas pris en considération dans le calcul de la densité résidentielle nette.

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

- a) la rive d'un cours d'eau;
- b) les espaces rendus non constructibles parce qu'ils sont isolés de la partie constructible d'un lot par un élément décrit au sous-paragraphe a).

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 %.

424.5 Zone H1532

Dans la zone H1532 :

- 1° l'aménagement d'un espace de stationnement doit permettre aux véhicules d'accéder au boulevard du Centre-Hospitalier en marche avant.
- 2° une densité résidentielle nette minimale de 30 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée.

Pour le calcul de la densité résidentielle nette, la superficie du terrain ou du site de l'ensemble immobilier à considérer ne comprend un écran tampon prescrit au présent règlement.».

8. Dispositions spécifiques applicables à la zone M1538

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 500, de l'article suivant :

« 500.0.1 Zone M1538

Dans la zone M1538 :

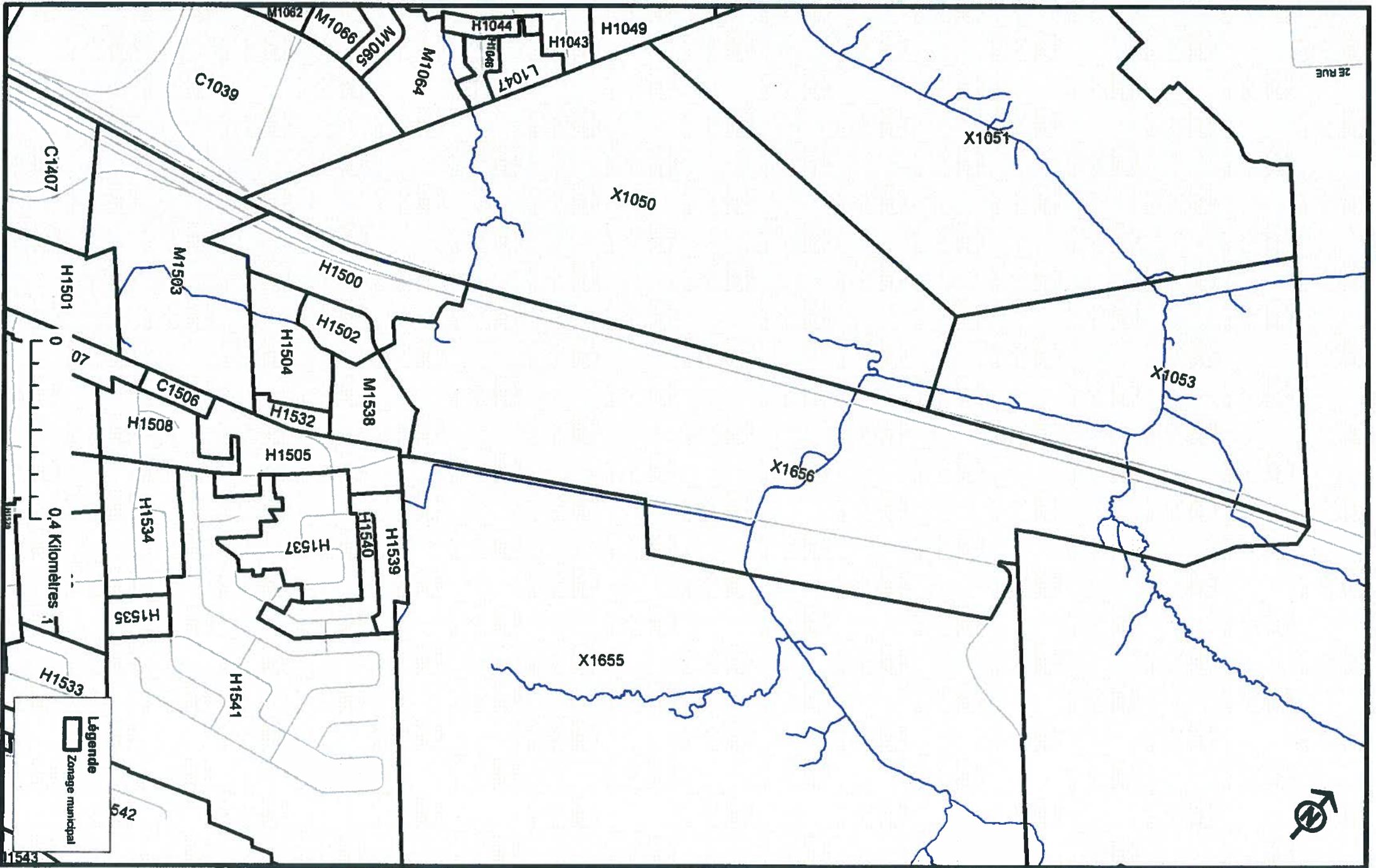
- 1° l'aménagement d'un espace de stationnement doit permettre aux véhicules d'accéder au boulevard du Centre-Hospitalier en marche avant.
- 2° une densité résidentielle nette minimale de 30 logements par hectare s'appliquant sur chaque terrain ou pour chaque ensemble immobilier doit être respectée. 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.

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

- a) la rive d'un cours d'eau;
- b) les espaces rendus non constructibles parce qu'ils sont isolés de la partie constructible d'un lot par un élément décrit au sous-paragraphe a).».

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière



ANNEXE A



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

H1502

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 (%)
H3			4			6	30	180					2		6		4		9	
H7						18	30	540					2		6		3	3	9	
H10	4	6				25	30	750					2		6		4	4	10	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé				
Note usage				



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

H1532

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 (%)
H10	4	6				25	30	750			3		4		6		4	4	15	
H10	7	12				28	35	1000			3		4		6		4	4	15	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé				
Note usage				



GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
(Annexe)

M1538

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 (%)
C1					3500	30	45	1350			3		6		6		4	4	15	
H10	7	12				28	35	1000			3		6		6		4	4	15	
H10	13					30	45	1350			3		6		6		4	4	15	
H13	13					30	45	1350			3		6		6		4	4	15	

Usage spécifiquement permis		Note terrain	Note bâtiment	Note implantation
Usage spécifiquement prohibé				
Note usage				
Note 317 : Les usages du groupe C1 doivent être situés au rez-de-chaussée d'un immeuble de classe H10 ou H13.				