



<b>1-IDENTIFICATION</b>	<b>IDENTIFIANT UNIQUE :</b>	<b>URBA-SAT-2019-144</b>
<b>DIRECTION :</b>	URBANISME	
<b>SERVICE :</b>	Aménagement du territoire	
<b>DATE :</b>	6 août 2019	
<b>OBJET :</b>	Projet de règlement RV-2019-XX-XX modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (Retrait des classes d'usages C116, H1, H4, H7, H8, H9, H11, H12 et P1 dans la zone H2569 et, dans cette même zone, modification, pour les classes d'usage H10, du nombre de logements minimal et maximal, de la densité nette minimale et de la hauteur maximale des bâtiments, rue Mozart, secteur Lévis)	

<p><b>2-ÉTAT DE LA SITUATION – CONTEXTE</b> (Y a-t-il eu des décisions antérieures? Si oui, inscrire le numéro de résolution)</p> <p>Le présent projet de règlement modifiant le Règlement RV 2011-11-23 sur le zonage et le lotissement vise à effectuer les changements suivants dans la zone H2569, laquelle est située entre les rue Berlioz et Mozart, secteur Lévis (Annexe 1 : Plan de localisation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>retirer les classes d'usages C116 (Administration gouvernementale au niveau local), H1 (Habitation Unifamiliale isolée), H4 (Habitation Bifamiliale isolée), H7 (Habitation Trifamiliale isolée), H8 (Habitation Trifamiliale jumelée), H9 (Habitation Trifamiliale en rangée), H11 (Habitation Multifamiliale jumelée), H12 (Habitation Multifamiliale en rangée) ainsi que le groupe d'usages P1 (Service communautaire de proximité) ;</li> </ul> <p>Après la modification réglementaire envisagée, seules les classes d'usages suivantes seront autorisées dans la zone H2569 : H10 (Habitation Multifamiliale isolée de 7 à 12 logements), H10 (Habitation Multifamiliale isolée de 13 à 32 logements) et H10 (Habitation Multifamiliale isolée de 4 à 6 logements).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>fixer la densité nette minimale à 25 log/ha et la hauteur maximale du bâtiment principal à 15 m. pour toutes les classes d'usages autorisées ;</li> <li>augmenter le nombre maximal et minimal de logements ou de chambres autorisés pour deux des classes d'usages H10 autorisées ;</li> </ul> <p>La zone H2569 couvre principalement les lots 5 845 445 et 5 845 253 du cadastre du Québec, lesquels appartiennent au requérant, ainsi que les lots 5 254 656, 5 254 657 et 5 845 728 du cadastre du Québec appartenant à la ville de Lévis et sur lesquels se situe un bassin de rétention. Actuellement, la zone H2569 autorise plusieurs classes d'usages de type Habitation (unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale de 4 à 24 logements), une classe d'usages concernant l'administration gouvernementale et un groupe d'usages concernant les services communautaires.</p> <p>Le projet à l'origine de la présente demande de modification au Règlement RV 2011-11-23 sur le zonage et le lotissement vise l'implantation, sous la forme d'un ensemble immobilier, de deux immeubles de 24 logements et deux immeubles de 32 logements. Selon le plan d'aménagement préliminaire, un stationnement souterrain relierait l'ensemble de ces bâtiments. Dans ce contexte, seuls les classes d'usages H10 ci-dessus mentionnées doivent continuer à être conservées dans la zone H2569.</p> <p>Selon le Schéma d'aménagement et de développement (SAD), la zone visée est située à l'intérieur d'une aire d'affectation « CONSOLIDATION URBAINE ». Également, la zone se situe à l'intérieur du corridor d'influence (moins de 400 m) du boulevard Étienne-Dallaire qui est identifié comme étant un « axe structurant de type 2 ». Le projet de développement soumis en lien avec la demande de modification réglementaire est conforme aux orientations du SAD en matière de densification puisque ce dernier propose une densité nette de ±87 logements par hectare.</p>
---

Le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement sera donc modifié afin de permettre uniquement, dans la zone H2569, les classes d'usages H10 (Habitation Multifamiliale isolée de 7 à 12 logements), H10 (Habitation Multifamiliale isolée de 13 à 32 logements) et H10 (Habitation Multifamiliale isolée de 4 à 6 logements) (Annexe 2 : Projet de règlement).

**Recommandation de la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement (CCUA)**  
(Résolution CCUA 2019-00-88)

Lors de la séance du 9 juillet 2019, les membres de la Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement ont recommandé, 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, tel qu'il est annexé à la présente fiche de prise de décision.

**2.1-ORIENTATION PROPOSÉE** (Quelle est la décision souhaitée?)

Il est proposé d'adopter le Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement tel qu'annexé à la présente fiche de prise de décision.

**3-ANALYSE DES ALTERNATIVES** (Avantages/inconvénients/impacts)

N/A

**4-ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION**

Annexe 4 (Procédure de modification réglementaire)

**5-ÉCHÉANCIER DU PROCESSUS DÉCISIONNEL** (Justifier la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

N/A

**6-FINANCEMENT** (Coûts/revenus/impacts budgétaires 2019-2020-2021)

Conformément au règlement RV-2016-16-00 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Description	Coûts/revenus	Impacts 2019	Impacts 2020	Impacts 2021
N/A				
<b>Financement déjà autorisé par</b>				
Budget de fonctionnement	Disponibilités budgétaires ?	Oui <input type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/>	Poste budgétaire :	
Règlement d'emprunt spécifique	RV-	Extra ctb :	Poste budgétaire :	
Règlement « Omnibus »	RV-	Extra ctb :	Résolution CE-	
Autre (spécifier)		Extra ctb :	Résolution CV-	
Numéro de projet PTI :		Projet subventionné ?	Oui <input type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/>	
Compensation requise ?	Oui <input type="checkbox"/> ou N/A <input type="checkbox"/>	Si projet subventionné, préciser le titre du programme et %		
Titre du programme :				%

**6.1-FINANCEMENT – SECTION RÉSERVÉE AUX FINANCES** (ne rien inscrire dans cette section)

**MONTANT DES COÛTS ARRONDI :**

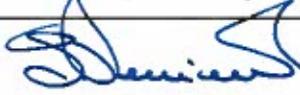
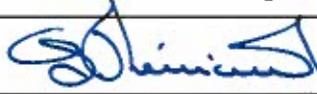
**INFORMATION PTI :**

<b>MONTANT DES COÛTS ARRONDI :</b>	
<b>INFORMATION PTI :</b>	
<b>Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée</b>	
<b>Montant à financer</b>	<b>Source de financement proposée</b>
<b>Commentaires :</b>	

<b>7-PERSONNES CONSULTÉES</b>			
Nom de la personne	Champ de compétence	Position (en accord?)	Date (jj/mm/aa)
Amélie Cadieux-Cardin, Direction des affaires juridiques	En validation avec le volet juridique afférent au projet de règlement, à son objet et à sa procédure de modification règlementaire	Oui <input checked="" type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> <small>(si non, expliquer)</small>	17/07/2019
M Noël Pelletier, conseiller en gestion de projets, BP	En validation avec le projet de développement immobilier	Oui <input checked="" type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> <small>(si non, expliquer)</small>	08/07/2019
M. Pierre-Luc Therrien, chef du Service des permis et inspection, DU	En validation avec le volet permis et inspection	Oui <input checked="" type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> <small>(si non, expliquer)</small>	26/06/2019
<b>Explication :</b>			

<b>8-RECOMMANDATION (énoncé)</b>
<p>La Direction de l'urbanisme recommande 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 fiche de prise de décision (Annexe 2 : Projet de règlement).</p> <p>Ce projet de règlement a pour objet, dans la zone H2569 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de supprimer certaines classes d'usages et un groupe d'usages ainsi que les spécifications afférentes à ceux-ci ;</li> <li>• de modifier, pour certaines des classes d'usages autorisées, le nombre minimal et maximal de logements ;</li> <li>• d'ajouter, pour toutes les classes d'usages autorisées, des normes applicables relativement à la hauteur du bâtiment principal et à la densité.</li> </ul>

<b>9-LISTE DES PIÈCES JOINTES</b>
URBA-SAT-2019-144 Annexe 1 - Plan de localisation
URBA-SAT-2019-144 Annexe 2 - Projet de règlement
URBA-SAT-2019-144 Annexe 3 - Plan des zones concernées et contiguës
URBA-SAT-2019-144 Annexe 4 - Procédure de modification règlementaire

10-APPROBATIONS/SIGNATURES		
Préparé par (nom complet) :	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Sylvain Dionne, urbaniste	Conseiller en urbanisme	06/08//2019
Signature :		
Nom du responsable d'activité budgétaire	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Yves Thériault, urbaniste	Chef du Service de l'aménagement du territoire	06/08/19
Signature :		
Recommandé par :	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Yves Thériault, urbaniste	Chef du Service de l'aménagement du territoire	06/08/19.
Signature :		
Nom du directeur/directrice :	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Dominic Deslauriers	Directeur par intérim	07-08-2019
Signature :		

SIGNATURE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	DATE (jj/mm/aa)
 Dominic Deslauriers, directeur général adjoint	07-08-2019





1024 DE 002-WET 3 0,30 0,10 0,10 0,10

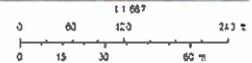
12 jan 2019

10 07 03

Légende

- Centre de rue projeté
- Zonage Municipal
- Crochet
- Fleche
- Fleche matrice
- Lot
- Unite Evaluation
- Bail

### Zone H2569





Conseil de la Ville

---

**Projet de règlement RV-2019-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. Grille des spécifications applicable à la zone H2569**

La grille des spécifications applicable à la zone H2569, annexée au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est remplacée par la grille des spécifications jointe au présent règlement en annexe A.

Adopté le

\_\_\_\_\_  
Gilles Lehouillier, maire

\_\_\_\_\_  
Anne Bernier, assistante-greffière

**ENTRÉE EN VIGUEUR LE**



**GRILLE DES SPÉCIFICATIONS  
(Annexe)**

URBA-SAT-2019-144  
Annexe A de l'Annexe 2

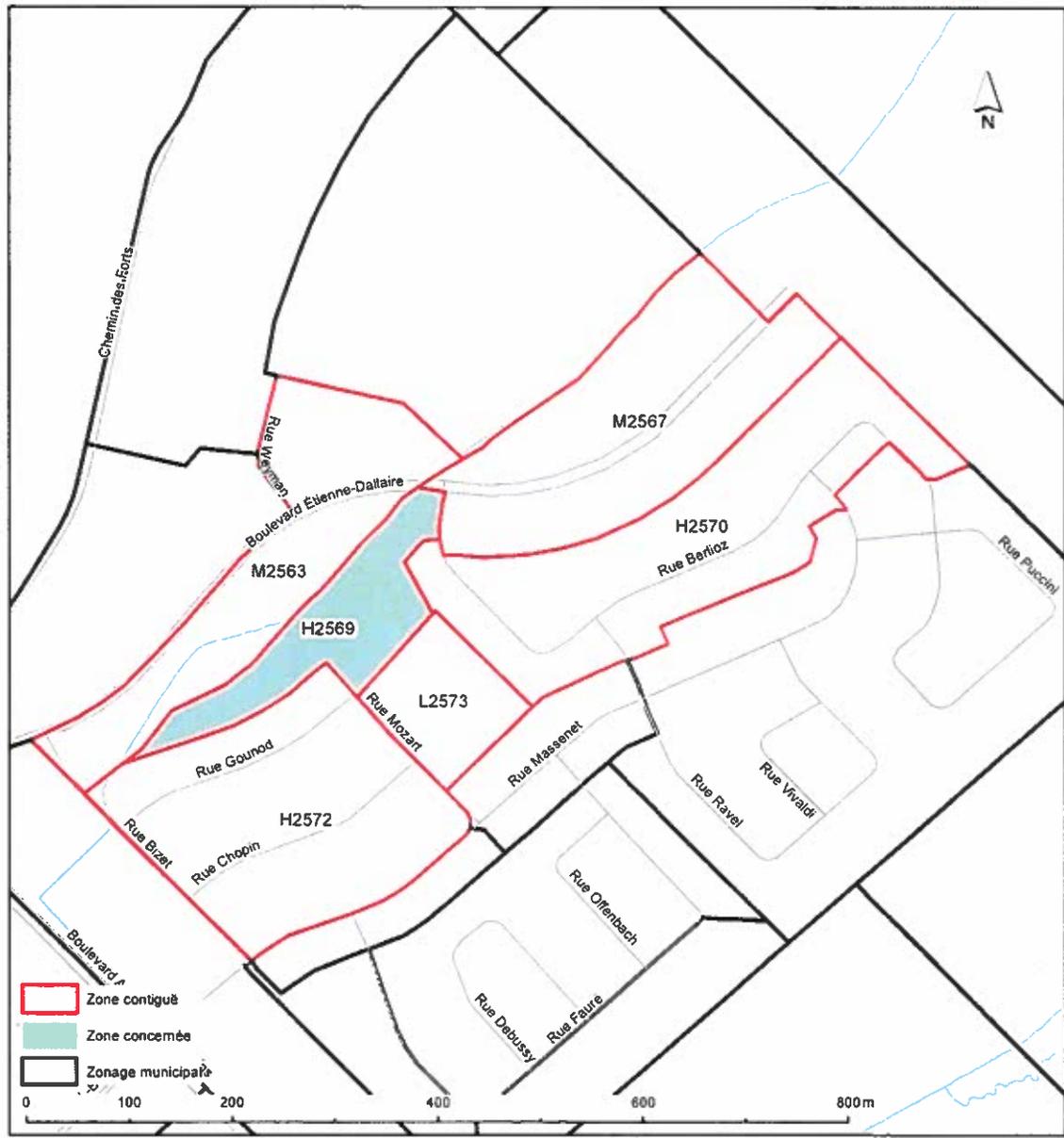
Modifiée par:

RV-2019-XX-XX				

**H2569**

Usage principal						Terrain desservi				Densité			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	Sup. MIN de plancher (m <sup>2</sup> )	Sup. MAX de plancher (m <sup>2</sup> )	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m <sup>2</sup> )	Sup. MAX (m <sup>2</sup> )	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN (%)	Sup. occup. au sol MIN (m <sup>2</sup> )	Sup. occup. au sol MAX (m <sup>2</sup> )	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 MAX (%)
H10	4	6				20	30	750		25					2		4	15	6		4	4	5	
H10	7	12				25	30	750		25					2		4	15	6		4	4	5	
H10	13	32				30	40	1200		25					2		4	15	6		4	4	5	
<b>Usage spécifiquement permis</b>						<b>Note terrain</b>				<b>Note densité</b>			<b>Note bâtiment</b>				<b>Note implantation</b>							
<b>Usage spécifiquement prohibé</b>																	<b>Stationnement étagé ou souterrain</b>							
<b>Note usage</b>																								
<b>Note générale</b>																								

Zones concernées et contiguës



## **Procédure de modification réglementaire**

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

- Avis de motion et dépôt du projet de règlement
- 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 : H2569