



1-IDENTIFICATION		IDENTIFIANT UNIQUE :	URBA-SAT-2020-066
DIRECTION :	URBANISME		
SERVICE :	Aménagement du territoire		
DATE :	16 juin 2020		
OBJET :	Projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (création des zones H1753, H1759 et M1755 à même une partie des zones A1652, H1640 et H1641, la suppression des zones H1640 et H1641 et l'agrandissement de la zone H1646, rue de la Prairie, secteur Saint-Jean-Chrysostome)		

2-ÉTAT DE LA SITUATION – CONTEXTE (Y a-t-il eu des décisions antérieures? Si oui, inscrire le numéro de résolution)

Le présent projet de règlement modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement vise la création des zones H1753, H1759 et M1755 à même une partie des zones A1652, H1640 et H1641, la suppression des zones H1640 et H1641 et l'agrandissement de la zone H1646, situées au sud de la rue de la Prairie, secteur Saint-Jean-Chrysostome (Annexe 1 : Plan de localisation).

L'objectif de la présente modification règlementaire est d'actualiser les normes d'urbanisme applicables en lien avec la planification du secteur. Réalisée dans le cadre d'un projet de développement immobilier, la présente modification vise donc à raffiner le découpage des zones pour encadrer la réalisation du développement de ce secteur. Ce redécoupage est rendu nécessaire, notamment à la suite de la reconfiguration projetée de l'intersection de la rue de la Prairie et de la rue des Fines-Herbes. En effet, le tracé de certaines rues sera modifié afin d'obtenir une meilleure connexion entre la rue de la Prairie et le futur axe structurant de type 2 en provenance de l'est tel que prévu au Règlement RV-2015-15-04 sur le schéma d'aménagement et de développement (SAD). Cette reconfiguration donnera donc à ce secteur une localisation stratégique.

Le concept d'aménagement a donc été révisé afin notamment d'augmenter la densité et de permettre la venue de commerces de proximité. Une gradation de la densité résidentielle et des hauteurs maximales des bâtiments autorisées a été prévue de manière à minimiser les impacts sur les milieux bâtis existants. Les nouveaux bâtiments seront isolés des propriétés à l'est par un cours d'eau et ses bandes riveraines formant un écran tampon naturel d'une largeur d'environ 20 mètres. Cette modification permettra donc la réalisation d'un projet bonifié permettant une intégration par rapport au secteur résidentiel adjacent ainsi qu'une meilleure fluidité de la circulation à long terme (Annexe 2 : Concept d'aménagement préliminaire).

Ainsi, les zones H1640 et H1641 permettant actuellement plusieurs usages résidentiels (habitations unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales de 4 à 6 logements) seront remplacées par trois zones permettant des habitations multifamiliales allant de 6 à 48 unités. Également, l'une de ces zones permettra des usages commerciaux. La zone H1646 sera agrandie afin de tenir compte de la future configuration de la rue de la Prairie. Pour sa part, la limite ouest de la zone A1652 sera modifiée afin que cette limite coïncide avec celle de la zone agricole permanente établie par la décision 193475 de la Commission de la protection du territoire agricole (CPTAQ). Les nouvelles zones comprendront des normes spécifiques exigeant une proportion minimale des terrains à être gazonnés ou conservés sous couverture végétale compte tenu de la nature des sols.

En vertu du Schéma d'aménagement et de développement (SAD), le site est localisé à l'intérieur d'une affectation « Consolidation urbaine » et identifié à l'intérieur d'une zone dite « prioritaire » de développement. Cette affectation permet, entre autres, les commerces de détail et service ainsi que l'habitation. Le développement de ce site permettra notamment l'amorce vers l'ouest de l'axe structurant de type 2 identifié au SAD.

Le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement sera donc modifié par la création des zones H1753, M1755 et H1759 à même une partie des zones A1652, H1640 et H1641, la suppression des zones H1640 et H1641, l'agrandissement de la zone H1646 et l'ajout de normes spécifiques à ces zones.

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

(Résolution CCUA 2020-00-43)

Lors de la séance 27 avril 2020, 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 (Annexe 3 : Projet de règlement).

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'il est annexé à la présente fiche de prise de décision.

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

Le refus de modifier le règlement de zonage maintiendra le statu quo.

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 2020-2021-2022)

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 2020	Impacts 2021	Impacts 2022
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Financement déjà autorisé par				
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 :****Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée****Montant à financer****Source de financement proposée****Commentaires :****7-PERSONNES CONSULTÉES**

Nom de la personne	Champ de compétence	Position (en accord?)	Date (jj/mm/aa)
Direction des affaires juridiques et du secrétariat corporatif (DAJSC)	En validation avec le volet juridique afférent au projet de règlement, à son objet et à sa procédure de modification réglementaire	Oui <input type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> (si non, expliquer)	15-06-2020
M. Raymond Robillard, conseiller en aménagement du territoire Service des permis et inspection, DU	En validation avec le volet permis et inspection	Oui <input type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> (si non, expliquer)	16-06-2020

Explication :**8-RECOMMANDATION (énoncé)**

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 3 : Projet de règlement).

Ce projet de règlement a pour objet :

- d'agrandir la zone H1646 à même une partie de la zone H1640;
- de créer les zones H1753 et M1755 à même une partie des zones A1652, H1640 et H1641;
- de créer la zone H1759 à même une partie des zones H1640 et H1641;
- de supprimer les zones H1640 et H1641;
- de permettre, dans la zone H1753, la classe d'usage *H10 Habitation Multifamiliale isolée de 6 à 12 logements* et de prévoir les normes applicables à cette classe d'usage;
- de permettre, dans la zone M1755, la classe d'usage *H10 Habitation Multifamiliale isolée de 12 à 24 logements*, le groupe d'usages *C1 Commerce et service sensible au transport en commun*, la classe d'usages *C400 Poste d'essence ou station de service* et le groupe d'usages *C9 Commerce et service avec besoin mixte en transport* et de prévoir les normes applicables à ces usages;
- de permettre, dans la zone H1759, la classe d'usage *H10 Habitation Multifamiliale isolée de 12 à 48 logements* et de prévoir les normes applicables à cette classe d'usage;

- dans les zones H1753, M1755 et H1759, d'exiger qu'au moins 50 % de la superficie du terrain soit sous couverture végétale.

De décréter que le processus décisionnel et la procédure référendaire, à l'égard de ce projet de règlement, sont maintenus, conformément à l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux daté du 7 mai 2020.

9-LISTE DES PIÈCES JOINTES

URBA-SAT-2020-066 Annexe 1 - Plan de localisation

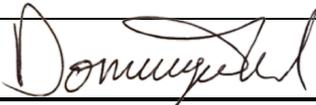
URBA-SAT-2020-066 Annexe 2 - Concept d'aménagement préliminaire

URBA-SAT-2020-066 Annexe 3 - Projet de règlement

URBA-SAT-2020-066 Annexe 4 - Plan des zones concernées et contiguës

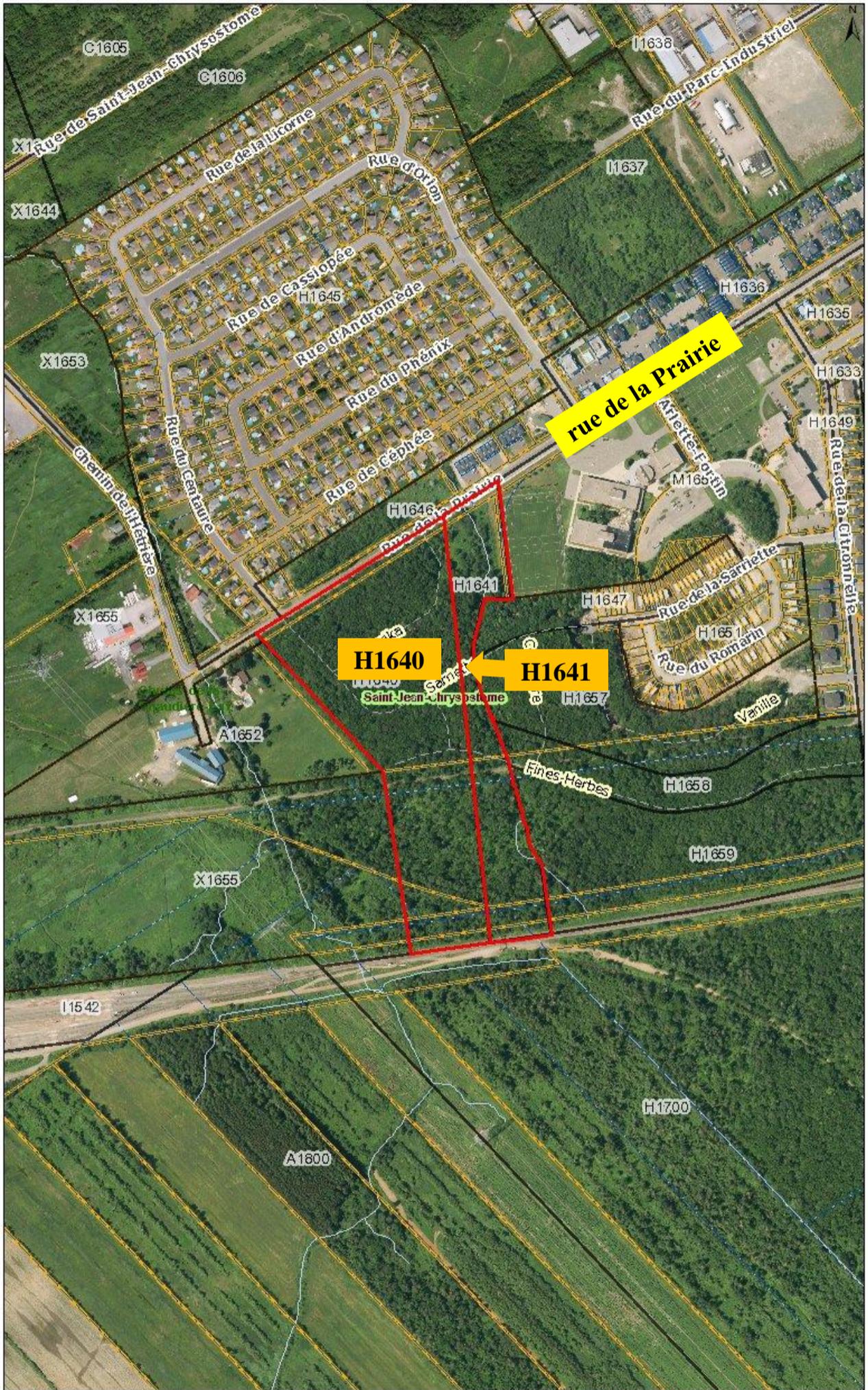
URBA-SAT-2020-066 Annexe 5 - Procédure de modification règlementaire

10-APPROBATIONS/SIGNATURES

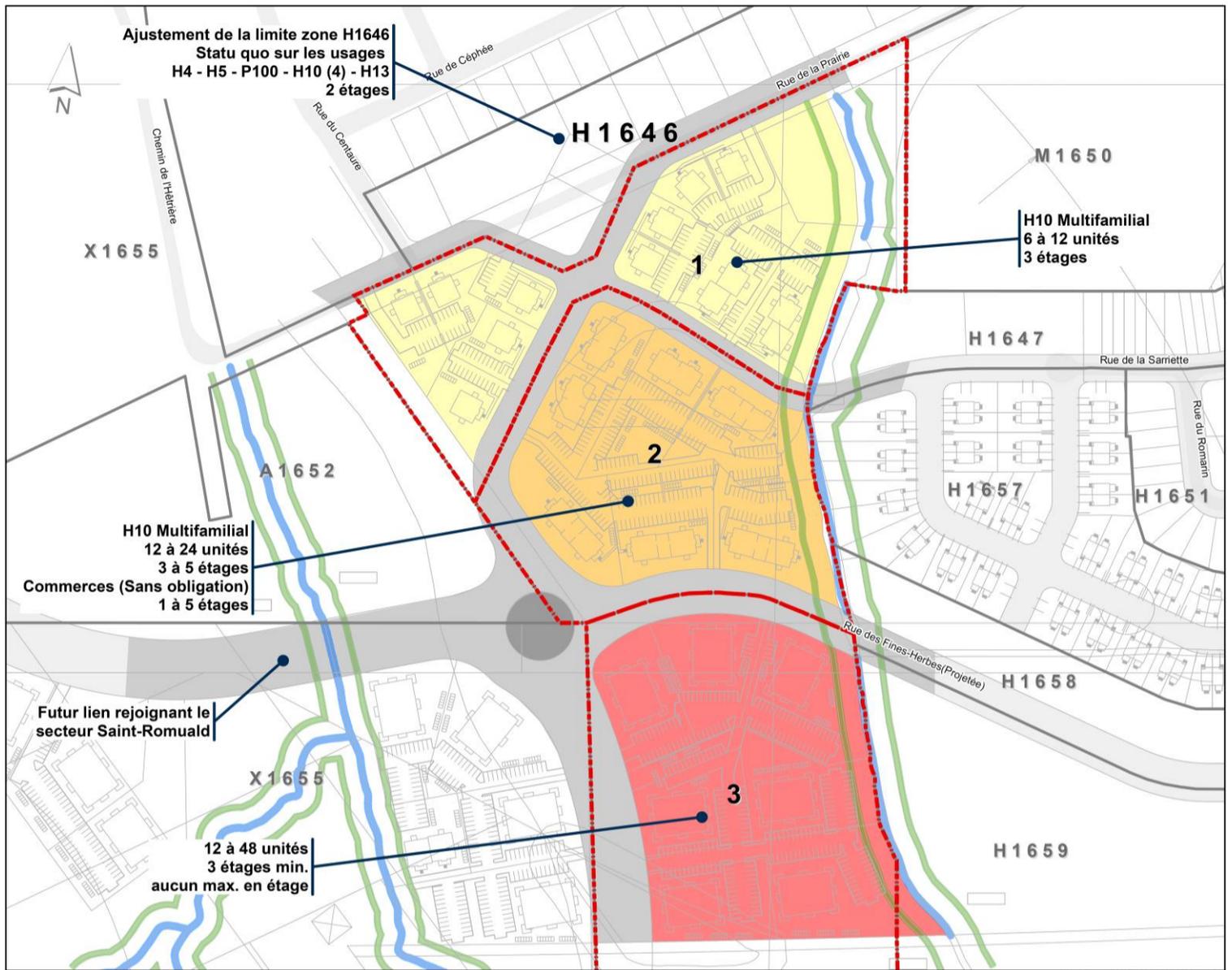
Préparé par (nom complet) :	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Daniel Hubert, urbaniste	Conseiller en urbanisme	16/06/2020
Signature :		
Nom du responsable d'activité budgétaire	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Yves Thériault, urbaniste	Chef du Service de l'aménagement du territoire	16-06-2020
Signature :		
Recommandé par :	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Yves Thériault, urbaniste	Chef du Service de l'aménagement du territoire	16-06-2020
Signature :		
Nom du directeur :	Titre d'emploi	Date (jj/mm/aa)
Dominique Lord	Directeur	17-06-2020
Signature :		

SIGNATURE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE	DATE (jj/mm/aa)
 Dominic Deslauriers, directeur général adjoint	24-06-2020

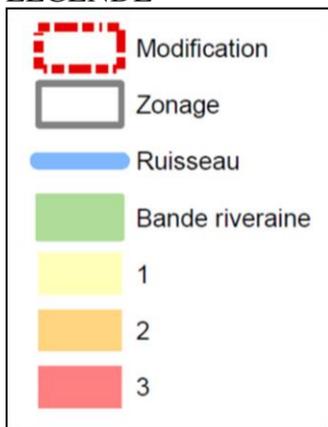
PLAN DE LOCALISATION



CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE



LÉGENDE



**Conseil de la Ville**

Règlement RV-2020-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 :

- 1° l'agrandissement de la zone H1646 à même une partie de la zone H1640;
- 2° la création de la zone H1753 à même une partie des zones H1640, H1641 et A1652;
- 3° la création de la zone M1755 à même une partie des zones H1640, H1641 et A1652;
- 4° la création de la zone H1759 à même une partie des zones H1640 et H1641;
- 5° la suppression des H1640 et H1641.

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

2. Grilles des spécifications applicables aux zones H1640 et H1641

Ce règlement est modifié par la suppression des grilles de spécifications applicables aux zones H1640 et H1641.

3. Grilles des spécifications applicables à la zone H1753

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicables à la zone H1753, jointe au présent règlement en annexe B.

4. Grilles des spécifications applicables à la zone M1755

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicables à la zone M1755 jointe au présent règlement en annexe C.

5. Grilles des spécifications applicables à la zone H1759

Ce règlement est modifié par l'ajout de la grille des spécifications applicables à la zone H1759 jointe au présent règlement en annexe D.

6. Dispositions spécifiques applicables aux zones H1753, M1755 et H1759

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 426.6, des suivants :

« 426.7 **Zone H1753**

Dans la zone H1753, au moins 50 % de la superficie totale d'un terrain doit être sous couverture végétale.

426.8 **Zone M1755**

Dans la zone M1755, au moins 50 % de la superficie totale d'un terrain doit être sous couverture végétale.

426.9 **Zone H1759**

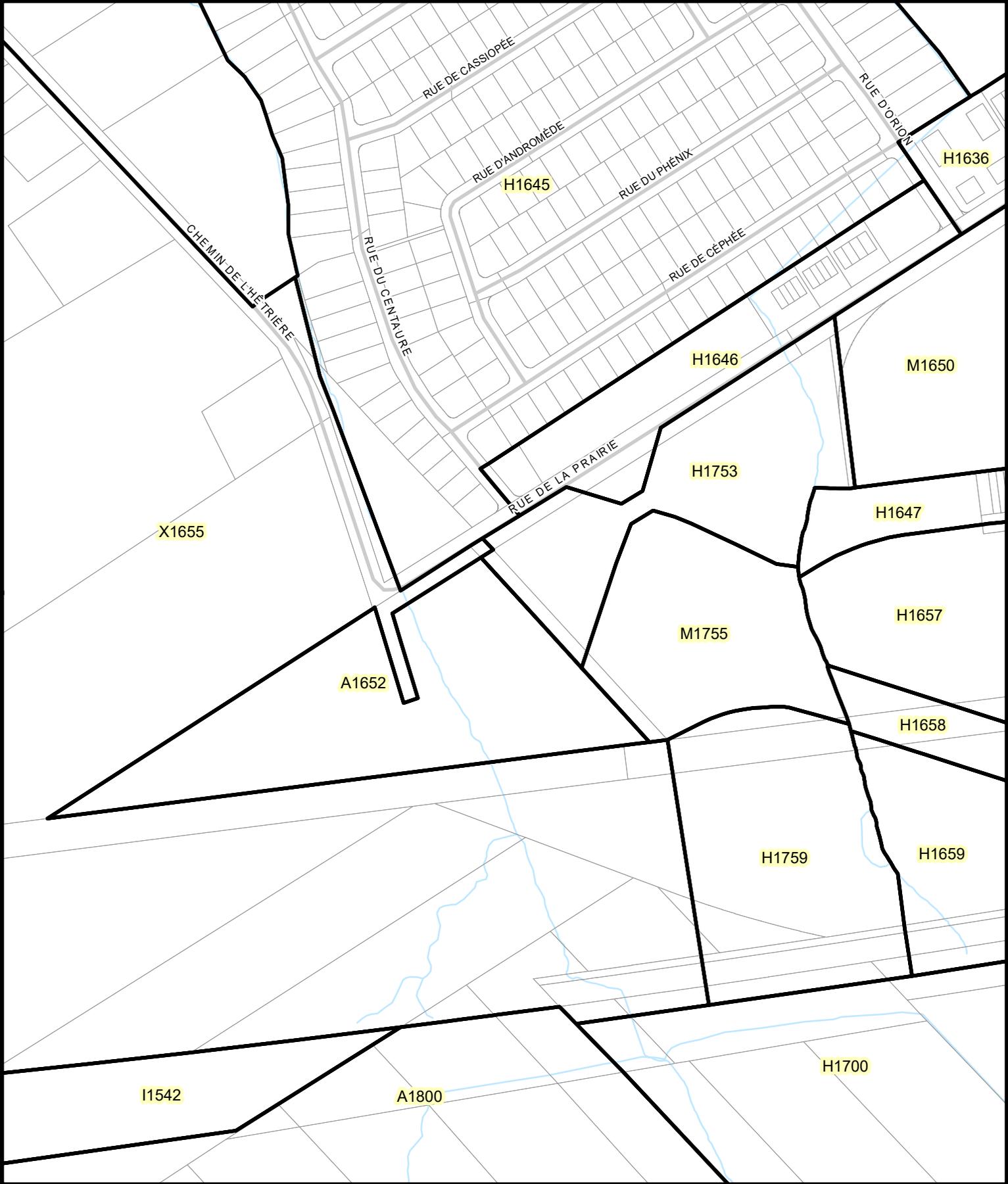
Dans la zone H1759, au moins 50 % de la superficie totale d'un terrain doit être sous couverture végétale. »

Adopté le

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE



Modifiée par:

RV-2020-XX-XX				

H1753

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 ²)	Sup. MAX de plancher (m ²)	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m ²)	Sup. MAX (m ²)	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN (%)	Sup occup. au sol MIN (m ²)	Sup 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 MAX (m)	Marge recul arrière MIN (m)	Marge recul arrière MAX (m)
H10	6	12				25	30	1000		25					3		3		6		4	4	8	
Usage spécifiquement permis						Note terrain				Note densité			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																								
Note usage																								

Note générale

Modifiée par:

RV-2020-XX-XX				

M1755

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 (m²)	Sup. MAX de plancher (m²)	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m²)	Sup. MAX (m²)	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN (%)	Sup occup. au sol MIN (m²)	Sup 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 (%)
H10	12	24				30	40	1200		25	N341				3		5		6		4	4	8	
C1				250	1999	30	40	1200					250				5		6		4	4	8	
C9				250	1999	30	40	1200					250				5		6		4	4	8	
C400				250	1999	30	40	1200					250				5		6		4	4	8	
Usage spécifiquement permis						Note terrain				Note densité Note 341: Une densité résidentielle nette maximale d'au plus 149 logements à l'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 ne comprend pas un écran tampon prescrit au présent règlement.			Note bâtiment						Note implantation					
Usage spécifiquement prohibé																								
Note usage																								

Note générale

Modifiée par:

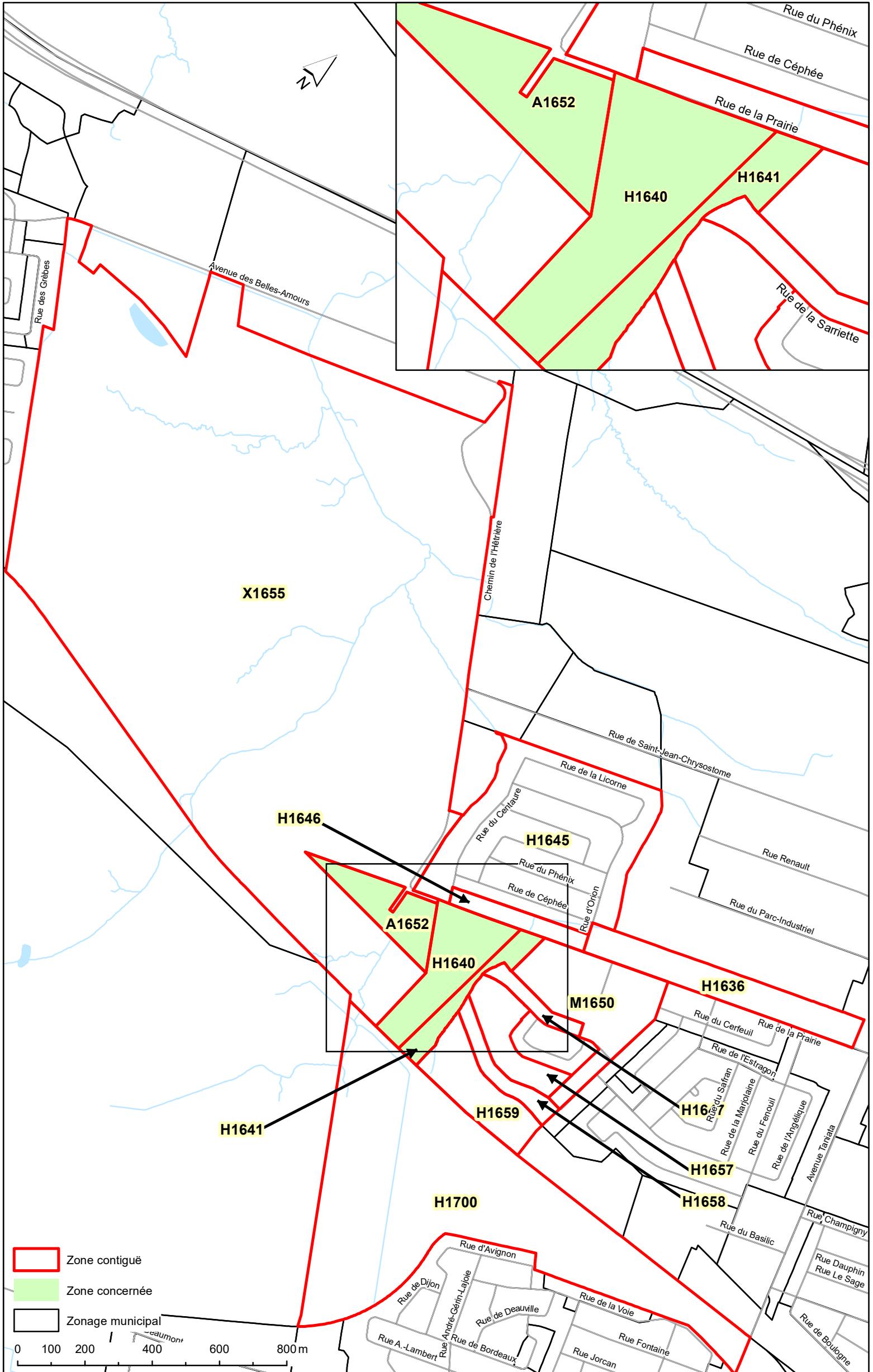
RV-2020-XX-XX				

H1759

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 ²)	Sup. MAX de plancher (m ²)	Largeur MIN (m)	Profond. MIN (m)	Sup. MIN (m ²)	Sup. MAX (m ²)	Densité nette MIN (log/ha)	Densité nette MAX (log/ha)	COS MIN (%)	Sup occup. au sol MIN (m ²)	Sup 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	12	48				30	40	1200		25	N341				3					6		Note 401	Note 401	Note 402	
Usage spécifiquement permis						Note terrain				Note densité Note 341:Une densité résidentielle nette maximale d'au plus 149 logements à l'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 ne comprend pas un écran tampon prescrit au présent règlement.			Note bâtiment						Note implantation Note 401 : La marge de recul latérale minimale est de 4 mètres et de 30 mètres par rapport à l'emprise d'une voie ferrée. Note 402 : La marge de recul arrière minimale est de 8 mètres et de 30 mètres par rapport à l'emprise d'une voie ferrée.						
Usage spécifiquement prohibé																									
Note usage																									

Note générale

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 consultation¹
- Assemblée publique de consultation dans l'arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Est
- 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 : H1640, H1641 et A1652

¹ Vu l'arrêté ministériel numéro 2020-033 du 7 mai 2020 et si la consultation doit être tenue alors que la déclaration d'état d'urgence sanitaire aura toujours effet, le conseil devra décider s'il désire tenir une consultation écrite selon ce que prévoit cet arrêté.