

1-IDENTIFICATION		IDENTIFIANT UNIQUE :	URBA-SAT-2024-029
DIRECTION :	URBANISME ET BUREAU DE PROJETS		
SERVICE :	Aménagement du territoire		
DATE :	11 mars 2024		
OBJET :	Projet de règlement RV-2024-XX-XX modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement (ajout des usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative » dans la zone M2556, boulevard Guillaume-Couture, secteur Lévis)		

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 à spécifiquement permettre les usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative » inclus dans la classe d'usages multiples « P201 – Service social ou de soins (centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, centre de réadaptation, centre jeunesse, centre de santé et de services sociaux (CSSS), orphelinat) », et ce, pour la zone M2556 située sur le boulevard Guillaume-Couture dans le secteur de Lévis (Annexe 1 : Plan de localisation).

Le requérant, par sa demande de modification réglementaire, souhaite relocaliser un de ses locataires qui opère déjà un Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) sur le territoire de la ville de Lévis. L'objectif de cette démarche est de construire, sur un nouveau site, un CHSLD de manière à offrir des installations plus modernes et plus adaptées à la clientèle. Le site retenu est localisé au 6300, boulevard Guillaume-Couture et est actuellement occupé par un édifice à bureaux et une aire de stationnement. Le projet prévoit donc de relotir le terrain de cet immeuble afin d'implanter l'usage souhaité à même une portion du terrain existant (Annexe 2 : Plan projet d'implantation et visuel du projet).

L'édifice à bureaux existant a désormais un besoin limité en stationnement en lien avec l'avènement du télétravail. Ainsi, la démarche permettra de réduire la minéralisation du site et de limiter les îlots de chaleur. Dans ce contexte, le projet de règlement prévoit, pour les usages souhaités, une réduction des exigences en matière de stationnement et de largeur minimale de la façade du bâtiment principal.

En vertu du Schéma d'aménagement et de développement (SAD), la zone M2556 est localisée à l'intérieur d'une affectation de type « Pôle structurant ». Les usages de la catégorie « Éducation, culture et santé » sont compatibles avec cette affectation. Le projet de règlement proposé permet notamment de répondre à l'intention énoncée au SAD de créer, pour ce type d'affectation, des milieux de vie présentant une mixité d'usages. Il s'agit d'un projet sous forme de redéveloppement et de consolidation d'espaces déjà urbanisés allant dans le sens des intentions du SAD.

Le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement sera donc modifié afin de spécifiquement permettre les usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative » aux usages autorisés à la grille des spécifications de la zone M2556 et d'y prévoir les spécifications afférentes.

Il sera également modifié par l'ajout d'une disposition spécifique à la zone M2556 et à ces nouveaux usages afin de prévoir des dispositions en lien avec le stationnement et la largeur minimale de la façade du bâtiment principal (Annexe 3 : Projet de règlement).

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

(Résolution CCUA-2024-00-26)

Lors de la séance du 26 février 2024, les membres 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-DÉCISION RECHERCHÉE

Il est proposé d'adopter le Projet de règlement RV-2024-XX-XX 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).

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

Avis de motion et adoption du projet de règlement

Le conseil de la Ville peut donner un avis de motion et adopter le présent projet de règlement. L'adoption du projet de règlement permettra notamment de tenir l'assemblée publique de consultation et de poursuivre les prochaines étapes de la procédure de modification règlementaire.

Refuser la demande de modification

Le comité exécutif peut refuser la présente demande de modification au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement en indiquant les principaux motifs. Une résolution en ce sens de la part du comité exécutif mettrait fin à la procédure de modification règlementaire.

Considérant l'analyse effectuée de la demande, la Direction de l'urbanisme et du bureau de projets recommande d'adopter le projet de règlement annexé.

4-ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

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

Procédure de modification règlementaire

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 consultation écrite et une assemblée publique de consultation;
- Consultation écrite et assemblée publique de consultation dans l'arrondissement de Desjardins;
- Adoption du règlement;
- Avis public concernant l'examen de la conformité au schéma;
- Avis public d'entrée en vigueur.

Zone concernée : M2556

6-FINANCEMENT (Coûts/revenus/impacts budgétaires 2024-2025-2026-2027-2028-2029)

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 2024	Impacts 2025	Impacts 2026
N/A		N/A	N/A	N/A
		Impacts 2027	Impacts 2028	Impacts 2029
		N/A	N/A	N/A
Financement déjà autorisé par				
Budget de fonctionnement	Disponibilités budgétaires ?	<input type="checkbox"/> Oui ou <input type="checkbox"/> Non	Sous-projet :	
Règlement d'emprunt spécifique	RV-		Sous-projet :	
Règlement « Omnibus »	RV-		Sous-projet :	
Autre (spécifier)			Sous-projet :	
Numéro de projet PQI :		Projet subventionné ?	<input type="checkbox"/> Oui ou <input type="checkbox"/> Non	
Compensation requise ?	<input type="checkbox"/> Oui ou <input type="checkbox"/> Non applicable	Si projet subventionné, préciser le titre du programme et %		
Titre du programme :				%
Information additionnelle				
Réfection d'infrastructure existante	<input type="checkbox"/> Oui ou <input type="checkbox"/> Non			%
Nouvelle infrastructure	<input type="checkbox"/> Oui ou <input type="checkbox"/> Non			%
		Prénom Nom	Titre d'emploi	
Responsable du sous-projet si différent du responsable d'activité budgétaire				
Approbateur U4 additionnel si différent du responsable du sous-projet				

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

MONTANT DES COÛTS ARRONDI :

INFORMATION PQI :

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée

Montant à financer

Source de financement proposée

Commentaires :

7-PERSONNES CONSULTÉES (Vous devez obtenir les approbations des personnes consultées AVANT de soumettre votre FPD)			
Nom de la personne	Champ de compétence	Position (en accord?)	Date (jj/mm/aa)
M ^e Maxime Chabot, avocat, conseiller juridique, 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 checked="" type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> (si non, expliquer)	07/03/2024
M. Pierre-Luc Therrien, chef du Service des permis et inspection, DU	En validation avec le volet application réglementaire	Oui <input checked="" type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> (si non, expliquer)	11/03/2024
M. Noël Pelletier, chargé de projets, Bureau de projets, DU	En validation avec le projet proposé	Oui <input checked="" type="checkbox"/> ou Non <input type="checkbox"/> (si non, expliquer)	06/03/2024
Explication :			

8-RECOMMANDATION (énoncé)
<p>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 fiche de prise de décision (Annexe 3 : Projet de règlement).</p> <p>Ce projet de règlement a pour objet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ spécifiquement permettre les usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative » inclus dans la classe d'usages multiples « P201 – Service social ou de soins (centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, centre de réadaptation, centre jeunesse, centre de santé et de services sociaux (CSSS), orphelinat) » dans la grille des spécifications de la zone M2556, et d'y prévoir les spécifications afférentes à ces usages; ➤ d'ajouter une disposition spécifique applicable à la zone M2556 afin de prévoir des dispositions en lien avec le stationnement et la largeur minimale de la façade du bâtiment principal pour les usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative ». <p>Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de décréter que l'assemblée publique de consultation soit accompagnée d'une consultation écrite sous la responsabilité de la commission consultative d'urbanisme et d'aménagement, laquelle consultation écrite prend fin la journée précédant la tenue de l'assemblée publique.</p>

9-LISTE DES PIÈCES JOINTES	Confidentiel
URBA-SAT-2024-029 - ANNEXE 1 - Plan de localisation	<input type="checkbox"/> Oui ou <input checked="" type="checkbox"/> Non
URBA-SAT-2024-029 - ANNEXE 2 - Plan projet d'implantation et visuel du projet	<input type="checkbox"/> Oui ou <input checked="" type="checkbox"/> Non
URBA-SAT-2024-029 - ANNEXE 3 - Projet de règlement et son annexe A	<input type="checkbox"/> Oui ou <input checked="" type="checkbox"/> Non
URBA-SAT-2024-029 - ANNEXE 4 - Plan de la zone concernée et des zones contiguës	<input type="checkbox"/> Oui ou <input checked="" type="checkbox"/> Non

10-IDENTIFICATION DES PRÉPARATEURS		
	Prénom Nom	Titre d'emploi
Préparée par :	Hugo Perreault-Demers, urbaniste	Conseiller en urbanisme
Responsable d'activité budgétaire :		
Recommandée par :	Yves Thériault, urbaniste	Chef du Service de l'aménagement du territoire

11-APPROBATIONS REQUISES (Veuillez soumettre cette fiche de prise de décision en format PDF)			
Directeur/Directrice <small>(et/ou propriétaire de la Chaîne de valeur)</small>	Patrick Hamelin	Déléguée à : <small>(si requis)</small>	
DG/DGA	Dominic Deslauriers		

LORSQUE CETTE FPD EST APPROUVÉE PAR LE DIRECTEUR/LA DIRECTRICE ET PAR LA DIRECTION GÉNÉRALE, LE RAPPORT DES APPROBATIONS EST JOINT À LA FICHE

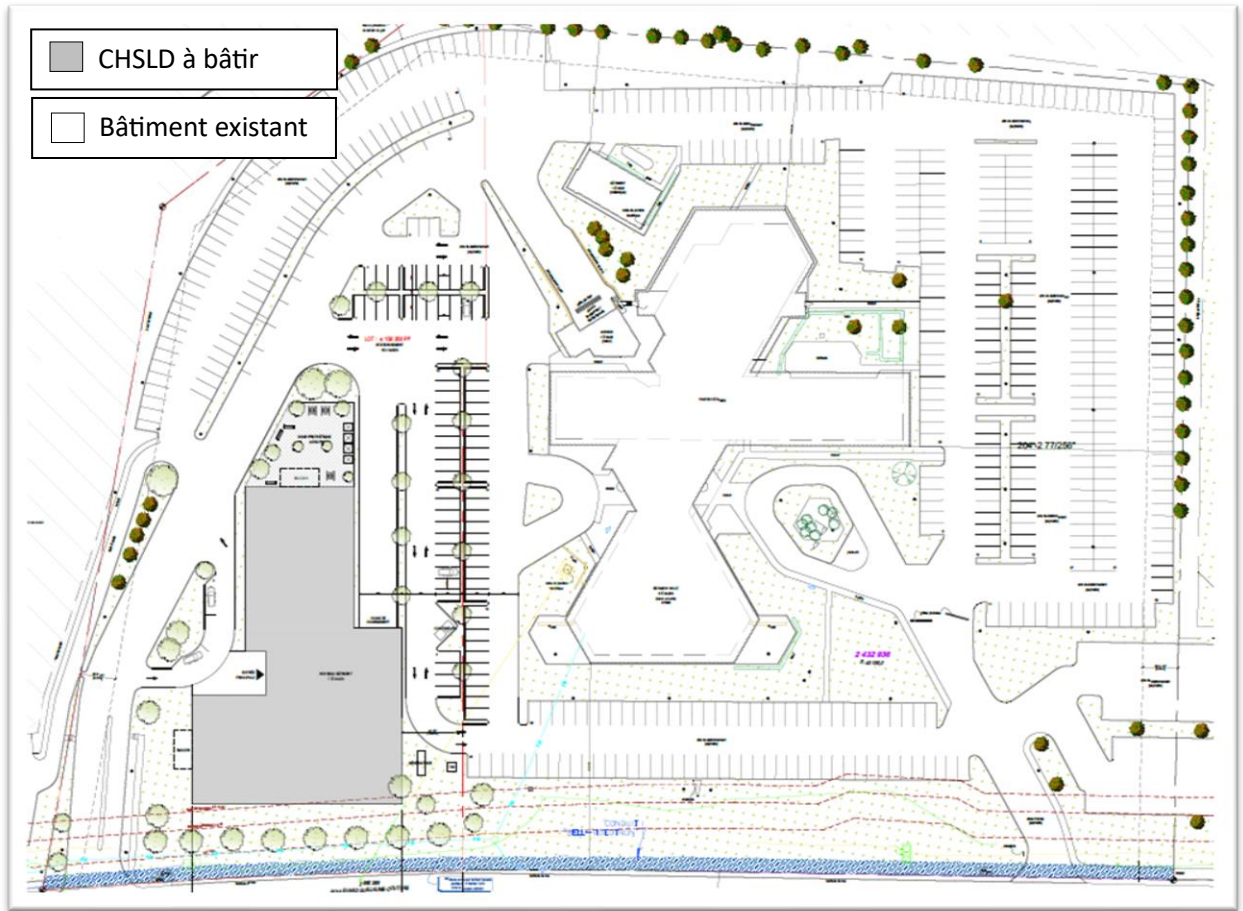


Ville de Lévis

Plan de localisation



PLAN PROJET D'IMPLANTATION ET VISUEL DU PROJET





Conseil de la Ville

**Projet de règlement RV-2024-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 M2556

La grille des spécifications applicable à la zone M2556, annexée au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement, est modifiée par :

- 1° l'ajout dans la colonne Usage autorisé des mots « Note 400 », ainsi que des spécifications afférentes à ces usages;
- 2° l'ajout dans la case Usage spécifiquement permis, des mots « Note 400 : P201 spécifiquement pour les usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative » ».

Le tout tel qu'indiqué à l'annexe A du présent règlement.

2. Disposition spécifique à la zone M2556

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 526.7, du suivant :

« 526.7.1 **Zone M2556**

Dans la zone M2556, les dispositions suivantes s'appliquent pour un usage centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés ou maison alternative :

- a) le nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé est de 1 case pour 120 m² de superficie de plancher;
- b) les exigences en matière de stationnement étagé ou souterrain prévues dans la grille de spécifications de la zone ne s'appliquent pas;
- c) la largeur minimale de la façade du bâtiment principal est de 45 % de la largeur du terrain.

Adopté le

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE

Modifiée par:

RV-2024-XX-XX				

M2556

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 (%)	
Note 400				2800		30	60	1800				60	1000		4					6	10	8	8	8	

Usage spécifiquement permis
Note 400 : P201 spécifiquement pour les usages « centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), maison des aînés et maison alternative »

Note terrain

Note densité

Note bâtiment

Note implantation

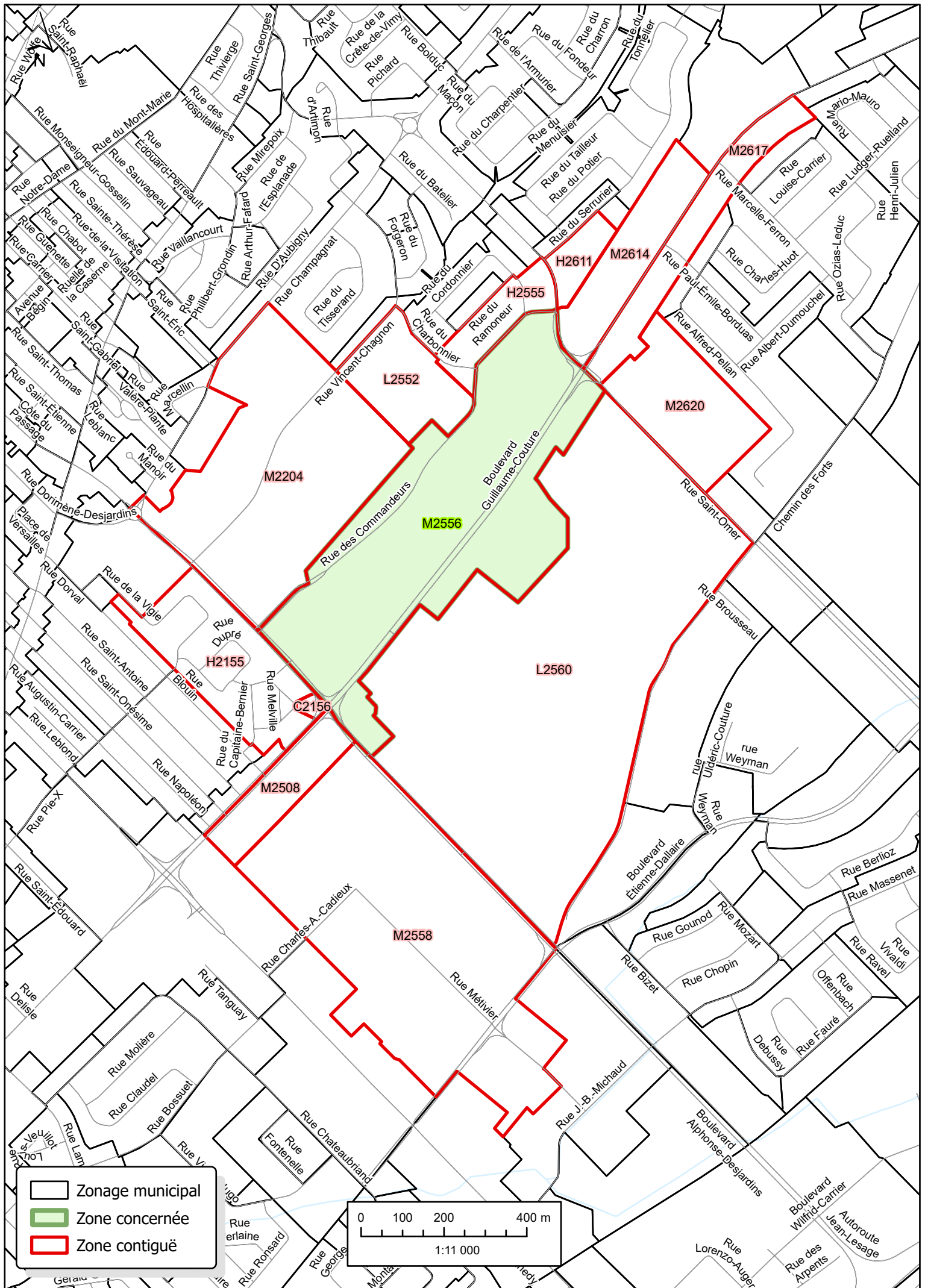
Usage spécifiquement prohibé

Stationnement étagé ou souterrain

Note usage

Note générale

Plan de la zone concernée et des zones contiguës



URBA-SAT-2024-029

Date	Nom	Niveau	Statut
3/12/2024 9:30 AM	Perreault-Demers Hugo	Expéditeur	Transmis
3/12/2024 9:35 AM	Thériault Yves	Recommandation de la fiche	Approuvé
3/12/2024 10:24 AM	Hamelin Patrick	Direction	Approuvé
3/14/2024 7:08 AM	Deslauriers Dominic	Direction générale	Approuvé