



Ville de
Lévis

Assemblée publique de consultation sur le Projet de règlement RV-2018-18-56 modifiant le Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement afin d'en assurer la conformité au schéma d'aménagement et de développement révisé

Commission consultative d'urbanisme et d'aménagement

Le 8 novembre 2018

Mise en contexte

- 2012: Entrée en vigueur du PMAD;
- 2015: Présentation de la stratégie de développement résidentiel, commercial et industriel;
- 2015: Consultation publique sur la modification schéma d'aménagement intégrant cette stratégie;
- 2016: Entrée en vigueur de la modification au schéma;
- 2017: Entrée en vigueur d'une partie des modifications nécessaires à la réglementation d'urbanisme afin de tenir compte de la modification au schéma d'aménagement;
- 2018: Consultation publique sur une seconde partie des modifications nécessaires à la réglementation d'urbanisme afin de de tenir compte de la modification au schéma d'aménagement.

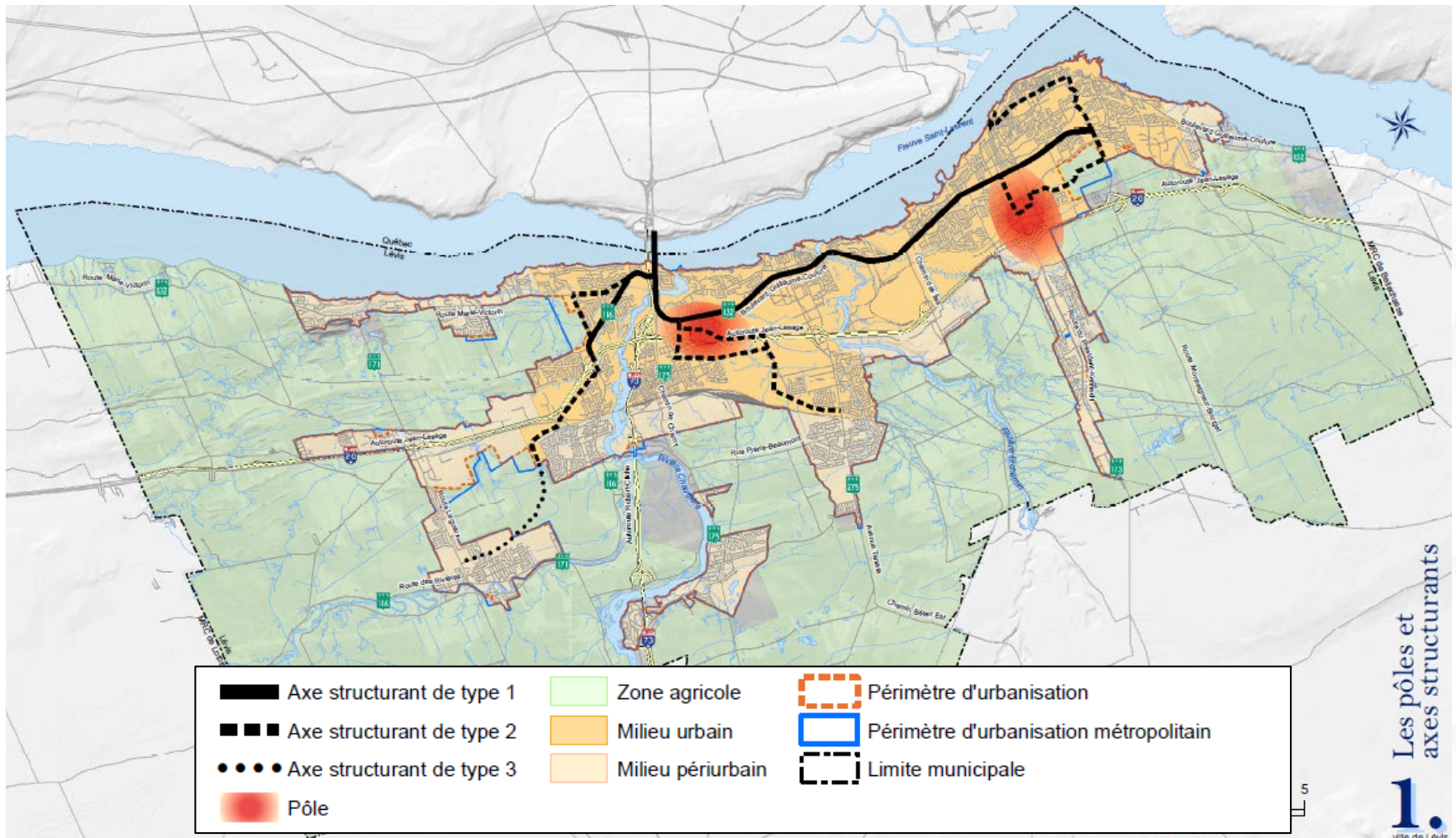
Concevoir dès maintenant le Lévis de demain

- Orientations qui reflètent celles de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ);
 - La CMQ a adopté un Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) en 2012.
- Adaptées pour refléter l'identité de Lévis :
 - Une ville dynamique, innovante où la qualité de vie est au cœur des préoccupations.
- Changements dans la vision gouvernant la planification urbaine :
 - Consolidation du milieu urbain et optimisation de l'utilisation du territoire;
 - Structuration de l'urbanisation favorisant une mobilité plus durable.

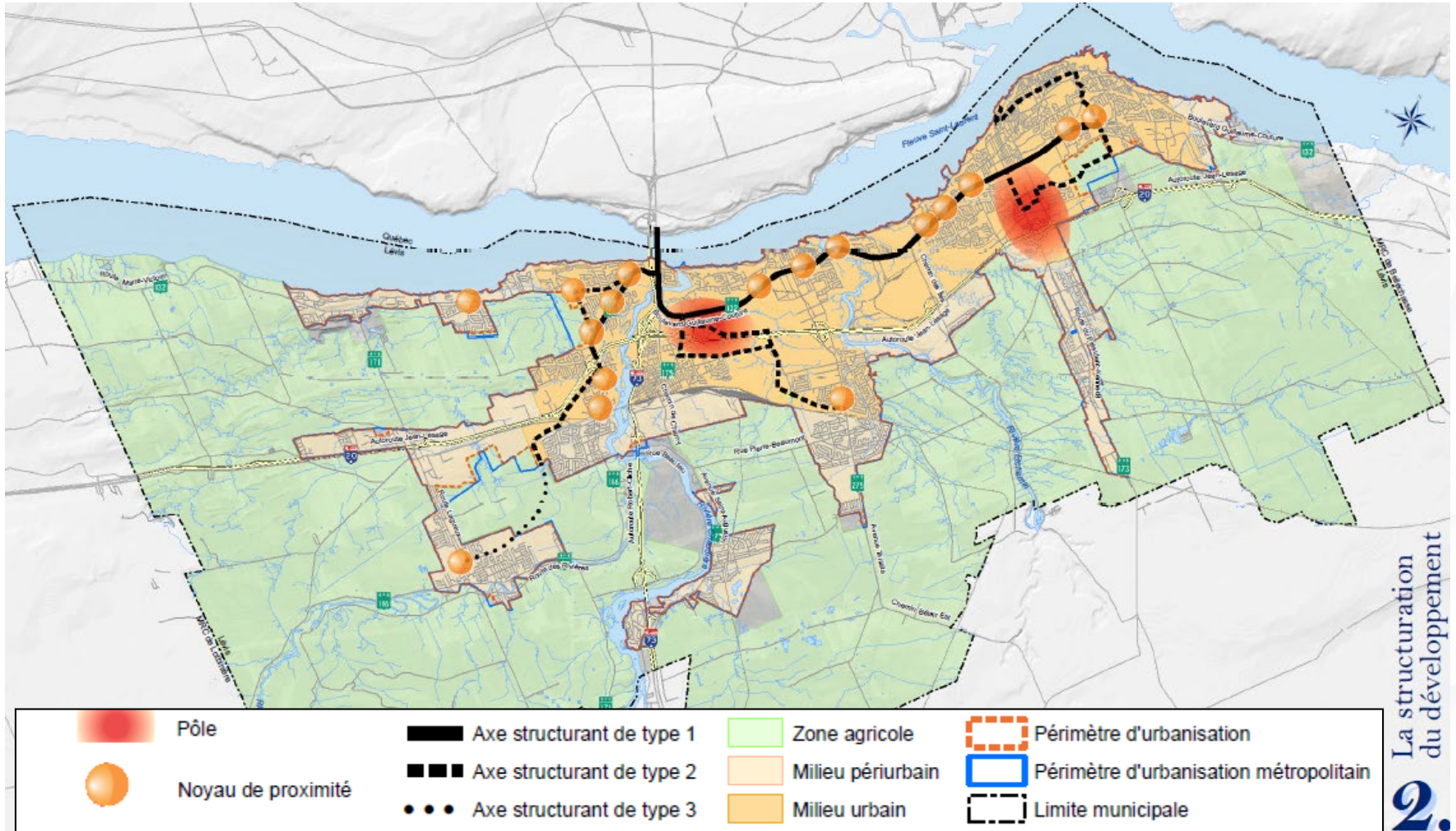
Le schéma d'aménagement : une vision intégrée du développement

- Modifications importantes afin d'intégrer, au schéma d'aménagement, les orientations du PMAD et refléter la vision de la Ville;
 - Cette modification au schéma a été complétée en 2016.
- Vision intégrée du développement tenant compte notamment des équipements et services municipaux;
- Nouvelle approche en matière de planification du territoire;
 - Structuration de l'urbanisation articulée autour de la mobilité durable;
 - Volonté d'offrir une diversité d'options de transport, de type d'habitation et de milieux de vie à la population.

Le schéma d'aménagement – Les pôles et axes structurants



Le schéma d'aménagement – La structuration du développement



Le règlement de concordance : une obligation municipale

- Les orientations du schéma d'aménagement doivent pouvoir se concrétiser sur le territoire;
- Une Ville doit donc adopter un règlement visant à intégrer, à l'intérieur de sa réglementation d'urbanisme, les modifications intervenues dans un schéma d'aménagement;
 - C'est ce qu'on appelle un règlement de concordance.
- Pour ce faire, uniquement les modifications effectuées au schéma d'aménagement peuvent être intégrées dans le règlement de concordance;
- Le projet de règlement permettra une transformation du paysage urbain en fonction des orientations qui se trouvent au schéma d'aménagement;
 - Cette transformation se concrétisera sur le long terme.

Le Projet de règlement RV-2018-18-56 modifiant le règlement sur le zonage et le lotissement

Modifications effectuées au règlement

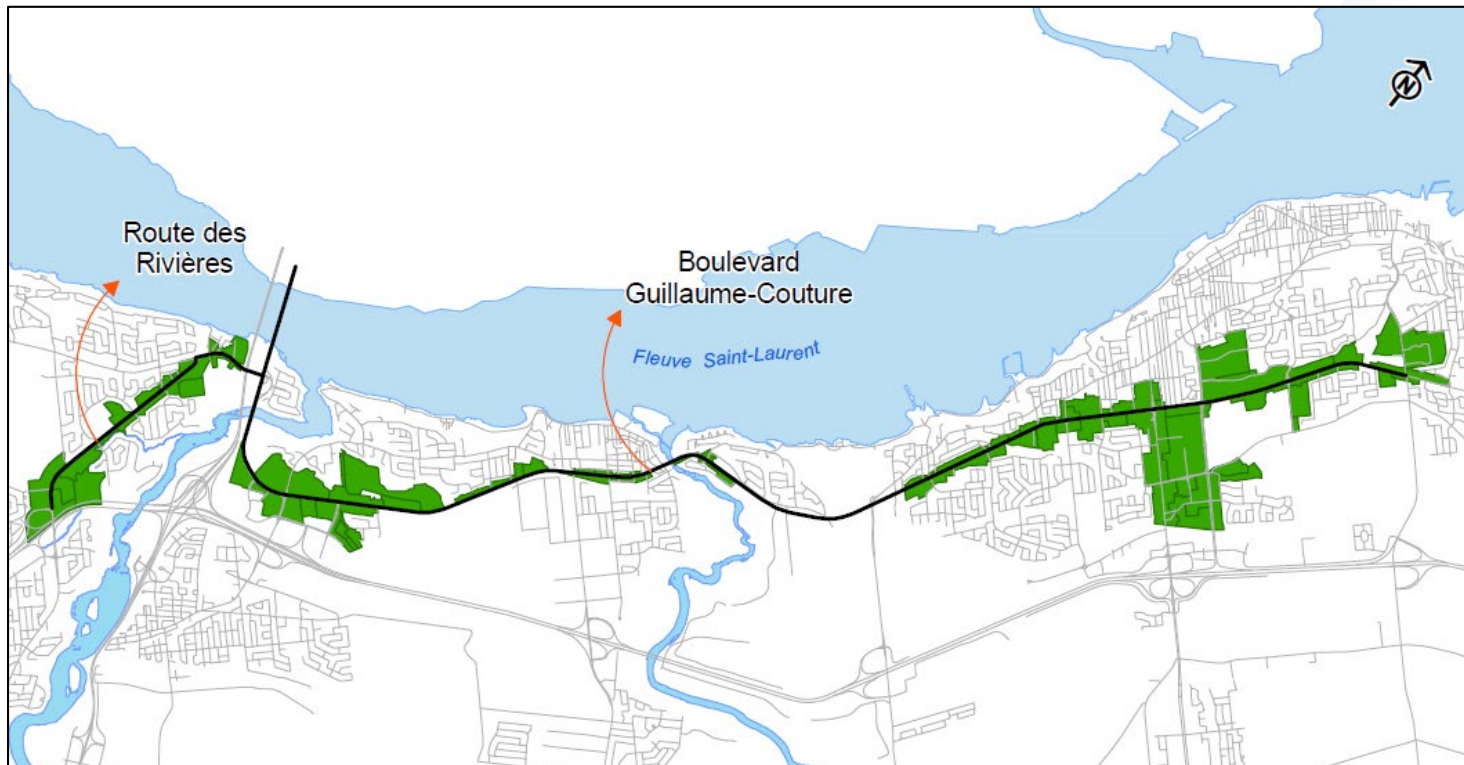
- Contenu du projet de règlement de concordance :
 - Vastes modifications afin de respecter les nouvelles orientations du schéma d'aménagement;
 - Un bon nombre des modifications effectuées n'ont pas ou peu de conséquences pour les propriétaires et citoyens habitant ces zones;
 - Modifications structurantes sur certains tronçons du boulevard Guillaume-Couture et de la route des Rivières (axe structurant de type 1);
 - Résultat de la vision dont s'est dotée la Ville.

Modifications effectuées dans le corridor d'influence du boulevard Guillaume-Couture et de la route des Rivières

Corridor d'influence du boulevard Guillaume-Couture et de la route des Rivières

➤ Orientations:

- Utilisation optimale du territoire et densification;
- Bonification du cadre bâti;
- Mixité des usages.



Route des Rivières



Avant



Après

Boulevard Guillaume-Couture, pôle Chaudière



Boulevard Guillaume-Couture, pôle Desjardins



Avant

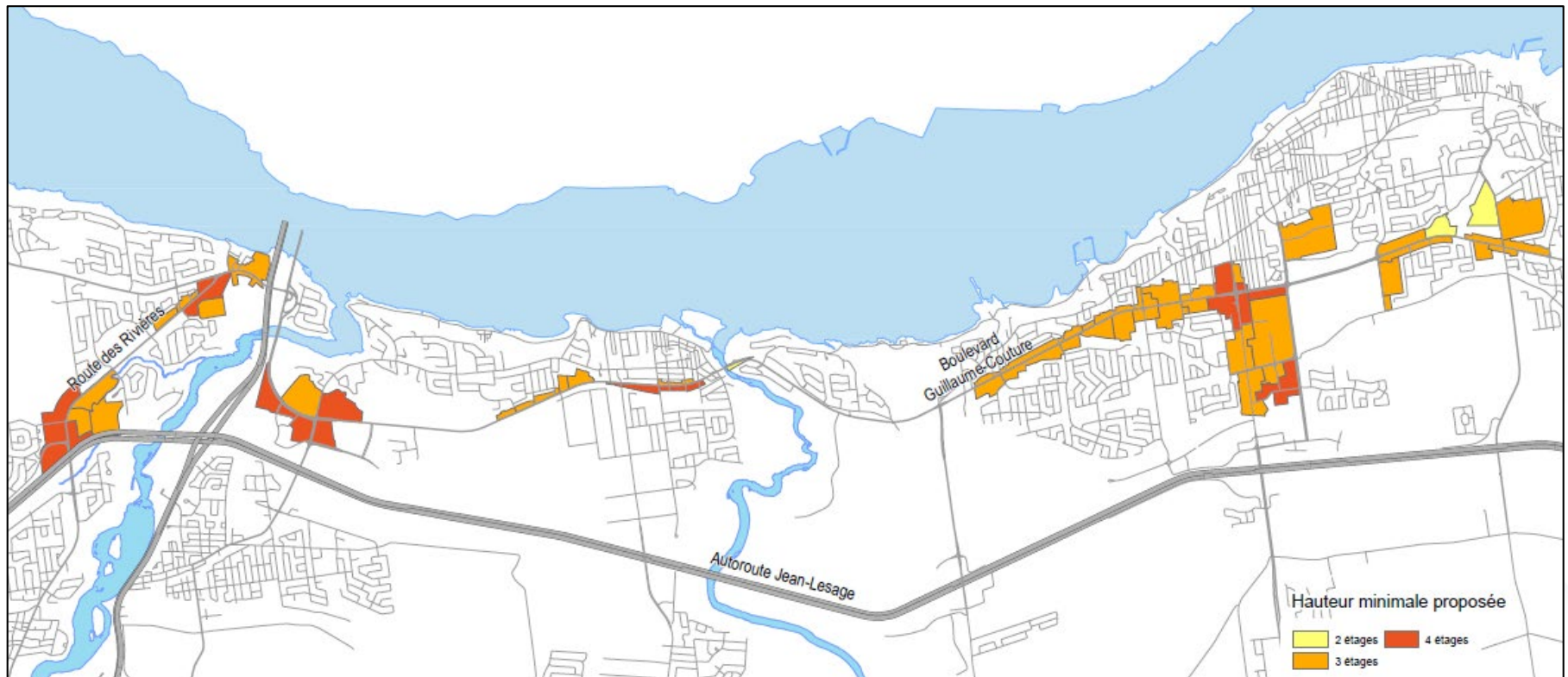


Après

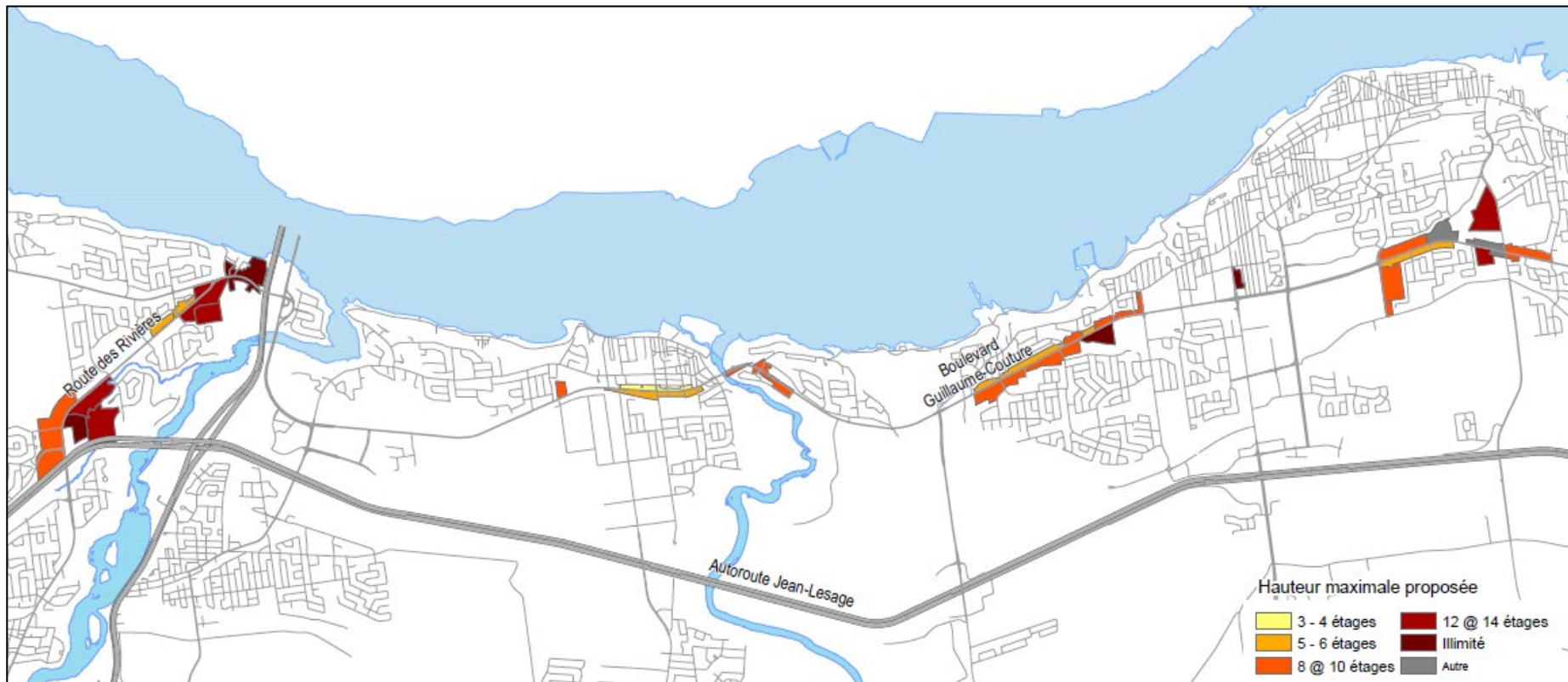
Orientation : Utilisation optimale du territoire

- Modifications du gabarit des bâtiments :
 - Retrait des usages résidentiels de faibles densités (ex. maison unifamiliale) et des usages commerciaux ayant des besoins en entreposage extérieur;
 - Révision des marges de recul minimales arrière;
 - Révision des constructions accessoires autorisées.
- Ajustement des hauteurs minimales et maximales autorisées.

Hauteurs minimales modifiées

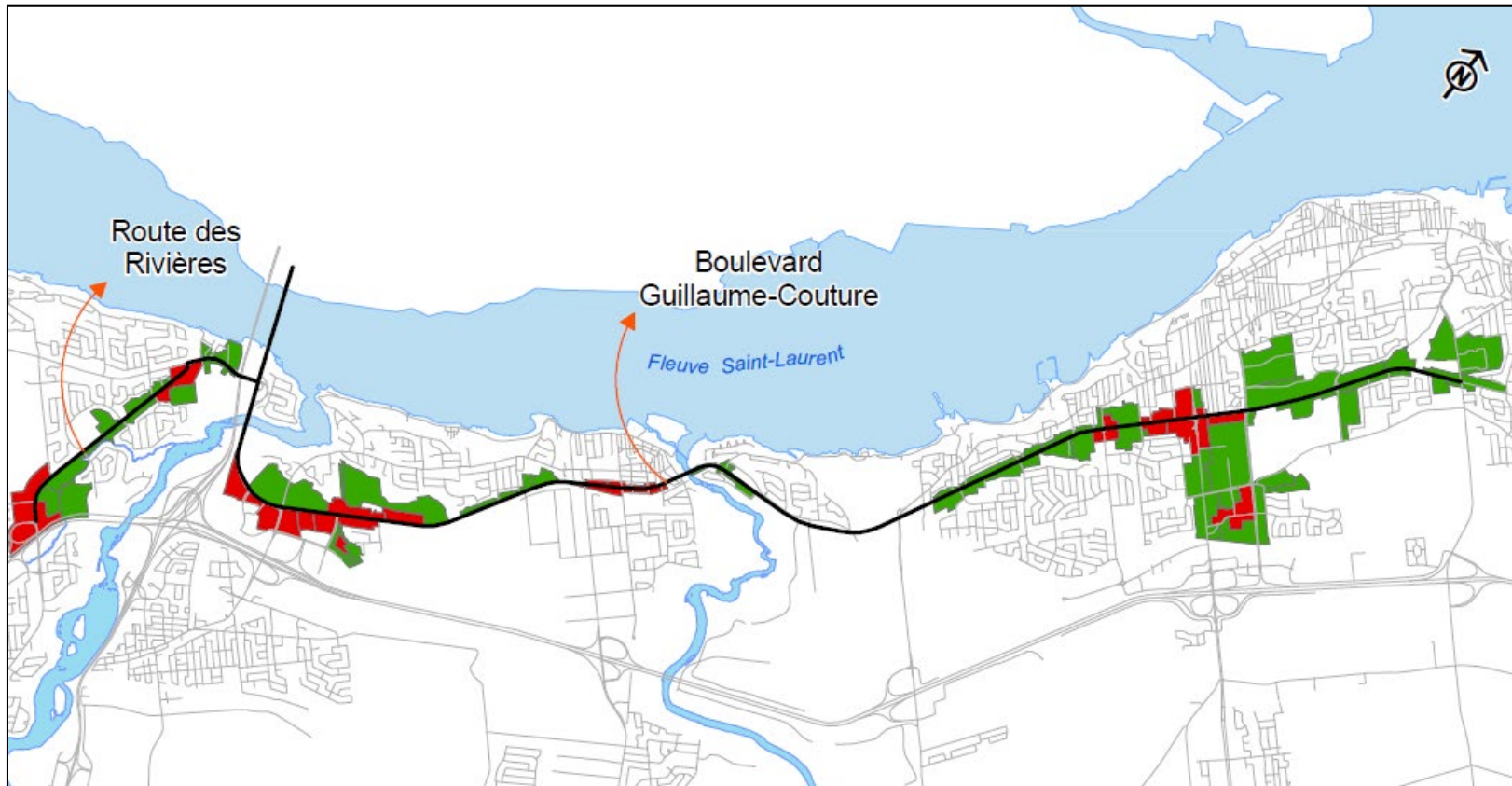


Hauteurs maximales modifiées



Orientation : Utilisation optimale du territoire

- Exigences en termes de stationnement étagé ou souterrain;
- Réduction des exigences minimales en matière de stationnement.



Orientation : Bonification du cadre bâti

- Impact sur la largeur minimale des façades;
- Restriction quant au stationnement en cour avant;
- Modification à la marge de recul avant minimale et introduction d'une marge de recul avant maximale.

Orientation : Mixité des usages

- Révision des usages autorisés;
- Localisation des usages commerciaux dans les bâtiments;
- Rez-de-chaussée commerciaux autorisés ou obligatoires selon la localisation.

Nouvelles possibilités pour les propriétaires et les résidents

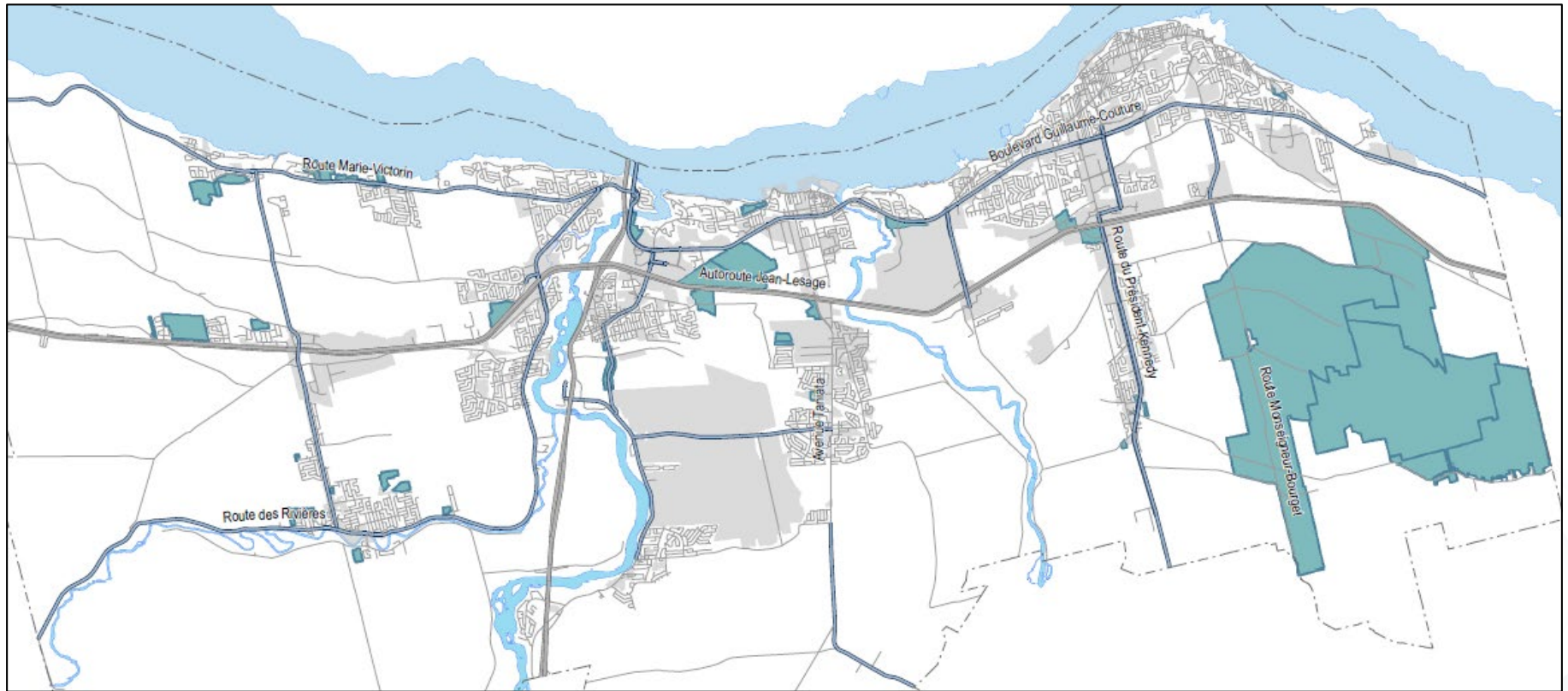
- Redynamisation du boulevard Guillaume-Couture;
 - Aménagements urbains bonifiés;
 - Plus grand nombres de commerces et services de proximité.
- Redéveloppement de terrains
 - Un plus grand nombre d'usages sont autorisés;
 - Les zones permettent des bâtiments de plus grand gabarit.
- Opportunité de développer des partenariats d'affaires.

Impact du projet de règlement: Droits acquis

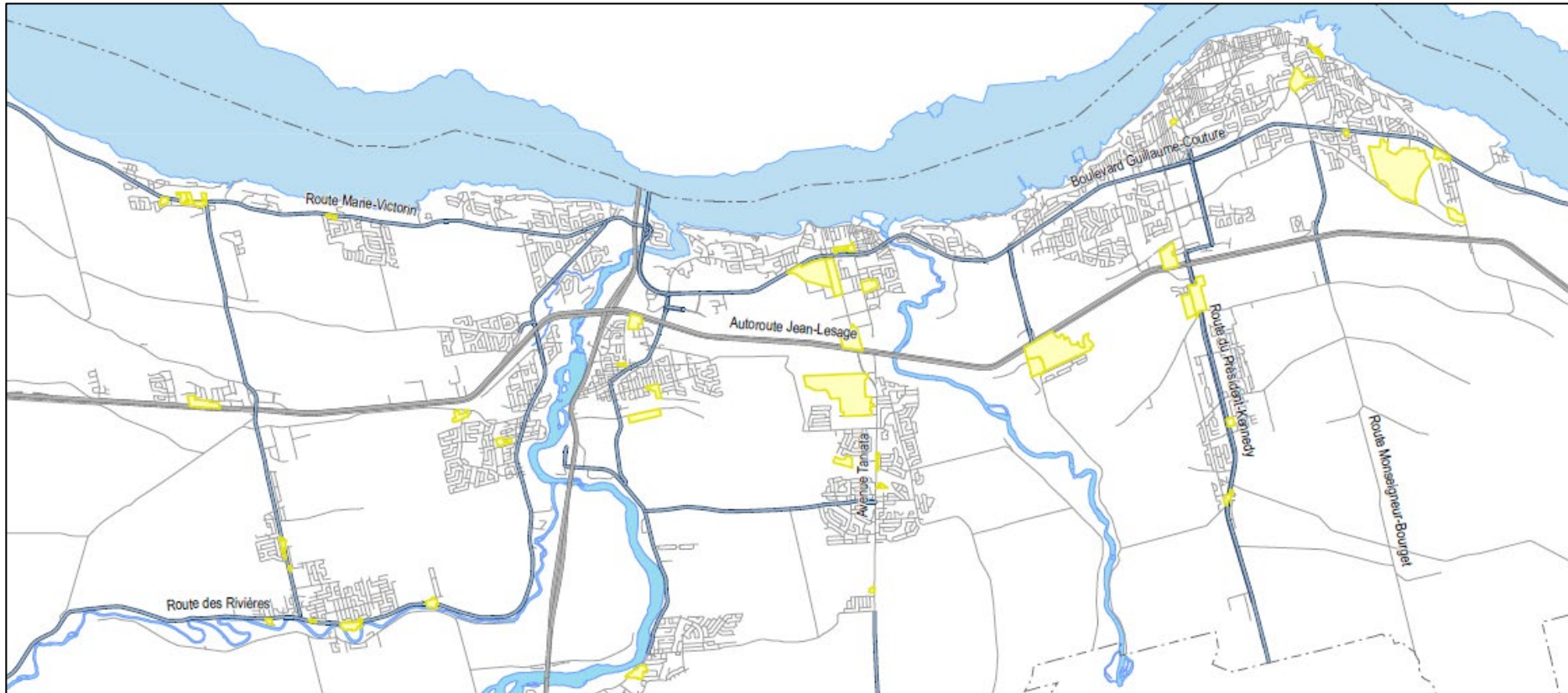
- Lorsque l'usage n'est plus autorisé :
 - L'usage peut se poursuivre, mais les possibilités d'agrandissement sont restreintes et varient selon l'usage.
- Lorsque le bâtiment n'est pas conforme à la réglementation (hauteur, implantation, etc.) :
 - Possibilité d'agrandir le bâtiment en fonction des règles suivantes:
 - Agrandissement vers l'avant ou en hauteur sans limite de superficie;
 - Agrandissement en cour latéral ou arrière limité à 30% de la superficie du bâtiment existante avant le 22 octobre 2018.

Modifications effectuées ailleurs sur le territoire

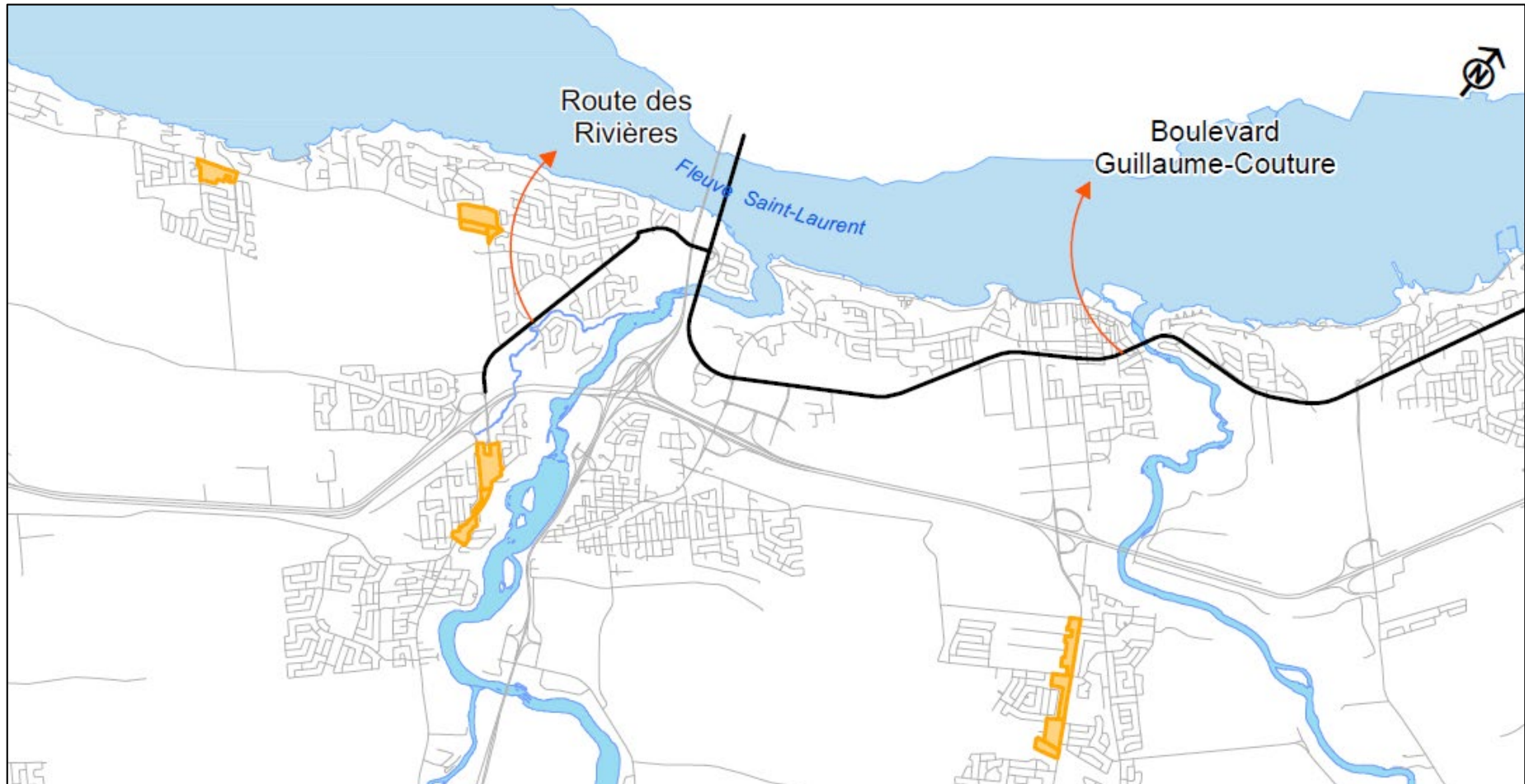
Modifications à la délimitation d'une zone



Modifications des usages autorisés



Modifications de certains noyaux commerciaux



Modifications de nature cléricale



Période de questions

Échéancier

- Assemblées publiques de consultation: 8, 15 et 20 novembre 2018
- Analyse des commentaires formulés : Novembre et décembre 2018
- Adoption du règlement : Janvier 2019
- Entrée en vigueur : Mars 2019