
RÈGLEMENT NUMÉRO V-535-08 MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO V-535 AFIN D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS À L'INTÉRIEUR DE CERTAINES AFFECTATIONS ET D'AJUSTER LES LIMITES DES AFFECTATIONS DANS LES SECTEURS DU CENTRE-VILLE ET DU PARC INDUSTRIEL

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme numéro V-535 est entré en vigueur le 12 février 2014 et que le conseil peut le modifier suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE des terrains industriels localisés en bordure de la rue Piché ont été agrandis afin de répondre aux besoins d'une entreprise implantée dans ce secteur et que cette opération cadastrale fait en sorte que ceux-ci empiètent en partie dans l'affectation « Commerces structurants »;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'ajuster les limites des affectations dans ce secteur pour que ces terrains destinés à des fins industrielles soient entièrement compris à l'intérieur de l'affectation « Parc industriel »;

CONSIDÉRANT QU'il y a également lieu d'ajuster les limites des affectations dans le secteur de la rue Saint-Georges et du boulevard Saint-Laurent afin qu'elles correspondent à l'utilisation des lieux;

CONSIDÉRANT QUE la Ville explore certaines alternatives visant à favoriser la densification résidentielle dans certains secteurs de son périmètre d'urbanisation;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est notamment envisagé pour favoriser l'aménagement de nouveaux logements dans certaines portions du territoire;

CONSIDÉRANT QUE ce type de projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte de la pénurie de logements, le conseil est d'avis qu'il y a lieu de hausser le nombre maximum de logements qui est prescrit à l'intérieur de certaines affectations;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du 14 juillet 2025;

EN CONSÉQUENCE

IL EST PROPOSÉ PAR : Renée-Claude Pichette

ET RÉSOLU,

QUE ce conseil adopte le règlement numéro V-535-08 et qu'il soit ordonné ce qui suit :

Article 1 : TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement numéro V-535-08 modifiant le plan d'urbanisme numéro V-535 afin d'augmenter le nombre de logements autorisés à l'intérieur de certaines affectations et d'ajuster les limites des affectations dans les secteurs du centre-ville et du parc industriel ».

Article 2 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 3 : BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de prévoir un nouveau moyen de mise en œuvre associé à l'objectif visant à reconnaître le périmètre d'urbanisation comme lieu de concentration des activités urbaines, selon les lignes de force de chacun des secteurs.

Il vise à également revoir le texte relatif aux activités préconisées à l'intérieur des affectations « Résidentielle de faible densité », « Résidentielle de moyenne densité » et « Mixte (résidentielle et commerciale) » afin d'augmenter le nombre de logements pouvant être aménagés dans les bâtiments étant localisés à l'intérieur de celles-ci.

De plus, il a pour objet de modifier la carte des grandes affectations du territoire à deux endroits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Premièrement, un ajustement des limites des affectations « Centre-ville », « Résidentielle de faible densité » et « Résidentielle de moyenne densité » est apporté à l'intérieur du quadrilatère formé par l'avenue Jacques-Cartier et les rues Notre-Dame, Saint-Laurent et Saint-Georges. Un second ajustement est apporté aux limites des affectations « Commerces structurants » et « Parc industriel » afin qu'elles coïncident avec les lignes des nouveaux lots qui ont été créés dans le secteur de la rue Auger.

Article 4 : OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT RELATIF À L'URBANISATION

Un quatrième moyen de mise en œuvre est ajouté à l'objectif 2.1 du plan d'urbanisme, lequel se lit comme suit :

« Envisager l'adoption d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de favoriser la revitalisation, la mise en valeur ou la densification de certains emplacements compris dans le noyau urbain en tenant compte des caractéristiques du milieu. »

Article 5 : AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

Le texte relatif aux activités préconisées dans l'affectation résidentielle de faible densité, qui apparaît à la sous-section 5.2.1 du plan d'urbanisme, est bonifié par l'ajout de la phrase suivante :

« Les espaces compris à l'intérieur de cette affectation sont voués principalement à l'implantation de résidences unifamiliales (isolées ou jumelées) ainsi que de résidences bifamiliales isolées. Les usages résidentiels autorisés pourront varier en fonction des caractéristiques associées à chacun des secteurs. Ils ne devraient généralement pas comporter plus de deux logements et plus de deux étages. Dans certaines situations particulières, le nombre de logements peut être augmenté, notamment par l'ajout d'un logement accessoire ou dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). »

Article 6 : AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE MOYENNE DENSITÉ

Le texte relatif aux activités préconisées dans l'affectation résidentielle de moyenne densité, qui apparaît à la sous-section 5.2.2 du plan d'urbanisme, est modifié comme suit :

« Les espaces compris à l'intérieur de cette affectation sont voués à l'implantation de différents types d'habitations comprenant les résidences unifamiliales (isolées, jumelées ou contiguës), bifamiliales (isolées ou jumelées), trifamiliales (isolées) ou multifamiliales ~~ayant un maximum de 4 logements~~. Les usages résidentiels autorisés pourront varier en fonction des caractéristiques associées à chacun des secteurs. Ils ne devraient généralement pas comporter

plus de quatre logements et un maximum de trois étages. **Ce nombre de logements et/ou d'étages peut cependant être augmenté dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).** »

Article 7 : AFFECTATION MIXTE (RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE)

Le texte relatif aux activités préconisées dans l'affectation mixte (résidentielle et commerciale), qui apparaît à la sous-section 5.4.3 du plan d'urbanisme, est révisé comme suit afin de ne plus limiter le nombre de logements pouvant être aménagés dans les bâtiments compris à l'intérieur de cette affectation :

« Les espaces concernés par cette affectation sont principalement voués à des fins résidentielles. Certains commerces et services de voisinage pourront également y être autorisés. Les usages résidentiels et commerciaux varieront en fonction des caractéristiques de chacun des secteurs. De façon générale, ~~les usages résidentiels comportant un maximum de quatre logements ainsi que~~ les commerces de détail et de services axés sur les besoins de consommation courants de la population locale y seront privilégiés. Le règlement de zonage déterminera plus en détails les usages autorisés en tenant compte des caractéristiques et des particularités de chacune des zones. »

Article 8 : MODIFICATION DE LA CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les feuillets 1 et 2 de la carte 2 intitulée « Les grandes affectations du territoire » apparaissant à la fin du chapitre 5 du plan d'urbanisme sont modifiés des manières suivantes :

- 8.1 L'affectation « Centre-ville » est agrandie à même une partie de l'affectation « Résidentielle de moyenne densité » pour y inclure la totalité du lot 5 376 255, tel qu'illustré sur la carte placée à l'annexe A du présent règlement.
- 8.2 L'affectation « Résidentielle de faible densité » est agrandie à même une partie l'affectation « Résidentielle de moyenne densité » pour y inclure les lots 6 629 778 et 6 629 777, tel qu'illustré sur la carte placée à l'annexe A du présent règlement.
- 8.3 L'affectation « Parc industriel » est agrandie à même une partie de l'affectation « Commerces structurants » pour y inclure une portion des lots 6 664 894 et 6 664 895, tel qu'illustré sur la carte placée à l'annexe B du présent règlement.
- 8.4 L'affectation « Commerces structurants » est agrandie à même une partie de l'affectation « Parc industriel » pour y inclure une portion du lot 4 777 597, tel qu'illustré sur la carte placée à l'annexe B du présent règlement.

Article 9 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À DONNACONA, ce 8^e jour du mois de septembre 2025.

(Signé)

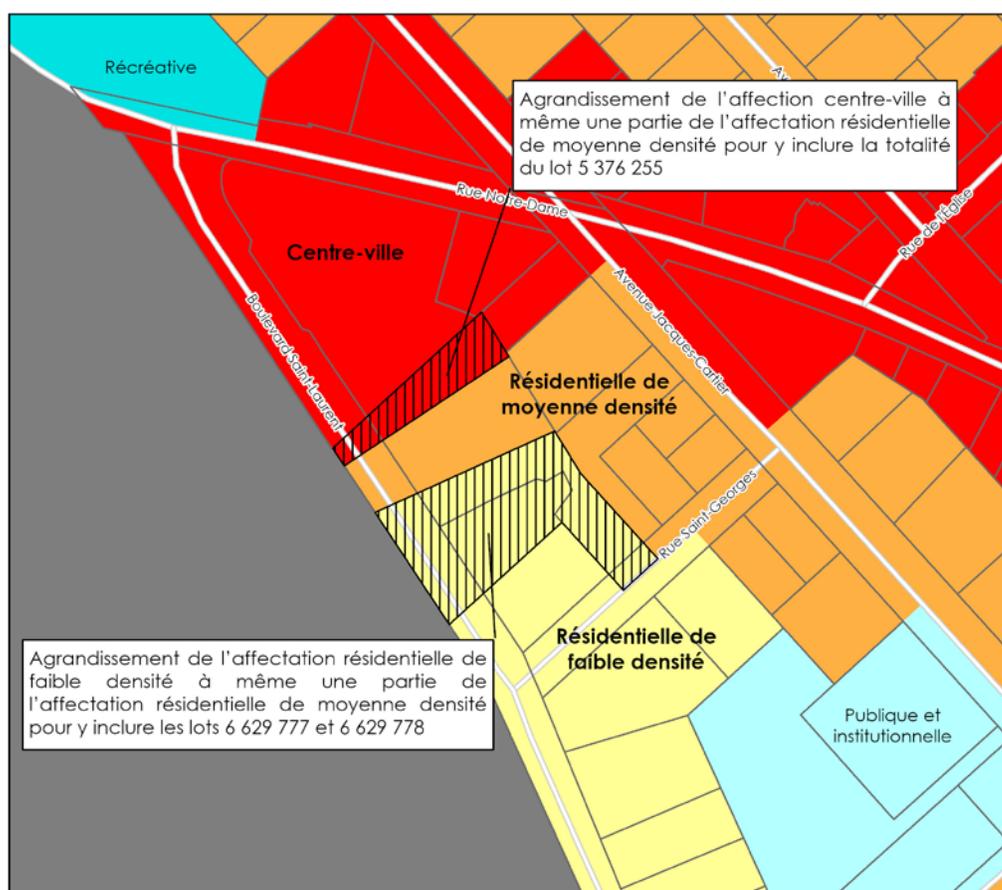
Jean-Claude Léveillée
Maire

(Signé)

Pierre-Luc Gignac
Greffier

| | |
|--|-------------------|
| <i>Avis de motion donné le :</i> | 14 juillet 2025 |
| <i>Projet de règlement adopté le :</i> | 14 juillet 2025 |
| <i>Assemblée de consultation publique tenue le :</i> | 25 août 2025 |
| <i>Règlement adopté le :</i> | 8 septembre 2025 |
| <i>Approbation par la MRC de Portneuf le :</i> | 18 septembre 2025 |
| <i>Entrée en vigueur le :</i> | 18 septembre 2025 |
| <i>Publication le :</i> | 22 septembre 2025 |

MODIFICATION DE LA CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE
SECTEUR DU CENTRE-VILLE (articles 8.1 et 8.2)



MODIFICATION DE LA CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE
SECTEUR DU PARC INDUSTRIEL (articles 8.3 et 8.4)

