

Séance d'information et d'échanges

Développement du secteur au nord de la rue du Villonet

Le jeudi 13 décembre 2018



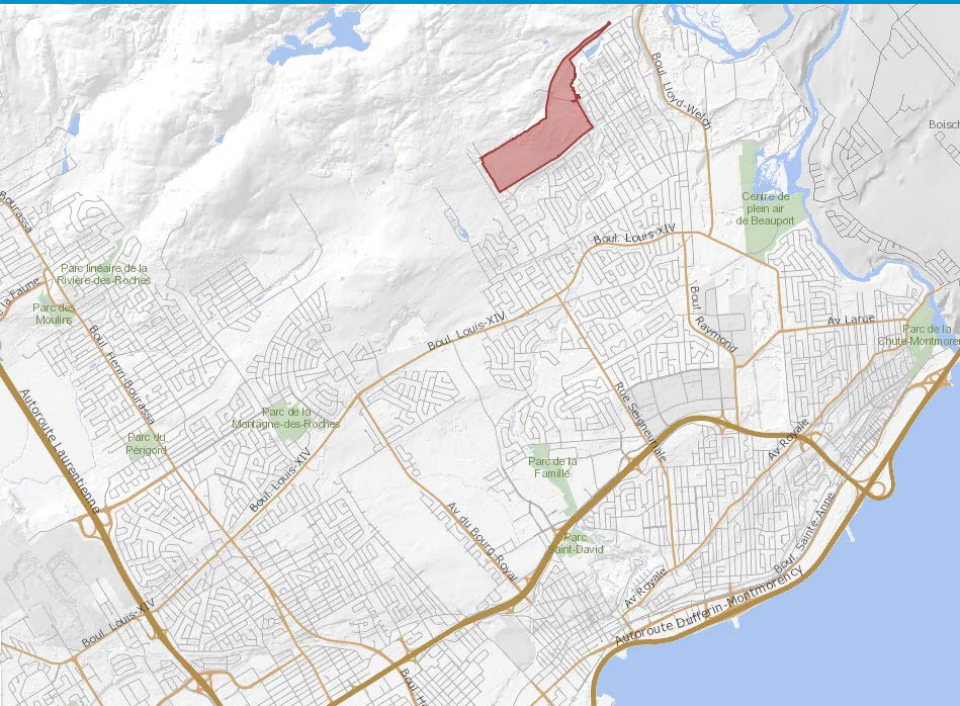
Développement au nord de la rue du Villonet

Plan de présentation

1. Contexte
2. Principes d'aménagement et concept proposé
3. Scénario de mise en œuvre
4. Prochaines étapes
5. Période de questions

1. Contexte

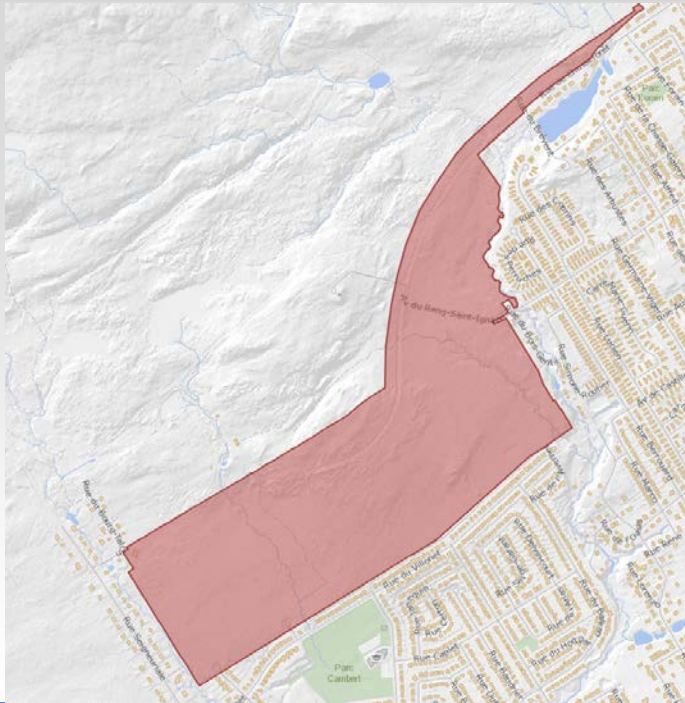
1. Contexte



Planification régionale

- Territoire intégré au PU du SAD en 2015
- Besoins en logements identifiés au SADR (10 150 nouvelles maisons et nouveaux duplex d'ici 2036)
- Offre de logements pour les familles est insuffisante

1. Contexte



Territoire visé

- À l'est de la rue Seigneuriale
- Au nord de la rue du Villonet
- Au sud de la ligne de transport électrique
- À l'ouest de la rivière Beauport

1. Contexte

Insertion urbaine

- Limite du périmètre d'urbanisation
- Usages à proximité : résidentiel de faible densité, foresterie, utilité publique
- Secteurs d'intérêt pour de l'habitation unifamiliale
- École primaire
- Parc linéaire de la rivière Beauport

1. Contexte

Transports

- Le réseau routier avoisinant est majoritairement constitué de rues locales
- La fonctionnalité du réseau routier est une préoccupation de la Ville
- La desserte de transport en commun (parcours réguliers et express) sera adaptée à la demande



1. Contexte

Contexte environnemental

- Secteur en pente
- Milieu boisé
- Présence de roc
- Présence de cours d'eau et de milieux humides
- Présence de la salamandre sombre du nord

1. Contexte

Historique du projet

- Plusieurs études de caractérisation environnementale
- Potentiel de développement révisé à la baisse
- Concept élaboré en collaboration :
 - Groupe multidisciplinaire de la Ville de Québec
 - MELCC
 - Modification du régime compensatoire
 - Promoteurs immobiliers

2. Principes d'aménagement et concept proposé

2. Principes directeurs d'aménagement

1. Planifier un développement cohérent de sa localisation dans la ville de Québec

- Développement résidentiel similaire au développement existant

2. Planifier un développement respectueux du milieu naturel dans lequel il s'intègre

- Superficie d'espaces publics supérieure aux standards

3. Limiter les impacts sur le réseau routier

- Diminution de la densité d'occupation et améliorations à prévoir sur le réseau routier telles que l'ajout de trottoirs, la révision du fonctionnement de certaines intersections, la limitation des déplacements de transit, etc.

2. Concept proposé



2. Concept proposé

Opportunités	Défis
Ajout de logements unifamiliaux (isolés et jumelés) – produits pour les familles	Présence de composantes naturelles et techniques
Prolongement du parc linéaire de la rivière Beauport	Desserte en transport collectif à réévaluer
Espaces cédés à la Ville excédant 10 % pour la réalisation de parcs	Limitation des impacts sur le réseau routier local
Accès au milieu boisé pour la population et aménagement de sentiers	
Amélioration de la desserte en eau potable et de la sécurité incendie	

3. Scénario de mise en œuvre

3. Scénario de mise en œuvre

Processus de modification des outils de planification et de réglementation de la Ville

- Modifications réglementaires en « concordance » (conformité) avec les intentions des outils de planification
- Processus consultatif en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sans possibilité de référendum

Planification régionale
Agglomération de Québec

Schéma d'aménagement et de développement (SAD)
(modifié en 2015)

Planification locale
Conseil de ville

Plan d'urbanisme (PDAD)
(À venir)

Réglementation d'urbanisme
Conseil d'arrondissement

Zonage et PIIA
(À venir)

3. Scénario de mise en œuvre

Modifications : Plan d'urbanisme (PDAD)



Périmètre d'urbanisation

- Agrandissement de la limite maximale d'urbanisation

Affectations

- Agrandissement de l'aire de grande affectation « Résidentielle - urbaine (Ru) » à même une partie d'une aire de grande affectation « Agroforestière (AF-4) »
- Densité d'habitation minimale prescrite : 15 log/ha

3. Scénario de mise en œuvre

Modifications : Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement

Deux types de réglementation proposés pour encadrer le futur développement :

1. Réglementation « normative » (zonage)
2. Réglementation « évaluative » (plan d'implantation et d'intégration architecturale ou PIIA)

3. Scénario de mise en œuvre



Zonage actuel :

- une seule zone à vocation forestière

Zonage proposé :

- création de zones à vocation résidentielle de basse densité

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire normatif (zonage – grilles de spécifications)

Groupes d'usages autorisés

H1	Logement dans un bâtiment <u>isolé</u> d'un à deux logements
	Logement dans un bâtiment <u>jumelé</u> d'un seul logement
R1	Parc
R4	Conservation naturelle

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire normatif (zonage – grilles de spécifications)

Normes d'implantation et de dimensions (bâtiment principal)

Hauteur maximale : 9 m et 2 étages

Marge avant : 6,5 m

Marges latérales/combinée : 2 m/6 m

Marge arrière : 9 m

Pourcentage minimal d'aire verte : 40 %

Normes supérieures aux standards de la ville afin de prévoir davantage d'aires vertes et de plantations sur les terrains

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire normatif (zonage – grilles de spécifications)

Autres normes proposées

Matériau de revêtement interdit : vinyle

Accès à la rue : un seul accès est autorisé

Forêt urbaine : une bande boisée d'une profondeur minimale de 8 m doit être préservée en cour arrière sur toute la largeur
(minimum d'un arbre et d'un arbuste par 25 m²)

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire évaluatif

(Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale - PIIA)

- La demande de permis doit être soumise à l'évaluation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement
- Comprend des objectifs et des critères d'évaluation plutôt que des normes

Demandes de permis visés par le règlement

- Permis de lotissement pour un usage résidentiel
- Permis de construction pour un bâtiment principal, un garage ou un abri d'auto, ou pour l'agrandissement d'un tel bâtiment

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire évaluatif

(Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale - PIIA)

Grands objectifs d'aménagement

- Conserver ou ajouter un maximum de végétation sur les terrains résidentiels
- Minimiser les opérations de remblai/déblai ainsi que l'utilisation de murs de soutènement
- Favoriser une architecture qui respecte les caractéristiques naturelles d'un site
- Favoriser la rétention des eaux pluviales à même les terrains

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire évaluatif

(Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale - PIIA)

Quelques exemples de critères d'évaluation

- La localisation choisie d'un bâtiment sur un lot permet de :
 - minimiser les modifications à la topographie naturelle du terrain
 - favoriser le maintien du drainage naturel
 - conserver ou planter des arbres et arbustes dans toutes les cours
- Lorsque possible, les arbres et arbustes de qualité et sains sont préservés
- Les arbres à grand déploiement sont favorisés dans les cours arrière et avant alors que les arbres à petit et moyen déploiement sont favorisés dans les cours latérales

3. Scénario de mise en œuvre

Cadre réglementaire évaluatif

(Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale - PIIA)

Quelques exemples de critères d'évaluation

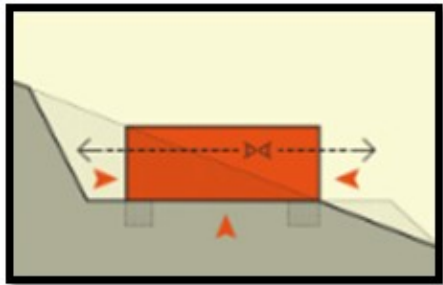
- Si des plantations supplémentaires sont requises, les espèces indigènes sont privilégiées
- La localisation choisie d'un bâtiment sur un lot permet d'éviter les dénivellations excessives avec la rue et les terrains adjacents
- L'aire de stationnement est aménagée à l'endroit où la dénivellation du terrain est la plus faible par rapport à la rue
- Les formes et la volumétrie d'un bâtiment sont conçues de manière à tirer profit de la topographie naturelle et à minimiser les opérations de remblai et déblai

3. Scénario de mise en œuvre

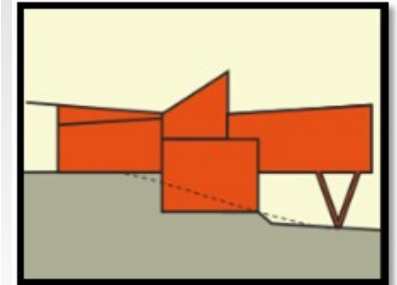
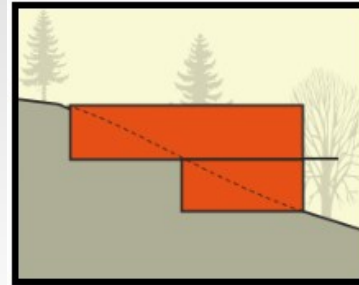
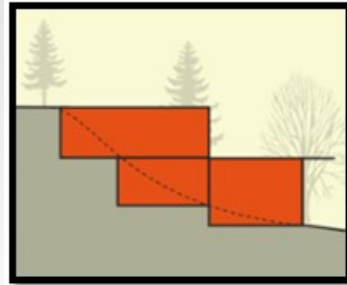
Cadre réglementaire évaluatif

(Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale - PIIA)

Implantation traditionnelle :



Implantations intégrées à la topographie naturelle d'un site :



4. Prochaines étapes

4. Prochaines étapes

Étapes – Modification règlementaire	Date ciblée
Tenue d'une séance d'information sur la planification	13 décembre 2018
Approbation du projet de modification au règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme (zonage et PIIA)	15 janvier 2019
Approbation du projet de modification au PDAD	14 janvier 2019
Consultation publique conjointe pour les deux projets de règlement, soit : <ul style="list-style-type: none">• Règlement modifiant le <i>Plan directeur d'aménagement et de développement</i> (PDAD)• Règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme</i>	5 février 2019 ANNULÉE (date à déterminer)
Adoption du projet de règlement modifiant le règlement de zonage et avis de motion	À déterminer
Adoption du règlement modifiant le PDAD	À déterminer
Entrée en vigueur du règlement modifiant le PDAD	À déterminer
Adoption finale du règlement modifiant le règlement de zonage	À déterminer

5. Période de questions