



# Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale de Beauport

**Consultation publique**

4 novembre 2024

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

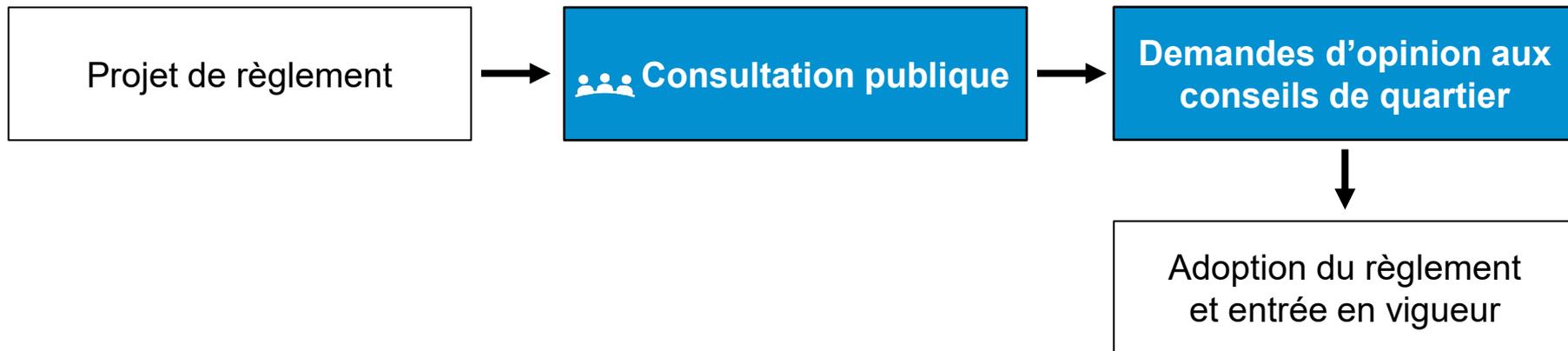
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

## Vision de l'habitation : plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités  
pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements  
**d'ici 2040**



**Accélérer la construction  
de logements  
pour tous les types de ménage**

**Créer des milieux de vie inclusifs**

Taux d'inoccupation : 0,9 % (2023)

# Contexte de planification urbaine

## Marché de l'habitation



Le **loyer moyen**  
des logements locatifs  
a subi une forte **hausse**  
depuis quatre ans



Le nombre d'unités **mises  
en chantier** tend à diminuer  
depuis 2021

# Contexte de planification urbaine

## Exemples d'actions concrètes entreprises par la Ville :

- Possibilité d'aménager une maison de jardin ou un logement d'appoint
- Protection des logements existants (hébergement touristique)
- Réduction des délais d'obtention des permis



Abolition de certains plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

[Bilan de la première année du plan de mise en œuvre accélérée \(2023-2026\) de sa Vision de l'habitation](#)

# Situation actuelle

# Situation actuelle

## Qu'est-ce qu'un PIIA?

C'est une évaluation d'un projet de construction par objectifs et critères qui vise l'intégration d'un nouveau bâtiment au milieu environnant

## Un PIIA permet :

- D'encadrer des développements immobiliers de grande envergure
- D'assurer une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments au cadre bâti existant
- D'assurer le respect du site, de la topographie et de la végétation en place dans les milieux naturels

# Situation actuelle

## Processus de délivrance d'un permis standard

1. Dépôt d'une  
demande

2. Analyse  
technique

3. Délivrance du  
permis

Première réponse fournie par la Ville : 30 jours

# Situation actuelle

## Processus de délivrance d'un permis assujéti à un PIIA

1. Dépôt d'une demande

2. Analyse technique

et

3. Analyse des critères des PIIA

4. Comité consultatif d'urbanisme et conseil d'arrondissement

5. Délivrance du permis

Première réponse fournie par la Ville : 60 jours

# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relatif à plusieurs zones et abrogeant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, R.C.A.5V.Q. 341**

- Ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

# Modifications réglementaires

## Trois règlements de PIIA dans l'arrondissement de Beauport qui visent différentes zones et différents types de travaux :

- PIIA avenue des Rapides
- PIIA Villonet
- PIIA secteur du boulevard des Chutes et des Carrières

# Modifications réglementaires

## PIIA avenue des Rapides

- Ce PIIA existe depuis 2018. Il a été mis en place afin de préserver les arbres du golf lors des nouvelles constructions



# Modifications réglementaires

## Abroger le PIIA avenue des Rapides

- ✓ Parce que l'ensemble des terrains sont construits à ce jour
- ✓ Parce que des normes sont déjà prévues dans la réglementation d'urbanisme qui prévoit qu'un arbre doit être planté et maintenu en cour avant.
- N. B. : toutes les normes de la zone vont rester les mêmes

# Modifications réglementaires

Les normes prévues à la grille de spécifications pour le secteur de l'avenue des Rapides **demeurent**

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME					
		GRILLE DE SPÉCIFICATIONS					
En vigueur le 2021-06-25		R.V.Q. 2910				53165Ha	
<b>USAGES AUTORISÉS</b>							
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment					
		Isolé	Jumelé	En rangée			
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
		Minimum	1	0	0		
		Maximum	2	0	0		
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>							
R1 Parc							
<b>NORMES DE LOTISSEMENT</b>							
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>		Superficie		Largeur		Profondeur minimale	
		minimale	maximale	minimale	maximale		
				15 m			
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>							
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>				9 m		1	2
						2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>		Marge avant	Marge latérale	Marge arrière		POS minimal	Superficie d'aire d'agrément
		6 m	2 m	5 m		9 m	40 %
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>							
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare	
		Vente au détail		Administration		Minimal	
Ru 3 E f		Par établissement		Par bâtiment		Maximal	
		2200 m <sup>2</sup>		2200 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>	
						0 log/ha	
<b>MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT</b>							
		Pourcentage minimal exigé					
		Matériaux prohibés : Vinyle					

# Modifications réglementaires

## PIIA Villonet

- Ce PIIA existe depuis 2019
- Instauré pour préserver la **topographie naturelle** des terrains
- La phase 1 de ce développement est pratiquement finalisée
- Les phases 2 et 3 sont en cours de planification et **seront réalisées indépendamment du PIIA**



# Modifications réglementaires

## PIIA Villonet

Critère pour favoriser la conservation des arbres, alors que la réglementation prévoit :

- Qu'un arbre doit être planté et maintenu en cour avant
- Qu'une bande de terrain de 8 m de profondeur en cour arrière où doivent être préservés ou plantés des arbres et arbustes, selon la superficie du terrain et les lignes de lot

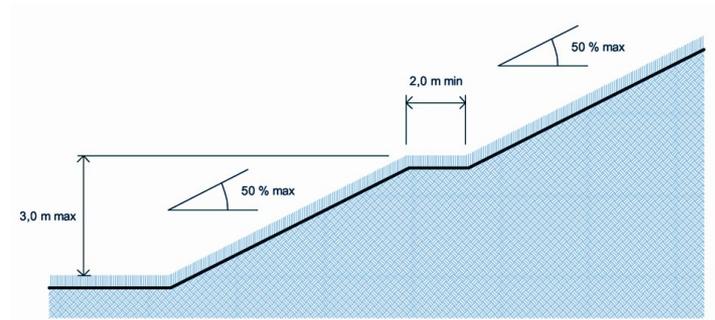


# Modifications réglementaires

## PIIA Villonet

Critère pour éviter les murs de soutènement et pour que les terrains soient aménagés en paliers, alors que la réglementation prévoit :

- Des normes sur la hauteur des murs de soutènement et l'angle des pentes



# Modifications réglementaires

## PIIA Villonet

Les critères qui encadrent l'aménagement des terrains :

- Sont méconnus des citoyens lors de l'aménagement de leur terrain
- Restreignent l'installation des constructions accessoires (garage, cabanon, etc.)
- Rendent difficile l'entretien des terrains (tonte de gazon, pousse d'arbres et de végétaux, etc.)
- Nécessitent de repasser tout le processus de PIIA avec des nouveaux plans dès qu'il y a des modifications à l'aménagement du terrain

# Modifications réglementaires

## Abroger le PIA Villonet

- ✓ Pour plus de prévisibilité pour les promoteurs et les citoyens
- ✓ Pour des aménagements de terrains plus adéquats, pour la stabilité du sol et la gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- ✓ Pour des aménagements plus cohérents avec les besoins des citoyens
- ✓ Pour une planification en amont avec les entrepreneurs afin de faciliter l'aménagement des terrains dans les phases 2 et 3 du projet de développement

# Modifications réglementaires

Les normes prévues à la grille de spécifications pour le secteur Villonet demeurent

VILLE DE QUÉBEC		RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME						GRILLE DE SPÉCIFICATIONS	
En vigueur le 2020-09-11		R.C.A.5V.Q. 265						51105Ha	
<b>USAGES AUTORISÉS</b>									
<b>HABITATION</b>		<b>Type de bâtiment</b>							
		Isolé		Jumelé		En rangée			
		Nombre de logements autorisés par bâtiment						Localisation	
H1 Logement		Minimum		1		1		0	
		Maximum		2		1		0	
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>									
R1 Parc									
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre		%		minimale maximale		2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				11 m		1 2		3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1 Jumelé 1 logement		5.5 m							
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6.5 m		2 m		6 m		9 m	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES								30 %	
H1 Jumelé 1 logement				3.5 m				25 %	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
Ru 3 E f		Par établissement		Par bâtiment					
		2200 m <sup>2</sup>		2200 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>			
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>		Pourcentage minimal exigé							
		Matériaux prohibés : Vinyle							

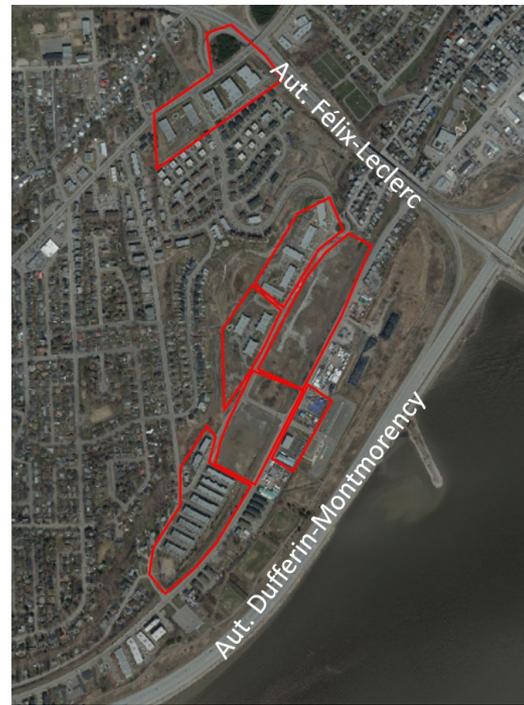
# Modifications réglementaires

## PIIA secteur du boulevard des Chutes et des Carrières

- Ce PIIA existe depuis 2004
- Objectif : maximiser les lots de grandes dimensions pour éviter les espaces perdus et favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le milieu
- Quelques terrains sont encore vacants
- Le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme a été adopté par la suite et comprend les mêmes éléments que le PIIA (évaluation en double)

# Modifications réglementaires

## Secteurs d'application



# Modifications réglementaires

## PIIA secteur du boulevard des Chutes et des Carrières

Le PIIA prévoit, entre autres :

- Des normes concernant les grands stationnements : critères déjà couverts par le règlement d'harmonisation (ex. exiger des îlots de verdure)
- L'évaluation des enseignes commerciales : critère déjà couvert par le règlement d'harmonisation (ex. grosseur, positionnement, type d'éclairage)
- D'autres critères s'appliquent en double

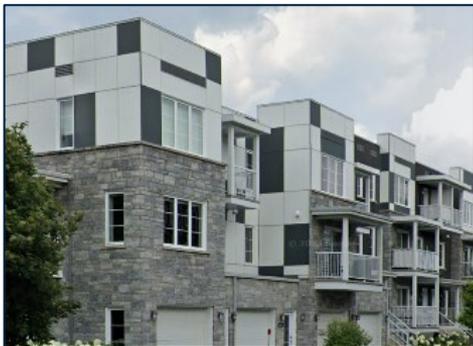


La hauteur des bâtiments indiquée aux grilles de spécifications demeurent intactes. Le PIIA n'encadre pas la hauteur des bâtiments.

# Modifications réglementaires

## PIIA boulevard des Chutes et des Carrières

Projets évalués par le PIIA



Rue Francheville et rue d'Everell



Projets **non évalués** par le PIIA



Rue Jean-François-Drouin et avenue du Bourg-Royal



Il n'y a pas de différence notable de la qualité architecturale entre les projets

# Modifications réglementaires

## Abroger le PIIA

- ✓ Pour plus de prévisibilité
- ✓ Pour l'équité envers les commerçants de ce secteur par rapport à ceux des autres secteurs de Beauport
- ✓ Parce que plusieurs critères sont déjà couverts par le règlement d'harmonisation



# Conclusion

## Abroger les trois PIA de Beauport :

- ✓ Pour plus de prévisibilité pour les demandeurs
- ✓ Pour plus d'équité pour l'ensemble des promoteurs et citoyens qui déposent des demandes
- ✓ Pour contribuer à l'atteinte des objectifs du Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation, lequel vise à **réduire les délais de délivrance des permis**

# Prochaines étapes

Étapes	2024
Consultation publique	4 novembre
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	Du 5 au 11 novembre
Demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux	18 novembre
Demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency	20 novembre
Adoption du Règlement (avec modifications, si requis)	10 décembre
Entrée en vigueur du Règlement	Décembre