



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

**Demande d'opinion – Sainte-Thérèse-de-Lisieux**

18 novembre 2024

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



Demande d'opinion au conseil de quartier

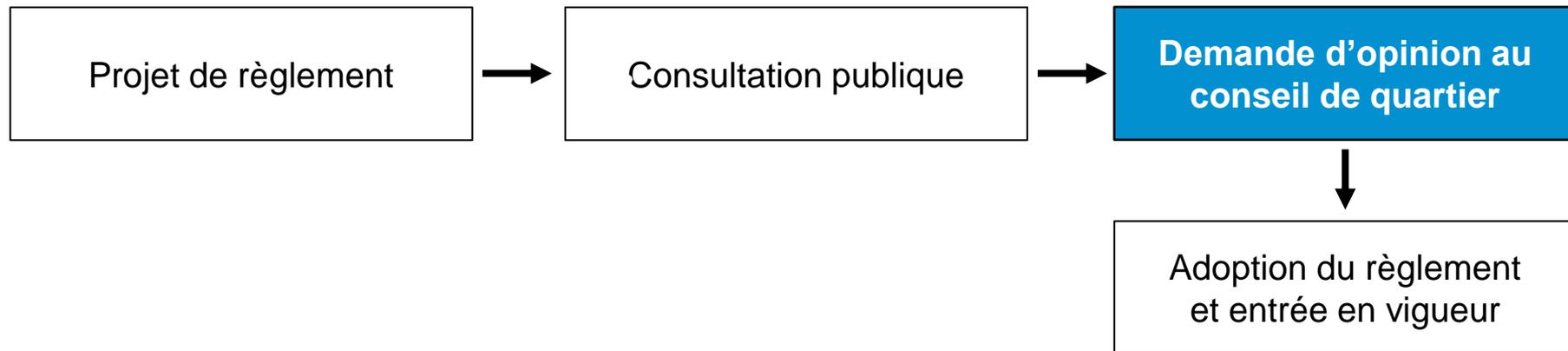
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



Demande d'opinion au conseil de quartier  
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

# ACTIONS DE LA VILLE DE QUÉBEC

**AUTORISER  
MAISON DE JARDIN**



**PERMETTRE  
LOGEMENT D'APPOINT**



**PROTÉGER  
LES LOGEMENTS**



**RÉDUIRE  
LES DÉLAIS POUR LES PERMIS**



# 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



# Situation actuelle

## Processus de délivrance d'un permis standard

1. Dépôt d'une demande

2. Analyse technique

3. Délivrance du permis

- ✓ Code de construction
- ✓ Toutes les normes du règlement d'urbanisme de la Ville
- ✓ Grille de zonage

Première réponse fournie par la Ville : 30 jours

# Analyse technique : grille de zonage

## Les normes

| 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>   |                   |  |                     |                                      |              |                                 |             |   |                                      |  |
| H1  | Logement          | Type de bâtiment                           |                     |                                      | Localisation | Projet d'ensemble               |             |   |                                      |  |
|   |                   | Isolé                                      | Jumelé              | En rangée                            |              |                                 |             |   |                                      |  |
|   |                   | Nombre de logements autorisés par bâtiment |                     |                                      |              |                                 |             |   |                                      |  |
|   |                   | 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     | minimal                         | maximal     | 2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +     | 3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou + |  |
| DIMENSIONS GÉNÉRALES                                      |                   |  |                     |                                      | 11 m         | 1                               | 2           |   |                                      |  |
| 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                   | POS minimal | Pourcentage d'aire verte minimale       | Superficie d'aire d'agrément         |  |
| NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES                           |                   | 6.5 m                                      | 2 m                 | 6 m                                  |              | 9 m                             |             | 30 %                                    |                                      |  |
| NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES                       |                   |  |                     |                                      |              |                                 |             |   |                                      |  |
| H1  | Jumelé 1 logement |  | 3.5 m               |                                      |              |                                 |             | 25 %                                    |                                      |  |
| <b>NORMES DE DENSITÉ</b>                                  |                   |  |                     |                                      |              |                                 |             |   |                                      |  |
|   |                   | Superficie maximale de plancher            |                     |                                      |              | Nombre de logements à l'hectare |             |   |                                      |  |
| Ru 3 E f  |                   | Vente au détail                            |                     | Administration                       |              | Minimal                         |             | Maximal                                 |                                      |  |
|   |                   | Par établissement                          | Par bâtiment        | 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                |                     |                                      |              |                                 |             |   |                                      |  |

- ✓ Usages
- ✓ Nombre de logements
- ✓ Hauteur
- ✓ Marges
- ✓ Aire verte

# 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

## Objectifs et critères d'évaluation

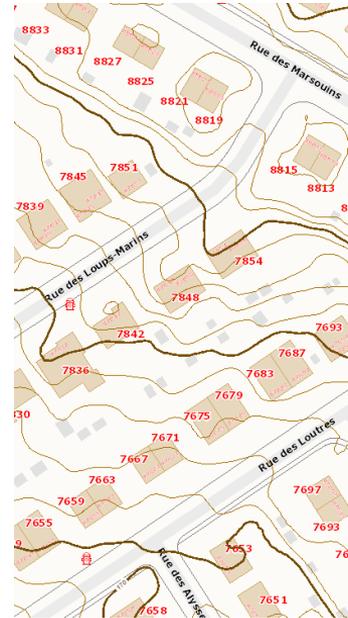
### HARMONIE DES COULEURS



### AGENCEMENT DES MATÉRIAUX



### TOPOGRAPHIE NATURELLE



### PRÉSERVATION DES ARBRES



Le PIIA ne peut pas :

- Restreindre la hauteur des bâtiments alors que celle-ci est conforme aux normes.
- Exiger que les bâtiments d'un même projet soient identiques.
- Restreindre les usages permis dans un secteur.
- Exiger certains types de bâtiments (jumelés, bifamiliaux, duplex, etc.).

# 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



Les commentaires sont très importants dans la prise de décision finale des élus de l'arrondissement de Beauport.

# 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

**Les normes prévues à la grille de zonage pour le secteur Villonet ne sont pas changées**



## 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

| USAGES AUTORISÉS                    |         |                                 |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
|-------------------------------------|---------|---------------------------------|---------------------|--|--------------|---------------------------------|-------------|---|--------------------------------------|
| HABITATION                          |         | Type de bâtiment                |                     |  | Localisation |                                 |             |   | Projet d'ensemble                    |
|                                     |         | Isolé                           | Jumelé              | En rangée                                  |              |                                 |             |   |                                      |
|                                     |         | H1 Logement                     |                     | Nombre de logements autorisés par bâtiment |              |                                 |             |   |                                      |
|                                     | Minimum | 1                               | 1                   | 0  |              |                                 |             |   |                                      |
|                                     | Maximum | 2                               | 1                   | 0  |              |                                 |             |   |                                      |
| RÉCRÉATION EXTÉRIEURE               |         |                                 |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
| R1 Parc                             |         |                                 |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
| BÂTIMENT PRINCIPAL                  |         |                                 |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
| DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL    |         | Largeur minimale                |                     | Hauteur                                    |              | Nombre d'étages                 |             | Pourcentage minimal de grands logements |                                      |
|                                     |         | mètre                           | %                   | minimale                                   | maximale     | minimal                         | maximal     | 2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +     | 3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou + |
| DIMENSIONS GÉNÉRALES                |         |                                 |                     | 11 m                                       |              | 1                               | 2           |   |                                      |
| DIMENSIONS PARTICULIÈRES            |         |                                 |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
| H1 Jumelé 1 logement                |         | 5.5 m                           |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
| NORMES D'IMPLANTATION               |         | Marge avant                     | Marge latérale      | Largeur combinée des cours latérales       |              | Marge arrière                   | POS minimal | Pourcentage d'aire verte minimale       | Superficie d'aire d'agrément         |
| NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES     |         | 6.5 m                           | 2 m                 | 6 m  |              | 9 m                             |             | 30 %                                    |                                      |
| NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES |         |                                 |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
| H1 Jumelé 1 logement                |         | 3.5 m                           |                     |  |              |                                 |             | 25 %                                    |                                      |
| NORMES DE DENSITÉ                   |         | Superficie maximale de plancher |                     |  |              | Nombre de logements à l'hectare |             |   |                                      |
| Ru 3 E f                            |         | Vente au détail                 |                     | Administration                             |              | Minimal                         |             | Maximal                                 |                                      |
|                                     |         | Par établissement               | Par bâtiment        | Par bâtiment                               |              |                                 |             |   |                                      |
|                                     |         | 2200 m <sup>2</sup>             | 2200 m <sup>2</sup> | 1100 m <sup>2</sup>                        |              |                                 |             |   |                                      |
| MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT             |         | Pourcentage minimal exigé       |                     |  |              |                                 |             |   |                                      |
|                                     |         | Matériaux prohibés :            |                     | Vinyle                                     |              |                                 |             |   |                                      |

# Modifications réglementaires

## Constats du PIIA Villonet

- Les normes ont plus d'impact et sont plus prévisibles que les critères du PIIA, qui sont discrétionnaires (évalués par un conseiller en urbanisme).
- Les critères du PIIA n'ont pas les résultats escomptés.
- Il y a un décalage entre l'intention des critères et les besoins des citoyens résidant le secteur.

# 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

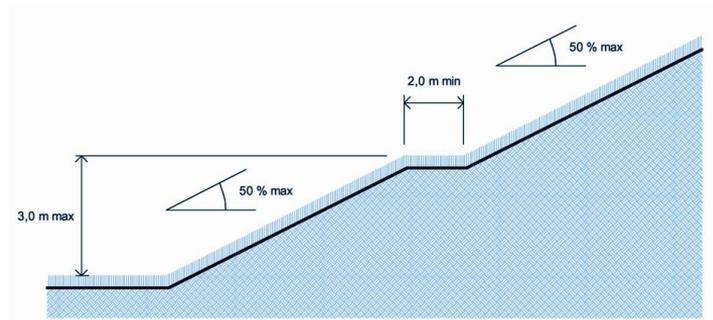


# Modifications réglementaires

## 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

Critère pour réduire les travaux de déblai ou de remblai important par rapport au niveau naturel du terrain :

- Les remblais et déblais sont incontournables pour des terrains en pente.
- Déjà encadrés par plusieurs normes.

# Modifications réglementaires

## PIIA Villonet

Critère pour favoriser l'aménagement d'un jardin de pluie, d'un puits percolant ou d'un puits perdu pour la gestion des eaux de pluie :

- C'est le citoyen qui est en charge de l'installation et qui n'est pas au courant de cette contrainte
- «Favoriser», donc non obligatoire



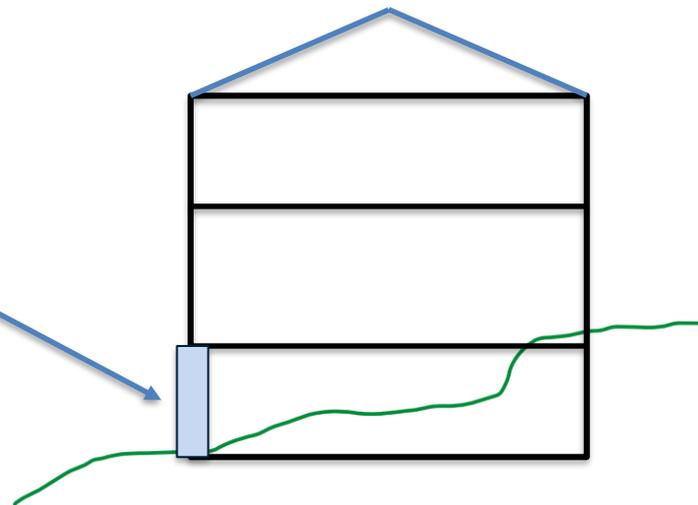
Privilégier une gestion des eaux pluviales plus globale dans le secteur

# Modifications réglementaires

## PIIA Villonet

Critère pour privilégier la construction d'un bâtiment avec un rez-de-jardin afin de minimiser les remblais et les déblais :

- Le rez-de-jardin est privilégié de façon naturelle par les propriétaires qui ont un terrain en pente



# 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

# Prochaines étapes

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