



Ajout de critères applicables dans certains secteurs ciblés, pour rendre un projet de densification conditionnel à l'amélioration de la qualité des milieux de vie

Lundi 19 février 2024

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation sur l'urbanisme Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation sur l'urbanisme



Mise en contexte

Contexte

Origine : PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel– Laurentienne | octobre 2022

- Introduit la **possibilité de permettre des surhauteurs** excédant la hauteur maximale permise, conditionnelle à **l’approbation d’un plan de construction**.
- Sous réserve que le projet offre des **bonifications pour le milieu de vie** :
 - ✓ Identification au PPU des secteurs pouvant être admissibles
 - ✓ Prédétermination du gabarit maximal envisageable



Contexte



a Hauteur de 6 étages sur rue

b Retrait d'au moins 3 mètres au-delà du 6e étage

c Surhauteur réduite en projection au sol

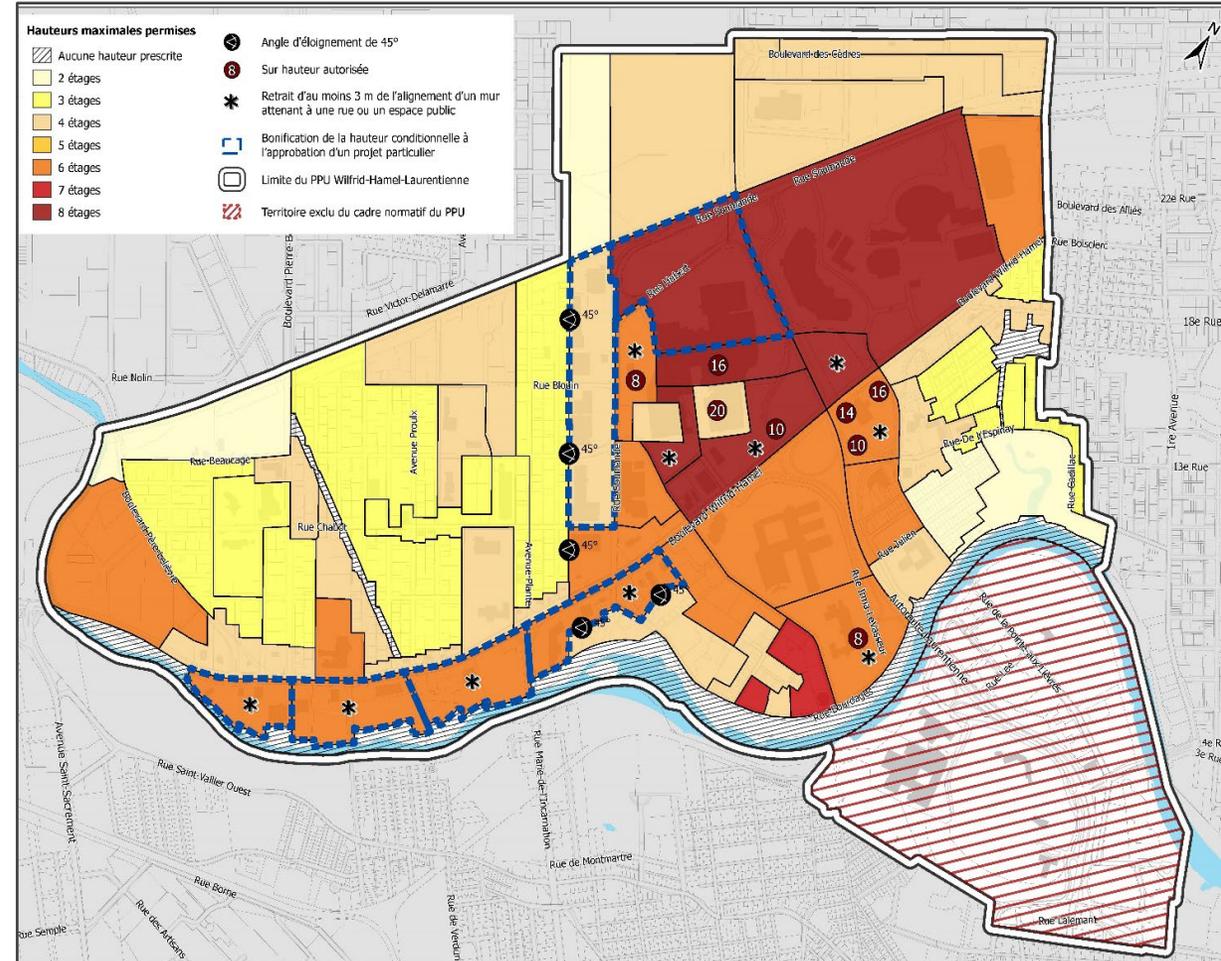
d Rez-de-chaussée commercial d'au moins 4 mètres avec des ouvertures généreuses

e Dégagement des parties en surhauteurs

Contexte

Exemple du PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne | octobre 2022

Secteur	Wilfrid-Hamel Ouest rivière St-Charles	Soumande Ouest	Fleur de Lys Nord/rue Hubert
Surhauteur maximale admissible	Au plus 8 étages / au plus 1 000 m ²	Au plus 6 étages / au plus 1 000 m ²	Au plus 14 étages / au plus 2 000 m ²
Bonifications recherchées	<ul style="list-style-type: none"> • Typologies adaptées aux familles • Services pour la communauté • Espaces extérieurs partagés • Relation avec des espaces naturels • Verdissement accru • Infrastructures « vertes » • Composantes pour la mobilité durable • Etc. 		

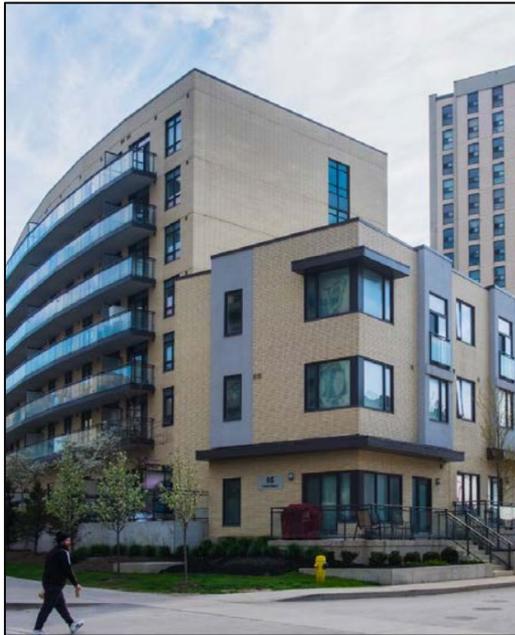


Contexte

Exemples de bonifications recherchées

Offrir des habitations et logements variés

Typologies, formes,
tenure, densités variées



Crédit photo : City of Toronto

Logements abordables



Crédit photo : Le Soleil

Logements adaptés
aux familles



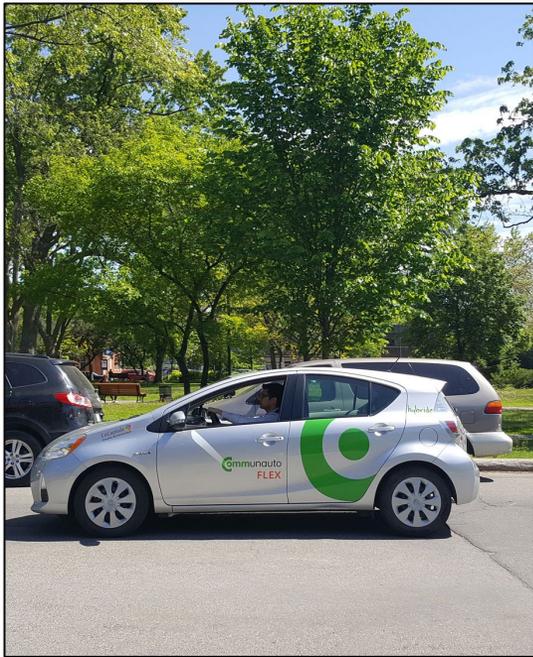
Crédit photo : GBL Architects

Contexte

Exemples de bonifications recherchées

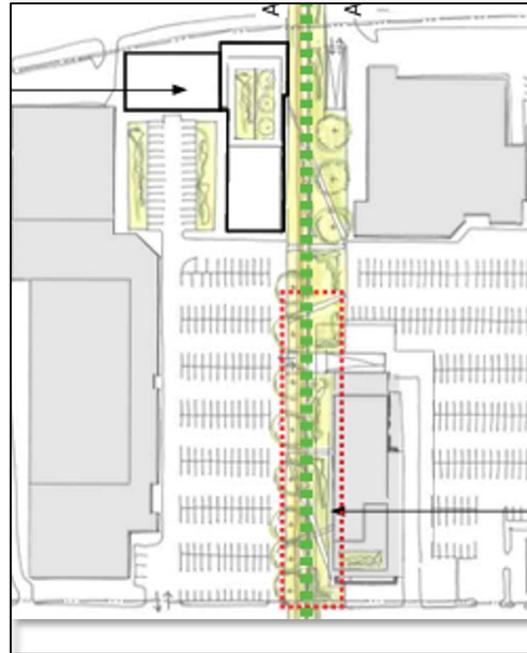
Encourager la mobilité active et durable

Autopartage; bornes électriques



Crédit photo : Communauto

Liens partagés
piétons / cyclables



Crédit photo : Mary Fialko & Jennifer Hampton



Contexte

Exemples de bonifications recherchées

Concevoir des bâtiments durables et d'une qualité supérieure

Gestion des hauteurs
(échelle humaine, vents, ensoleillement)



Crédit photo : Ville de Québec

Conjuguer patrimoine et modernité



Crédit photo : Héritage Montréal

Technologies vertes
(géothermie, etc.)



Crédit photo :
<https://www.journaldufreenaute.fr>

Contexte

Exemples de bonifications recherchées

Offrir des activités et des espaces contribuant à la qualité de vie

Services publics
(garderies, bibliothèque,
etc.)



Crédit photo : Educatout.com

Services accessibles à tous
(commerce, coworking)



Crédit photo : <https://lespagesvertes.ca/>

Espaces verts accessibles à tous



Crédit photo :
<https://infopreneur.quebec/>

Contexte

Exemples de bonifications recherchées

Optimiser la gestion des eaux, verdir et réduire les îlots de chaleur

Pavés perméables



Crédit photo : Alkern

Jardin de pluie



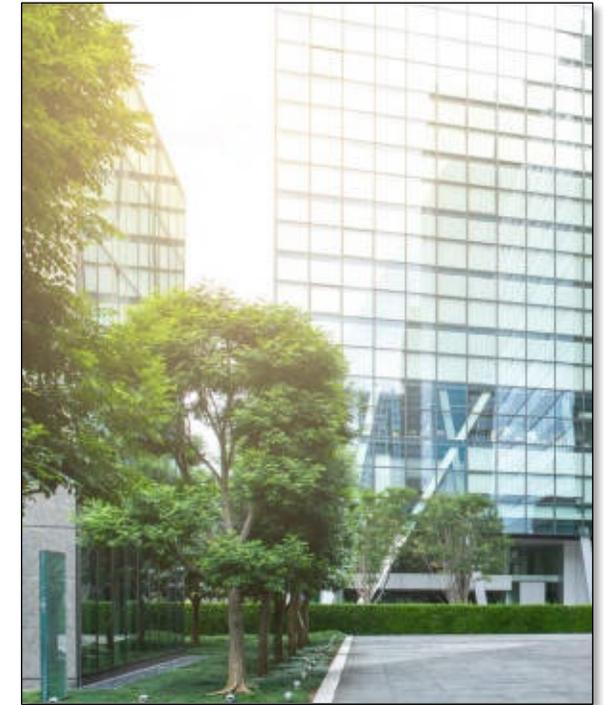
Crédit photo : Design Collective/Jennifer Hughes

Toiture végétale



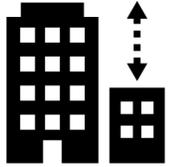
Crédit photo : ZinCo

Protection des arbres /
plantation à grand déploiement



Crédit photo : Saint-Amiable

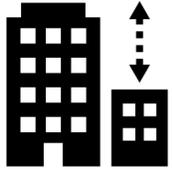
Outil proposé : Le plan de construction



Qu'est-ce que le plan de construction?

- **Procédure d'exception** visant à permettre un projet, à **certaines conditions**
- Permet un **encadrement** des projets, en tenant compte du milieu d'insertion et à l'aide de critères

Outil proposé : Le plan de construction



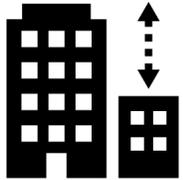
À propos du plan de construction

- Outil déjà utilisé par la Ville de Québec
- Nouvelle approche inspirée de pratiques dans d'autres villes au Québec *

Approche traditionnelle (s'applique sur la majeure partie du territoire)	Nouvelle approche (s'applique uniquement pour des secteurs prédéfinis)
<p>Utilisé en réaction à un projet plutôt qu'en amont</p> <ul style="list-style-type: none">• Réception et analyse du projet• <u>1^{er} règlement</u> : rédaction de critères spécifiques à chaque projet• <u>2^e règlement</u> : normes applicables au lot	<p>Attentes fixées en amont (intégration au milieu, développement durable) pour influencer la conception des projets</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>1^{er} règlement</u> : Critères généraux versés au R.V.Q.1400, non personnalisés en fonction d'un site (étape en cours)• Évaluation du projet• <u>2^e règlement</u> : normes applicables au lot

* *Laval, Victoriaville, Gatineau, Montréal (Rivière-des-Prairies, Westmount), etc.*

Outil proposé : Le plan de construction



Territoires admissibles

- PPU du pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne : **déjà 3 secteurs admissibles désignés**
- PPU du plateau centre de Sainte-Foy en cours de modification : **1 nouveau site**
- À moyen terme, d'autres territoires pourraient être identifiés
 - ✓ Secteur identifié dans un outil de planification : d'autres PPU, PDAD
 - ✓ Autres secteurs à évaluer

Modifications réglementaires

Intégration dans le cadre réglementaire

- **Modification du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier pouvant être autorisé dans un secteur admissible identifié dans le plan d'urbanisme, R.V.Q. 3247**
 - ✓ Détermination de la procédure dans le chapitre Plan de construction
 - ✓ Ajout d'un article pour déterminer les critères applicables pour l'évaluation d'un projet particulier et l'approbation de plan de construction

Critères d'évaluation proposés

Le projet :

1. Contribue à **l'offre résidentielle variée**, autant en termes de typologies que des ménages visés. Il contribue au développement d'un **milieu de vie complet**.
2. Présente une **densité**, une **volumétrie**, une **hauteur** et une **implantation qui sont compatibles avec le milieu environnant** ou la **densification souhaitée** et planifiée.
3. Démontre un souci de **conservation** et de **mise en valeur** des éléments caractéristiques d'un **bâtiment patrimonial**.
4. Présente une **organisation spatiale de qualité** qui met en valeur les caractéristiques **du site et du paysage**.

Critères d'évaluation proposés

Le projet :

5. Minimise les **conséquences sur l'environnement**.
6. Minimise les **conséquences sur la qualité de vie** du secteur visé et prévient les inconvénients sur le voisinage.
7. Intègre des composantes en accord avec les **meilleures pratiques en matière de développement durable**.
8. Recherche un **équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif** de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.
9. Comporte des composantes qui présentent des **avantages pour la communauté**.

Critères d'évaluation proposés

Exemple d'une grille d'évaluation et d'appréciation des projets

	CRITÈRES D'ÉVALUATION						s.o.
1	Il contribue à l' offre résidentielle variée , autant en termes de typologies que des ménages visés. Il contribue au développement d'un milieu de vie complet .	<input type="checkbox"/>					
2	La densité, la volumétrie, la hauteur, l'implantation du bâtiment sont compatibles avec le milieu environnant ou la densification souhaitée et planifiée.	<input type="checkbox"/>					
3	Il démontre un souci de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques d'un bâtiment patrimonial .	<input type="checkbox"/>					
4	Il présente une organisation spatiale de qualité qui met en valeur les caractéristiques du site et du paysage .	<input type="checkbox"/>					
5	Il minimise les conséquences sur l'environnement .	<input type="checkbox"/>					
6	Il minimise les conséquences sur la qualité de vie du secteur visé et prévient les inconvénients sur le voisinage.	<input type="checkbox"/>					
7	Il intègre des composantes en accord avec les meilleures pratiques en matière de développement durable .	<input type="checkbox"/>					
8	Il recherche un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre.	<input type="checkbox"/>					
9	Ses composantes présentent des avantages pour la communauté .	<input type="checkbox"/>					

Légende

Pas du tout
Faible
Modéré
Élevé
Tout à fait

Échéancier

Échéancier

Étape	Date (2024)
Adoption du projet de règlement et avis de motion	6 février
Assemblée publique de consultation	19 février
Adoption du règlement	19 mars
Entrée en vigueur	Début avril

Merci!