

PPU



Plan particulier d'urbanisme SECTEUR CHAUVEAU

Avril 2025

Mise en contexte..... 9

 Territoire 9

 Principales caractéristiques du territoire 10

 Contexte historique 10

 L’occupation du territoire – À partir du 17^e jusqu’au début du 19^e siècle 10

 La croissance des paroisses – 19^e jusqu’au milieu du 20^e siècle 10

 L’expansion urbaine de la banlieue – 1950 à 2000 10

 La consolidation du territoire – 2000 à aujourd’hui 11

 Profil sociodémographique..... 13

 Projection démographique 13

 Consultations préalables à la planification..... 14

 Activités de consultation 14

 Faits saillants des consultations publiques 15

Contexte de planification 18

 Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH)..... 18

 Vision du développement des espaces industriels et d’innovation 19

 Portrait du développement de l’Espace d’innovation Chauveau 19

 Vision de l’habitation et son Plan de mise en œuvre accélérée 20

Vision et grandes orientations 22

 Synthèse du contexte 22

 Orientations 24

Stratégies 26

 Milieux naturels et paysages..... 26

 Friches et milieux boisés 26

 Milieux humides et hydriques 27

Stratégies	28
Mobilité et déplacements.....	29
Trame urbaine	29
Mobilité durable	30
Circulation automobile et camionnage	32
Stratégies	33
Activités et vocations	34
Habitation	34
Commerces et emploi	35
Équipements publics	35
Stratégies	36
Cadre bâti.....	37
Forme bâtie	37
Architecture	37
Stratégies	39
Aménagement des espaces publics.....	40
Adaptation aux changements climatiques	40
Parcs et espaces publics	41
Stratégies	42
Concept d'aménagement.....	44
Principes directeurs	44
Mise en œuvre	46
Réglementation	46
Normatif	46
Règles d'interprétation	46
Plan des affectations détaillées du sol	47
Plan des hauteurs	49
Règles d'interprétation applicables aux plans des affectations détaillées et des hauteurs	49

Gestion particulière des surhauteurs

Planification des parcs et espaces verts

Logements sociaux et abordables

Secteurs de planification détaillés

Secteur résidentiel

Secteur industriel

Conclusion

Annexes

1 - Tableau de mise en œuvre

2 - Tableau des dispositions normatives applicables aux aires d'affectation détaillées

Légende des abréviations du tableau 2

50

51

51

52

52

57

61

63

63

77

88

Figures

Figure 1 - Secteur de planification actuel et initial du secteur Chauveau, ainsi que sa zone d'étude 9

Figure 2 - Orthophotos au fil des années..... 12

Figure 3 : Répartition de la population selon l'âge..... 13

Figure 4 - Évolution et projection de la population..... 13

Figure 5 - Atelier ciblé sur les corridors de biodiversité et de mise en valeur 14

Figure 6 - Schéma préliminaire présenté aux activités de consultation du secteur de planification initial 16

Figure 7 - Couverture du Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) de l'Agglomération de Québec..... 18

Figure 8 - Illustration des 6 composantes des milieux de vie complets, Vision de l'habitation de la Ville de Québec..... 20

Figure 9 - Caractérisation des friches et milieux boisés de la zone d'étude élargie..... 26

Figure 10 - Caractérisation des milieux humides et hydriques de la zone d'étude élargie 27

Figure 11 - Carte thématique des stratégies concernant les milieux naturels..... 28

Figure 12 - Hiérarchisation des voies du réseau routier de la zone d'étude élargie..... 29

Figure 13 - Caractérisation du réseau de mobilité durable de la zone d'étude élargie 30

Figure 14 - Bande cyclable en site propre, Espace d'innovation Chauveau 31

Figure 15 - Boulevard Saint-Claude 31

Figure 16 - Trame de rue interrompue..... 31

Figure 17 - Carte de l'achalandage du réseau routier de la zone d'étude élargie..... 32

Figure 18 - Carte thématique des stratégies de mobilité 33

Figure 19 - Activités et vocations des propriétés de la zone d'étude élargie 34

Figure 20 - Secteur commercial du boulevard de l'Ormière..... 35

Figure 21 - Parc des Bureaux..... 35

Figure 22 - Carte thématique des stratégies des vocations du territoire..... 36

Figure 23 - Carte des hauteurs réelles des bâtiments de la zone d'étude élargie 37

Figure 24 - Carte thématique du cadre bâti 39

Figure 25 - Carte de la canopée et des infrastructures de gestion des eaux de la zone d'étude élargie..... 40

Figure 26 - Carte de la desserte et des typologies de parcs et espaces publics de la zone d'étude élargie 41

Figure 27 - Carte thématique relativement à l'aménagement du domaine public 42

Figure 28 - Schéma d'organisation spatiale du secteur Chauveau..... 44

Figure 29 - Carte des affectations détaillées 48

Figure 30 - Carte des hauteurs..... 49

Figure 31 - Encadrement des constructions en hauteur 50

Figure 32 - Plan d'ensemble du secteur résidentiel 52

Figure 33 - Coupe type de la rue John-Simons en secteur résidentiel 53

Figure 34 - Coupe type pour une rue locale primaire en secteur résidentiel..... 54

Figure 35 - Coupe type pour une rue locale secondaire en secteur résidentiel 54

Figure 36 - Perspective piétonne d'un secteur résidentiel de faible densité 55

Figure 37 - Perspective piétonne du cœur de quartier, comprenant des commerces en rez-de-chaussée 55

Figure 38 - Perspective aérienne du secteur résidentiel..... 56

Figure 39 - Plan d'ensemble du secteur industriel 57

Figure 40 - Coupe type de la rue John-Simons en secteur industriel 58

Figure 41 - Perspective aérienne du secteur industriel..... 59

Figure 42 - Perspective piétonne du corridor écologique et mise en valeur du point de vue sur le Mont Bélair 60

Pour le secteur Chauveau, le plan particulier d'urbanisme permet dans une approche de protection et de mise en valeur de milieux naturels, d'identifier, entre autres, les lieux propices pour le développement de milieux de vie agréables intégrant des habitations, des services, des aménagements et des espaces publics de qualité pour les citoyens, ainsi que les lieux pour le développement industriel.

Les types d'aménagement favorisant la mobilité active ainsi que le cadre bâti souhaité sont également abordés.

Mise en contexte

1

Mise en contexte

Territoire

Le secteur visé est situé à la limite sud de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et concerne plus précisément le quartier Des Châtel's. D'une superficie d'environ 0,94 km² (94 hectares), le secteur de planification correspond à de grands terrains non construits, au nord de l'Espace d'innovation Chauveau. Le site est localisé à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de la ville de Québec et est délimité approximativement par :

- Au nord : les rues Franck et Bricault, ainsi que le boulevard Saint-Claude;
- À l'est : la rue Georges-Émile-Lapalme et le boulevard Couture;
- Au sud : l'Espace d'innovation Chauveau;
- À l'ouest : un ruisseau sans toponyme officiel qui sera nommé « ruisseau central » dans le présent document.

Initialement, la démarche de planification du secteur Chauveau comprenait l'ensemble des terrains non développés localisés au nord de la phase 1 de l'Espace d'innovation, à l'est de l'autoroute Henri-IV. Or, en février 2025, il a été décidé de réviser le territoire de planification puisque des discussions avec différents organismes partenaires et les propriétaires concernés étaient en cours relativement à la conservation de la portion ouest du territoire initial. Ainsi, l'aboutissement du plan particulier d'urbanisme porte sur un territoire réduit approximativement de moitié, qui se concentre sur le secteur prioritaire situé à l'est du ruisseau central.

Puisqu'il s'agit d'un territoire de planification non développé, un territoire dit « élargi » est déterminé autour de la zone de planification du PPU afin de brosser un portrait du milieu d'insertion, que ce soit en termes de démographie, de mobilité ou de caractéristiques urbanistiques. Ainsi, ce territoire élargi est délimité par les principaux axes routiers autour des limites du PPU Chauveau :

- Au nord : le boulevard Saint-Claude et la route Sainte-Geneviève;
- À l'est : le boulevard de l'Ormière;
- Au sud : l'avenue Chauveau;
- À l'ouest : l'autoroute Henri-IV.

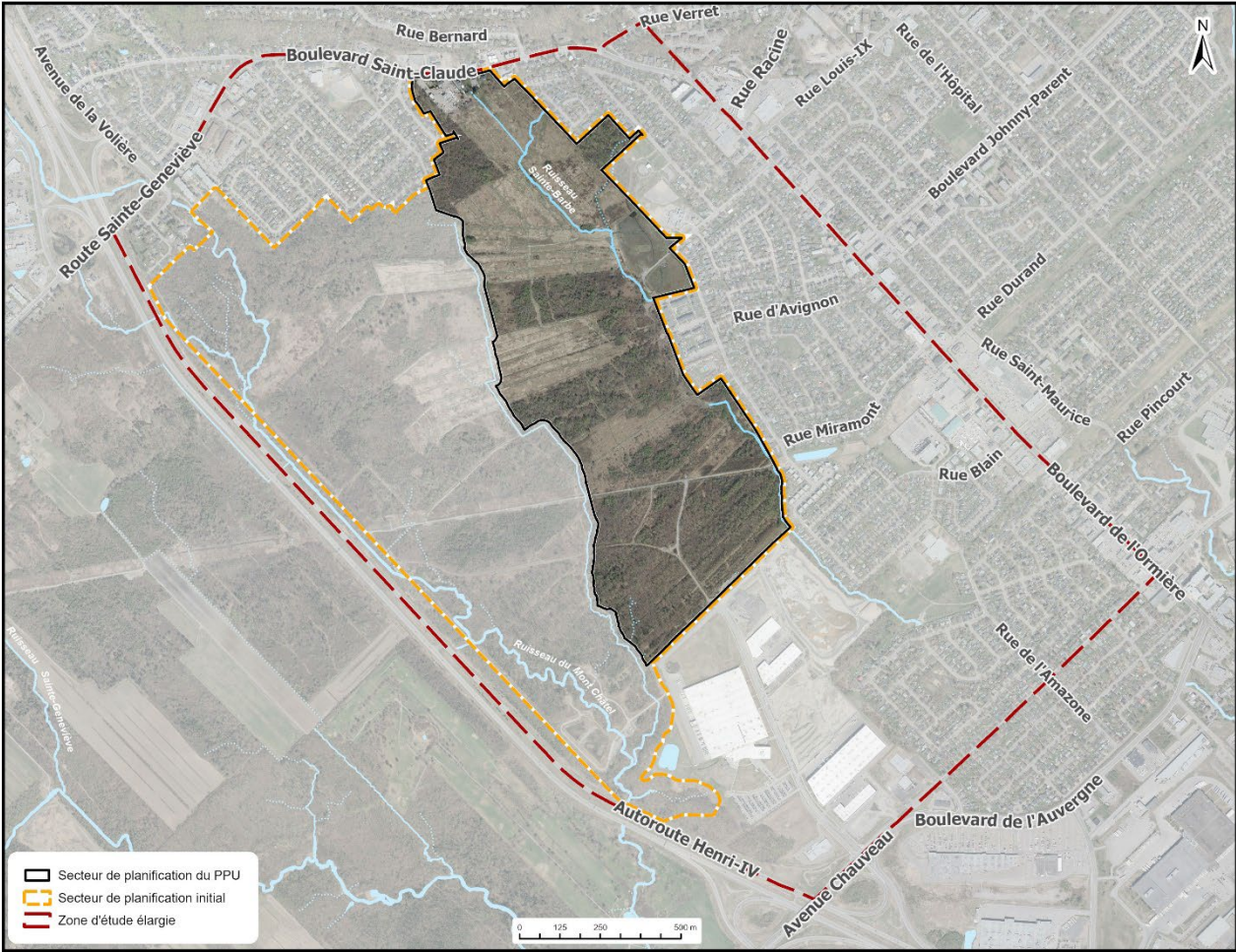


Figure 1 - Secteur de planification actuel et initial du secteur Chauveau, ainsi que sa zone d'étude

Principales caractéristiques du territoire

- Le territoire est principalement composé de vastes terrains non construits. Les milieux résidentiels en périphérie du site sont peu denses et caractérisés par un bâti traditionnel de banlieue principalement composé de maisons unifamiliales.
- Une concentration de bâtiments industriels de grand gabarit marque aussi la limite sud du territoire de planification, dans l'Espace d'innovation Chauveau.
- Le site est ainsi dominé par des espaces naturels, mais également traversé du nord vers le sud par deux cours d'eau : le ruisseau central et le ruisseau Sainte-Barbe. Par le fait même, le site comporte d'importantes superficies de milieux humides et boisés.
- Les citoyens du secteur fréquentent et apprécient le site pour ses caractéristiques naturelles. Plusieurs sentiers pédestres informels y sont aménagés et utilisés autant en été qu'en hiver. D'autres activités plus invasives y ont été constatées, notamment la conduite de véhicules hors route et la chasse.
- Le passé agricole du site est toujours perceptible par endroit, notamment par la présence de fossés et de friches herbacées et arbustives.
- Aucun axe routier ne traverse le secteur de planification, bien qu'il soit bordé par plusieurs axes importants : boulevard Chauveau, boulevard de l'Ormière, boulevard Saint-Claude.

Contexte historique

Le territoire de planification et d'étude du secteur Chauveau fait partie intégrante du quartier Des Châtelers. C'est en 2002, soit dans le cadre des fusions municipales, que le nom ainsi que les limites actuelles du quartier sont créés.

L'occupation du territoire – À partir du 17^e jusqu'au début du 19^e siècle

- Au début du 17^e siècle, la Nation huronne-wendat est bien établie sur ce territoire et y exerce diverses activités nécessaires à sa subsistance.
- Les colons procèdent progressivement à l'occupation du territoire de La Haute-Saint-Charles dès le milieu du 17^e siècle.
- Vers la fin du 18^e siècle, la paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette est constituée. Une chapelle et un presbytère sont construits sur la route principale qui deviendra plus tard la rue Racine.
- Le découpage des terres s'organise à partir des principaux chemins et des cours d'eau du territoire en fonction du mode de distribution et d'occupation des terres du régime seigneurial. Plus spécifiquement, la distribution des terres s'est organisée en bandes rectangulaires perpendiculaires à la route principale qu'est aujourd'hui le boulevard de l'Ormière. Ce chemin a été créé durant le Régime français et permet le développement des seigneuries et concessions en plus de relier les paroisses entre elles. Cet axe a déjà été désigné sous le nom de chemin Sainte-Barbe puisqu'il longeait le ruisseau du même nom.
- Le territoire est défriché au fur et à mesure de la colonisation pour permettre la pratique de l'agriculture.

La croissance des paroisses – 19^e jusqu'au milieu du 20^e siècle

- Au 19^e siècle, les paroisses se consolident pour atteindre le statut de municipalité. À partir de 1845, la municipalité de la paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette est reconnue.
- En 1904, la municipalité se sépare en deux entités : la partie plus urbanisée qu'on appelait le « village » ou le « faubourg » qui prend le nom officiel du village de Saint-Ambroise pour devenir la Ville de Loretteville en 1947. La partie plus rurale conserve le nom de paroisse de Saint-Ambroise.
- En 1948, comme il est possible de le constater sur la figure 2 plus bas, l'agriculture dominait alors le paysage. Concernant le territoire de planification initial du secteur Chauveau la présence de certains ensembles forestiers au travers des terres agricoles correspondent aujourd'hui à des boisés matures.
- C'est également à partir du milieu du 20^e siècle que le territoire s'ouvre à l'expansion urbaine. Des îlots résidentiels bien structurés se développent à proximité du cœur de la ville de Loretteville, mais également dans la paroisse de Saint-Ambroise, en particulier en bordure du boulevard de l'Ormière.

L'expansion urbaine de la banlieue – 1950 à 2000

- En fonction de l'expansion urbaine, c'est en 1964 que la paroisse Saint-Ambroise devient officiellement la ville de Neufchâtel. Divers lotissements résidentiels se déploient alors le long des boulevards de l'Ormière et Saint-Claude.
- Durant la décennie 1960, la ligne aérienne de transport d'énergie d'Hydro-Québec est implantée. Celle-ci est toujours présente dans le territoire de planification.
- Le développement domiciliaire prend de l'ampleur dans les décennies 1970 et 1980, confirmant du même coup l'abandon des activités agricoles. La végétation naturelle

commence à reprendre sa place sur les terres agricoles. C'est également pour recevoir des lotissements résidentiels que des sections importantes du ruisseau Sainte-Barbe ont été canalisées.

- En 1971, en raison de problèmes d'approvisionnement en eau potable, la ville de Neufchâtel fusionne avec la ville de Québec. L'année 1973 de la figure 2 illustre l'ampleur des développements réalisés.
- Vers la fin des années 1970 et au début des années 1980, les tronçons de l'autoroute Henri-IV localisés entre l'autoroute Félix-Leclerc et le nord de Val-Bélair sont construits. Cette construction engendre la canalisation et la déviation d'une partie du ruisseau du Mont Châtel tel qu'on le connaît aujourd'hui.
- Par la réalisation de l'autoroute et le développement résidentiel, les contours du territoire du secteur Chauveau se définissent progressivement pour atteindre essentiellement sa forme définitive à la fin des années 1990.

La consolidation du territoire – 2000 à aujourd'hui

- Durant la première décennie de l'an 2000, peu de changements ont eu lieu dans le territoire de planification et d'étude. Toutefois, c'est à cette époque que cesse l'exploitation des derniers champs agricoles.
- Vers 2015, des ouvrages de gestion des eaux sont aménagés pour régulariser les crues de la rivière Lorette ainsi que du ruisseau Sainte-Barbe.
- À partir de 2018, l'Espace d'innovation Chauveau phase 1 se développe tout juste au sud du territoire de planification. Celui-ci accueille diverses entreprises, notamment des centres de distribution et des entreprises spécialisées dans l'innovation technologique. Mentionnons, notamment la présence du centre de distribution et du commerce en ligne de l'entreprise Simons et l'entreprise Panthera spécialisée dans la

conception de produits prosthétiques, dentaires et médicaux de fine pointe.

- À partir de 2022, le bassin de rétention de l'Astrolabe est construit à même le territoire de l'Espace d'innovation Chauveau. Plus récemment, en 2023, une section de 400 m du ruisseau Sainte-Barbe est décanalisée aux abords des coopératives d'habitation localisées sur le boulevard Couture. Cette intervention permet de restaurer un milieu hydrique naturel.

Profil sociodémographique

Les données présentées dans la présente section concernent la zone d'étude élargie en fonction du fait que le territoire de planification n'est actuellement pas habité. Si une donnée réfère à une autre échelle, elle sera alors spécifiée :

- La population est d'un peu plus de 6 000 citoyens, regroupés en quelque 2 500 ménages;
- Le secteur réunit également plus de 850 travailleurs qui travaillent majoritairement dans l'Espace d'innovation Chauveau;
- L'âge moyen de la population est d'environ 42 ans, ce qui correspond également à l'âge moyen de la population de la ville de Québec. De plus, 60 % de la population du secteur est âgée entre 15 et 64 ans;
- La majorité des ménages sont composés de deux personnes alors que 32 %, sont composés de trois personnes et plus;
- Le nombre de personnes issues de l'immigration est passé de 200 à 300 personnes entre les recensements de 2016 et de 2021, soit une augmentation 67 %;
- 69 % des ménages sont propriétaires de leur logement et 47 % résident dans une maison unifamiliale détachée;
- 395 ménages, soit 15 % de l'ensemble des ménages consacre 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement. À l'échelle de la ville cette proportion est de 24 %;
- Près de 30 % de la population a un revenu égal ou supérieur à 60 000 \$, alors que le revenu médian par ménage est de 83 536 \$, soit au-delà du salaire médian des ménages de la ville qui se chiffre à 70 500 \$;
- Parmi les résidents du secteur, 18 % de la population détient un diplôme universitaire ou grade supérieur ; à l'échelle de la ville, cette proportion augmente à 29 %.

Projection démographique

Au cours des cinq dernières années (2019-2024), la croissance de la population de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles a été de 4,2 %, ce qui est un peu en deçà de la croissance de population à l'échelle de la ville de Québec (5 %). Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population de l'ensemble de la ville continuera d'augmenter en raison de l'attractivité qu'exerce la ville pour atteindre 684 000 résidents d'ici 2041 (augmentation de 15 % sur 18 ans). La planification de l'ensemble du territoire de la ville doit ainsi tenir compte de cette projection de manière à pouvoir accueillir cette augmentation prévue de la population.

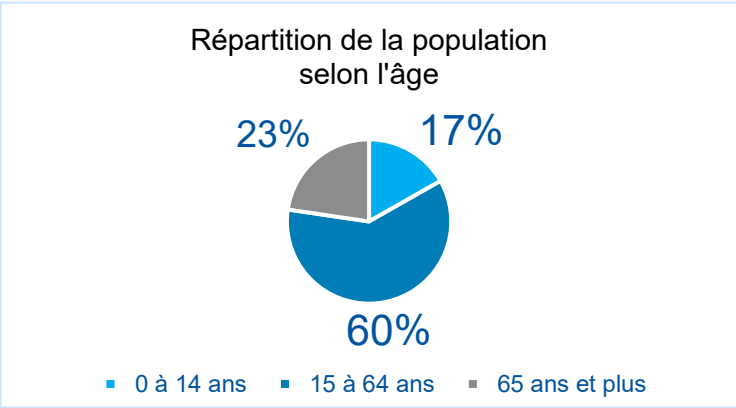


Figure 3 : Répartition de la population selon l'âge

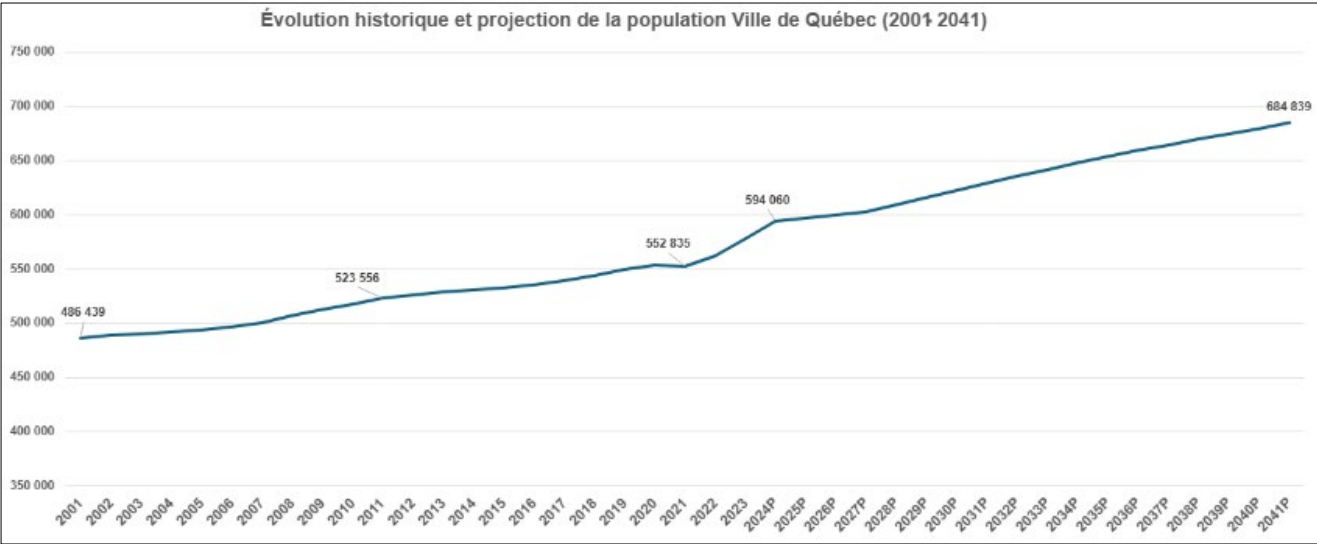


Figure 4 - Évolution et projection de la population

Consultations préalables à la planification

Activités de consultation

Dans le but de mieux connaître les besoins et les attentes des résidents et des usagers du territoire à l'égard du développement du secteur Chauveau, la Ville de Québec a mené des activités de participation publique auprès de la population en amont de la démarche de planification.

La démarche s'est organisée en 2023 et les différentes activités de consultation ont été réalisées au cours de l'hiver et du printemps 2024.

Séance d'information sur la présentation de la démarche de participation publique

Une première rencontre a été tenue afin de présenter la démarche de participation publique ainsi que les différentes étapes de consultation qui accompagneront l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Chauveau :

- La séance a été tenue le 30 janvier 2024;
- Le public cible concernait la population, c'est-à-dire les résidents et les gens qui fréquentent le territoire;
- L'objectif consistait à vulgariser le processus de planification d'un PPU et faire connaître les étapes de consultation;
- 180 citoyens y ont participé.

Atelier participatif avec des acteurs ciblés sous le thème « Corridors de biodiversité et de mise en valeur »

Lors de cet atelier, le portrait du territoire a été présenté. Par la suite, des séances d'échanges ont été réalisées avec les organismes du milieu et des professionnels en environnement. Cet atelier a été tenu conjointement avec la

démarche d'élaboration du PPU pour le secteur sud de l'aéroport :

- La séance a été tenue le 22 février 2024;
- Le public cible regroupait les organismes et les professionnels spécialisés en environnement;
- Les objectifs de l'atelier étaient de bonifier le portrait du secteur et d'approfondir le diagnostic et les attentes exprimées par les professionnels et organismes du milieu;
- Au total, 54 participants, représentant 17 organisations, ont participé à cet atelier.

Ateliers participatifs avec les citoyens

Lors de ces ateliers, le portrait du territoire suivi de discussions en sous-groupes :

- Les séances ont été tenues les 20 et 26 mars 2024;
- Le public cible était la population, c'est-à-dire les résidents et les gens qui fréquentent le territoire;
- L'objectif des ateliers visait à connaître les attentes et les besoins de la population à l'égard de l'évolution du secteur Chauveau au cours des prochaines années;
- Au total, 150 citoyens ont participé le 20 mars et 78 le 26 mars.

Questionnaire en ligne

Un questionnaire était accessible sur le site Internet de la Ville de Québec entre le 21 mars et le 1^{er} avril 2024 :

- Le public cible était la population, c'est-à-dire les résidents et les gens qui fréquentent le secteur;
- L'objectif visait à connaître les attentes et les besoins de la population à l'égard de l'évolution du secteur Chauveau au cours des prochaines années;
- Globalement, 78 répondants ayant participé aux ateliers d'échanges ont rempli le formulaire, ainsi que 30 nouveaux répondants.



Figure 5 - Atelier ciblé sur les corridors de biodiversité et de mise en valeur

Bilan des activités de consultation

Une rencontre a été tenue afin de présenter le bilan des consultations citoyennes des 20 et 26 mars ainsi que celui du questionnaire en ligne. Une période de questions a suivi cette présentation :

- La séance a été tenue le 8 mai 2024;
- Le public cible était la population, c'est-à-dire les résidents et les gens qui fréquentent le secteur;
- L'objectif était de présenter les principaux constats découlant de la compilation des commentaires recueillis lors des ateliers participatifs;
- 80 citoyens ont participé.

Entretiens semi-dirigés avec des acteurs clés

Lors de ces entretiens, des présentations synthèses du portrait du secteur ont été réalisées, suivies de séances d'échanges avec les organismes du milieu, des professionnels en urbanisme et d'autres domaines connexes :

- Les échanges ont été réalisés entre les mois de mai et juillet 2024;
- Le public cible regroupait des représentants du Centre de services scolaire, des organismes locaux et des professionnels spécialisés en environnement, en urbanisme, en mobilité ou en développement économique;
- L'objectif de ces entretiens visait à bonifier les résultats préliminaires de la collecte de besoins en ligne et à approfondir les attentes exprimées par la population;
- Au total, 24 professionnels ont participé à ces activités.

Faits saillants des consultations publiques

L'analyse des résultats des diverses activités de participation publique a permis de dégager des tendances générales quant aux besoins et aux attentes de la population. Ces tendances ont guidé la Ville de Québec dans l'identification d'orientations et de stratégies d'aménagement préliminaires pour le secteur Chauveau.

Il est requis de mentionner que les résultats recueillis avant la présentation de la version préliminaire du PPU représentent les points de vue d'une portion des participants. Lors des activités réalisées auprès des citoyens (ateliers participatifs et questionnaire en ligne), certains se sont abstenus ou ont fait part de leur désaccord relativement aux objectifs de la démarche du PPU, notamment quant à l'option d'une conservation de l'entièreté du site qui devrait être priorisée.

Rappelons que le territoire initial de planification comprenait la partie à l'ouest du ruisseau central jusqu'à l'autoroute Henri-IV. Les commentaires recueillis lors des activités de participation publique concernent donc un territoire ayant ensuite été révisé.

Les faits saillants sont donc les suivants :

Milieux naturels et caractéristiques paysagères

- La conservation des milieux naturels est au cœur des préoccupations recueillies, notamment pour les milieux boisés et humides. Les avis concernant la cible de conservation du territoire mentionnée en début de la planification du PPU sont partagés.
- Plusieurs des caractéristiques naturelles du site ont été identifiées comme étant des coups de cœur : les cours d'eau (plus particulièrement le ruisseau du Mont Châtel), les peuplements matures et à potentiel acéricole, la diversité de la faune et des composantes naturelles du site ainsi que les aménagements informels comme les sentiers.
- Une préoccupation particulière a également été soulignée à l'égard du risque de fragmentation des milieux naturels.

Les participants ont mentionné que les corridors de biodiversité doivent être pensés de manière à éviter la fragmentation, notamment pour préserver la biodiversité et l'intégrité des habitats. À cet effet, la proposition d'un corridor élargi de biodiversité et de mise en valeur le long de la ligne d'Hydro-Québec est questionnée par certains.

- Le souci de cohérence entre la proposition de conservation et le Plan régional des milieux humides et hydriques de l'agglomération de Québec (PRMHH) est également souligné.
- Des préoccupations ont également été soulevées à l'égard de la conservation des arbres et le maintien, voire l'augmentation, de la canopée dans le quartier Des Châtel à la suite du développement du site.
- Le respect des bandes riveraines et zones tampons des milieux humides est également mentionné avec la recommandation de prévoir des dégagements au-delà du minimum exigé.

Activités et vocation du territoire

- Une vocation résidentielle semble plus propice au nord du secteur alors qu'une fonction plus industrielle est proposée au sud. Plusieurs recommandent de concentrer les usages industriels au sud de la ligne d'Hydro-Québec.
- Concernant le territoire à l'ouest du ruisseau central, un consensus se dessine pour la conservation intégrale de ces milieux. On y retrouve d'ailleurs une concentration de milieux boisés plus matures ainsi que plusieurs sentiers informels.
- L'intégration de certains usages plus spécifiques est également demandée afin de répondre aux besoins du secteur : agriculture urbaine, garderies, services de proximité, équipements de loisirs, etc.
- En termes d'offre de logements, une attention particulière devrait être portée à l'ajout d'une offre en logements sociaux et abordables ainsi que d'une résidence pour personnes âgées afin de répondre à différents besoins et d'assurer l'abordabilité de l'offre dans le quartier.

Cadre bâti et aménagement du domaine privé

- Une préférence pour l'implantation de bâtiments de faible à moyenne densité est exprimée. Ces bâtiments correspondent à une hauteur maximale de quatre à cinq étages.
- L'intégration de produits s'adressant aux familles est soulignée, tout en proposant des modèles plus compacts que la maison unifamiliale traditionnelle.
- L'importance d'une offre résidentielle diversifiée en termes de gabarits d'immeubles, de types de logements et d'abordabilité, est rappelée.
- Un modèle de développement rappelant les écoquartiers est également souhaité : intégration de mesures innovantes, de gabarits plus compacts, de toits verts, etc.
- La qualité architecturale des industries devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'y intégrer des mesures innovantes (certification, conception, imperméabilisation, gestion des hauteurs, etc.).
- Les acteurs du milieu économique souhaitent de la souplesse pour permettre l'implantation de bâtiments industriels de divers gabarits afin de répondre aux besoins et assurer l'optimisation de l'espace.

Mobilité et déplacements

- Une attention particulière doit être portée afin de limiter la circulation de transit et les impacts du camionnage dans le secteur. À cet effet, la cohabitation entre les différents modes de transport motorisés et actifs est une préoccupation tant pour le secteur que pour les quartiers environnants.
- Le tracé des axes de circulation doit être pensé en tenant compte de son impact sur les corridors de biodiversité.
- Une meilleure desserte en autobus est demandée dès le développement avec une bonne fréquence et des destinations multiples.
- L'ajout d'un axe nord-sud doit être privilégié comme lien de mobilité active en considérant d'y inclure une potentielle desserte de transport en commun.

- L'aménagement de stationnements doit permettre d'en minimiser l'impact au sol. La mutualisation et la création de stationnements étagés font partie des solutions proposées.

Aménagement des rues et des espaces verts ou publics

- L'importance de maintenir l'accès public aux milieux naturels et la pérennisation des sentiers est soulignée.
- Quelques propositions d'activités de type plein air urbain ont été mentionnées : marche, vélo, raquette et ski de fond.
- Malgré l'application de bandes de protection riveraines, il est demandé de maintenir l'accès aux ruisseaux.
- Concernant les milieux de travail, l'intégration des composantes naturelles et des espaces publics est valorisée dans le cadre bâti.



Figure 6 - Schéma préliminaire présenté aux activités de consultation du secteur de planification initial

Contexte de planification

2

Contexte de planification

Afin de planifier adéquatement l’avenir du secteur Chauveau, il est nécessaire de référer aux différentes orientations stratégiques énoncées et adoptées dans les outils de planification du territoire de la ville de Québec, notamment :

Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH)

Adopté en février 2025, le Plan régional des milieux humides et hydriques constitue un outil de planification stratégique de la conservation de ces milieux sur le territoire de l’agglomération de Québec. Il détermine des orientations et objectifs de conservation ainsi que des moyens à adopter afin de favoriser la pérennité de ces milieux.

En ce sens, le PRMHH souligne les enjeux particuliers associés au développement du secteur Chauveau considérant la présence d’importantes superficies de milieux humides et hydriques dont certains sont d’intérêt pour la conservation. L’orientation formulée dans le PRMHH concernant ce secteur est la suivant :

« Ce site requiert une attention particulière afin de limiter les impacts négatifs du développement sur les milieux humides et hydriques qui s’y retrouvent. Ainsi, le développement de ce site devrait être régi via un outil de planification du territoire qui orientera le développement futur du site et conciliera celui-ci avec la présence de milieux humides et hydriques. »

De cette façon, la démarche de conciliation entreprise dans le cadre du PPU vise un juste équilibre entre la conservation et le développement du secteur pour minimiser les impacts sur les milieux naturels présents.

Le PRMHH valorise également une compensation in situ des pertes lorsqu’elles sont inévitables, selon les dispositions énoncées par le Règlement sur la compensation pour l’atteinte aux milieux humides et hydriques (RLRQ, chapitre Q-2, r. 9.1).

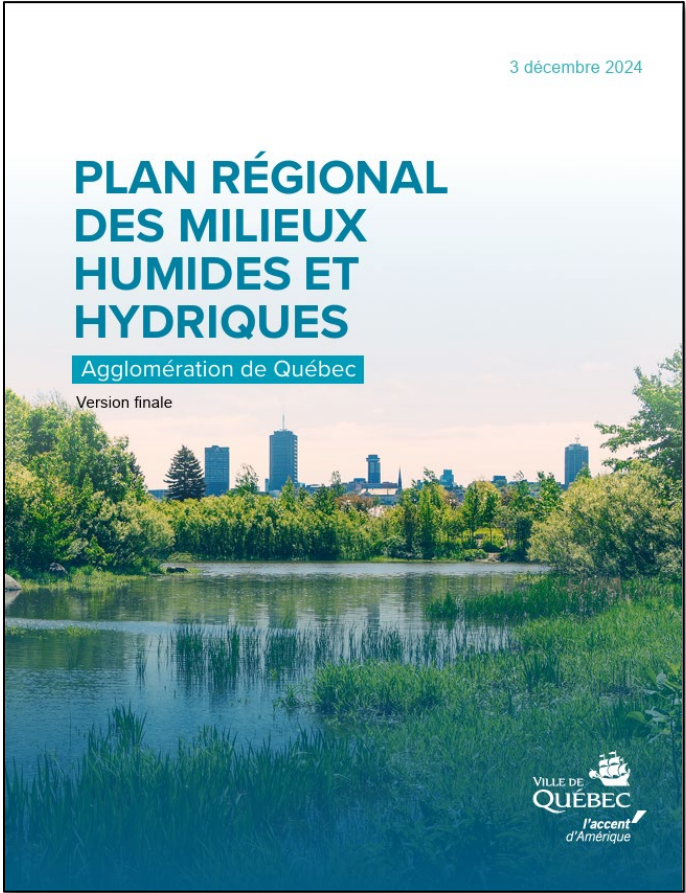


Figure 7 - Couverture du Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) de l’Agglomération de Québec

Vision du développement des espaces industriels et d'innovation

En 2022, face à la pénurie de terrains et ayant le souci de maintenir la compétitivité économique de la région, la Ville de Québec s'est dotée d'une Vision du développement des espaces industriels et d'innovation 2022-2031. L'objectif principal est de répondre adéquatement à l'ensemble de la demande en terrains pour les entreprises industrielles et de haute technologie, et ce, pour les 10 prochaines années. Outre la mise en disponibilité de terrains, la Vision a comme objectif l'aménagement de milieux de travail conviviaux et attractifs pour les travailleurs. Ainsi, en plus des entreprises, les espaces industriels pourront comprendre certains services ou équipements comme des garderies ou des centres de la petite enfance CPE, des espaces de loisirs intérieurs ou extérieurs, des restaurants, des espaces verts, un réseau de transport actif, etc. Enfin, mentionnons que la Vision vise également à intégrer des espaces naturels dans les développements, et ce, au bénéfice des travailleurs, des citoyens et de l'environnement.

Actuellement, le territoire de la ville de Québec comprend 28 parcs, zones industriels et espaces d'innovation. D'une superficie totale d'environ 23 millions de m², ces espaces accueillent près de 4 000 entreprises de toutes sortes, lesquelles fournissent de l'emploi à plus de 60 000 personnes. On y trouve des entreprises diverses, notamment dans les domaines manufacturiers, de haute technologie, de la distribution, de construction et bien d'autres.

Toutefois, l'espace vient à manquer pour accueillir la croissance. En février 2025, uniquement 2,7 % des terrains desservis dans les parcs et zones industriels et espaces d'innovation étaient vacants.

Depuis 2016, la demande en terrains pour des besoins industriels ou de haute technologie est en croissance relativement constante. À titre d'exemple, il s'est développé près de 48 000 m² de terrains en 2016. Ce chiffre a plus que doublé en 2020, avec plus de 100 000 m² développés et a atteint 200 000 m² en 2023.

Durant les 10 dernières années, il s'est développé près de trois fois plus de terrains à des fins industrielles ou commerciales qu'à des fins de haute technologie :

- Terrains à des fins industrielles ou commerciales (fabrication, entreposage, centres de distribution, entrepreneurs généraux, etc.) : environ 908 000 m² (74 %);
- Terrains à des fins de haute technologie (biomédical, optique-photonique, technologie de l'information, etc.) : environ 313 000 m² (26 %).

La vigueur du marché constatée ces dernières années, pourrait se poursuivre au cours de la prochaine décennie. Notamment l'industrie de la construction devrait maintenir sa vigueur actuelle et la croissance du commerce électronique devrait générer une demande accrue pour de très grands terrains afin d'implanter des centres de distribution.

Ainsi, la Ville de Québec estime à 3 millions de m² la superficie de terrain requise afin d'accueillir la croissance pour les 10 prochaines années. Cette superficie vise à maintenir une offre diversifiée, à la fois en termes de dimensions et de localisation sur le territoire. Cette cible pourra être atteinte par l'entremise des trois axes suivants :

1. Valorisation de terrains ayant déjà une vocation industrielle, mais actuellement non desservis ou contaminés

Des actions ont déjà été entreprises en ce sens en décontaminant des terrains voués à des entreprises de haute technologie dans le secteur des quartiers de la

Canardière et en desservant des terrains (rues, aqueducs, égouts) dans les parcs industriels de Val-Bélair et de Beauport.

2. Optimisation et densification des parcs industriels

La Ville de Québec révisé actuellement la réglementation d'urbanisme de tous ses parcs et zones industrielles avec pour principal objectif de permettre une utilisation plus intensive des terrains (réduction des marges de recul, augmentation de la hauteur maximale, réduction des normes de stationnement, etc.).

3. Développement de nouveaux espaces industriels et d'innovation

Malgré l'application des deux premiers axes, le développement de nouveaux espaces industriels est néanmoins requis pour répondre à la demande et maintenir l'attractivité de Québec pour les entreprises et les travailleurs. Ainsi, 1 million de m² est nécessaire. Néanmoins, ces développements doivent être effectués en tenant compte des milieux naturels et avec l'objectif de générer des milieux de travail conviviaux et dynamiques.

Portrait du développement de l'Espace d'innovation Chauveau

Le développement de l'Espace d'innovation Chauveau est déjà bien entamé. Celui-ci accueille actuellement une diversité d'entreprises générant près de 350 emplois. En date de février 2025, il reste un seul terrain en vente du côté ouest de la rue John-Simons ainsi que deux terrains à construire pour le côté est. Le taux d'inoccupation des bâtiments en location était de moins de 3 %. En fonction du rythme de développement actuel et de la demande anticipée, l'Espace d'innovation sera entièrement développé d'ici moins de deux ans.

Vision de l’habitation et son Plan de mise en œuvre accélérée

En 2020, la Ville de Québec s’est dotée d’une Vision de l’habitation. Ainsi, d’ici 2030, la Ville de Québec se sera positionnée comme une référence en matière d’habitation grâce aux projets résidentiels novateurs qui se seront développés aux endroits stratégiques de son territoire et à ses milieux de vie durables répondant aux aspirations et aux besoins évolutifs des citoyens.

Bien que déjà présents au moment de l’élaboration de la Vision de l’habitation, les enjeux suivants ont pris de l’ampleur dans les dernières années :

- Pénurie de logements;
- Chute des mises en chantier;
- Augmentation du coût des loyers.

Le taux d’inoccupation des logements locatifs à Québec, en date d’octobre 2024, est de 0,8 %. Plus spécifiquement, l’arrondissement de La Haute-Saint-Charles présente l’un des taux les plus faibles de la Ville de Québec à 0,3 %. Il s’agit de son point le plus bas depuis 2011 et largement inférieur au seuil d’équilibre de 3 %. Cet indicateur place la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec en tête des principales régions métropolitaines canadiennes pour le plus faible taux d’inoccupation¹.

Au niveau du marché de la propriété, le prix médian d’une résidence unifamiliale dans l’agglomération de Québec a connu une hausse de 11 % au cours de l’année 2024. Le nombre de ventes annuelles est aussi en hausse de 11 % pour cette même période bien que les inscriptions soient, quant à elles, en chute de 21 %. Il y a donc moins de maisons unifamiliales disponibles à

la revente, alors que la demande est forte, ce qui influence la hausse les prix. Pour le même type de produit d’habitation, les ventes sont en hausse de 28 % dans la périphérie nord de la RMR de Québec et de 27 % sur la rive-sud de Québec².

Ces statistiques illustrent bien la différence de croissance entre la Ville de Québec et les municipalités périphériques. Les données du recensement de 2021 démontrent que la croissance des ménages des municipalités périphériques est de 2 à 3 fois supérieure à celle de Québec.

Selon les données de l’Institut de la statistique du Québec (ISQ), c’est principalement le groupe des 25-44 ans, soit les jeunes familles, qui désertent l’agglomération de Québec au profit des municipalités adjacentes.

Malgré la situation énoncée précédemment, l’ISQ prévoit une croissance importante du nombre de résidents sur le territoire de la ville de Québec d’ici 2041 (15 %).

En réponse à ces défis, la Ville a lancé en septembre 2023, son Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l’habitation, lequel vise principalement à augmenter les occasions de construction, diminuer les contraintes réglementaires, créer de nouveaux incitatifs financiers et favoriser l’abordabilité et le développement durable.

La Ville souhaite ainsi favoriser la construction de 80 000 nouveaux logements d’ici 2040. L’atteinte de cette cible permettrait de ramener le taux d’inoccupation au seuil d’équilibre de 3 % tout en comblant les besoins liés à la croissance

démographique. Cette offre peut se déployer par l’insertion de nouvelles unités à même des milieux de vie existants, mais également par le développement de nouveaux milieux de vie complets. Les six composantes essentielles de ce type de milieux de vie sont identifiées dans la Vision de l’habitation.

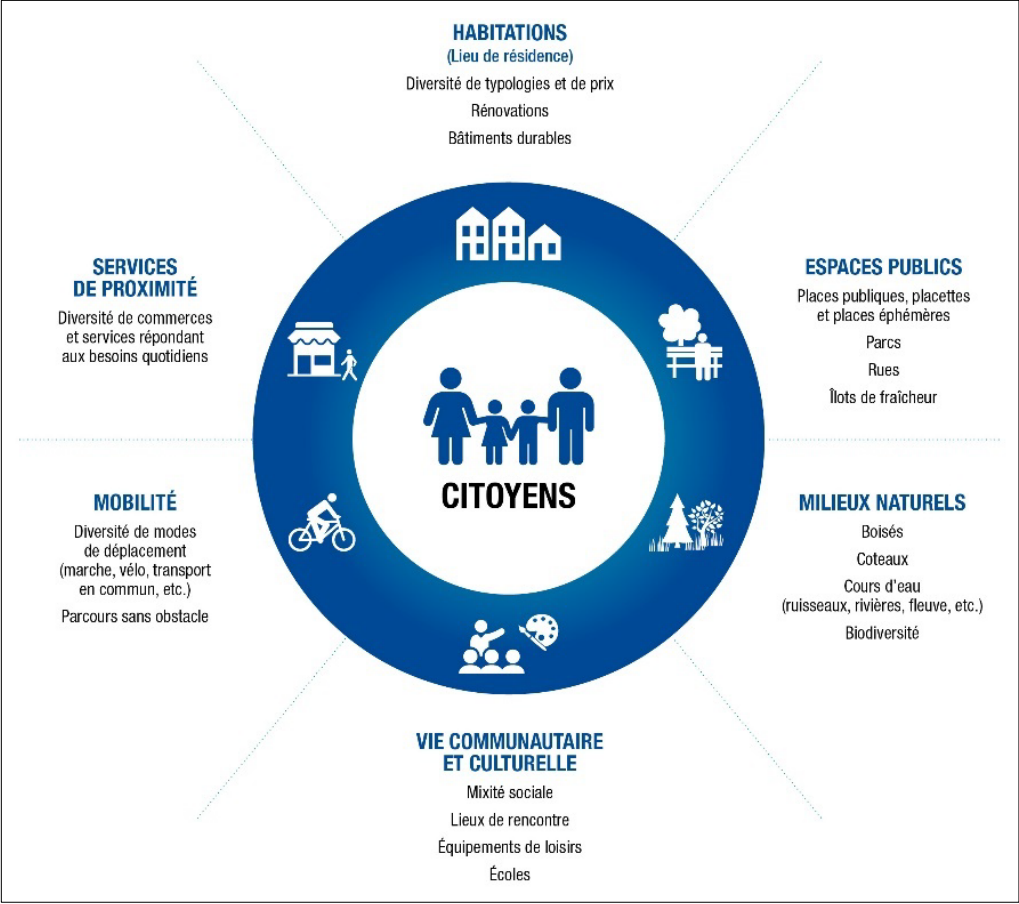


Figure 8 - Illustration des 6 composantes des milieux de vie complets, Vision de l'habitation de la Ville de Québec

¹ SCHL, Rapport sur le marché locatif, automne 2024

² Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec – Statistiques du marché immobilier résidentiel décembre 2024

Vision et grandes orientations

3

Vision et grandes orientations

Synthèse du contexte

Le territoire du PPU pour le secteur Chauveau se situe sur d'anciennes terres agricoles laissées en friche depuis plusieurs années. Alors que la nature a tranquillement repris ses droits, le site a fait l'objet de différentes itérations pour planifier son développement. Cette succession des visions de développement se traduit aujourd'hui dans une incohérence quant aux usages qui y sont permis dans les documents de planification.

À proximité de l'autoroute Henri-IV d'une part et au quartier Des Châtelains de l'autre, le territoire est plutôt enclavé. Cette caractéristique jumelée à une proximité de grands axes routiers (Henri-IV, Chauveau, l'Ormière) peuvent expliquer son identification pour une vocation industrielle. Cependant, le fait que ce territoire soit encastré entre deux milieux résidentiels bien établis présente une occasion de connecter le tissu urbain local en créant de nouveaux milieux propices à l'établissement des familles.

Le caractère pavillonnaire des milieux voisins incite à porter une attention particulière aux formes urbaines d'un nouveau quartier afin de ne pas dénaturer les lieux. De plus, la proximité du boulevard de l'Ormière est également intéressante puisqu'on y retrouve une offre commerciale de proximité ainsi qu'une desserte de transport collectif (ligne 804). Enfin, puisque le site est actuellement non construit, celui-ci est riche en paysages et milieux naturels. En plus d'offrir un point de vue sur le mont Bélair, le secteur est également traversé par des cours d'eau tributaires des rivières Lorette et Saint-Charles.

La démarche de planification s'inscrit également dans un contexte où plusieurs impératifs se superposent, à commencer par la présence de milieux humides d'intérêt identifiés au PRMHH. Bien que le territoire soit identifié

comme site de conciliation où la perte de certains milieux humides est attendue, il est tout de même souhaité de conserver un maximum de milieux d'intérêt et de les mettre en valeur.

Également, dans un contexte de crise du logement, le territoire de planification constitue une occasion d'implanter de nouveaux logements de tous types. Les projections démographiques pour la région de la Capitale-Nationale prévoient également une croissance notable de la population dans les prochaines années. L'aménagement d'un nouveau milieu de vie connecté aux quartiers limitrophes pourrait contribuer à atténuer les conséquences du manque de logements actuels et répondre aux besoins à venir.

De plus, si des planifications antérieures prévoyaient la création d'un nouveau parc industriel sur l'ensemble du secteur Chauveau, les besoins en espaces industriels demeurent d'actualité. En prévoyant le développement de nouveaux espaces industriels sur une portion du territoire du PPU, cela permettrait de répondre aux besoins de croissance des entreprises au sein de la ville dans une optique de vitalité économique.

À la lumière de ces renseignements, la démarche de plan particulier d'urbanisme (PPU) vise à orienter le futur du secteur de planification Chauveau dans une approche de conciliation entre la conservation des milieux naturels et les besoins en matière de nouveaux milieux de vie et de travail.

Il s'agit en fait d'aménager le secteur Chauveau dans la continuité des secteurs limitrophes où la mise en valeur des milieux naturels sera au centre de l'aménagement des lieux. En proposant des milieux de vie durables et de qualité, l'offre en logements y sera plus compacte, tout en assurant une échelle humaine des gabarits de bâtiment. Afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs ainsi que des travailleurs, une offre de loisirs et d'équipements publics

variée est également prévue. La mobilité sera structurée de manière à offrir une diversité de moyens.

Énoncé de vision

Le développement du secteur Chauveau se déploie de manière à **générer des milieux de vie complets**. Ces derniers s'enracinent dans des **milieux naturels biodiversifiés** en y intégrant une **mixité d'habitations, de lieux publics et d'emplois**, tout en assurant la **résilience** du secteur face aux changements climatiques.

Orientations



Mettre en valeur la richesse des milieux naturels

Le territoire est composé d’une mosaïque de milieux boisés, humides et hydriques. Aménagé de façon à maximiser la préservation des milieux d’intérêt formant une trame continue et connectée, le secteur Chauveau intègre des composantes naturelles qui sont accessibles.



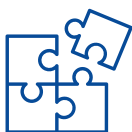
Assurer des déplacements efficaces et sécuritaires

La multimodalité est au cœur des habitudes des résidents et travailleurs du secteur. Desservi par un réseau de liens de mobilité active et par un service de transport collectif efficace, les habitudes de mobilité durable sont plus faciles à adopter. Une gestion différenciée des aménagements routiers assure également la quiétude et la sécurité des déplacements en milieu résidentiel.



Créer un milieu de vie mixte et inclusif

Le secteur Chauveau est dynamique grâce à la cohabitation d’un quartier résidentiel de qualité et d’un lieu d’emploi stimulant. Réfléchi comme un milieu de vie complet, son offre résidentielle diversifiée et ses services répondent aux besoins des résidents et travailleurs.



Planifier une intégration harmonieuse dans le milieu

Adossé à des milieux résidentiels, les bâtiments s’intègrent à au tissu urbain existant en assurant une gradation vers des immeubles plus denses au cœur du secteur. Des bâtiments signature marquent le centre du quartier, lui-même conçu de façon plus innovante.



Aménager le domaine public de façon durable

Tenant compte des composantes géomorphologiques des lieux, le quartier est aménagé autour d’un réseau de gestion des eaux pluviales. Afin d’atténuer les impacts des changements climatiques, l’aménagement d’infrastructures vertes ponctuent le quartier.

Stratégies

4

L'ensemble du portrait considère la zone d'étude élargie afin de mieux comprendre le contexte d'insertion, dont les usages, les bâtiments et l'environnement existant.

Friches et milieux boisés

- [illegible]

Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau

Milieux humides et hydriques

- Le secteur de planification initial Chauveau est parcouru par trois principaux cours d'eau qui s'écoulent dans un axe nord-ouest/sud-est :
 - Le ruisseau du Mont Châtel et son tributaire principal, le ruisseau central, qui se situent dans le bassin versant de la rivière Lorette;
 - Le ruisseau Sainte-Barbe se déverse dans la rivière Saint-Charles;
 - Quelques petits tributaires se drainent dans ces cours d'eau dont l'écoulement est permanent.
- Plusieurs portions de ces cours d'eau ont été linéarisées dans le temps et pourraient bénéficier d'interventions pour les restaurer. De nombreux fossés agricoles ont également été aménagés pour drainer ces terres. Plusieurs d'entre eux sont à ce jour encore entretenus.
- Environ 47 % de la zone d'étude est localisée dans le bassin versant de la rivière Saint-Charles via le ruisseau Sainte-Barbe. Le reste du territoire, soit approximativement 53 %, fait plutôt partie du bassin versant de la rivière Lorette.
- Les milieux naturels variés et la présence des cours d'eau engendrent une succession de paysages diversifiés de qualité variable. Le ruisseau du Mont Châtel constitue le cours d'eau le plus perceptible et le plus intègre. Les tracés de ses tributaires ont été davantage détériorés par les usages historiques du site et présentent des paysages dégradés.
- Les milieux humides couvrent une importante superficie sur l'ensemble du territoire de planification initial Chauveau (~ 101 ha ou 1 km²), soit 47 % de sa superficie totale³. Quatre types de milieux humides sont présents : les marécages arborescents ou arbustifs, les marais et les prairies humides. Plus particulièrement pour le territoire de planification révisé, 37,5 ha de milieux humides sont présents.

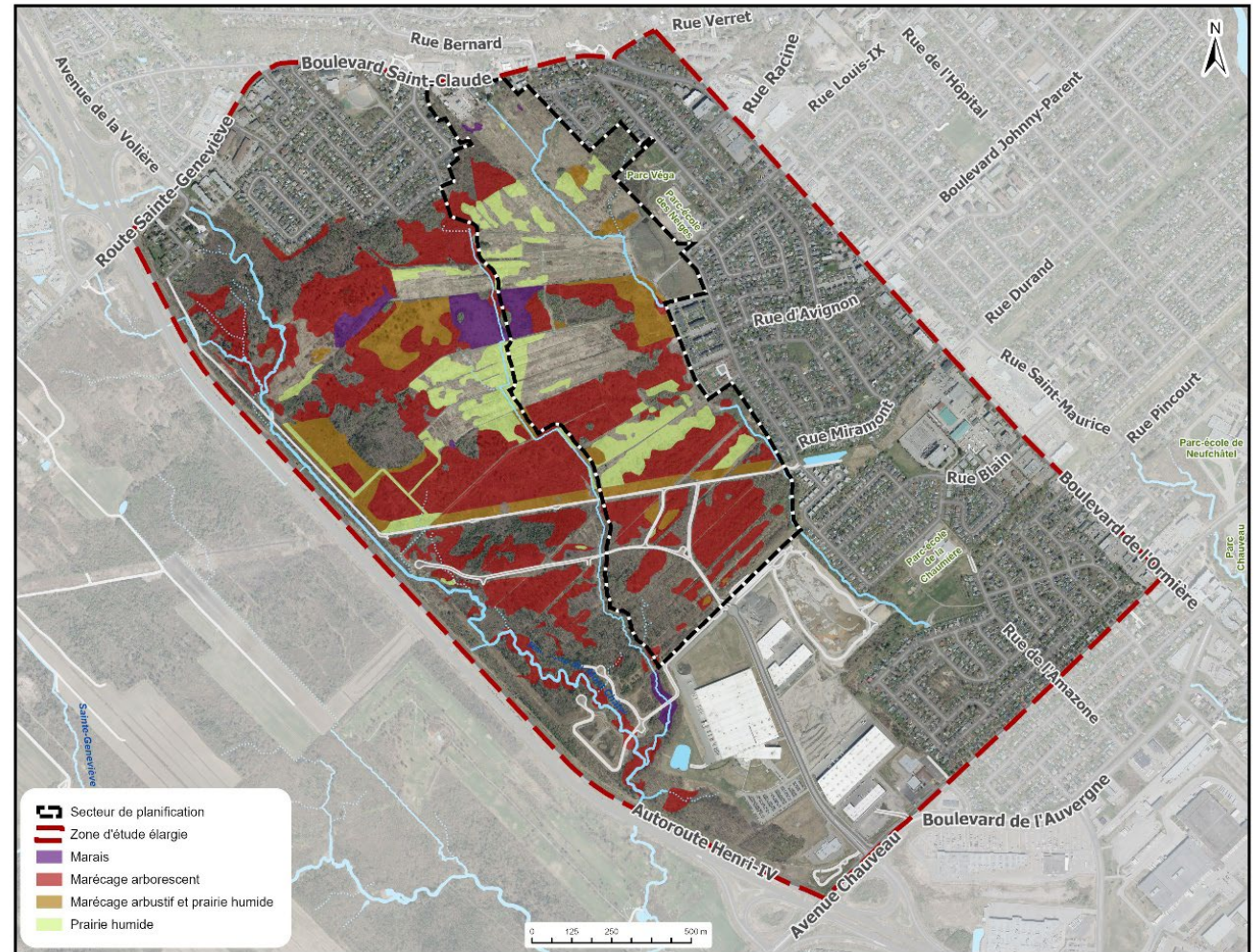


Figure 10 - Caractérisation des milieux humides et hydriques de la zone d'étude élargie

³ Englobe, 2021, Caractérisation des milieux naturels pour un projet de développement industriel sur la partie est du lot 6 087 719 à Québec, Rapport de caractérisation, 16-02109304.000-0100-EN-R-0100-00, 37 pages + annexes.

Stratégies

- 1. Assurer la conservation d'une diversité de milieux naturels et de paysages.
- 2. Pérenniser l'accès aux milieux naturels en cohérence avec leur conservation.
- 3. Positionner stratégiquement des corridors écologiques pour offrir une connectivité intéressante à travers le site.
- 4. Mettre en valeur les paysages d'intérêt à travers le site.
- 5. Adapter le développement en fonction des composantes naturelles du site.
- 6. Minimiser les impacts des développements sur les habitats fauniques présents et environnants.
- 7. Privilégier des initiatives de compensation à même le secteur en prévoyant notamment des projets de restauration de milieux humides et hydriques.

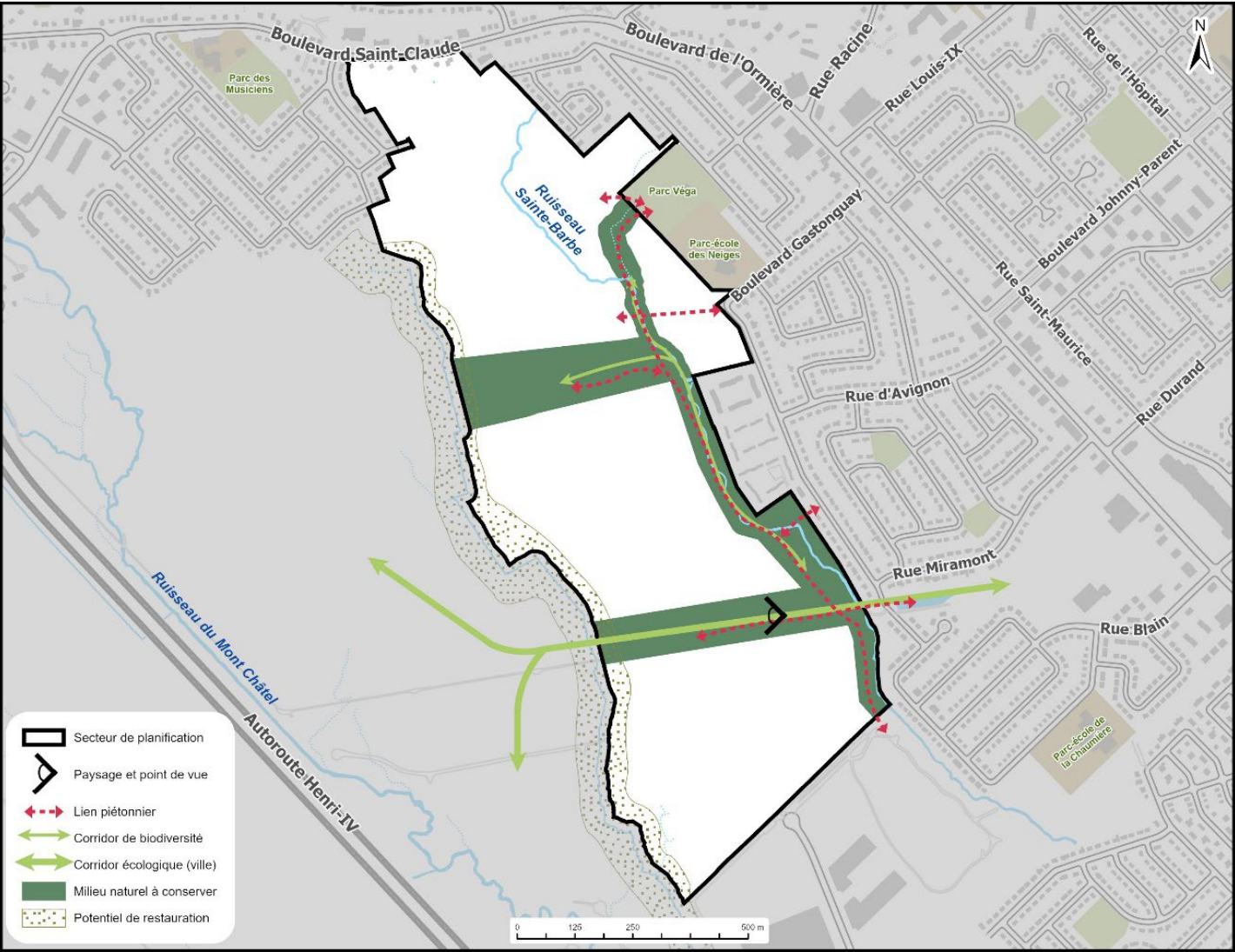
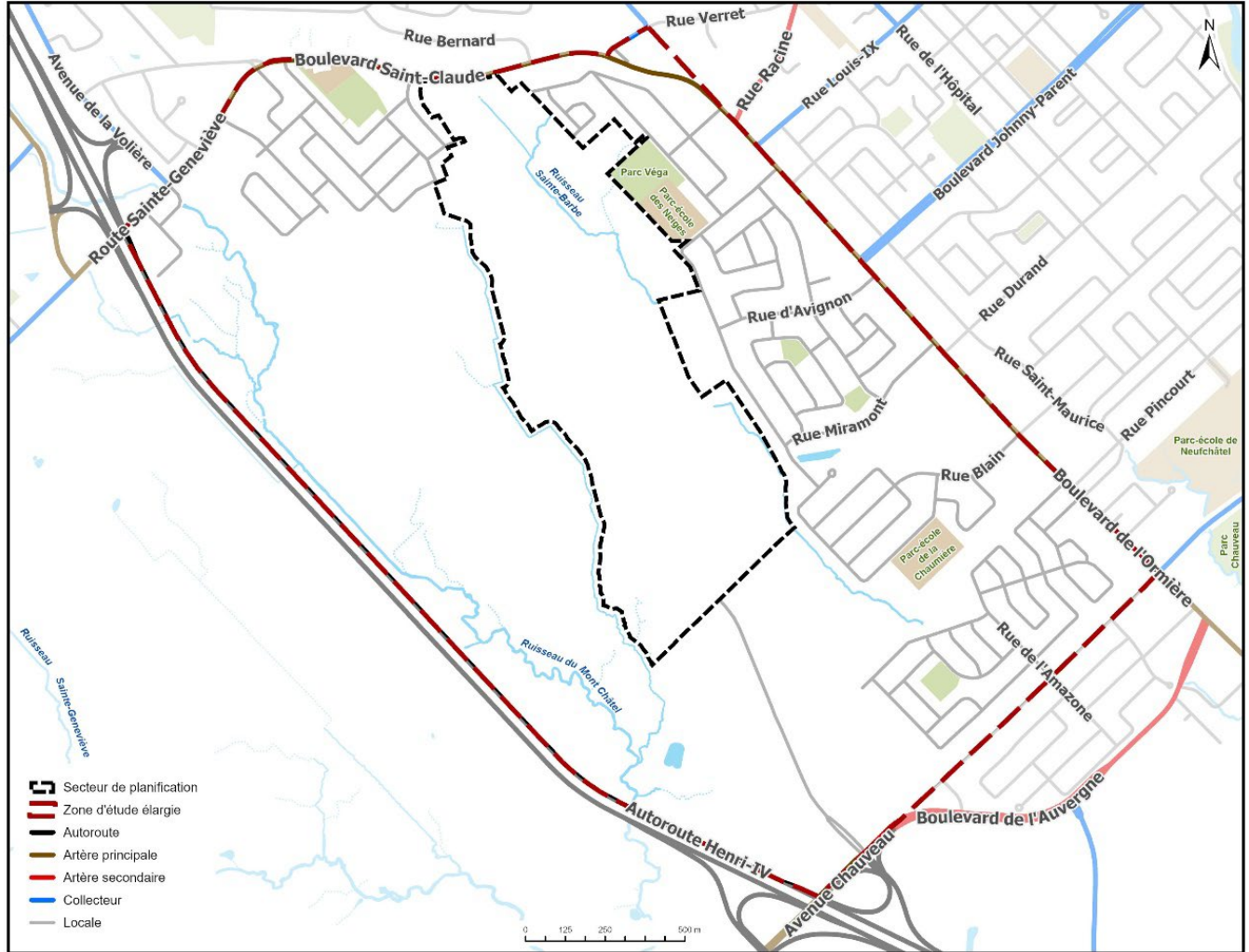


Figure 11 - Carte thématique des stratégies concernant les milieux naturels

Mobilité et déplacements

Trame urbaine

- Dans le territoire d'étude élargi, la trame urbaine est déconnectée à plusieurs endroits puisque le développement a été réalisé à divers moments, en marge d'un territoire non-développé. Ainsi, certains milieux sont refermés sur eux-mêmes avec plusieurs rues en cul-de-sac.
- Considérant la nature des secteurs limitrophes au territoire d'étude élargi, soit des milieux résidentiels de faible densité, la trame de rue du réseau local est généralement de type organique, c'est-à-dire aménagée de manière à assurer une circulation apaisée en décourageant le transit automobile, mais qui se traduit généralement par un manque de connections.
- La trame urbaine du territoire d'étude élargi est délimitée par des axes importants permettant actuellement de desservir le territoire ainsi que plusieurs milieux environnants : le boulevard de l'Ormière et ses prolongements, le boulevard Saint-Claude et la route Sainte-Geneviève, l'avenue Chauveau ainsi que le boulevard de l'Auvergne.
- L'autoroute Henri-IV, présente le long de la limite ouest du territoire d'étude élargi, constitue une barrière importante dans la trame de rue en limitant les points de connexion et de traversée.
- La rue John-Simons, qui dessert actuellement l'Espace d'innovation Chauveau, est importante puisqu'elle procure un accès direct à l'autoroute Henri-IV. Conséquemment, son aménagement doit miser sur la fonctionnalité d'une voie collectrice pour assurer une desserte soutenue et efficace. Son extrémité actuelle, tout juste à la limite sud du territoire de planification, laisse place à un prolongement logique pour structurer la future trame urbaine du secteur.



Mobilité durable

- Selon les résultats de l'Enquête origine-destination 2017, la part modale du transport actif (marche et vélo) est de 8 % pour les déplacements réalisés à partir du secteur élargi et aussi de 8 % pour les déplacements attirés dans ce secteur. Ces chiffres sont en hausse par rapport à ceux de l'enquête réalisée en 2011.
- L'autoroute Henri-IV constitue une importante barrière qui crée un obstacle à la mobilité active, limitant les possibilités de franchissement vers l'ouest. Toutefois, une piste cyclable bidirectionnelle est aménagée sur une bonne portion de l'avenue Chauveau et du boulevard de l'Auvergne, permettant à la fois de connecter l'Espace d'innovation Chauveau et de traverser l'autoroute. Au nord, le viaduc de la route Sainte-Geneviève dispose d'un aménagement cyclo-piétonnier, qui n'est toutefois pas continu avec le territoire d'étude.
- Le secteur nord du territoire d'étude ne bénéficie pas de liens conviviaux favorisant la mobilité active pour le relier au reste du territoire de planification localisé le long du boulevard de l'Ormière. Seuls les trottoirs du boulevard Saint-Claude permettent de relier le secteur nord. Cette partie du territoire ne dispose pas actuellement d'aménagements cyclables, mais des liens potentiels sont en analyse.
- Tout comme pour le boulevard Saint-Claude, le boulevard de l'Ormière dispose de trottoirs. Cependant, en raison de l'importance des débits de circulation et de la largeur des voies de circulation, la traversée de ces grandes artères peut s'avérer décourageante. Ce contexte s'applique également à l'avenue Chauveau, plus particulièrement pour la portion dans la continuité du boulevard de l'Auvergne.
- Néanmoins, le boulevard de l'Ormière est traversé par une bande cyclable bidirectionnelle à la hauteur de la rue Blain et par une piste cyclable bidirectionnelle à la hauteur de l'avenue Chauveau. Cette dernière assure un lien efficace vers les secteurs limitrophes ainsi qu'avec le réseau de la ville.
- À l'est du territoire d'étude, un lien cyclable en chaussée désignée est présent sur le boulevard Couture et la rue Georges-Émile-Lapalme, jusqu'à la rue Blain.
- Sur certaines rues plus locales, des trottoirs et des liens cyclables sont aménagés, notamment pour sécuriser des cheminements scolaires et pour relier les parcs des écoles Notre-Dame-des-Neiges et de la Chaumière.
- Dans le secteur d'étude, des interventions sont prévues à court terme afin de sécuriser des corridors scolaires des écoles Notre-Dame-des-Neiges et Saint-Claude. Ces interventions concerneront notamment les boulevards Gastonguay et Saint-Claude.

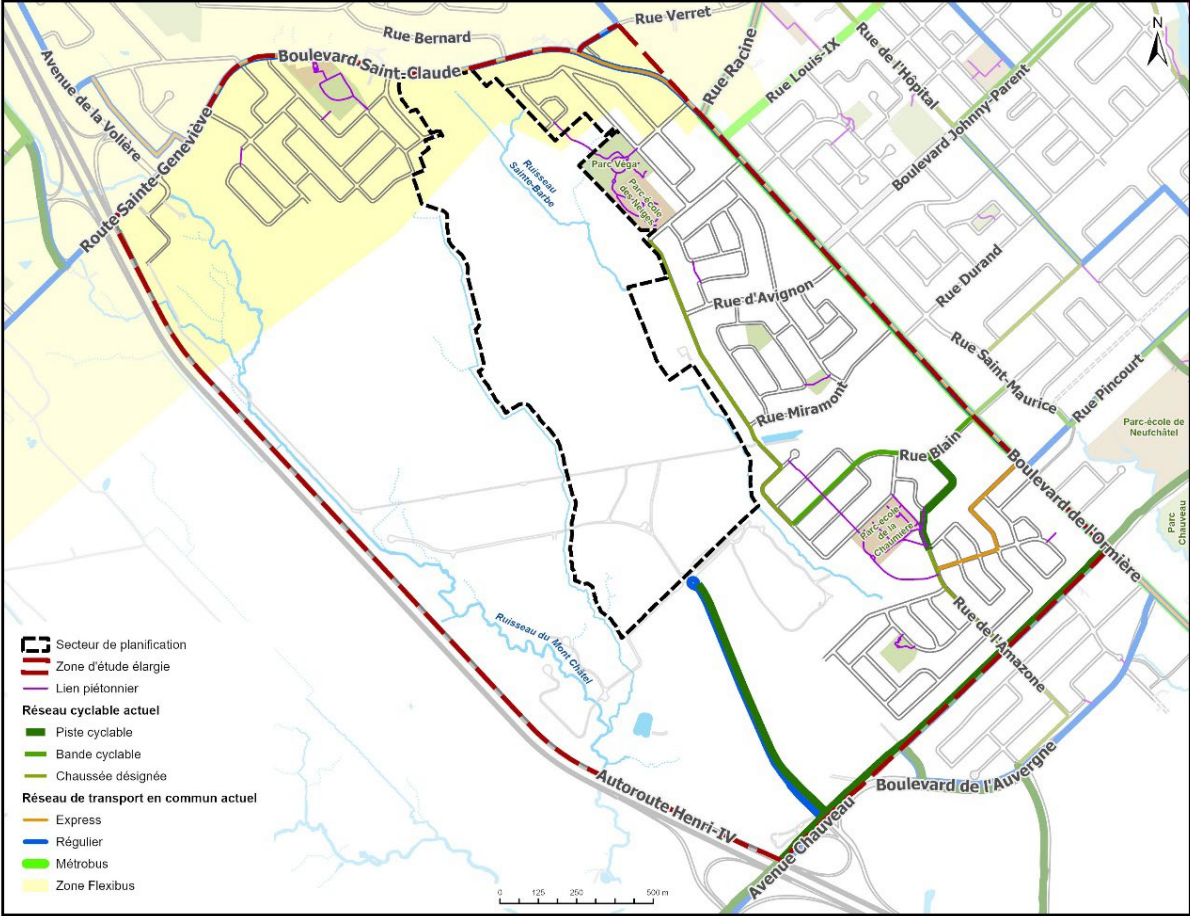


Figure 13 - Caractérisation du réseau de mobilité durable de la zone d'étude élargie

- L'Espace d'innovation Chauveau est connecté aux secteurs adjacents via deux passerelles qui relient les environs de l'école de la Chaumière aux sentiers pédestres aménagés au pourtour du bassin de l'Astrolabe. Un lien cyclo-piéton relie également la piste cyclable et le trottoir présents sur le boulevard John-Simons et l'aménagement cyclable de la rue de l'Astrolabe.
- La desserte actuelle en transport en commun du Réseau de transport de la Capitale (RTC) s'articule essentiellement via le boulevard de l'Ormière. Celui-ci est desservi, notamment par le parcours à haute fréquence du Métrobus 804 ainsi que par plusieurs parcours eXpress 200, 300 et 500 permettant de relier les secteurs résidentiels limitrophes vers les pôles d'activités et de destination de la colline Parlementaire, de l'Université Laval ou du centre de Sainte-Foy. L'offre se complète avec plusieurs parcours régulier le Bus ainsi qu'un parcours Couche-tard.
- Le plan de développement 2028 du RTC prévoit, notamment que le parcours à haute fréquence du Métrobus 804 sera prolongé pour desservir le secteur de Val-Bélair. Cette bonification permettra d'assurer une meilleure desserte de la portion nord du territoire de planification.
- D'autres parcours desservent partiellement le territoire, notamment l'Espace d'innovation Chauveau est desservi par un parcours le Bus en provenance de L'Ancienne-Lorette.
- Le secteur nord du territoire d'étude élargi, soit de part et d'autre du boulevard Saint-Claude et de la route Sainte-Geneviève, est desservi par le service de transport à la demande Flexibus depuis mars 2022.
- La part modale⁴ du transport en commun est de 4,1 % pour les déplacements ayant leur origine à l'intérieur du milieu élargi, alors qu'elle est de 4,4 % pour les déplacements ayant pour destination ce milieu.
- 16,3 % de la population du secteur détient un titre de transport en commun.



Figure 14 - Bande cyclable en site propre, Espace d'innovation Chauveau



Figure 15 - Boulevard Saint-Claude



Figure 16 - Trame de rue interrompue

⁴ La part modale correspond à la proportion des déplacements quotidiens effectués avec un mode de transport défini par rapport au nombre total de déplacements quotidiens pour un territoire donné.

Circulation automobile et camionnage

- Le territoire d'étude est délimité par des axes importants permettant de desservir le territoire ainsi que plusieurs milieux environnants : le boulevard de l'Ormière et ses prolongements, le boulevard Saint-Claude et la route Sainte-Geneviève, l'avenue Chauveau ainsi que le boulevard de l'Auvergne. Ces axes routiers accueillent conséquemment un transit automobile important. Pour le boulevard Saint-Claude, la réduction du nombre de voies sur un certain tronçon à proximité de l'école Saint-Claude génère des enjeux de congestion et de sécurité.
- La route Sainte-Geneviève ainsi que l'avenue Chauveau permettent de rejoindre l'autoroute Henri-IV. Ceux-ci sont donc particulièrement achalandés en période de pointe. L'axe du boulevard de l'Ormière est le seul lien continu qui est parallèle à l'autoroute Henri-IV. De ce fait, le débit de circulation y est particulièrement important rendant difficiles certaines manœuvres, notamment les virages à gauche.
- La rue John-Simons est d'une importance stratégique en fonction de sa localisation près de l'autoroute. Elle permet actuellement de canaliser le camionnage du secteur industriel et d'éviter un transit sur les axes environnants.
- La part modale des déplacements en automobile (auto-conducteur et auto-passager) est de 84,3 % pour les déplacements ayant leur origine à l'intérieur du milieu élargi et de 83,4 % pour les déplacements qui s'effectuent vers cette destination.
- Les développements industriels et résidentiels prévus auront pour effet d'engendrer de nouveaux déplacements, ce qui requiert une réflexion globale sur la mobilité autant en regard du territoire de planification qu'à l'échelle des milieux environnants. À cet effet, il importe de planifier la trame de rue de manière réfléchie et de déployer des solutions en remplacement de l'automobile.

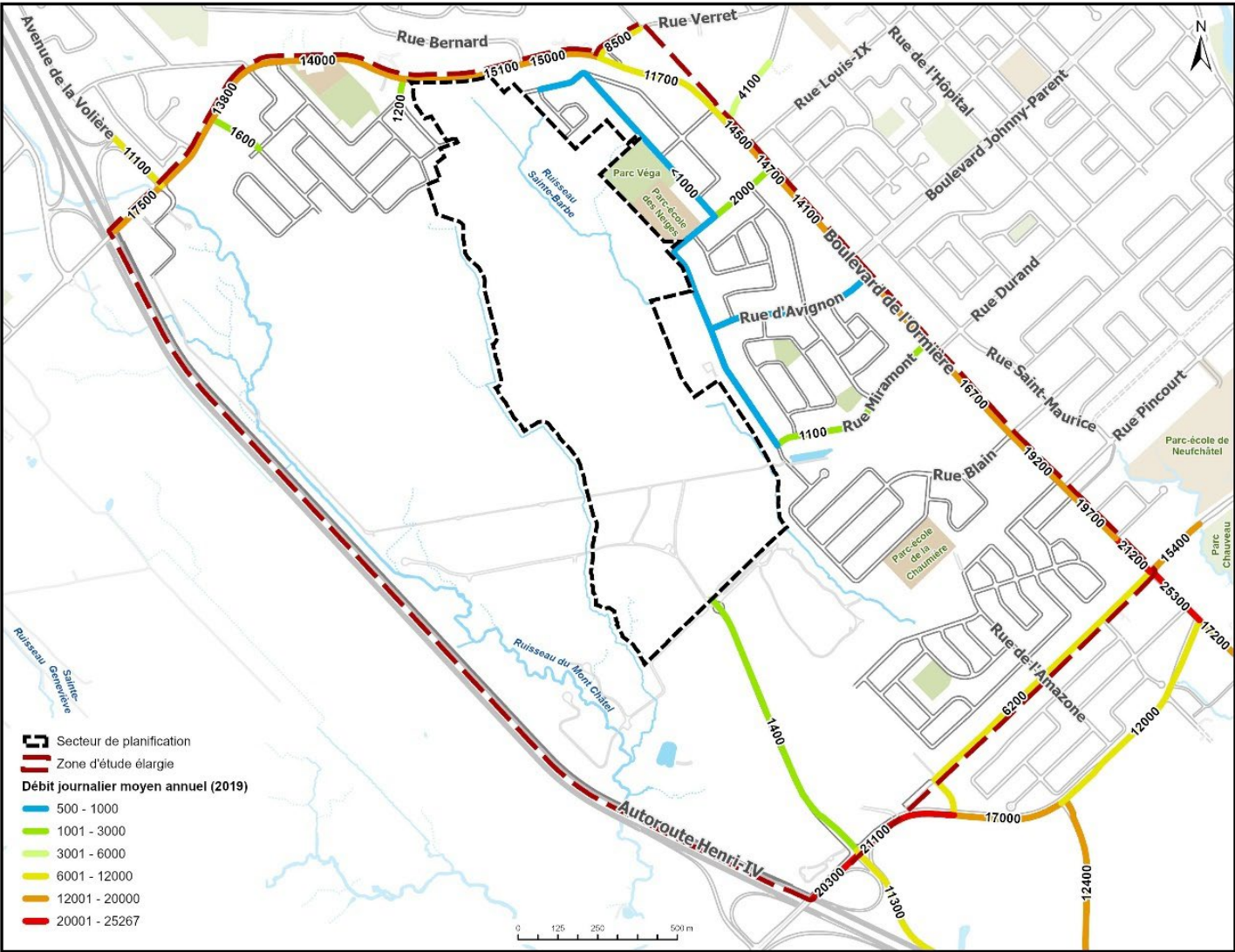


Figure 17 - Carte de l'achalandage du réseau routier de la zone d'étude élargie

Stratégies

8. Assurer la perméabilité et la connectivité en tissant une trame réfléchi qui soit connectée avec les secteurs limitrophes en particulier pour faciliter les modes actifs et l'accessibilité au transport collectif.
9. Structurer la trame viaire⁵ du territoire de planification autour d'un axe nord-sud permettant de prolonger la rue John-Simons actuelle jusqu'au boulevard Saint-Claude.
10. Adopter une configuration de rues adaptée pour favoriser la multimodalité, la sécurité des piétons et l'utilisation par les familles.
11. Arrimer la densité et les usages avec le caractère des liens routiers visant une compatibilité le long de l'axe de transit John-Simons.
12. Viser un maillage complet des parcours cyclables et piétons afin d'encourager et de faciliter les déplacements actifs tel qu'énoncé dans la Vision de la mobilité active de la Ville de Québec.
13. Aménager un lien cyclable et des aménagements piétonniers dans un axe nord-sud qui aurait le rôle de colonne vertébrale de mobilité active au sein du territoire de planification.
14. Connecter et mettre en réseau les principales destinations du secteur et celles à venir, notamment les parcs, les établissements d'enseignement, etc., par l'aménagement de liens de mobilité active.
15. Assurer une desserte efficace du transport collectif vers et à travers le site en adaptant le service selon les besoins spécifiques d'un nouveau milieu de vie et d'emploi.
16. Poursuivre les interventions visant à sécuriser les rues localisées à proximité des établissements scolaires et les parcs, incluant les cheminements scolaires, conformément à la Stratégie de sécurité routière de la Ville de Québec.
17. Moduler la nature et l'aménagement de l'axe routier principal de façon à restreindre la circulation de transit et le passage des camions en milieu résidentiel.
18. Limiter la possibilité de circulation automobile de transit dans les rues locales en substituant certains prolongements de rue par des axes de déplacements actifs.
19. Rationaliser l'aménagement de surfaces minérales (aires de stationnement, aires de manœuvre de véhicules lourds, etc.), notamment en visant l'aménagement à l'intérieur des bâtiments et en favorisant la mutualisation des aménagements entre des propriétés.
20. Prévoir l'aménagement de stationnement sur rue afin de minimiser l'aménagement d'aires de stationnement sur les propriétés privées.

⁵ Ensemble composé des voies de circulation (rue, route, chemin, ruelle, piste cyclable, etc.), d'accès public, éventuellement restreint selon le type d'utilisateur.

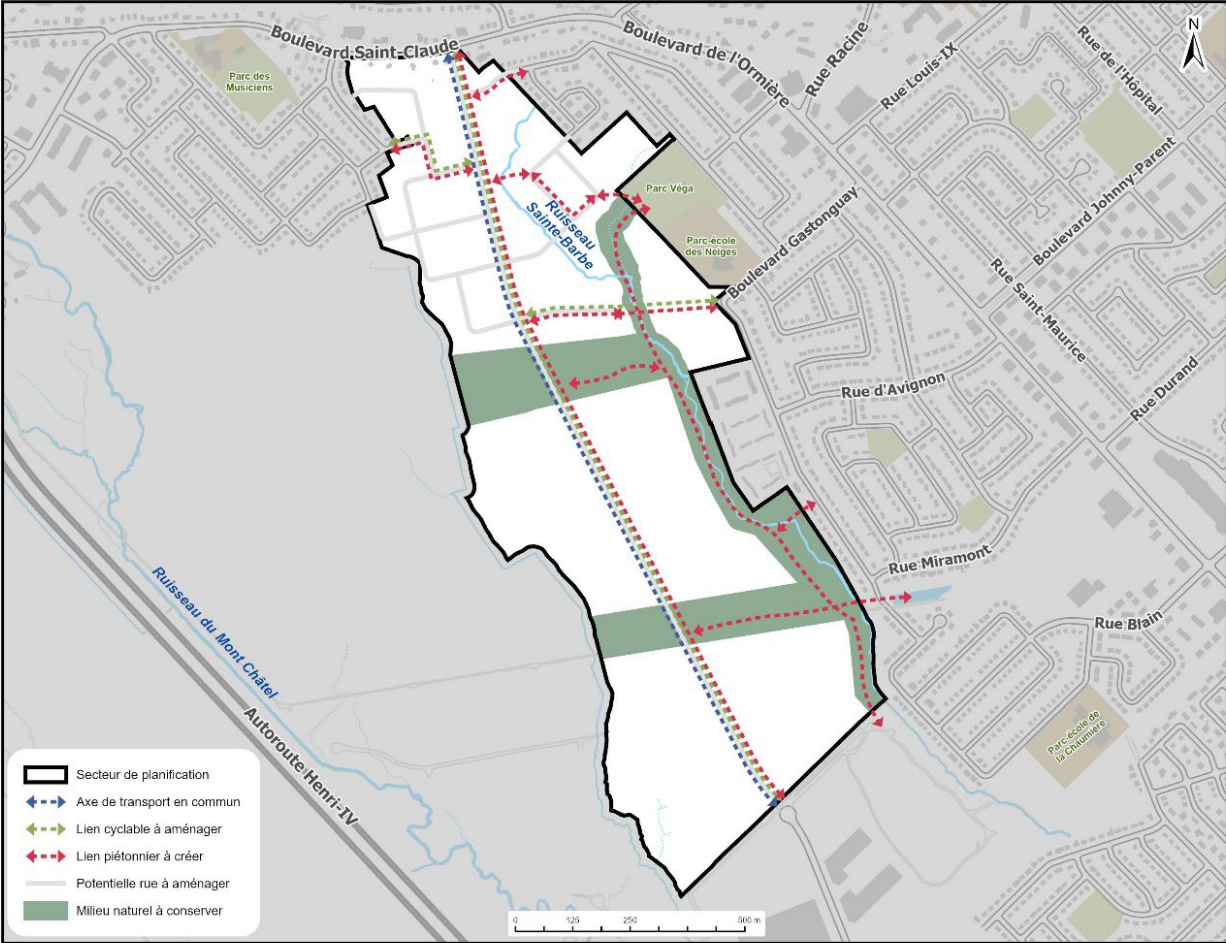


Figure 18 - Carte thématique des stratégies de mobilité

Activités et vocations

Habitation

- Depuis l'occupation agricole du site, plusieurs développements résidentiels ont eu lieu et ont progressé sur les friches agricoles. Plusieurs secteurs résidentiels se retrouvent ainsi en bordure du site en fonction de l'évolution de l'expansion urbaine de la banlieue. De ce fait, les usages résidentiels sont prédominants dans le secteur avec plus de 2 800 logements.
- Les secteurs résidentiels sont essentiellement de faible densité. Les bâtiments de plus forte densité, soit de type multirésidentiel, sont établis en bordure de la route Sainte-Geneviève et des boulevards Saint-Claude et de l'Ormière. Certains bâtiments multirésidentiels sont également présents sur le boulevard Couture et la rue Blain.
- La densité résidentielle nette moyenne de la zone d'étude élargie est approximativement de 25 logements par hectare, ce qui est typique de la banlieue traditionnelle.
- La zone d'étude élargie comprend deux résidences pour personnes âgées (RPA) pour un total d'un peu moins de 300 unités.
- La zone comprend également 283 unités de logements sociaux ou abordables. À l'échelle du quartier Des Châtel, 7 % du nombre total de logements sont des unités de logements sociaux ou abordables, comparativement à 6 % à l'échelle de la ville de Québec.
- Au mois d'avril 2024, plus de 175 ménages⁶ étaient en attente d'un logement subventionné dans l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles. Cette offre de logements est importante pour assurer l'accessibilité ainsi que l'abordabilité du logement.
- La ville de Québec connaît actuellement une importante crise du logement. Cette situation prévaut dans la majorité des villes de la province et même à l'échelle du pays. Afin d'y remédier et pour revenir le plus tôt possible à une situation d'équilibre de l'offre, différents moyens sont mis en œuvre. Le Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation vise à accélérer la construction de logements pour permettre de résorber la crise actuelle à raison d'une cible de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040. Cette cible prend en compte l'accroissement démographique prévu durant cette période.

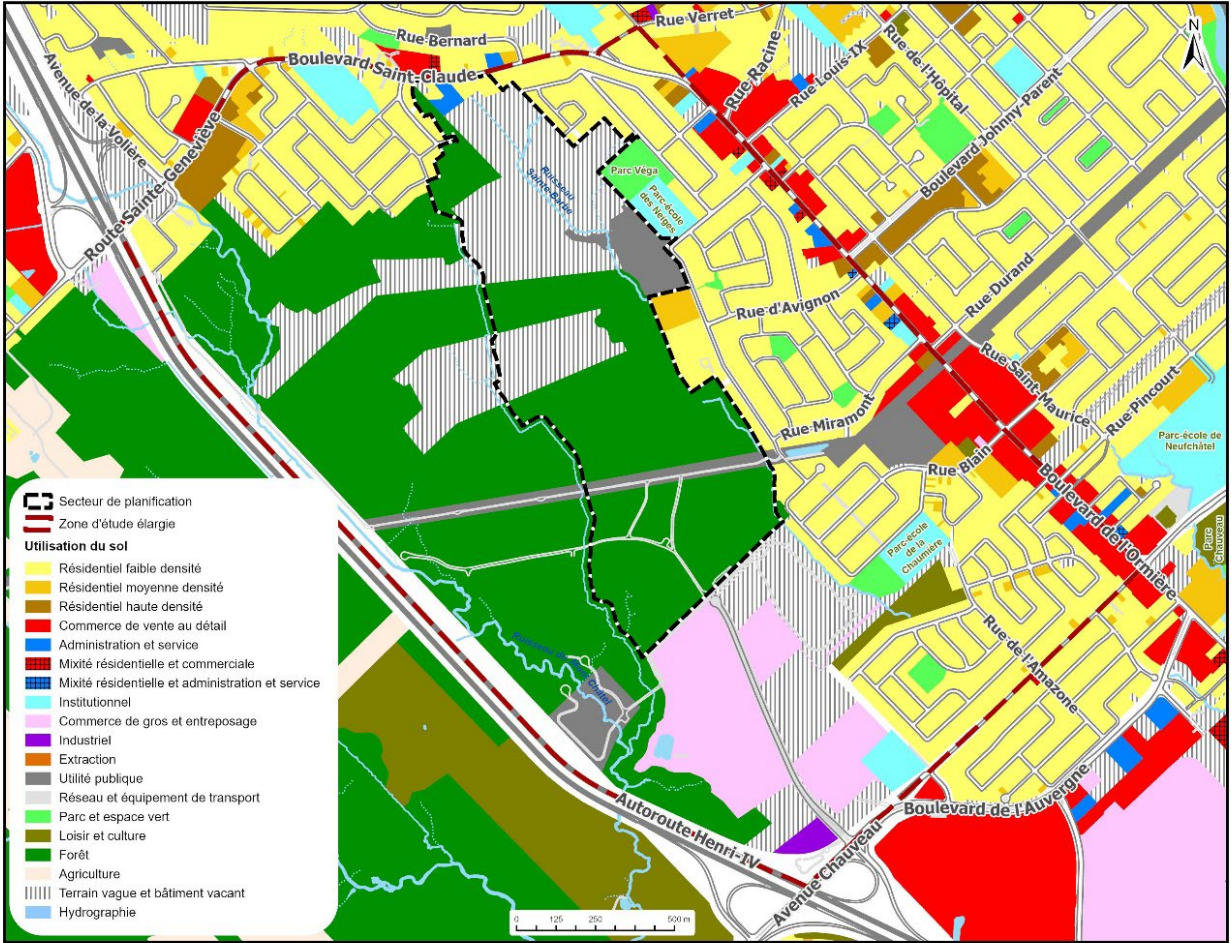


Figure 19 - Activités et vocations des propriétés de la zone d'étude élargie

⁶ Donnée de l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ)

Commerces et emploi

- L'offre commerciale de la zone d'étude élargie se décline en 110 commerces répartis dans 66 bâtiments.
- Cette offre commerciale se déploie principalement le long du boulevard de l'Ormière et, d'une manière moins importante, jusqu'à la route Sainte-Genève. Plus particulièrement, le cœur commercial se concentre entre l'avenue Chauveau et la rue Durand, incluant, notamment la Place l'Ormière. Également, par la présence d'une certaine concentration de commerces de proximité, un noyau de voisinage existe dans le secteur de l'intersection avec la rue Racine.
- Au sud du territoire d'étude, de grandes surfaces ont pris la place de l'ancien centre commercial du Carrefour Neufchâtel. Cette concentration commerciale contient des espaces sous-utilisés, comme les importantes surfaces de stationnement extérieur.
- L'Espace d'innovation Chauveau localisé tout juste au sud du territoire de planification comprend l'ensemble des usages industriels du territoire d'étude et constitue un secteur d'emploi en émergence. Cette phase encore en développement comprend notamment des centres de distribution et des entreprises des domaines de la fabrication et de la technologie de pointe.
- L'ajout d'espaces industriels est souhaitable pour répondre en partie aux besoins de la ville en fonction des stratégies de la Vision du développement des espaces industriels et d'innovation.

Équipements publics

- Plusieurs parcs sont présents au pourtour du territoire de planification. Les plus importants sont pour la majorité des parcs-écoles ou adjacents à des établissements d'enseignement et comprennent plusieurs équipements sportifs et récréatifs.
- D'autres parcs « de voisinage », plus petits et avec moins d'équipements, complètent l'offre : le parc des Sureau ainsi que le parc Vanier.
- Aux niveaux institutionnels et culturels, plusieurs écoles primaires se retrouvent en marge du territoire de planification, il s'agit des écoles de la Chaumière, Notre-Dame-des-Neiges, Saint-Claude ainsi que l'école multinationale de l'Eau-Vive. Le territoire accueille également, sur la rue Blain, la succursale Neufchâtel de la Bibliothèque de Québec.
- Les établissements scolaires du secteur sont actuellement au maximum de leur capacité. Cette situation laisse présager qu'un accroissement de la population pourrait nécessiter l'agrandissement ou la construction d'un nouvel établissement, notamment de niveau primaire.

- Dans la zone d'étude élargie, on dénombre une garderie privée. Des établissements privés et publics de type centre de la petite enfance sont cependant présents au pourtour de la zone.
- En matière de loisir et de vie communautaire, il n'y a aucun centre communautaire dans la zone d'étude élargie. Cependant, le centre Michel-Labadie ainsi que l'édifice Denis-Giguère sont localisés juste à l'extérieur de la zone et contribuent à l'offre. Au sein du secteur, l'offre se déploie par des ententes d'utilisation des installations des écoles existantes à l'extérieur des heures scolaires. Le développement d'un nouveau milieu de vie impliquera de nouveaux besoins au niveau des infrastructures récréatives et communautaires.



Figure 20 - Secteur commercial du boulevard de l'Ormière



Figure 21 - Parc des Sureau

Stratégies

1. Créer des milieux de vie durables et inclusifs reposant sur les six composantes énoncées dans la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.
2. Planifier une offre résidentielle diversifiée répondant aux besoins des différents types de ménages.
3. Favoriser l'accès au logement en intégrant une offre de logements sociaux et abordables.
4. Cibler un secteur stratégique pour privilégier le développement de commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des bâtiments.
5. Affirmer la présence d'un pôle d'emploi par le développement de nouveaux espaces industriels afin d'accueillir des entreprises diversifiées, notamment de haute technologie.
6. Prévoir une gradation des activités industrielles de façon à localiser les activités générant le moins de nuisance dans les secteurs les plus près des milieux résidentiels.
7. Autoriser certains usages compatibles et complémentaires à un secteur industriel afin de contribuer à des milieux dynamiques et animés.
8. Identifier un site pour l'implantation d'une nouvelle école primaire et autoriser l'implantation de centres de la petite enfance (CPE) et de garderies.
9. Prévoir un espace pour l'aménagement d'un parc avec équipements de loisirs et de services communautaires.
10. Conserver une trame continue d'espaces verts à l'échelle du territoire entre les milieux résidentiels et industriels.
11. Prévoir des espaces verts de bonne profondeur entre les milieux industriels et résidentiels afin d'assurer une transition, d'agir comme zone tampon et d'offrir un cadre convivial accessible autant pour les résidents que les travailleurs.

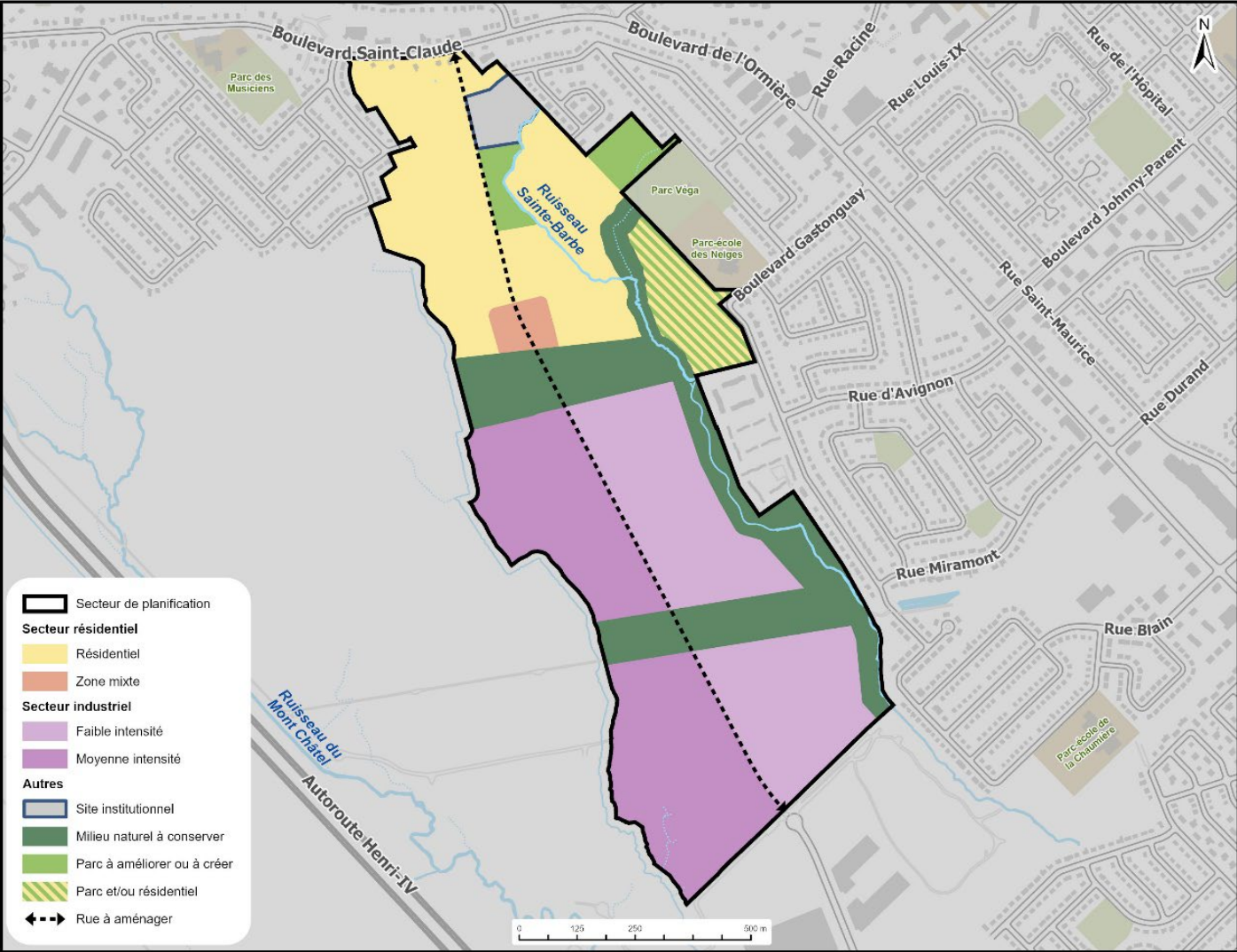


Figure 22 - Carte thématique des stratégies des vocations du territoire

Cadre bâti

Forme bâtie

- Le milieu élargi est à vocation majoritairement résidentielle et principalement composé de maisons unifamiliales isolées de style « bungalow ».
- Certaines maisons jumelées ou en rangées sont également présentes, notamment sur le boulevard Couture ainsi que dans les rues Conrad-Bernier et Ringuet.
- Le territoire élargi compte aussi quelques immeubles résidentiels de plus grands gabarits variant entre 4 et 5 étages. Quelques-uns de ces immeubles à logements multiples sont récents et témoignent d’une certaine tendance à la densification sur le boulevard de l’Ormière.
- Les axes du boulevard Saint-Claude et de la route Sainte-Geneviève sont également en transformation alors qu’ils sont visés par des projets plus denses allant de la maison en rangée aux multilogements.
- Plusieurs immeubles commerciaux se situent le long du boulevard de l’Ormière. De type pavillonnaire, ces commerces sont composés de 1 ou 2 étages et sont implantés en retrait du boulevard de façon à offrir de grands espaces de stationnement en façade.
- Certaines grandes propriétés le long du boulevard de l’Ormière, principalement sur le tronçon entre la rue Durand et l’avenue Chauveau, présentent des potentiels de consolidation intéressants, notamment en raison de la présence de vastes espaces de stationnement.
- L’Espace d’innovation Chauveau est plutôt composé de bâtiments de grande superficie. Généralement de 1 à 2 étages, ces immeubles sont implantés sur des lots étroits, mais très profonds.

Architecture

- En témoignage du passé agricole du secteur, une dizaine de bâtiments d’intérêt patrimonial varié se trouvent dans le territoire élargi. Plusieurs de ces propriétés se retrouvent le long de parcours fondateurs, tels que les boulevards de l’Ormière et Saint-Claude.
- Les quartiers résidentiels de la zone d’étude élargie datent principalement des années 1960 à 1990 et possèdent des caractéristiques plutôt uniformes en termes d’architecture.
- Certaines unités plus récentes, notamment dans le secteur des rues Conrad-Bernier et Ringuet, correspondent à une architecture plus contemporaine des années 2000.

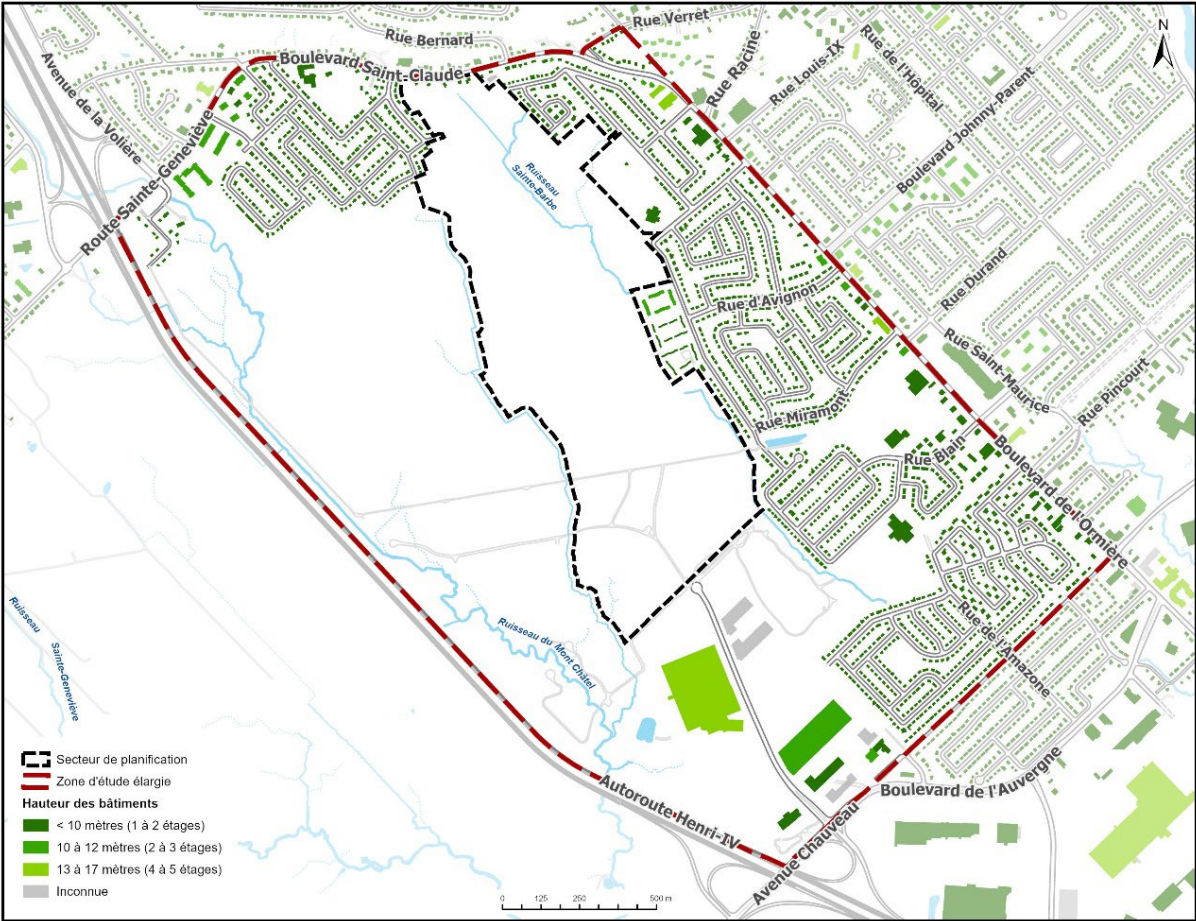


Figure 23 - Carte des hauteurs réelles des bâtiments de la zone d'étude élargie

Typologies résidentielles souhaitées



1. Maison unifamiliale

2 à 3 étages

Résidentiel de faible densité

Maison détachée, jumelée ou en rangée



2. Plex et petits bâtiments

3 à 4 étages

Résidentiel de moyenne densité

Duplex, triplex ou multiplex



3. Bâtiment compact

3 à 6 étages

Résidentiel de moyenne densité

Multilogements



4. Bâtiment avec surhauteur

6 à 10 étages

Résidentiel de haute densité

Intégration potentielle de commerces et services en rez-de-chaussée

Stratégies

1. Assurer l'implantation d'une diversité de typologies résidentielles afin de répondre aux besoins d'une population diversifiée et d'assurer une certaine abordabilité de l'offre.
2. Privilégier une gradation des hauteurs de façon à assurer une expérience des lieux à l'échelle humaine et en localisant les plus forts gabarits le long de l'axe principal John-Simons.
3. Prévoir une densité à l'échelle humaine tout en favorisant une transition harmonieuse avec les milieux résidentiels voisins.
4. Viser un développement en compacité pour l'ensemble des typologies résidentielles afin de préserver un maximum de couvert végétal.
5. Opter pour des modulations de gabarits pour les bâtiments les plus hauts, de manière à amoindrir l'impact de la densité en aménageant les étages supérieurs en retrait.
6. Prévoir la construction d'un cadre bâti innovant et dont la conception permet d'optimiser les espaces de développement du secteur.
7. Assurer l'implantation de bâtiments dont l'architecture est diversifiée et de qualité.
8. Prévoir l'intégration des composantes naturelles et paysagères du site à la conception de bâtiments signature (biophilie).
9. Privilégier des projets créant un dynamisme sur la rue.
10. Permettre l'implantation de bâtiments de différentes tailles et adaptés aux besoins des entreprises, et ce, en étant compatible avec le milieu d'insertion.

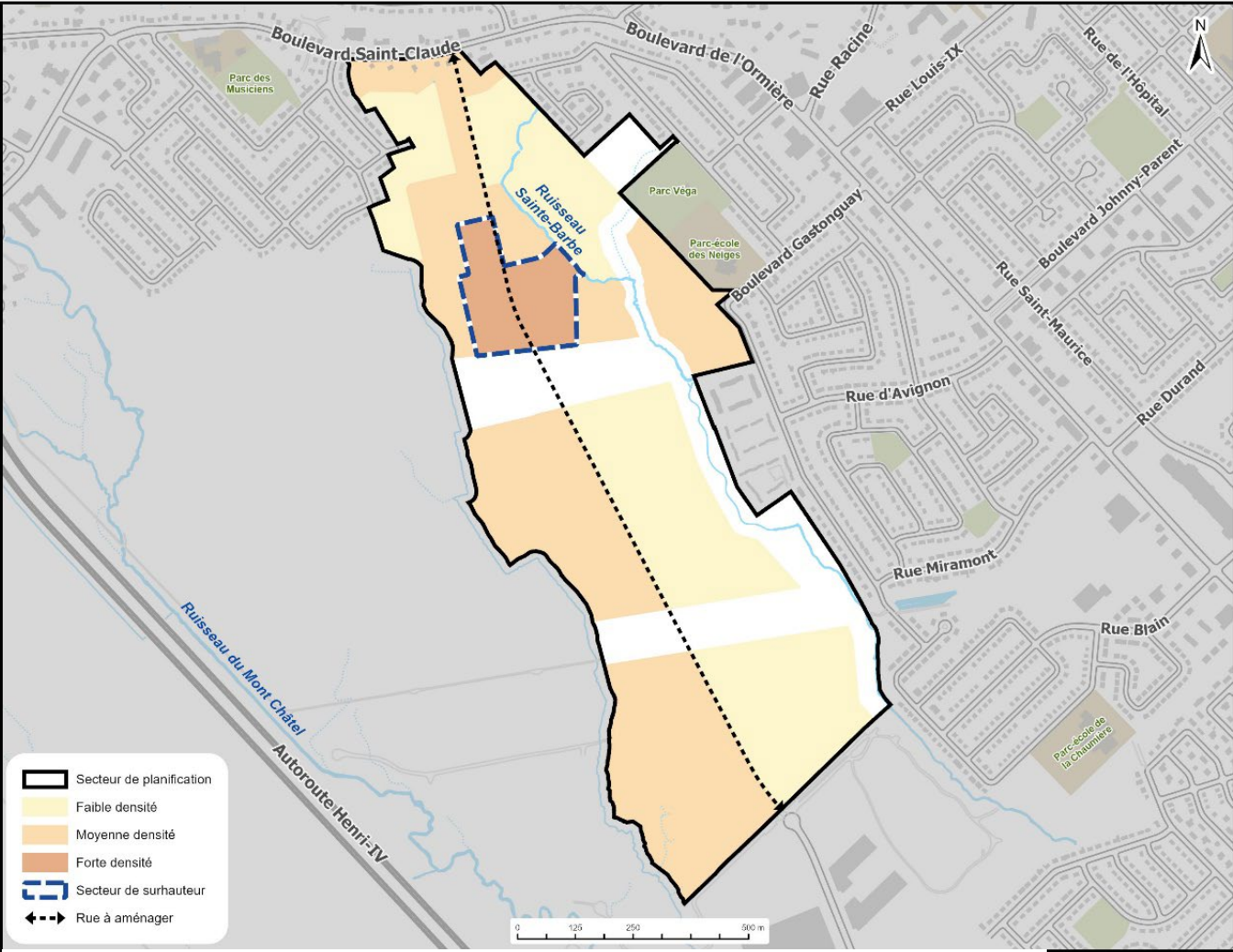


Figure 24 - Carte thématique du cadre bâti

Aménagement des espaces publics

Adaptation aux changements climatiques

- La couverture arborescente du territoire (canopée) est de 42 % dans le quartier Des Châtelains en 2020, comparativement à une moyenne de 31 % pour l'ensemble de la ville de Québec.
- La Vision de l'arbre de la Ville de Québec fixe une cible de 50 % de canopée pour les quartiers résidentiels de type suburbain, tel que le quartier Des Châtelains.
- Pour répondre aux problématiques d'inondation, au manque d'infrastructures de gestion des eaux de ruissellement et pour assurer un développement à long terme, quelques ouvrages de consolidation pluviale ont été aménagés :
 - Ruisseau Sainte-Barbe
 - Bassin de rétention Gastonguay;
 - Décanalisation et restauration d'une portion du ruisseau Sainte-Barbe;
 - Bassin de rétention de l'Astrolabe.
 - Ruisseau Mont Châtel
 - Ouvrage de régulation des crues du ruisseau.
- La réalisation du bassin de rétention de l'Astrolabe a également été pensée pour assurer l'intégration de l'ouvrage et permettre l'accès du site aux citoyens. Cet ouvrage est ainsi agrémenté d'un sentier avec de nombreuses plantations. Un ponceau est également construit pour permettre de relier le sentier du bassin et l'espace d'innovation avec le parc de la Chaumière.
- L'aménagement de l'axe John-Simons intègre également des noues végétalisées afin de participer à une meilleure gestion des eaux de pluie pour l'Espace d'innovation Chauveau.
- Le secteur de planification est également assujéti à l'obligation de l'installation des fils d'utilité publique en souterrain, ce qui permet de minimiser les impacts visuels de telles infrastructures, mais qui assure également une meilleure fiabilité du service en situation de conditions climatiques difficiles.



Figure 25 - Carte de la canopée et des infrastructures de gestion des eaux de la zone d'étude élargie

Parcs et espaces publics

- Plusieurs parcs de voisinage et îlots de verdure se retrouvent à proximité du territoire de planification : parc Denise-Pelletier, parc Vanier, parc des Sureau, îlot de la Renommée.
- Trois autres parcs possèdent des équipements récréatifs et font office de parcs-écoles : parc des Musiciens (école Saint-Claude), parc Véga (école Notre-Dame-des-Neiges) et parc de la Chaumière (école de la Chaumière).
- L'ajout et l'amélioration des équipements de loisirs pour les parcs de la Chaumière et Véga sont à l'étude.
- La répartition des parcs et espaces publics sur le territoire élargi fait en sorte que la grande majorité des résidents du secteur habitent à l'intérieur d'une distance de 400 m d'un parc, ce qui équivaut à cinq (5) minutes de marche.
- Les parcs et équipements publics du secteur se retrouvent presque exclusivement dans les quartiers résidentiels. Le bassin de l'Astrolabe, qui comprend des sentiers aménagés, fait office d'interface entre un quartier résidentiel et l'Espace d'innovation Chauveau.
- Des haltes et des sentiers informels ont été aménagés par les usagers du site.
- Bien qu'à l'extérieur du périmètre à l'étude, le parc Chauveau, plus grand parc nature en milieu urbain à Québec, se situe à environ un km du site. On y retrouve plusieurs sentiers en milieu boisé près de la rivière Saint-Charles ainsi que des équipements récréatifs variés, dont une aire de planche à roulettes et sa piste à rouleau ainsi qu'un complexe de soccer.

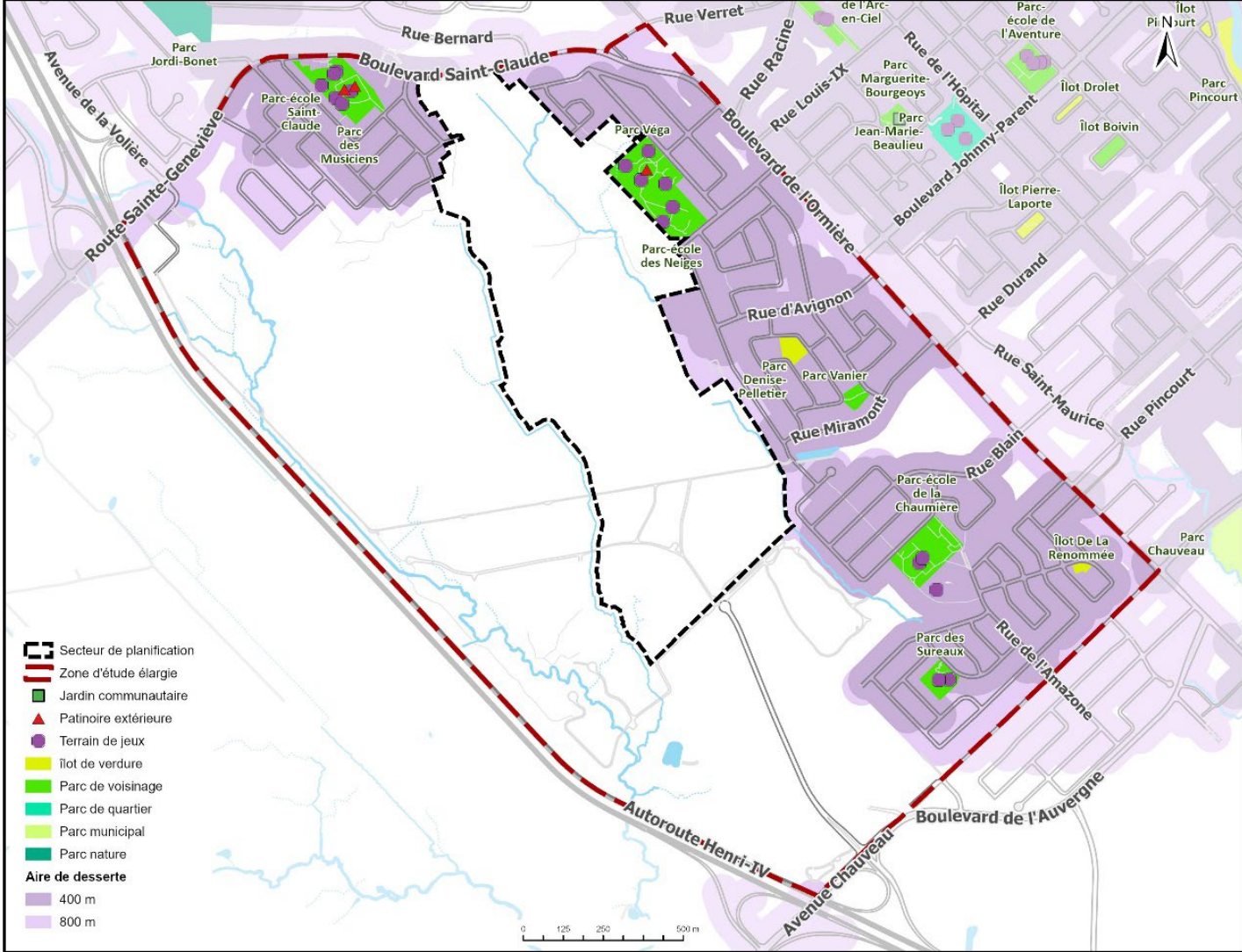
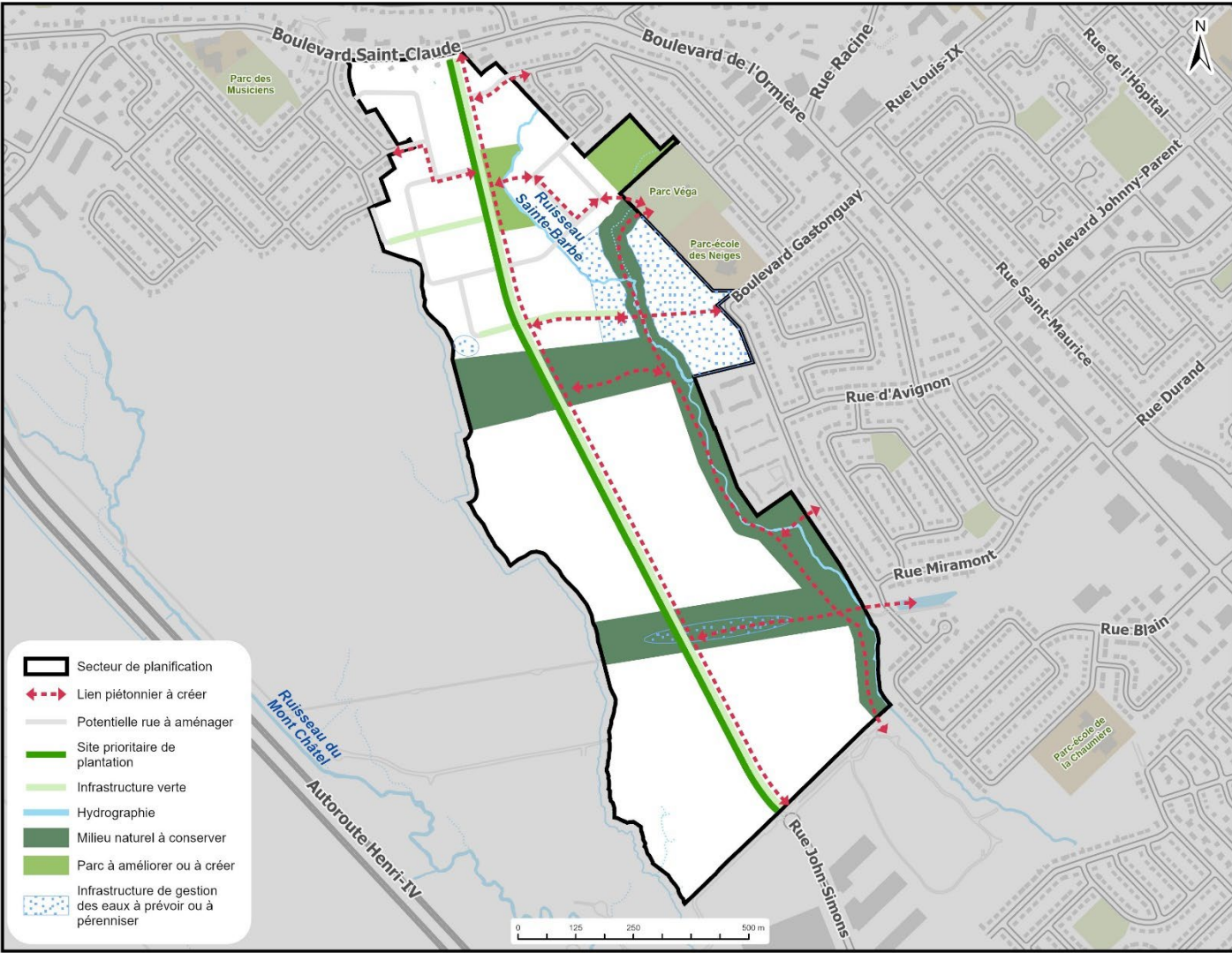


Figure 26 - Carte de la desserte et des typologies de parcs et espaces publics de la zone d'étude élargie

Stratégies

1. Planifier la gestion écologique des eaux pluviales dans l'espace public et privé.
2. Prévoir la plantation d'arbres et de végétaux ainsi que l'aménagement de noues paysagères sur certaines artères du réseau viaire.
3. Favoriser la mise en réseau des infrastructures vertes existantes et à venir.
4. Limiter l'imperméabilisation des sols et prévoir l'intégration des milieux naturels environnants à l'aménagement du site.
5. Optimiser la canopée dans les développements et prévoir des initiatives de verdissement permettant de limiter les îlots de chaleur.
6. Prévoir l'aménagement de sentiers dans les milieux naturels préservés pour assurer un accès public à la nature.
7. Intégrer les espaces publics de façon stratégique afin d'offrir des lieux de rencontre de qualité et facilement accessibles.
8. Planifier l'aménagement de typologies variées et complémentaires d'espaces publics pour répondre à un éventail de besoins en matière d'équipements.
9. Prévoir des aménagements inspirés de la permaculture⁷ ou des projets d'agriculture urbaine et communautaire pour rappeler l'histoire des lieux.
10. Concevoir les espaces publics de façon à mutualiser les besoins par l'aménagement de parcs résilients.



⁷ Mode d'agriculture fondé sur les principes du développement durable, se voulant respectueux de la biodiversité et consistant à imiter le fonctionnement des écosystèmes naturels – Larousse en ligne (www.larousse.fr)

Concept d'aménagement

5

Concept d'aménagement

Principes directeurs

Les principes directeurs suivants ont guidé la prise de décisions quant aux actions à mettre de l'avant dans le plan particulier d'urbanisme.

1. **La densité et les gabarits** des logements respectent une gradation qui s'arrime aux quartiers limitrophes pour croître vers le cœur du secteur.
2. **La perméabilité de la trame urbaine** est assurée par la création de nouvelles connexions actives et de nouvelles rues locales.
3. **L'intensité des activités industrielles** est prévue de façon à limiter les impacts des usages et des gabarits sur les quartiers résidentiels voisins.
4. **Le réseau de parcs et d'espaces verts** permet un enchevêtrement entre le quartier et les milieux naturels du territoire.
5. **Les liens de mobilité active** forment un réseau d'accès aux espaces verts et aux établissements scolaires du quartier.
6. **Le noyau de services de proximité** dessert les besoins de la population et des travailleurs.
7. **Les aménagements routiers différenciés** limitent la circulation de transit en milieu résidentiel.

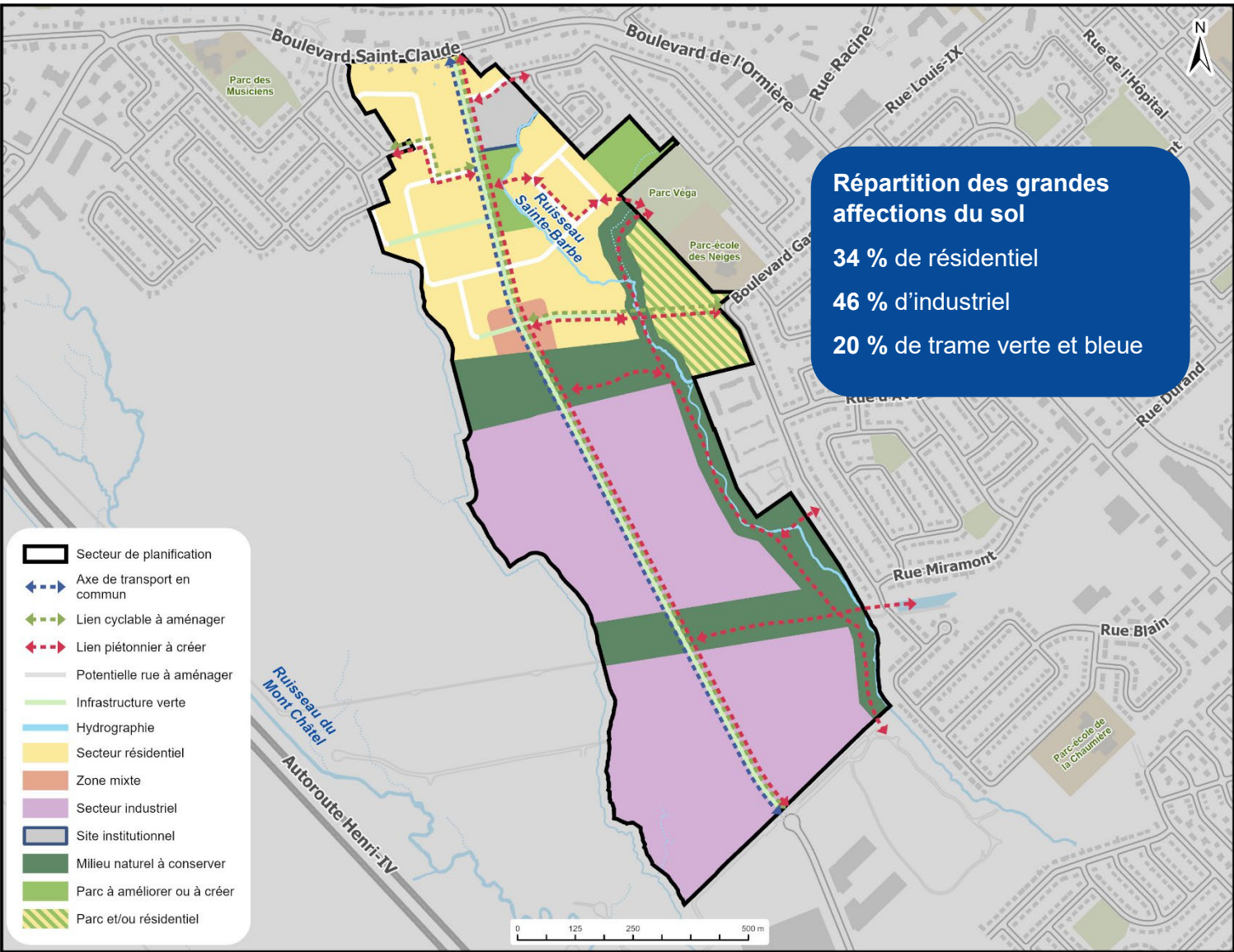


Figure 28 - Schéma d'organisation spatiale du secteur Chauveau

Mise en œuvre

6

Mise en œuvre

Réglementation

Normatif

Ce plan particulier d'urbanisme (PPU) permet d'encadrer le développement du secteur Chauveau en y présentant une vision d'aménagement. En vue de mettre en œuvre cette vision, le contenu normatif aura une incidence sur la nature du développement futur, notamment sur les usages et les gabarits autorisés. La Ville s'assure ainsi du respect des stratégies d'aménagement présentées à la population, tout en offrant une certaine souplesse dans l'encadrement des projets immobiliers dans le futur. Les dispositions normatives applicables à chacune des aires d'affectation identifiées à la figure 29 sont énoncées au tableau 2 des annexes. À titre d'exemple, les éléments suivants font l'objet de normes prévues au PPU :

- Les usages autorisés ou spécifiquement autorisés (incluant la possibilité de réaliser un projet d'ensemble);
- Les usages associés, les usages spécifiquement exclus et la superficie maximale d'un usage par établissement ou bâtiment;
- La localisation des usages dans un bâtiment;
- Le nombre de logements;
- La hauteur maximale en étages et autres règles relatives à la gestion des hauteurs;
- Les normes de densité et de pourcentage d'occupation au sol;
- Les normes d'implantation (incluant l'aire verte et l'aire d'agrément exigées);
- Les normes de stationnement hors rue et l'accès des véhicules aux lots et aux rues;
- Les zones tampon;
- Le type d'affichage.

Les règles d'urbanisme ainsi proposées devront obligatoirement être transposées, par concordance, aux grilles de spécifications du règlement d'urbanisme, à l'exclusion de toute autre spécification. De même, toute règle de gestion souple en matière de droits acquis, y compris une règle assouplissant le droit à la reconstruction ou à la réfection d'un bâtiment dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur, doit, par concordance, être retirée des grilles de spécifications de manière à donner pleinement effet aux règles d'urbanisme ainsi prescrites.

Malgré ce qui précède, les règles d'urbanisme relatives aux objets qui ne sont pas spécifiquement visés par le PPU relèveront exclusivement de la réglementation d'urbanisme (zonage ou lotissement). C'est notamment le cas des objets suivants :

- Normes de lotissement;
- Normes de plantation et d'abattage d'arbres;
- Architecture et apparence des bâtiments (autre que les règles relatives à la gestion des hauteurs).

Règles d'interprétation

- Les groupes d'usages prescrits ainsi que les usages associés, conditionnels ou spécifiquement autorisés ou exclus doivent être identifiés aux grilles de spécifications du règlement d'urbanisme et sont les seuls autorisés dans les aires d'affectation détaillées visées;
- Lorsqu'indiquée, la localisation des usages à l'intérieur d'un bâtiment est la seule localisation possible; si aucune localisation n'est précisée, l'usage est permis à tous les niveaux du bâtiment;
- Lorsqu'indiquées, les normes relatives à une marge de recul avant, latérale, arrière ou à l'axe doivent être inscrites aux grilles de spécifications du règlement d'urbanisme;
- Lorsqu'indiquées, les normes relatives à la hauteur des bâtiments, à l'aire verte et à la superficie maximale d'un usage à l'intérieur d'un bâtiment ou pour un même établissement doivent être celles prescrites aux grilles de spécifications du règlement d'urbanisme;
- Toute norme ou note particulière inscrite doit être transposée aux grilles de spécifications du règlement d'urbanisme, alors que celle qui n'y est pas inscrite doit en être retirée, sauf si elle vise un objet qui n'est pas spécifiquement visé par le PPU.

Plan des affectations détaillées du sol

Le plan des affectations détaillées du sol prend en considération l'occupation planifiée du territoire situé à l'intérieur des limites du PPU. Les affectations détaillées visent, entre autres, à créer un milieu de vie complet et un pôle d'emploi attractif, tous deux entremêlés d'espaces verts. Dans le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), le territoire couvert par le PPU est réparti dans une seule et même aire d'affectation, soit résidentielle. Ainsi, cette dernière ne reflète pas les différentes vocations favorisées dans le cadre du présent PPU pour ce territoire. Pour sa part, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec a été modifié préalablement à l'hiver 2025 pour traduire, à grande échelle, les vocations souhaitées, soit afin de permettre l'établissement d'habitations dans la portion nord du territoire de planification. La grande aire d'affectation Industrie et commerce qui était déjà prévue se retrouve, conséquemment, réduite pour l'ensemble du territoire de planification.

Le PPU propose donc un découpage du territoire en aires d'affectation détaillées de façon à soutenir la vision d'aménagement mise de l'avant pour le secteur Chauveau. Des densités résidentielles, commerciales et administratives sont associées à chacune de ces aires d'affectation qui remplacent celles du PDAD. Pour des fins de localisation, ces aires d'affectation détaillées sont regroupées en fonction de quatre secteurs distincts :

- Le secteur résidentiel localisé au nord du territoire de planification, soit jusqu'au boulevard Saint-Claude (SRN);
- Le secteur de la trame continue de milieux naturels comprenant deux corridors dans l'axe est-ouest ainsi que le corridor longeant le ruisseau Sainte-Barbe (SMN);
- Le secteur industriel localisé au sud, entre l'Espace d'innovation Chauveau et le corridor comprenant la ligne de transport d'énergie (SIS);
- Le secteur industriel localisé au centre, entre le corridor comprenant la ligne de transport d'énergie et le corridor nord d'espaces verts (SIC).

Cinq catégories d'affectation sont prévues au sein du territoire du PPU. Chacune représente la dominante de l'aire d'affectation détaillée, c'est-à-dire la vocation principale de cette aire :

- L'aire d'affectation « Résidentielle » (R) permet de confirmer la vocation résidentielle prédominante pour un secteur. L'habitation y est dominante, mais d'autres fonctions compatibles avec celle-ci peuvent aussi être autorisées pour permettre d'établir des milieux de vie complets et dynamiques.
- L'aire d'affectation « Industrie » (I) désigne les secteurs dont la vocation dominante est industrielle et reflète les orientations de la Ville en faveur d'un développement économique dynamique, tout en tenant compte des impacts de ces activités sur les milieux de vie environnants.
- L'aire d'affectation « Parc et espace vert » (PEV) confirme la vocation de maintien de milieux naturels et la volonté d'autoriser certains aménagements permettant la pratique d'activités récréatives compatibles. Celle-ci est principalement réservée à la pratique des sports et des loisirs, à la détente et à la récréation.
- L'aire d'affectation « Mixte » (M) confirme la diversité des fonctions souhaitée pour des secteurs déterminés. Elle autorise une certaine diversité d'usages qui doivent cependant être compatibles entre eux et avec les milieux environnants.
- L'aire d'affectation « Conservation naturelle » (CN) concerne un secteur particulier du territoire ayant fait l'objet de travaux de restauration, soit des travaux de renaturalisation d'un tronçon du ruisseau Sainte-Barbe. Cette aire vise à mettre en valeur les environnements naturels présents et à contribuer à des milieux de vie de qualité.

La réglementation d'urbanisme devra assurer le respect des fonctions dominantes et complémentaires autorisées dans chacune des affectations ainsi que les exigences prescrites à leur égard. À cette fin, le plan de zonage du règlement d'urbanisme devra donc obligatoirement être redécoupé, par concordance, afin que les règles d'urbanisme proposées au tableau 2 s'appliquent au territoire de chacune des aires d'affectation détaillées.

Aux fins de l'établissement et de la délimitation des aires d'affectation détaillées, le plan d'affectation, figure 29, divise ainsi le territoire en aires d'affectation détaillées de différentes tailles.

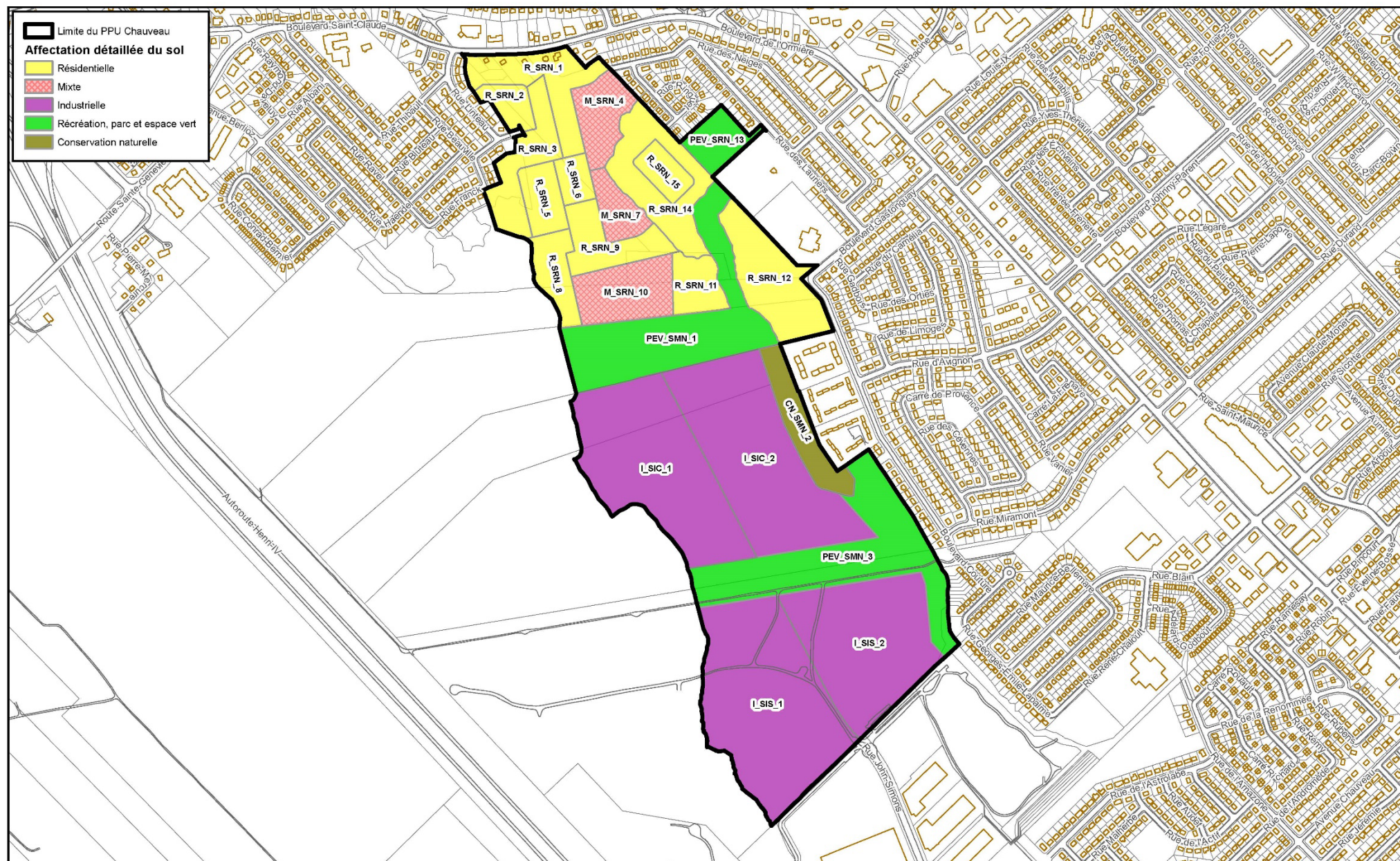


Figure 29 - Carte des affectations détaillées

Plan des hauteurs

La figure 30 présente les cibles des hauteurs maximales des bâtiments que le règlement d'urbanisme devra prescrire. En cas d'incompatibilité entre le plan des hauteurs et une hauteur prescrite au tableau 2 des annexes, cette dernière prévaut.

Les limites de hauteurs sont basées sur différents facteurs, dont les intentions d'aménagement liées au PPU. L'approche retenue vise donc à privilégier une transition progressive des hauteurs qui tient compte du cadre bâti existant des quartiers limitrophes au territoire de planification.

De manière générale, les principes retenus pour fixer les hauteurs sont les suivants :

- La cible de hauteur la plus élevée se situe au sud du secteur résidentiel, le long de l'axe John-Simons, desservi par le transport collectif et les modes de déplacements actifs;
- Les abords du territoire de planification accueillent des cibles de hauteur les plus basses afin d'assurer une harmonie avec les secteurs de faible densité adjacents;
- Les cibles de hauteur du secteur résidentiel assurent une transition graduelle entre les milieux de faible densité vers l'axe John-Simons projeté;
- Le secteur industriel porte des cibles de hauteur permettant une optimisation des terrains, tout en prévoyant des gabarits à l'échelle humaine.

Règles d'interprétation applicables aux plans des affectations détaillées et des hauteurs

De manière à la faire coïncider avec la limite d'un lot ou d'une propriété foncière, la ligne médiane d'une rue existante ou projetée ou les limites des basses eaux d'un cours d'eau, la délimitation des zones au plan de zonage du règlement d'urbanisme peut varier d'une distance maximale de 10 m par rapport à une aire d'affectation détaillée illustrée au plan des affectations détaillées, pourvu qu'elle ne remette pas en question l'aire dans son ensemble.

La variation de 10 mètres possible pour les limites d'une aire d'affectation s'applique également par rapport aux limites des aires de hauteurs maximales. Ces dernières sont prescrites à la réglementation d'urbanisme en fonction du plan des hauteurs.

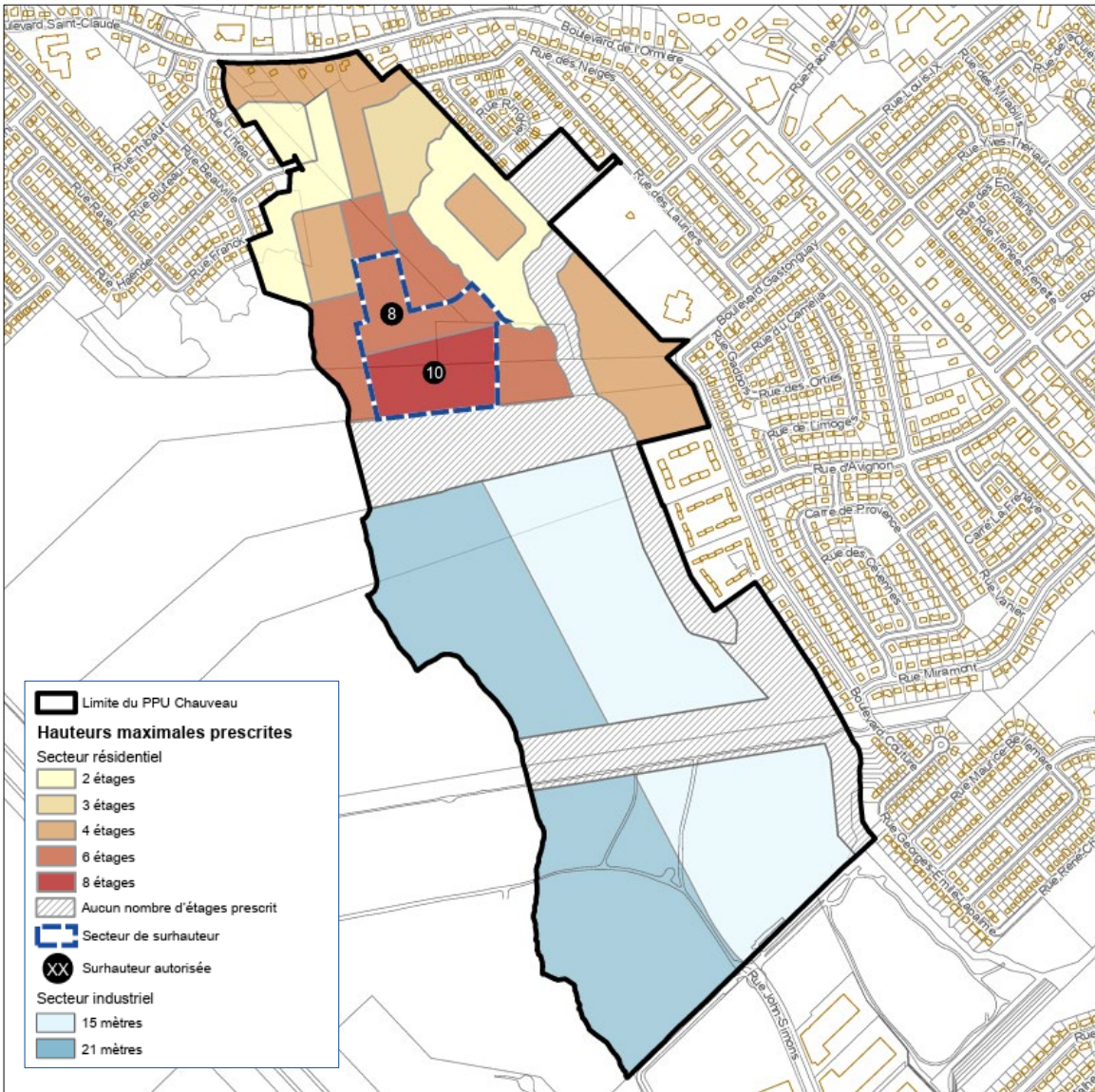


Figure 30 - Carte des hauteurs

Gestion particulière des surhauteurs

Le PPU du secteur Chauveau identifie certains secteurs de développement pour lesquels une surhauteur est autorisée pour les volumes au-dessus de 6 étages. Dans ces secteurs, des normes s’inspirant des principes suivants sont fixées afin de baliser l’intégration de ces immeubles de plus fort gabarit :

- La base des bâtiments devra présenter une hauteur maximale entre 6 ou 8 étages, selon le secteur, afin d’assurer un équilibre entre les parties inférieures et supérieures d’un bâtiment.
- De façon générale, un gabarit maître de 6 étages (8 à une intersection clé) est privilégié le long des rues. Les portions excédant le gabarit maximal constituent des surhauteurs d’au plus 2 étages;
- Idéalement, les portions d’un bâtiment en surhauteur devraient être implantées en retrait des rues et espaces publics afin de minimiser leur impact visuel, de maintenir un encadrement bâti à l’échelle humaine et de favoriser l’ensoleillement de l’espace public. L’objectif est de s’assurer que la base du bâtiment soit le principal élément définissant le site :

Le tableau suivant présente les secteurs soumis à cette procédure et un énoncé préliminaire de la conception recherchée :

Secteur	Résidentiel	
Aires	R_SRN_9	M_SRN_10
Surhauteur maximale admissible	Au plus 8 étages	Au plus 10 étages
Hauteur du basilaire	6 étages	8 étages
Retrait du volume	2 m	2 m
Superficie du volume en surhauteur	Projection au sol d’au plus 1 200 m²	Projection au sol d’au plus 1 200 m²
Distance entre deux volumes en surhauteur	20 m	20 m



- a

Hauteur de 6 étages sur rue
- c

Surhauteur réduite en projection au sol
- e

Dégagement des parties en surhauteurs
- b

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

Rez-de-chaussée commercial d’au moins 4 mètres

Figure 31 - Encadrement des constructions en hauteur

Planification des parcs et espaces verts

Afin de permettre une desserte en parcs et espaces verts intéressante, il est prévu que la Ville de Québec exige, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une proportion de 10 % des terrains ou de leur valeur marchande en contribution pour fins de parcs et espaces naturels. En plus de cette contribution, la Ville se portera acquéreur des terrains résiduels afin de rendre possible la création de la trame verte, telle que prévue dans les stratégies du PPU.

Cette trame est composée des abords du ruisseau Sainte-Barbe ainsi que des corridors écologiques et de biodiversité indiqués au schéma d'organisation spatiale du PPU (figure 28). Ces milieux naturels seront sous l'affectation Parc et espace vert, qui permet notamment l'appropriation des lieux et l'aménagement de sentiers. Cette trame d'espaces verts permet de connecter les différents équipements publics existants et projetés du territoire d'étude élargi. Ainsi, l'accès aux parcs de la Chaumière et Véga et des écoles primaires de la Chaumière et Notre-Dame-des-Neiges est facilité par la création de ce réseau d'aménagements piétons.

De plus, l'aménagement d'un nouveau parc de proximité est une occasion d'ajouter des équipements de loisirs dans le secteur. En créant un pôle institutionnel, alors que le parc serait adossé au site d'une future école primaire, une mise en commun des besoins communautaires et de loisirs pourrait être optimisée.

Logements sociaux et abordables

Le secteur Chauveau semble également tout indiqué pour contribuer à la mise en œuvre de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. En visant une certaine mixité sociale, l'intégration de logements dédiés aux familles, de logements abordables ou encore sociaux et communautaires forment une stratégie en trois temps afin de faciliter l'accès au logement dans le secteur.

D'une part, les typologies prévues pour les secteurs de plus faible densité sont pensées de façon à répondre aux besoins des familles. Certaines de ces unités pourront être admissibles au programme Accès famille de la Ville de Québec qui offre une aide financière à l'achat d'une première propriété. Ce programme est offert aux jeunes familles souhaitant devenir propriétaires d'une maison neuve. Le crédit offert est également bonifié pour l'achat d'une maison homologuée Novoclimat.

En termes d'abordabilité de l'offre de logements locatifs, certains projets privés pourraient également bénéficier d'incitatifs financiers agissant comme supplément au loyer afin d'offrir un certain ratio d'unités offertes à un prix plus accessible. L'intégration d'unités abordables favorise la mixité sociale à même les projets résidentiels.

Enfin, une offre de logements sociaux et communautaires pourra s'intégrer à la gamme de produits d'habitation du secteur Chauveau. Des interventions de la Ville de Québec et de ses partenaires pourront favoriser et soutenir de tels projets afin d'offrir des logements convenables pour les ménages à faible revenu. Toujours dans une optique de répondre à un éventail de besoins, la réglementation d'urbanisme prévoit également la possibilité d'implanter une offre de résidence pour personnes âgées (RPA) le long de John-Simons.

Secteurs de planification détaillés

Secteur résidentiel

Intention générale

Les lignes directrices édictées pour ce secteur visent à optimiser le potentiel pour en faire un milieu de vie complet et de qualité, tout en mettant en valeur la richesse des milieux naturels qui le bordent. Ce nouveau milieu résidentiel se veut attractif pour les familles, tout en proposant une gamme de logements et de services qui répondent à des besoins variés.

- Intégrer les milieux naturels par l'aménagement de sentiers et autres interventions visant à les mettre en valeur.
- Structurer le secteur par une trame de rue connectée aux secteurs adjacents dans l'objectif d'assurer une circulation apaisée et un milieu de vie convivial.
- Aménager l'axe John-Simons comme axe principal du secteur pour y accueillir divers services, dont une desserte de transport collectif.
- Construire une offre de logements de basse, moyenne et plus haute densité : de la maison unifamiliale au multilogements représentant un potentiel d'environ 1 500 unités.
- Intégrer une offre de services de proximité pour desservir la population locale.
- Respecter une gradation des hauteurs décroissante vers les quartiers adjacents.
- Aménager un parc de voisinage au cœur du quartier.
- Concevoir l'emprise publique de façon à y optimiser la gestion écologique des eaux pluviales.

Plan d'aménagement du secteur

Le plan d'aménagement représente une vision et est présenté à titre indicatif afin d'illustrer une forme possible des attentes de la Ville. La localisation des bâtiments et des espaces publics, leur implantation ainsi que leur superficie ne sont pas définitives, mais doivent ultimement correspondre aux objectifs du PPU visant la création d'un milieu de vie dynamique et à l'échelle humaine.



Figure 32 - Plan d'ensemble du secteur résidentiel

Balises d'aménagement

Conception des rues

Des balises d'encadrement du développement de la trame viaire future sont suggérées dans le but de minimiser le transit automobile, notamment.

Pour être en mesure d'accueillir une plus grande capacité routière face à une augmentation de la densité de la population, l'aménagement d'une voie collectrice devient indispensable pour éviter le déversement des déplacements automobiles dans les rues locales existantes. Elle permet aussi le déploiement d'un service efficace de transport collectif sur ce nouvel axe central. Ainsi, des aménagements doivent être prévus afin d'encourager les modes de transport durables :

- Le prolongement de l'axe John-Simons doit se connecter au boulevard Saint-Claude afin de créer un axe principal pouvant être desservi par le transport collectif.
- L'aménagement de l'axe John-Simons se limite à une voie dans chaque direction afin de réduire l'impact de la circulation automobile au cœur du milieu de vie projeté;
- Les rues Bricault, Beauville, des Neiges et Ringuet doivent être prolongées vers le nouveau développement afin de permettre une meilleure perméabilité de la trame;
- Le boulevard Gastonguay est connecté au secteur par un axe de mobilité active, évitant ainsi une circulation automobile de transit importante devant l'école Notre-Dame-des-Neiges;
- Des mesures d'apaisement de la circulation doivent être mises en place (ex. : avancées de trottoir, intersections surélevées, etc.), notamment le long de John-Simons, à proximité du parc de voisinage et de l'école projetée;
- Des infrastructures vertes doivent être prévues dans l'emprise des rues locales primaires ainsi que des noues végétalisées pour l'axe principal afin d'assurer une gestion efficace des eaux ainsi que la mise en réseau des infrastructures vertes du secteur;

- L'ensemble des trottoirs a une largeur suffisante (au moins 1,8 m) pour assurer des déplacements piétons sécuritaires et confortables.

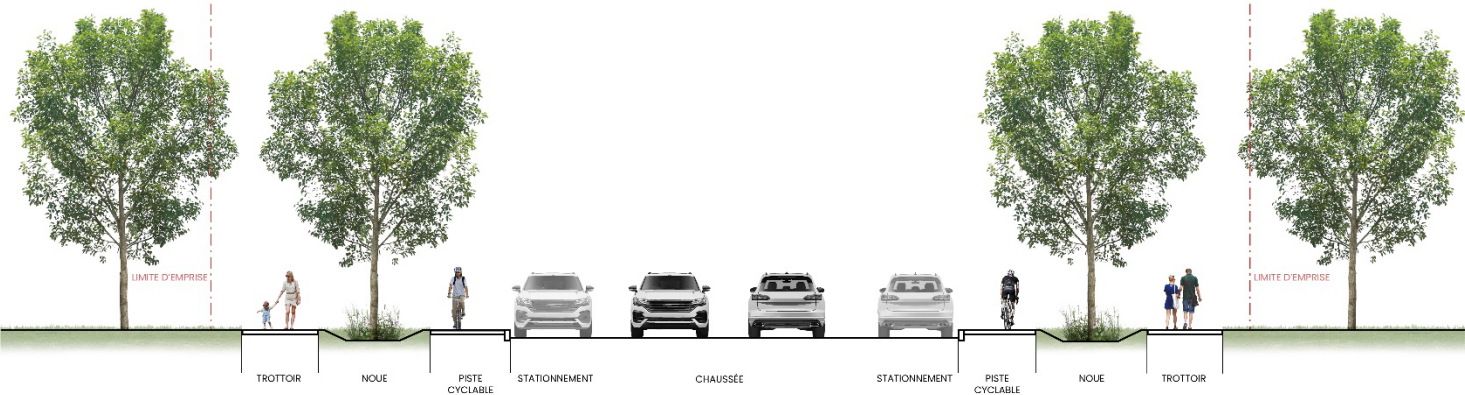


Figure 33 - Coupe type de la rue John-Simons en secteur résidentiel

Parcours actifs

La sécurité des déplacements actifs est un impératif pour encourager un mode de vie sain et l'appropriation des lieux publics. Ainsi, la conception des infrastructures de mobilité et l'interconnexion des circuits dédiés aux vélos et aux piétons doit être réfléchi et efficace :

- L'axe principal John-Simons doit intégrer des aménagements cyclables en continuité de l'existant, pour en faire une colonne vertébrale de mobilité active;
- Des liens cyclables doivent être aménagés dans certaines rues locales afin de connecter les écoles et les parcs entre eux et ainsi sécuriser les déplacements des familles qui les fréquentent;
- Un réseau de trottoirs et de sentiers piétonniers bien conçu permet de bien desservir l'ensemble du secteur et d'assurer une connectivité avec les quartiers voisins;
- Les rues transversales à l'axe John-Simons doivent minimalement compter un trottoir afin d'assurer une transition sécuritaire vers les milieux plus denses et achalandés par l'automobile;
- La mise en réseau des écoles du territoire d'étude élargi (Chaumière, Notre-Dame-des-Neiges, Saint-Claude) et des espaces verts est réalisée par l'aménagement de sentiers, notamment le long du ruisseau Sainte-Barbe;
- Des sentiers mettent aussi en valeur et facilitent la fréquentation du milieu naturel conservé à la limite sud du secteur résidentiel prévu.

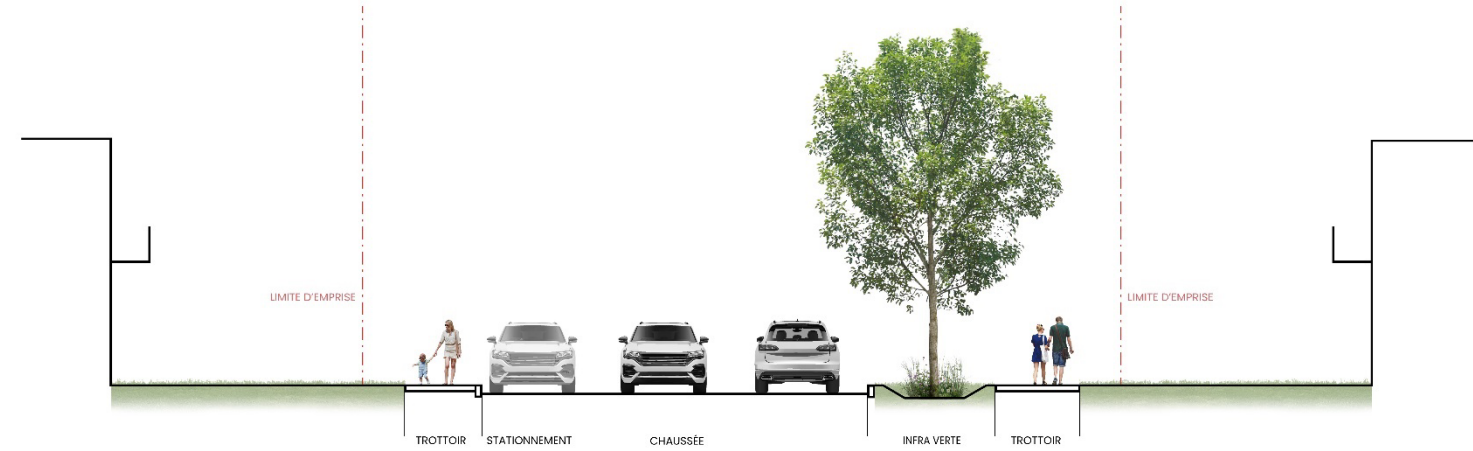


Figure 34 - Coupe type pour une rue locale primaire en secteur résidentiel



Figure 35 - Coupe type pour une rue locale secondaire en secteur résidentiel

Cadre bâti

Les balises de conception du cadre bâti visent à créer un milieu de vie à l'échelle humaine et à structurer la densité prévue dans le secteur pour assurer une intégration cohérente. La gradation des hauteurs et la modulation des volumes permettent un meilleur confort dans la rue en diminuant l'effet de lourdeur des bâtiments plus hauts :

- Les bâtiments adossés aux quartiers existants doivent avoir une hauteur maximale de 2 à 3 étages afin d'assurer une intégration cohérente;
- Les hauteurs et gabarits autorisés doivent assurer une transition vers John-Simons, où se trouvent les bâtiments de plus grands gabarits;
- Pour ces bâtiments de plus de 6 étages, un jeu de retraits et de surhauteurs est imposé afin de limiter les ombrages et d'assurer une certaine échelle humaine pour le piéton;
- L'intégration de rez-de-chaussée commerciaux doit se faire avec parcimonie et dans un secteur stratégique pour répondre aux besoins locaux sans nuire au dynamisme commercial du boulevard de l'Ormière;
- La construction de plusieurs types de bâtiments est encouragée pour permettre une expérience visuelle stimulante, tout en répondant à des besoins variés en termes d'habitation;
- Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent être ouverts sur la rue et créer une animation intéressante (ex. : habitations, commerces, salles communautaires, etc.);
- L'impact visuel des espaces de stationnement doit être limité afin d'éviter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement de cases intérieures et de favoriser une expérience piétonne intéressante.



Figure 36 - Perspective piétonne d'un secteur résidentiel de faible densité



Figure 37 - Perspective piétonne du cœur de quartier, comprenant des commerces en rez-de-chaussée

Domaine public

L'intégration des milieux naturels et des infrastructures vertes est au cœur de la conception du domaine public dans ce secteur. En plus de favoriser l'accès à la nature, des aménagements sur le domaine public permettent de prévenir certains impacts liés aux changements climatiques :

- Le parc de voisinage projeté doit avoir une superficie entre 3 000 à 5 000 m² afin de permettre un espace suffisant pour l'appropriation et l'aménagement du site;
- Une bande riveraine maintenue à l'état naturel d'au moins 30 m doit être appliquée au ruisseau Sainte-Barbe jusqu'au parc Véga afin d'y permettre l'aménagement d'un sentier, en plus d'en faire une bande tampon végétalisée avec les quartiers existants;
- Identifiée comme corridor de biodiversité à l'échelle du PPU, une bande entre 110 à 160 m de largeur doit être conservée à l'état naturel et rendue accessible aux citoyens, au sud du secteur résidentiel, afin de préserver certains milieux humides et d'offrir un dégagement avec le secteur industriel projeté;
- Les besoins en espace pour des jardins communautaires et projets d'agriculture urbaine peuvent être étudiés afin de rappeler le passé agricole des lieux;
- Les aménagements sur le domaine publics peuvent intégrer des espèces végétales indigènes, des plantations comestibles ou encore des arbres fruitiers;
- La plantation d'arbres à grand déploiement doit être intégrée à l'aménagement du domaine public afin d'optimiser la canopée et de réduire les îlots de chaleur;
- La gestion des eaux et l'aménagement d'infrastructures vertes doivent être intrinsèquement liés à l'aménagement du domaine public, notamment par l'intégration de noues végétalisées à l'emprise des rues;
- Le réaménagement et la pérennisation du bassin de rétention Gastonguay peuvent être réalisés de façon à y créer un parc résilient, combinant ainsi les impératifs de

gestion des crues et des besoins en équipements de loisirs;

- Dans le cadre de travaux de pérennisation du bassin de rétention Gastonguay, si des portions devenaient excédentaires, des projets résidentiels pourraient se déployer sur ces parcelles, dans la continuité du cadre bâti adjacent;
- L'aménagement potentiel de nouveaux bassins de rétention doit être prévu de façon à y intégrer de la végétation et, idéalement, des sentiers, à l'image du bassin de l'Astrolabe.



Figure 38 - Perspective aérienne du secteur résidentiel

Secteur industriel

Intention générale

Les lignes directrices édictées pour le secteur industriel visent à encadrer le développement de nouveaux espaces industriels de manière à optimiser l'utilisation du sol et à permettre l'implantation d'activités industrielles diversifiées. L'objectif est de générer un pôle d'emploi dynamique et convivial. Les usages qui pourront s'établir devront être compatibles avec le milieu d'insertion qui comprend des milieux habités à proximité. Ce pôle se veut attractif pour les travailleurs et constitue un modèle pour développer de nouveaux espaces industriels et d'innovation, notamment en intégrant et en mettant en valeur des milieux naturels d'intérêt :

- Permettre un éventail d'activités industrielles et d'innovation adaptées au contexte d'implantation ainsi que certains usages complémentaires au bénéfice des travailleurs et de l'ensemble des citoyens;
- Intégrer les milieux naturels par l'aménagement de sentiers et autres interventions visant à les mettre en valeur;
- Prolonger et aménager l'axe John-Simons à titre de colonne vertébrale des besoins en mobilité. L'aménagement dans le secteur industriel devra être adapté pour répondre aux besoins spécifiques de ce milieu, en particulier pour recevoir les activités de camionnage;
- Optimiser l'espace développable du secteur industriel de manière à minimiser l'empiètement sur les milieux naturels et afin de générer un milieu dynamique;
- Encadrer l'intégration architecturale des futurs bâtiments;
- Concevoir l'emprise publique afin d'optimiser la gestion écologique des eaux pluviales.

Plan d'aménagement du secteur

Le plan d'aménagement représente une vision et est présenté à titre indicatif afin d'illustrer une forme possible des attentes de la Ville. La localisation des bâtiments ainsi que leurs volumes, en plus des détails de l'aménagement des espaces publics ne sont pas définitifs et pourraient évoluer en fonction des projets et des besoins particuliers. Les projets devront rencontrer les principes énoncés dans le présent PPU dans une perspective de création d'un milieu de travail dynamique et convivial.



Figure 39 - Plan d'ensemble du secteur industriel

Balises d'aménagement

Conception des rues

Des balises d'encadrement du développement de la trame viaire future sont suggérées dans le but d'assurer une desserte efficace pour l'ensemble des modes de déplacement, mais également pour répondre aux besoins spécifiques du secteur industriel, incluant les activités de camionnage.

Par souci d'efficacité de la desserte de tous les modes de déplacement, et ce, pour l'ensemble du territoire de planification, l'aménagement d'une voie collectrice principale devient indispensable pour répondre aux besoins autant du secteur résidentiel qu'industriel. Advenant la nécessité de morceler en de plus petits lots en fonction des futures occasions de développement des projets et des besoins, l'aménagement de rues secondaires connectées à l'axe principal pourrait être nécessaire :

- La collectrice doit se matérialiser par le prolongement de l'axe John-Simons jusqu'au au boulevard Saint-Claude au nord afin de créer un axe principal central soutenant le déploiement d'une desserte efficace en transport collectif;
- À l'extrémité nord du secteur industriel, l'aménagement de l'axe doit changer de nature de manière à marquer la transition vers le secteur résidentiel en restreignant le camionnage. Ainsi, la circulation sera canalisée vers le sud où se trouve les accès à l'autoroute Henri-IV en plus de limiter la circulation de transit automobile vers le milieu résidentiel;
- Considérant la présence de véhicules lourds, des mesures d'apaisement de la circulation sont également à prévoir (ex. : avancées de trottoir, etc.) dans le secteur industriel afin de sécuriser les déplacements actifs et d'assurer la convivialité de l'artère;

- L'axe principal John-Simons doit intégrer des aménagements cyclables en continuité de l'existant et de ce qui est prévu dans le secteur résidentiel pour en faire une colonne vertébrale de mobilité active;
- Des noues végétalisées doivent être prévues dans l'emprises de l'axe principal pour assurer une gestion efficace des eaux.



Figure 40 - Coupe type de la rue John-Simons en secteur industriel

Cadre bâti

Les balises de conception du cadre bâti visent à créer un pôle d'emploi dont l'utilisation du sol est optimisée pour limiter les impacts sur les milieux naturels. La répartition et la localisation des usages autorisés, l'intégration des bâtiments et des aménagements sur le domaine privé doivent être cohérentes afin de générer un milieu dynamique et convivial qui s'insère dans son milieu d'accueil :

- Les usages autorisés doivent être modulés en fonction du contexte d'insertion, en ciblant des usages moins contraignants pour les secteurs les plus rapprochés des milieux résidentiels existants, tout en autorisant une gamme plus élargie d'usages pour les secteurs les plus éloignés;
- En plus du corridor de conservation d'espaces naturels du ruisseau Sainte-Barbe, il est prévu une exigence particulière sur les propriétés privées visant l'atténuation des nuisances comme un écran végétal ou une zone tampon;
- Les bâtiments industriels peuvent se développer en hauteur pour une meilleure optimisation de l'espace développable, tout en limitant celle-ci de manière à assurer une intégration cohérente dans le milieu et à limiter l'impact visuel des constructions. La hauteur maximale autorisée sera modulée en fonction de la proximité avec les milieux résidentiels déjà établis;
- Pour assurer un cadre convivial et viser l'intégration d'espaces verts et d'agréments pour les travailleurs, il est exigé un pourcentage d'aire verte minimal d'au moins 10 % de la superficie des terrains industriels;
- Des dispositions normatives sont adoptées afin d'améliorer la qualité architecturale des nouvelles constructions industrielles;
- L'imperméabilisation des sols des propriétés privées est limitée, notamment en favorisant l'aménagement de mesures d'infiltration et de biorétention des eaux de pluie.



Figure 41 - Perspective aérienne du secteur industriel

Domaine public

L'intégration des milieux naturels et des infrastructures vertes est également au cœur de la conception du domaine public du secteur industriel. En plus de favoriser l'accès à la nature, certains aménagements sur le domaine public permettent d'assurer une meilleure résilience face aux impacts engendrés par les changements climatiques :

- Une bande de milieux naturels d'au moins 30 m le long du ruisseau Sainte-Barbe jusqu'au parc Véga doit être conservée afin d'y aménager un sentier en plus de pouvoir jouer le rôle de bande tampon végétalisée avec les quartiers existants;
- Identifiée comme corridor écologique à l'échelle de la ville, une bande d'environ 100 m de largeur, comprenant le corridor de transport d'énergie d'Hydro-Québec, doit être rendue accessible aux citoyens, notamment par l'aménagement de sentiers;
- Les aménagements et sentiers du corridor écologique doivent contribuer à mettre en valeur le point de vue sur le Mont-Bélair;
- Le corridor écologique du secteur industriel doit préserver tous ses types de milieux, notamment conserver la bande boisée et mettre en valeur l'emprise d'Hydro-Québec qui s'apparente davantage à un paysage de friche ou de plaine;
- Les aménagements sur le domaine public peuvent intégrer des espèces végétales indigènes;
- La plantation d'arbres à grand déploiement doit être intégrée à l'aménagement du domaine public afin d'optimiser la canopée et de réduire les îlots de chaleur;
- En prolongeant l'axe existant, la rue John-Simons doit intégrer des noues végétalisées de part et d'autre de son emprise afin d'assurer une gestion écologique des eaux pluviales.

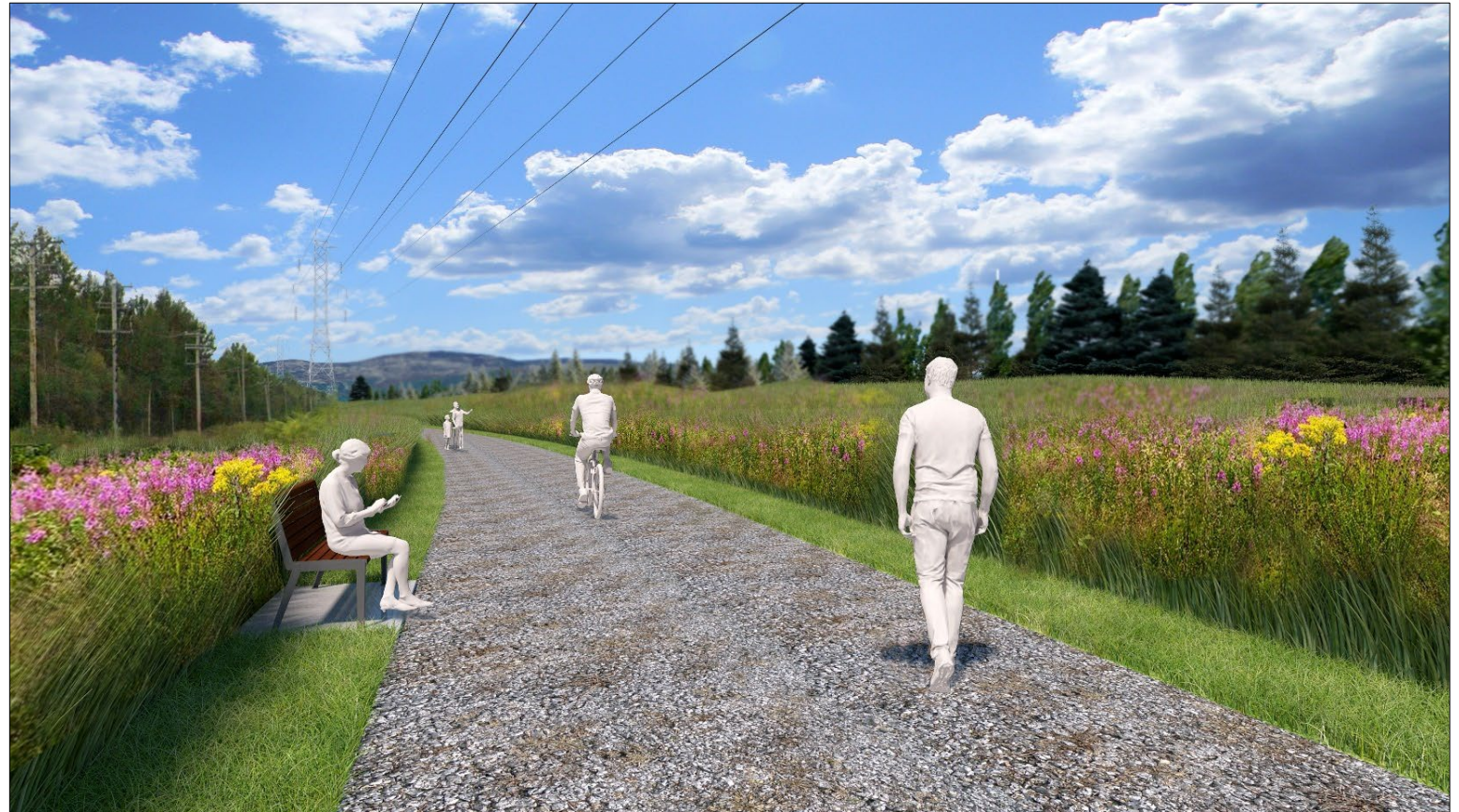


Figure 42 - Perspective piétonne du corridor écologique et mise en valeur du point de vue sur le Mont Bélair

Conclusion

Le plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau présente la vision de la Ville pour le futur de ce secteur dans une approche visant la conciliation entre la protection des milieux naturels et les besoins en matière de nouveaux milieux de vie et de travail. Plus spécifiquement, cette vision propose d'aménager le territoire dans la continuité des secteurs limitrophes où la mise en valeur des milieux naturels sera au centre de l'aménagement des lieux. En proposant des milieux de vie complets et de qualité, l'offre en logements y sera plus compacte et diversifiée, tout en assurant une échelle humaine des gabarits de bâtiments. De plus, pour répondre aux besoins autant des résidents actuels et futurs que des travailleurs, le développement d'une offre de commerces et de services de proximité est visé, en plus d'équipements publics et de loisirs variés. La mobilité sera également structurée de manière à offrir une diversité de moyens. Cette volonté est appuyée par des orientations claires qui définissent les stratégies d'aménagement et de développement ainsi que leur mise en œuvre.

Le PPU comporte un cadre normatif détaillé soutenant la vision et les orientations poursuivies par la Ville; ce contenu dicte la nature des modifications qui devront être apportées *au Règlement de l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*. Outre les spécifications qu'il fournit quant aux usages autorisés et au cadre bâti, le PPU porte une attention particulière aux milieux naturels qui le composent, à la mobilité des personnes et des biens ainsi qu'à l'aménagement du domaine public. Ainsi, il propose un cadre qui assurera le développement d'un milieu de vie complet et d'un pôle d'emplois tous deux bien maillés et intégrés dans son contexte.

Finalement, la Ville de Québec est d'avis que ce PPU offre une base solide et réfléchie pour soutenir l'aménagement du secteur Chauveau. Au cours des prochaines années, celui-ci constituera l'outil de référence pour assurer la réalisation d'un développement cohérent et orienté vers la conservation de milieux naturels. Tout nouveau projet déposé auprès des instances municipales dans ce secteur sera évalué en fonction des orientations et des principes d'interventions véhiculés dans le PPU en ce qui a trait aux activités, au cadre bâti, aux déplacements et à l'aménagement.

Annexes

7

Annexes

1 - Tableau de mise en œuvre

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Friches et milieux boisés				
Assurer la conservation d'une diversité de milieux naturels et de paysages	Application de bandes riveraines élargies pour le ruisseau Sainte-Barbe (minimum 30 m)			X
	Affectations Parc et espace vert ou de Conservation naturelle sur certains milieux naturels			X
Pérenniser l'accès aux milieux naturels en cohérence avec leur conservation	Mise en réseau des parcs et espaces verts par l'aménagement de sentiers	X		X
Positionner stratégiquement des corridors écologiques pour offrir une connectivité intéressante à travers le site	Protection d'un corridor de biodiversité comprenant des milieux humides d'intérêt entre les secteurs industriels et résidentiels	X		X
	Préservation d'un corridor écologique le long de la ligne d'Hydro-Québec en cohérence avec les analyses de connections fauniques à l'échelle de la ville	X		X
Mettre en valeur les paysages d'intérêt à travers le site	Mise en valeur et préservation du point de vue vers le Mont-Bélair	X		X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Milieux humides et hydriques				
Adapter le développement en fonction des composantes naturelles du site	Application de bandes riveraines élargies pour le ruisseau Sainte-Barbe (minimum 30 m)			X
	Aménagements d'infrastructures de gestion des eaux aux points bas et stratégiques du site	X		X
	Identification de mesures innovantes de recharge en eau des milieux humides (ex. : gestion en toiture)	X	X	
Minimiser les impacts des développements sur les habitats fauniques présents et environnants	Affectation Parc et espace vert sur certains milieux naturels d'intérêt			X
Privilégier des initiatives de compensation à même le secteur en prévoyant, notamment des projets de restauration de milieux humides et hydriques	Identification de potentiels projets de restauration de milieux humides	X		
	Identification d'un potentiel projet de redressement du ruisseau central	X		
Trame urbaine				
Assurer la perméabilité et la connectivité en tissant une trame	Poursuite des emprises de rues existantes, telles que Bricault, Beauville, des Neiges et Ringuet	X	X	X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
réfléchi qui soit connectée avec les secteurs limitrophes, en particulier pour faciliter les modes actifs et l'accessibilité au transport collectif	Aménagement d'une passerelle dédiée à la mobilité active en prolongement du boulevard Gastonguay	X		X
Structurer la trame viaire du territoire de planification autour d'un axe nord-sud permettant de prolonger la rue John-Simons actuelle jusqu'au boulevard Saint-Claude	Prolongement de l'axe John-Simons vers le boulevard Saint-Claude comme axe principal du secteur	X	X	X
	Modulation dans la conception de l'axe John-Simons pour assurer un apaisement de la circulation vers le milieu résidentiel	X		X
Arrimer la densité et les usages avec le caractère des liens routiers visant une compatibilité le long de l'axe de transit John-Simons	Limitation des entrées charretières donnant sur John-Simons pour assurer la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers		X	X
	Concentration de la densité et des services de proximité le long de l'axe principal	X		X
Viser un maillage complet des parcours cyclables et piétons afin d'encourager et de faciliter les déplacements actifs tel qu'énoncé dans la Vision de la mobilité active de la Ville de Québec	Mise en réseau d'aménagements de mobilité active vers les principales destinations du territoire élargi ainsi que les parcs, écoles et équipements communautaires	X		X
Mobilité durable				
Aménager un lien cyclable et des aménagements piétonniers dans un axe nord-sud qui aurait le rôle de	Intégration d'un axe cyclable en site propre le long de la rue John-Simons	X		X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
colonne vertébrale de mobilité active au sein du territoire de planification				
Adopter une configuration de rues adaptées selon leur contexte pour favoriser la multimodalité, la sécurité et l'utilisation par les familles	Hierarchisation des besoins en fonction des typologies de rues (locales secondaires, locales primaires, collectrices)	X		
	Intégration de mesures d'apaisement de la circulation dans les rues locales	X		X
Connecter et mettre en réseau les principales destinations du secteur et ceux à venir, notamment les parcs, et les établissements d'enseignement par l'aménagement de liens de mobilité active	Aménagement de sentiers connectant les milieux naturels, les berges du ruisseau Sainte-Barbe, les parcs et les écoles (existants et projetés)	X		X
	Prévision de liens de mobilité active vers les espaces publics pour en faciliter l'accès et assurer la sécurité des usagers	X		X
Poursuivre les interventions visant à sécuriser les rues localisées à proximité des établissements scolaires et les parcs, incluant les cheminements scolaires, conformément à la Stratégie de sécurité routière de la Ville de Québec	Intégration de mesures d'apaisement de la circulation le long de la rue John-Simons à proximité de l'école et du parc projeté	X		X
Assurer une desserte efficace du transport collectif vers et à travers le site	Prolongement du circuit 804 sur le boulevard Saint-Claude			X
	Identification de la rue John-Simons comme axe de transport collectif à desservir	X		

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Circulation automobile et camionnage				
Moduler la nature et l'aménagement de l'axe routier principal de façon à restreindre la circulation de transit et le passage des camions en milieu résidentiel	Adaptation de la conception de l'axe John-Simons pour clarifier son statut vers le milieu résidentiel (signalisation, rétrécissement de la chaussée, etc.)	X		X
Limiter la possibilité de circulation automobile de transit sur les rues locales en substituant certains prolongements de rues par des axes de déplacements actifs	Poursuite du parcours du boulevard Gastonguay par un axe de mobilité active pour limiter la circulation de transit en secteur résidentiel	X		X
Rationaliser l'aménagement de surfaces minérales (aires de stationnement, aires de manœuvre de véhicules lourds, etc.), notamment en visant l'aménagement à l'intérieur des bâtiments et en favorisant la mutualisation des aménagements entre des propriétés	Intégration d'exigences minimales de stationnement intérieur ou souterrain en milieu résidentiel		X	X
	Allègement des exigences de stationnement par l'application des normes liées au type « Axe structurant B » dans le secteur résidentiel		X	X
	Élimination des ratios minimaux de stationnement dans les espaces industriels	X		X
	Poursuivre la réflexion entourant le cadre réglementaire assurant une gestion durable des eaux de pluie sur les sites privés dans l'objectif qu'ils intègrent des infrastructures vertes assurant l'infiltration à la source et la recharge de milieux humides	X		

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Prévoir l'aménagement de stationnements sur rue afin de minimiser l'aménagement d'aires de stationnement sur les propriétés privées	Conception des rues en tenant compte des besoins de stationnements sur rue, entre autres à proximité d'une offre de services de proximité	X		X
Activités et vocations				
Habitation				
Créer des milieux de vie complets et inclusifs reposant sur les six composantes énoncées dans la Vision de l'habitation de la Ville de Québec	Planification intégrant une stratégie d'habitation en trois volets : programme Accès Famille, incitatifs financiers pour l'abordabilité des logements, logements sociaux et communautaires	X	X	X
	Intégration de l'usage H2 <i>Habitation avec services communautaires</i> par endroit afin de permettre la construction d'une résidence pour personnes âgées (RPA)		X	X
Planifier une offre résidentielle diversifiée répondant aux besoins des différents types de ménages	Prévision d'une offre variée de basse, moyenne et haute densité : • Maison unifamiliale • Duplex en rangée • Multilogements		X	X
	Valorisation d'une offre de produits résidentiels répondant aux besoins des familles		X	X
Favoriser l'accès au logement en intégrant une offre de logements sociaux et abordables	Possibilité d'acquisition de terrains pour un projet de logements sociaux	X	X	
	Incitatif financier agissant comme supplément au loyer pour assurer l'abordabilité de certains logements dans les projets privés	X	X	

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Commerces et emplois				
Cibler un secteur stratégique pour privilégier le développement de commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des bâtiments	Inclusion d'usages se rapportant aux services de proximité dans la zone comprenant la plus grande densité, le long de John-Simons			X
Affirmer la présence d'un pôle d'emplois par le développement de nouveaux espaces industriels afin d'accueillir des entreprises diversifiées, notamment de haute technologie	Développement d'un secteur industriel au sud du territoire de PPU		X	X
	Gestion différenciée des usages autorisés à l'est et à l'ouest de l'axe John-Simons afin de permettre l'établissement d'une gamme variée d'entreprises			X
Prévoir une gradation des activités industrielles de façon à localiser les activités générant le moins de nuisances dans les secteurs les plus près des milieux résidentiels	Autorisation d'usages industriels de faible impact à l'est de l'axe John-Simons ainsi que certains équipements sportifs			X
	Permission de certaines formes d'entreposage extérieur uniquement à l'ouest de John-Simons afin de limiter les impacts de ces activités pour les citoyens			X
Autoriser certains usages compatibles et complémentaires à un secteur industriel afin de contribuer à des milieux dynamiques et animés	Autorisation d'usages industriels de faible impact à l'est de l'axe John-Simons ainsi que certains équipements sportifs et de services			X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Équipements publics				
Identifier un site pour l'implantation d'une nouvelle école primaire et autoriser l'implantation de centres de la petite enfance (CPE) et de garderies	Priorisation d'un site à l'intersection de la rue John-Simons et du prolongement de la rue des Neiges correspondant aux superficies requises pour la construction d'une école primaire	X	X	
	Autorisation d'usages de type garderie dans le même secteur que le parc de voisinage et l'école projetés afin de créer un pôle de services dédiés aux familles	X		X
Prévoir un espace pour l'aménagement d'un parc de loisirs et de services communautaires	Identification d'un site prioritaire pour l'aménagement d'un parc de voisinage adjacent au site prévu pour la construction d'une nouvelle école primaire	X	X	X
Conserver une trame continue d'espaces verts à l'échelle du territoire entre les milieux résidentiels et industriels	Protection d'un corridor de biodiversité comprenant des milieux humides d'intérêt entre les secteurs industriels et résidentiels	X		X
	Préservation d'un corridor écologique le long de la ligne d'Hydro-Québec en cohérence avec les analyses de connections fauniques à l'échelle de la ville	X		X
	Mise en conservation des berges du ruisseau Sainte-Barbe	X		X
Prévoir des espaces verts de bonne profondeur entre les milieux industriels et résidentiels afin d'assurer une transition, d'agir	Protection d'une bande riveraine de 30 m le long du ruisseau Sainte-Barbe, jusqu'au parc Véga			X
	Obligation d'aménager un écran visuel entre le développement industriel et les quartiers résidentiels existants afin de limiter les nuisances		X	X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
comme zone tampon et d'offrir un cadre convivial accessible autant pour les résidents que les travailleurs	Conservation d'un corridor de biodiversité agissant de mesure d'éloignement entre le développement industriel et le secteur résidentiel projetés au nord du territoire de planification			X
Cadre bâti				
Forme bâtie				
Assurer l'implantation d'une diversité de typologies résidentielles afin de répondre aux besoins d'une population diversifiée et d'assurer une certaine abordabilité de l'offre	Prévision d'une offre variée de basse, moyenne et haute densité : • Maison unifamiliale • Duplex en rangée • Multilogements		X	X
Privilégier une gradation des hauteurs de façon à assurer une expérience des lieux à l'échelle humaine en localisant les plus forts gabarits le long de l'axe John-Simons	Gestion des gabarits de manière à autoriser un basilaire maximal variant entre 6 et 8 étages pour assurer le confort sur la rue			X
	Concentration des bâtiments de plus grands gabarits le long de la rue John-Simons			X
Prévoir une densité à l'échelle humaine, tout en favorisant une transition harmonieuse avec les milieux résidentiels voisins	Localisation des typologies de faible densité et des produits destinés aux familles dans les secteurs adjacents aux quartiers existants			X
	Autorisation d'un maximum de 2 étages dans les secteurs adjacents aux quartiers existants			X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Viser un développement en compacité pour l'ensemble des typologies résidentielles afin de préserver un maximum de couvert végétal	Développement de produits résidentiels de faible densité plus compact et mutualisation des services		X	X
Opter pour des modulations de gabarits pour les bâtiments les plus hauts de façon à amoindrir l'impact de la densité en aménageant les étages supérieurs en retrait	Gestion des gabarits par surhauteur aux intersections stratégiques de long de la rue John-Simons			X
Architecture				
Prévoir la construction d'un cadre bâti innovant et dont la conception permet d'optimiser les espaces de développement du secteur	Intersection stratégique identifiée pour une intégration optimisée des plus grands gabarits en fonction d'une gestion en surhauteur par la mise en place de dispositions normatives		X	X
	Application de dispositions réglementaires visant la qualité architecturale des bâtiments du secteur industriel (revêtement extérieur, fenestration, toiture blanche, etc.)		X	X
	Flexibilité concernant les typologies résidentielles permises allant de la faible à la haute densité		X	X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Assurer l'implantation de bâtiments dont l'architecture est diversifiée et de qualité	Intersection stratégique identifiée pour une intégration optimisée des plus grands gabarits en fonction d'une gestion en surhauteur par la mise en place de dispositions normatives		X	X
	Application de dispositions réglementaires visant la qualité architecturale des bâtiments du secteur industriel (revêtement extérieur, fenestration, toiture blanche, etc.)		X	X
Privilégier des projets créant un dynamisme sur la rue	Ajout d'une norme sur l'accès indépendant des logements localisés au rez-de-chaussée des bâtiments de plus forts gabarits		X	X
	Localisation des commerces et services au rez-de-chaussée des bâtiments à une intersection stratégique		X	X
Permettre l'implantation de bâtiments de différentes tailles et adaptés aux besoins des entreprises, et ce, en étant compatible avec le milieu d'insertion	Gestion différenciée des usages et des gabarits autorisés à l'est et à l'ouest de l'axe John-Simons afin de permettre l'établissement d'une gamme variée d'entreprises		X	X
Aménagement du domaine public				
Adaptation aux changements climatiques				
	Poursuivre la réflexion entourant le cadre réglementaire assurant une gestion durable des eaux de pluie sur les sites privés dans l'objectif qu'ils intègrent des	X		

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Planifier la gestion écologique des eaux pluviales dans l'espace public et privé	infrastructures vertes assurant l'infiltration à la source et la recharge de milieux humides			
	Aménagement d'infrastructures vertes à même la conception de l'emprise publique	X	X	X
	Identification de sites potentiels pour l'aménagement de nouveaux bassins de rétention aux endroits stratégiques	X	X	
	Réaménagement projeté et pérennisation du bassin Gastonguay	X		X
Prévoir la plantation d'arbres et de végétaux ainsi que l'aménagement de noues paysagères sur certaines artères du réseau viaire	Hierarchisation des besoins et des aménagements en fonction des typologies de rues (locales secondaires, locales primaires, collectrices)	X		X
Favoriser la mise en réseau des infrastructures vertes existantes et à venir	Connection des infrastructures vertes entre les différentes rues et vers les bassins de rétention	X		X
Limiter l'imperméabilisation des sols et prévoir l'intégration des milieux naturels environnants à l'aménagement du site	Intégration d'exigences minimales de stationnement intérieur ou souterrain en milieu résidentiel			X
	Élimination des ratios minimaux de stationnement dans les espaces industriels	X		X
	Considération des toitures vertes dans le calcul d'une aire verte pour les secteurs de haute densité et industriels			X
Optimiser la canopée dans les développements et prévoir des	Intégration des mesures de verdissement et de plantation d'arbres dans l'aménagement des rues		X	X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
initiatives de verdissement permettant de limiter les îlots de chaleur	Exigences de plantation et de maintien d'arbres sur le domaine privé	X	X	X
	Considération des toitures vertes dans le calcul d'une aire verte pour les secteurs de haute densité et industriels			X
Parcs et espaces publics				
Aménager des espaces publics dans les milieux de vie et de travail afin d'offrir des lieux de rencontre et de loisirs à la collectivité	Aménagement d'un parc de voisinage sur un terrain voisin de l'école projetée pour faciliter la mutualisation des équipements de loisirs	X	X	
	Formalisation des sentiers dans les milieux naturels à mettre en valeur	X		X
Prévoir l'aménagement de sentiers dans les milieux naturels préservés pour assurer un accès public à la nature	Aménagement de sentiers connectant les milieux naturels, les berges du ruisseau Sainte-Barbe, les parcs et les écoles (existants et projetés)	X		X
	Mise en valeur et préservation du point de vue vers le Mont-Bélair			X
Intégrer les espaces publics de façon stratégique afin d'offrir des lieux de rencontre de qualité et facilement accessibles	Aménagement d'un parc de voisinage au cœur du quartier à venir	X	X	
	Ajout de liens de mobilité active vers les espaces publics pour en faciliter l'accès et assurer la sécurité des usagers	X		X
Planifier l'aménagement de typologies variées et complémentaires d'espaces publics pour répondre à un éventail de besoins en matière d'équipements	Évaluation des besoins en équipements de loisirs pour les bambins dans le parc projeté, une offre complémentaire à celle de l'école adjacente	X	X	X
	Prévision d'ajout de terrains sportifs et d'aires de jeux libres mutualisés avec le réaménagement du bassin Gastonguay	X		X

		Cadre d'intervention		
Objectifs	Actions/Activités	Étude et planification	Accompagnement et soutien au développement	Interventions sur le domaine public/ mise en place de mesures
Prévoir des aménagements inspirés de la permaculture ou des projets d'agriculture urbaine et communautaires pour rappeler l'histoire des lieux	Intégration d'aménagements comprenant des plantes indigènes, arbres fruitiers, etc. au domaine public	X	X	X
	Identification des besoins à pour l'aménagement d'un jardin collectif/partagé ou d'aménagements comestibles	X		
Concevoir les espaces publics de façon à mutualiser les besoins par l'aménagement de parcs résilients	Pérennisation du bassin Gastonguay dont la conception favoriserait la mutualisation des besoins en gestion de l'eau avec d'autres équipements, tels que des terrains sportifs et aires de jeux libres	X		X
	Projection d'un bassin à retenue permanente dont la conception naturalisée s'intègre au corridor écologique	X		X

2 - Tableau des dispositions normatives applicables aux aires d'affectation détaillées

Aire d' affectation	Catégorie d' affectation et codes de densité associés	Groupes d' usages prescrits; Localisation verticale et superficie maximale des usages	Usages spécifiquement autorisés et/ou exclus et autres dispositions relatives à l' usage	Normes d' implantation ou d' aménagement	Hauteur maximale en mètres (carte 14) Disposition particulière relative à la hauteur	Normes particulières
Secteur résidentiel nord du territoire (SRN)						
R_SRN_1	Résidentiel RU 2Ff	H1 Logement - Isolé 4 à 12 log. - Jumelé 2 à 6 log. - Rangée 2 à 4 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée R1		Normes d'implantation générales - Marge avant : 6 m - Marge latérale : 4 m - Marge arrière : 7,5 m - Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % - Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement	Hauteur maximale (étage) : 4	- Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée - Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté - Enseigne : type 1 Général
R_SRN_2	Résidentiel RU 3Ff	H1 Logement - Isolé 1 à 2 log. - Jumelé 1 à 2 log. - Rangée 1 à 2 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une		Normes d'implantation générales - Marge avant : 6 m - Marge latérale : 2 m - Largeur combinée des cours latérales : 5 m - Marge arrière : 7,5 m Normes d'implantation particulières jumelé 1 à 2 log. - Marge avant : 6 m	Hauteur maximale (étage) : 2	- Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté

		rangée R1		• Marge latérale : 2,5 m • Marge arrière : 7,5 m Normes d'implantation particulières rangée 1 à 2 log. • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 7,5 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % • Note 1 : Projet d'ensemble		• Enseigne : type 1 Général
R_SRN_3	Résidentiel RU 3Ff	H1 Logement • Isolé min 1 log. et max 1 log. • Jumelé 1 à 2 log. • Rangée 1 à 2 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée R1		Normes d'implantation générales • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 0 m • Largeur combinée des cours latérales : 1,5 m • Marge arrière : 7,5 m Normes d'implantation particulières jumelé 1 à 2 log. • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 2,5 m • Marge arrière : 7,5 m Normes d'implantation particulières rangée 1 à 2 log. • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 7,5 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 %	• Hauteur maximale (étage) : 2	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté • Enseigne : type 1 Général
M_SRN_4	Mixte	C3	<u>Usages spécifiquement exclus :</u> • Un établissement d'enseignement	Normes d'implantation générales • Marge avant : 6 m	• Hauteur maximale (étage) : 3	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B

	M2Ee	P1 P3 R1 R2	secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 m ²	• Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 7,5 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 %		• Note 9 : l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la rue est prohibé – John-Simons • Enseigne : type 4 Mixte • Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
R_SRN_5	Résidentiel RU 2Ff	H1 Logement • Isolé 2 à 8 log. • Jumelé 2 à 4 log. • Rangée 2 à 4 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée R1		Normes d'implantation générales • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 3 m • Marge arrière : 7,5 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % • Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement	• Hauteur maximale (étage) : 4	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté • Enseigne : type 1 Général
R_SRN_6	Résidentiel RU 2Ff	H1 Logement • Isolé min. 12 log. • Rangée 2 à 4 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée R1		Normes d'implantation générales • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 9 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % • Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement	• Hauteur maximale (étage) : 6	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Note 6 : stationnement intérieur – 50 % • Note 9 : l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la rue est prohibé – John-Simons • Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté • Enseigne : type 1 Général

M_SRN_7	Mixte M 2Ee	H1 Logement - Isolé min. 12 log. H2 - Isolé min. 30 log P3 R1 R2	<u>Usages spécifiquement exclus :</u> Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 m ²	Normes d'implantation générales - Marge avant : 6 m - Marge latérale : 4 m - Marge arrière : 7,5 m - Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % - Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement	Hauteur maximale (étage) : 6	- Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 9 : l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la rue est prohibé – John-Simons - Enseigne : type 4 Mixte - Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
R_SRN_8	Résidentiel RU 2Ff	H1 Logement - Isolé min. 12 log. - Rangée 2 à 4 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée R1		Normes d'implantation générales - Marge avant : 6 m - Marge latérale : 4 m - Marge arrière : 9 m - Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % - Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement - Note 1 : projet d'ensemble	Hauteur maximale (étage) : 6	- Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 6 : stationnement intérieur – 50 % - Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée - Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté - Enseigne : type 1 Général
R_SRN_9	Résidentiel RU 1Ff	H1 Isolé min. 12 log. R1		- Marge avant : 6 m - Marge latérale : 4 m - Marge arrière : 9 m - Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % - Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement	- Hauteur maximale (étage) : 6 - Note 2 : surhauteur ; 1 200 m², 8 étages et 4 800 m² pour l'ensemble de l'aire - Note 3 : au-dessus du 6^e étage, retrait	- Note 5 : toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte – 40 % - Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 6 : stationnement intérieur – 70 % - Note 9 : l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la

					- d'au moins 2 m - Note 4 : au-dessus de 6 étages, respecter dégagement minimal de 20 m avec une autre partie de plus de 6 étages	- rue est prohibé – John-Simons - Enseigne : type 1 Général
M_SRN_10	Mixte M 1Dd	H1 - Isolé min. 30 log. H2 - Isolé min. 30 log C2; R C20; R et max. 200 m ² par établissement P3; R/1 et max. 1 500 m.c par établissement P5; R/1 et max. 1 500 m.c par établissement R1		- Marge avant : 5 m - Marge latérale : 4 m - Marge arrière : 9 m - Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % - Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement	- Hauteur maximale (étage) : 8 - Note 2 : surhauteur ; 1 200 m², 10 étages et 7 200 m² pour l'ensemble de l'aire - Note 3 : au-dessus du 8^e étage, retrait d'au moins 2 m - Note 4 : au-dessus de 8 étages, respecter dégagement minimal de 20 m avec une autre partie de plus de 8 étages	- Note 5 : toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte – 40 % - Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 6 : stationnement intérieur – 80 % - Note 9 : l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la rue est prohibé – John-Simons - Enseigne : type 4 Mixte - Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
R_SRN_11	Résidentiel RU 2Ff	H1 Logement - Isolé min. 12 log. - Rangée 2 à 4 log. pour un maximum de 6 bâtiments		Normes d'implantation générales - Marge avant : 6 m - Marge latérale : 4 m - Marge arrière : 9 m - Pourcentage minimal d'aire verte : 20 %	Hauteur maximale (étage) : 6	- Stationnement hors rue : type Axe structurant B - Note 6 : stationnement intérieur – 50 % - Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée

		dans une rangée R1		• Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement • Note 1 : projet d'ensemble		• Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté • Enseigne : type 1 Général
R_SRN_12	Résidentiel RU 2Ef	H1 Logement • Isolé min. 12 log. R1 R2		• Marge avant : 6 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 9 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % • Superficie d'aire d'agrément : 4 m²/logement • Note 1 : projet d'ensemble	• Hauteur maximale (étage) : 4	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Note 6 : stationnement intérieur – 40 % • Enseigne : type 1 Général
PEV_SRN_13	Récréation, parc et espace vert PEV 0Ff	R1 R2		• Marge avant : 6 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 9 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 25 %	• Hauteur maximale (mètre) : 9 m	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Enseigne : type Public ou récréatif
R_SRN_14	Résidentiel RU 3Ff	H1 Logement • Isolé min 1 log et max 1 log. • Jumelé 1 à 2 log. • Rangée 1 à 2 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée		Normes d'implantation générales • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 0 m • Largeur combinée des cours latérales : 1,5 m • Marge arrière : 7,5 m Normes d'implantation particulières jumelé 1 à 2 log. • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 2,5 m • Marge arrière : 7,5 m	• Hauteur maximale (étage) : 2	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté • Enseigne : type 1 Général

		R1		Normes d'implantation particulières rangée 1 à 2 log. • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 7,5 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % • Note 1 : projet d'ensemble		
R_SRN_15	Résidentiel RU 3Ff	H1 Logement • Jumelé 1 à 2 log. • Rangée 1 à 4 log. pour un maximum de 6 bâtiments dans une rangée R1		Normes d'implantation générales • Marge avant : 6 m • Marge latérale : 2,5 m • Marges arrière : 7,5 m Normes d'implantation particulières rangée 1 à 4 log. • Marge avant : 5 m • Marge latérale : 4 m • Marge arrière : 7,5 m • Pourcentage minimal d'aire verte : 20 % • Note 1 : projet d'ensemble	• Hauteur maximale (étage) : 4	• Stationnement hors rue : type Axe structurant B • Note 10 : accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté • Enseigne : type 1 Général
Secteur de la trame continue de milieux naturels (SMN)						
PEV_SMN_1	Récréation, parc et espace vert PEV 0Ff	R1 R4				• Stationnement hors rue : type Général • Enseigne : type Public ou récréatif
CN_SMN_2	Conservation naturelle CN 0 Xx	R4				• Stationnement hors rue : type Général • Enseigne : type Public ou récréatif

PEV_SMN _3	Récréation, parc et espace vert PEV 0Ff	R1 R4				• Stationnement hors rue : type Général • Enseigne : type Public ou récréatif
Secteur industriel sud (SIS)						
I_SIS_1	Industriel I-2 0 F f	C37 C38 C40 I1 I3	<u>Usages spécifiquement exclus :</u> • Un établissement industriel dans le domaine des technologies de l'information, des communications, de la télécommunication, d'Internet, des logiciels ou du multimédia d'une superficie de plancher de plus de 200 m² <u>Autres dispositions relatives aux usages :</u> • La vente au détail est associée à un usage de la classe Industrie pourvu que la superficie de plancher occupée par l'usage associé soit inférieure à 15 % de la superficie de plancher occupée par l'usage principal – article 260 • Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Industrie - article 261.0.1 • Un usage d'un équipement sportif ou de loisirs peut être exercé dans un bâtiment principal, sous réserve que la superficie qu'il occupe soit d'au plus 20 % de la superficie de plancher du bâtiment principal - article 114 Types d'entreposage autorisés : A, B, C, D	• Marge avant : 6 m • Marge latérale : 3 m • Marge arrière : 9 m • POS minimum : 20 % • Pourcentage minimal d'aire verte : 10 % • Note 1 : projet d'ensemble	• Hauteur maximale (mètre) : 21 m	• Note 5 : toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte – 40 % • Stationnement hors rue : type Général • Note 7 : distance minimale entre une ligne avant de lot et une aire de stationnement – 6 m • Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée • Note 11 : mur écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement • Enseigne : type 5 Industriel • Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
I_SIS_2	Industriel I2 0 F f	C40 I1	Usage spécifiquement autorisé : • Service de garde éducatif à l'enfance	• Marge avant : 6 m • Marge latérale : 3 m • Marge arrière : 10 m	• Hauteur maximale (mètre) : 15 m	• Note 5 : toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte – 40 % • Stationnement hors rue : type Général

		I3	Usages spécifiquement exclus : • Un centre de traitement de données, hébergement de données et services connexes d'une superficie de plancher de plus de 200 m² • Un établissement industriel dans le domaine des technologies de l'information, des communications, de la télécommunication, d'Internet, des logiciels ou du multimédia d'une superficie de plancher de plus de 200 m² Autres dispositions relatives aux usages : • La vente au détail est associée à un usage de la classe Industrie pourvu que la superficie de plancher occupée par l'usage associé soit inférieure à 15 % de la superficie de plancher occupée par l'usage principal – article 260 • Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Industrie - article 261.0.1 • Un usage d'un équipement sportif ou de loisir peut être exercé dans un bâtiment principal, sous réserve que la superficie qu'il occupe soit d'au plus 20 % de la superficie de plancher du bâtiment principal - article 114	• POS minimum : 25 % • Pourcentage minimal d'aire verte : 10 % • Zone tampon : 10 m du côté est de l'aire • Note 1 : projet d'ensemble		• Note 7 : distance minimale entre une ligne avant de lot et une aire de stationnement – 6 m • Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée • Note 11 : mur écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement • Enseigne : type 5 Industriel • Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
Secteur industriel centre (SIC)						
I_SIC_1	Industriel I2 0 F f	C37 C38 C40 I1	<u>Usages spécifiquement exclus :</u> • Un centre de traitement de données, hébergement de données et services connexes d'une superficie de plancher de plus de 200 m² • Un établissement industriel dans le	• Marge avant : 6 m • Marge latérale : 3 m • Marge arrière : 9 m • POS minimum : 20 % • Pourcentage minimal d'aire verte : 10 %	• Hauteur maximale (mètre) : 21 m	• Note 5 : toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte – 40 % • Stationnement hors rue : type Général • Note 7 : distance minimale entre une ligne avant de lot et une aire de stationnement – 6 m

		I3	domaine des technologies de l'information, des communications, de la télécommunication, d'Internet, des logiciels ou du multimédia d'une superficie de plancher de plus de 200 m² <u>Autres dispositions relatives aux usages :</u> • La vente au détail est associée à un usage de la classe Industrie pourvu que la superficie de plancher occupée par l'usage associé soit inférieure à 15 % de la superficie de plancher occupée par l'usage principal – article 260 • Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Industrie - article 261.0.1 • Un usage d'un équipement sportif ou de loisir peut être exercé dans un bâtiment principal, sous réserve que la superficie qu'il occupe soit d'au plus 20 % de la superficie de plancher du bâtiment principal - article 114 Types d'entreposage autorisés : A, B, C, D	• Note 1 : projet d'ensemble		• Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée • Note 11 : mur écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement • Enseigne : type 5 Industriel • Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
I_SIC_2	Industriel I2 0 F f	C40 I1 I3	<u>Usage spécifiquement autorisé :</u> • Service de garde éducatif à l'enfance <u>Usages spécifiquement exclus :</u> • Un centre de traitement de données, hébergement de données et services connexes d'une superficie de plancher de plus de 200 m² • Un établissement industriel dans le domaine des technologies de l'information, des communications, de la télécommunication, d'Internet, des logiciels	• Marge avant : 6 m • Marge latérale : 3 m • Marge arrière : 10 m • POS minimum : 25 % • Pourcentage minimal d'aire verte : 10 % • Zone tampon : 10 m du côté est de l'aire • Note 1 : projet d'ensemble	• Hauteur maximale (mètre) : 15 m	• Note 5 : toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte – 40 % • Stationnement hors rue : type Général • Note 7 : distance minimale entre une ligne avant de lot et une aire de stationnement – 6 m • Note 8 : aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée • Note 11 : mur écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement

			ou du multimédia d'une superficie de plancher de plus de 200 m² <u>Autres dispositions relatives aux usages :</u> • La vente au détail est associée à un usage de la classe Industrie pourvu que la superficie de plancher occupée par l'usage associé soit inférieure à 15 % de la superficie de plancher occupée par l'usage principal – article 260 • Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Industrie - article 261.0.1 • Un usage d'un équipement sportif ou de loisir peut être exercé dans un bâtiment principal, sous réserve que la superficie qu'il occupe soit d'au plus 20% de la superficie de plancher du bâtiment principal - article 114			• Enseigne : type 5 Industriel • Note 12 : installation d'une enseigne sur socle
--	--	--	--	--	--	---

Légende des abréviations du tableau 2

Typologie des groupes d'usages

H1 : Logement	P1 : Équipement culturel et patrimonial
H2 : Habitation avec services communautaires	P3 : Établissement d'éducation et de formation
C2 : Vente au détail et services	P5 : Établissement de santé sans hébergement
C3 : Lieu de rassemblement	R1 : Parc
C20 : Restaurant	R2 : Équipement extérieur de proximité
C37 : Atelier de carrosserie	R4 : Conservation naturelle
C38 : Vente, location ou réparation d'équipements lourds	I1 : Industrie de haute technologie
C40 : Générateur d'entreposage	I3 : Industrie générale

Les classes d'usages sont celles définies par le [Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R. V. Q. 1400](#).

Localisation des usages

R : l'usage est autorisé : 1) au rez-de-chaussée; 2) à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier; 3) au sous-sol pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée et que l'accès au sous-sol se fasse de l'intérieur;

1 : l'usage est autorisé à l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée.

Précisions

Type d'entreposage extérieur (inscrire les lettres) : l'entreposage extérieur correspondant, tel que défini par le *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400 est autorisé.

POS : « Pourcentage d'occupation au sol »; la proportion, par rapport à cent, de la superficie totale du lot occupé par la projection au sol d'un bâtiment principal en excluant les constructions accessoires attachées à ce bâtiment.

Autres dispositions

Note 1 : « Projet d'ensemble »

Plusieurs bâtiments principaux peuvent être implantés sur un même lot avec un usage commun d'une aire de stationnement, de bâtiments accessoires, de services ou d'équipements et tous les usages autorisés dans la zone peuvent être exercés.

Note 2: « Surhauteur »

Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus (*inscrire ici le nombre*) m², peut atteindre (*inscrire ici le nombre*) étages et la somme des portions de bâtiments atteignant cette hauteur ne peut excéder une projection au sol de (*inscrire ici le nombre*) m² pour l'ensemble de l'aire.

Note 3 : « Dégagement entre surhauteurs »

Toute partie d'un bâtiment excédant (*inscrire ici le nombre*) étages doit respecter un dégagement minimal de (*inscrire ici la distance*) m par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de (*inscrire ici le nombre*) étages.

Note 4 : « Retrait des étages supérieurs »

Pour toute partie d'un bâtiment excédant le (*inscrire ici le nombre*) étage, un retrait d'au moins (*inscrire ici le nombre*) m de l'alignement d'un mur attenant à une rue ou un espace public est requis.

Note 5 : « Toiture verte de type intensif calculée dans l'aire verte »

La superficie végétalisée d'une toiture peut être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot jusqu'à concurrence de 40 % de ce pourcentage, à la condition que ce toit vert soit de type intensif et qu'il constitue une cour accessible en tout temps par les usagers du bâtiment.

Note 6 : « Stationnement intérieur »

Le pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées sur un lot qui doit être à l'intérieur est de (*inscrire ici le pourcentage*) %.

Note 7 : « Distance minimale entre une ligne avant de lot et une aire de stationnement »

La distance minimale à laquelle une aire de stationnement doit être aménagée d'une ligne avant de lot est de (*inscrire ici le nombre de mètres*) mètres d'une ligne avant de lot.

Note 8 : « Aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibée »

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé, sauf exceptions prévues à la réglementation d'urbanisme.

Note 9 : « Aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la rue est prohibé »

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située (*inscrire ici le nom de la rue*) est prohibé.

Note 10 : « Accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté »

L'accès d'un véhicule à un lot sur lequel est implanté un bâtiment en rangée doit se faire par une allée d'accès et une allée de circulation communes à l'ensemble des lots sur lesquels un bâtiment de la même rangée est implanté. L'allée d'accès doit être située sur un seul de ces lots et l'accès d'un véhicule aux autres lots doit se faire par une allée de circulation accessible à partir de l'allée d'accès.

Note 11 : « Mur écran aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement »

Un mur écran doit être aménagé autour d'une aire de chargement ou de déchargement.

Note 12 : « Installation d'une enseigne sur socle »

Une enseigne au sol doit être installée sur un socle et elle doit respecter certaines normes.

ville.quebec.qc.ca/PPU

