



# Projet de développement de l'ancienne emprise de transport d'électricité Pincourt

**Séance d'information aux citoyens**

13 octobre 2022

# Objectif de l'activité



## Séance d'information : Présentation du projet

- Présentation du projet conforme et de ses composantes
- Questions et commentaires

# Localisation et description du site

# Localisation



# Description du site

- Superficie brute du site : environ **5 hectares**
- 3 lots d'environ 50 m de largeur
  - Terrains à construire d'un seul côté de la rue
- Empiètements en cour arrière
  - 46 empiètements observés
  - 34 anciens baux avec Hydro-Québec et non renouvelés par le promoteur
  - 8 192 m<sup>2</sup>, 16 % du site
  - Majoritairement situé au nord
- État du site : Majoritairement gazonné
- Caractéristiques naturelles :
  - Aucun milieu humide cartographié
  - Topographie plane
  - Absence totale de canopée
- Infrastructures : partiellement desservi



# Cadre réglementaire d'urbanisme

# Cadre réglementaire d'urbanisme




## Contexte d'intervention

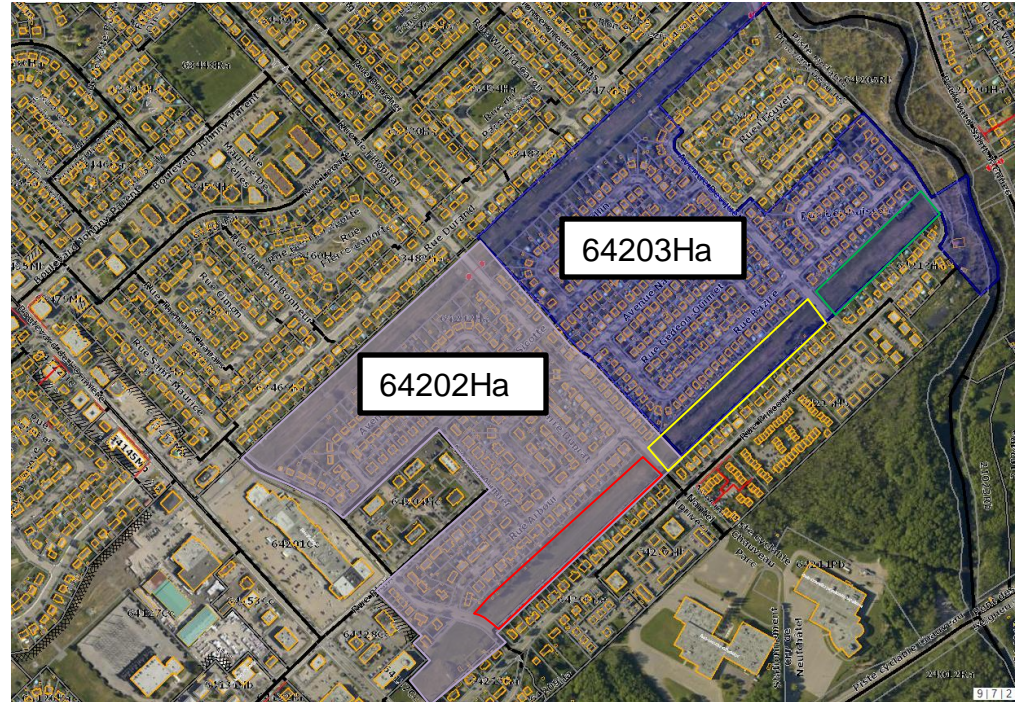
- Projet de développement qui est **conforme** à la réglementation en vigueur
- Projet qui nécessite une ouverture d'une nouvelle rue en vertu du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*



# Cadre réglementaire d'urbanisme

- Extrait du plan de zonage et zones du projet
- Projet est situé dans les zones :

-  - Îlot Ouest : 64202Ha
-  - Îlot Centre : 64202 Ha et 64203Ha
-  - Îlot Est : 64203Ha



# Cadre réglementaire d'urbanisme



## Usages autorisés

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- H1 Logement isolé et jumelé
- R1 Parc



## Types d'habitation

### Normes actuelles 64202Ha (règlement en vigueur)

1 à 2 logements sont autorisés par bâtiment isolé

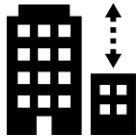
1 logement est autorisé par bâtiment jumelé

### Normes actuelles 64203Ha (règlement en vigueur)

1 à 2 logements sont autorisés par bâtiment isolé

**1 à 2** logements est autorisé par bâtiment jumelé

# Cadre réglementaire d'urbanisme

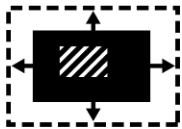


## Hauteur

**Normes actuelles**  
(règlement en vigueur)

Maximum = 10,0 m

# Modifications réglementaires



## Normes d'implantation

	Normes actuelles 64202Ha (règlement en vigueur)	
	Isolé	Jumelé
Marge avant	6 m	6 m
Marge latérale	1,5 m (3,1 m = 2 logements)	3,1 m
Largeur combinée des cours latérales	3 m (6,2 m = 2 logements)	
Marge arrière	9 m	9 m

	Normes actuelles 64203Ha (règlement en vigueur)	
	Isolé	Jumelé
Marge avant	6 m	6 m
Marge latérale	2 m (3,1 m = 2 logements)	3,1 m
Largeur combinée des cours latérales	5 m (6,2 m = 2 logements)	
Marge arrière	9 m	9 m



## Matériaux de revêtement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	
Sur la façade	<ul style="list-style-type: none"><li>• - 40 %</li><li>• Acier</li><li>• Aluminium</li><li>• Brique</li><li>• Pierre</li><li>• Zinc</li><li>• Verre</li><li>• Bois</li><li>• Bloc de béton architectural</li></ul>
Matériaux interdits	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vinyle</li></ul>



## Normes d'implantation

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	
	Isolé	Jumelé
Pourcentage d'aire verte minimale	25 %	20 %
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal	3 m	3 m

Normes actuelles 64203Ha (règlement en vigueur)
La longueur d'un mur latéral ne peut excéder le double de la largeur d'une façade

# Contexte réglementaire



## Stationnement

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

Ratio du nombre de cases de stationnement	1,2 case / logement
---	---------------------





## PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

	<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes à modifier</b>
Le projet est assujéti à l’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA)	Territoire non soumis	Possibilité de soumettre à un PIIA (à déterminer)

# Contexte de planification urbaine

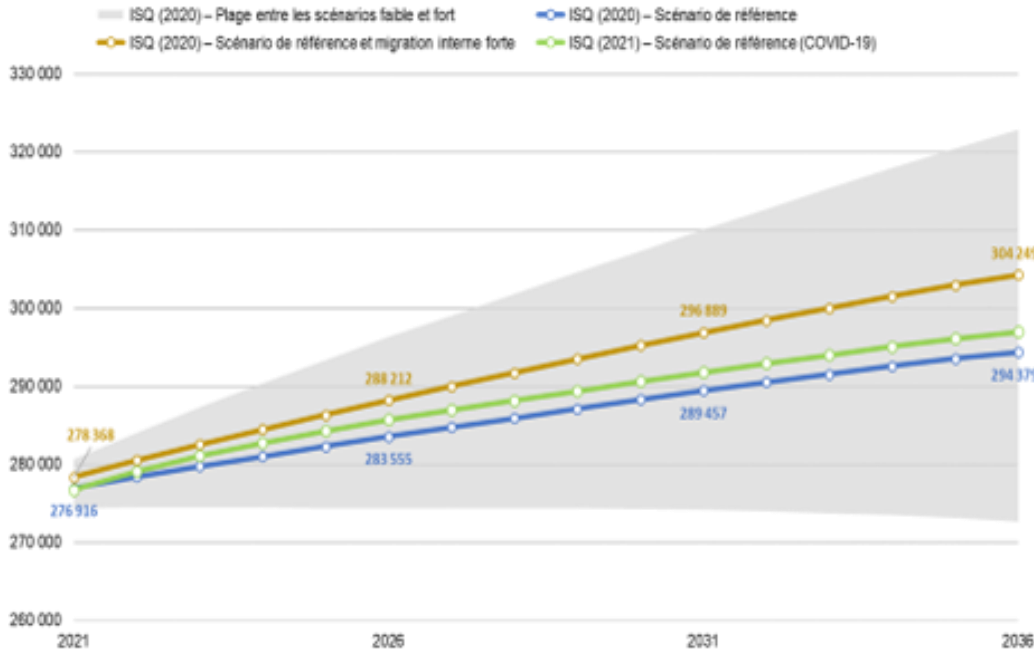


## Le contexte de l'étalement urbain

- Le départ des jeunes familles
  - Exode de plus de 3 600 personnes en 2020-21
  - Entre 2001 et 2016, départ significatif des jeunes familles (25-44 ans et 0-14 ans) vers les MRC limitrophes (Portneuf, Jacques-Cartier, Côte-de-Beaupré, etc.)
- Pourtant...
  - Taux d'écoulement des résidences unifamiliales plus rapide à Québec (ventes de 25 à 30 % plus rapide qu'en périphérie)
  - La demande est donc bien présente à Québec. Il s'agit donc d'une question d'offre!
  - Il faut prioriser les sites de développement avec le moins d'impacts possibles sur les milieux naturels

# Contexte de planification urbaine

Perspectives de ménages de l'agglomération de Québec, 2021-2036



Source : Institut de la statistique du Québec, Scénarios personnalisés pour la Ville de Québec, 27 juillet 2020 et 25 janvier 2021.

Afin de limiter l'étalement urbain, besoin de **25 900 nouveaux ménages** entre 2021 et 2036 = offre de **27 700 nouveaux logements**



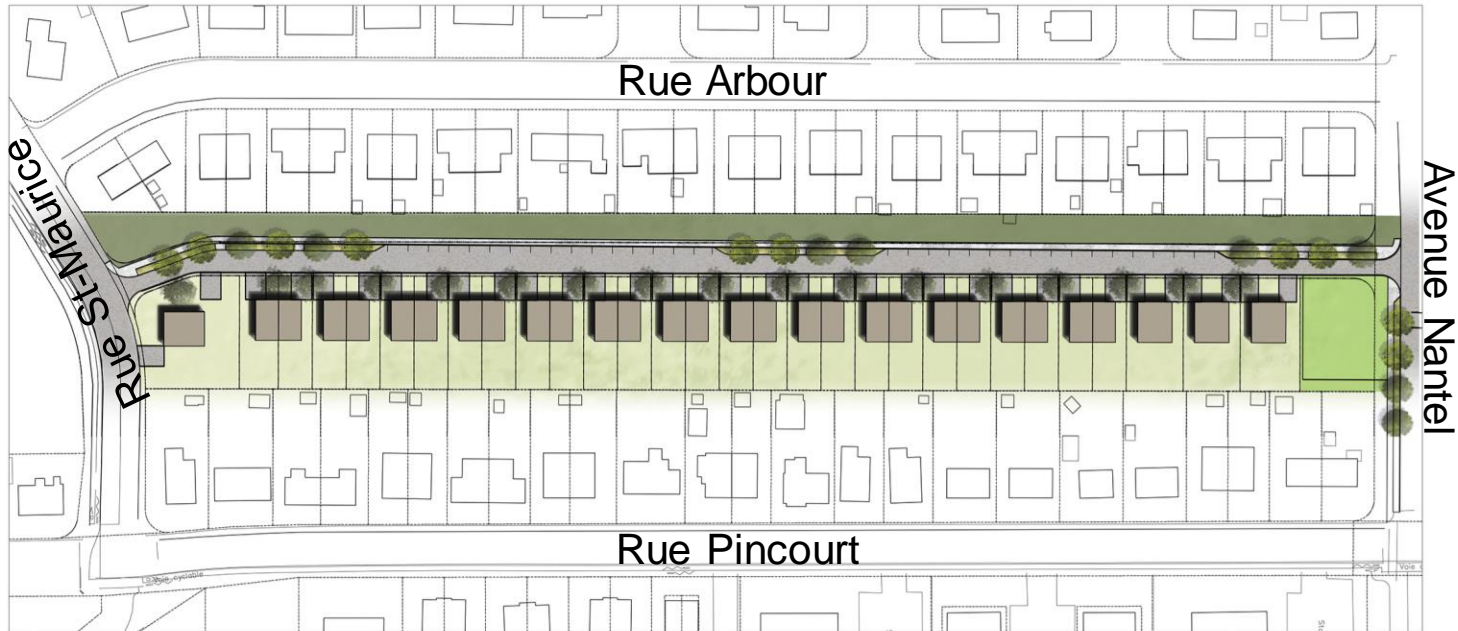
Source : Compilation spéciale de la Ville de Québec à partir des données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, 2021.

# Présentation du projet

# Présentation du projet



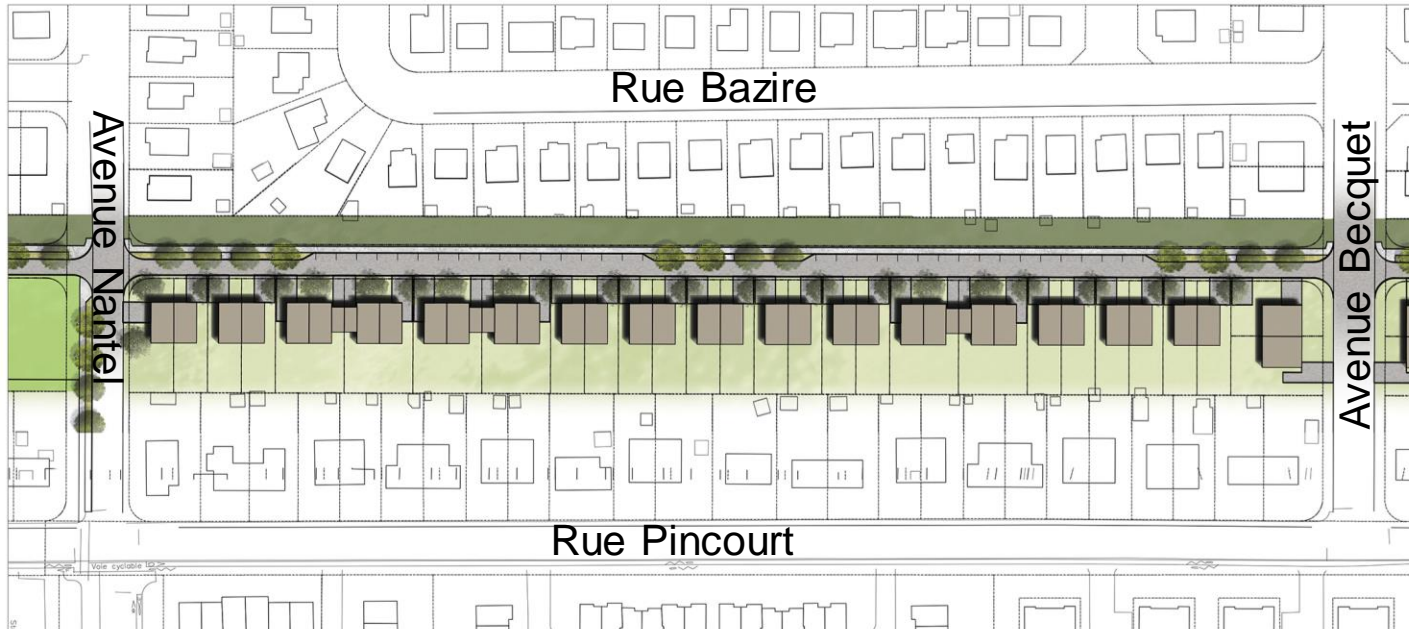
## Plan de lotissement – Îlot Ouest



# Présentation du projet



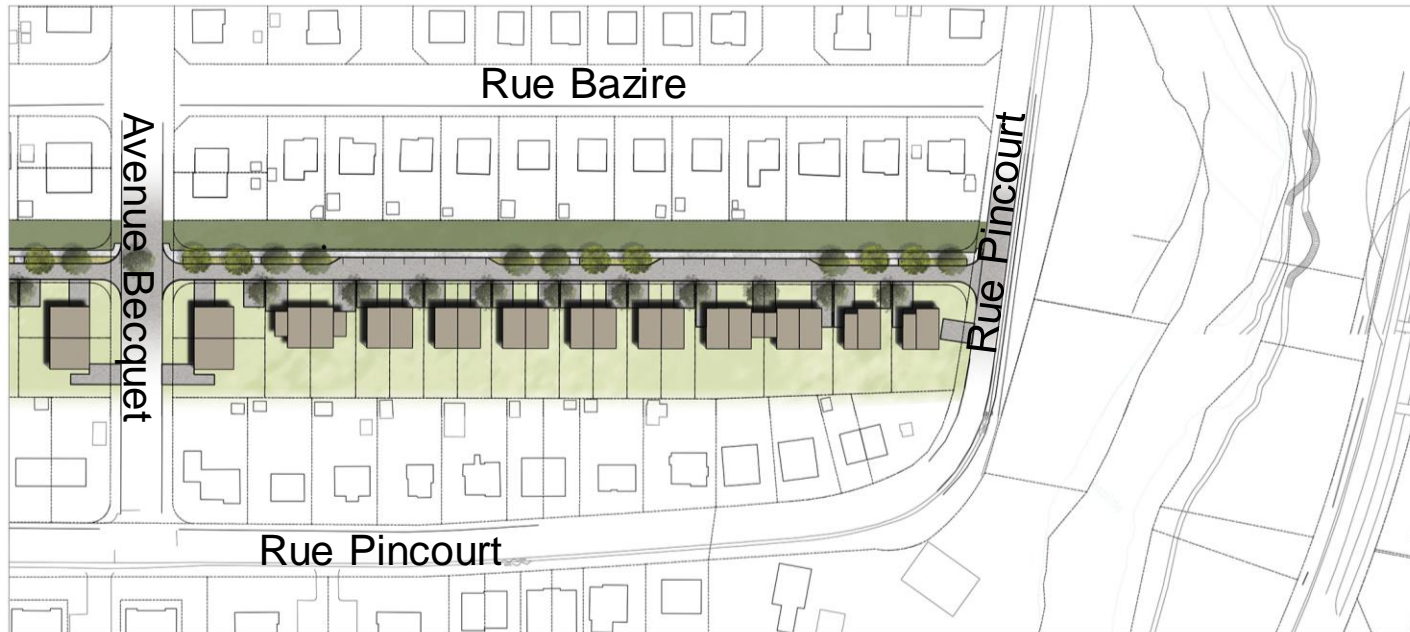
## Plan de lotissement – Îlot Centre



# Présentation du projet



## Plan de lotissement – Îlot Est







## Objectifs liés à l'habitation

- Respecter le cadre réglementaire d'urbanisme en vigueur
- Proposer un milieu de vie axé sur des principes d'aménagement durable
- Promouvoir une variété de typologies pour attirer des clientèles variées tout en misant sur les ménages familiaux
- Assurer une intégration harmonieuse au milieu résidentiel d'insertion
- Prévoir un encadrement architectural pour des habitations à la fois durables et abordables

# Présentation du projet



## Variétés de typologies



# Présentation du projet



## Statistiques du projet

Typologie	Nb de logements	%
Maisons unifamiliales jumelées	60	63 %
Maisons de ville	16	17 %
Habitation bi-familiales	20	20 %
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>100 %</b>

Rue de 1 km

# Présentation du projet



## Principes d'aménagement du domaine public

Convivialité	Eau	Verdissement
Rue conviviale à sens unique	Rétention des eaux de pluie dans une conduite souterraine surdimensionnée	Bande verte de + ou – 10 m
Trottoir linéaire de 2 m de largeur, confortable et ombragé	Aménagements évoquant l'eau	Thématiques de biodiversité pour chacun des 3 îlots
<b>Écran végétal pour garantir l'intimité du voisinage</b>	Mise en valeur des liens vers la rivière St-Charles et le parc Chauveau	Plantations variées (arbres, arbustes, herbacées)
Placette publique, lieu pour sociabiliser		Milieus bénéfiques pour les insectes pollinisateurs et les oiseaux
Aménagements comestibles		

# Présentation du projet



## Parc



- Intersection de la rue projetée et de l'avenue Nantel / 1 000 m<sup>2</sup>
- Localisé au cœur du projet/ Parc de proximité
- Espace de rencontre convivial – Placette minérale
- Écran végétal avec les résidences existantes et projetées
- Occasions d'aménager des espaces éphémères et d'encourager les initiatives citoyennes - Engazonnement par le promoteur
- Aménagements potentiels et éléments de mobilier : aire de repos, bancs, tables et poubelles



# Présentation du projet

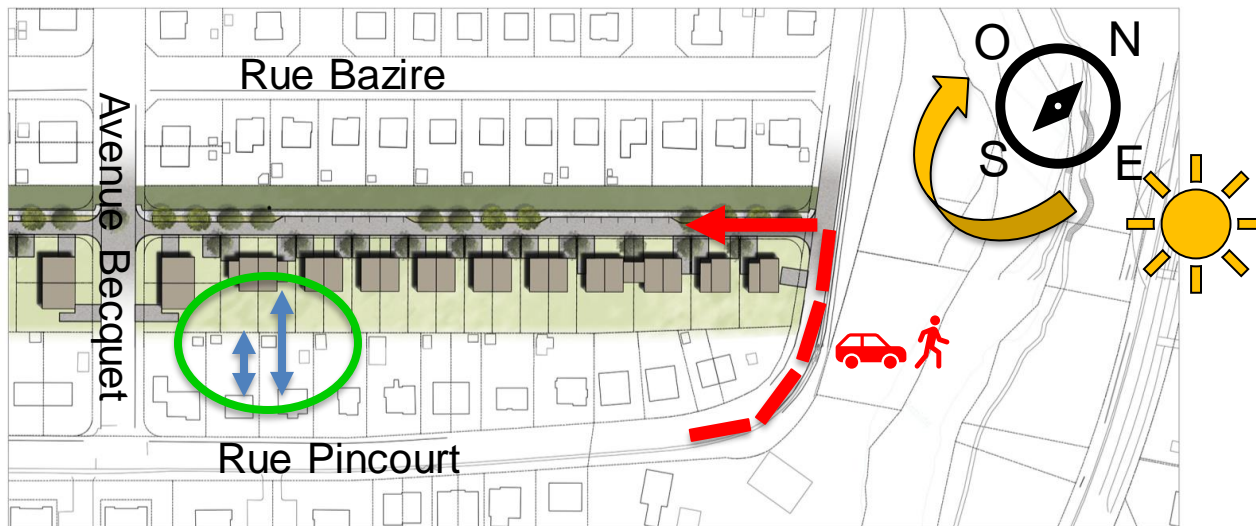


## Principes de positionnement de la rue du côté nord

Sécurité routière accrue en raison de la courbe de la rue Pincourt

Plus grande distance avec les maisons existantes

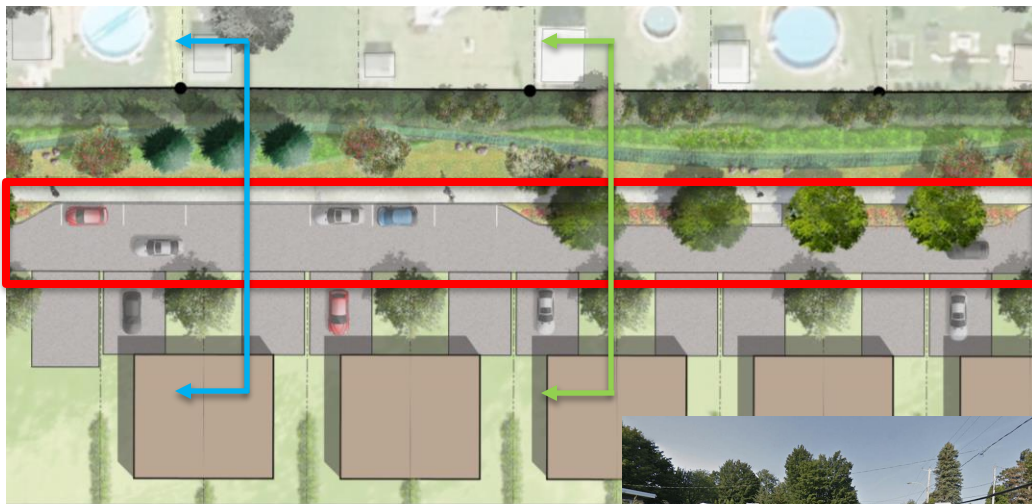
Optimisation de l'ensoleillement des cours arrière



# Présentation du projet



## Rue conviviale et mobilité active

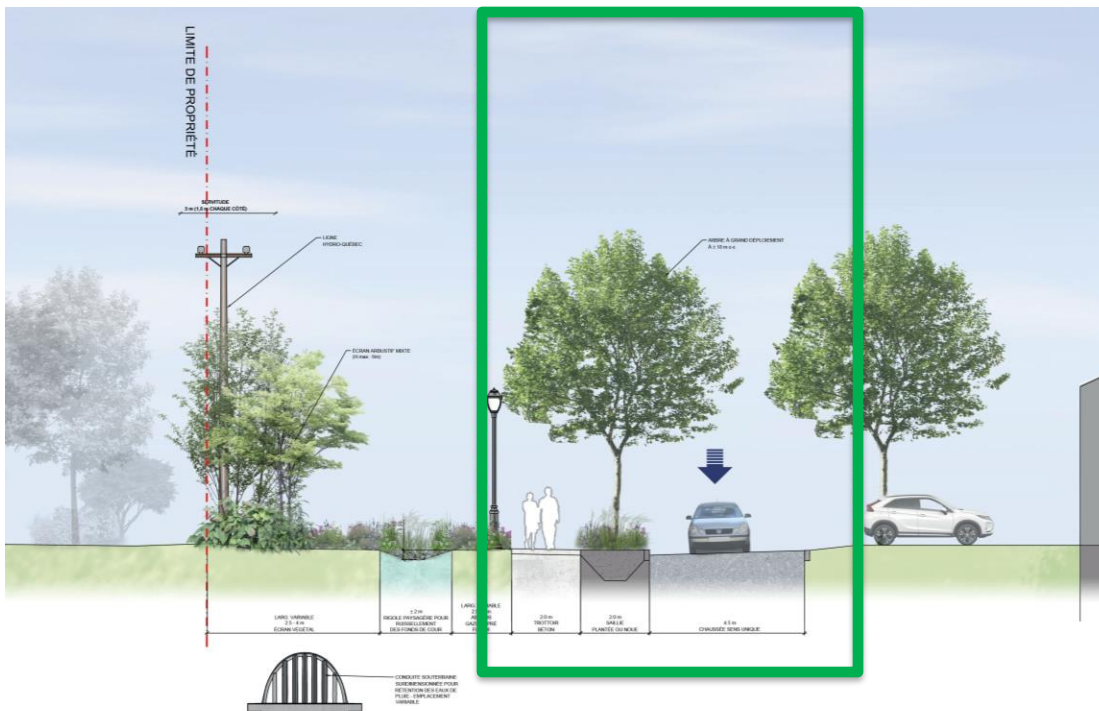


- Rue à sens unique vers l'ouest avec une largeur de 6,5 m (dont 4,5 m de chaussée et 2 m de stationnement sur rue)
- Trottoir de 2 m
- Saillies du côté nord aux approches des rues transversales et au milieu des îlots pour resserrer le cadre visuel, rompre l'alignment de cases et ralentir la circulation
- Plantations dans les saillies pour augmenter la canopée

# Présentation du projet



## Rue conviviale et mobilité active



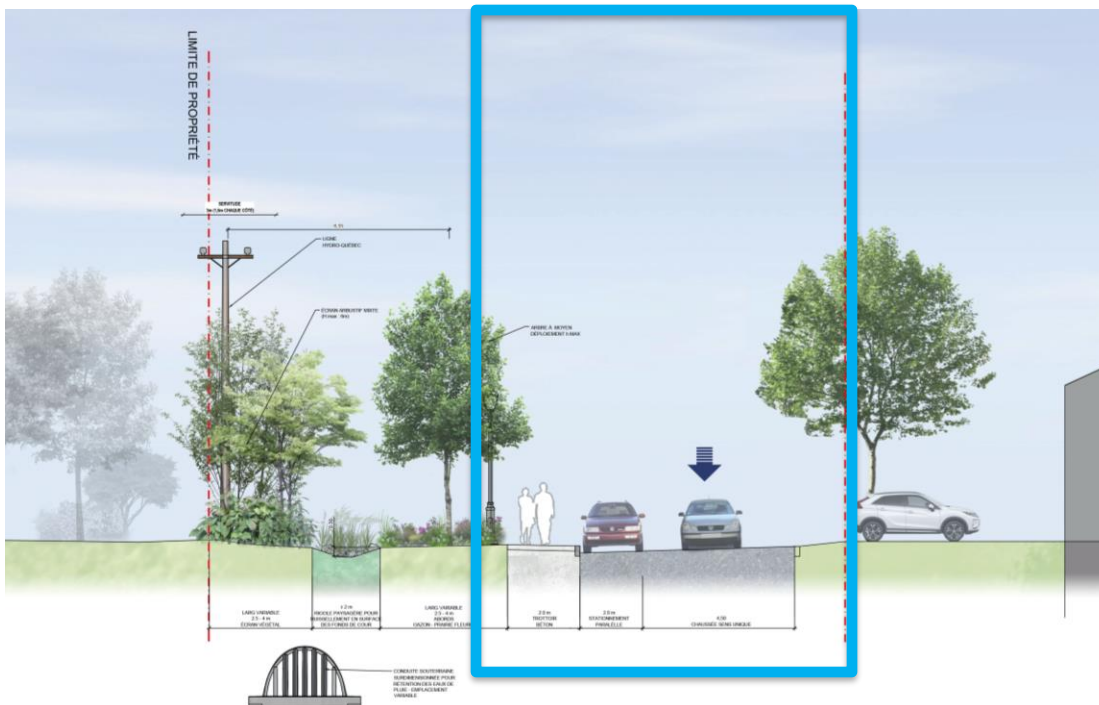
Coupe schématique de la rue avec saillie (bande végétalisée entre le trottoir et la chaussée)



# Présentation du projet



## Rue conviviale et mobilité active

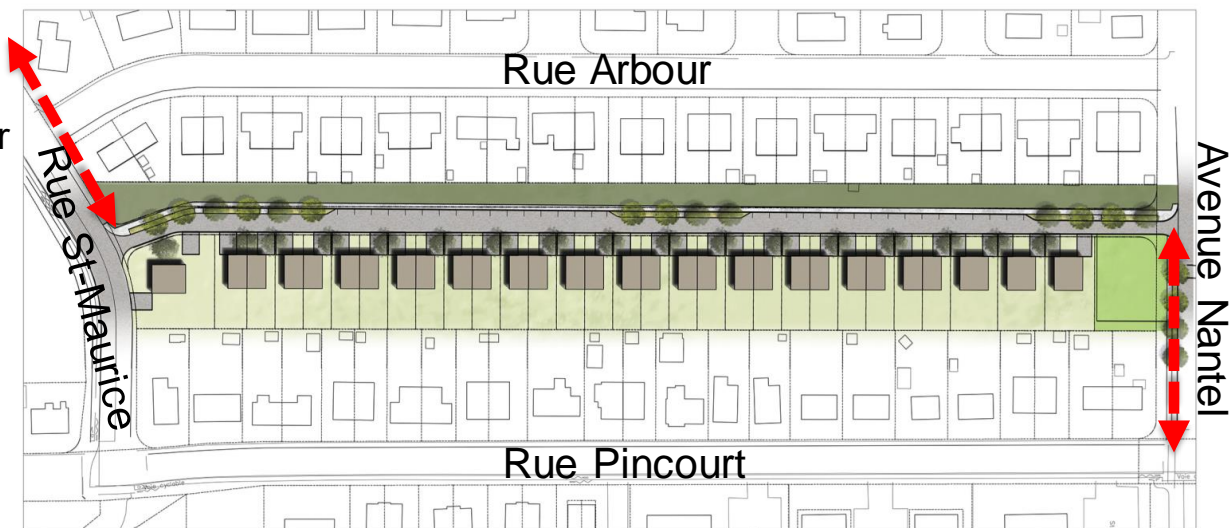


Coupe schématique de la rue avec stationnement

# Présentation du projet



## Rue conviviale et mobilité active



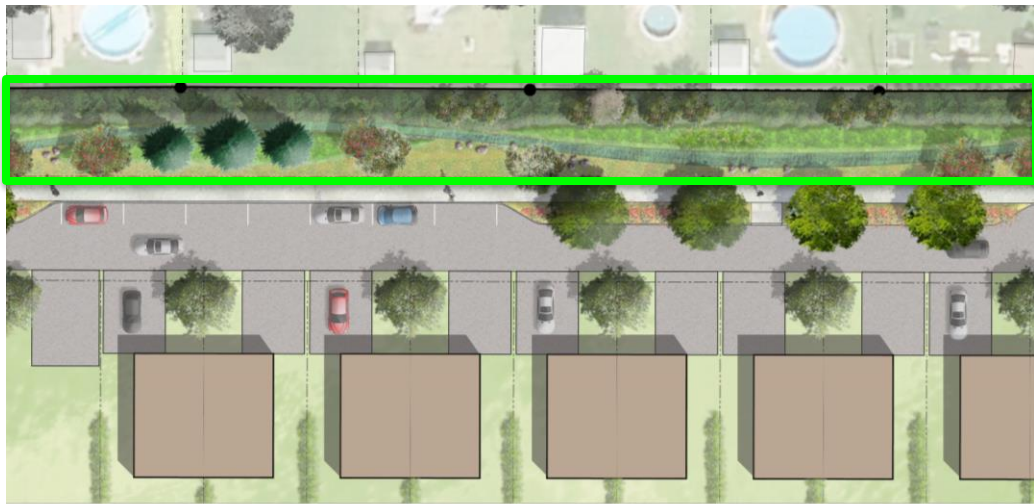
Ajout d'un trottoir dans la rue St-Maurice jusqu'à la rue Blain

Ajout d'un trottoir sur l'avenue Nantel jusqu'à la rue Pincourt

# Présentation du projet



## Bande verte



- Localisation du côté nord
- Création d'un écran végétal pour assurer l'intimité des cours arrière des résidents actuels
- Gestion des eaux pluviales dans des conduites souterraines et des tranchées en surface avec évocation paysagère de l'eau
- Conservation, si possible, de végétaux existants (arbres et arbustes)
- Plantation pour bonifier la canopée
- Thématiques de végétalisation



# Présentation du projet



## Gestion des eaux de pluie



**4 mesures seront mise en place pour assurer une gestion durable des eaux de pluie**

- Pour l'eau pluviale de la rue projetée :



Conduite de rétention souterraine dans la bande verte



Noues dans la rue projetée (en cours d'évaluation)

- Pour l'eau pluviale des terrains :



Rigole de drainage dans la bande verte



Tranchée drainante en cour arrière des futures maisons

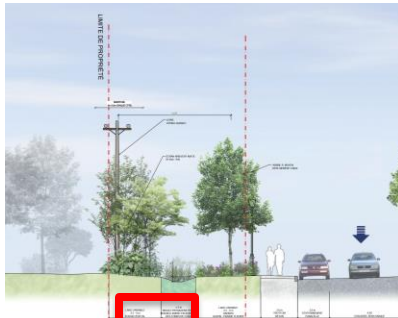
# Présentation du projet



## Gestion des eaux de pluie de la rue



Conduite de rétention souterraine

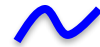


Noes dans les saillies de la rue

# Présentation du projet



## Gestion des eaux de pluie des terrains



Rigole de drainage dans la bande verte



Tranchée drainante en cour arrière des futures maisons

# Présentation du projet



## Circulation

Étude de circulation réalisée en 2021  
par la firme WSP



### Synthèse de l'étude

- Actuellement, les conditions de circulation sont bonnes dans le milieu d'insertion
- Le projet proposé n'affectera pas la fluidité de circulation du secteur
- Les débits générés sont assez faibles considérant le développement résidentiel de faible densité
- La nouvelle rue n'aura aucun impact aux heures de pointe
- Les mesures proposées par l'aménagement de la nouvelle rue permettront de réduire la vitesse et la circulation de transit :
  - Sens unique
  - Chaussée réduite

# Faits saillants du projet

- Projet conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur
- Ajout de 96 logements avec des bâtiments de faible gabarit et visant principalement des ménages familiaux
- Développement en cohérence avec le milieu existant
- Optimisation des services, infrastructures et équipements du milieu d'insertion déjà bien desservi
- Bonification de la canopée et des aires vertes
- Gestion durable et responsable des eaux de pluie



# Prochaines étapes

# Prochaines étapes



## Échéancier jusqu'au début des travaux

Étape	Date
Séance d'information aux citoyens	Octobre 2022
Autorisation du projet par le conseil municipal	Décembre 2022
Début des travaux de la rue	Février 2023