

MODIFICATION DU PIIA DE DENSIFICATION PROJET DE RÈGLEMENT R.V.Q. 2818

Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Le règlement R.V.Q. 2220 de 2014
3. Les modifications proposées par le R.V.Q. 2818
4. L'échéancier d'adoption et d'entrée en vigueur
5. Période de questions et de commentaires

Mise en contexte

Deux stratégies, adaptées aux milieux...

Intensification



- Pôles urbains et axes de transport en commun
- Milieux en transformation
- Changement de gabarit
- Appartements et condos
- PPU, Visions et zonage

Insertion



- Milieux résidentiels
- Respect des caractéristiques du milieu
- Gabarits compatibles
- Maisons et duplex
- **PIIA de densification** et zonage

Mise en contexte

Les principaux constats de 2013

- Rupture dans l'alignement des constructions (la marge avant est un minimum)
- Différence de hauteur de la construction par rapport aux maisons voisines
- Minéralisation des cours avant et latérales

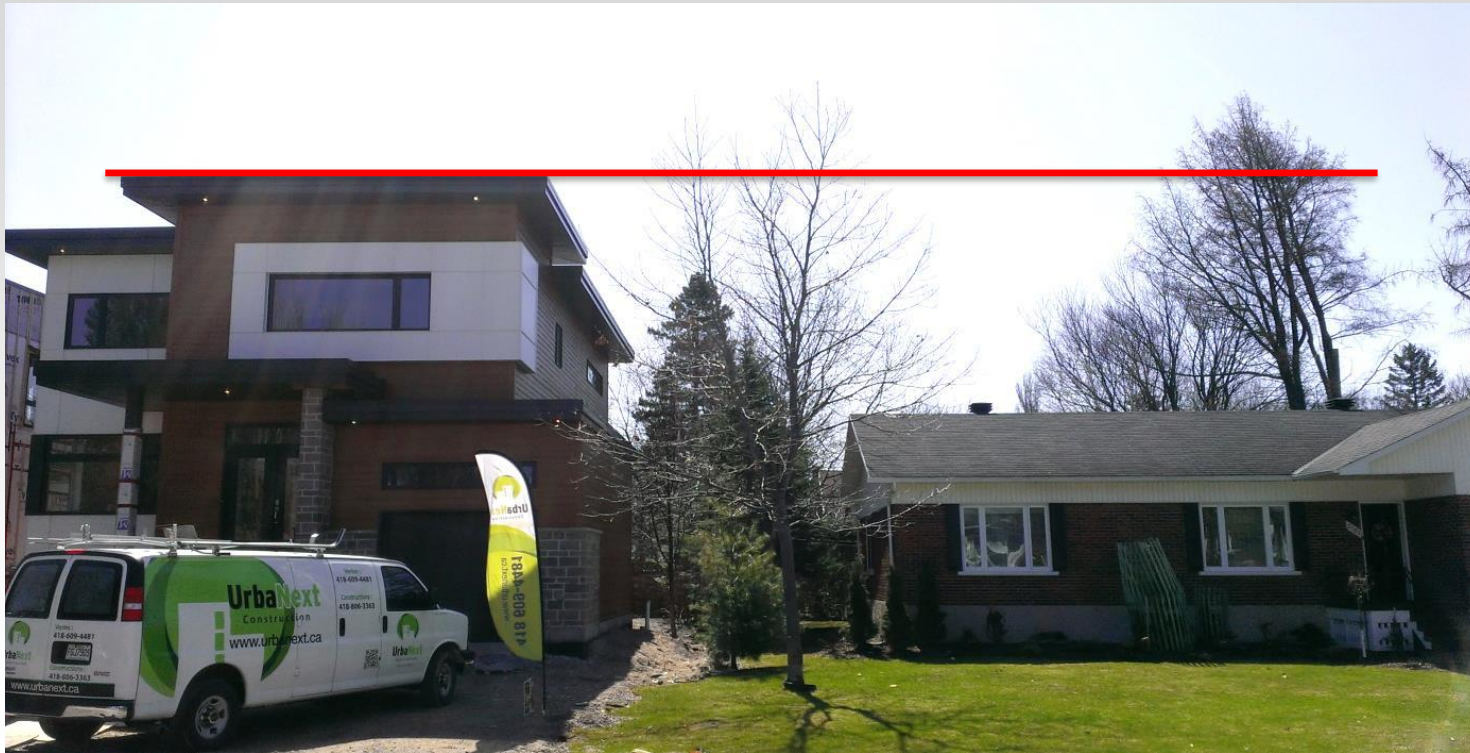
Mise en contexte – Les constats

Rupture dans l'alignement des constructions (la marge avant est un minimum)



Mise en contexte – Les constats

Différence de hauteur de la construction par rapport aux maisons voisines



Mise en contexte – Les constats

Différence de hauteur de la construction par rapport aux maisons voisines



Mise en contexte – Les constats

Minéralisation des cours avant et latérales



Mise en contexte – Les constats

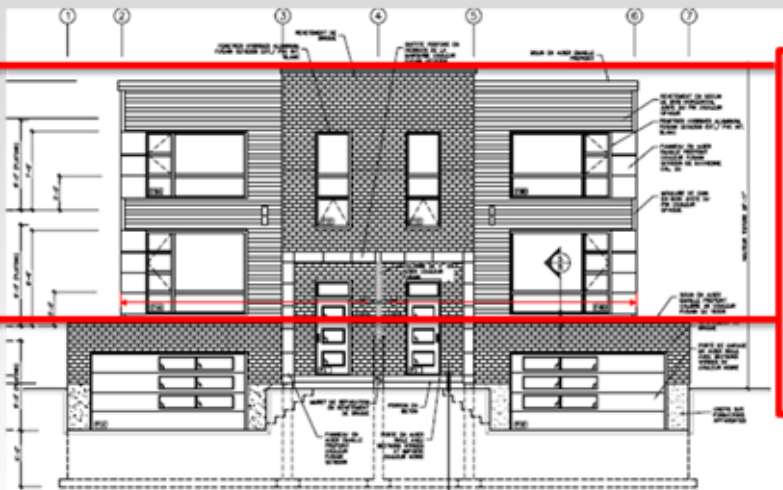
Minéralisation des cours avant et latérales



Le règlement R.V.Q. 2220 de 2014

Les effets du PIA de densification

1148-1150 rue Bonin (2014)



1130-1132 rue Bonin (2015)



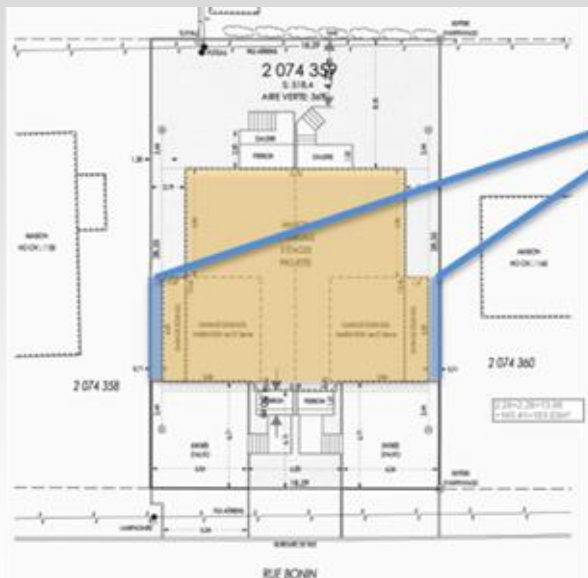
Constructions
moins hautes.

Alignement des
1er étages.

Le règlement R.V.Q. 2220 de 2014

Les effets du PIA de densification

1148-1150 rue Bonin (2014)



1130-1132 rue Bonin (2015)



Cours latérales plus généreuses

Préservation de la végétation ou remplacement en cours latérales

Préservation de la végétation ou remplacement en cour avant

Le règlement R.V.Q. 2220 de 2014

Le bilan après 5 ans d'application

1. Le PIIA atteint les objectifs fixés

- Les projets s'intègrent mieux au milieu que ceux réalisés avant le PIIA

2. La portée du PIIA se limite aux immeubles de 1 à 3 logements

- Les grilles de spécifications autorisent parfois des immeubles de plus de 3 logements dans des secteurs de faible densité. Des projets de densification se réalisent donc sans être soumis au PIIA

3. Le PIIA est perfectible

- L'entreposage de la neige sur les terrains, le rehaussement du sol par remblayage ainsi que le contrôle du volume et de la hauteur des constructions pourraient être visés par le PIIA

Les modifications proposées

Principales modifications

Portée

1. Étendre à tous les bâtiments du groupe H1* de 8 logements et moins
2. Cibler également les terrains vacants (PIIA d'insertion et de densification)
 - Les terrains vacants en bordure d'une rue cédée à la Ville depuis moins de cinq ans ne sont pas visés

* Usage H1 - Logement

Les modifications proposées

Principales modifications

Objectifs et critères concernant l'aménagement des terrains

3. Harmoniser le niveau du sol



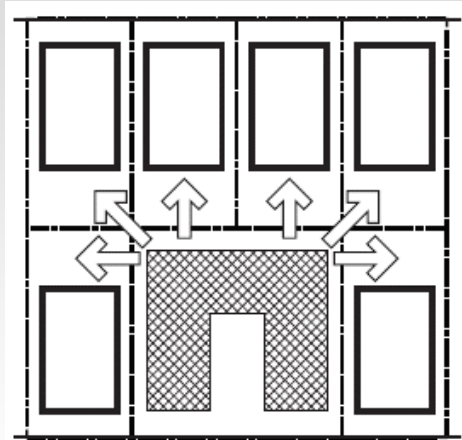
Le remblaiement du terrain pour l'aménagement d'un demi sous-sol peut engendrer des situations non souhaitables (écoulement des eaux de ruissellement vers les voisins, construction d'un mur de soutènement, etc.).

Les modifications proposées

Principales modifications

Objectifs et critères concernant l'aménagement des terrains

4. Harmoniser les dimensions des cours – les cours arrière



Éviter l'empiètement du bâtiment dans les cours arrière afin de préserver l'intimité des cours voisines.

Les modifications proposées

Principales modifications

Objectifs et critères concernant l'aménagement des terrains

5. Harmoniser les dimensions des cours – les cours latérales



Préserver les caractéristiques des milieux de faible densité où les cours latérales sont généralement d'une largeur supérieure à 1,5 m et gazonnées.

Les modifications proposées

Principales modifications

Objectifs et critères concernant l'aménagement des terrains

6. Minimiser l'impact des aires de stationnement



Des aires de stationnement trop larges minéralisent les cours avant des milieux de faible densité qui sont généralement gazonnés à plus de 75 %.

Les modifications proposées

Principales modifications

Objectifs et critères concernant l'aménagement des terrains

7. Prévoir un espace d'une superficie suffisante pour l'entreposage de la neige



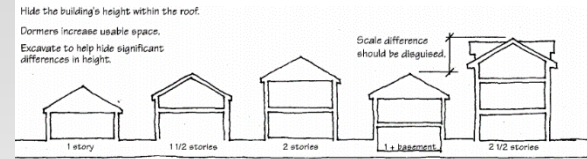
Des aires de stationnement trop larges réduisent l'espace disponible pour entreposer la neige.

Les modifications proposées

Principales modifications

Volume et gabarit (reprise des éléments du PIIA de Charlesbourg)

8. Harmoniser la profondeur et la forme du bâtiment
9. Harmoniser le gabarit et la forme du toit
10. Harmoniser la modulation de la façade
11. Préserver l'intimité des cours arrières des lots voisins



Matériaux de revêtement (reprise des éléments du PIIA de Charlesbourg)

12. Minimiser le nombre et la variété des matériaux de revêtement utilisés
13. Harmoniser les matériaux de revêtement et leurs couleurs avec ceux des bâtiments principaux voisins

Échéancier d'adoption et d'entrée en vigueur

Étape	Date (2020)
Avis de motion (conseil municipal)	19 mai 2020
Séance d'information publique	8 juin
Période de consultation écrite	Du 8 au 23 juin
Adoption (conseil municipal)	6 juillet
Entrée en vigueur	Vers le 20 juillet

Période de questions et de commentaires

ville.quebec.qc.ca/consultations