



Revitalisation du boulevard Sainte-Anne et ses abords
Arrondissement de Beauport

PROJETS DE RÈGLEMENTS OMNIBUS

RÉVISION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE DANS LE SECTEUR DU BOULEVARD SAINTE-ANNE

SOIRÉE D'INFORMATION

À la salle ArtMéli Hall
4579, boulevard Sainte-Anne à 19h00
Mardi le 6 juin 2017

Arrondissement de Beauport
Division de la gestion du territoire

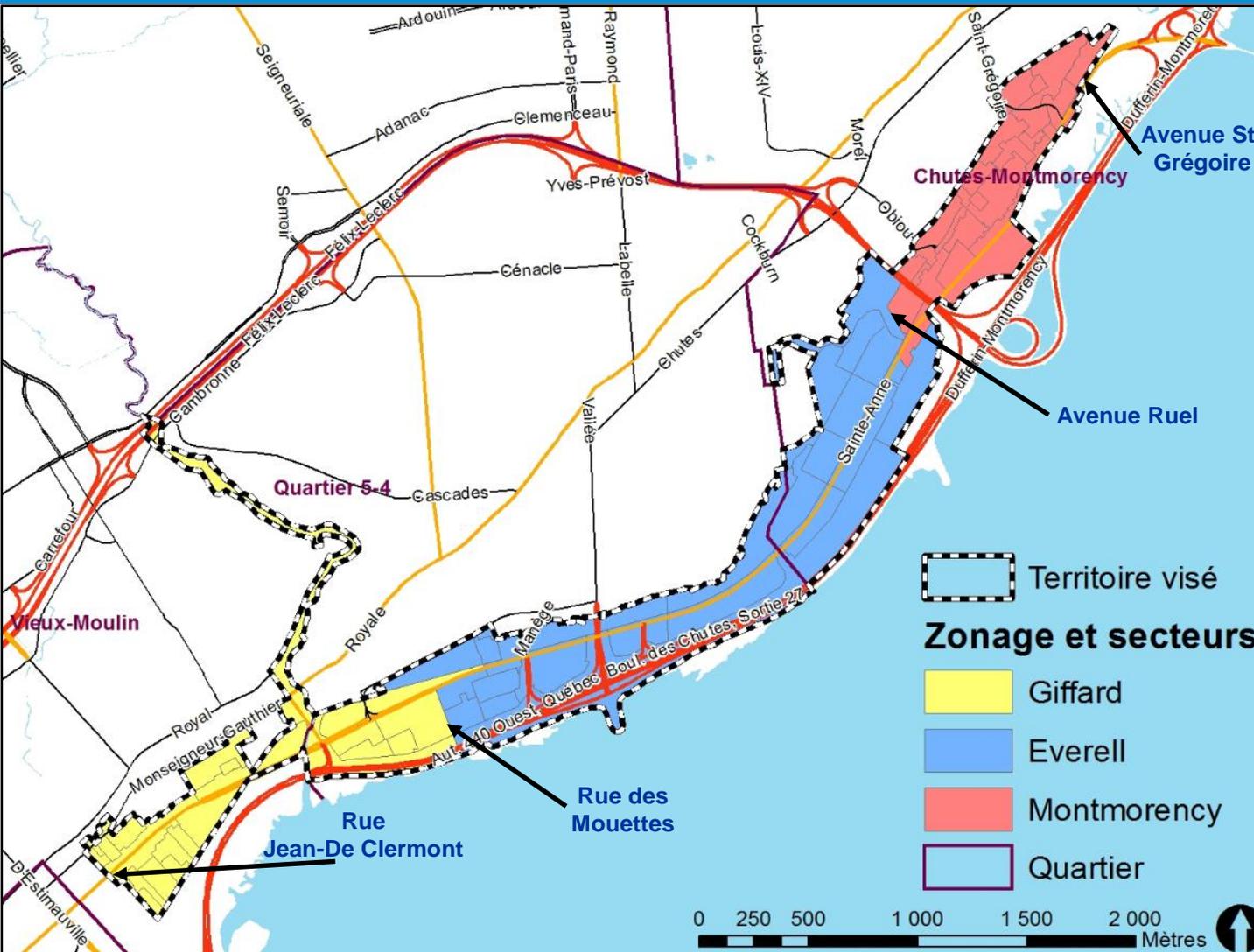
Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement
Division de la planification du territoire

VILLE DE
QUÉBEC
*l'accent
d'Amérique*

Plan de la présentation

- Territoire visé par la révision réglementaire
- Contexte dans lequel s'inscrit la révision
- Analyse urbaine du territoire
- Propositions de modifications réglementaires
- Échéancier et consultations citoyennes

Territoire visé par la révision réglementaire



Tronçon de 6,2 km entre la rue Jean-De Clermont et le parc de la chute Montmorency*

75 zones touchées

Trois quartiers concernés

* Exclut l'autoroute Dufferin-Montmorency et les terrains au sud de celle-ci

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation du boulevard Sainte-Anne

Grands constats (cadre bâti et usages) :

- Bâtiments de petit gabarit associés à de l'occupation résidentielle entrecoupée par des immeubles de plus gros gabarit associés à des activités commerciales et industrielles, de l'hôtellerie et des habitations multifamiliales contemporaines.
- Cadre bâti qui ne participe pas à la mise en valeur et à l'animation du boulevard : absence de façade principale en front de rue, faible occupation au sol, présence de stationnements en façade, architecture de faible qualité.
- Présence d'activités peu compatibles avec la vocation recherchée : industries et commerces générateurs d'entreposage, activités hôtelières (incluant des motels), parmi d'autres.

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation du boulevard Sainte-Anne

Grands constats (déplacements et mobilité) :

- La configuration du boulevard de quatre à six voies ne favorise pas la mise en place d'un cadre de vie intéressant et sécuritaire.
- Milieu urbain, infrastructures et équipements de transport peu favorables pour les transports actifs et collectifs.

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

**2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation
du boulevard Sainte-Anne**

Grands constats (aménagement et accès aux espaces publics) :

- Les abords du boulevard disposent d'un nombre limité d'espaces publics et d'équipements permettant la contemplation du paysage et les loisirs.
- L'aspect visuel général du tronçon qui se compose d'une omniprésence de voies routières et une absence de verdure et de mobilier urbain.
- La proximité du fleuve Saint-Laurent n'est pas mise en valeur.

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

**2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation
du boulevard Sainte-Anne**

Potentiel de consolidation selon l'étude de marché (territoire d'intervention)

- Scénario réaliste (horizon 10 ans) : Ajout d'environ 1 000 unités de logements (en vertu du zonage proposé).

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

**2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation
du boulevard Sainte-Anne**

Vision d'aménagement :

« Réaliser une planification intégrée visant à réaménager le boulevard Sainte-Anne et ses abords, de manière à créer un corridor urbain complet et à susciter le développement de projets immobiliers porteurs et ce, dans le but de développer un milieu de vie dynamique et complet ».

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation du boulevard Sainte-Anne

Objectifs généraux de la revitalisation :

- Arrimer la vocation du boulevard et ses abords avec le Plan directeur du littoral est.
 - Établir le design du boulevard en fonction des contraintes et des potentiels du milieu.
 - Maintenir la fonctionnalité du boulevard tout en intégrant des éléments favorisant le transport collectif et actif.
 - Établir une planification à court, moyen et long terme et cibler les interventions prioritaires.
- *Mettre en place des outils réglementaires favorisant le redéveloppement du secteur et la cohabitation des usages.*

Contexte dans lequel s'inscrit la révision

Pourquoi la révision?

2017 : Élaboration d'une Vision de revitalisation du boulevard Sainte-Anne

Objectifs particuliers à la révision réglementaire :

- Favoriser la densification douce des zones résidentielles /mixtes.
- Concentrer et consolider les zones mixtes / commerciales.
- Assurer une relation étroite entre les façades des bâtiments et la voie publique.
- Favoriser le redéveloppement de certains terrains où sont exercées des activités non compatibles dans un milieu de vie complet et de qualité.
- Protéger le cadre bâti patrimonial du secteur Everell et de manière générale, rehausser la qualité architecturale.
- Protéger et augmenter le couvert végétal et forestier.
- Mettre à jour le zonage afin de régulariser certaines problématiques.

Analyse urbaine du territoire

Qu'est-ce que c'est?

- Un outil de planification urbaine et d'aide à la décision. Méthodologie standardisée en trois phases :
 - ✓ Analyse urbaine en fonction de la réalité du milieu
 - ✓ Considération de constats économiques à l'aide d'une étude de marché immobilier
 - ✓ Proposition de dispositions réglementaires concertée et validée par les élus
- L'ensemble de la démarche a été testé lors de la révision réglementaire de zonage à Charlesbourg (Omnibus Henri-Bourassa/1^{re} Avenue).

Objectifs de l'analyse urbaine :

- Recommandations adaptées et cohérentes par rapport au contexte du milieu d'intervention
- Cadre réglementaire adéquat pour encadrer le développement immobilier

Analyse urbaine du territoire

Une approche intégrée

Général
(Ville et arrondissements)
Structure urbaine



Quartier
Trame urbaine
et voisinage



Particulier
Forme
du bâtiment

Résidentiel, mixte, non
résidentiel
(Usages)

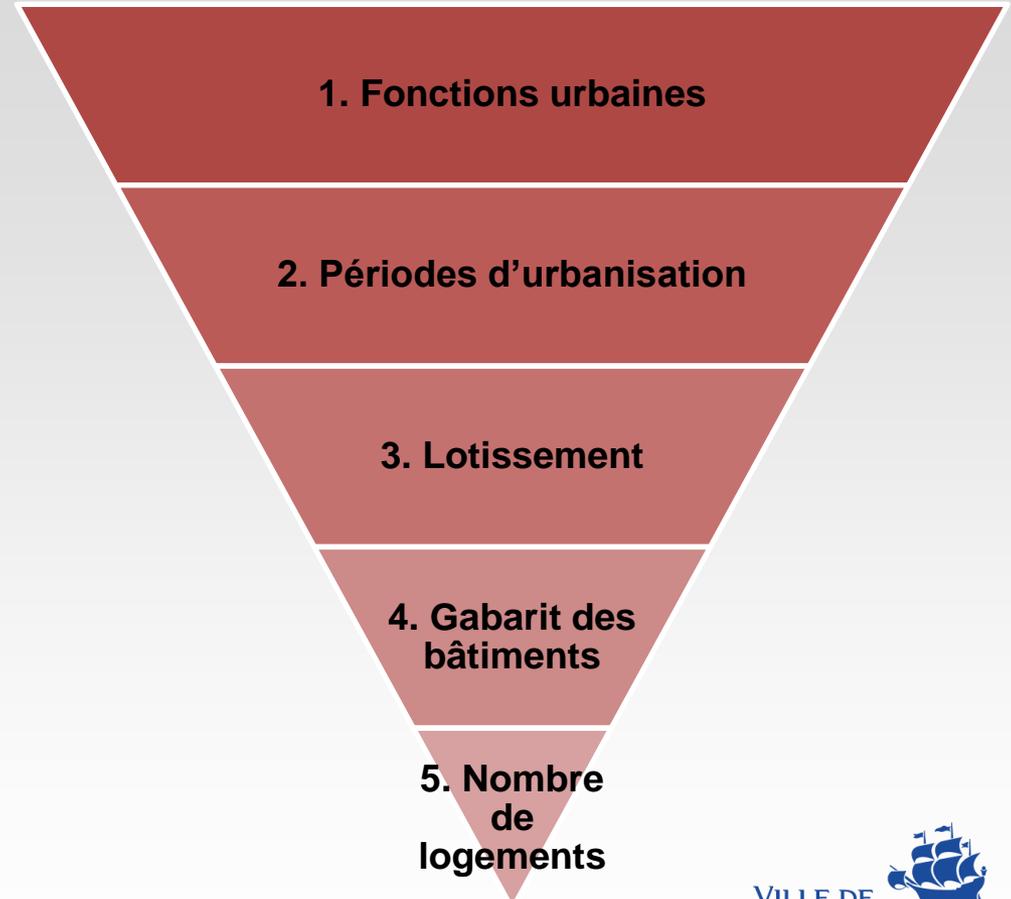
Secteurs urbanisés à
une même époque
(caractéristiques
communes)

Taille, dimensions et
particularités des lots et
de la trame urbaine

Nombre d'étages

Lien avec la notion
d'intensité d'occupation
et de densité;
identification de
problématiques de droits
acquis

À l'aide du rôle d'évaluation (base de données)



Propositions de modifications réglementaires

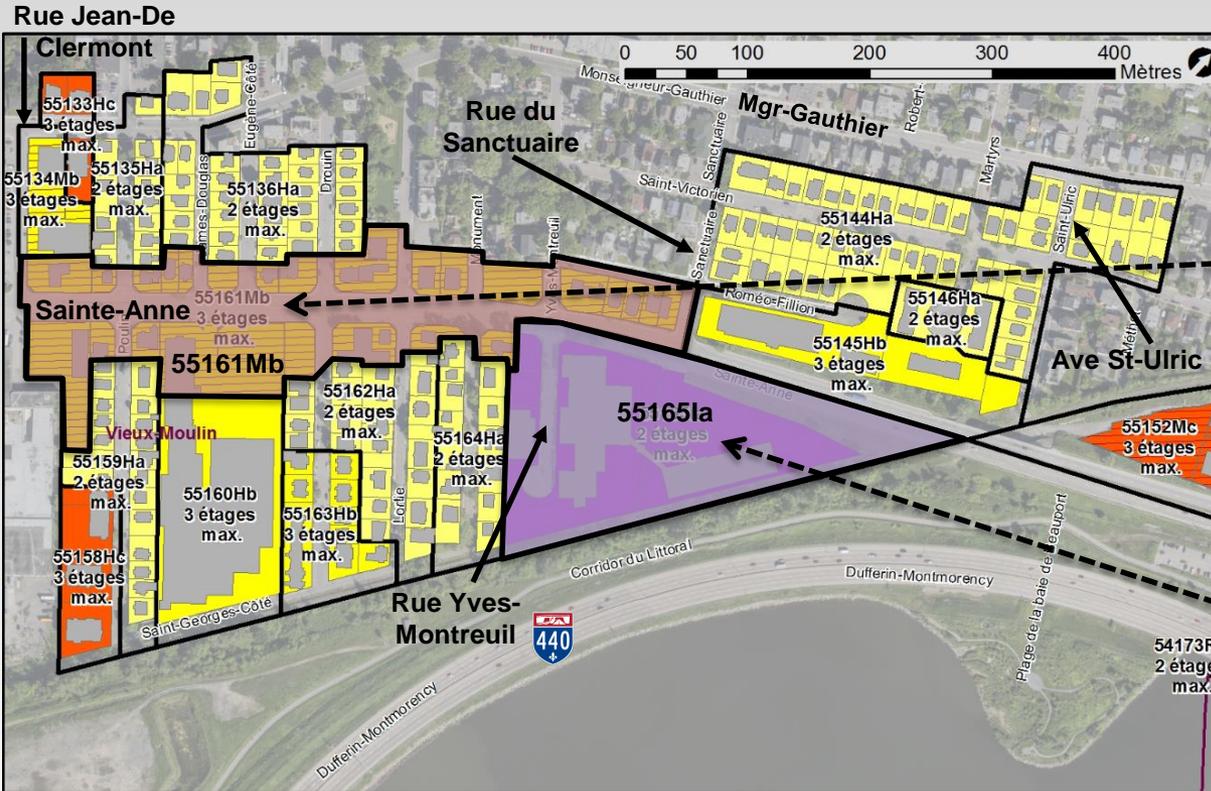
Propositions de modifications par secteur (Giffard – Everell – Montmorency) :

- Limites de zones et dominantes (résidentielle, commerciale, mixte, publique, etc.)
- Usages / groupes d'usages autorisés
- Hauteurs minimales et maximales (en étages et en mètres, le cas échéant)

* *Approche « avant-après » (en vigueur – projeté)*

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Giffard (ouest) : Zonage en vigueur

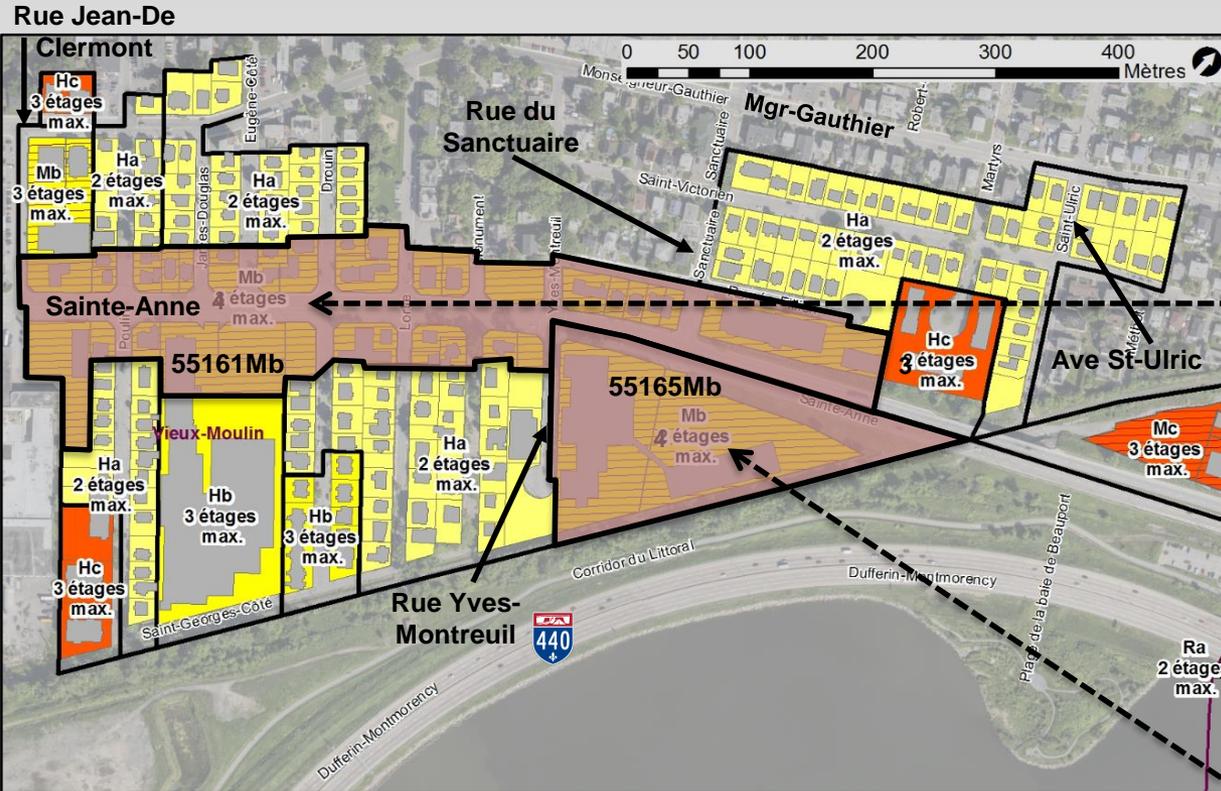


Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6 log.)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages industriels	I3 industrie générale (moyenne nuisance)
Hauteur	Min./max. 2 étages

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Giffard (ouest) : Zonage proposé



Usages résidentiels	H1 logement (2 à aucun max)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Usages industriels	I1 industrie haute technologie*
Hauteur	Min. 2 et max. 4 étages et 13 mètres

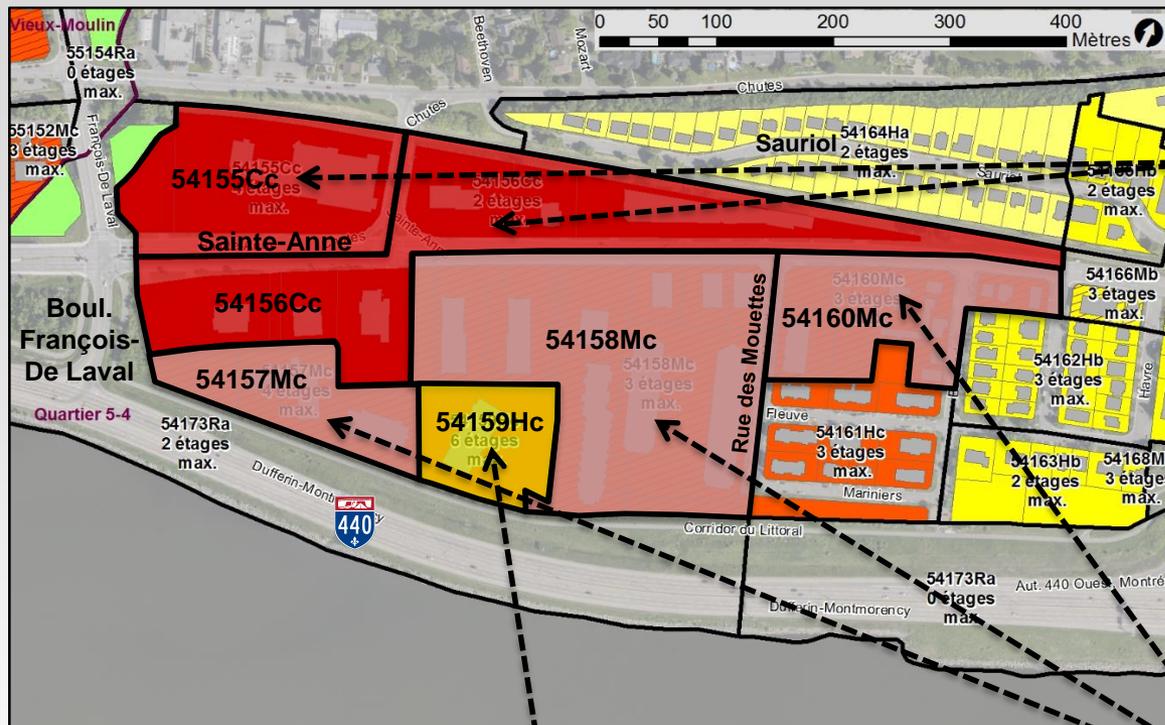
Usages résidentiels	H1 logement (12 à aucun max) (projet d'ensemble)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Usages industriels	I1 industrie haute technologie*
Hauteur	Min. 2 et max. 4 étages et 13 mètres

*** I1 industrie de haute technologie :**

Multimédia,
Technologie de l'information et des communications,
Optique/photonique,
Automatisation

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Giffard (est) : Zonage en vigueur



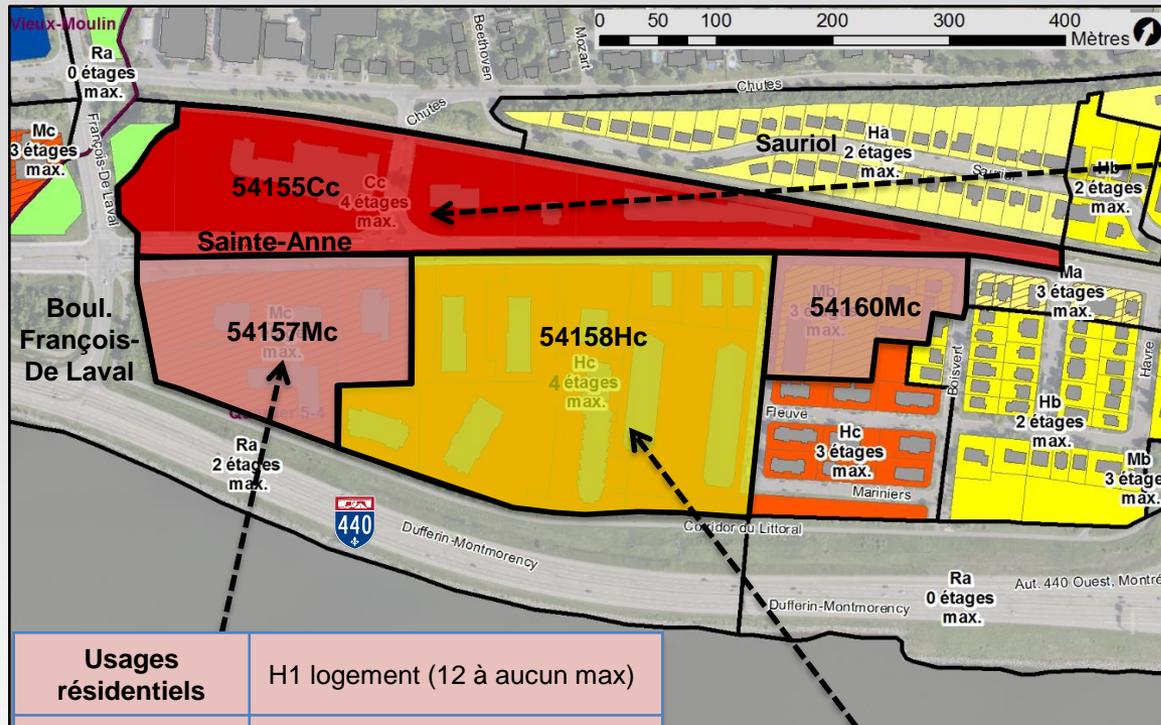
Usages résidentiels	H1 logement (24 à aucun max.)
Hauteur	Min. 4 et max. 6 étages et 20 mètres

Usages résidentiels	Aucun
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C10 établissement hôtelier C20 restaurant C21 débit d'alcool (bar) C31 poste d'essence
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 1 et max. 4 étages / min. 1 et max. 2 étages

Usages résidentiels	H1 logement (6 à aucun max)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C10 établissement hôtelier C20 restaurant C21 débit d'alcool (bar)
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 1 et max. 4 étages / Min. 1 et max. 3 étages

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Giffard (est) : Zonage proposé



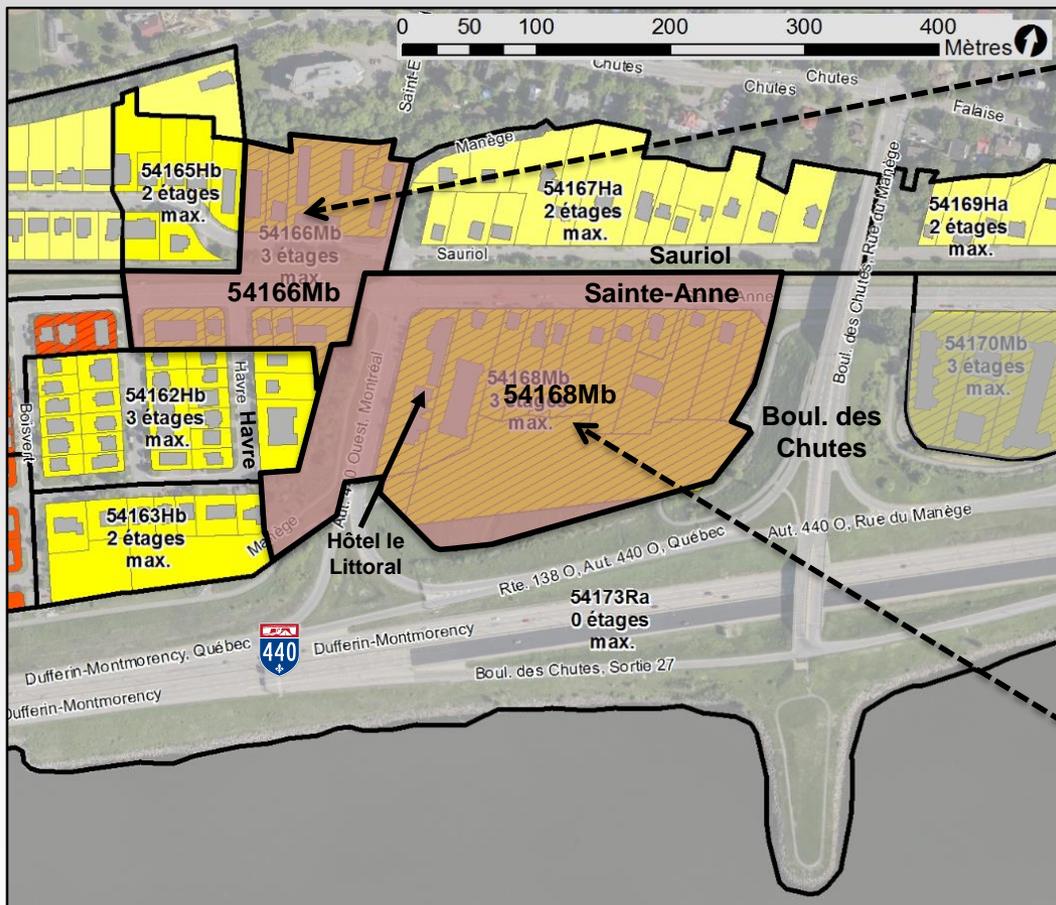
Usages résidentiels	Aucun
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C10 établissement hôtelier C20 restaurant C21 débit d'alcool (bar) C31 poste d'essence
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 2 et max. 4 étages et 16 mètres

Usages résidentiels	H1 logement (12 à aucun max)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C10 établissement hôtelier C20 restaurant C21 débit d'alcool (bar)
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 2 et max. 4 étages et 16 mètres

Usages résidentiels	H1 logement (12 à aucun max.)
Hauteur	Min. 3 et max. 4 étages et 16 mètres

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (ouest) : Zonage en vigueur

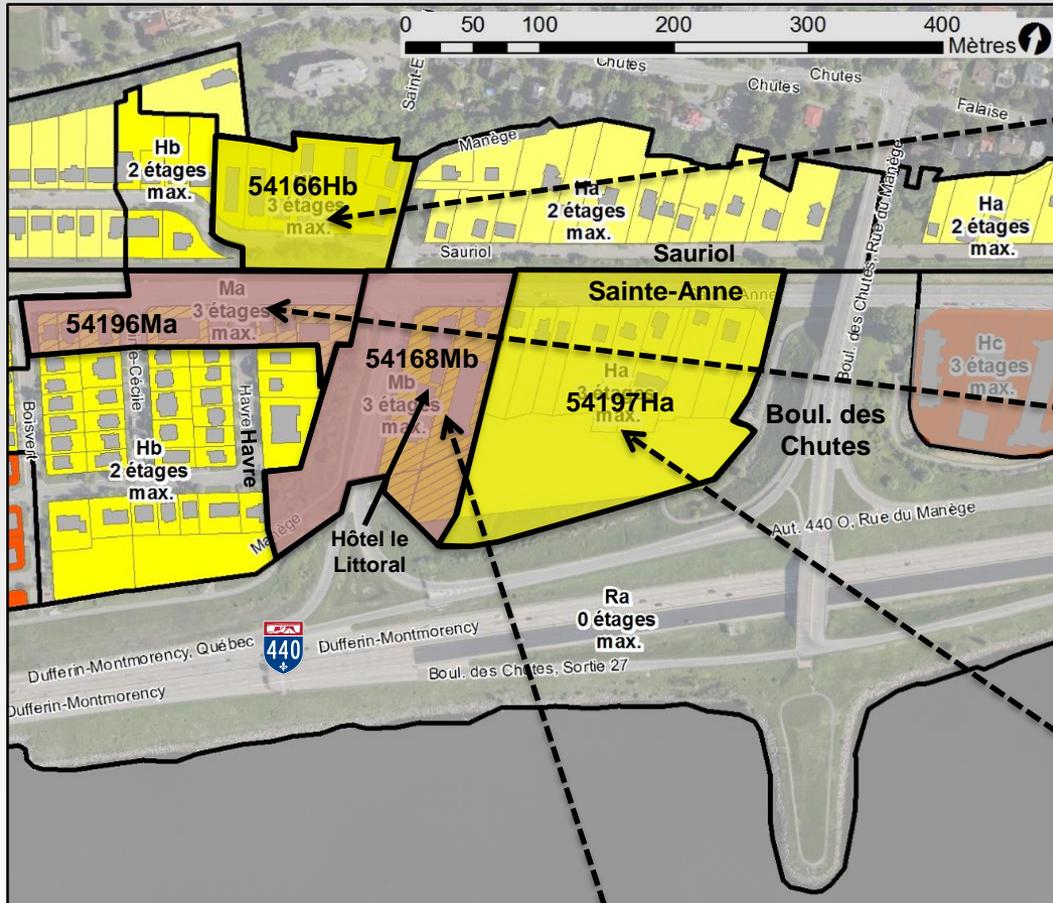


Usages résidentiels	H1 logement isolé (2 à aucun max.) H1 logement en rangée (1 à 2)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autres	Atelier d'artiste
Hauteur	<i>Min. 2 et max. 3 étages</i>

Usages résidentiels	H1 logement (2 à 4) H3 chambres et pension (4 à aucun max)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Autres	Atelier d'artiste
Hauteur	<i>Min. 2 et max. 3 étages</i>

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (ouest) : Zonage proposé



Usages résidentiels	H1 logement isolé (1 à aucun max.) H1 logement en rangée (1 à 2)
Hauteur	Min et max. 2 étages / max. 9 mètres

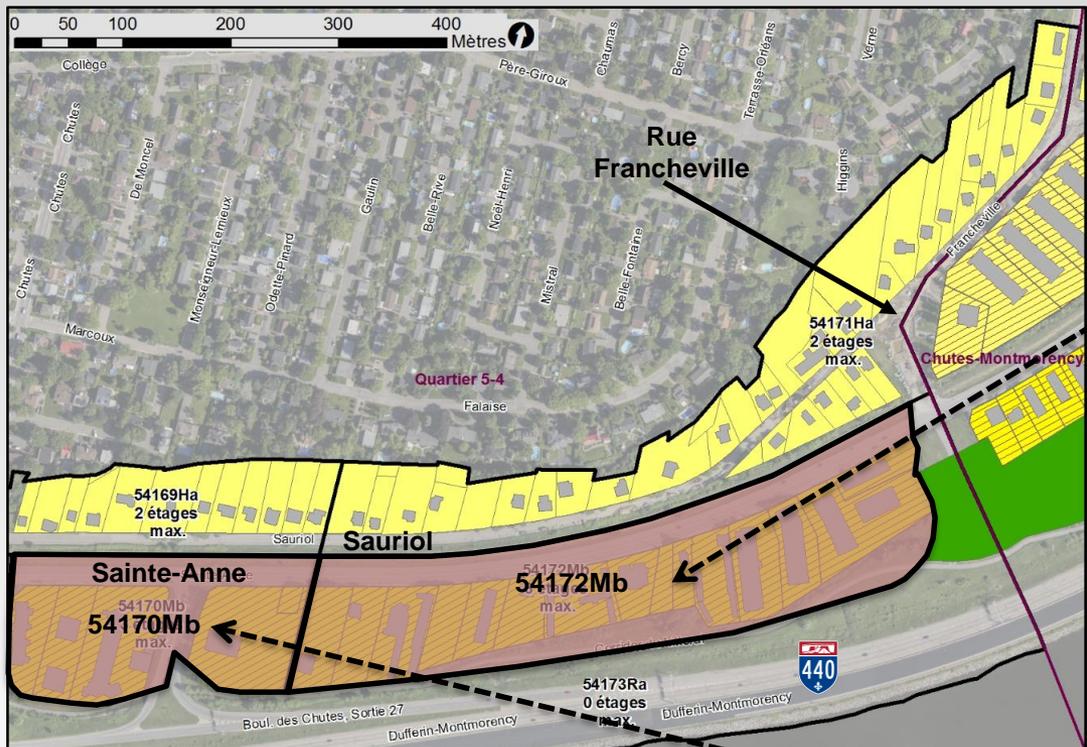
Usages résidentiels	H1 logement (2 à aucun max.)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services
Usages publics	Aucun
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 4) H3 chambres et pension (min. 4 ch.)
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Tous les groupes d'usages	Statu quo (aucune modification)
----------------------------------	------------------------------------

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (centre) : Zonage en vigueur

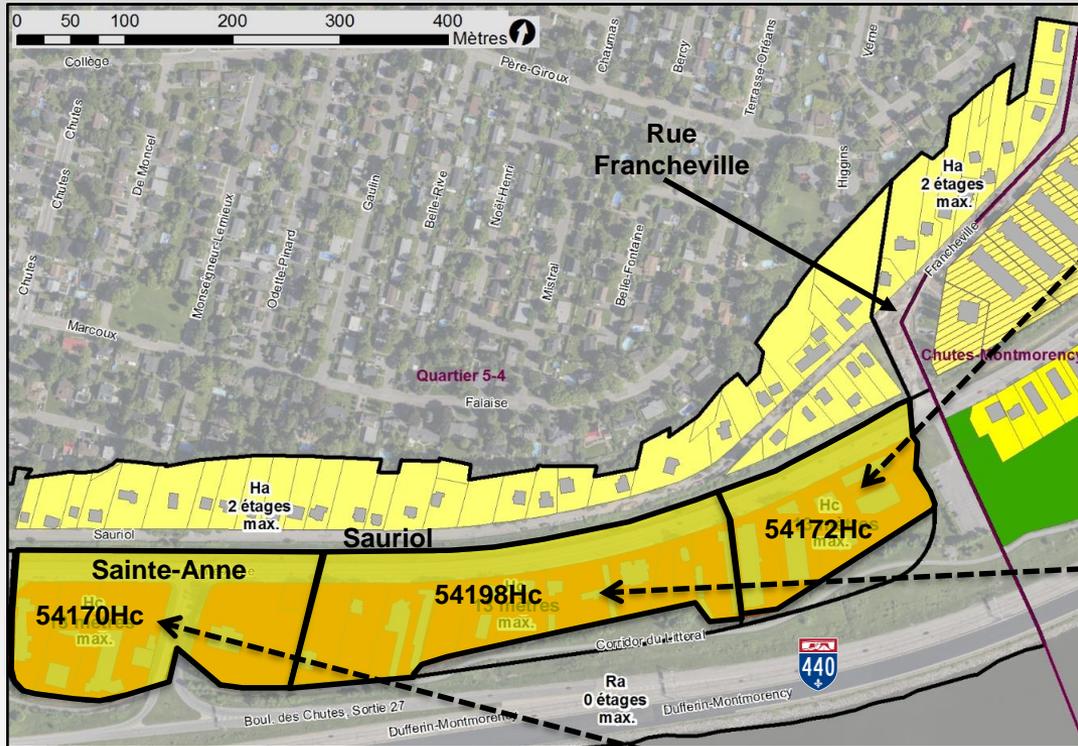


Usages résidentiels	H1 logement (2 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (20 à aucun max.)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Autres	Atelier d'artiste
Hauteur	<i>Min. 2 et max. 3 étages</i>

Usages résidentiels	H1 logement (6 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (20 à aucun max.)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Autres	Atelier d'artiste
Hauteur	<i>Min. 1 et max. 3 étages</i>

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (centre) : Zonage proposé



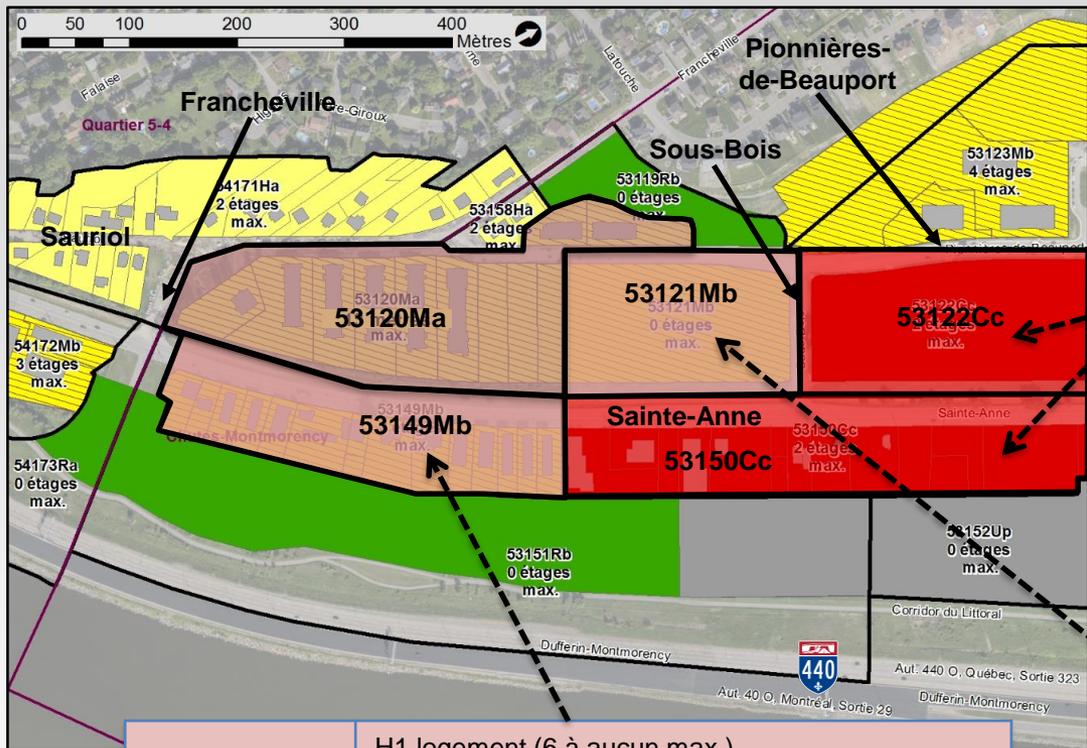
Usages résidentiels	H1 logement (2 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (12 à aucun max.)
Hauteur	<i>Min. 2 étage sans max. d'étages mais 13 mètres max.</i>

Usages résidentiels	H1 logement (6 à aucun max.)
Hauteur	<i>Min. 2 étage sans max. d'étages mais 13 mètres max.</i>

Usages résidentiels	H1 logement (6 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (12 à aucun max.)
Hauteur	<i>Min. 2 étage sans max. d'étages mais 13 mètres max.</i>

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (est-1) : Zonage en vigueur



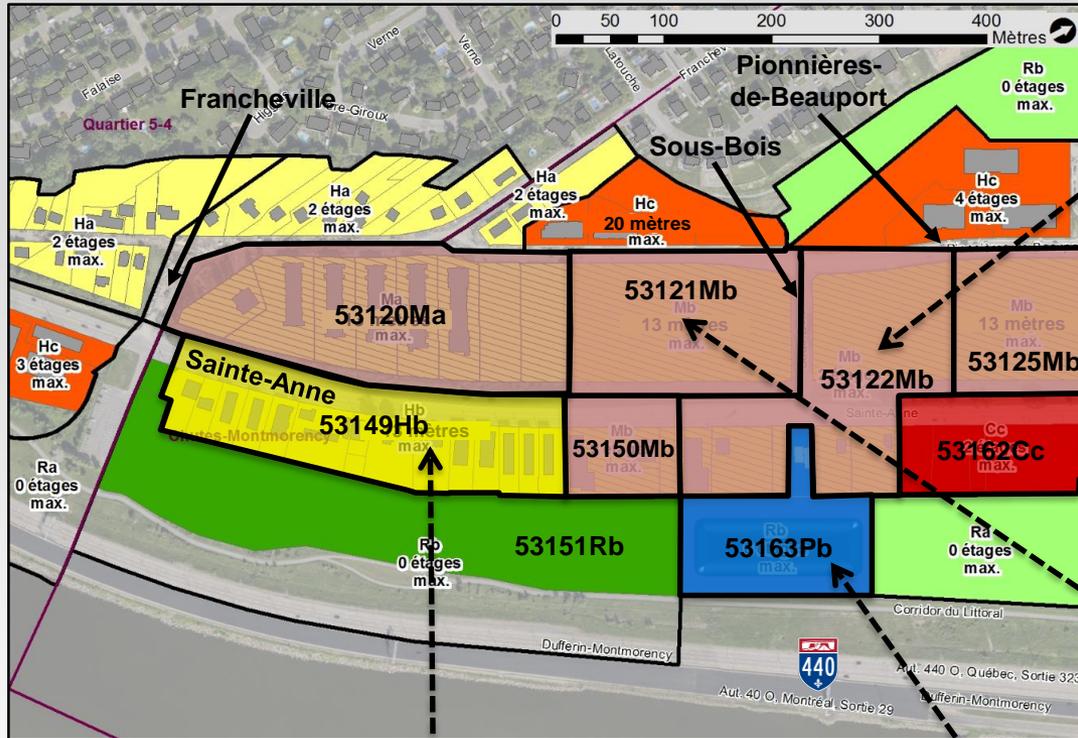
Usages résidentiels	H1 logement (6 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (20 à aucun max.) H3 chambres et pension (20 à aucun max.)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C20 restaurant
Usages publics	P3 santé sans hébergement P8 sécurité publique
Hauteur	Min. 1 et max. 3 étages et 13 mètres

Usages résidentiels	Aucun
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P8 sécurité publique
Hauteur	Min. 2 étages sans max. d'étages mais 13 mètres max. Min. 1 et max. 2 étages

Usages résidentiels	H1 logement (6 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (20 à aucun max.)
Usages commerciaux	C2 vente au détail et services
Usages publics	P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 2 étages sans max. d'étages mais 13 mètres max.

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (est-1) : Zonage proposé



Usages résidentiels	H1 logement (8 à aucun max.)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Hauteur	<i>Min. 2 étages sans max. d'étages mais 13 mètres max.</i>

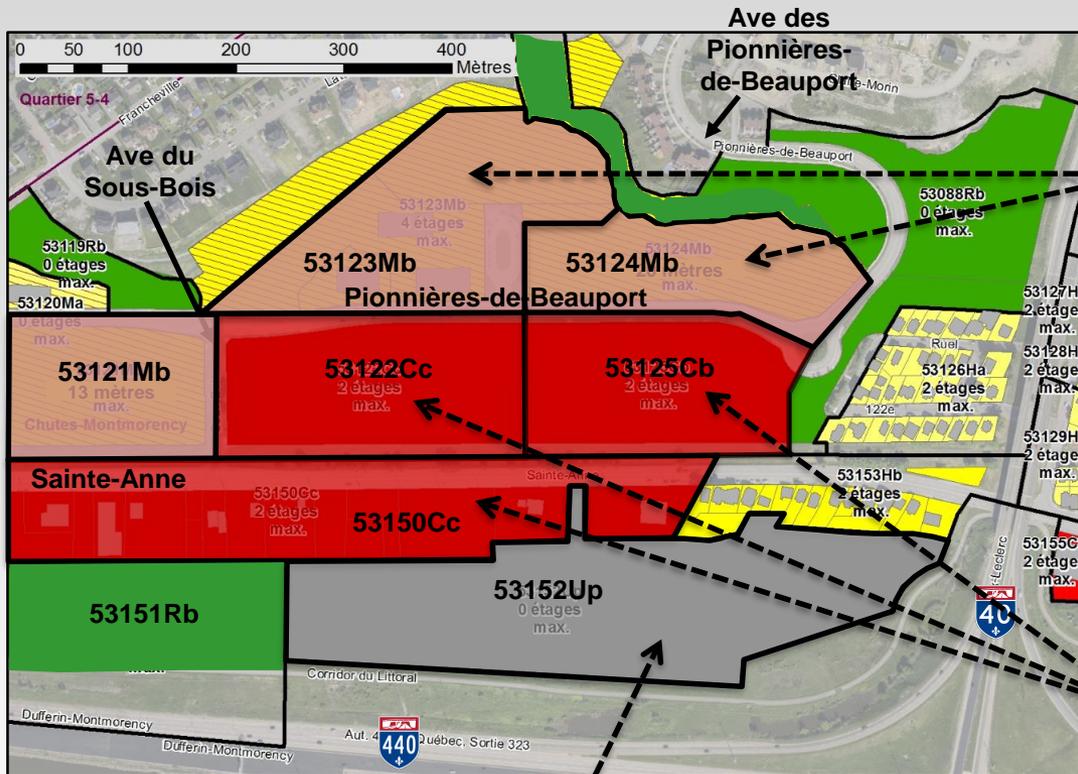
Usages résidentiels	H1 logement (8 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (20 à aucun max.)
Usages commerciaux	C2 vente au détail et services
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Hauteur	<i>Min. 2 étages sans max. d'étages mais 13 mètres max.</i>

Usages résidentiels	H1 logement (8 à aucun max.) H2 habitation avec services communautaires (20 à aucun max.)
Hauteur	<i>Min. 2 étage sans max. d'étages mais 13 mètres max.</i>

Autres	Parc-O-Bus
---------------	------------

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (est-2) : Zonage en vigueur



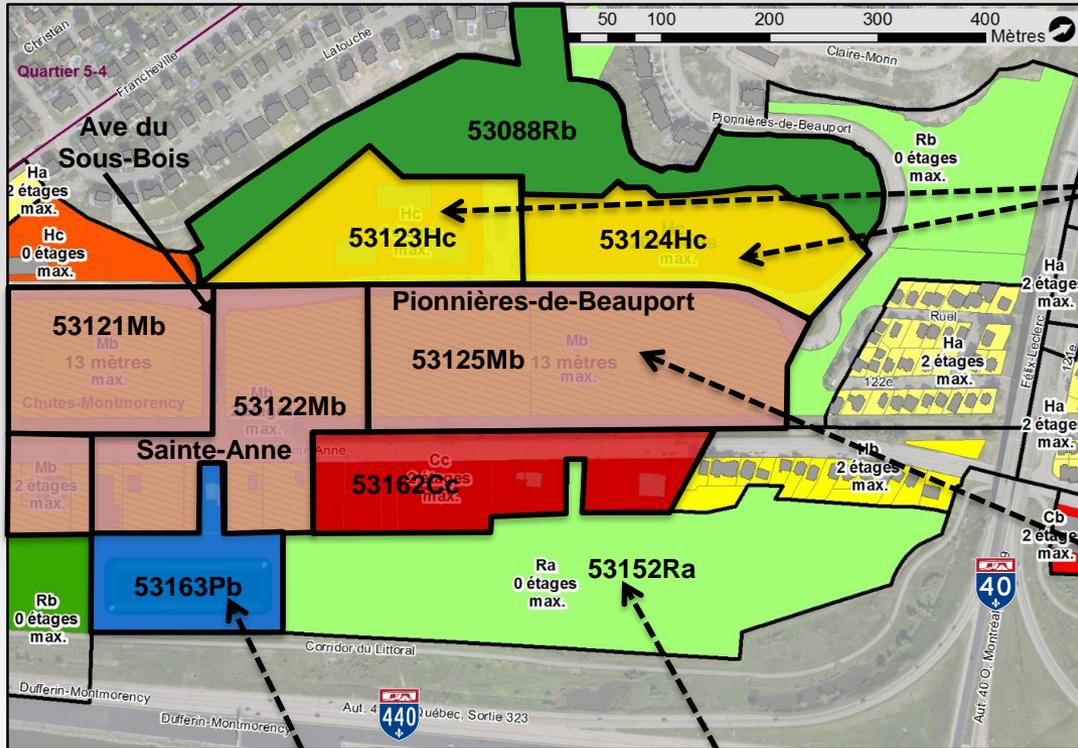
Autres Utilité publique
(ancien dépôt à neige)

Usages résidentiels	H1 logement (24 à aucun max.) H2 Habitation avec services communautaires (20 à aucun max.) (Projet d'ensemble)
Usages commerciaux	C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C10 établissement hôtelier C11 résidence de tourisme
Hauteur	<i>Min. 3 étages et max. 4 étages / Min. 4 étages sans max. mais 20 mètres max. (2 zones)</i>

Usages résidentiels	Aucun
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P8 sécurité publique
Hauteur	<i>Min. et max. 2 étages et max. 13 mètres</i>

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Everell (est-2) : Zonage proposé



Usages résidentiels	H1 logement (24 à aucun max.) Habitation avec services communautaires (20 à aucun max.) (Projet d'ensemble)
Hauteur	Min. 3 étages et max. 4 étages / Min. 4 étages sans max. mais 20 mètres max. (2 zones)

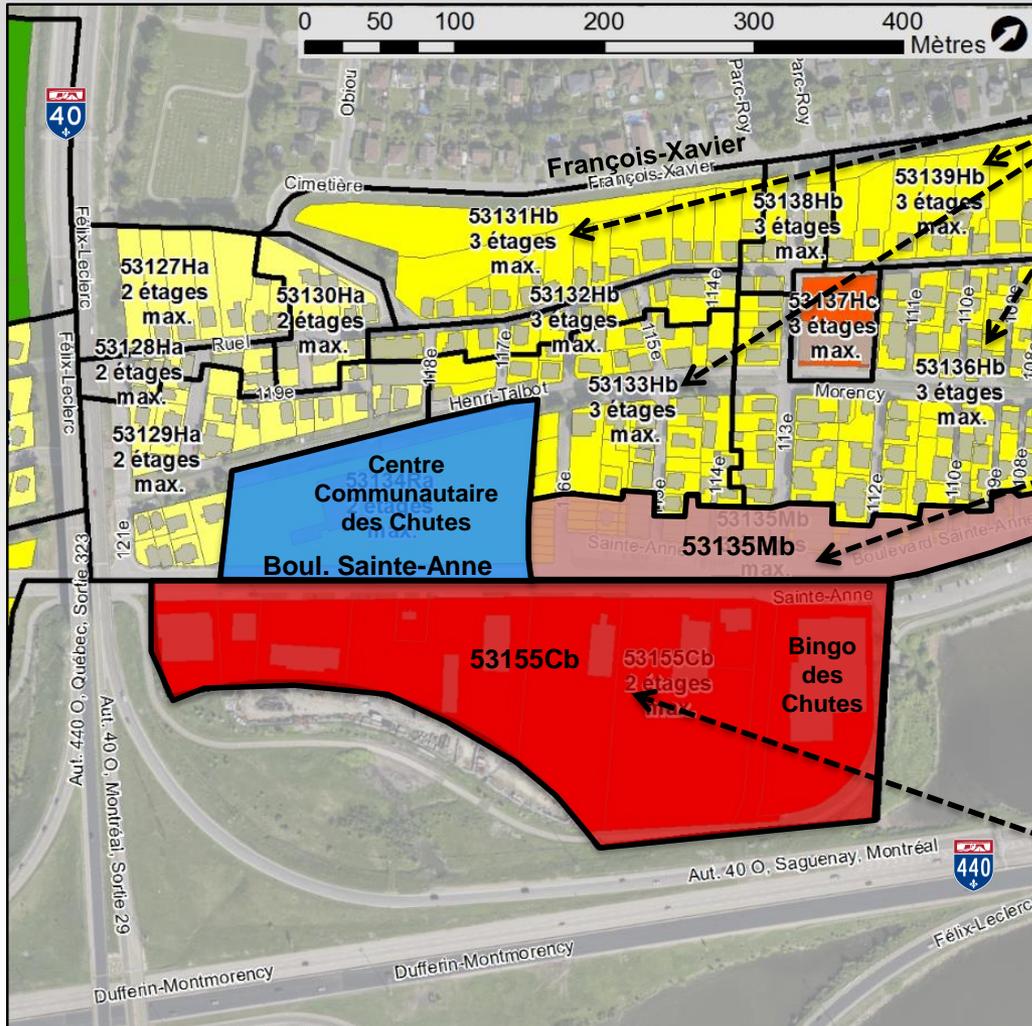
Usages résidentiels	H1 logement (8 à aucun max.) Habitation avec services communautaires (20 à aucun max.) (projet d'ensemble)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 2 étages sans max. d'étages mais 13 mètres max.

Autres Parc-O-Bus

Autres R1 parc

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Montmorency (ouest) : Zonage en vigueur



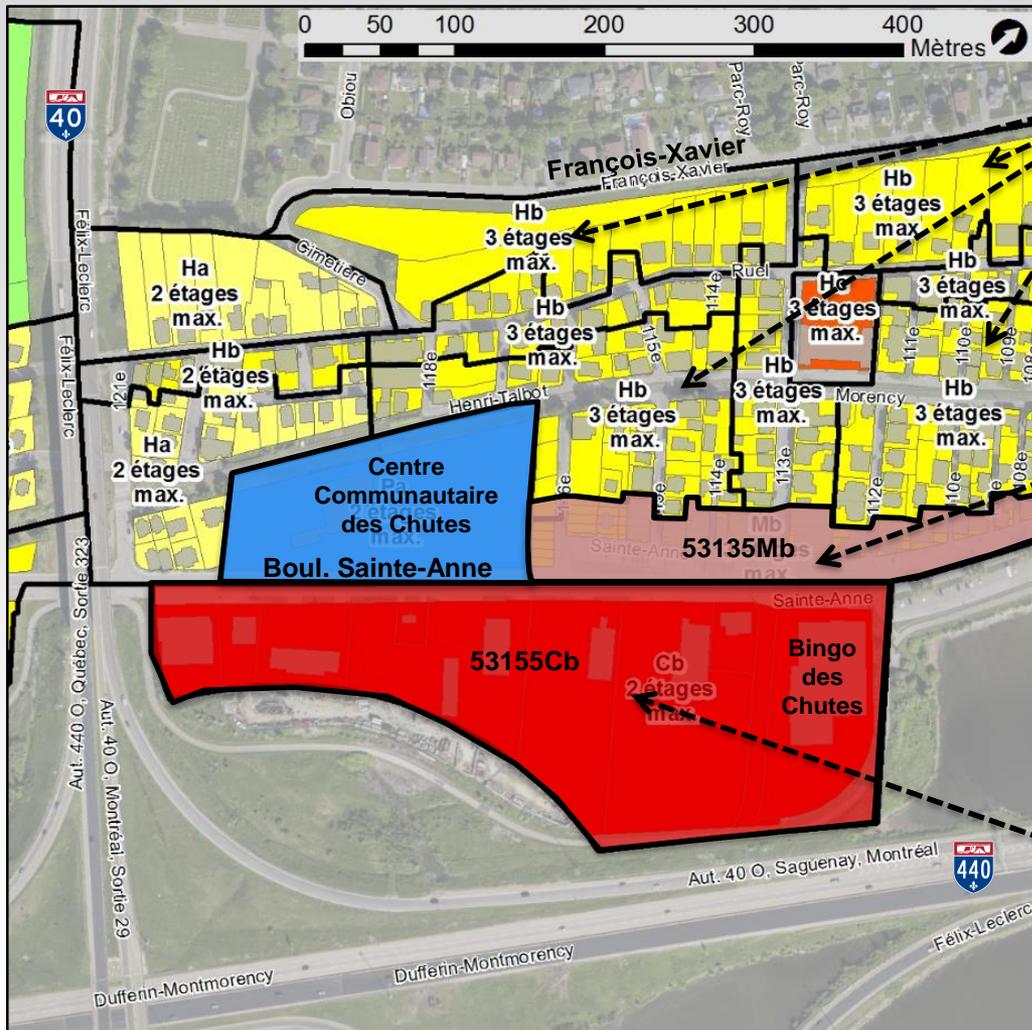
Usages résidentiels	H1 logement (1 à 3) / (1 à 6)
Hauteur	Min. 1 et max. 3 étages / Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6) (isolé et jumelé) H3 chambres et pension (min. 20)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant C21 débit d'alcool
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	Aucun
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant
Hauteur	Min. 1 et max. 2 étages

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Montmorency (ouest) : Zonage proposé



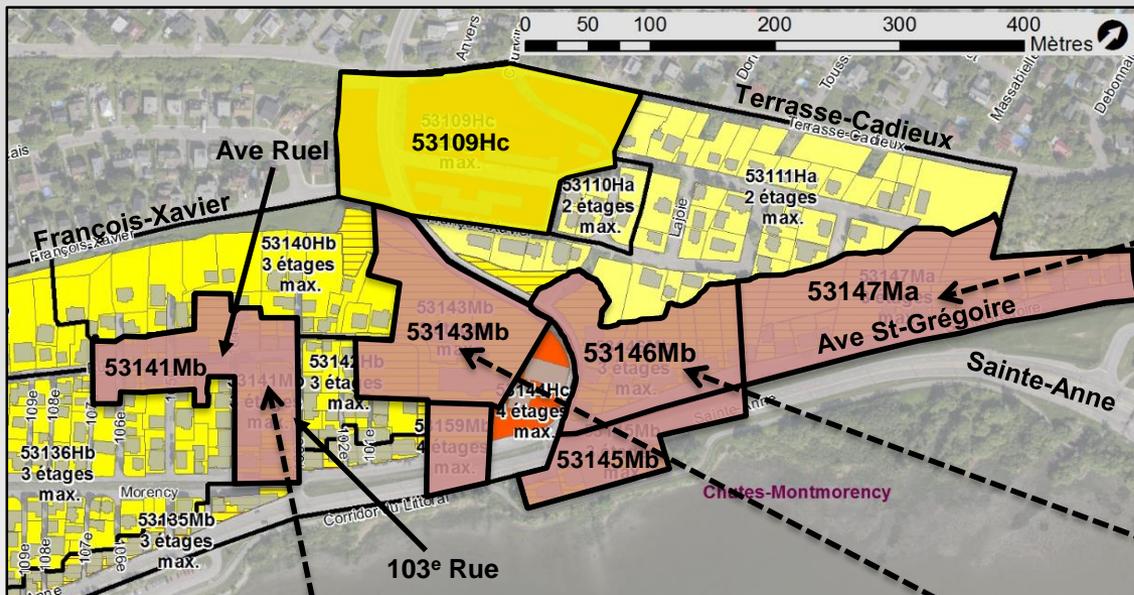
Usages résidentiels	H1 logement (1 à 3) / (1 à 6)
Hauteur	Min. 1 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6) (isolé et jumelé) H3 chambres et pension (min. 20)
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant C21 débit d'alcool
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	Aucun
Usages commerciaux	C1 services administratifs C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant
Hauteur	Min. 1 et max. 2 étages

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Montmorency (est) : Zonage en vigueur



Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6)
Usages commerciaux	C2 vente au détail et services C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autre	Gîte touristique Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

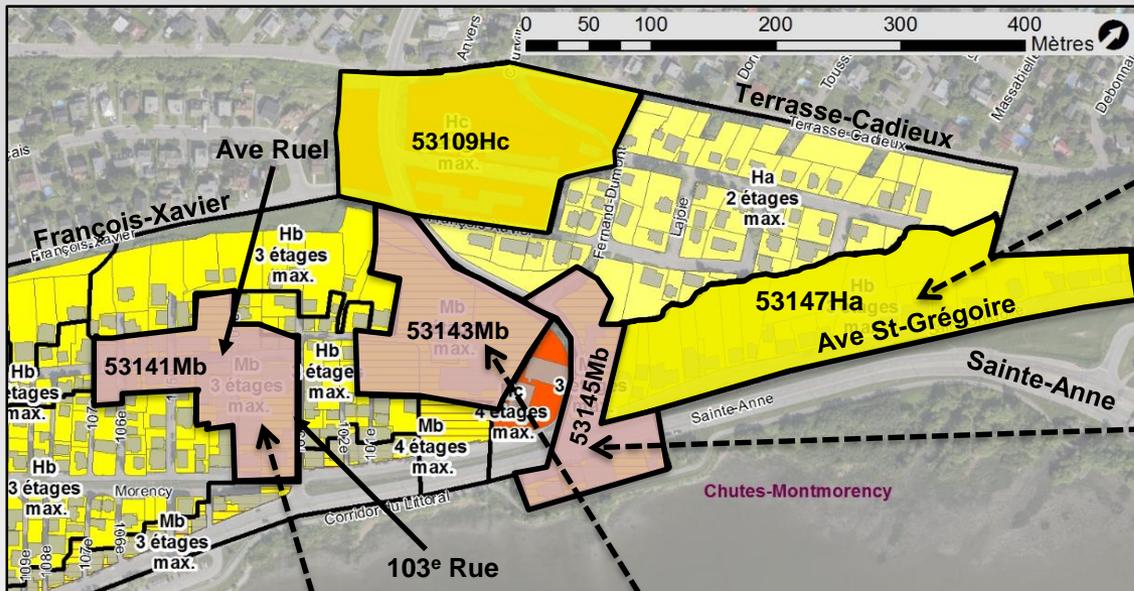
Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6)
Usages commerciaux	C1 service administratif C2 vente au détail et services C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6) isolé H1 logement (1 à 2) jumelé
Usages commerciaux	C1 service administratif C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6)
Usages commerciaux	C1 service administratif C3 lieu de rassemblement C30 stationnement
Usages publics	P1 culturel et patrimonial P2 équipement religieux P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Propositions de modifications réglementaires

Secteur Montmorency (est) : Zonage proposé



Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6)
Autre	Gîte touristique Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6)
Usages commerciaux	C1 service administratif C2 vente au détail et services C11 résidence de tourisme C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6) isolé H1 logement (1 à 3) jumelé
Usages commerciaux	C1 service administratif C2 vente au détail et services C3 lieu de rassemblement C20 restaurant
Usages publics	P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Usages résidentiels	H1 logement (1 à 6)
Usages commerciaux	C1 service administratif C3 lieu de rassemblement C30 stationnement
Usages publics	P1 culturel et patrimonial P2 équipement religieux P3 éducation et formation P5 santé sans hébergement P6 santé avec hébergement
Autre	Atelier d'artiste
Hauteur	Min. 2 et max. 3 étages

Propositions de modifications réglementaires

Propositions de modifications par sujet / par enjeu :

- Encadrement du boulevard Sainte-Anne (architecture et aménagement)
- Implantation des bâtiments principaux
- Protection de la forêt urbaine
- Lotissement
- Gestion des droits acquis

Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Constat :

Dans les zones commerciales, mixtes et résidentielles de moyenne à haute densité, l'implantation des bâtiments, leur architecture et l'aménagement des terrains participent peu à l'animation et l'encadrement du boulevard :

- Bâtiments de petits gabarits offrant un faible pourcentage d'occupation au sol (potentiel de développement / redéveloppement élevé) ;
- Façades orientées perpendiculairement au boulevard et non vers la voie publique (murs latéraux sans accès en front du boulevard) ;
- Présence de grands stationnements en façade / bâtiments en second plan ;
- Minéralisation importante des terrains (îlots de chaleur et faible présence de végétaux).

Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Constat :

Dans les zones commerciales, mixtes et résidentielles de moyenne à haute densité, l'implantation des bâtiments, leur architecture et l'aménagement des terrains participent peu à l'animation et l'encadrement du boulevard :

Quelques exemples :

- Intersection avec le boul. François-De Laval, dans le secteur Everell



Propositions de modifications réglementaires

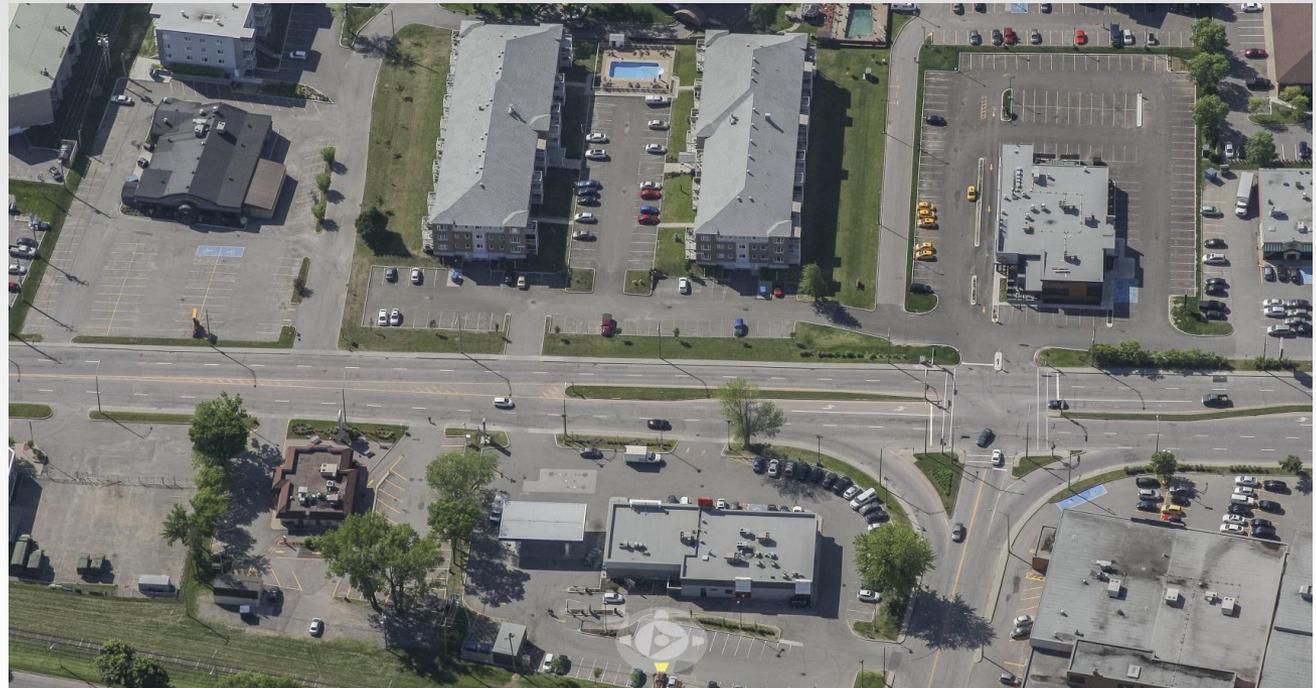
Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Constat :

Dans les zones commerciales, mixtes et résidentielles de moyenne à haute densité, l'implantation des bâtiments, leur architecture et l'aménagement des terrains participent peu à l'animation et l'encadrement du boulevard :

Quelques exemples :

- Intersection avec le boul. François-De Laval et avec le boul. des Chutes, dans le secteur Everell



Propositions de modifications réglementaires

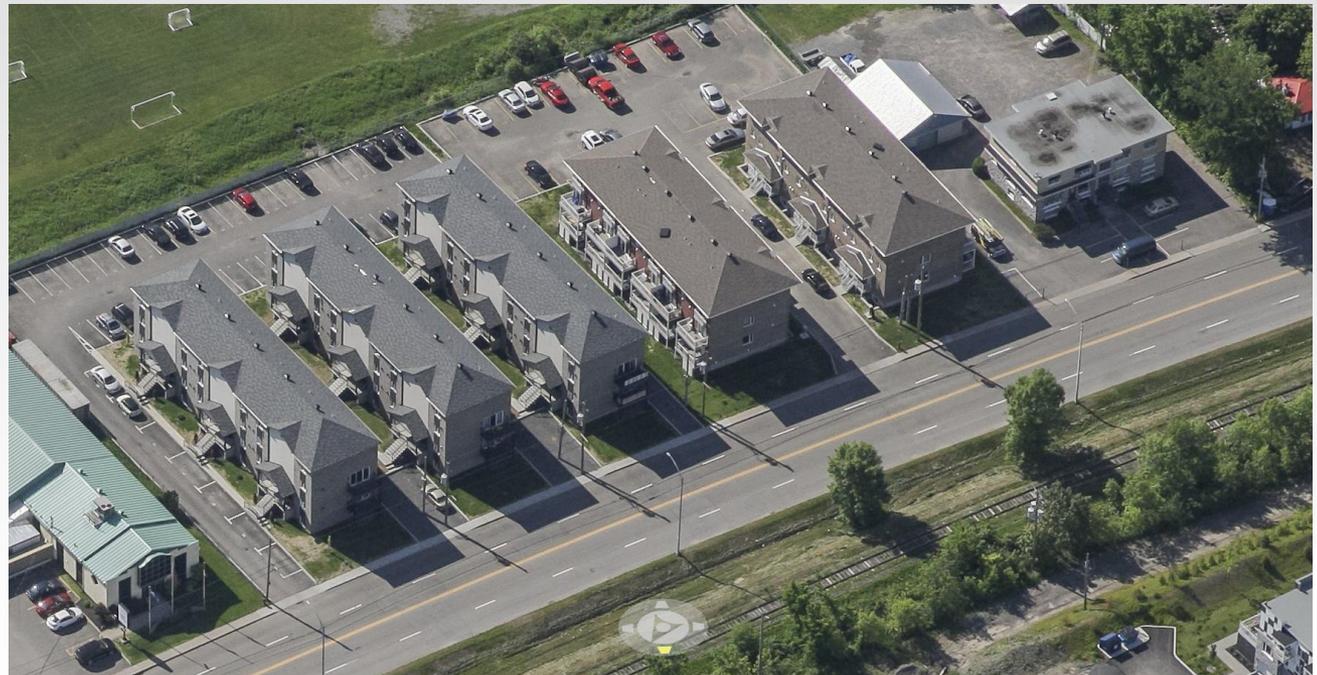
Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Constat :

Dans les zones commerciales, mixtes et résidentielles de moyenne à haute densité, l'implantation des bâtiments, leur architecture et l'aménagement des terrains participent peu à l'animation et l'encadrement du boulevard :

Quelques exemples :

- Tronçon entre la rue de Francheville et l'avenue du Sous-Bois



Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Constat :

Dans les zones commerciales, mixtes et résidentielles de moyenne à haute densité, l'implantation des bâtiments, leur architecture et l'aménagement des terrains participent peu à l'animation et l'encadrement du boulevard :

Objectifs pour les nouveaux projets de construction :

- Assurer une présence sur rue et une relation étroite entre les façades et la voie publique :
 - ✓ En limitant la profondeur des cours avant ;
 - ✓ En évitant les aires de stationnement en cours avant ;
 - ✓ En créant de réelles façades sur rue ;
- Miser sur la compacité et sur la densification douce afin d'encadrer harmonieusement l'espace public. Notamment, une certaine continuité du cadre bâti le long du boulevard doit être assurée en limitant l'espacement entre les bâtiments ;
- L'aménagement des terrains doit faire en sorte de minimiser les îlots de chaleur, d'assurer des liens piétonniers sécuritaires et harmonieux et de prévoir des aires d'agrément et des espaces verts et boisés de qualité et en quantité suffisante.

Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Constat :

Dans les zones commerciales, mixtes et résidentielles de moyenne à haute densité, l'implantation des bâtiments, leur architecture et l'aménagement des terrains participent peu à l'animation et l'encadrement du boulevard :

Proposition de modifications réglementaires :

- Prescrire une hauteur minimale de deux étages au lieu d'un seul ;
- Augmenter le pourcentage d'aire verte minimale à 20-25 % au lieu de 5 % ;
- Interdire les aires de stationnement en façade des bâtiments ;
- Prescrire une profondeur maximale pour la cour avant (variation entre 7,5 et 9 mètres) ;
- Prescrire qu'une façade d'un bâtiment qui fait face au boulevard Sainte-Anne doit comprendre au moins un accès au bâtiment ;
- Prescrire l'ajout et la protection des arbres autant en cour latérale et arrière qu'en cour avant ;
- Interdire le clin de vinyle et de fibre de bois aggloméré (ex : Canexel).

Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Exemple de développement immobilier souhaité :



Développement résidentiel –
boul. Henri-Bourassa

Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Exemple de développement immobilier souhaité :



Immeuble commercial –
boul. de L'Ornière / ave Chauveau

Propositions de modifications réglementaires

Encadrement du boulevard (architecture et aménagement)

Exemple de développement immobilier souhaité :



Immeuble commercial –
boul. de L'Ornière / ave Chauveau

Propositions de modifications réglementaires

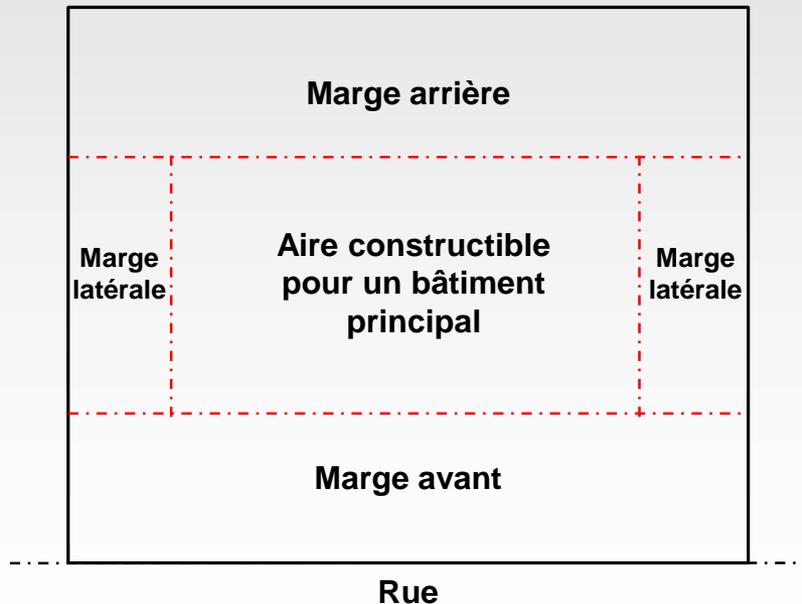
Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogatoire aux marges prescrites (avant, arrière, latérales).

Marges de recul :

- Définition : la profondeur minimale d'une cour (avant, arrière, latérale). Les marges de recul définissent l'espace constructible pour un bâtiment principal sur un terrain.



Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogatoire aux marges prescrites (avant, arrière, latérales).

Marges de recul :

- Normes en vigueur :

Types de marge	Standards sur le boulevard Sainte-Anne
Marge avant	Varié de 4 à 6 mètres
Marge arrière	Varié de 6 à 7,5 mètres
Marges latérales	1,2 mètre et combinée* de 4,8 mètres
Marges latérales particulières	1,5 mètre et combinée de 6 mètres (3 log.) 4,5 mètres et combinée de 9 mètres (4 log. et+)

* Combinée : addition de la profondeur des deux cours latérales.

- Problématique : Dans plusieurs zones, les profondeurs de cours avant et arrière sont non conformes aux marges de recul prescrites.

Les marges latérales particulières peuvent représenter des contraintes pour les propriétaires et ne favorisent pas un cadre bâti régulier et compatible.

- Proposition de modification réglementaire : Révision des marges avant et arrière par zone selon la réalité terrain et suppression des normes d'implantation particulières.

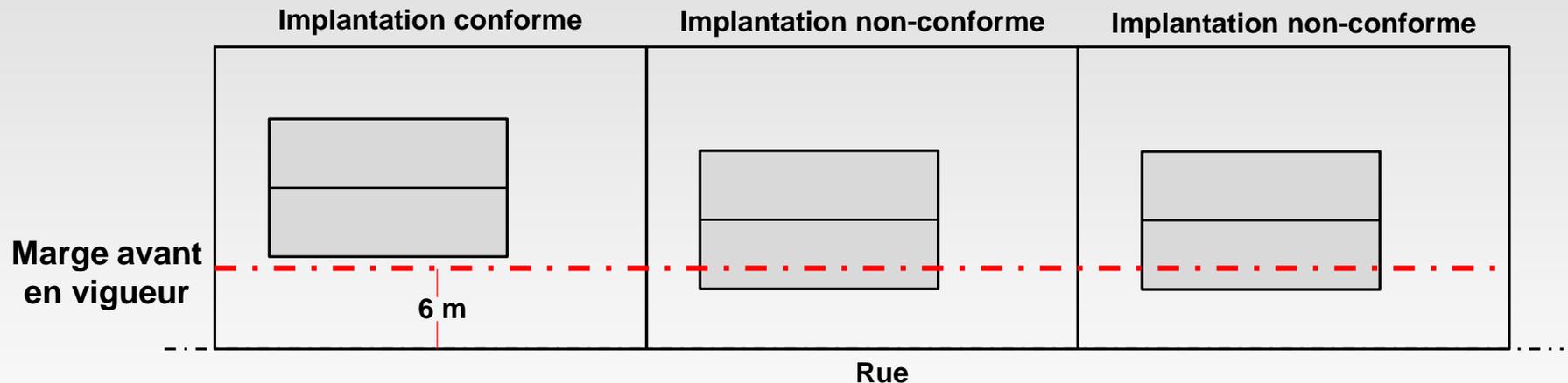
Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogatoire aux marges prescrites (avant, arrière, latérales).

Illustration schématique :



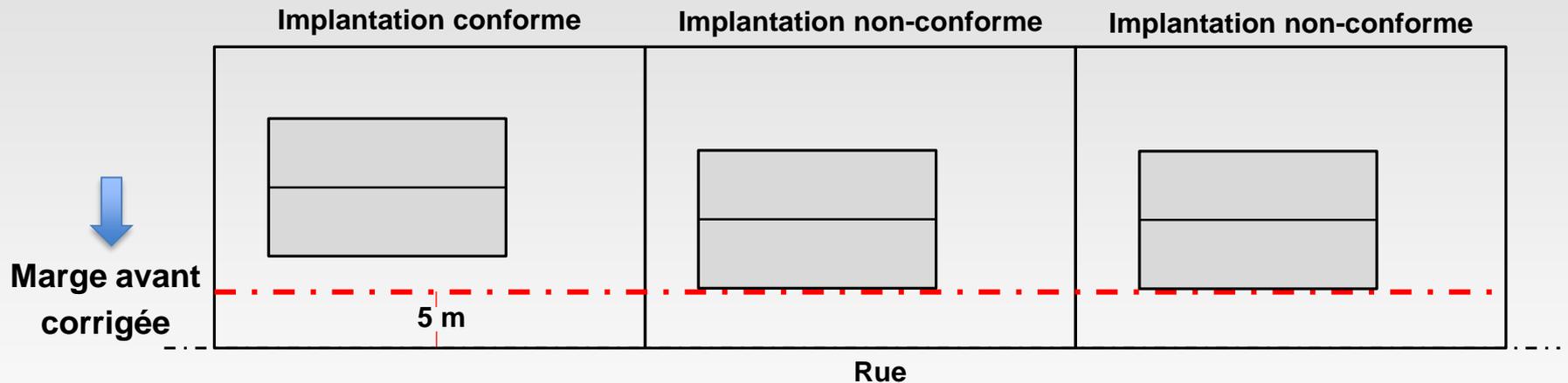
Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogoire aux marges prescrites (avant, arrière, latérales).

Illustration schématique :



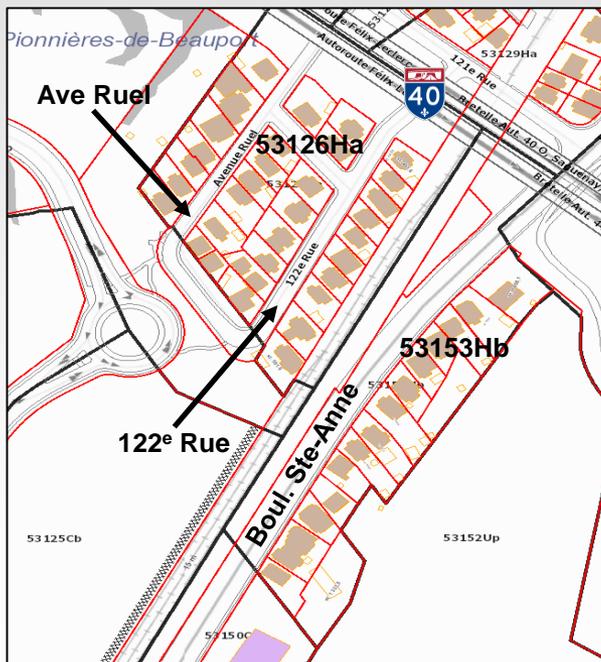
Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogoire aux marges prescrites (avant, arrière, latérales).

Exemple des zones 53126Ha et 53153Hb (avenue Ruel, 122^e Rue et boul. Ste-Anne) où les marges et l'aire verte sont ajustées :



Type de norme	Ajustement des normes à la baisse pour tendre vers la conformité :
Marge avant	Abaissées de 4 à 2 mètres et de 6 à 3 mètres
Marge arrière	Abaissée de 7,5 à 6 mètres
Marges latérales	Statu quo : 1,2 m et combinée* 4,8 m Suppression des marges particulières pour les trois logements et plus.
Aire verte	De 40 % à 20 %

Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogatoire au pourcentage d'aire verte minimale prescrit.

Aire verte :

- Définition : l'aire verte représente la surface perméable d'un terrain destinée à la plantation ou à la végétalisation. Une construction, une allée d'accès et une aire de stationnement sont exclues de l'aire verte.
- L'aire verte est prescrite dans chaque zone sous forme de pourcentage minimal de la surface d'un terrain.

Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogatoire au pourcentage d'aire verte minimale prescrit.

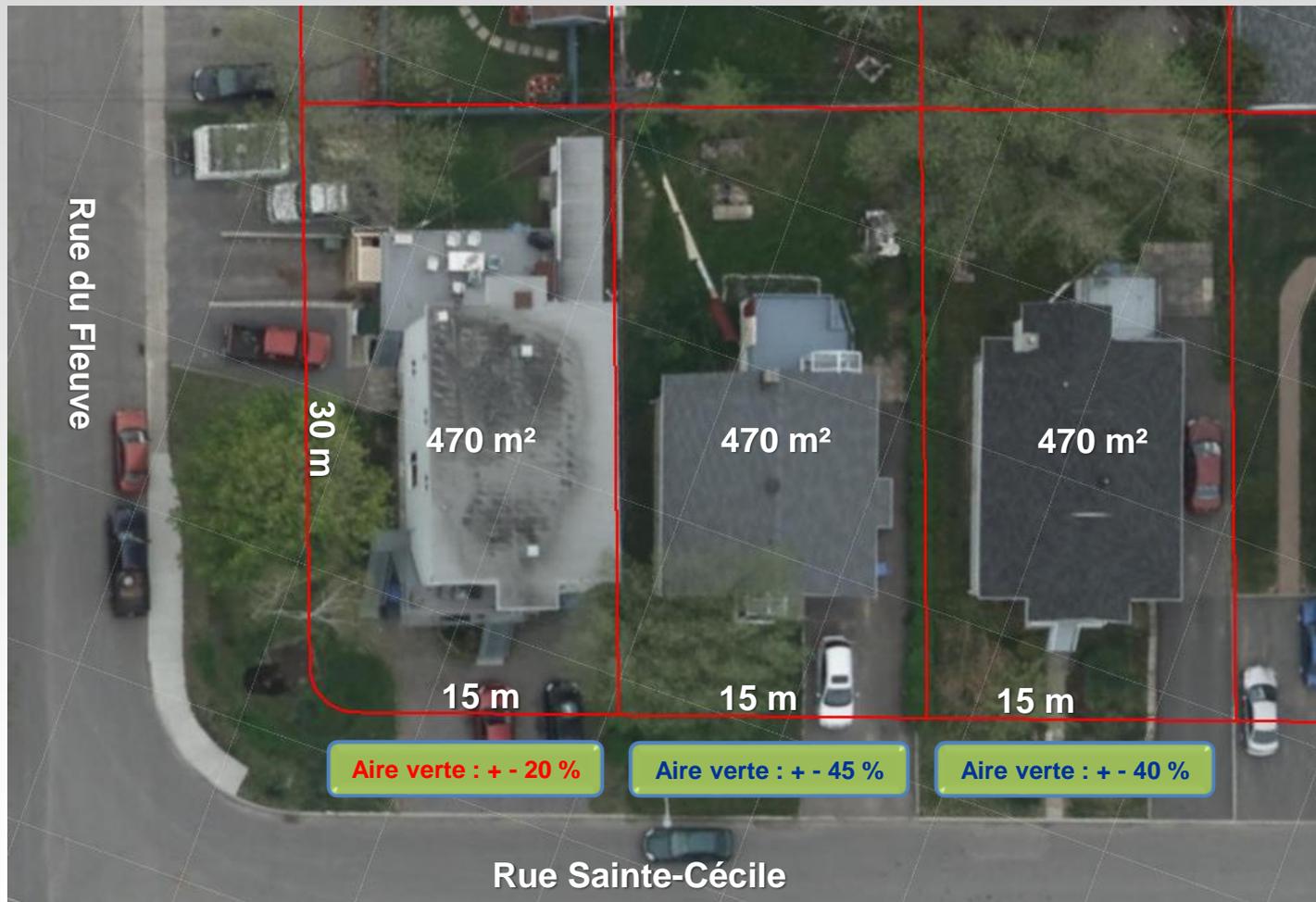
Aire verte :

- Norme actuelle : 30 à 40 % minimum de la surface d'un terrain dans la majorité des zones résidentielles de basse à moyenne densité et 30 % à 20% minimum dans les zones à forte densité ou mixte et 5 % minimum dans les zones commerciales
- Problématique : les normes actuelles sont parfois trop restrictives dans certains cas, et insuffisantes dans d'autres.
- La conservation d'un pourcentage substantiellement élevé d'aire verte est toutefois requise pour favoriser l'absorption des eaux de pluie sur le terrain et pour offrir suffisamment d'espaces pour la conservation et la plantation d'arbres et d'arbustes.

Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

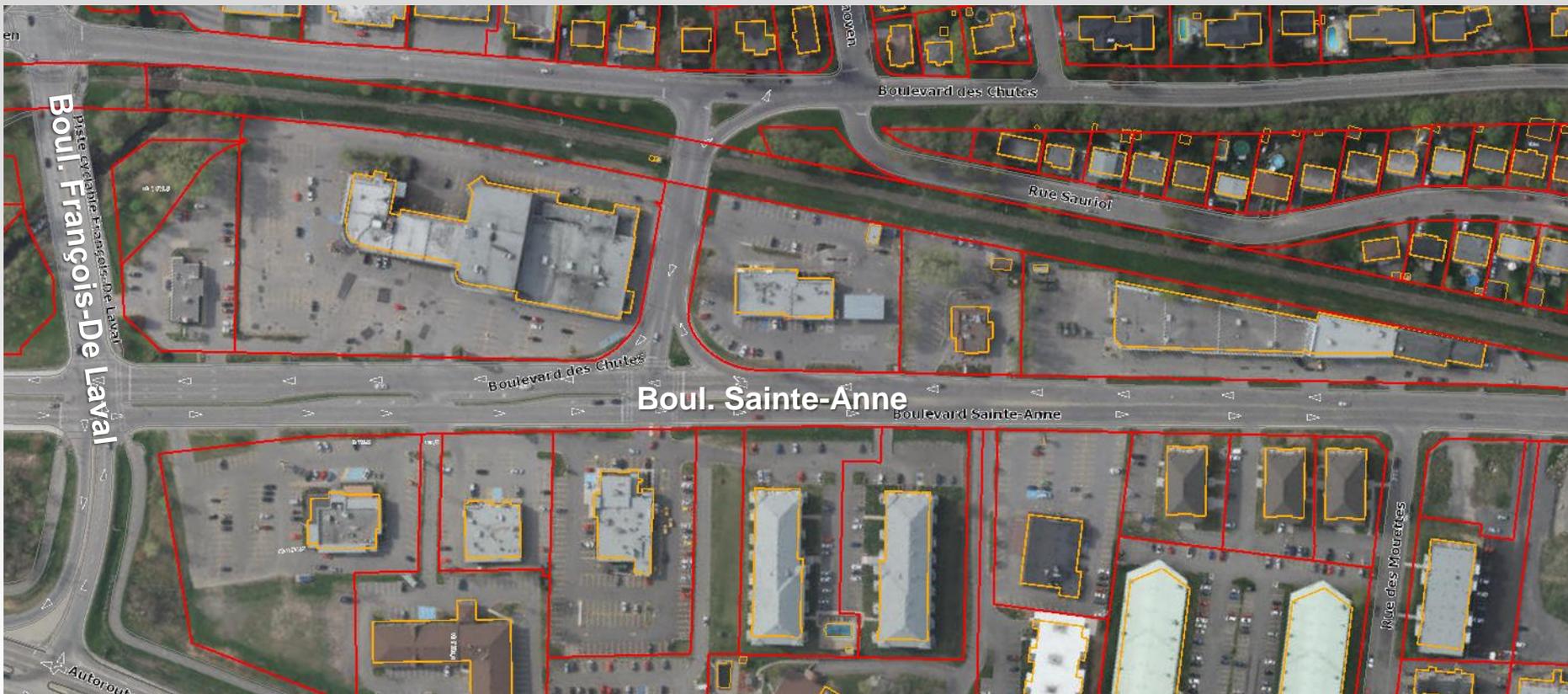
Pourcentage d'aire verte (un à trois logements isolés : min. de 40 % dans la zone)



Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Pourcentage d'aire verte (zones commerciales : min. de 5 % dans la zone)

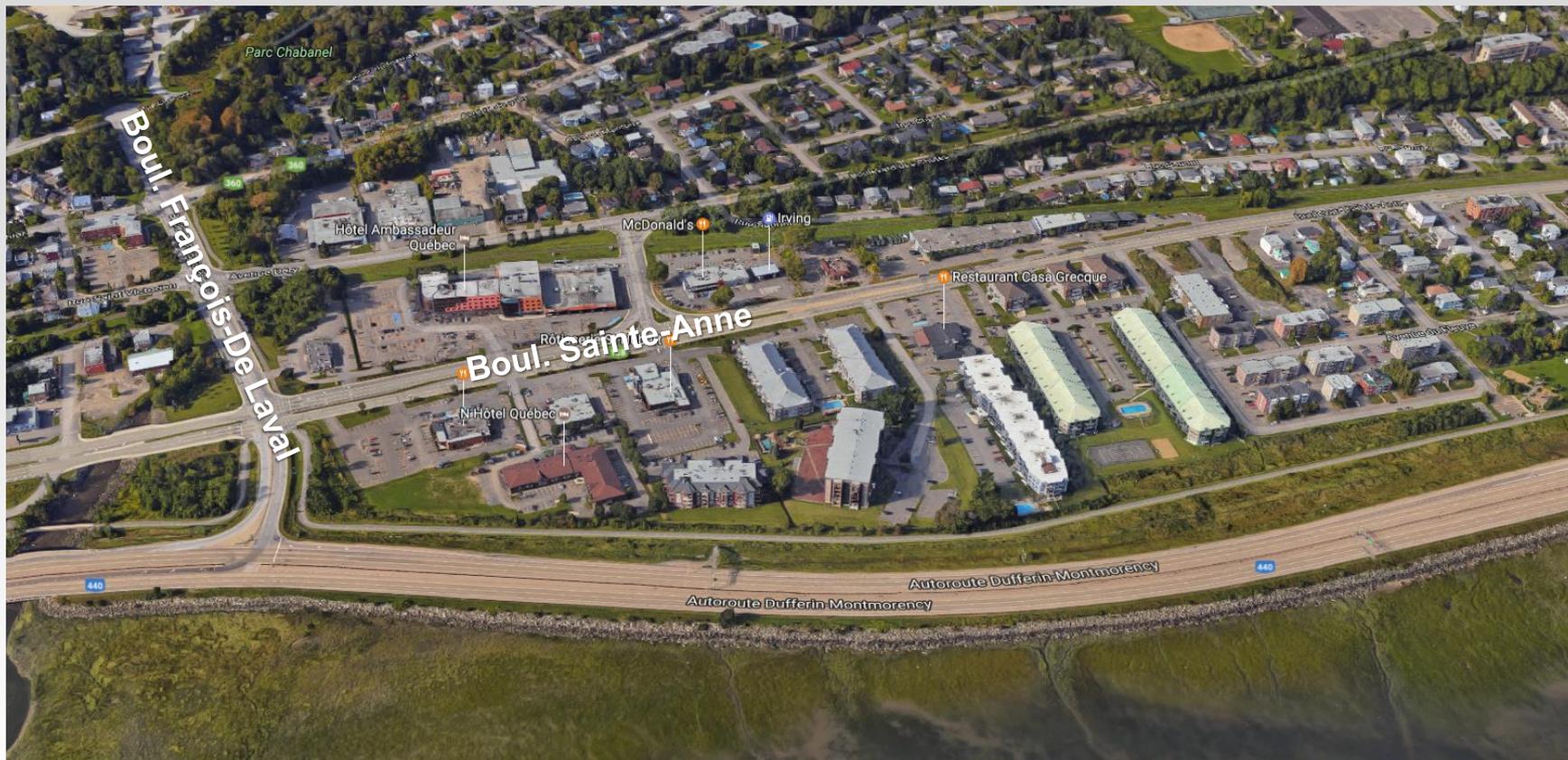


Aire verte : < 5 %

Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Pourcentage d'aire verte (zones commerciales : min. de 5 % dans la zone)



Aire verte : < 5 %

Propositions de modifications réglementaires

Implantation des bâtiments principaux

Constat :

Dans plusieurs zones, l'implantation des bâtiments est dérogatoire au pourcentage d'aire verte minimale prescrit.

Propositions de modifications réglementaires (aire verte) :

Ajustement selon les superficies moyennes pour chaque zone. Exemples :

Secteur	Pourcentage d'aire verte minimale
Secteur résidentiel Giffard :	30 % au lieu de 40 % ↓
Secteur commercial Giffard :	20 % au lieu de 5 % ↑
Secteur résidentiel Everell :	25-30 % au lieu de 40 % ↓
Secteur mixte Everell :	20-30 % au lieu de 5 % ↑
Secteur résidentiel Montmorency :	15 % au lieu de 30-40 % ↓

Propositions de modifications réglementaires

Protection de la forêt urbaine



Propositions de modifications réglementaires

Protection de la forêt urbaine

Constat :

Cadre normatif actuel régissant l'abattage d'arbres (général, art. 701) :

L'abattage d'un arbre est autorisé dans les circonstances suivantes :

1. l'arbre est mort, dangereux ou il est un arbre dépérissant;
2. l'arbre est infecté par un insecte ou par une maladie et l'abattage est la seule pratique pour éviter la transmission du problème aux arbres sains du voisinage;
3. l'arbre constitue un obstacle à la construction, l'opération ou l'entretien d'un réseau d'infrastructures ou d'utilités publiques;
4. l'arbre constitue un obstacle à la réalisation d'un aménagement, d'une construction ou de travaux autorisés en vertu du présent règlement et il n'existe pas de solution alternative à l'abattage;
5. l'arbre représente une nuisance pour la croissance et le bien-être d'arbres voisins.

Permis d'abattage nécessaire : uniquement en cour avant.

Nombre minimal d'arbres exigé en cour avant (ex. hab. : 1 arbre / 15 m de ligne avant de lot).

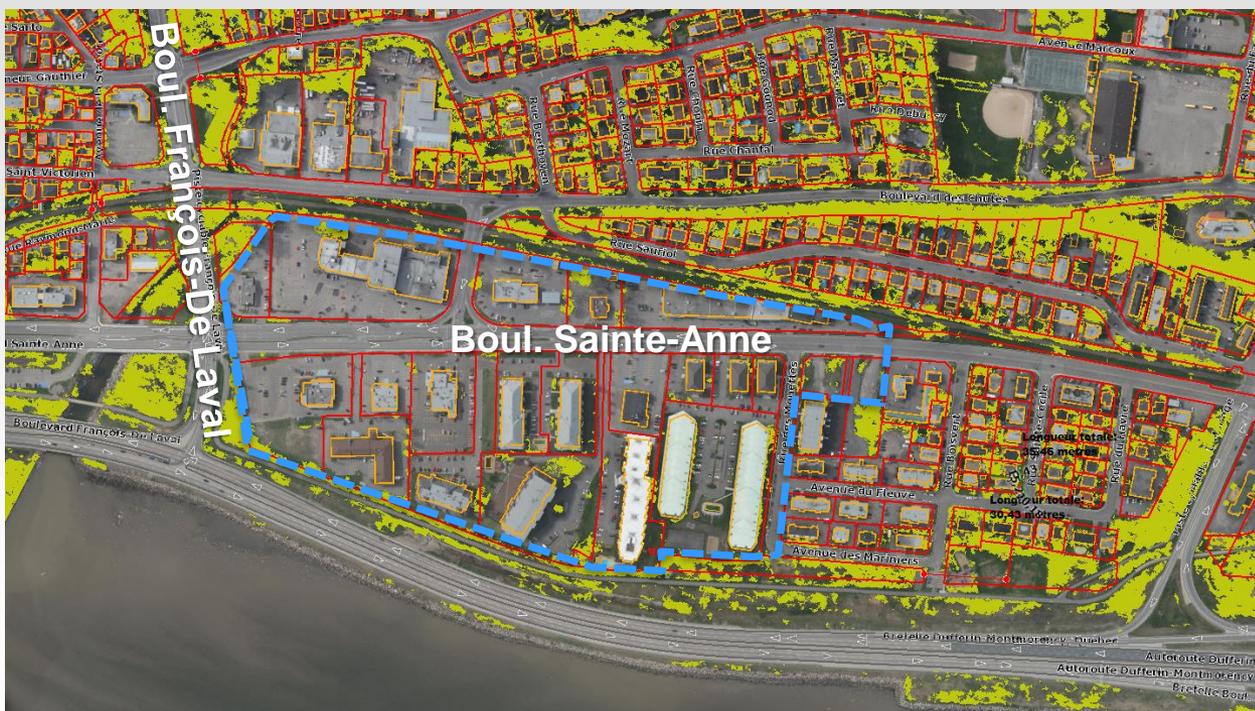
Peu de contrôle pour la présence et l'abattage d'un arbre en cours arrière et latérale.

Propositions de modifications réglementaires

Protection de la forêt urbaine

Couvert arborescent : portrait de la situation et cibles attendues pour 2025

Territoire	Couvert arborescent actuel	Cible 2025
Ville de Québec :	32 %	35 %
Arrondissement de Beauport :	26 %	31 %
Boulevard Sainte-Anne :	Variable 2 % à >50 %	Variable par quartier

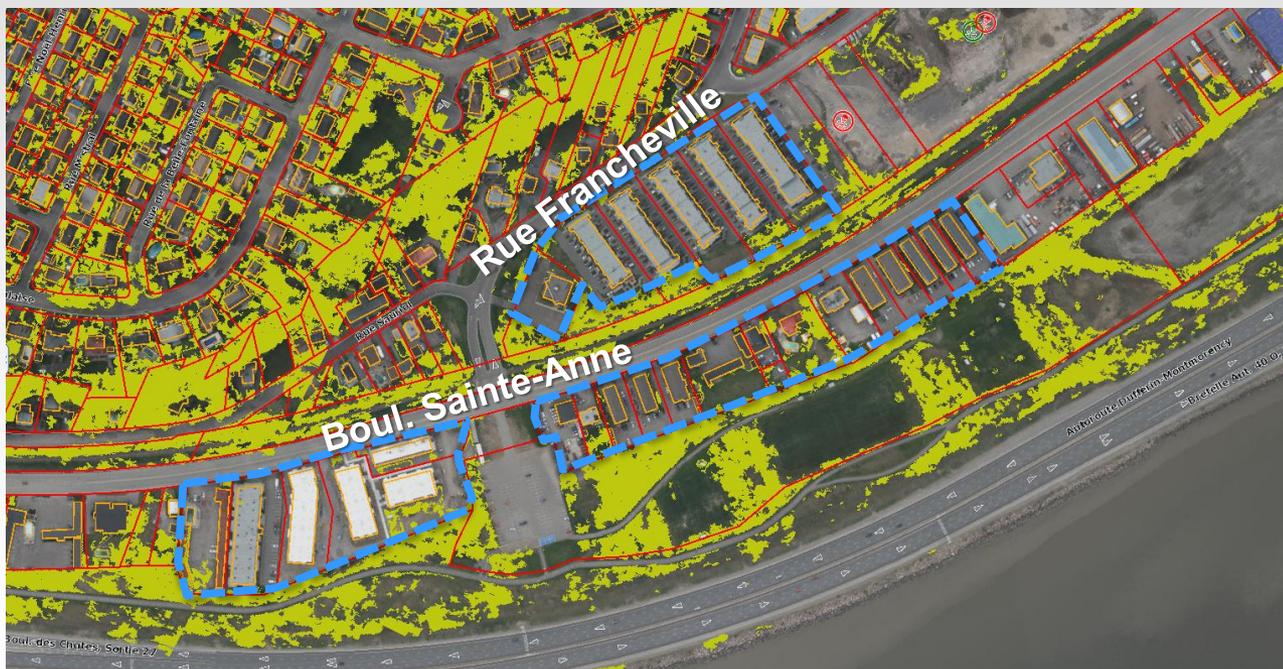


Propositions de modifications réglementaires

Protection de la forêt urbaine

Couvert arborescent : portrait de la situation et cibles attendues pour 2025

Territoire	Couvert arborescent actuel	Cible 2025
Ville de Québec :	32 %	35 %
Arrondissement de Beauport :	26 %	31 %
Boulevard Sainte-Anne :	Variable 2 % à >50 %	Variable par quartier



Propositions de modifications réglementaires

Protection de la forêt urbaine

Proposition de modification réglementaire :

Dans toutes les zones : régir la présence et l'abattage d'arbres en cours arrière et latérales (art. 702) :

L'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale est autorisé pourvu qu'il reste, après cet abattage, au moins 1 arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 mètres carrés.

Les normes permettant l'abattage restent les mêmes.

Permis nécessaire : en cours arrière et latérale en plus de la cour avant.

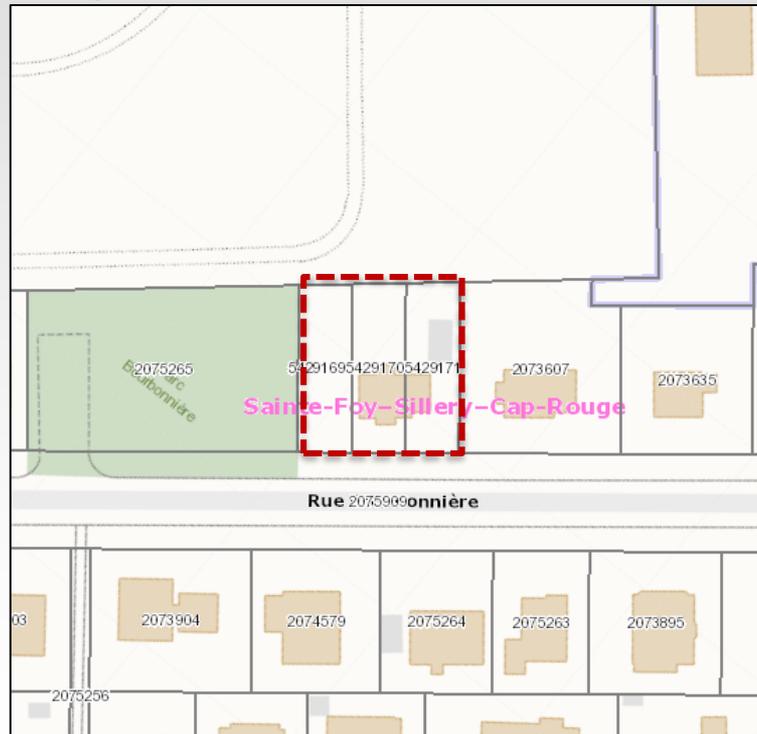
Propositions de modifications réglementaires

Lotissement

Constat :

L'absence de largeur minimale de lot permet, dans certains cas, des subdivisions non souhaitables (densité trop forte, problématique d'aménagement des aires de stationnement, de gestion de la neige, etc.).

Exemple : Une résidence remplacée par trois résidences sur la même superficie



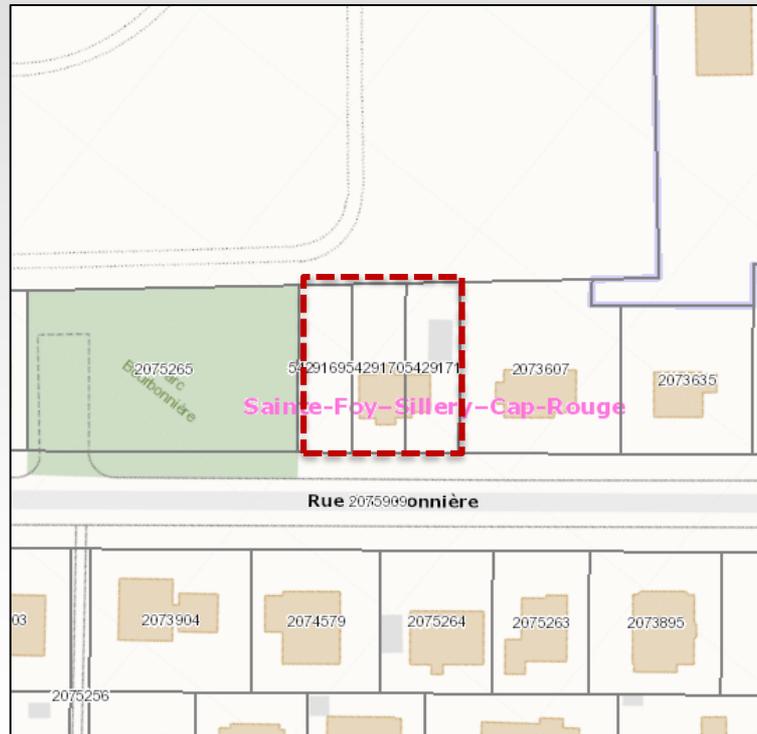
Trois bâtiments isolés sur des lots de 10,16 mètres de frontage

Propositions de modifications réglementaires

Lotissement

Proposition de modification réglementaire :

Prescrire une largeur minimale de lot de 13 mètres dans toutes les zones résidentielles de basse et moyenne densités



Trois bâtiments isolés sur des lots de 10,16 mètres de frontage

Propositions de modifications réglementaires

Gestion des droits acquis

Constats :

Constructions dérogatoires protégées par droit acquis : certains bâtiments principaux sont dérogatoires aux normes d'implantation applicables actuelles et projetées.

En cas de sinistre, un bâtiment dérogatoire protégé par droit acquis ne pourra être reconstruit qu'en conformité avec les normes d'implantation en vigueur.

Sur certains terrains, la mise aux normes en cas de reconstruction est impossible.

Proposition de modification réglementaire :

Permettre la reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé par droit acquis en cas de sinistre détruisant plus de 50 % du bâtiment :

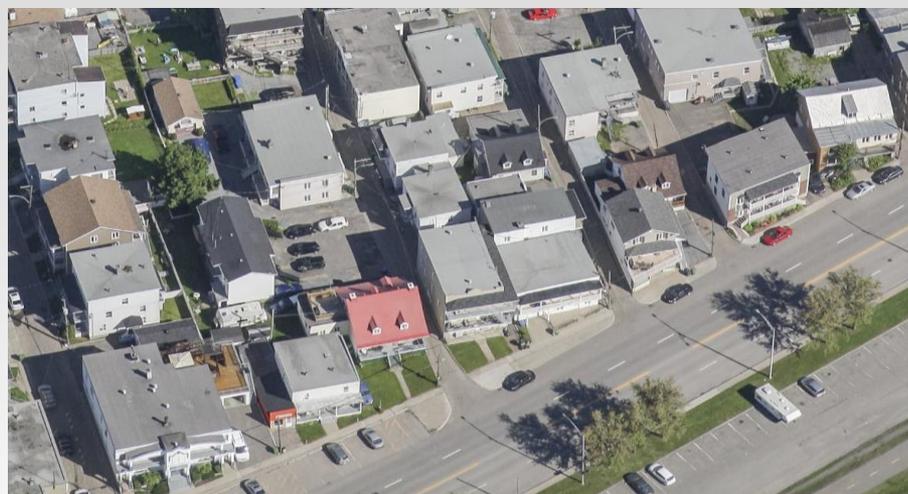
- Dans les cas où l'implantation est non conforme (marges, aire verte, etc.)
- Dans les cas où le lot est non conforme (dimensions, superficie)

Propositions de modifications réglementaires

Gestion des droits acquis

Constats :

Constructions dérogatoires protégées par droit acquis : certains bâtiments principaux sont dérogatoires aux normes d'implantation / de lotissement applicables actuelles et projetées.

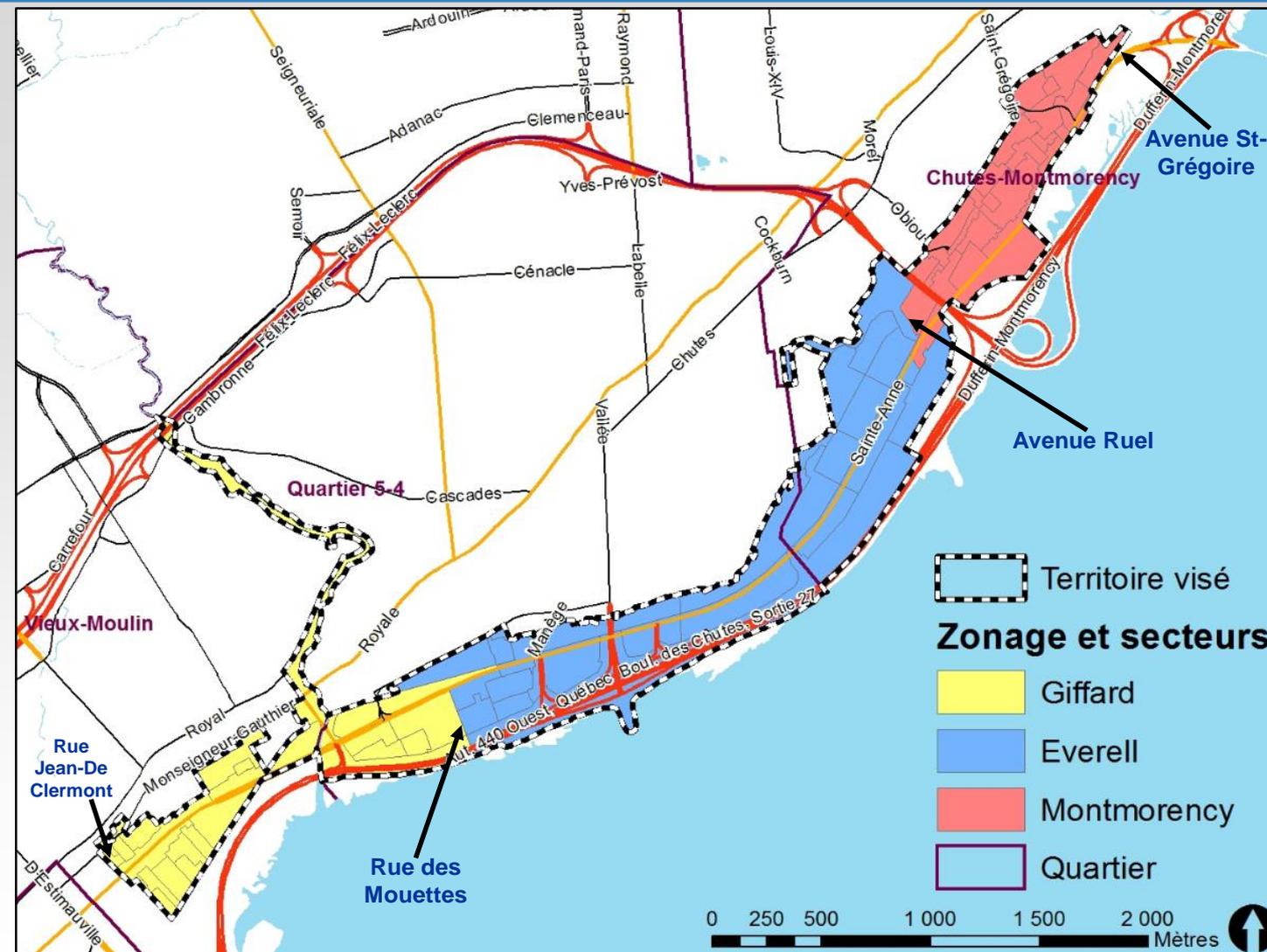


Cas type 108^e à 112^e rues (zone 53136Hb) :

- Marge avant actuelle / projetée : 2 m
- Marge arrière actuelle / projetée : 4,2 m / 3 m
- Aire verte actuelle / projetée : 30 % / 15 %

(Certains bâtiments resteront toutefois dérogatoires)

Clinique de consultation en soirée au bureau d'arrondissement (10, rue Hugues-Pommier)



Secteur Giffard :
mercredi le 7 juin

Secteur Éverell :
jeudi le 8 juin

Secteur Montmorency :
lundi le 12 juin

* de 18h00 à 20h00

Échéancier d'adoption

PÉRIODE	ÉTAPE
6 juin 2017	Préconsultation citoyenne
7 au 12 juin 2017	Clinique de consultation en soirée Secteur Giffard : mercredi 7 juin Secteur Everell : jeudi 8 juin Secteur Montmorency : lundi 12 juin
29 août 2017	Début du processus de modification réglementaire Adoption de trois projets de modification réglementaire (Conseil d'arrondissement)
Septembre et octobre 2017	Consultations publiques officielles et adoption des projets de règlement (Conseil d'arrondissement)
Novembre 2017	Adoption finale des règlements (Conseil d'arrondissement)
Décembre 2017	ENTRÉE EN VIGUEUR DES RÈGLEMENTS DE MODIFICATION

Pour toute question ou commentaire : **JUSQU'AU 20 JUIN 2017**

beauport@ville.quebec.qc.ca

418 641-6005

Arrondissement de Beauport

Division de la gestion du territoire

Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Division de la planification du territoire