



Critères applicables au secteur de PAE

Compagnons / Neilson

Présenté au Conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy
9 octobre 2009



Encadrement par règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le PAE comme outil de planification

Pourquoi assujettir le développement de certains sites à l'approbation d'un PAE ?

- Secteurs dont la vocation est imprécise ou présentant des enjeux particuliers (environnement, patrimoine...) :
 - Planification d'ensemble requise avant de préciser les affectations et autres disposition
- Mieux encadrer le développement à venir, assurer le respect dans le temps des intentions
 - Identifier les caractéristiques générales souhaitées pour ces sites avant toute modification à la réglementation de zonage
- Approche souple d'évaluation des projets, à partir de critères plutôt que de normes

Les critères sont des intentions
d'aménagement ≠ normes de zonage

Règlement sur les PAE : contenu obligatoire (LAU)

- **Procédures et autres aspects techniques**
 - Zones visées
 - Procédure applicable
 - Contenu du plan et des documents à déposer
- **Caractéristiques d'aménagement souhaitées**
 - Répartition des usages et des densités souhaités
 - Critères selon lesquels sera évalué le PAE

Étapes normales du processus d'encadrement par PAE

Conseil de la Ville

1. Adoption d'un **règlement édictant les critères** applicables à un site assujetti à l'approbation d'un PAE

*Dans le contexte du règlement harmonisé, adoption des **critères** via le règlement d'urbanisme harmonisé R.V.Q 1400*

(Consultation publique distincte de celle du règlement harmonisé - 9 octobre)

Conseil d'arrondissement

2. Approbation du **plan d'aménagement d'ensemble conforme aux critères** déposé par le promoteur (sur avis du CCU)
3. Modification de la **réglementation de zonage** par un contenu permettant la mise en œuvre du PAE approuvé



Secteur de PAE Compagnons / Neilson

Contexte de planification

Localisation du site

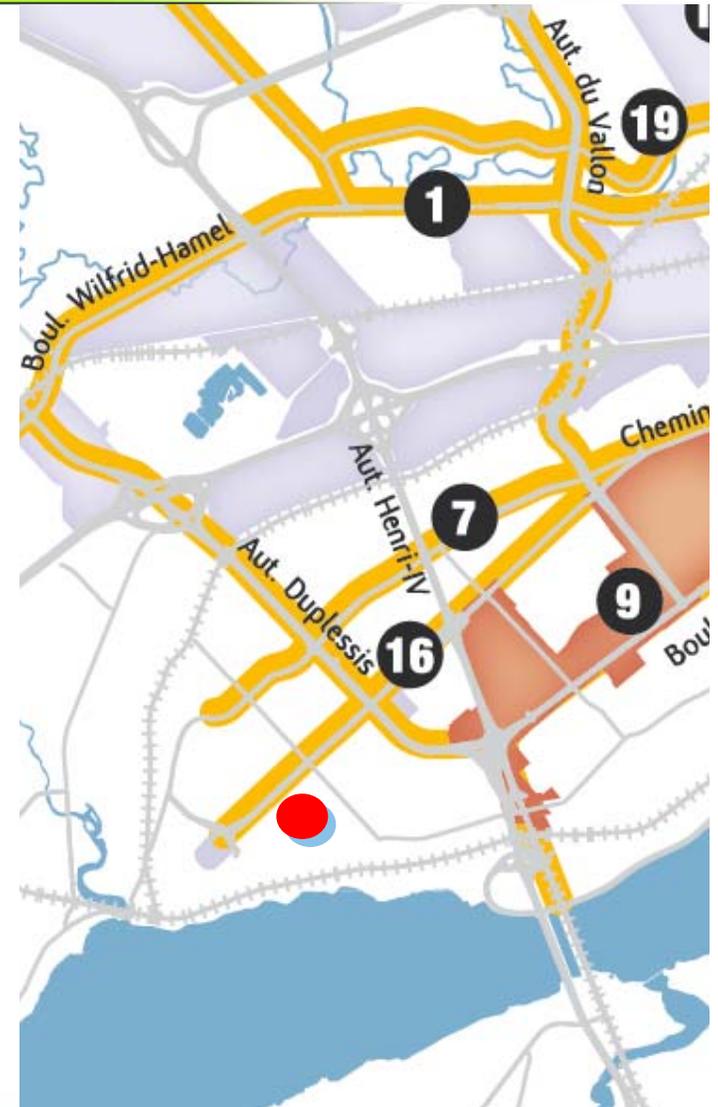


Localisation du site

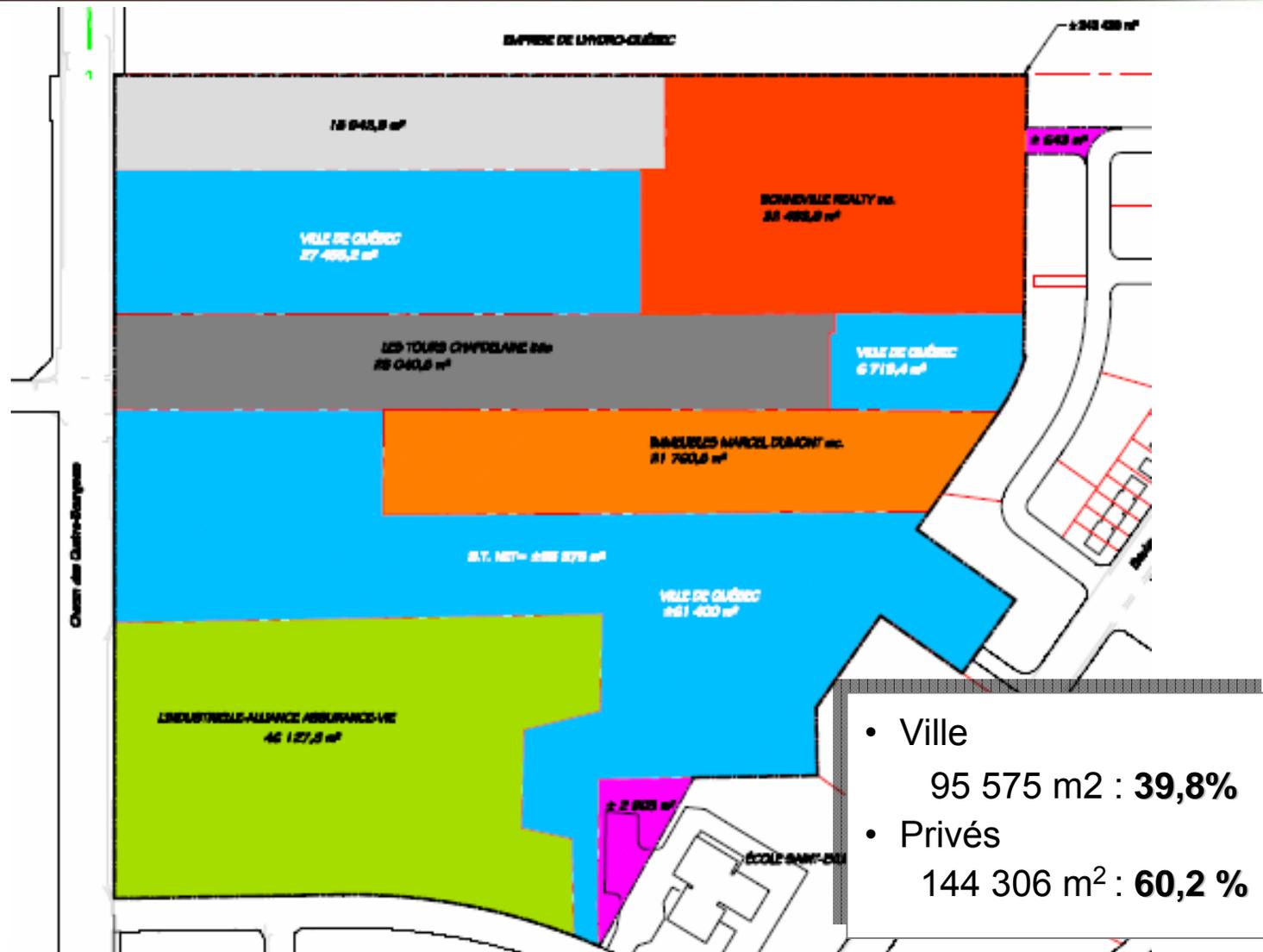


Rappel des orientations du PDAD

- **Site à fort potentiel près des grandes composantes de la structure urbaine**
 - Grande artère et axe Métrobus adjacents (Quatre-Bourgeois);
 - Proximité d'une variété d'équipements, commerces et services;
 - Distance raisonnable du CMA;
- **Orientations associées**
 - Secteur prioritaire d'urbanisation;
 - Consolider tout en maximisant la protection des espaces naturels;
 - Densité construite plus importante et diversité de l'offre résidentielle;
 - Accès à des services.



Propriétaires fonciers



Ancienne planification (1991)



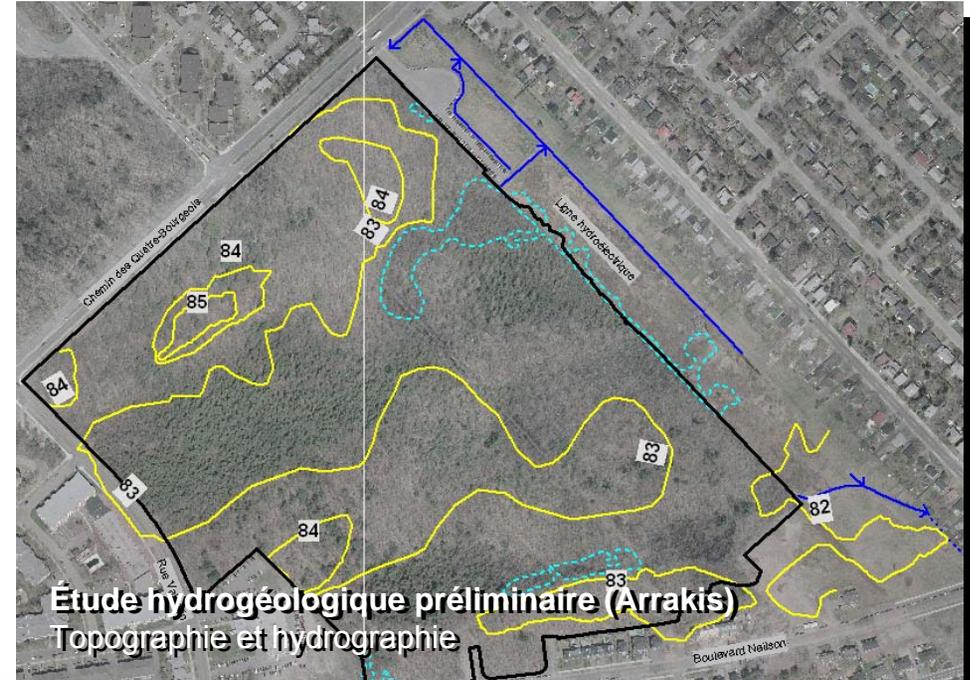
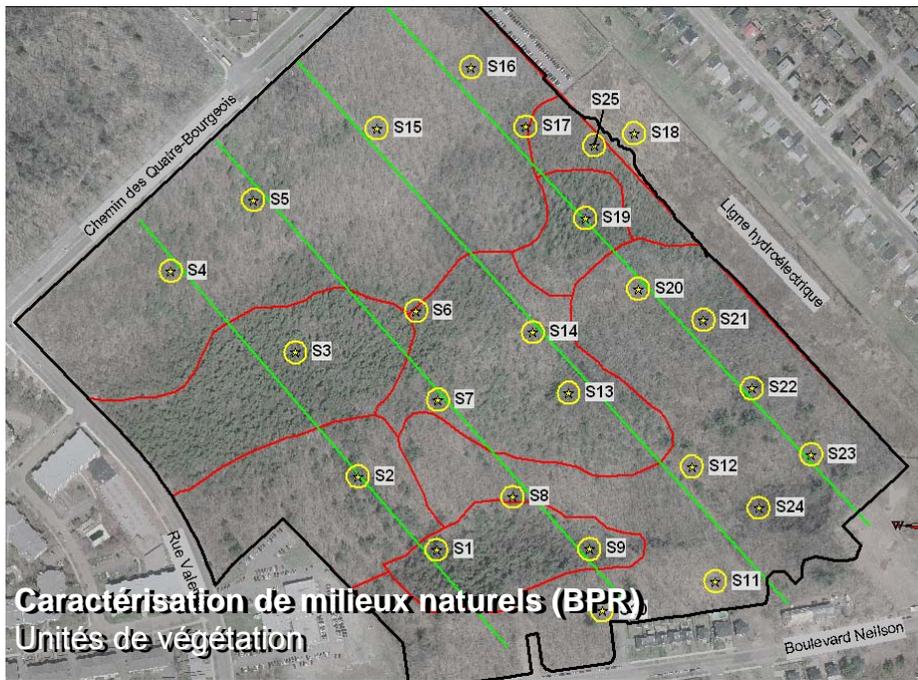
Unités projetées
± 1 340 unités
(dont ± 110 unifamiliales)

Facteurs à l'origine d'une révision de la planification (2005-2006)

- **Reconnaissance de boisés d'intérêt**
 - Répertoire des milieux naturels d'intérêt (*Marly, Compagnons et Neilson*)
 - PDAD : Affectation conservation naturelle (*Marly, Compagnons*)
- **PDAD : identification de l'aire de PAE**
- **Inventaire et délimitation des milieux humides (CIC / FAQDD / CMQ)**
- **Avis MRNFP : présence d'une population de salamandres à quatre orteils**
 - Délimitation de l'habitat essentiel de la salamandre
- **MDDEP : Certificat d'autorisation pour la construction du CHSLD**
 - ... engagement à produire un règlement sur les PAE pour l'ensemble du secteur

Évaluation environnementale (2007-2008)

- Mandats d'études : répondre aux attentes du MDDEP
 - Caractériser les boisés et préciser leur valeur écologique relative
 - Préciser la délimitation et la valeur écologique des milieux humides
 - Documenter les liens entre l'eau souterraine et les milieux humides
 - Documenter l'habitat vital de la salamandre pour évaluer une zone de protection



Constats environnementaux

- Environ 65 espèces végétales regroupées en 8 unités
- 6 unités de milieux forestiers 26 ha
- 2 unités de milieux humides 2,8 ha
- Aucune espèce floristique menacée ou vulnérable
- Présence de salamandres à quatre doigts
(espèce inscrite à la liste des espèces susceptibles d'être menacées ou vulnérables)

Valeur écologique des peuplements forestiers

Valeur écologique globale plus élevée :

Pessière rouge à érable rouge (unité 5)

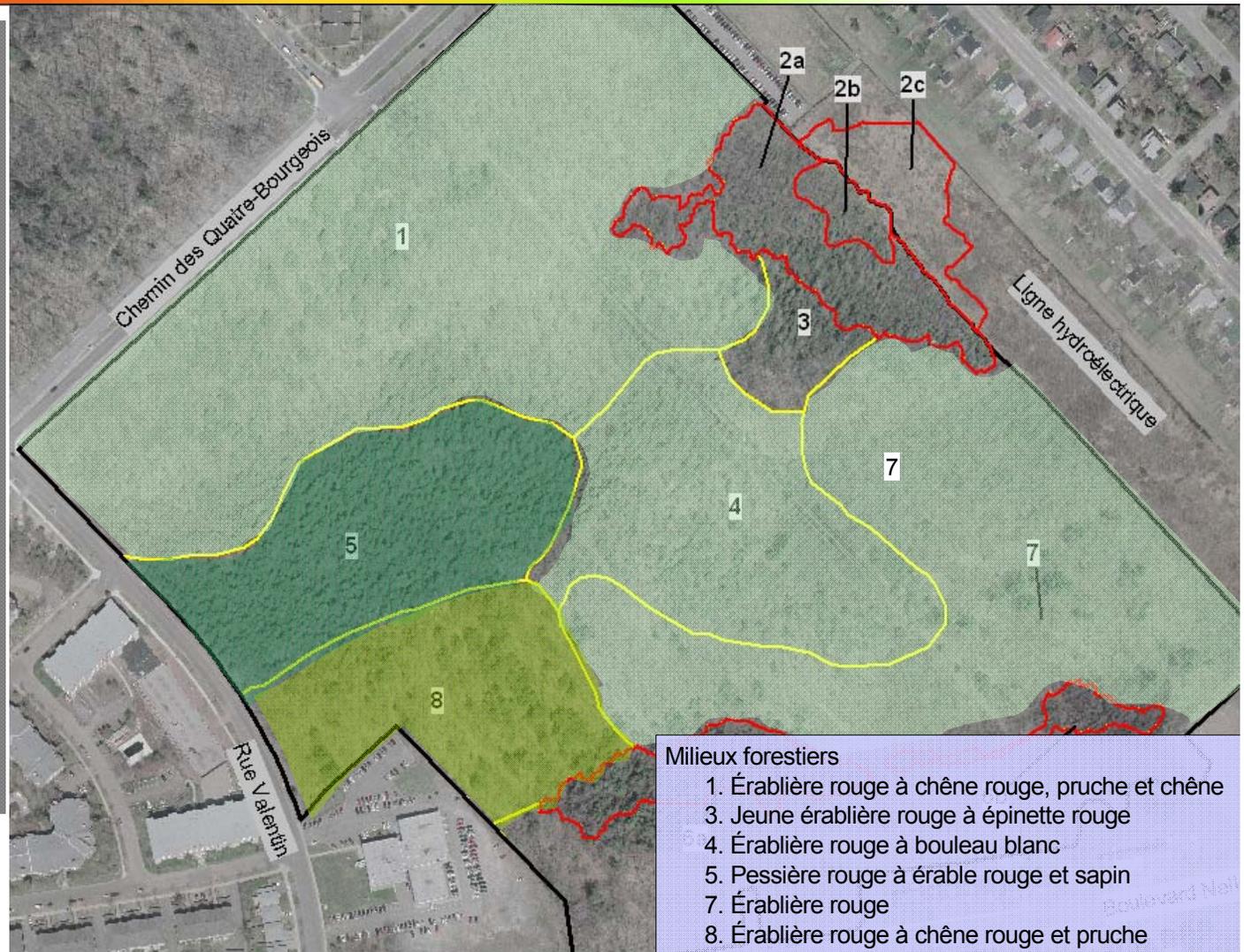
- Rareté relative régionale
- Richesse, diversité

Érablière rouge à chêne et pruche (unité 8)

- Maturité, esthétique
- Rareté relative régionale

Beaux boisés sans traits distinctifs particuliers

- Érablières matures (1-4-7)



Valeur écologique des milieux humides

Meilleure valeur relative

• Unités 2a et 2b

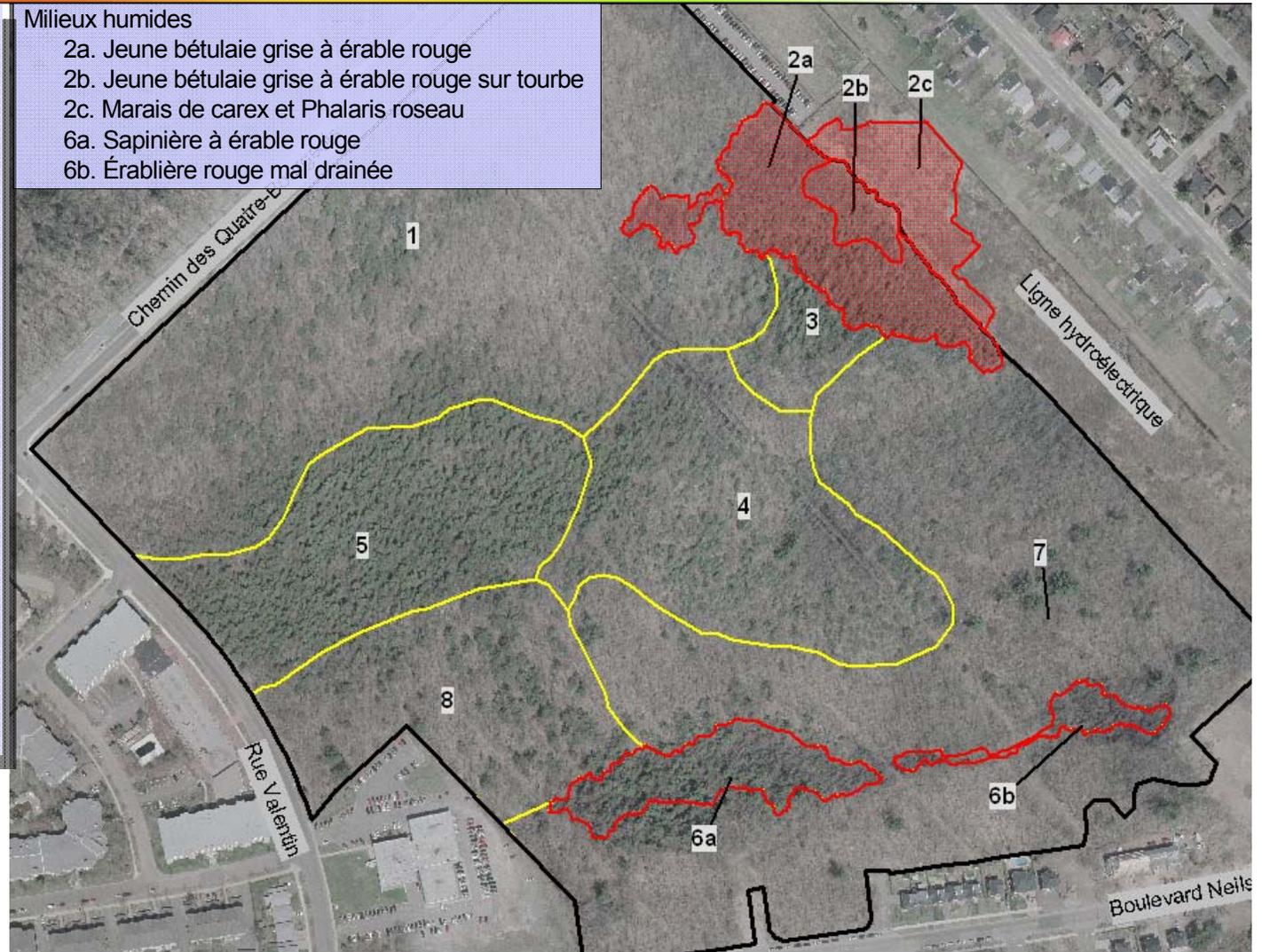
- superficie
- tourbière
- salamandre à 4 orteils

Valeur écologique d'ensemble faible

- hydroconnectivité absente
- hydropériodicité faible
- fragmentation
- environnement limitrophe anthropique

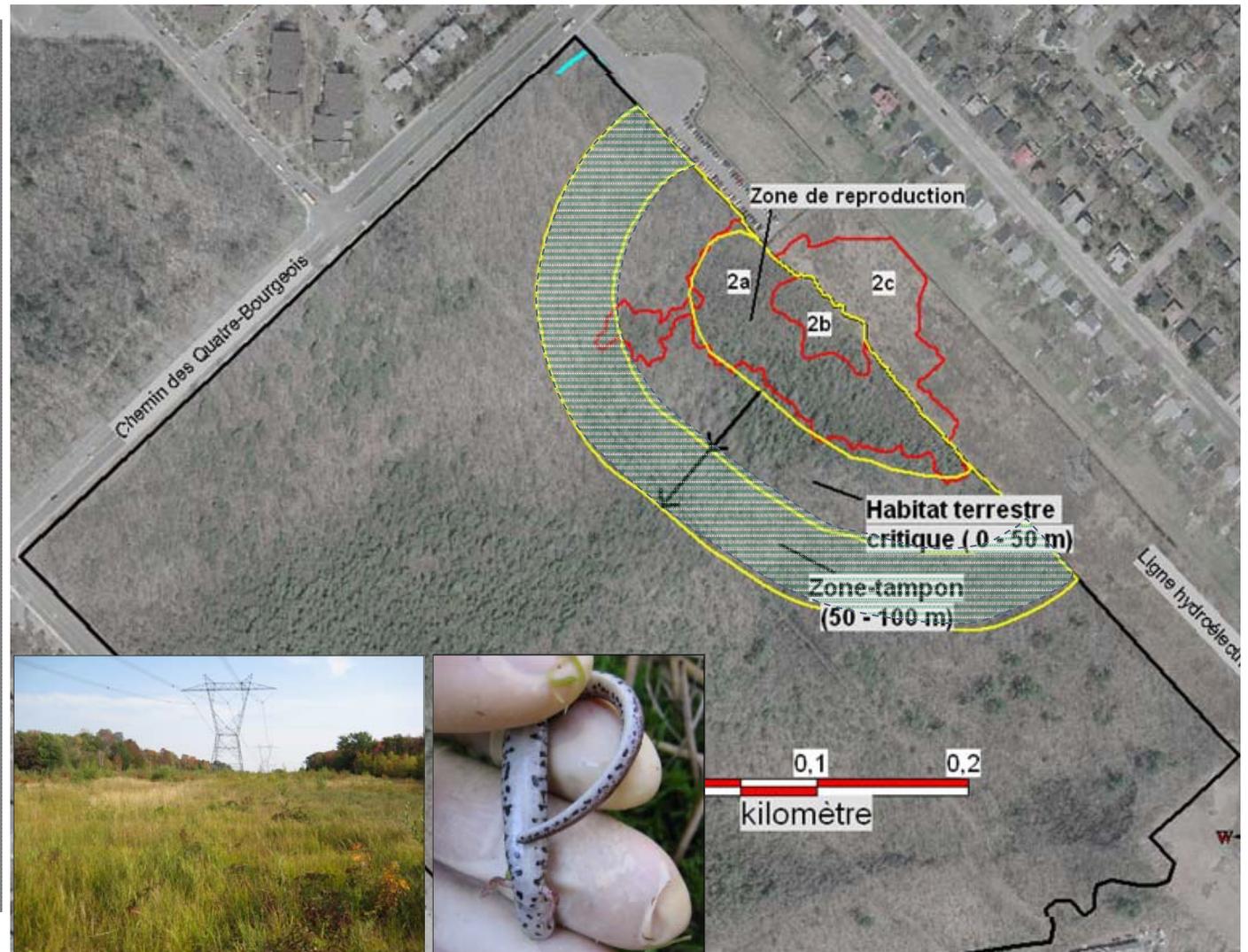
Milieux humides

- 2a. Jeune bétulaie grise à érable rouge
- 2b. Jeune bétulaie grise à érable rouge sur tourbe
- 2c. Marais de carex et Phalaris roseau
- 6a. Sapinière à érable rouge
- 6b. Érablière rouge mal drainée



Constats divers sur l'habitat de la salamandre

- Survie de l'espèce menacée à moyen terme
 - Sous population isolée génétiquement
 - Contexte limitrophe très urbanisé
 - Suivi rigoureux nécessaire au maintien des conditions de l'habitat
- Partie de l'habitat sur l'emprise d'HQ (2c)
 - Spécimens observés à la limite du lot
- Accès interdit à l'habitat naturel
- Valeur écologique du boisé (2a, 2b, 2c) faible dans l'ensemble





Stratégie intégrée d'aménagement et de développement

Contenu du chapitre sur les PAE du
règlement RVQ 1400

Contenu du chapitre sur les PAE du règlement d'urbanisme harmonisé (R.V.Q.1400)

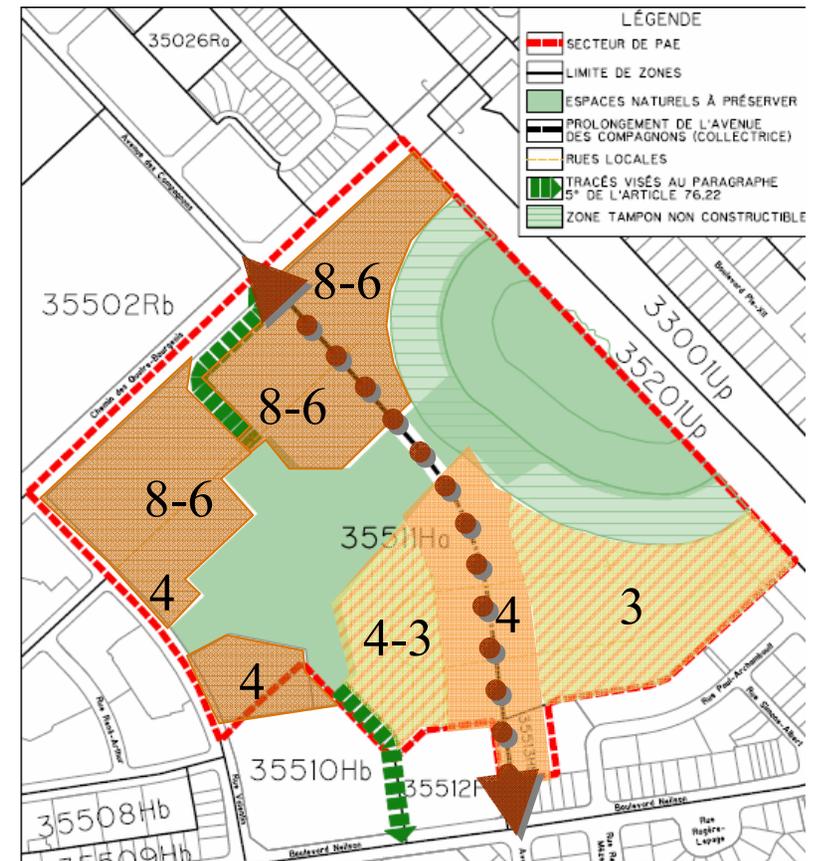
- **Objectifs généraux**
- **Objectifs spécifiques et critères par thématique**
 1. Usages, densités, hauteurs et normes d'exercice
 2. Environnement
 3. Circulation
 4. Design urbain et architecture

Objectifs généraux d'aménagement

- **Efforts de densification, dans une perspective de consolidation du territoire**
 - Création d'un ensemble résidentiel de densité globale accrue, sans exclure les typologies familiales
- **Intégration harmonieuse du projet aux milieux naturels existants**
 - Concilier qualité de la forme urbaine et impératifs environnementaux
 - Conserver les aires boisées présentant la plus grande valeur écologique et esthétique et minimiser les impacts sur les milieux humides
 - Espaces vert de superficie significative et perceptibles dans la ville au cœur du concept de développement → le bâti gravitant autour
 - Utiliser les boisés comme transition entre secteurs dont la densité diffère
- **Accessibilité et mise en réseau des espaces verts du quartier**
- **Parachèvement des réseaux de circulation de la Pointe-Sainte-Foy : viaire, cyclable et pédestre**
 - Milieu de vie agréable et sécuritaire, notamment pour les piétons et cyclistes
- **Sensibilité aux principes du développement durable**

Usages, densités, hauteurs et normes d'exercice

- Espaces verts (zones de conservation naturelle)
- Collectrice
- Habitations de moyenne et haute densité
 - Habitations multifamiliales, densité croissante en direction du chemin des Quatre-Bourgeois
 - Maisons en rangée, duplex ou triplex près du boulevard Neilson
 - Centre de la petite enfance ou garderie (si souhaité)
- Densité minimale de 30 logements à l'hectare excluant les aires boisées à des fins de conservation
- Gabarits de 3 à 8 étages avec gradation douce des gabarits du sud-est au nord-ouest, en continuité avec le tissu bâti existant



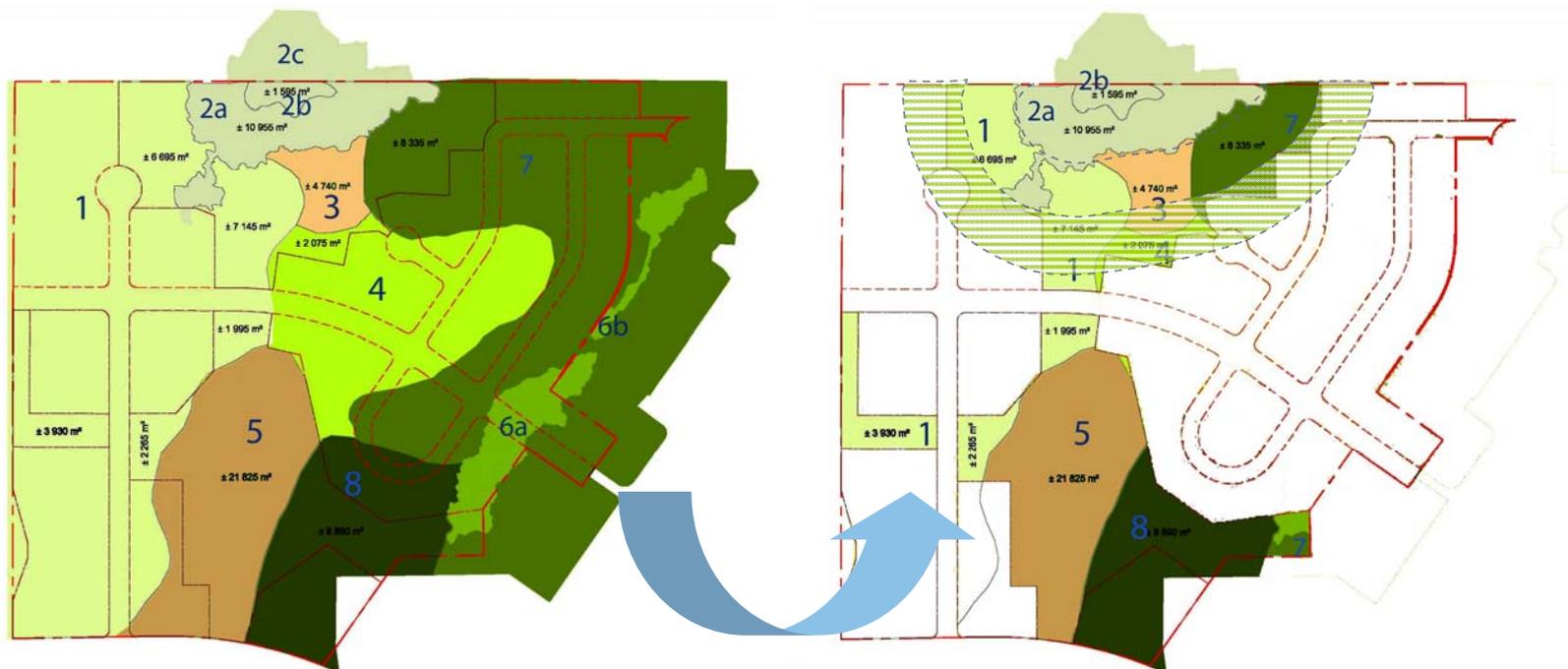
Critères relatifs à l'environnement

- **Préserver les boisés et milieux humides d'intérêt du secteur par le maintien des espaces naturels identifiés par la Ville;**
 - Pessière rouge (unité 5) et milieux humides (unités 2a et 2b - *LQE*)
- **Mettre en réseau les espaces verts du quartier par le maintien des corridors boisés englobant les spécimens de plus grande valeur**
 - Représentativité des différentes unités pour une diversité biologique.
- **Conserver le maximum des arbres existants à même les lots et préférer le maintien de massifs plutôt que de spécimens isolés**
- **Maintenir l'hydrologie des espaces naturels préservés**
 - Réseau d'égout pluvial double drainage
 - Rétention à la source et redirection des eaux vers les espaces naturels préservés
- **Favoriser l'intégration de mesures de construction ou d'aménagement écologique**

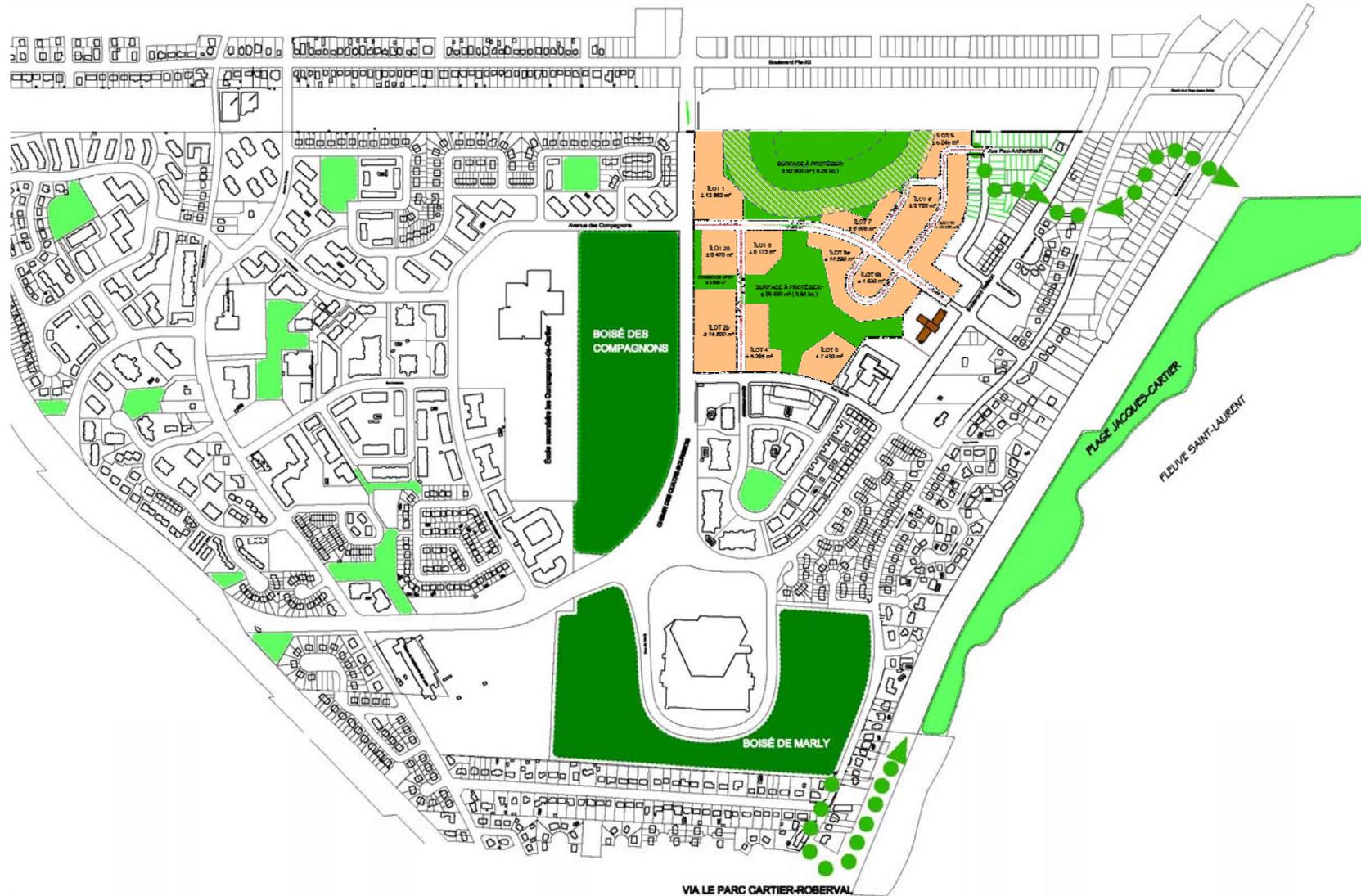
Superficies boisées préservées

- Zone de conservation = 8,04 ha i.e. 33,33% de l'aire de PAE , à laquelle s'ajoute une zone tampon de 2 ha

Unité 2	Milieus humides	1,26 ha	100 %
Unité 5	Pessière rouge	2,18 ha	80 %
Unité 8	Érablière rouge à chêne rouge et à pruche	0,88 ha	40 %
Unité 1	Érablière rouge à chêne rouge, à pruche et à frêne	2,24 ha	25 %
Unité 7	Érablière rouge	0,83 ha	9,4 %
Unité 4	Érablière rouge à bouleau blanc	0,20 ha	6,6 %



Mise en réseau des espaces verts du quartier

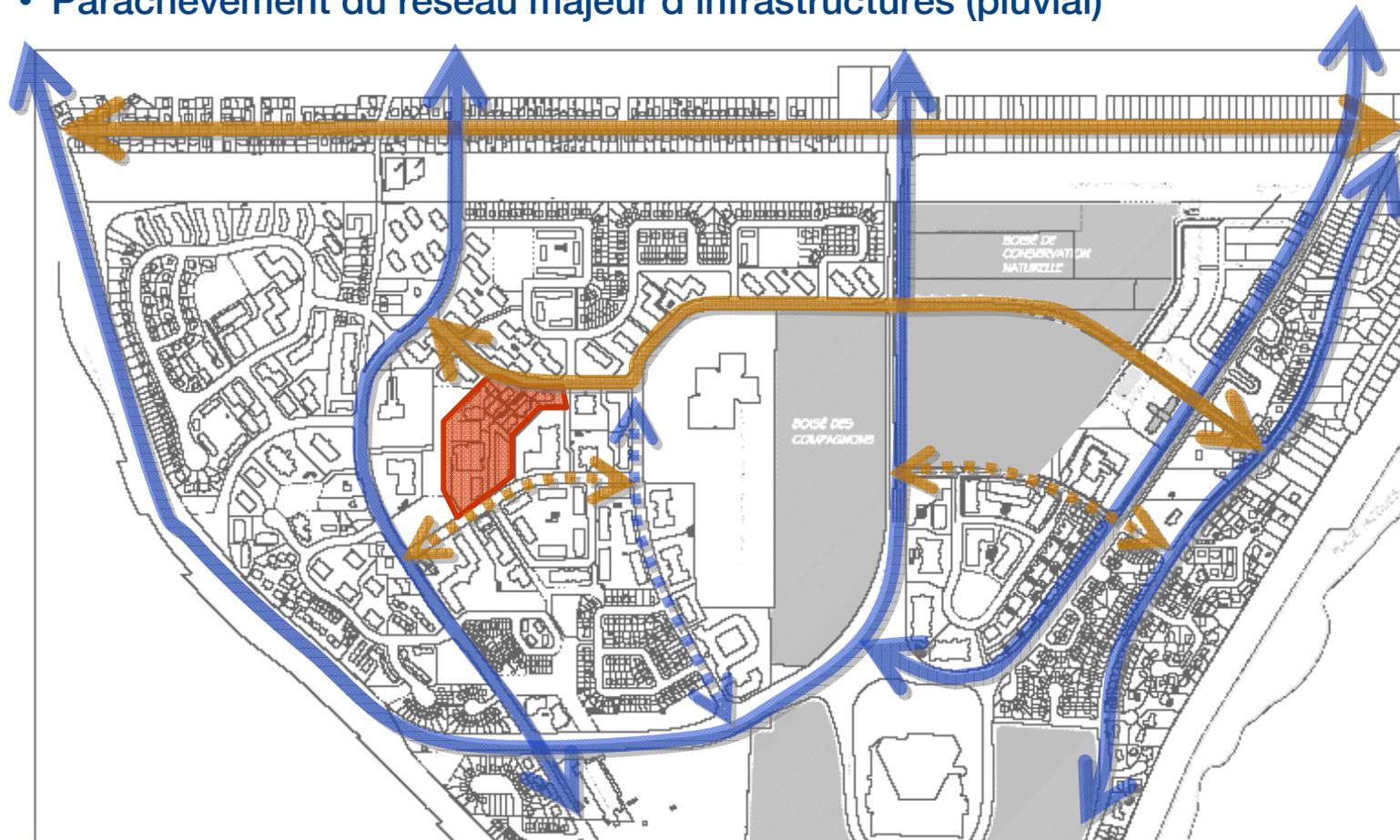


Critères relatifs à la circulation

- Prolonger l'avenue des Compagnons selon les spécifications de la Ville;
- S'inspirer du tracé préliminaire des rues locales envisagé par la Ville (laisse place à des variantes)
- Développer un réseau piétonnier et cyclable assurant le lien avec les services, équipements, espaces verts et réseaux piétonniers et cyclables environnants (prolongement Quatre-Bourgeois);
- Compléter le réseau piétonnier par l'aménagement de cheminements piétonniers à l'intérieur des grands îlots;
- Maximiser l'accès public aux espaces naturels : points d'accès et sentiers piétonniers qui les traversent ou les bordent.

Prolongement de l'avenue des Compagnons

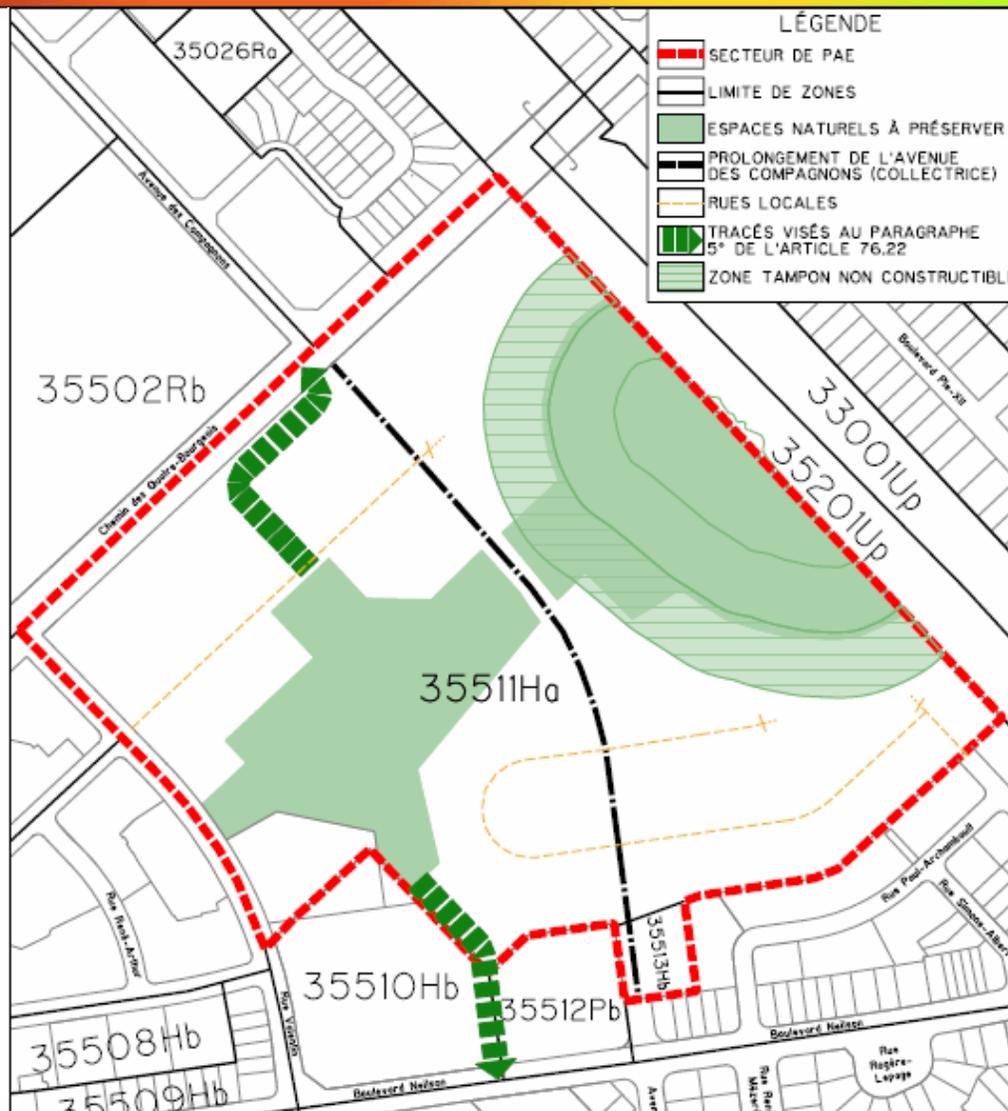
- Axe essentiel au parachèvement de la trame de rues du quartier
- Lien vers le noyau commercial du Campanile et l'axe Métrobus
- Parachèvement du réseau majeur d'infrastructures (pluvial)



Critères relatifs au design urbain et à l'architecture

- Implanter les bâtiments les plus élevés près du chemin des Quatre-Bourgeois et diminuer graduellement la hauteur vers le boul. Neilson
- Regrouper les aires de verdure et les lieux de détente afin d'en maximiser les aspects fonctionnel et esthétique;
- 90 % stationnement en souterrain dans le cas de bâtiment résidentiel de plus de 8 logements;
- Entourer les stationnement de surface de bandes de verdure dotées d'aménagements paysagers
- Prévoir une architecture contemporaine et pérenne, qui se distingue par la qualité de ses proportions, la composition des façades et les matériaux utilisés;
 - Prévoir un traitement architectural et volumétrique varié tout en maintenant l'harmonie de l'ensemble
 - Éviter la répétition systématique d'un même prototype

Plan en annexe du Règlement sur les PAE



Échéancier possible – étapes à venir

Consultation préliminaire	9 octobre 2008
Avis de motion du règlement de zonage harmonisé	Automne 2008
Consultation publique légale du règlement de zonage harmonisé	Janvier 2009
Entrée en vigueur du règlement de zonage harmonisé	Avril 2009
Processus de remembrement – Négociations avec propriétaires	À partir du printemps 2009 (ou plus tard)
Élaboration d'un PAE par le(s) promoteur(s) – Obtention d'un certificat d'autorisation du MDDEP	
Approbation du PAE par le Conseil d'arrondissement	
Modification du zonage	
Lotissement possible	

Horizon de réalisation : ± 10 ans



QUÉBEC 1608 - 2008

Préparé par:
Service de l'aménagement du territoire

| www.ville.quebec.qc.ca

