

**Note :** Ce document a servi de support lors de la présentation en séance de consultation du 24 août 2011 au conseil d'arrondissement des Chutes-de-la-Chaudière-Est. Ce document contient les principaux éléments mais ne sont pas exhaustifs. De plus, nous tenons à vous souligner qu'il n'a aucune valeur légale et pour le détail, nous vous référons aux projets de règlements déposés en séance publique.

Secteur des crans

# *Orientations d'aménagement et Règlementation d'urbanisme Secteur des crans – Carrefour des liens F et G*

***SÉANCE DE CONSULTATION***

*Le 24 août 2011*

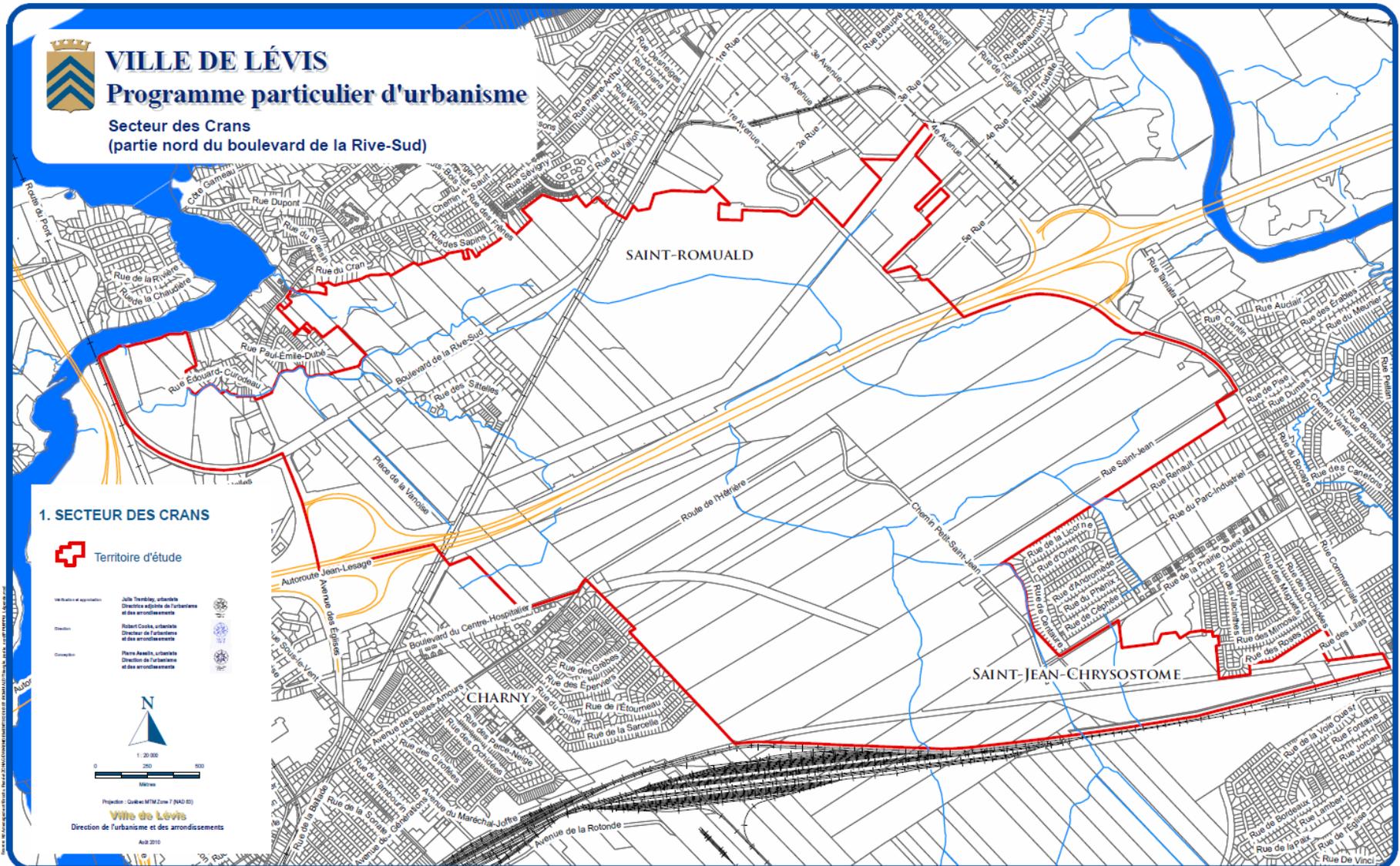


- 1. Introduction*
- 2. Rappel des grandes orientations*
- 3. Affectations du sol et densités*
- 4. Le zonage*
- 5. Le lotissement*
- 6. La suite*

# Contenu

# 1. Introduction

## Territoire à l'étude depuis 2008



# 1. Introduction (suite)

## **Contexte**

- Une planification d'ensemble amorcée en 2008
- Réserves foncières sur certains terrains stratégiques pour les liens routiers projetés en 2008 (renouvellement en 2010)
- Quelques grandes orientations stratégiques préparées en 2008 pour l'ensemble du territoire d'étude
- Modifications de zonage les plus urgentes en 2009 aux abords du boul. de la Rive-Sud

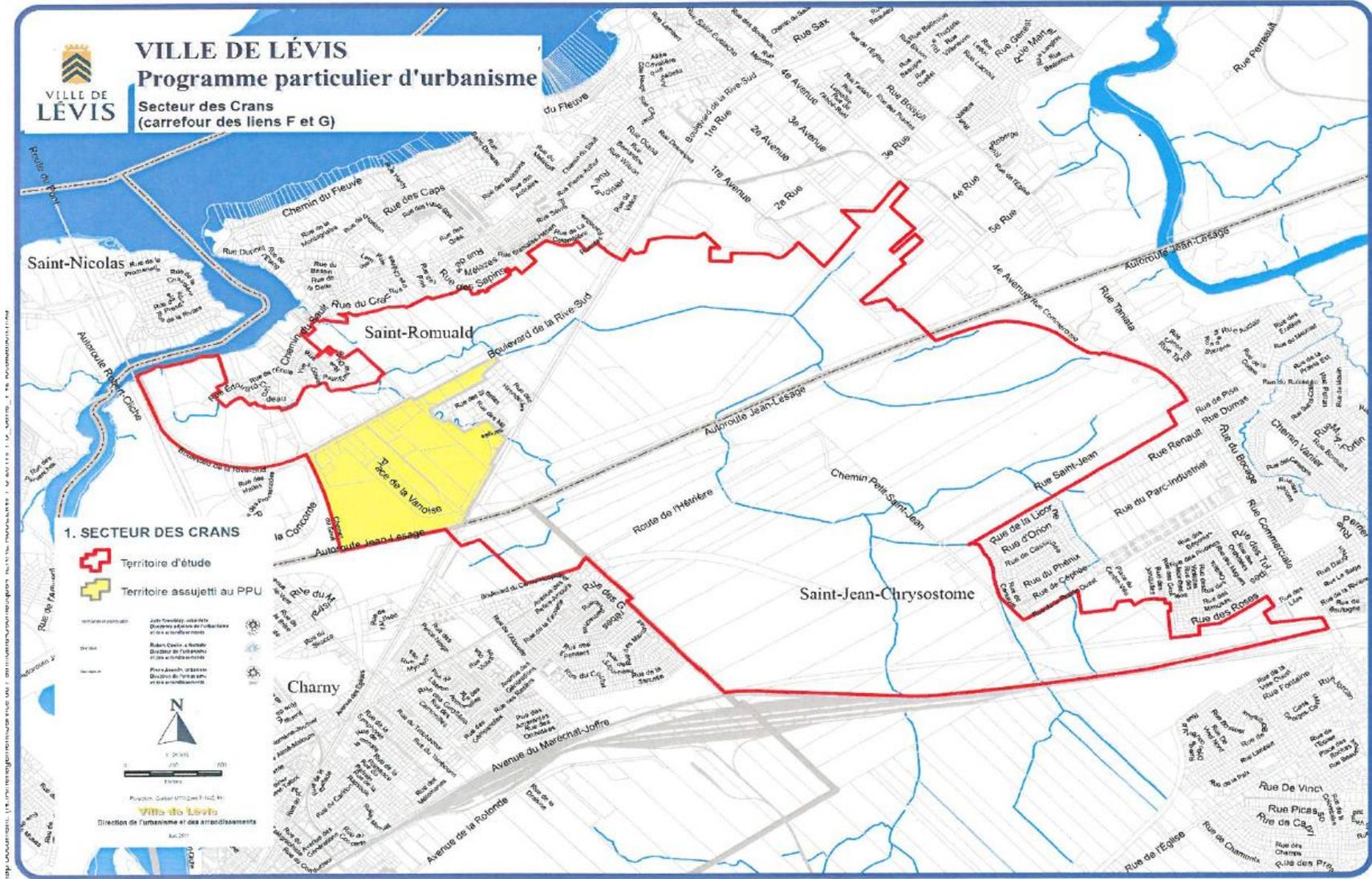
# 1. Introduction (suite)

## Contexte (suite)

- Étude environnementale en 2009
- Participation de la Ville de Lévis au plan de mobilité durable pour le territoire de Lévis et de la CMQ en 2009 et 2010 (en collaboration avec la STLévis)
- Étude de scénarios d'aménagement en 2010-2011
- Adoption des projets de règlement pour le côté nord en décembre 2010
- Adoption des projets de règlement pour le côté sud le 4 juillet 2011

# 1. Introduction (suite) - Territoire assujetti au PPU, partie sud du boul. Rive-Sud

Version de travail à approuver – 26 août 2011 9h00



## *2. Rappel des grandes orientations d'aménagement*

### Orientation 1 - Structurer la ville de façon à rendre le transport en commun efficace

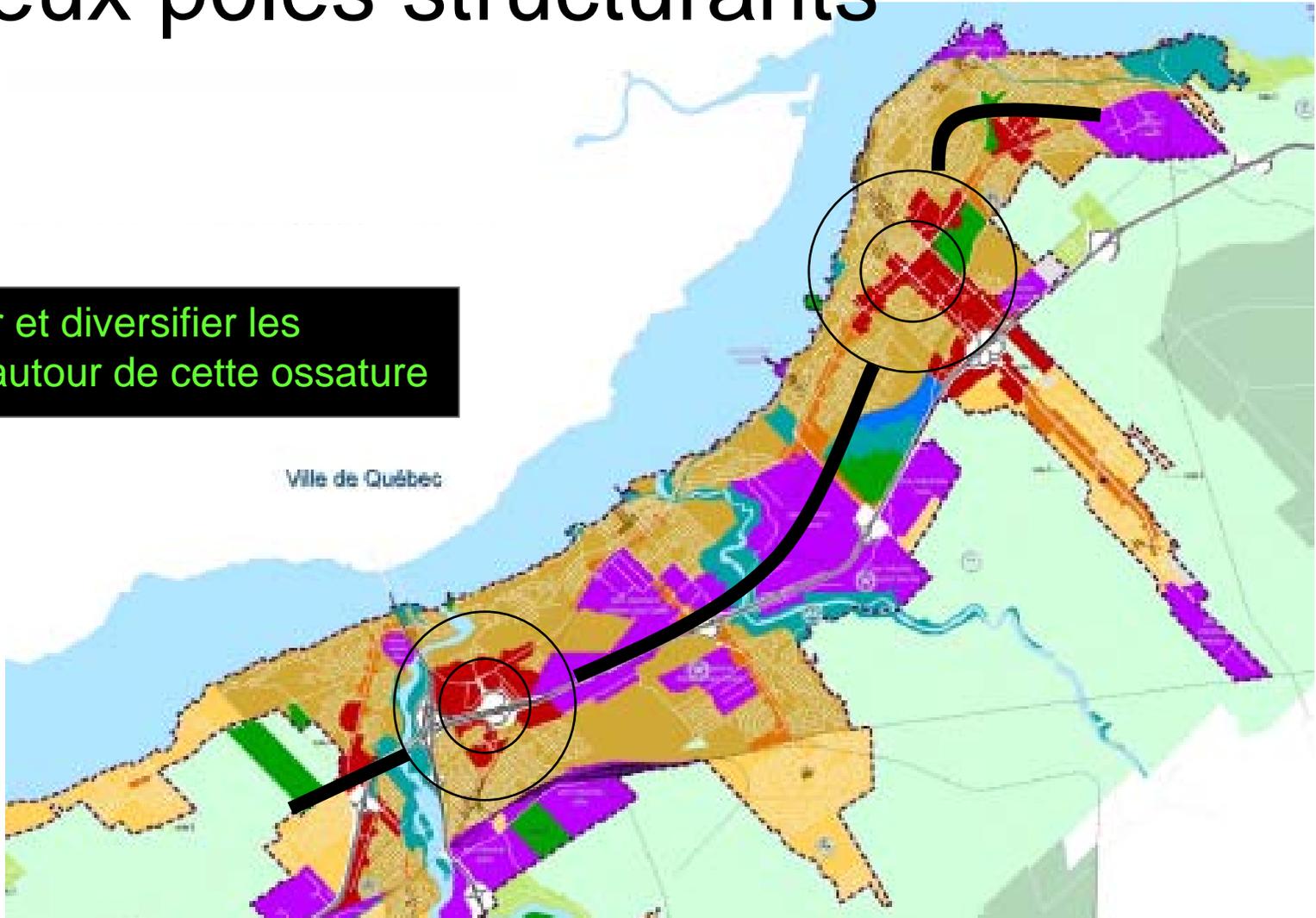
- Deux pôles majeurs
- Ville linéaire
- Attrait durable de la rive nord (pour l'emploi, le commerce, etc.)
- Territoire traversé par le transit régional et interrégional
- 2 axes est-ouest multifonctionnels

## Orientation 1 - Structurer la ville de façon à rendre le transport en commun efficace (suite)

- Boul. Rive-Sud surchargé aux heures de pointe
- Transport en commun peu utilisé, mais en croissance
- Territoire très étendu et développement dilué...faibles densités...et zones à forte densité peu groupées

# Un axe de développement Deux pôles structurants

Densifier et diversifier les usages autour de cette ossature



## Orientation 2 - Mettre en valeur les espaces de centralité, les pôles et axes

- Rentabiliser l'occupation de l'espace
- Faciliter les déplacements
- Encourager les déplacements alternatifs à l'auto-solo: déplacements actifs et collectifs
- Concilier mode de développement durable et tendances commerciales

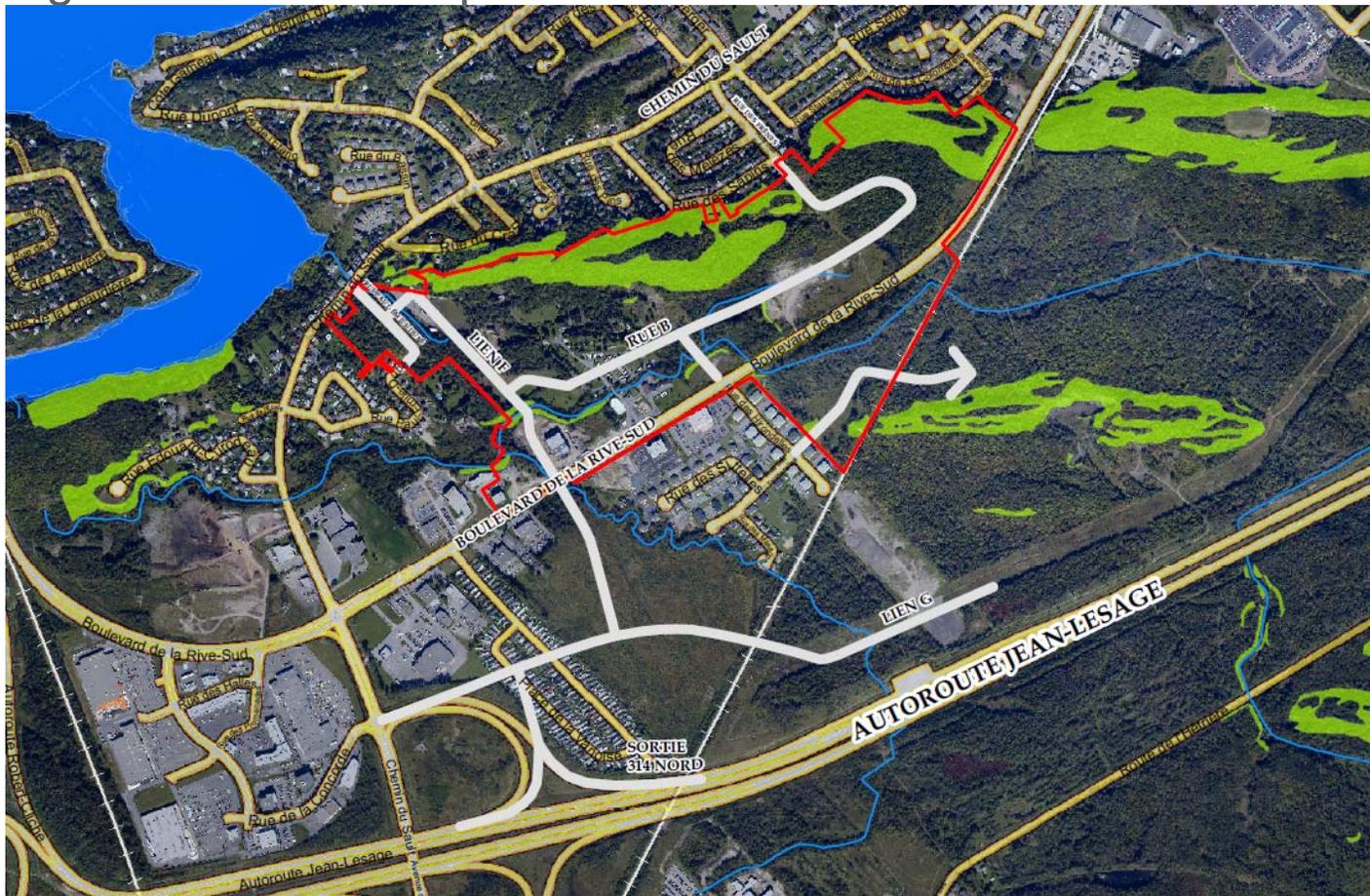
## Orientation 2 - Mettre en valeur les espaces de centralité, les pôles et axes (suite)

Donc,

- Forte densité et recherche de mixité pour les espaces de centralité (axes et pôles)
- Concevoir le développement en considérant piétons et cyclistes
- Favoriser l'implantation d'établissements aptes à contrer les fuites commerciales et accroître l'effet d'attraction du pôle

## Orientation 3 - Faciliter l'accès routier au pôle structurant

- Aménagement de liens unifiant les secteurs et qui profiteront également au transport en commun



## Orientation 4 - Mettre en valeur les espaces de centralité

Quatre espaces à travers lesquels la centralité s'exprime différemment



Un cœur mixte, animé, dense, piétonnier

- *Larges trottoirs, cafés-terrasses, mobilier urbain, plantations, bâtiments près de la rue*



Un cœur mixte, animé, dense, piétonnier (suite)

- *Une place publique animée, entourée de bâtiments*



# Un boulevard présentant un caractère convivial



Un milieu de vie central, profitant de la mixité, de la proximité et de l'accessibilité



Un développement de grandes surfaces apte à contrer les fuites et accroître l'attractivité du pôle



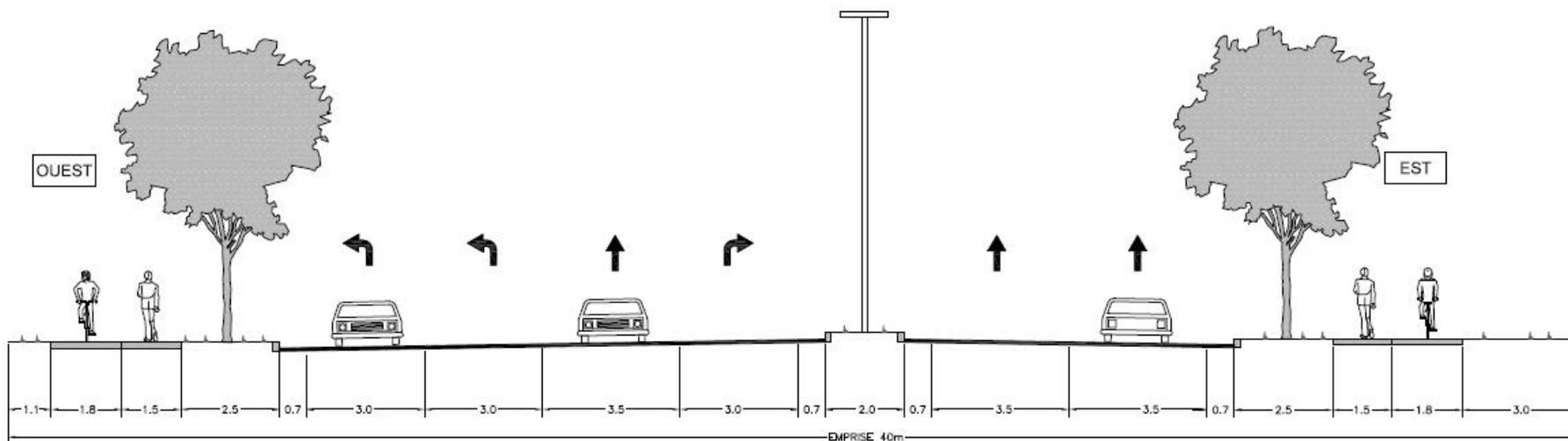
## Orientation 5 - La création de liens pour les piétons et les cyclistes

- Applicable à l'ensemble du territoire du PPU



## Orientation 5 - La création de liens pour les piétons et les cyclistes (suite)

Exemple lien F : proposition d'aménagement des pistes cyclables et des trottoirs de chaque côté.



## Orientation 5 - La création de liens pour les piétons et les cyclistes (suite)

- Concevoir le développement en considérant piétons et cyclistes
  - Trottoirs, sentiers et allées piétonnières qui encouragent la marche vers les destinations souhaitées et vers nœuds de transport en commun
  - Grande qualité paysagère des espaces extérieurs
  - Mixité d'usages ... services de proximité
  - Bâtiments relativement près de la rue
  - Plantations d'arbres de rue
  - Places et parcs de qualité
  - Itinéraires les plus courts possibles pour les piétons

### 3. Affectations du sol et densités



## Affectation 1 - Résidentielle forte densité

### Objectif :

Profiter de la proximité du noyau central mixte (commerces, emplois, éducation, loisirs) et du transport collectif

Densité min.: 90 log./hectare



# Affectation 1 - Résidentielle forte densité

## Exemple



Rue Valentin, Ste-Foy , bâtiment multifamiliale de 4 étages avec stationnement principalement souterrain

110 logements / hectare net

## Affectation 2- Mixte – noyau urbain convivial

### Objectif :

Création d'un cœur animé et convivial

Le concept d'aménagement à l'étude à ce jour



## Affectation 2 - Mixte – noyau urbain convivial

### Intentions :

- Place publique centrale
- Liens routiers et piétonniers (limiter accès sur les liens F, aucun sur le lien G)
- Stationnement principalement en souterrain
- Cadre bâti dense (hauteur, implantation, alignement...)
- Enfouissement des fils

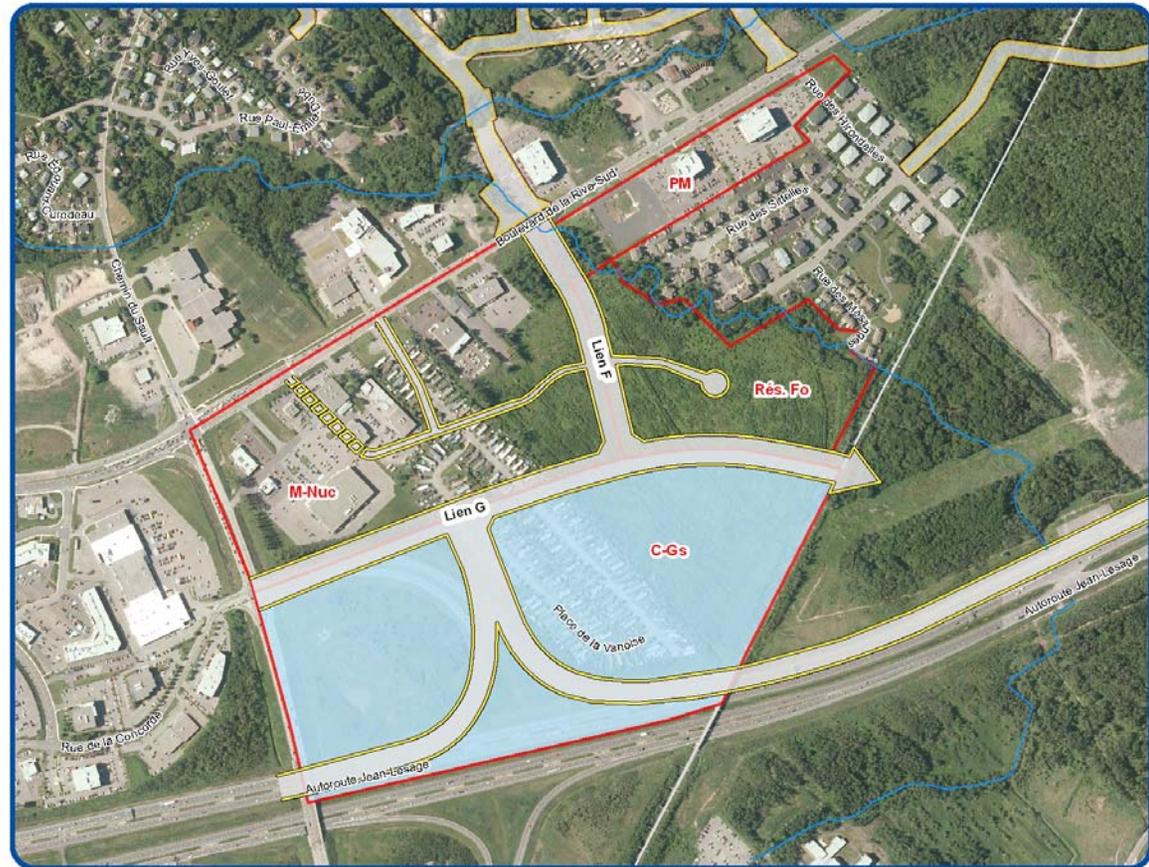
## Affectation 3 - Commerciale – grandes surfaces

### Objectifs :

- Contrer les fuites commerciales
- Accroître l'attractivité du pôle
- Profiter de l'accessibilité de l'autoroute Jean-Lesage
- Minimiser les contraintes de proximité liées à l'autoroute

### Caractéristiques :

Semblable au méga-centre St-Romuald



## Affectation 3 - Commerciale – grandes surfaces

### Exemples



## Affectation 4 - Pôle – mixte

### Objectifs :

- Rendre le boul. de la Rive-Sud plus convivial
- Densifier et développer la mixité

Densité : au moins 70 log./hectare



## Affectation 4 - Pôle – mixte

### Caractéristiques :

- Mixité des usages
- Bâtiments : min. 4 étages
- Stationnement : 50% en souterrain pour le résidentiel, 30% pour les autres usages
- Enfouissement des fils
- Accès aux terrains : le plus possible via rues transversales

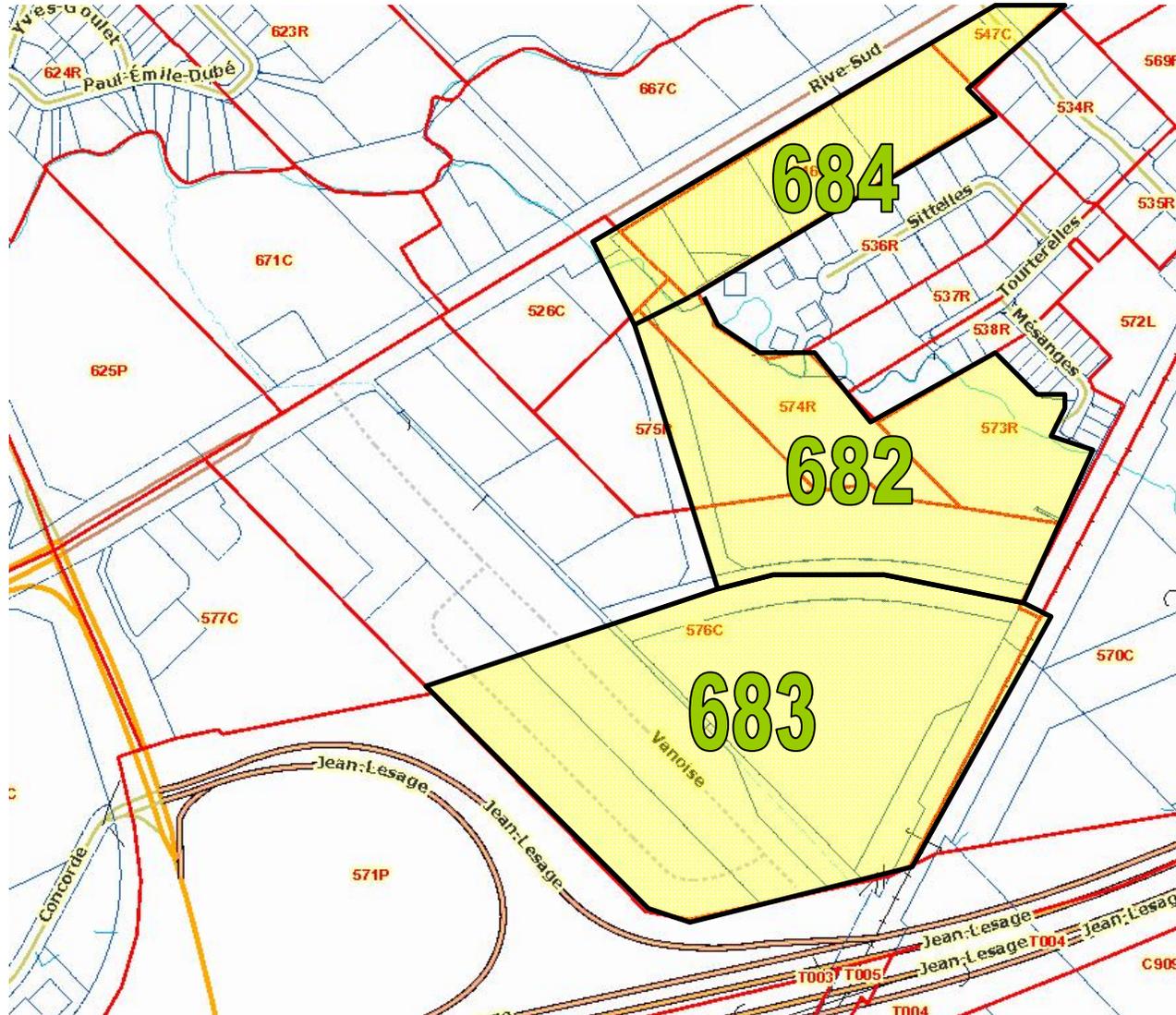
# *Réglementation*

## **Les règlements d'urbanisme**

- Zonage
- Lotissement

## 4. Zonage

Création de trois nouvelles zones :



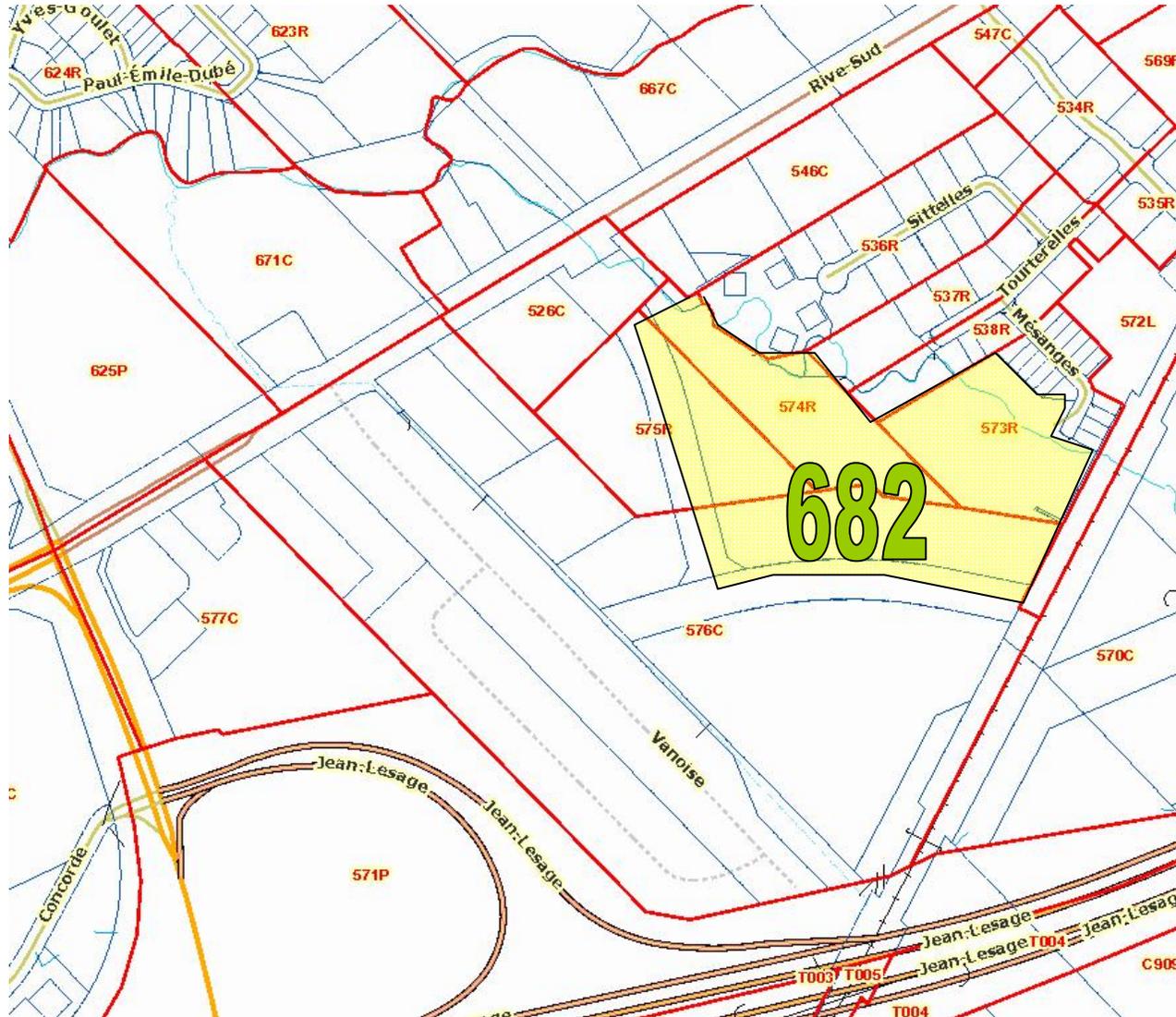
684 : commerciale

682 : résidentielle

683 : commerciale

## 4. Zonage

### 1- Création de la zone 682 à même 573, 574, 575 et 576



## *4. Zonage*

### **Zone 682**

- Zone à dominance résidentielle
- Usages autorisés:
  - Habitation multifamiliale (min. de 12 logements)
  - Habitation collective
  - Habitation dans un édifice commercial
- Certains usages complémentaires à l'habitation sont autorisés
- Hauteur min. 4 étages
- Hauteur max. 10 étages

## Zone 682 (suite)

- Min. 60% de stationnement souterrain pour les usages non résidentiels
- Régir les matériaux de revêtement extérieur :
  - Favoriser les matériaux durables comme la brique, la pierre, le bloc de béton imitant la pierre, le bois torréfié, le bois solide peint ou traité en usine, le verre, le crépi
  - Restreindre dans une proportion de 25% de la superficie du mur le fibrociment et le canexel

## Zone 682 (suite)

- Densité minimale nette de 90 log./hectare
- Bâtiments accessoires interdits, sauf cabanon pour piscine
- Distance bâtiment – voie ferrée : 15 m minimum
- Minimum 40% du terrain = espace vert
- Plantation d'arbres exigée
- Accès à la propriété peut être commun à deux terrains
- Nombre de cases de stationnement : 1 par logement

## Zone 682 (suite)

- Normes relatives aux nuisances sonores :
  - Pour les usages du groupe habitation ainsi que quelques usages publics et communautaires (écoles, parcs, etc.) : ces usages sont interdits à moins de 440 m de la ligne médiane de l'autoroute
  - Malgré cette disposition, il est possible, à certaines conditions, de permettre ces usages...

## Zone 682 (suite)

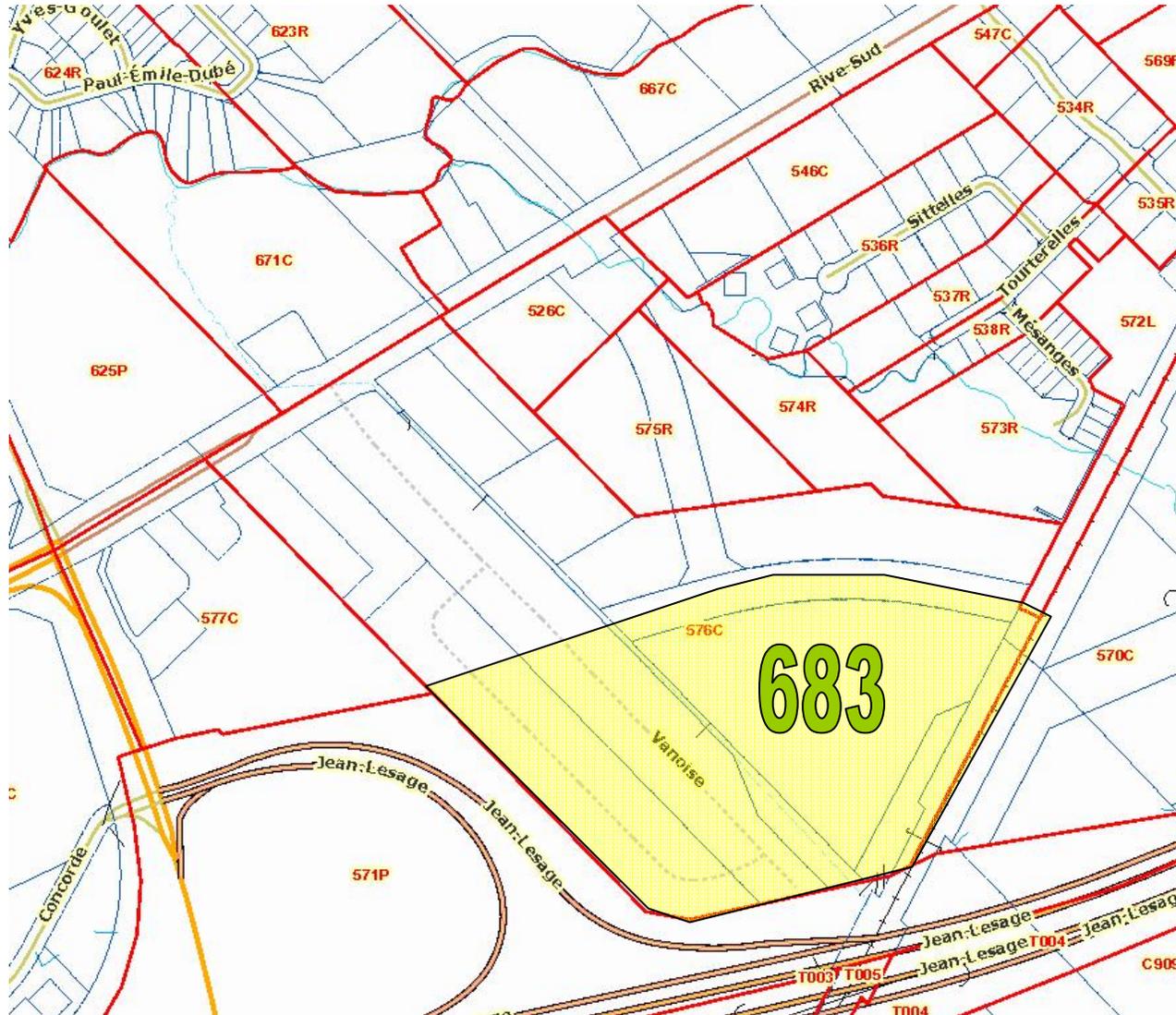
- L'aménagement d'un **parc** est autorisé en deçà de 440 m de l'autoroute...
  - ... si une étude acoustique atteste que le bruit est inférieur à 55 dBA Leq (24h)...
  - ... ou si une mesure d'atténuation adéquate pour abaisser le niveau de bruit sur le terrain visé en bas de 55 dBA Leq (24h). La mesure peut être sur ou à l'extérieur du terrain. Une étude acoustique doit attester de l'efficacité de la mesure proposée.

## Zone 682 (suite)

- L'implantation d'un **usage habitation ou d'un des usages public/communautaire** est autorisé en deçà de 440 m de l'autoroute si une étude atteste que...
  - ... le bruit sera maintenu en deçà de 55 dBA Leq (24h) au niveau du sol dans les espaces de loisirs extérieurs communs...
  - ...et que le niveau de bruit à 1 m de la face du bâtiment à tous les étages sera inférieur à 55 dBA Leq (24h) **OU** que le niveau de bruit ambiant à l'intérieur du bâtiment sera en deçà de 40 dBA Leq (24h), avec système intégré de climatisation si le bruit ambiant à l'extérieur devait dépasser 55 dBA Leq (24h)

# 4. Zonage

Création de la zone 683 à même 576



## 4. Zonage

### Zone 683

- À côté de l'autoroute Jean-Lesage
- Usages autorisés:
  - Vente au détail : produits divers et alimentation
  - Services
  - Usages communautaires et équipements de loisirs
  - Vente d'essence et service de réparation d'automobiles (activité complémentaire à un usage principal) selon certaines normes d'aménagement
  - Vente en gros (complémentaire à la vente au détail)
  - Industrie artisanale (ex. industries à caractère technologique – maximum 200 m<sup>2</sup> de superficie)

## Zone 683 (suite)

- Restrictions quant à l'entreposage, l'exposition et la vente de marchandise à l'extérieur
- Superficie de plancher : minimum 1000 m<sup>2</sup> commerces et bureaux
- Min. 1 étage
- Max. 8 étages
- Accès à la propriété : peut être commun à deux terrains
- En bordure de rue : obligation d'une bande de terrain de 5 m de large, avec talus, gazonnée et avec une plantation d'arbres

## Zone 683 (suite)

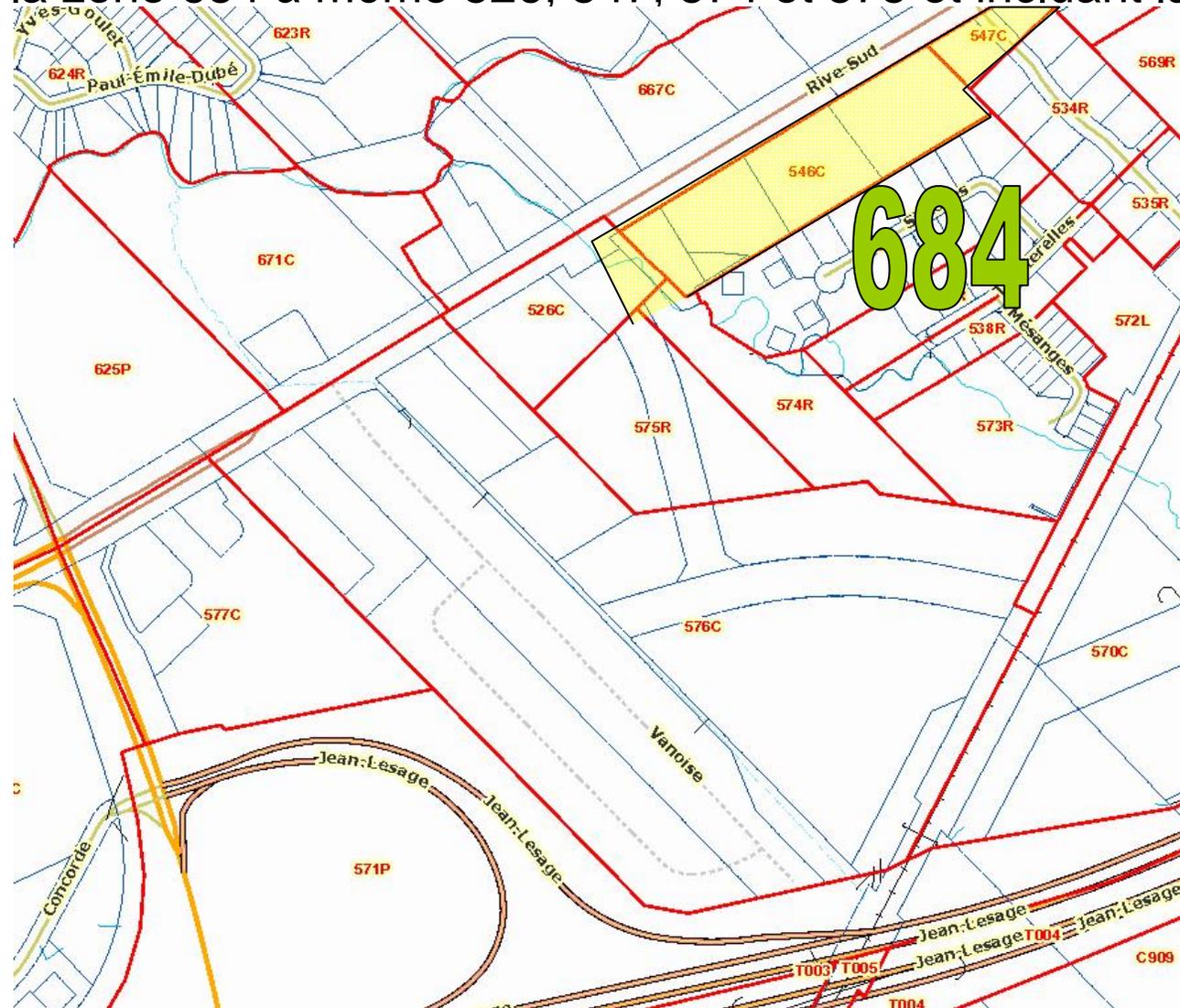
- En bordure de l'autoroute et des sorties : obligation d'une bande de terrain de 5 m de large, avec arbres et arbustes
- Allée de circulation : obligation de planter des arbres de chaque côté ou dans un terre-plein au milieu de l'allée
- Enseignes : une enseigne autonome pour les entreprises de la zone est autorisée. Des enseignes individuelles sur les bâtiments sont autorisées (logo, enseigne principale, enseignes pour usages complémentaires, etc.)

## Zone 683 (suite)

- Régir les matériaux de revêtement extérieur :
  - Favoriser les matériaux durables comme la brique, la pierre, la céramique, le bloc de béton, le verre, le bois, le crépi, le panneau de béton.
  - Restreindre dans une proportion de 25% de la superficie du mur l'enduit acrylique, le fibrociment, le panneau d'acier/d'aluminium et le canexel.
  - Restreindre l'acrylique dans une proportion de 10% de la superficie du mur

## 4. Zonage

1- Création de la zone 684 à même 526, 547, 574 et 575 et incluant la zone 546



## 4. Zonage

### Zone 684

- Abords du boul. de la Rive-Sud, dans le pôle
- Usages autorisés:
  - Habitation au-dessus du rez-de-chaussée
  - Vente au détail
  - Services
  - Usages communautaires et équipements de loisirs
  - Industrie artisanale (superficie max. 200 m<sup>2</sup>)
- Superficies de plancher : min.1375 m<sup>2</sup> commerce et bureaux
- Min. 4 étages
- Max. 8 étages

## Zone 684 (suite)

- Min. 30% de stationnement souterrain pour les usages non résidentiels, et 50% pour les usages résidentiels
- Fils enfouis
- Densité minimale 70 log./hectare
- Régir les matériaux de revêtement extérieur
  - En favorisant la brique, la pierre naturelle, la céramique, le bloc de béton, le verre, le bois, le crépi
  - Dans une proportion n'excédant pas 25% : le fibrociment, l'enduit acrylique et les panneaux d'acier

## Zone 684 (suite)

- Normes relatives aux nuisances sonores :
  - Pour les usages du groupe habitation ainsi que quelques usages publics et communautaires (écoles, parcs, etc.) : ces usages sont interdits à moins de 440 m de la ligne médiane de l'autoroute
  - Malgré cette disposition, il est possible, à certaines conditions, de permettre ces usages...

## Zone 684 (suite)

- L'aménagement d'un **parc** est autorisé en deçà de 440 m de l'autoroute...
  - ... si une étude acoustique atteste que le bruit est inférieur à 55 dBA Leq (24h)...
  - ... ou si une mesure d'atténuation adéquate pour abaisser le niveau de bruit sur le terrain visé en bas de 55 dBA Leq (24h). La mesure peut être sur ou à l'extérieur du terrain. Une étude acoustique doit attester de l'efficacité de la mesure proposée.

## Zone 684 (suite)

- L'aménagement d'un **usage habitation ou d'un des usages public/communautaire** est autorisé en deçà de 440 m de l'autoroute si une étude atteste que...
  - ... le bruit sera maintenu en deçà de 55 dBA Leq (24h) au niveau du sol dans les espaces de loisirs extérieurs communs...
  - ...et que le niveau de bruit à 1 m de la face du bâtiment à tous les étages sera inférieur à 55 dBA Leq (24h) **OU** que le niveau de bruit ambiant à l'intérieur du bâtiment sera en deçà de 40 dBA Leq (24h), avec système intégré de climatisation si le bruit ambiant à l'extérieur devait dépasser 55 dBA Leq (24h)

## 5. Lotissement

### **Opérations cadastrales en bordure de l'autoroute**

### **Zones 682 et 683**

- Opérations cadastrales interdites à moins de 440 m de la ligne médiane de l'autoroute pour les usages suivants :
  - Hôpital
  - Parc
  - École primaire ou secondaire
  - Usage du groupe « habitation »
- Néanmoins, une opération cadastrale pour ces usages peut être autorisée sous conditions (mesures d'atténuation du bruit, etc.)

## 6. La suite

### Démarche

- Analyse des commentaires reçus en consultation publique
- Adoption des règlements (avec ou sans changement)
- Finalisation des études concernant le noyau central
- Construction des liens F et G: avril à décembre 2012
- Premières constructions: 2013

# Merci pour votre attention

Direction de l'urbanisme et des arrondissements

