

Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme

Règlement d'urbanisme servant à encadrer l'aménagement et le développement de l'arrondissement, dont l'écoquartier La Cité Verte

Acteur : Ville de Québec

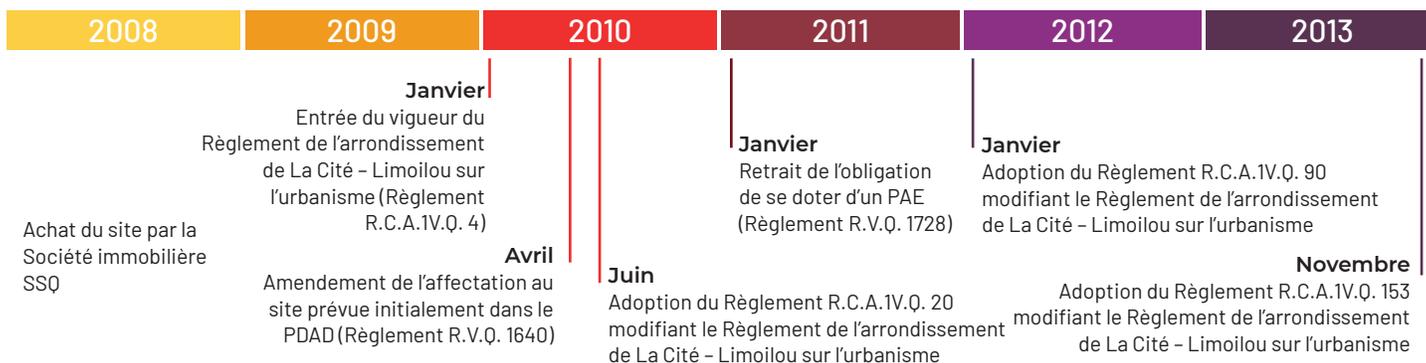
Année d'adoption : 2010

Principe d'application : Modifications réglementaires pour encadrer le développement de l'écoquartier

Territoire d'application : Site de la Congrégation des Soeurs-du-Bon-Pasteur (Écoquartier La Cité Verte)

Lien vers l'outil : https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/reglements_permis/reglements_urbanisme_harmonises.aspx

Évolution chronologique



Description de l'outil

Ce règlement regroupe les dispositions d'urbanisme applicables à l'arrondissement de La Cité-Limoilou, soit le zonage, le lotissement, l'implantation, les usages conditionnels et l'intégration architecturale. Sa modification a permis d'encadrer le développement du premier écoquartier construit sur le territoire de la ville de Québec, l'écoquartier La Cité Verte.

Il s'agit d'un projet de reconversion du site de la Congrégation des Sœurs du Bon-Pasteur de Québec. Ce site de 9,3 hectares était voué, depuis 2005, à une planification dite sectorielle en fonction du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec (soit l'équivalent du plan d'urbanisme). La stratégie de développement municipale initialement envisagée était l'adoption d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) (Mercier, Roy et Berthold 2016). Toutefois, malgré les contestations soulevées par le projet de la Société immobilière SSQ, la Ville de Québec a pris la décision de soustraire celui-ci « de la procédure

régulière d'approbation référendaire prévue par la loi » et d'abandonner la mise en œuvre d'un règlement sur les PAE, « dont la conception commande une large consultation publique » (Mercier, Roy et Berthold 2016, 5-6). La Ville de Québec a plutôt décidé d'encadrer ce projet d'écoquartier par une modification réglementaire.

Entre 2010 et 2013, le règlement a été modifié à trois reprises en vue de permettre la réalisation du projet (Règlement R.C.A.1V.Q. 20, Règlement R.C.A.1V.Q. 90 et Règlement R.C.A.1V.Q. 153). Cette modification s'est faite en parallèle à deux modifications du PDAD (soit le plan d'urbanisme). En 2010, la Ville a modifié l'affectation du site, la faisant passer de « publique, institutionnelle et communautaire » à « résidentielle urbaine » (Règlement R.V.Q. 1640). En janvier 2011, la Ville a également modifié le PDAD afin de retirer l'assujettissement du secteur à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (Règlement R.V.Q. 1728).

Composantes générales de l'outil

Dans le Règlement de l'arrondissement de La Cité – Limoilou sur l'urbanisme (Règlement R.C.A.1V.Q. 4) adopté en 2010, le site de La Cité Verte est divisé en 6 zones. Pour certaines de ces zones, le règlement a prévu des usages spécifiques dont une « centrale de production d'énergie thermique », « une construction ou un équipement pour la récupération des eaux pluviales » et « une construction ou un équipement pour l'enlèvement des matières résiduelles ». Le règlement encadre également la protection du patrimoine. Il assure la protection des immeubles des Sœurs du Bon-Pasteur. Par exemple, la disposition particulière suivante est inscrite dans la grille de spécifications du lot 16019Mb : « Une partie d'un bâtiment principal qui existe le 12 mai 2008 et qui a été érigée après 1926, doit être conservée » (p. 1109).

Depuis 2010, trois autres modifications ont eu lieu. La première a porté sur les normes de stationnement (détaillée dans la section suivante). Ensuite, en 2012, le règlement a été modifié afin de retirer le nombre maximal de logements par bâtiment, de modifier les hauteurs minimales, d'établir un nombre minimal de logements à l'hectare et d'ajouter les usages souhaités au sein du projet La Cité verte, notamment les usages des groupes « lieu de rassemblement » et « établissement d'éducation et de formation ». Pour les zones majoritairement dédiées à la fonction résidentielle, le nombre minimal de logements à l'hectare a été fixé à 65 logements à l'hectare. Enfin, la troisième modification a permis de modifier les normes d'affichage.

Contributions possibles à l'action sur les changements climatiques

Note: Aucun des outils analysés n'est expressément défini comme un outil d'adaptation aux changements climatiques. Cette section a pour but de souligner les exigences qui pourraient toutefois appuyer l'action sur les changements climatiques.

Dans cette section, nous détaillons principalement les dispositions réglementaires sur la gestion des stationnements, de l'eau et des espaces verts. Nous détaillons aussi quelques pratiques mises en œuvre par le promoteur qui ont été encadrées par la réglementation d'urbanisme. Dès 2010, les normes de stationnement pour l'ensemble du secteur ont été modifiées pour celles du type « Urbain dense ». Le nombre minimal prescrit pour les habitations est dorénavant de 0,5 case par logement et lorsqu'il s'agit d'une habitation subventionnée ou d'une habitation avec services communautaires, le nombre minimal est réduit à 0,25 case par logement. En soi, la diminution des cases de stationnement contribue à la réduction des surfaces imperméables qui nuisent à la bonne gestion des eaux pluviales et qui contribuent aux îlots de chaleur.

En matière d'espace vert et de canopée, le règlement prévoit, pour les zones en question, des dispositions relatives à la protection des arbres sur le site et à la superficie boisée, en plus de déterminer un pourcentage minimal d'aire verte à conserver pour chaque zone. Ce pourcentage varie entre 20 % et 30%, selon la zone du site. Ces critères peuvent contribuer à réduire les îlots de chaleur et la vulnérabilité aux vagues de chaleur, en abaissant la température ambiante et soutenir des efforts d'adaptation, en aidant notamment à la préservation de la biodiversité (les écosystèmes vivant des stress additionnels avec les changements climatiques).

Plusieurs dispositions normatives inscrites au règlement se sont concrétisées dans le projet, comme l'installation d'un bassin de rétention pour les pluies centennaires. En plus de cette infrastructure, le promoteur a intégré différentes pratiques de gestion durable des eaux pluviales, comme des toitures végétales, des bassins de récupération souterrains (pour y canaliser les eaux de toiture) et des *bioswales*, des îlots de rétention qui concourent à éviter de surcharger les égouts pluviaux de la Ville (Voir vert 2012). Avec les changements climatiques, l'augmentation des précipitations et, plus particulièrement, des précipitations abondantes pourraient exacerber les défis entourant le ruissellement des eaux pluviales. Nous notons également l'ajout par le promoteur d'un système de chauffage urbain utilisant la biomasse, infrastructure qui soutient des efforts de mitigation des changements climatiques (réduction dans les émissions de GES) et d'expérimenter en matière d'énergies renouvelables.

Sources

Mercier, Guy, Francis Roy et Etienne Berthold. 2016. « Les écoquartiers de Québec ou la fortune d'une idée aussi engageante que malléable. » In Villes et quartiers durables : la place des habitants, sous la dir. de Pascal Tozzi. Des Paroles & des Actes. Bordeaux (France): Carrières sociales. <https://books.openedition.org/cse/142>.

Voir Vert. 2012. « Les bioswales de La Cité Verte. » Voir Vert. Voir vert - Le portail du bâtiment durable au Québec. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/innovation/les-bioswales-la-cite-verte>.