



LE GABRIEL – ATELIER D'ÉCHANGES

10 JUIN 2021

DÉMARCHE

Arrondissement des Rivières
Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Atelier participatif
10 juin 2021



Ajustements
au projet



Modification
au zonage

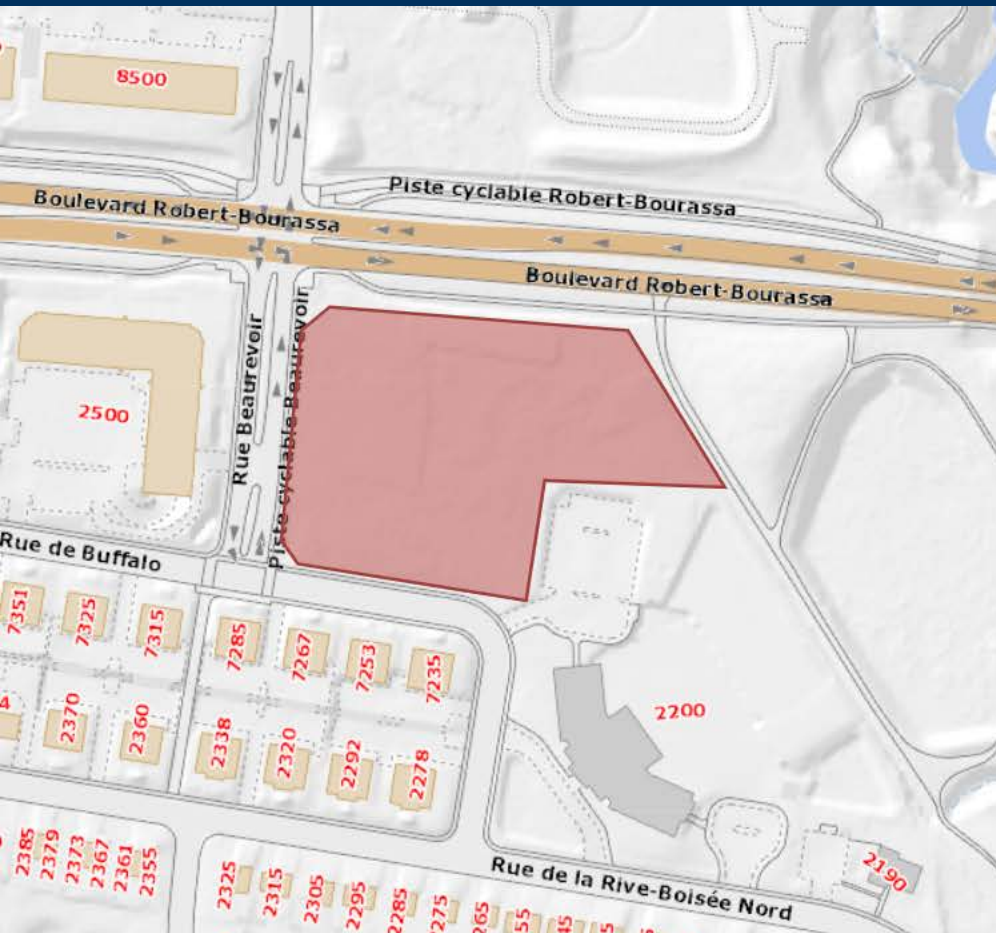
Modification au zonage = Consultation publique

Vous serez invités (citoyens du secteur) à participer

LOCALISATION DU PROJET

Arrondissement des Rivières
Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Utilisation actuelle du site : terrain vacant



GRILLE DE ZONAGE ACTUELLE

En vigueur le 2017-07-05

R.C.A.2V.Q. 196

21421Cb

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs							X		
C2	Vente au détail et services							X		
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant							X		
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
			par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation		750 m ²		2,2+			X		
P5	Établissement de santé sans hébergement		750 m ²		2,2+			X		
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :			Un bar est associé à un restaurant - article 221							
Usage spécifiquement autorisé :			Un centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés							
Usage spécifiquement exclu :			Un magasin d'alimentation d'une superficie de plancher minimale de 1 000 mètres carrés							
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES			12 m		9 m	16 m	2	4		
NORMES D'IMPLANTATION			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
			10 m	5 m			4,5 m		10 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES										

→ Zone à vocation commerciale



Rappel des composantes du projet du promoteur

- 245 logements dont 12 maisons de ville
- Hauteur variable entre 3 et 6 étages
- Cases de stationnement
 - Ratio visé d'un minimum de 1,75 cases/logement
 - 85-90% de cases souterraines

Perspectives volumétriques



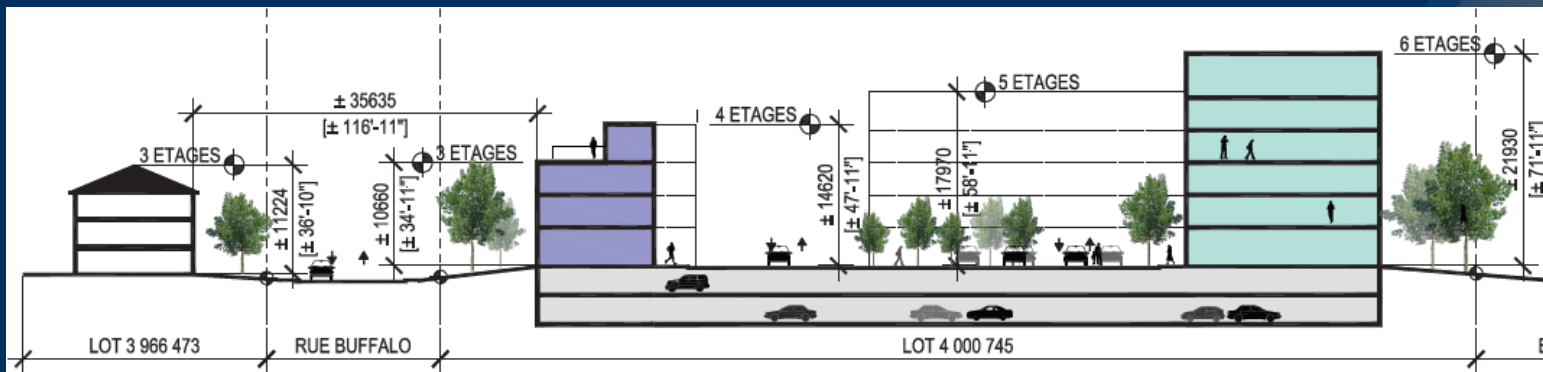
VILLE DE QUÉBEC *l'accent d'Amérique*



6

RÉPARTITION DES HAUTEURS

Hauteur des bâtiments



ARBRES / SUPERFICIE VERTE

- Le site est dépourvu d'arbres

Dans le cadre du projet :

- Maximiser les espaces verts
- Contribuer à l'indice de canopée par la plantation d'arbres

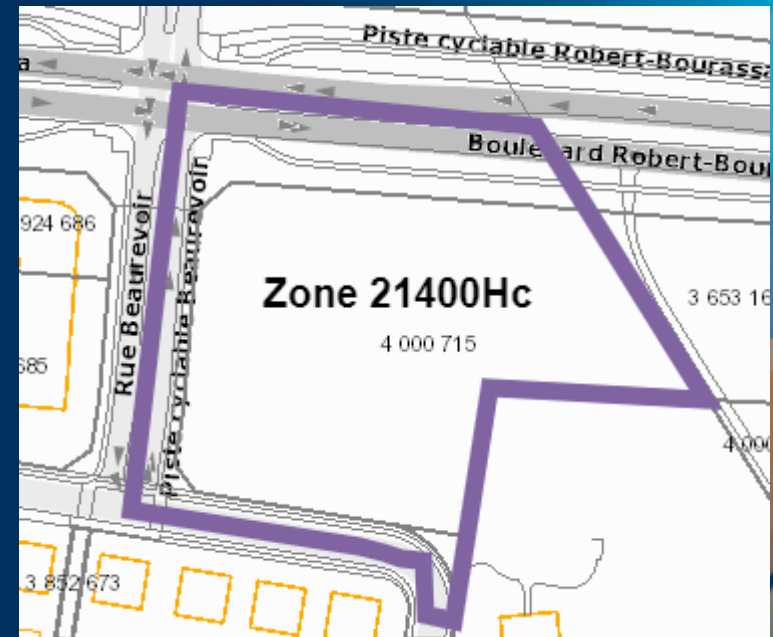


Modifications qui seraient requises par le projet

- Autoriser l'usage *Habitation*
- Augmenter la hauteur maximale à 6 étages (22 m) sur le boul. Robert-Bourassa
 - 4 étages et 16 m présentement

Ajouts proposés

- Interdire le stationnement en façade
- Obliger un pourcentage de stationnement en souterrain
- Ratio minimal de cases de stationnement



PROCHAINES ÉTAPES

- Ajustements du projet en fonction des commentaires reçus
- Préparation des documents + règlement de modification
- Consultation publique + Demande d'opinion au conseil de quartier

Les citoyens du secteur auront l'occasion de se prononcer à nouveau lors de la consultation publique

Impacts sur le stationnement

En raison du nombre élevé d'espaces de stationnement prévu au projet de développement ainsi que l'usage résidentiel proposé, les impacts sur le stationnement devraient être faibles.

- Le taux de motorisation moyen des ménages de l'agglomération de Québec est estimé à 1,26 véhicule / ménage
- Le nombre d'espaces minimal prévu au projet est 1,75 espace / ménage.

Recommandation pour le stationnement

Il est important d'assurer la disponibilité des espaces de stationnement pour les besoins des nouveaux résidents et leurs visiteurs afin de limiter au minimum l'utilisation des espaces sur rue.

Impacts sur la circulation

Tout projet de développement situé à cet emplacement aura un impact important sur la circulation au niveau de l'intersection Robert-Bourassa / Beaurevoir / de la Comtoise.

Toutefois, un projet de développement résidentiel devrait avoir un impact moindre qu'un projet commercial.

Recommandations pour la circulation*

Afin de préserver les conditions actuelles de circulation, les mesures suivantes pourraient être implantées:

- Aménager une deuxième voie de virage à gauche à l'approche sud de l'intersection Robert-Bourassa / Beaurevoir / de la Comtoise;
- Revoir le phasage des feux de circulation à l'intersection Robert-Bourassa / Beaurevoir / de la Comtoise;
- Ajouter des feux de circulation à l'intersection Rue de Buffalo / Rue Beaurevoir et synchronisation avec les feux de Robert-Bourassa;
- Interdire le stationnement du côté ouest de la rue Beaurevoir (9 espaces);
- Interdire le stationnement, aux heures de pointe, du côté nord de la rue de Buffalo entre Beaurevoir et l'académie St-Louis (10 espaces)

*Note: Certaines de ces mesures devront faire l'objet d'une analyse détaillée avant de confirmer leur mise en place.