



Projet résidentiel « Le GaYa » Rue Bearevoir

Consultation publique / Demande d'opinion CQ

18 janvier 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



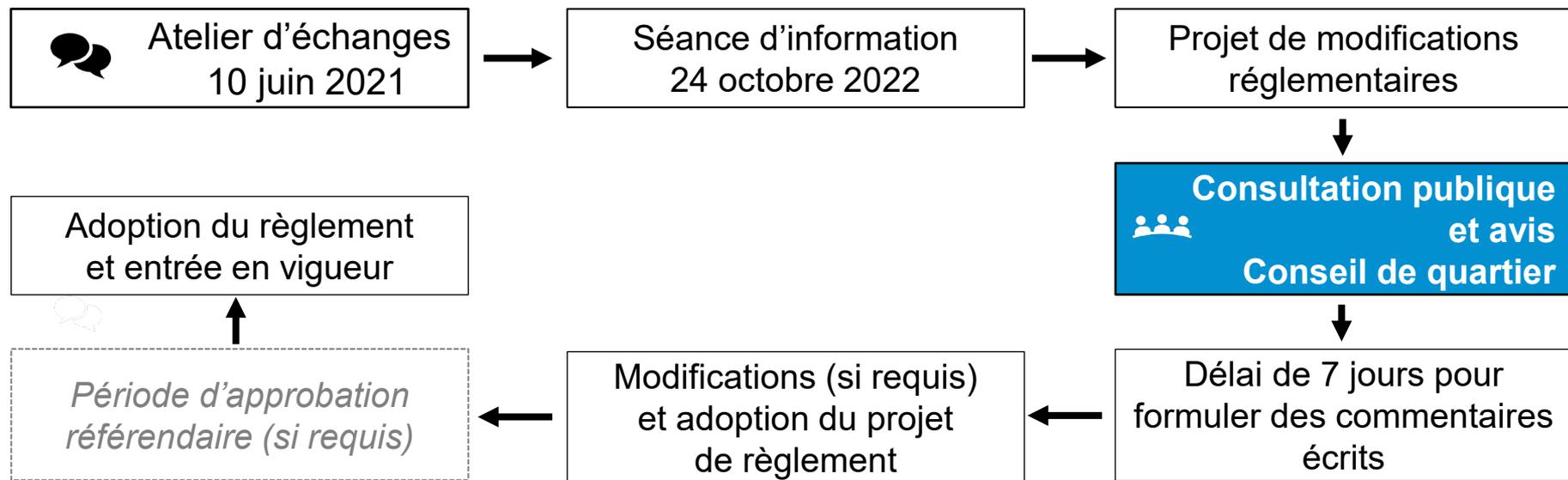
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation



Projet : localisation et historique

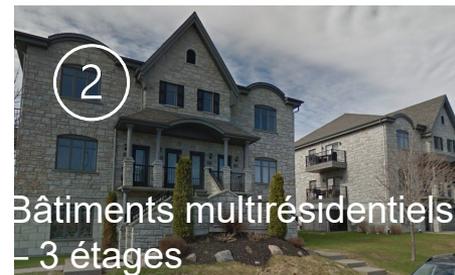
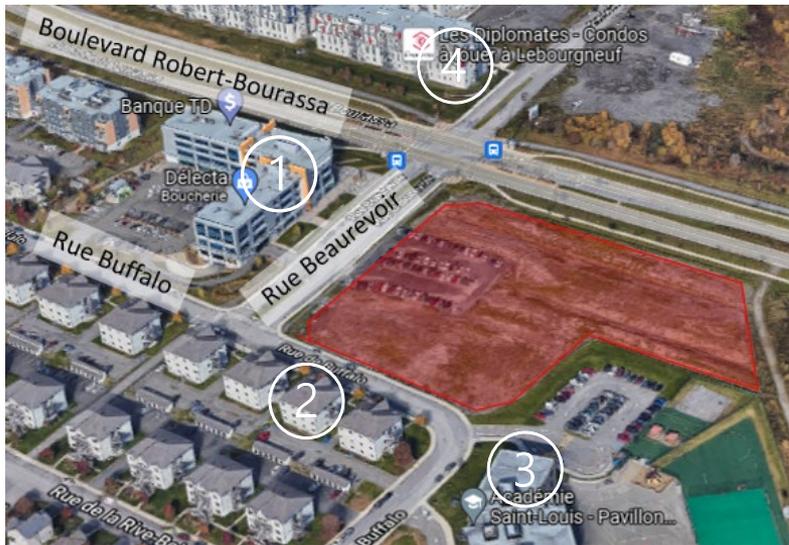
Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Terrain localisé à l'intersection Robert-Bourassa / Bearevoir



Contexte d'insertion

Cadre bâti environnant



Présentation du projet

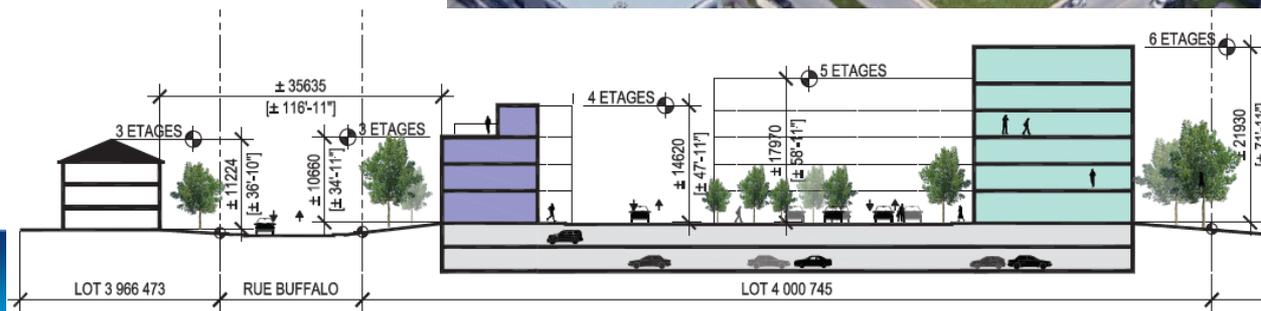
Construction d'un projet résidentiel de 245 unités

- 12 maisons de Ville.
- 233 unités locatives.
- 245 unités au total.
- Hauteur de trois à six étages.
- 1,7 case de stationnement par logement.



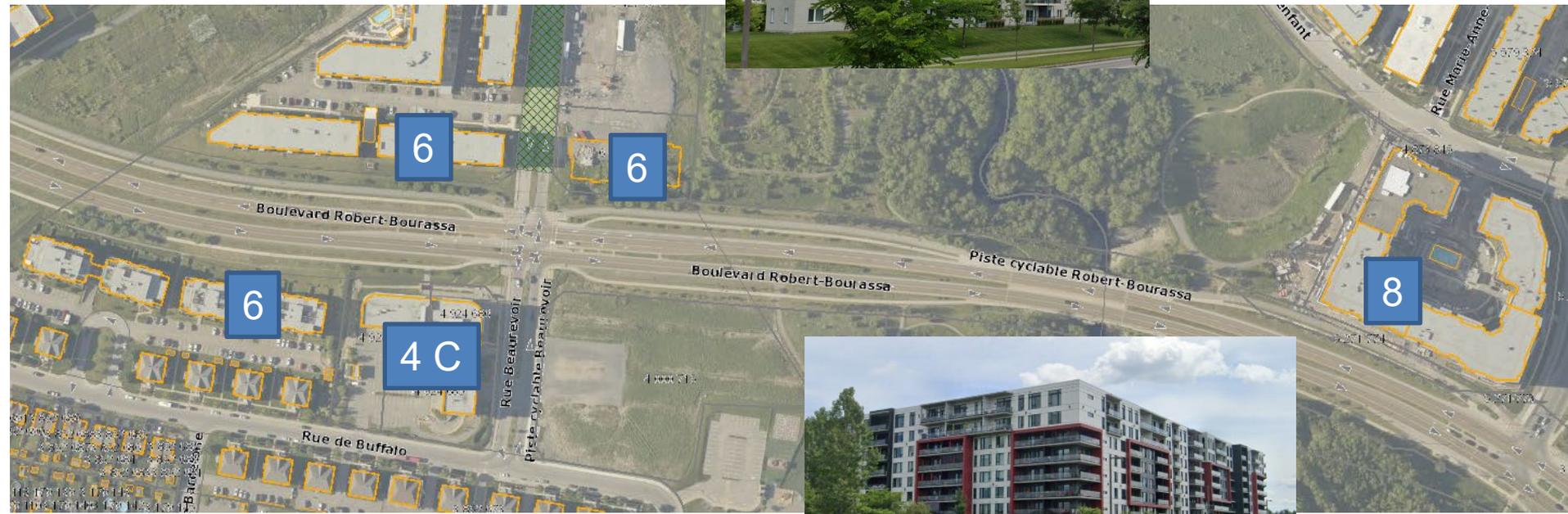
Présentation du projet

Hauteur en étages



Présentation du projet

Hauteur en étages – boul. Robert-Bourassa



Présentation du projet

Hauteur maximale (zonage)

- Actuel : 4 étages / 16 mètres.
- Proposé : 6 étages / 22,3 mètres.



Exemples : bâtiments de 6 étages –
boulevard Robert-Bourassa

Présentation du projet

Hauteur



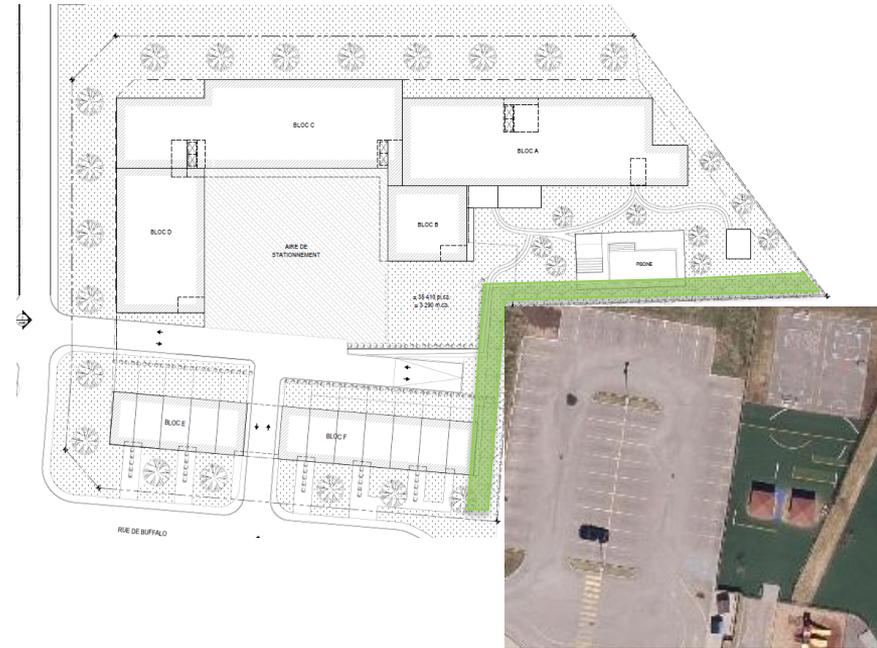
10,6 m - Buffalo

22,3 m - Robert-
Bourassa

Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

- L'atelier participatif s'est tenu le 10 juin 2021 en mode virtuel.
- Ajustements apportés au projet :
 - Ajout d'arbres et d'une clôture près de l'école afin d'assurer l'intimité de part et d'autre.



Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Ajustements apportés autour du projet :

- Une démarche parallèle est en place pour améliorer la circulation dans le secteur.
- Une réunion spéciale relative à la question du stationnement sur la rue de Buffalo a été tenue fin novembre.

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur le lot numéro 4 000 715, R.C.A.2V.Q. 333.

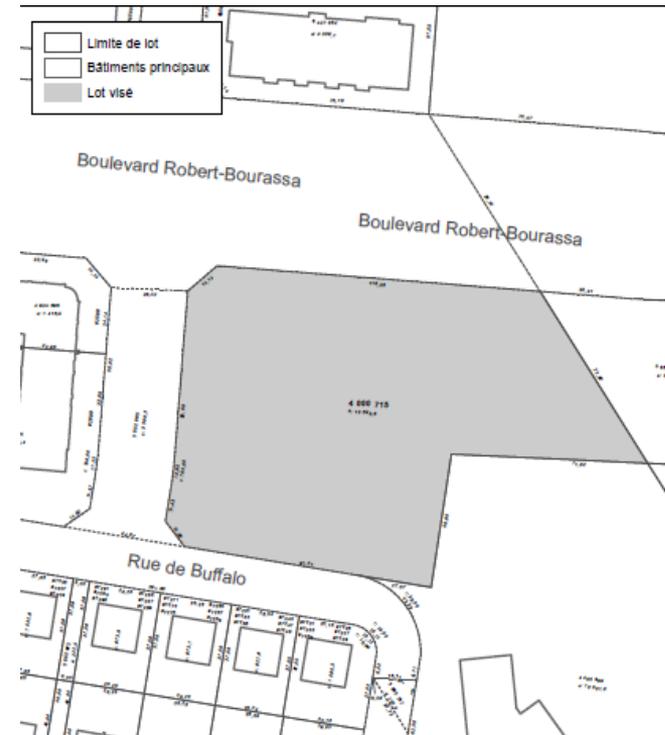
Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur le lot numéro 4 000 715, R.C.A.2V.Q. 334.

- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Modifications réglementaires

Plan de construction

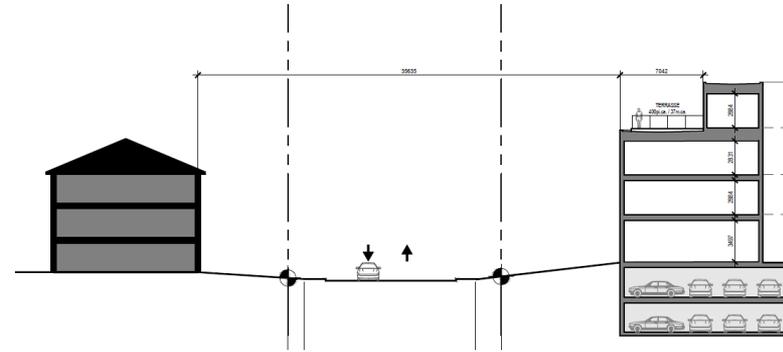
- Un règlement comprend les critères à respecter, l'autre comprend un plan du projet.
- Applicable uniquement sur le lot du projet.
- Le projet doit être réalisé tel quel.
- Délai maximal de 5 ans pour débiter la construction.



Modifications réglementaires

Règlement sur les critères

- Usage résidentiel autorisé.
- Hauteur max. de six étages sur le boulevard Robert-Bourassa.
- Hauteur max. de trois étages sur la rue de Buffalo.
- Retrait de 7 mètres entre surhauteur d'un étage et la rue de Buffalo.
- Stationnement en façade interdit.
- Stationnement souterrain privilégié.



Modifications réglementaires

Règlement sur le plan de construction

- Usage résidentiel H1 Logement autorisé.
- 245 logements max., dont 12 maisons de ville.
- 1,7 case de stationnement par logement.
- Aire verte supérieure ou égale à 20 % de la superficie du lot.
- Hauteur max. de six étages sur le boulevard Robert-Bourassa.
- Hauteur max. de trois étages sur la rue de Buffalo.
- 85 % des cases de stationnement en souterrain.

Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C20 Restaurant• P3 Établissement d'éducation et formation• P5 Établissement de santé sans hébergement	<ul style="list-style-type: none">• Statu quo <p>Ajouts</p> <ul style="list-style-type: none">• H1 Logement (plan de construction)

Modifications réglementaires



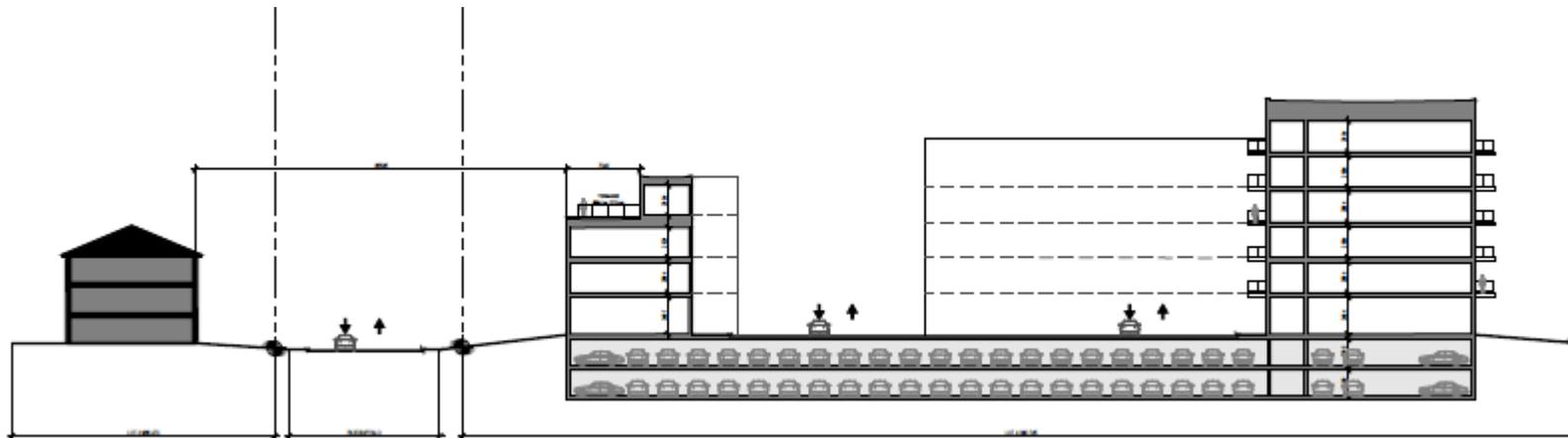
Hauteur

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Maximum = 16 mètres et 4 étages

Normes proposées
(projet de règlement)

Maximum = 22,3 mètres et 6 étages



Modifications réglementaires



Stationnement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
1,2 case par logement	1,7 case par logement

Volet mobilité – Analyse des impacts et mesures d'atténuation

Analyse des impacts et mesures d'atténuation

Dans le cadre du projet Le Gabriel, la Ville de Québec a réalisé une **étude de circulation** afin de mieux connaître et d'atténuer les impacts sur les déplacements afin de :

- Permettre de bien anticiper la situation future et prévoir les mesures à mettre en place pour conserver les conditions de circulation actuelles
- Intégrer et répondre aux préoccupations citoyennes liées au développement du projet Le Gabriel en matière de transport

Analyse des impacts et mesures d'atténuation

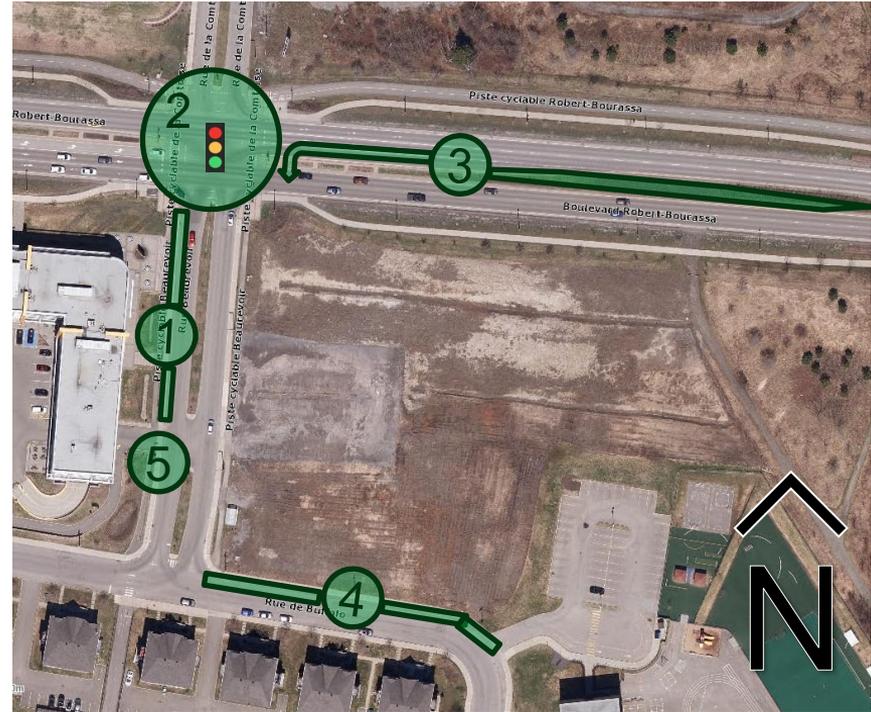
Les mesures de atténuation proposées se déclinent en 2 horizons :

- **Court terme** : À déployer avant ou pendant les travaux liés au projet
Le Gabriel
- **Moyen / long terme** : À déployer à la suite de la construction du projet
Le Gabriel, en fonction des besoins et des futures observations sur
le terrain

Analyse des impacts et mesures d'atténuation

Mesures d'atténuation à court terme

1. Retirer le stationnement sur le côté ouest de la rue Beaufort pour améliorer la fluidité et pour sécuriser les déplacements
2. Optimiser la programmation des feux de circulation à l'intersection Robert-Bourassa / Beaufort pour augmenter la capacité des approches touchées. Augmentation du temps de la phase piétonne.
3. Prolonger la baie de virage à gauche à l'approche est de l'intersection Beaufort / Robert-Bourassa
4. Interdire le stationnement sur le côté nord de la rue de Buffalo entre la rue Beaufort et l'accès de l'Académie St-Louis pour améliorer les manœuvres en sortie du GaYa
5. Interdire le virage à gauche au niveau de l'accès du GaYa sur Beaufort, aux périodes de pointe AM et PM



Analyse des impacts et mesures d'atténuation

Mesures d'atténuation à **court terme** (suite)

6. Assurer la disponibilité des espaces de stationnement pour les besoins des nouveaux résidants et leurs visiteurs afin de limiter au minimum l'utilisation des espaces sur rue
7. Maintenir le confort et la sécurité des écoliers lors de la période de travaux en intégrant des clauses au contrat encadrant le développement, comme la présence d'un signaleur à l'intersection des rues Beaurevoir / de Buffalo
8. Finaliser les observations sur le terrain et les analyses pour assurer le maintien des conditions de stationnement dans le secteur
 - Atelier d'échanges organisé le 30 novembre 2022 :
 - Interdiction de jour, du lundi au vendredi, en alternance
 - Temps limité de jour, du lundi au vendredi, sur un côté de la rue
 - Création de zones de stationnement avec temps limité de 10 min.
 - Période d'interdiction de 30 min. en AM et PM, sur un côté de la rue
 - Statu quo

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Ajout de l'usage H1 Logement 245 unités.
- Arrimage de la hauteur avec le bâti sur Robert-Bourassa.
- Exigence d'un ratio min. de 1,7 case de stationnement par logement.
- Augmentation des arbres sur le site.

Prochaines étapes

Étape	Date (2022)
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	Février – Mars 2023
Entrée en vigueur du règlement	Avril 2023

Merci!