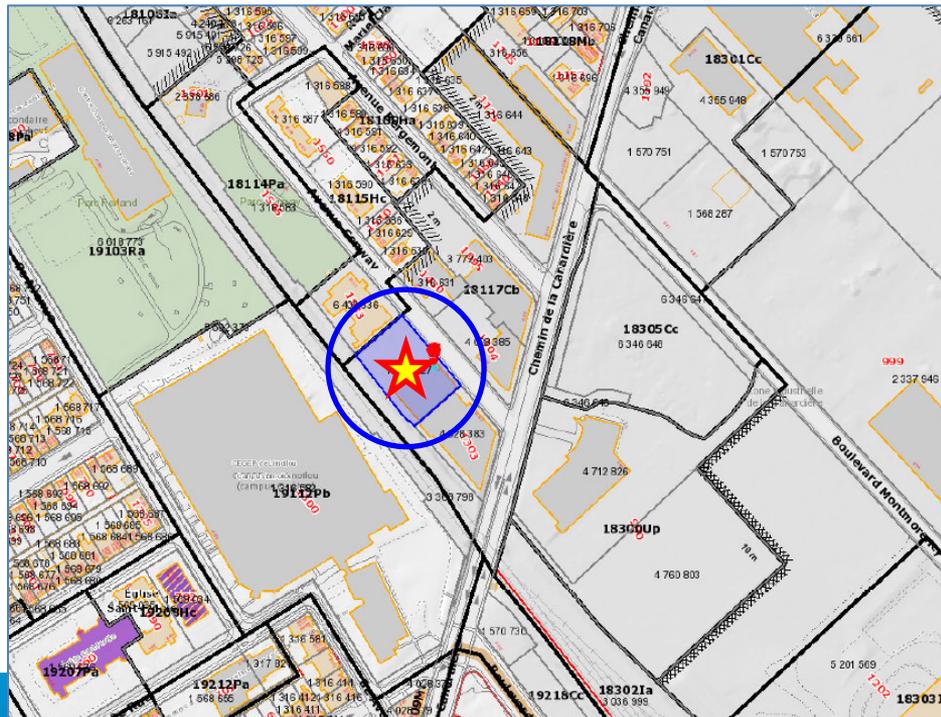




Arrondissement La Cité-Limoilou – quartier de Maizerets Opinion et assemblée publique de consultation LAU

5 mai 2025



Projet résidentiel pour le lot 1 316 627 – 1307 ave Conway

Zones touchées : 18115Hc et 18117Cb

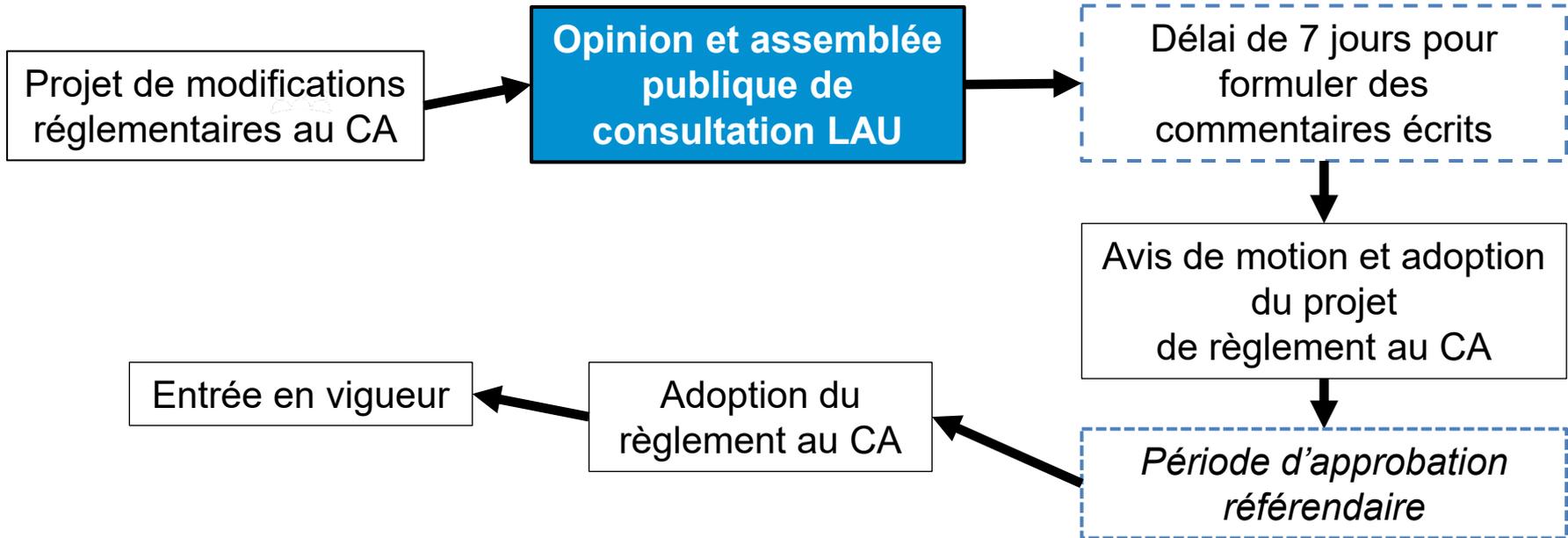
Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Réglementation d'urbanisme

Activités concernant les modifications réglementaires



Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme Activité concernant les modifications réglementaires

- Contexte de planification urbaine
- Localisation et caractéristiques du projet
- Présentation des modifications réglementaires
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires des citoyens
- Opinion du conseil de quartier de Maizerets

Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités
pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040



Accélérer la construction de
logements pour tous les types de ménage

Créer des milieux de vie inclusifs

**Taux d'inoccupation actuel pour la
Basse-Ville : 0,2% (déc. 2024)**

Contexte de planification urbaine

Impact du projet sur la situation du logement

- Répond au besoin élevé en logement, notamment en Basse-Ville.
- Densité cohérente avec la densité existante et proposée dans la Vision des quartiers de la Canardière réalisée en amont.
 - En collaboration étroite avec la population, les organismes du milieu et les acteurs locaux.
- Offre de logements en lien avec la grande demande actuelle :
 - Uniquement des logements locatifs, dont 25% des logements comptent au moins 2 chambres (dont certains avec espace de bureau);
 - Répond ainsi à diverses clientèles (jeunes, télétravail, familles, aînés).

Contexte de planification urbaine

• Vision d'aménagement pour le secteur de la Canardière

Planification

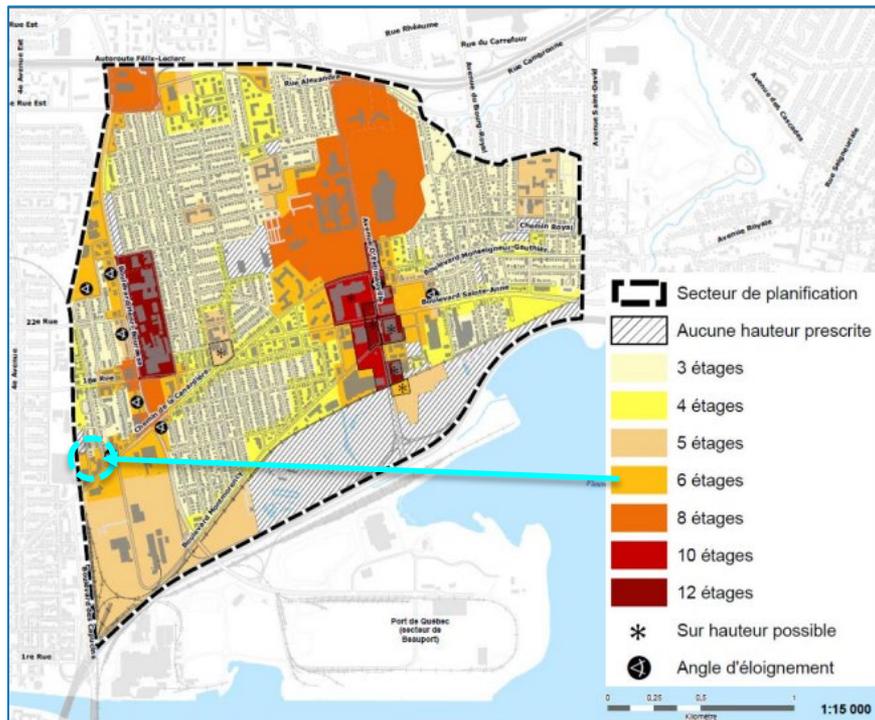
Site visé :

- Fait partie des sites de requalification ou de redéveloppement afin d'élargir l'offre résidentielle.
- Fait partie des terrains à potentiel d'aménagement et de redéveloppement – figure 36.
- Fait partie d'un secteur de planification « mixte » (commerce, résidentiel) – figure 37.
- Fait partie d'une « zone d'intensité intermédiaire ou modérée » – figure 41.

Mise en œuvre

Site visé :

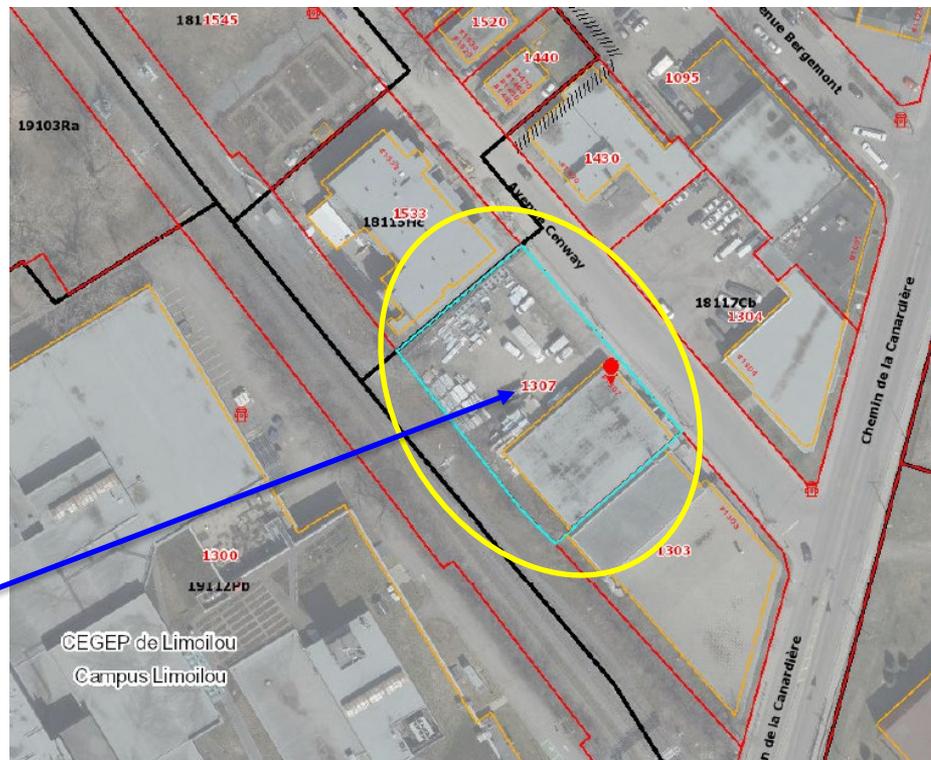
- Vocation mixte (résidentielle, commerciale) – figure 62.
- Hauteur pouvant aller jusqu'à 6 étages – figure 63.



Localisation et caractéristiques du projet

Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou.
- District de Maizerets-Lairets.
- Quartier de Maizerets.
- Zones 18115Hc et 18117Cb.
- Terrain localisé du côté ouest de l'avenue Conway, à l'est de la voie ferrée et au nord du chemin de la Canardière.



Présentation du projet

- Démolition du bâtiment commercial.
- Bâtiment de 4 et 6 étages, avec un retrait en façade proposant environ 110 logements (de studios à 5½).
- Clientèle ciblée : étudiants du Cégep adjacent, autres clientèles.
- 55 cases de stationnement souterraines - Aucun minimum requis pour les logements (*Urbain dense – R.V.Q. 3303*).
- L'usage *H1 Logement* est autorisé dans la zone 18115Hc, mais non dans la zone 18117Cb.



Présentation du projet

Élévation contextuelle

La Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière propose un gabarit de 6 étages dans ce secteur (Vision-figure 63)



Modifications réglementaires

Analyse réglementaire

Principaux enjeux/éléments considérés

- Les grands besoins en logements: pour différents types de ménages
 - Taux d'inoccupation à 0,2% en Basse-Ville; équilibre atteint lorsqu'un taux de 3,0 %.
 - Contribue à la Mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation (80 000 log. d'ici 2040).
- Impacts sur le voisinage : vocation mixte du secteur (habitation, commercial)
 - Face à des bâtiments commerciaux, voisin d'un bâtiment résidentiel récent.
 - Secteur en requalification, projet ponctuel en attendant le PPU de la Canardière en 2026.
 - Nouvelle clientèle pour les commerces de proximité existants du quartier.
- Stationnement sur rue : peu d'impact
 - 55 cases de stationnement souterraines prévues (depuis le 18 juin 2024, il n'y a plus de nombre minimal de cases exigé en bordure des axes Métrobus – R.V.Q. 3303).
 - Présence de circuits Régulier, Express, Métrobus, et du tracé prévu pour le tramway.

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou relativement aux zones 18115Hc et 18117Cb, R.C.A.1V.Q. 547

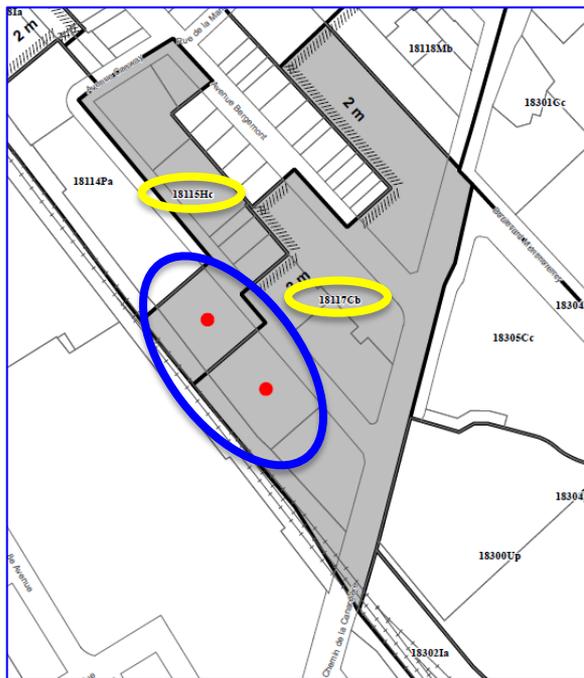
- **Modification au plan de zonage: création d'une nouvelle zone.**
 - Création de la nouvelle zone 18124Hc à même une partie des zones 18115Hc et 18117Cb + création d'une nouvelle grille de spécifications pour cette zone.
 - Zone 18115Hc : zone résidentielle avec usages ind.- comm. spécifiques.
 - Zone 18117Cb : vocation commerciale, publique et industrielle.
 - La nouvelle zone 18124Hc ne comprend que deux lots (projet ponctuel en attendant le PPU, répond à la Vision de l'habitation).

Règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

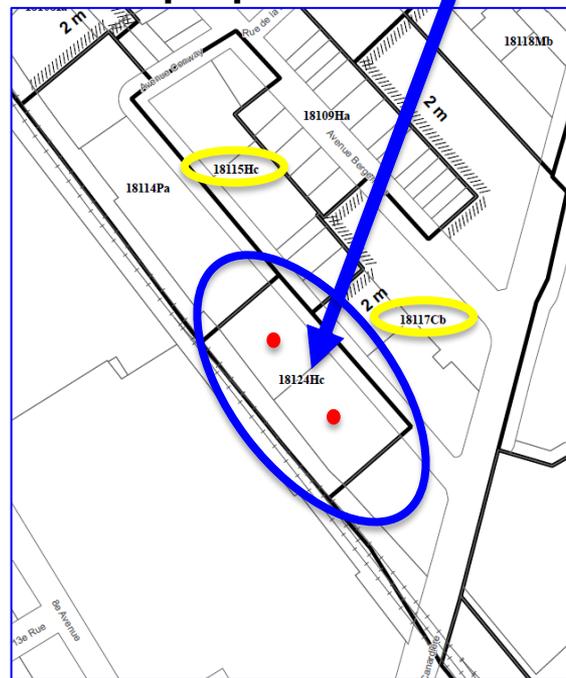
Modifications réglementaires

Création d'une nouvelle zone 18124Hc à même une partie des zones actuelles 18115Hc et 18117Cb

Zones actuelles



Zone proposée 18124Hc



Modifications réglementaires



18115Hc et 18117Cb (actuelles)

Normes actuelles (18115Hc)	Normes actuelles (18117Cb)*
<u>Groupes d'usages autorisés</u> : H1, P3, R1 <u>Usages spécifiques</u> : C1, I1 et I2	<u>Groupes d'usages autorisés</u> : C1, C2, C3, C20, P1, P2, P3, I1, I2, R1 <u>Usages spécifiques</u> : Studio de cinéma; Atelier d'artiste
<u>Normes de gabarit</u> : <ul style="list-style-type: none">• Hauteur minimale : 6 m• Hauteur maximale : 13 m = 4 étages	<u>Normes de gabarit</u> : <ul style="list-style-type: none">• Hauteur minimale : 8 m• Hauteur maximale : 13 m = 4 étages
<u>Normes d'implantation générales</u> : <ul style="list-style-type: none">• Marge avant : 4,5 m• Marge latérale : 1,5 m ; combinée : 4,5 m• Marge arrière : 3,5 m	<u>Normes d'implantation générales</u> : <ul style="list-style-type: none">• Marge avant : 2,8 m• Marge latérale : 0 m ; combinée : –• Marge arrière : 0 m
<u>Pourcentage d'occupation au sol minimal</u> = 20 %	<u>Pourcentage d'occupation au sol minimal</u> = 35 %
<u>Aire verte minimale</u> : 20 %	<u>Aire verte minimale</u> : 10 %

Modifications proposées



18124Hc proposée

Normes proposées

(projet de modification R.C.A. 1V.Q. 547)

Groupe d'usages principaux autorisé :

H1 Logement

Nombre de logements :

Aucun minimum ou maximum par bâtiment isolé

Normes de gabarit :

- Hauteur minimale : —
- Hauteur maximale : 6 étages

Normes d'implantation générales :

- Marge avant : 4,5 m
- Marge latérale : 3 m ; combinée : 11 m
- Marge arrière : 3,5 m

Aire verte minimale : 20 %

Stationnement : aucune case par logement – Urbain dense

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- **La création de la zone exclusivement résidentielle de haute densité 18124Hc**
 - Autorisation uniquement du groupe d'usages *H1 Logement*, dans le but de remplacer le bâtiment commercial actuel en bâtiment offrant des logements locatifs.
 - La proximité du site avec le Cégep de Limoilou permet une offre de logement intéressante pour les étudiants.
 - Vocation et gabarit en lien avec la Vision des quartiers de la Canardière (PPU en 2026).
 - Cases de stationnement et espaces pour vélos en souterrain.
 - Espace de détente et de socialisation en cour arrière, plantation d'arbres et mesures de mitigation avec le corridor ferroviaire.

La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) conserve sa responsabilité sur l'implantation et l'architecture du bâtiment.

Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2025)
Assemblée publique de consultation (LAU) Opinion du conseil de quartier	5 mai
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	6 au 12 mai
Avis de motion et adoption du projet de règlement au CA	26 mai
Période de dépôt de requête	27 mai – 3 juin
Adoption du règlement au CA, avec modifications (si requis)	9 juin
Entrée en vigueur du règlement	Mi-juin

Merci !!