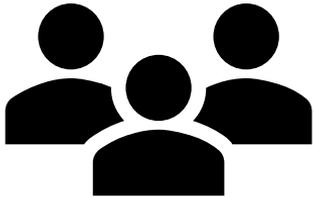




**Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières
sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc
Rue de la Griotte**

Consultation publique et avis au conseil de quartier
20 mars 2024

Objectif de la rencontre



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **1,6 % (Les Rivières)**



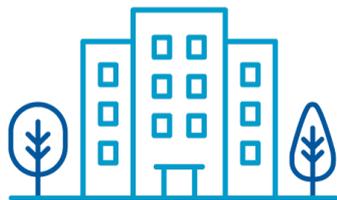
Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

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 ménages

Créer des milieux de vie inclusifs

Impact du projet sur la situation du logement

- Répond aux **besoins élevés en logements**
- Contribue à **lutter contre la crise du logement**
- Propose une **densification cohérente** avec le milieu
- **Offre diversifiée de logements** avec l'ajout de logements destinés aux familles

Projet : localisation et historique

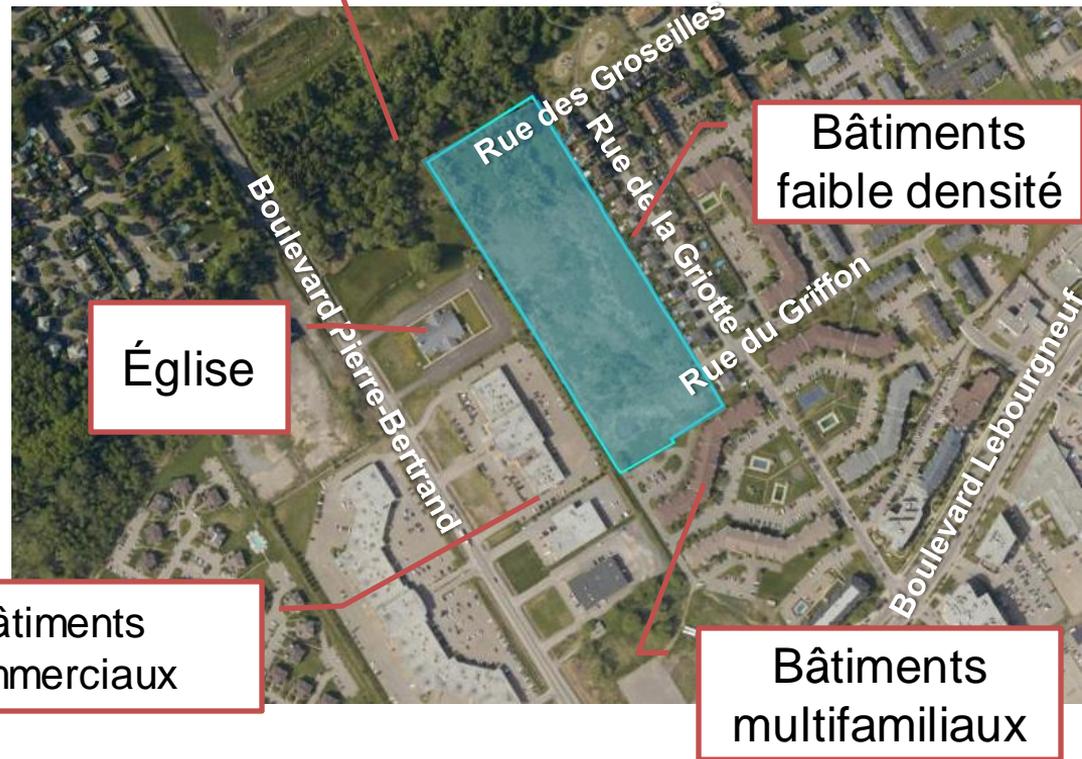
Localisation

- Arrondissement Les Rivières
- Quartier de Neufchâtel Est - Lebourgneuf
- Terrain localisé entre la rue de la Griotte et le boulevard Pierre-Bertrand

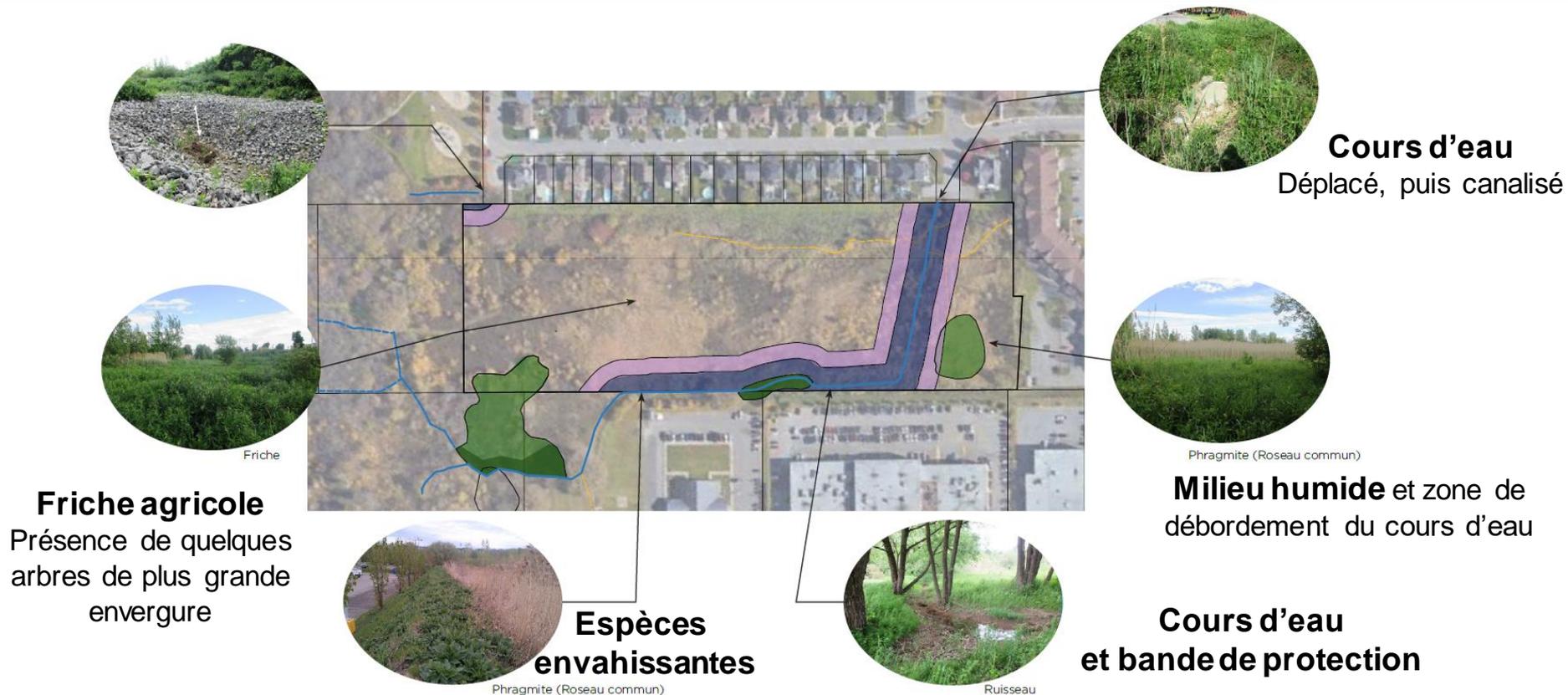


Localisation

- Terrain vacant actuellement (ancienne friche agricole)
- Parc de l'Escarpement
- Édifices commerciaux à proximité
- Artères principales à proximité : Boulevards Pierre-Bertrand et Lebourgneuf

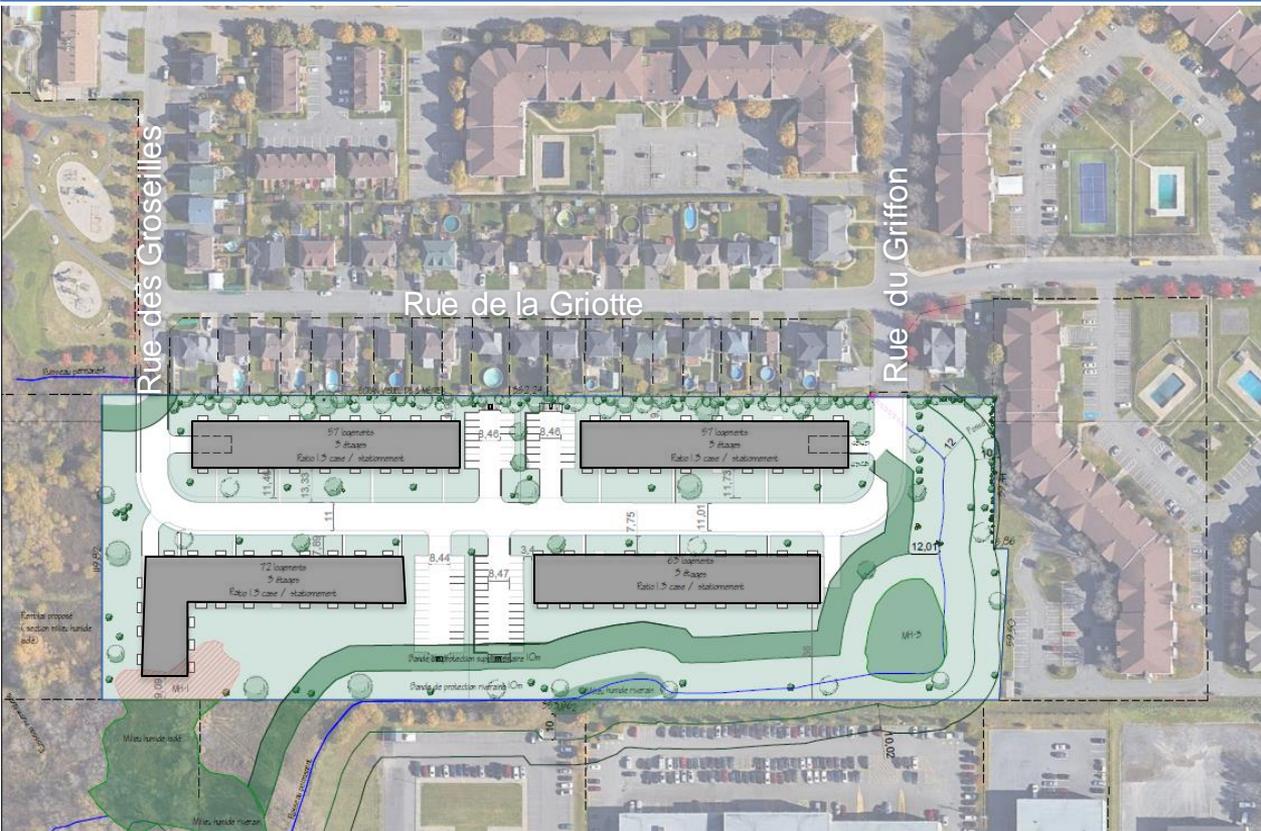


Caractéristiques naturelles du terrain



Règlementation en vigueur

Projet conforme à la réglementation en vigueur



Normes en vigueur

H1 logement	12 et plus
Nombre d'étages	2 à 3 étages
Hauteur maximum	7,5 à 10 mètres
Marges : avant latérale arrière	7,5 mètres 6 mètres 9 mètres
Stationnement	50 % souterrain

Rétroaction

Historique du projet

- **Atelier d'échanges** : 27 avril 2023
- **Ajustements au projet** : été et automne 2023
- **Dépôt d'une pétition** au conseil d'arrondissement le 26 septembre 2023
- Présentation de la **2^e version du projet** et des modifications réglementaires : 20 mars 2024

Résumé de l'atelier d'échange

Atelier d'échanges du 27 avril 2023 : 554 logements



Résumé de l'atelier d'échange

- L'**atelier participatif** s'est tenu le 27 avril 2023 :
 - 73 participants
- **Principaux thèmes** soulevés :
 - Surhauteur des bâtiments trop élevée
 - Hauteur des bâtiments adjacents à la nouvelle rue trop élevée
 - Circulation des véhicules et disponibilité des stationnements dans la rue
 - Quiétude actuelle du secteur
 - Inquiétudes de nature écologique

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange

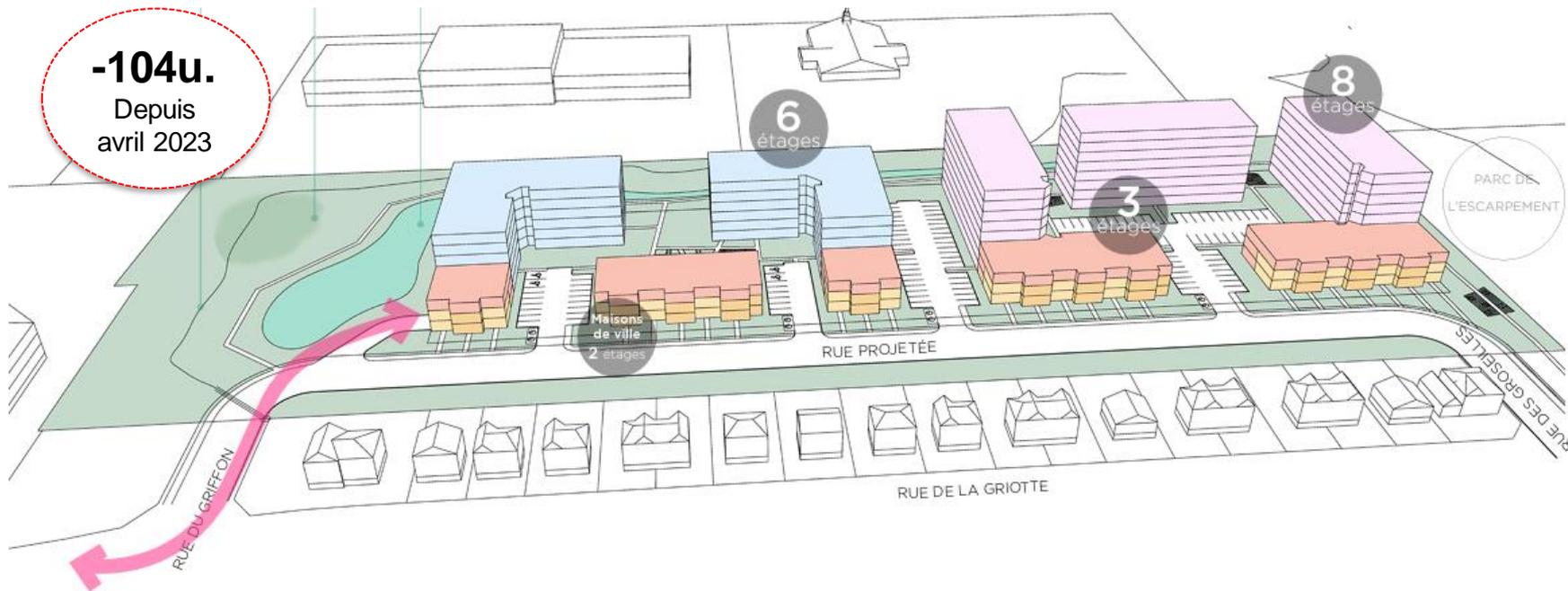
Ajustements apportés au projet :

- La hauteur des immeubles sera de **six à huit étages**, plutôt que huit à dix étages comme il avait été proposé lors de l'atelier.
- En front de la future rue, la hauteur des bâtiments sera **limitée à trois étages** sur une **profondeur de 15 mètres**.
- L'**entrée du stationnement souterrain** sera située dans la partie sud du projet limitant le transit via la rue de la Griotte (partie nord).
- **80 %** des cases de stationnement devront être aménagées **en souterrain**.

Présentation du projet

Construction d'un projet résidentiel de 450 unités

Logements multifamiliaux de 3 à 8 étages



Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21617Ra et 21624Hc, R.C.A.2V.Q. 376

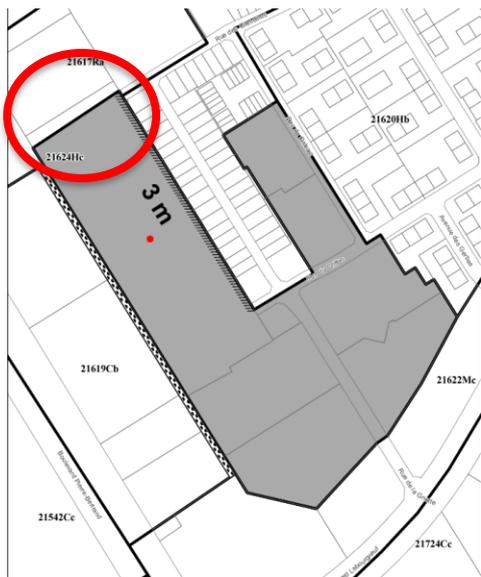
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

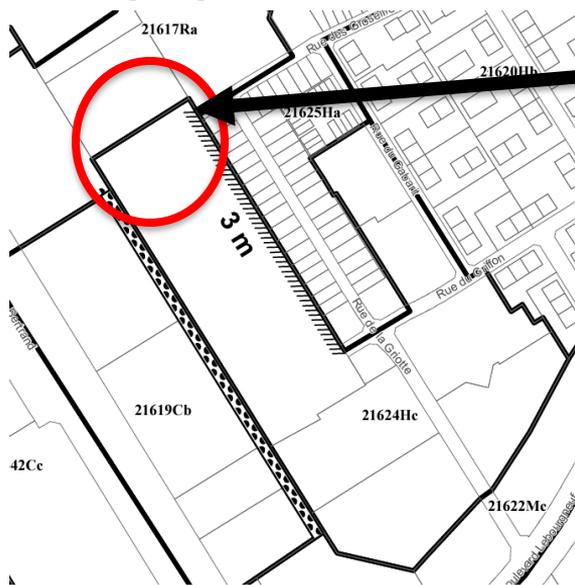
Agrandissement de la zone 21624Hc

La zone 21624Hc est agrandie à même une partie de la zone 21617Ra, afin d'y inclure l'entièreté du lot numéro 6 394 733 du cadastre du Québec.

Zone existante 21624Hc

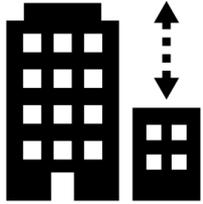


Zone proposée 21624Hc



Nouvelle
limite de
zone
proposée

Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles (Règlement en vigueur)	Normes proposées (Projet de règlement)
Maximum = 10 m et 3 étages	Conserver : 10 mètres maximum Retirer : 3 étages maximum

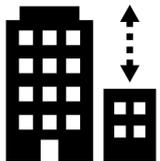
Modifications réglementaires



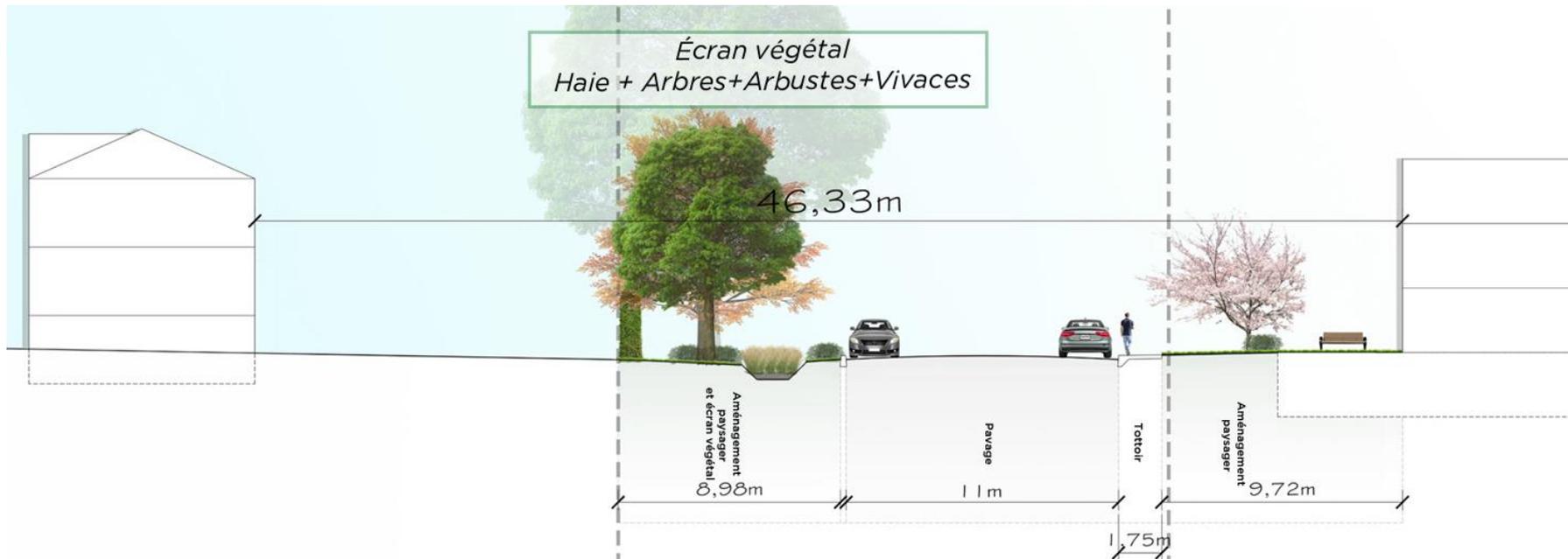
Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Dispositions particulières	Une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1230 m ² peut atteindre 6 étages.
	Une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 900 m ² peut atteindre 8 étages.
	La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder 5 000 mètres carrés dans l'ensemble de la zone.
	Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 3 ^e étage, un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement d'un mur attenant à une rue publique est requis.
	Toute partie d'un bâtiment de 8 étages doit respecter un dégagement minimal de 15 mètres par rapport à une autre partie de ce bâtiment d'une telle hauteur.

Modifications réglementaires



Hauteur

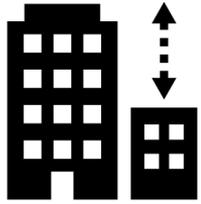


Modifications réglementaires

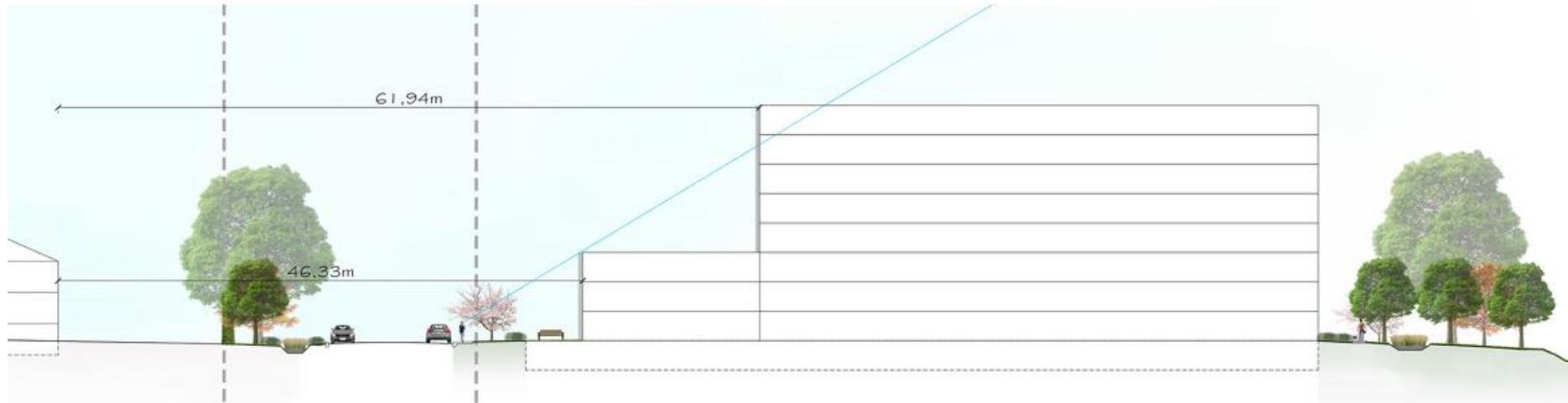


Rue des Groseilles

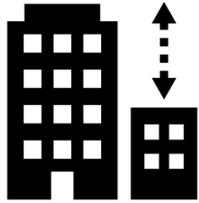
Modifications réglementaires



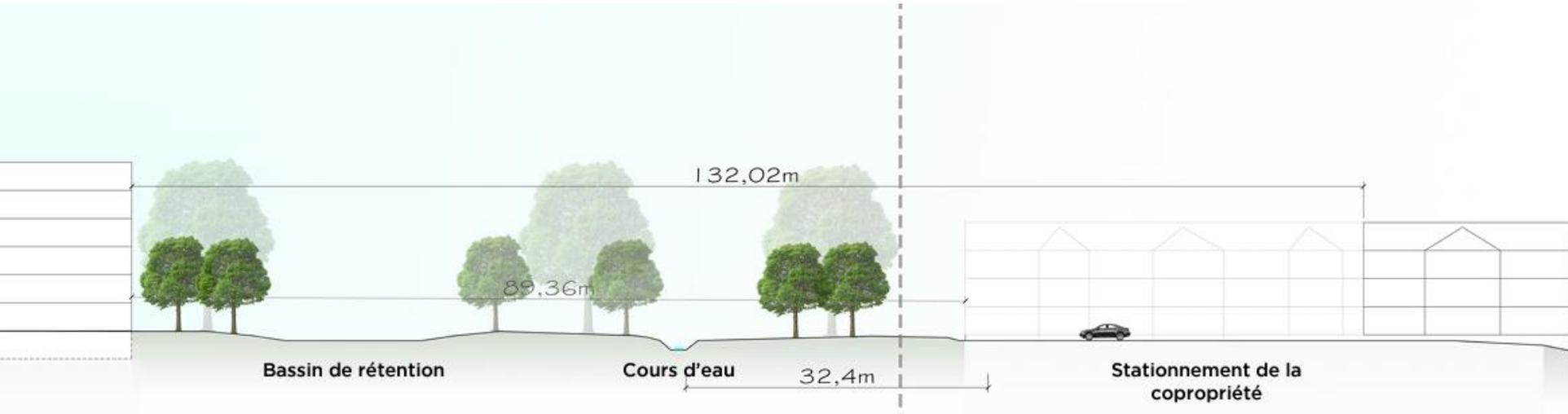
Hauteur



Modifications réglementaires



Hauteur

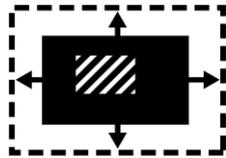


Modifications réglementaires



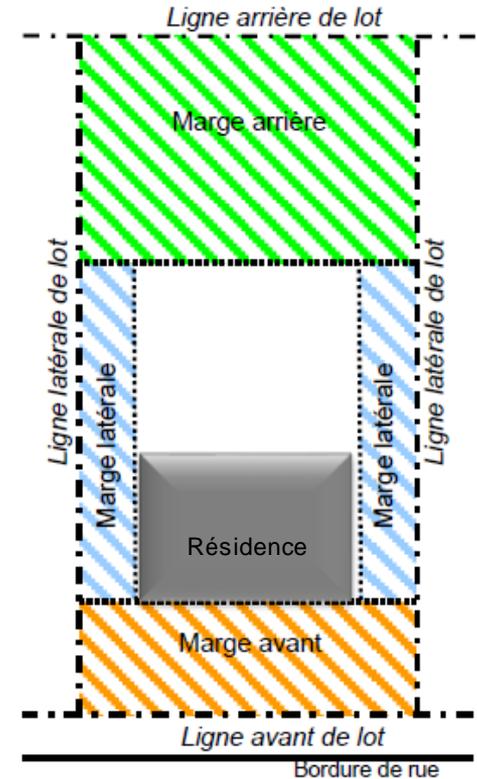
Rue du Griffon

Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles (Règlement en vigueur)	Normes proposées (Projet de règlement)
Marge avant = 7,5 mètres minimum	Diminution marge avant = 6 mètres



Modifications réglementaires



Stationnement

Normes actuelles (Règlement en vigueur)

Le stationnement doit être couvert à au moins 50 %.
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 50 %.

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50 %.

N/A

Normes proposées (Projet de règlement)

Retiré

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 80 %.

Une aire de stationnement ou une allée d'accès est autorisée devant la façade principale d'un bâtiment principal, sur toute la longueur de cette façade principale.

Modifications réglementaires



Normes d'implantation

Normes actuelles

(Règlement en vigueur)

Normes proposées

(Projet de règlement)

Un seul bâtiment principal autorisé sur le lot

Projet d'ensemble autorisé*



* *Projet d'ensemble = plusieurs bâtiments principaux sur un même lot*

Circulation

Éléments considérés dans l'analyse



Comme pour les autres projets majeurs de construction sur le territoire de la ville de Québec :

- **Collaboration de la Ville avec tous les partenaires** pour planifier des déplacements sécuritaires pour l'ensemble des usagers (conforme à la Stratégie de sécurité routière)
- **Analyse de la circulation** et mise en place des **mesures appropriées**

Caractérisation de la situation actuelle

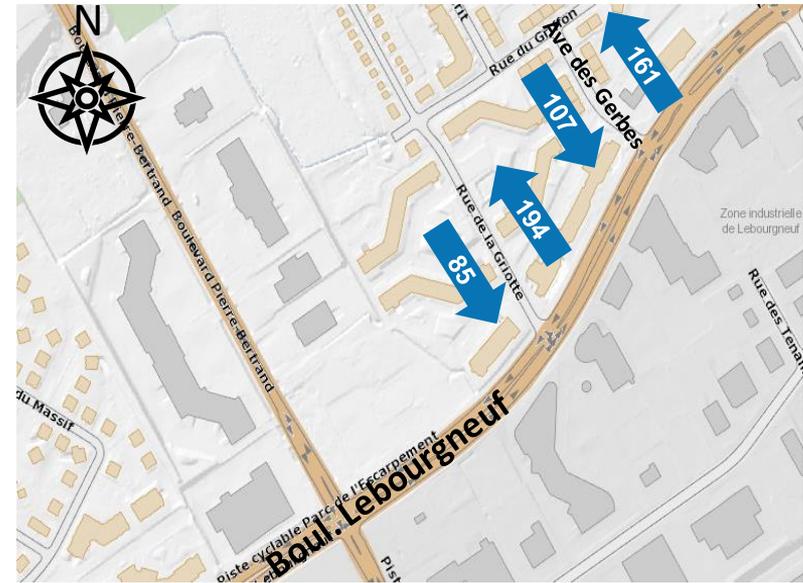
- Secteur bien desservi par le transport en commun sur le boulevard Lebourgneuf (Métrobus 803, réguliers 82, Express 272)
- Boulevard Lebourgneuf : axe principal, voir le seul, qui permet d'accéder au secteur par la rue de la Griotte et la rue des Gerbes.
- La majorité des usagers qui quittent le secteur par la rue de la Griotte se dirigent vers l'ouest (85 % le matin et 65 % le soir).
- La majorité des usagers qui reviennent de l'ouest vers le secteur passent par la rue de la Griotte (84 % le matin et 74 % le soir).
- Une partie des usagers qui se dirigent vers l'est empruntent la rue des Gerbes.
- Les conditions de circulation actuelles sur le boulevard Lebourgneuf sont acceptables

Débits de circulation actuels

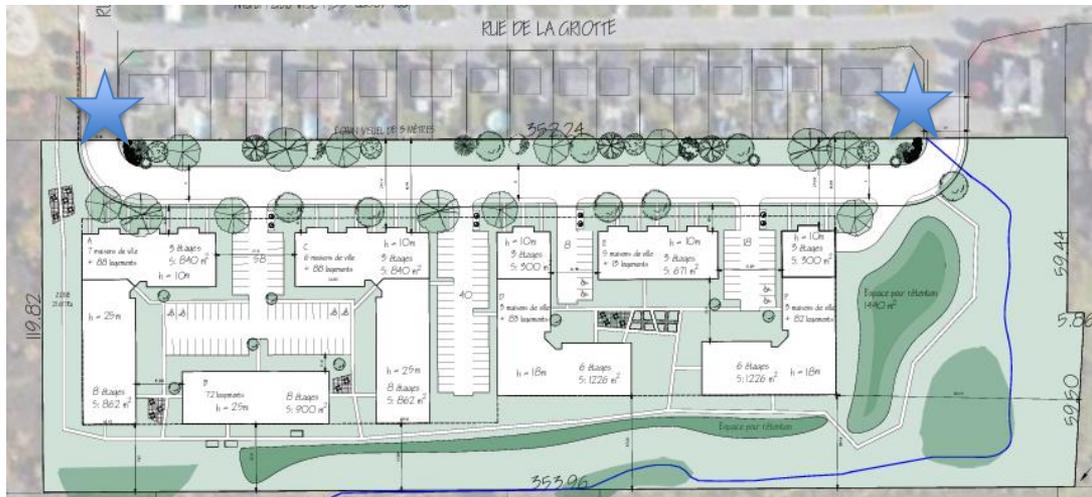
Heure de pointe AM



Heure de pointe PM



Combien de déplacements seraient générés par ce développement?



Deux accès sont proposés sur la rue des Griottes afin de desservir le projet :

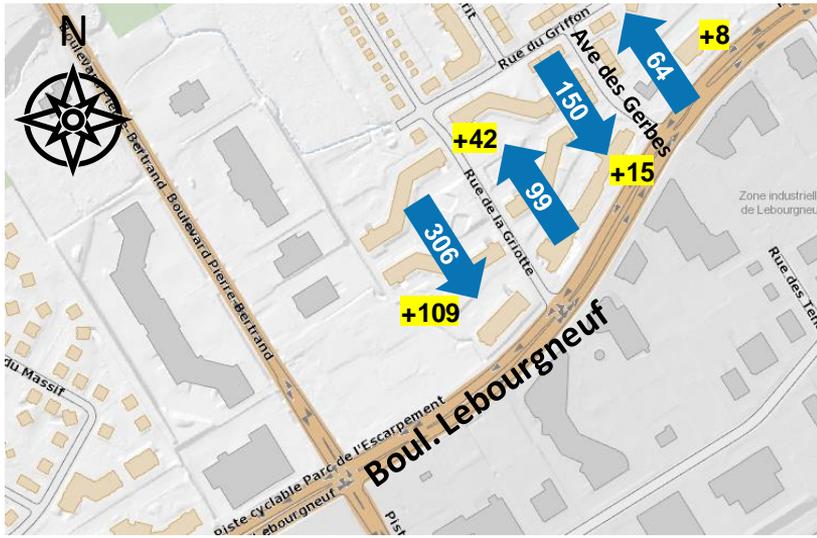
- Au sud, dans l'axe de la rue du Griffon
- Au nord, dans l'axe de la rue des Groseilles

Déplacements véhiculaires générés :

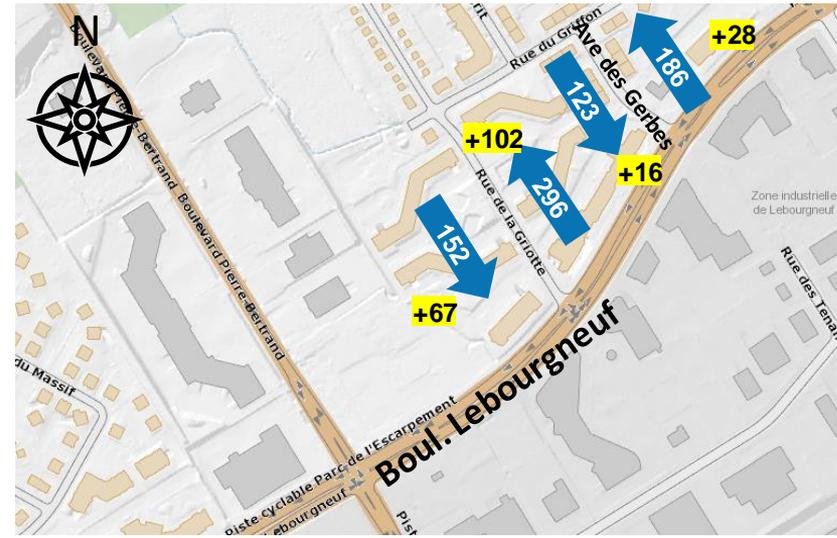
- HPAM : 175 véhicules / heure
- HPPM : 213 véhicules / heure

Débits de circulation futurs

Heure de pointe AM



Heure de pointe PM



Impacts potentiels

Transport actif

- Augmentation de la présence d'utilisateurs à l'intersection Lebourgneuf/de la Griotte.

Circulation

- Augmentation de débits sur la rue de la Griotte et la rue du Griffon. (HPAM et HPPM)



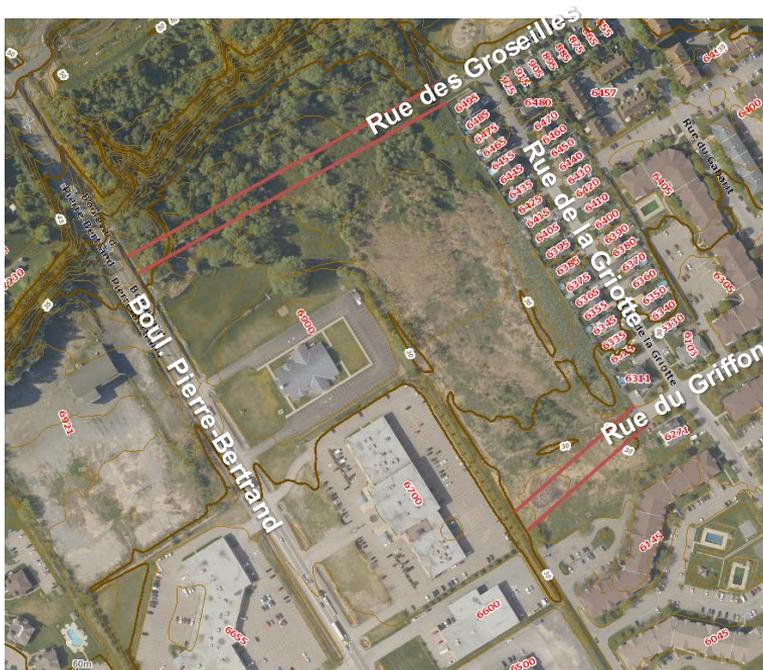
Solutions permettant d'améliorer la situation future

Afin de **conserver la performance actuelle** du réseau routier après la réalisation du projet, il sera requis de procéder aux interventions suivantes à l'intersection de la rue des Griottes avec le boulevard Lebourgneuf :

- **Ajustement du minutage** des mouvements de circulation;
- **Ajout d'une voie de virage à droite** à l'approche nord sur une longueur d'environ 40 mètres (emprise municipale suffisante).

L'ajout de la voie de virage sera intégré aux travaux municipaux à être réalisés par le promoteur avant la délivrance des premiers permis de construction.

Autre option analysée



Création d'un accès vers Pierre-Bertrand

- Enjeu de transit dans le quartier

À partir de la rue des Groseilles :

- Impact sur le parc de l'Escarpement et sur le terrain de l'église
- Enjeu de pente et de visibilité

À partir de la rue du Griffon :

- Impact sur le terrain privé
- Le bassin de rétention projeté

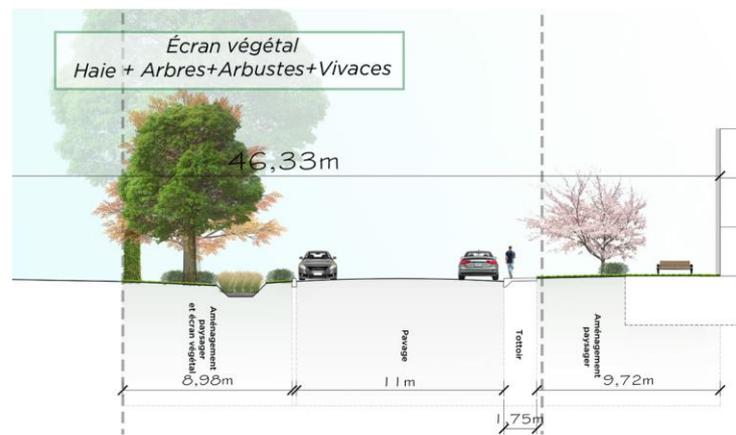
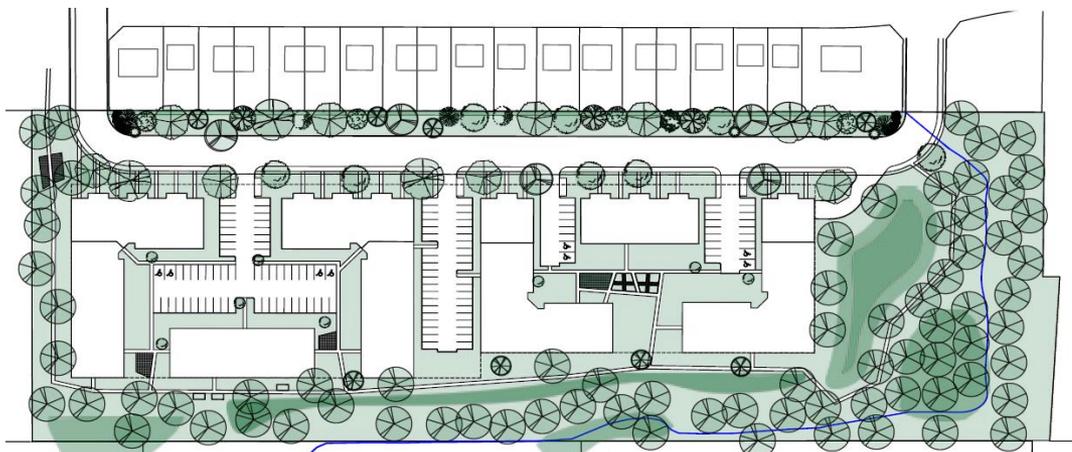
Informations complémentaires

Informations complémentaires



Protection des arbres

- Plantation d'une centaine d'arbres conformément à la réglementation
- Aménagement d'un écran visuel de 9 m proposé (3 mètres minimum requis)

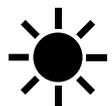




Renseignements complémentaires

- **Espace vert total prévu** = 62 % (20 % minimum requis)
- **Ratio de stationnement** :
1,35 case / logement (1,2 case / logement minimum requis)
- **24** maisons de villes et **426** logements locatifs (25 % = 3½, 60 % = 4½, 15 % = 5½)
- **608 cases** de stationnement total = 110 extérieurs et 498 cases en souterrain
- **Stationnement dans la rue** également possible (± 70 cases)

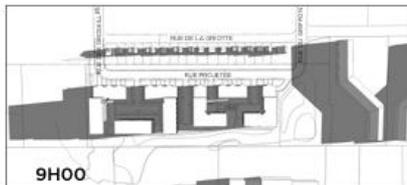
Informations complémentaires



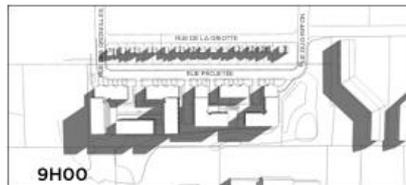
Ensoleillement aux équinoxes et solstices



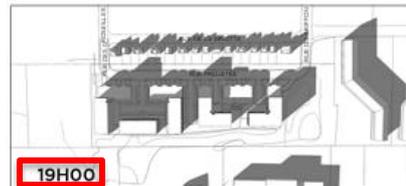
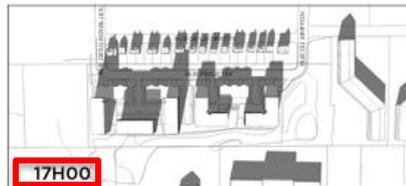
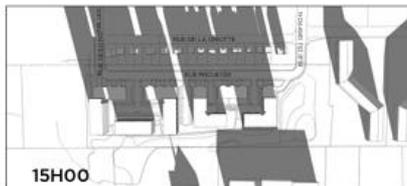
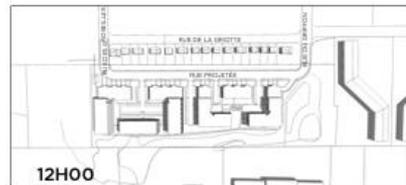
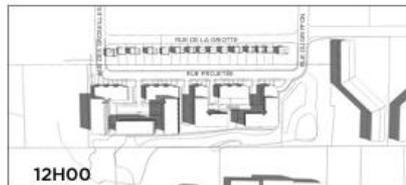
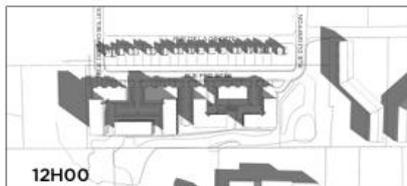
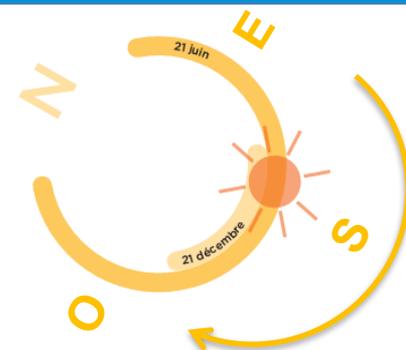
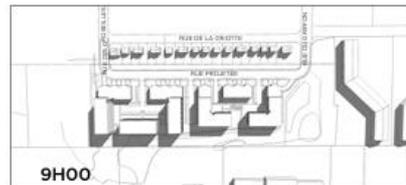
21 DÉCEMBRE



21 MARS/21 SEPTEMBRE



21 JUIN



Informations complémentaires



Insertion dans le milieu



Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- La **zone 21624Hc est agrandie** afin que le lot à construire soit entièrement dans la même zone.
- L'implantation d'un **projet d'ensemble** est autorisée.
- La **marge avant** est réduite à 6 mètres.
- Une **partie d'un bâtiment principal** peut atteindre 6 étages et une partie peut atteindre 8 étages.

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- **Pour toute partie d'un bâtiment qui excède 3 étages** retrait d'au moins 15 mètres par rapport à une rue publique.
- Une **aire de stationnement** est autorisée devant la façade principale d'un bâtiment principal.
- **80 % du nombre de cases** de stationnement aménagées sur un lot doivent être souterraines.

Prochaines étapes

Étapes	Dates
Consultation écrite	21 au 27 mars 2024
Adoption du projet de règlement et avis de motion	30 avril 2024
Période de demande d'approbation référendaire	5 au 12 mai 2024
Adoption du règlement	28 mai 2024
Entrée en vigueur du règlement	Fin juin 2024

Merci!