



Projet de développement Quartier Louis 14 - Phase III

Rue de la Gandolière et du Grand-Pic

Atelier participatif

12 octobre 2022

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

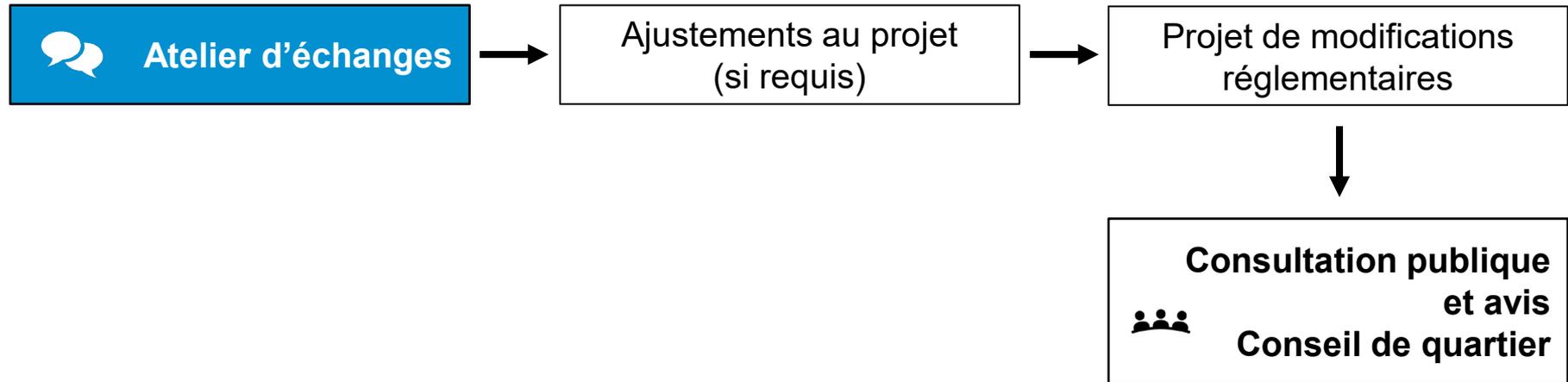
Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

- Présentation du projet et du contexte réglementaire
- Échanges en sous-groupes : commentaires et idées sur le projet

Objectif de l'activité



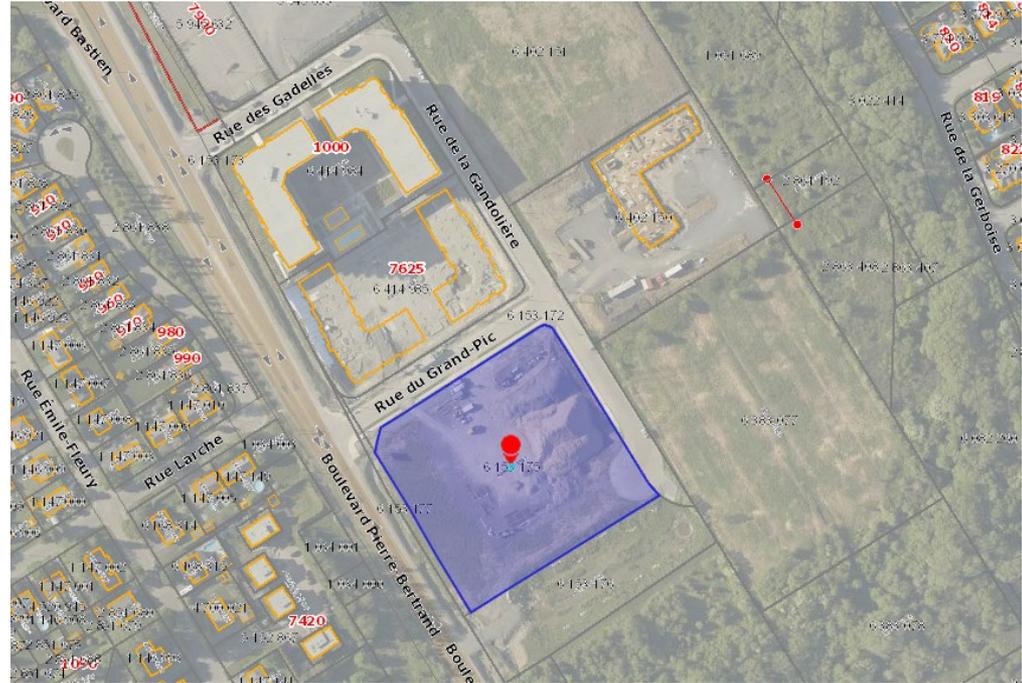
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen



Projet : localisation et historique

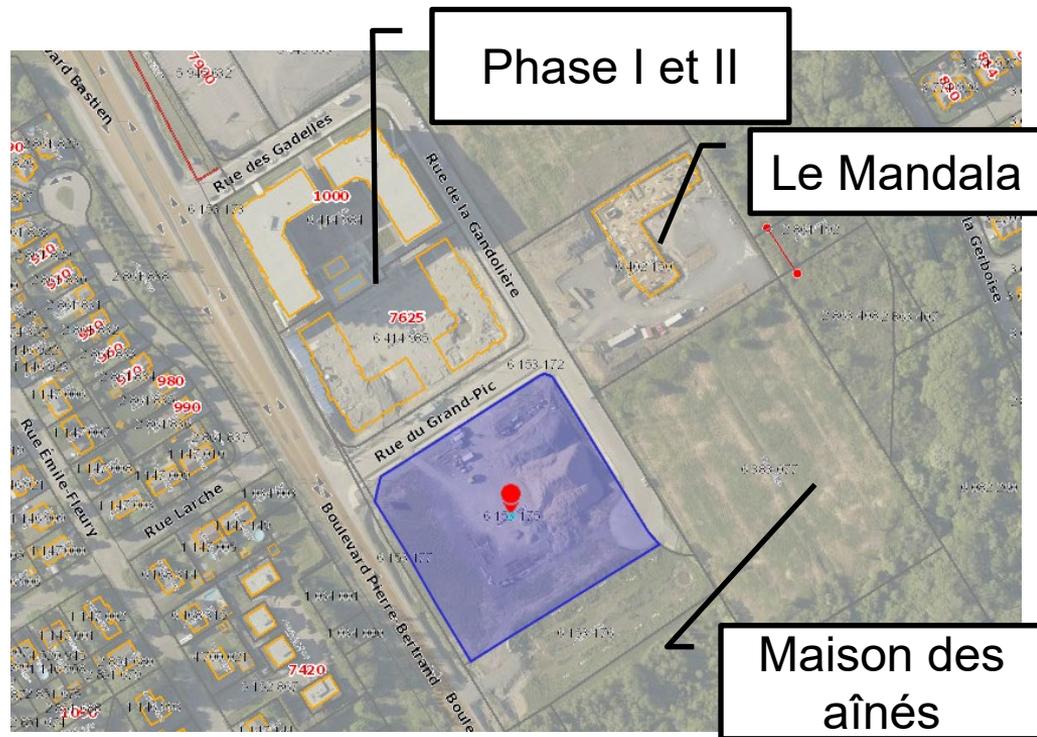
Localisation

- Arrondissement les Rivières
- Quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Terrain localisé au coin du boul. Pierre-Bertrand, de la rue du Grand-Pic et de la rue la Gandolière



Contexte d'insertion

- Terrain vacant
- Édifices à logements, RPA et Maison des aînés
- Artère principale : boul. Pierre-Bertrand



Historique du projet

- 2017 : Planification urbaine et consultation publique
- 2019 : Ouverture des nouvelles rues – Quartier Louis 14
- 2020-2021 : Construction de la phase 1
- 2021 : Construction de la Maison des aînés Lebourgneuf
- 2021-2022 : Construction de la phase 2 et Résidences Mandala
- **2023 : Construction de la phase 3 – Projet présenté**

Présentation du projet

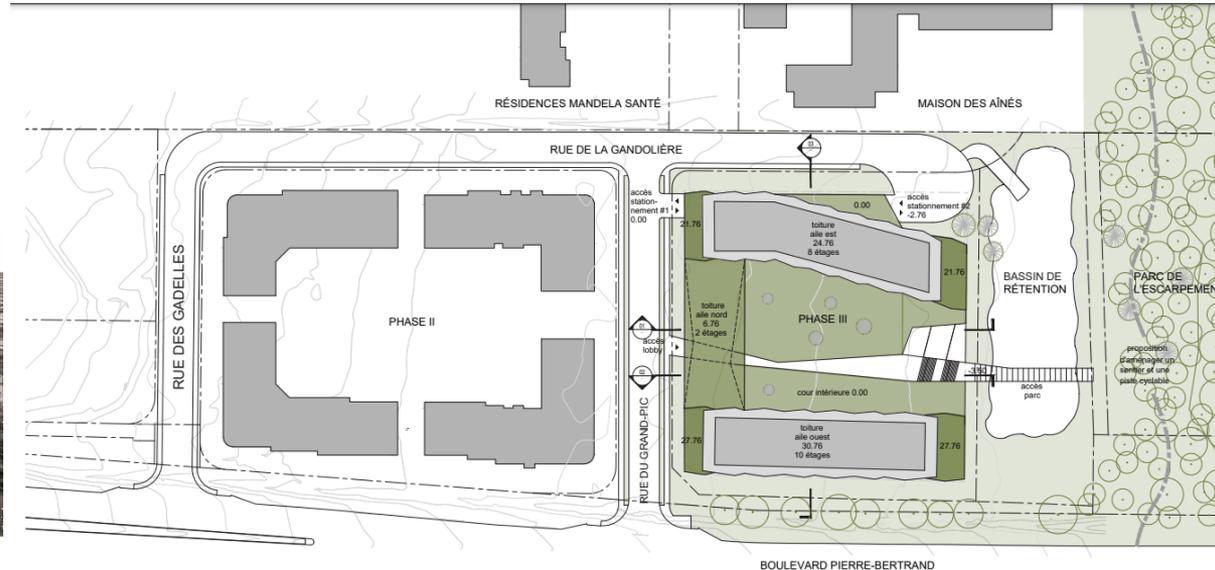
Construction d'un projet résidentiel d'environ 330 unités

- Logements locatifs
- 2 à 10 étages
- 6 à 32 m



DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE II lemay

12 OCTOBRE 2021 | 12



DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III

lemay

BOULEVARD PIERRE-BERTRAND

15 DÉCEMBRE 2021 | 27

Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

Réalisation d'un projet conforme

- La construction d'un bâtiment est présentement possible sur le lot
- L'usage résidentiel est autorisé

Pour réaliser le projet comme présenté, des modifications à la réglementation d'urbanisme seront nécessaires

- Diminuer le nombre d'étages minimum
- Augmenter le nombre d'étages maximum
- Diminuer la hauteur minimum
- Augmenter la hauteur maximum
- Réduire la marge avant du côté de la rue de la Gandolière ainsi que la marge latérale
- Autoriser le stationnement du côté de la rue du Grand-Pic
- Autoriser certains commerces de proximité
- Retirer le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA)

Contexte réglementaire



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement• R1 Parc	Isolé



Unités d'habitation

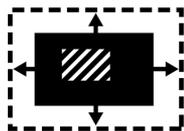
	Normes actuelles (règlement en vigueur)
Nombre de logements autorisés par bâtiment	<ul style="list-style-type: none">• 24 unités minimum• Aucun maximum



Hauteur – étages et mètres

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes à modifier
Hauteur en étage	Entre 4 et 6 étages	Entre 2 et 10 étages
Hauteur en mètre	Entre 12 et 20 m	Entre 6 et 32 m

Contexte réglementaire



Marges

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes à modifier
Marge en cour avant	7,5 m	1,6 m (du côté de la rue de la Gandolière)
Marge latérale	4,5 m	0 m
Largeur combinée des cours latérales	9,0 m	
Marge arrière	7,5 m	



Matériaux de revêtement

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes à modifier
Sur tous les murs	- 90% Brique Pierre	Réduire le pourcentage de brique et pierre (à déterminer)
Matériaux prohibés	Vinyle	



Pourcentage d'occupation au sol (POS)

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Pourcentage d'occupation au sol

25 %



Normes d'implantation

	Normes actuelles (règlement en vigueur)
Pourcentage d'aire verte minimale	20 %
Superficie d'aire d'agrément	15 m ² / log.

Contexte réglementaire



Stationnement

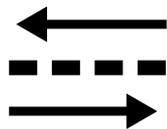
	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes à modifier
Stationnement hors rue	Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50 %	
	L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boulevard Pierre-Bertrand et de la rue du Grand-Pic est interdit	Autoriser le stationnement en façade du côté de la rue du Grand-Pic
Ratio du nombre de cases de stationnement	1,2 case / log.	



PIIA – plan d’implantation et d’intégration architecturale

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes à modifier
Le projet est assujéti à l’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA)	Territoire soumis	<ul style="list-style-type: none">• Retirer cette obligation• Proposer un plan de construction

Éléments à considérer dans l'analyse



Circulation

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

Résumé – Gains au projet

- Meilleure intégration du projet dans le milieu
- Modulation des volumes
- Conservation des percées visuelles pour certains résidents de la Phase II
- Meilleure connexion avec le parc de l'Escarpement
- Bonification de la canopée et des aires vertes

Mise à jour de la planification urbaine du secteur

Mise à jour de la planification urbaine

Trame de rues

Nécessité de revoir
la trame des rues
à la suite de la
vente de terrains



Mise à jour de la planification urbaine

Bassin de rétention

Bassin construit
pour desservir
l'ensemble du
secteur



Mise à jour de la planification urbaine

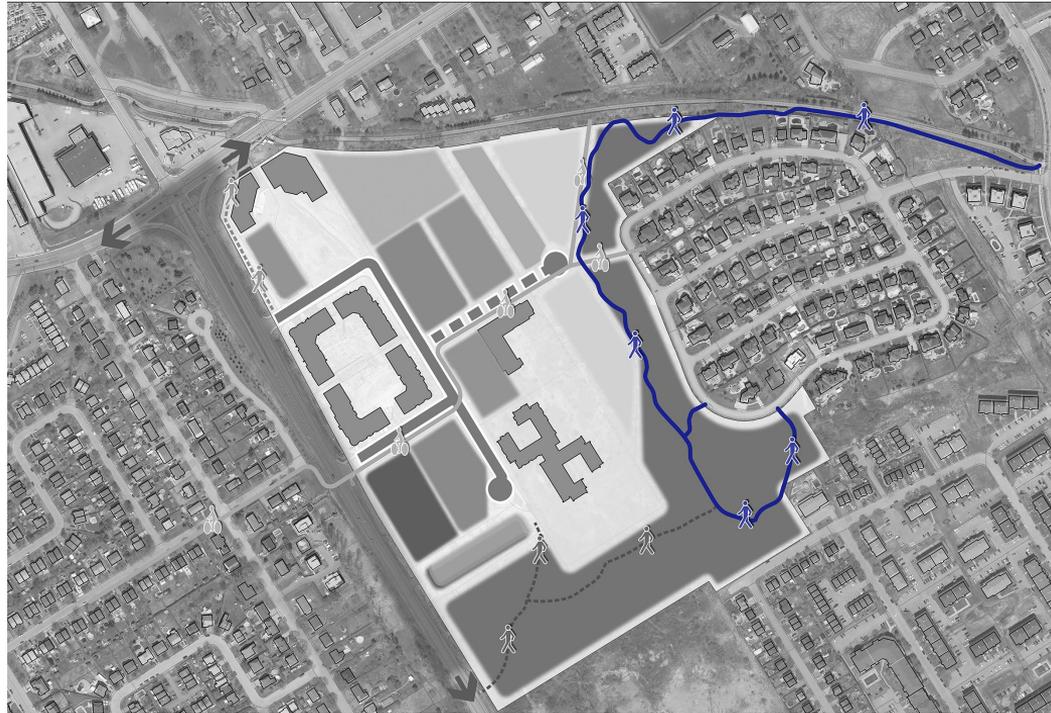
Parc de l'Escarpement

Consolidation
du parc de
l'Escarpement
avec l'acquisition
d'un terrain



Mise à jour de la planification urbaine

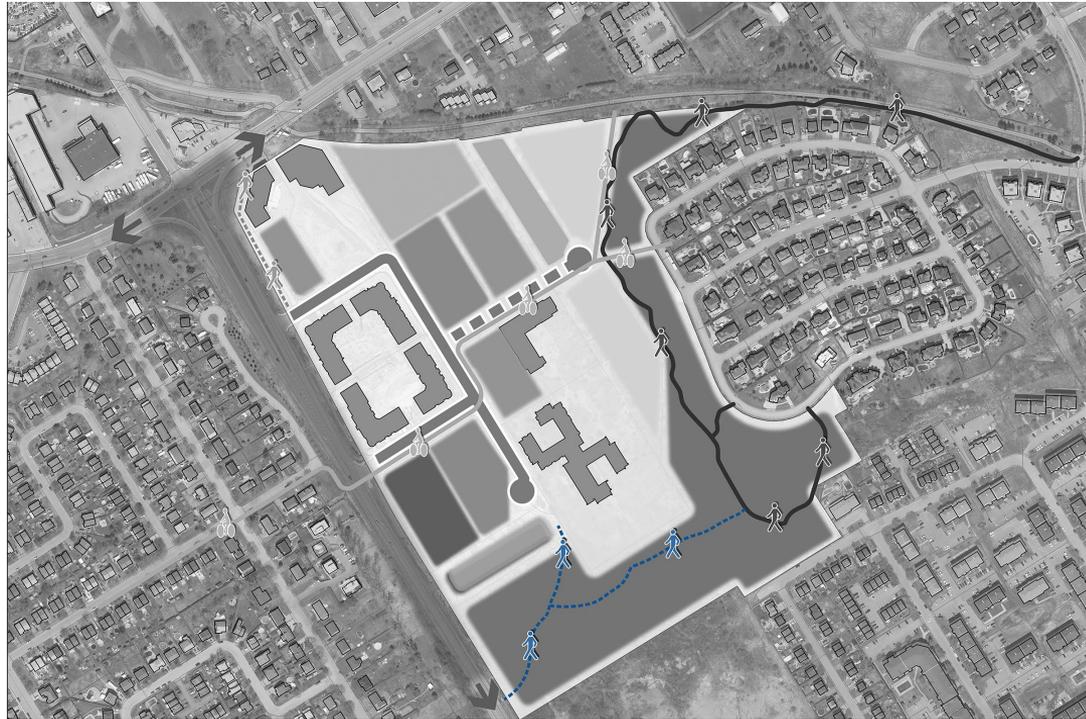
Réseau piétonnier existant



Mise à jour de la planification urbaine

Bonification du réseau piétonnier dans le parc

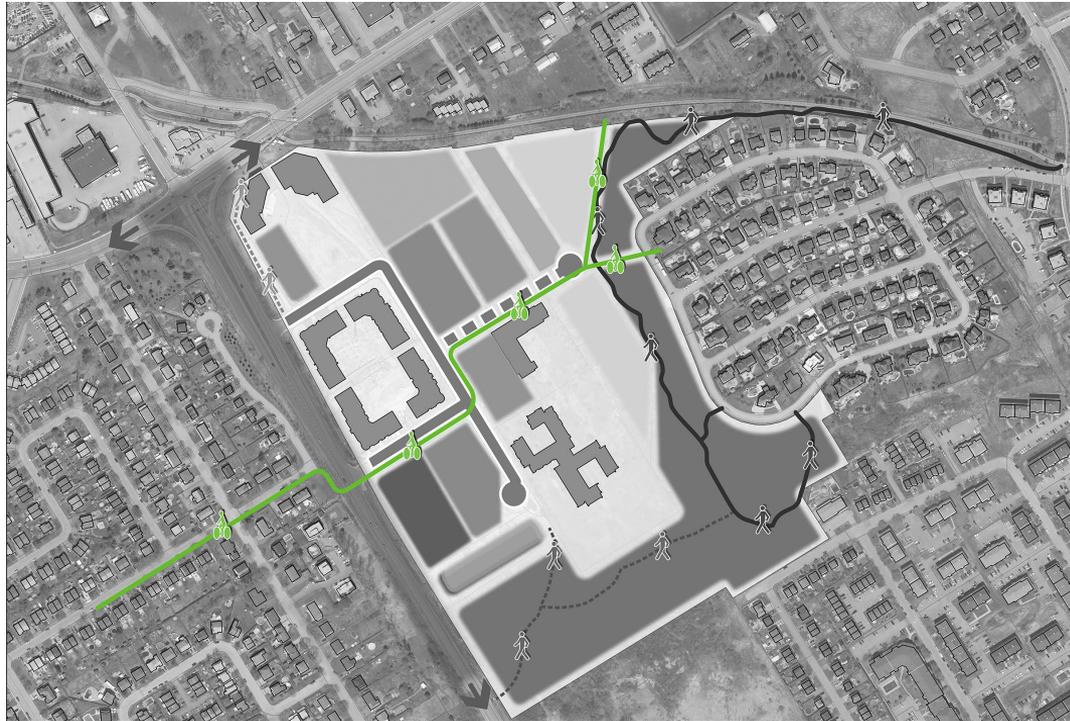
Aménagement
à venir de
nouveaux sentiers



Mise à jour de la planification urbaine

Réseau cyclable projeté

Conformément
au Plan directeur
du réseau cyclable



Mise à jour de la planification urbaine

Lien piétonnier temporaire

En réponse
aux demandes
des nouveaux
citoyens du secteur



Mise à jour de la planification urbaine

Requalification à long terme du boul. Pierre-Bertrand



Mise à jour de la planification urbaine

Gradation des hauteurs pour les lots à construire (10 étages)

Conformément
à la proposition
présentée pour la
phase III du
Quartier Louis 14



Mise à jour de la planification urbaine

Gradation des hauteurs pour les lots à construire (8 étages)

Conformément
à la proposition
présentée pour la
phase III du
Quartier Louis 14



Mise à jour de la planification urbaine

Gradation des hauteurs pour les lots à construire (6 étages)



Mise à jour de la planification urbaine

Gradation des hauteurs pour les lots à construire (4 à 6 étages)



Mise à jour de la planification urbaine

Gradation des hauteurs pour les lots à construire (4 étages)



Mise à jour de la planification urbaine

Gradation des hauteurs pour les lots à construire (2 étages)



Mise à jour de la planification urbaine

Concept schématique d'aménagement

-  2 étages
-  4 étages
-  4-6 étages
-  6 étages
-  8 étages
-  10 étages



Étape	Date
Atelier d'échanges	12 octobre 2022
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	Printemps 2023
Entrée en vigueur du règlement	Été 2023

Merci!