



Projets de règlements R.V.Q. 3114 et R.C.A.1V.Q. 471 PPU du secteur D'Estimauville

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

20 décembre 2022

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



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

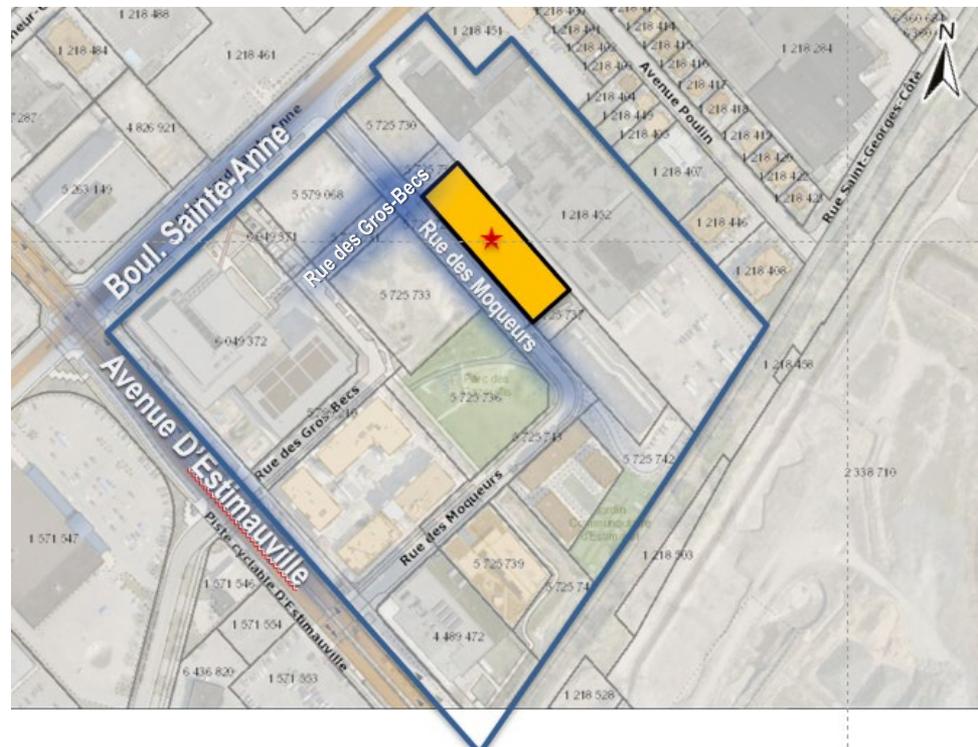
- Présentation des projets de modifications réglementaires
- Questions et commentaires



Localisation, historique et contexte

Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier Maizerets
- Écoquartier D'Estimauville 
- Territoire assujetti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)
- Rue des Moqueurs à l'angle de la rue des Gros-Becs
- Lot visé 



Historique

- **2013** : Adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur D'Estimauville / Modifié en **2016**
- **Janvier 2020** : Lancement public de l'appel de propositions pour la vente du lot visé
- **Janvier 2021** : Enregistrement de l'acte de vente du lot
- **Février 2022** : Dépôt d'un projet de construction non conforme au zonage (bâtiment modulé de 4 à 6 étages / 111 log.)
- **5 avril 2022** : Avis préliminaire favorable de la CUCQ
- **20 sept. 2022** : Présentation du projet de construction au Conseil de quartier de Maizerets
- **21 nov. 2022** : Adoption (conseil municipal) du projet de règlement **R.V.Q. 3114** modifiant le PPU
- **28 nov. 2022** : Adoption (conseil d'arrondissement) du projet de règlement **R.C.A.1V.Q. 471** modifiant le zonage en concordance



Qu'est-ce qu'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) ?



- Outil de planification du territoire qui permet d'orienter le développement d'un secteur stratégique de la ville en y présentant une vision
- Annexe du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)

Transport durable

- ★ Lot visé situé à 90 m du futur tramway, à 105 m du futur pôle d'échanges et à 190 m de la vélo-station projetée



Projet de construction du promoteur

RESPECTE LES ORIENTATIONS INSCRITES AU PPU

- Accroître la fonction résidentielle en soutenant le projet d'écoquartier
- Autoriser la construction d'édifices de grands gabarits et une occupation au sol importante
- Réduire progressivement les hauteurs et les gabarits des constructions à l'approche des zones à dominante résidentielle de faible densité
- Maximiser l'importance et la présence visuelle des façades en front de rue
- Encourager l'utilisation du transport en commun pour réduire l'usage de l'automobile, la pollution de l'air, la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre



Contexte | Hauteur bâtiments



Bâtiments

-  Existants
-  En construction
-  À venir

Projet immobilier

Un projet évolutif

Version révisée du 19 sept. 2022

Présentée au Conseil de quartier Maizerets le 20 sept. 2022



Version antérieure



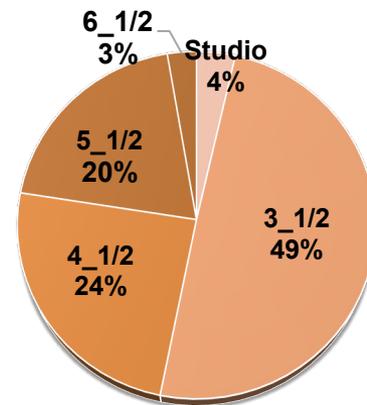
Projet immobilier

Description

Promoteur : **Oktodev** | Investissement : **22 M\$**

Projet résidentiel

- 111 log. locatifs | conforme aux % de grands logements
 - Augmentation (30 sept.) du % de logements abordables de 10 % à 15 %
- Bâtiment modulé de 4 à 6 étages
- 80 cases intérieures | 2 cases extérieures (mobilité réduite + électrique)
 - Ratio 0,73 / log. (min. en vigueur 0,5 / log. | max. 1,0 / log.).
- 30,5 % aire verte (min. en vigueur 30 %)



Projet immobilier



Parc des
Gazouillis

Rue des Moqueurs

Future rue

Interactions directes avec le parc



Gros-Becs

Rue des Moqueurs

Traitement des façades et matérialité

Briques beiges - effet marbré



Projet immobilier

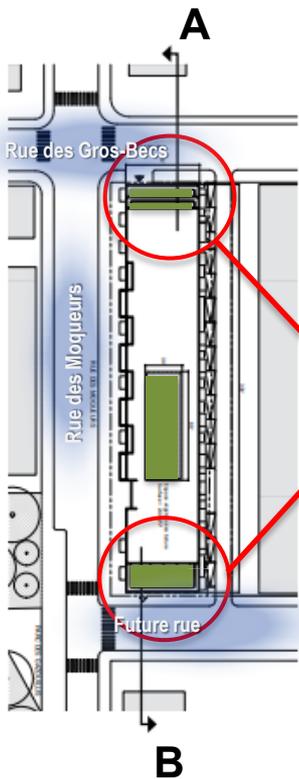


Modulation des étages supérieures
et toit-terrasses avec végétaux

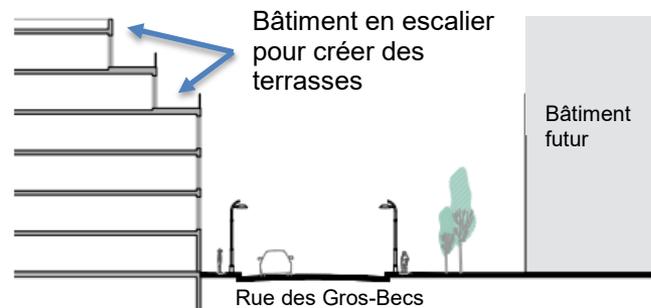


Entrées intimes et individuelles donnant
directement sur le trottoir

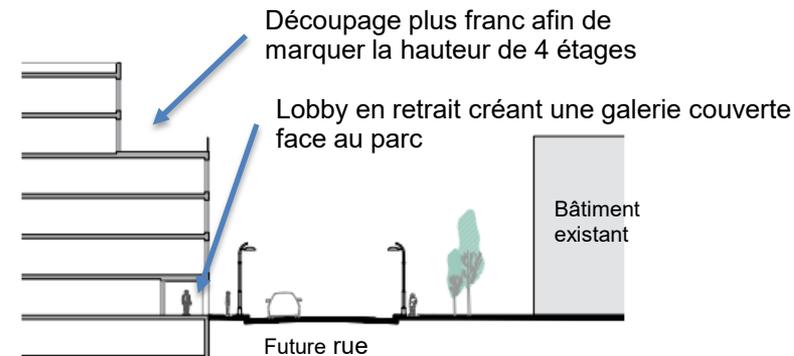
Projet immobilier



Agrandissement par le promoteur (30 sept.) de l'espace végétal en toiture // Augmentation de 7,5 % à ± 15 %



Coupe A



Coupe B

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

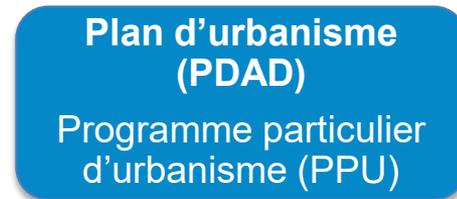
Processus de consultation

- Adoption d'un **projet de règlement** modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement **relativement au PPU**

R.V.Q. 3114

- Adoption d'un **projet de règlement sur l'urbanisme** de l'arrondissement par obligation de **concordance** (pas d'approbation référendaire)

R.C.A.1V.Q. 471



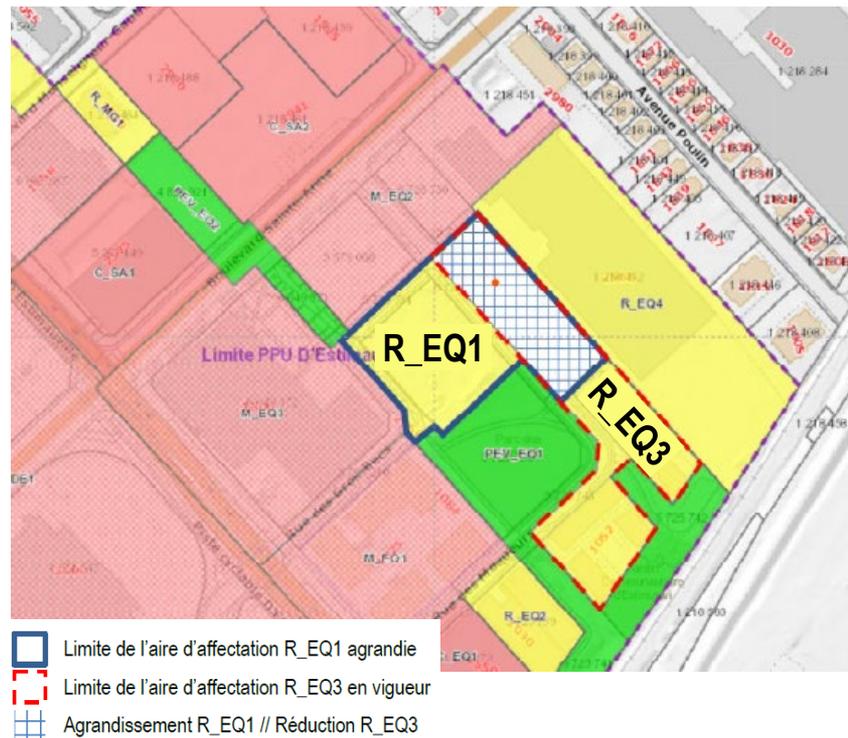
Consultation **simultanée** sur les 2 projets de règlements

Modifications réglementaires

Modifications proposées par **R.V.Q. 3114** et R.C.A.1V.Q. 471

1. Agrandir l'aire d'affectation **R_EQ1** (zone 18435Hc) à même l'aire d'affectation **R_EQ3** (zone 18437Hb) qui est réduite d'autant
2. Modifier, pour l'aire d'affectation R_EQ1, le Tableau 1 – Dispositions normatives :
 - a. Retirer, pour le groupe d'usage H1, le nombre minimal (40) et maximal (70) de logements par bâtiment pour le type de bâtiment isolé
 - b. Ajouter à la hauteur maximale prescrite en mètres, un nombre maximal de 6 étages

Plan des affectations (PPU)



Prochaines étapes

Étape	Date
Consultation publique (PPU et zonage) et Demande d'opinion au conseil de quartier	20 décembre 2022
Commentaires par écrit (zonage)	21 déc. 2022 au 4 janv. 2023
Adoption du règlement R.V.Q. 3114 (PPU)	16 janvier 2023
Entrée en vigueur du règlement R.V.Q. 3114 (PPU)	± 3 février 2023
Adoption du règlement R.C.A.1V.Q. 471 (zonage)	13 février 2023
Entrée en vigueur du règlement R.C.A.1V.Q. 471 (zonage)	Début mars 2023

Merci !