



Complexe résidentiel sur le boulevard de l'Atrium, au nord de la 57e Rue Ouest

Atelier d'échanges

Lundi 17 juin 2024

Plan de la présentation

- Objectif de l'activité
- Localisation du site
- Contexte de planification urbaine
- Présentation du projet par le promoteur
- Contexte réglementaire
- Prochaines étapes du projet
- Échanges en sous-groupes

Objectif de l'activité



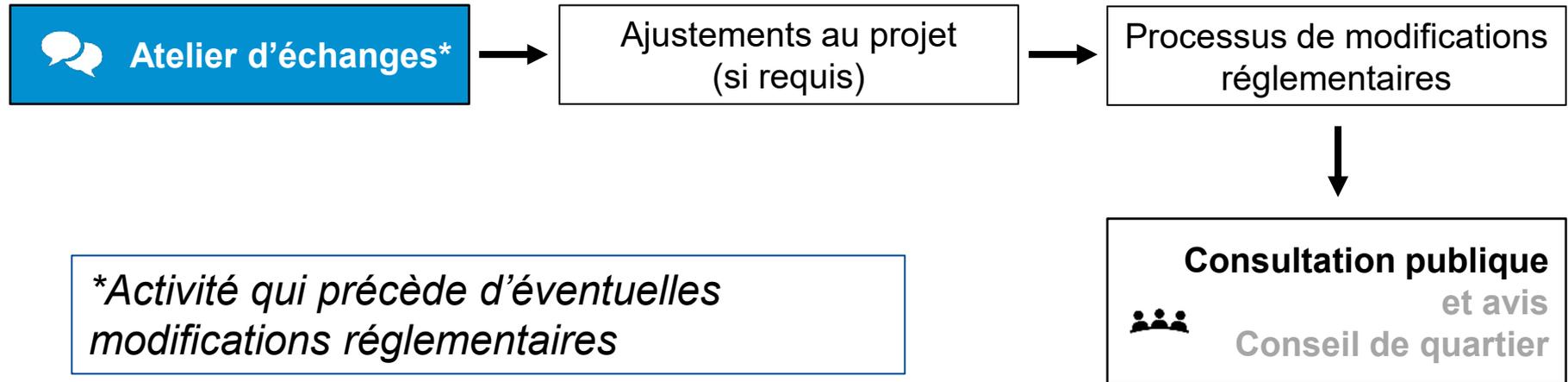
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

- Introduction sur l'opportunité de développer ce grand espace majoritairement vacant
- Échanges en sous-groupes : commentaires et idées sur le projet
- Retour aux promoteurs et à la Ville pour la bonification du projet s'il y a lieu
- Intranant majeur pour un éventuel processus de modification réglementaire

Objectif de l'activité



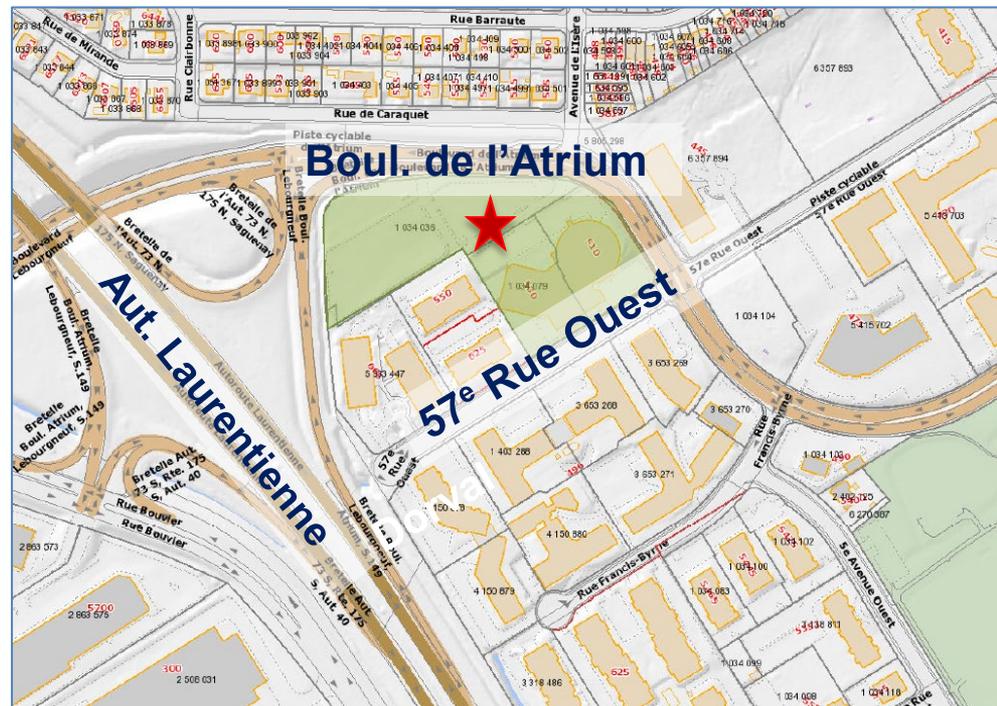
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen



Localisation du site

Localisation

- Arrondissement de Charlesbourg
- District de Saint-Rodrigue
- Quartier 4-6
- À proximité de l'autoroute Laurentienne
- Au nord de la 57^e Rue Ouest
- En bordure du boulevard de l'Atrium



Description du site

- Superficie de : 2,3 ha
- Bâtiments existants de 2 à 6 étages
- Site très minéralisé (asphalte)
- Peu d'arbres et de verdure
- Adjacent à l'autoroute Laurentienne et à la bretelle du boul. Lebourgneuf
- Accès routiers face à l'avenue de l'Isère et par la 57^e Rue Ouest



Description du site

Accès Atrium - rue de L'Isère



Accès Atrium - 57^e Rue Ouest



Description du site

Milieu existant et projeté



Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

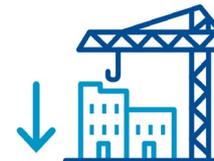
Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **0,7 % (Charlesbourg)**



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** de 14 % 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 ménage**

Créer des milieux de vie inclusifs

Contexte de planification urbaine

Facteurs propices à une densification « intelligente » du site



Adjacent au parcours
Métrobus 803



Adjacent à des **pistes cyclables** et à proximité du **Corridor des cheminots**



À proximité du parc **Henri-Casault**

Contexte de planification urbaine

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 un **milieu de vie intéressant**
- Contribue à la réduction d'un **îlot de chaleur**

Densification « intelligente »

Basilaire

- ✓ Perception de l'échelle humaine de 4 à 6 étages
- ✓ Ensoleillement

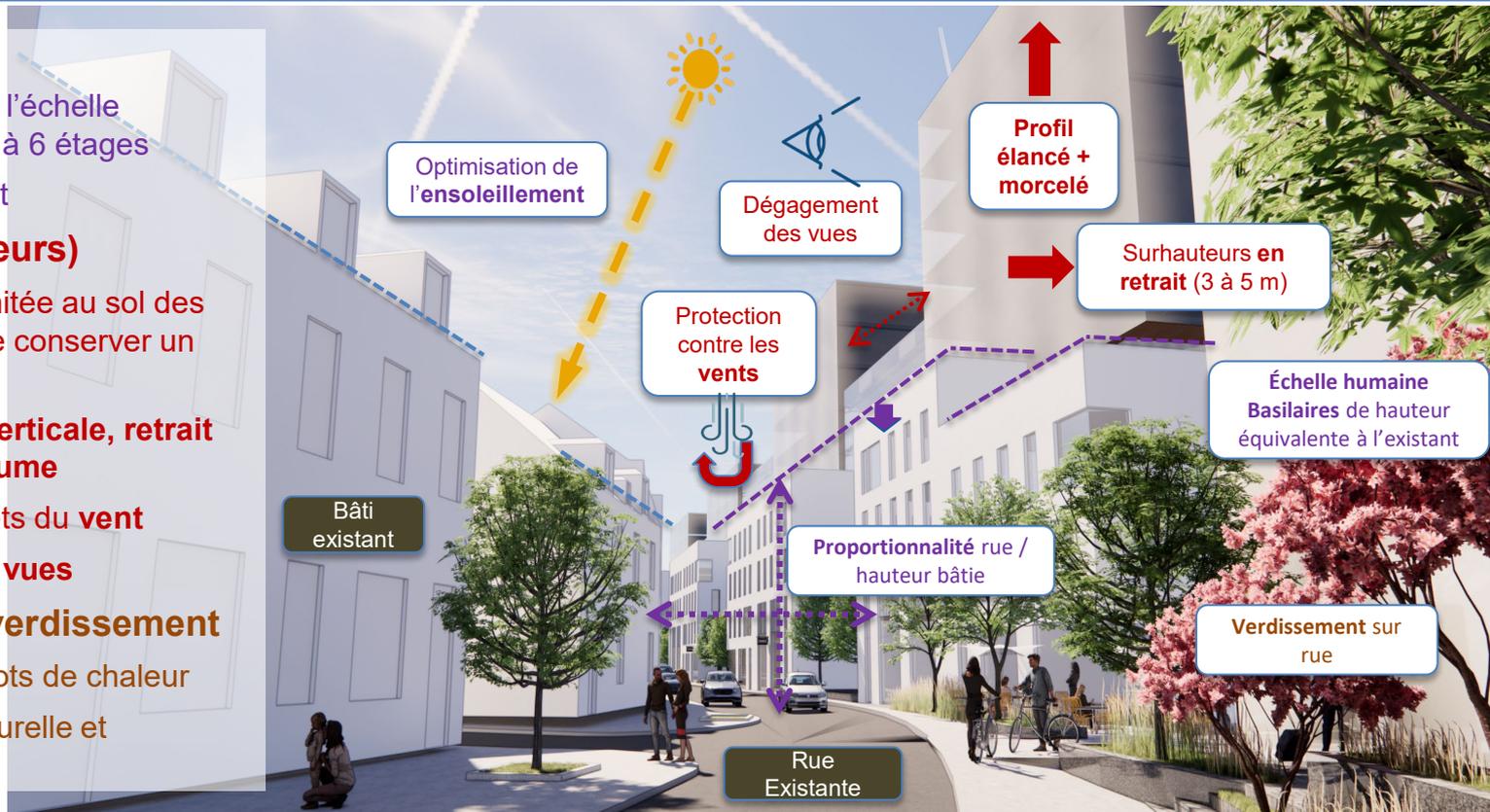
Tours (surhauteurs)

La superficie limitée au sol des **tours** permet de conserver un **profil élancé**

- ✓ Architecture **verticale, retrait** et jeux de **volume**
- ✓ Limite les effets du **vent**
- ✓ Protection des **vues**

Espaces pour verdissement

- ✓ Diminue les îlots de chaleur
- ✓ Ambiance naturelle et apaisante



Présentation du projet

Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

Pour réaliser le projet résidentiel retenu, une modification à la réglementation d'urbanisme sera nécessaire

- **Modification à la grille de spécifications pour la zone concernée, à vocation mixte de haute densité (Md)**

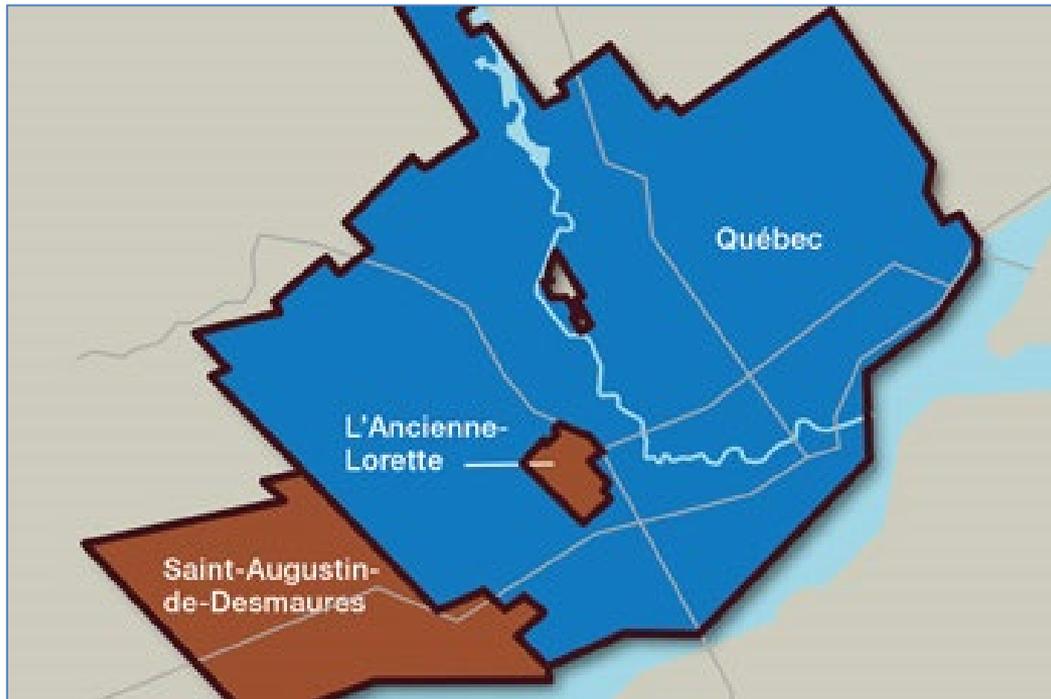
N.B. Le développement présenté est conforme au **Schéma d'aménagement et de développement (SAD)** de l'agglomération de Québec et au **Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)** de la Ville de Québec

Contexte réglementaire - Définitions

Schéma d'aménagement et de développement (agglomération de Québec)

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire de l'agglomération.

Doit être conforme au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et aux orientations gouvernementales.



Contexte réglementaire - Définitions

Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec

Le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec précise les orientations et moyens d'interventions, en considérant les priorités et les objectifs locaux à l'échelle des différents secteurs de la Ville.

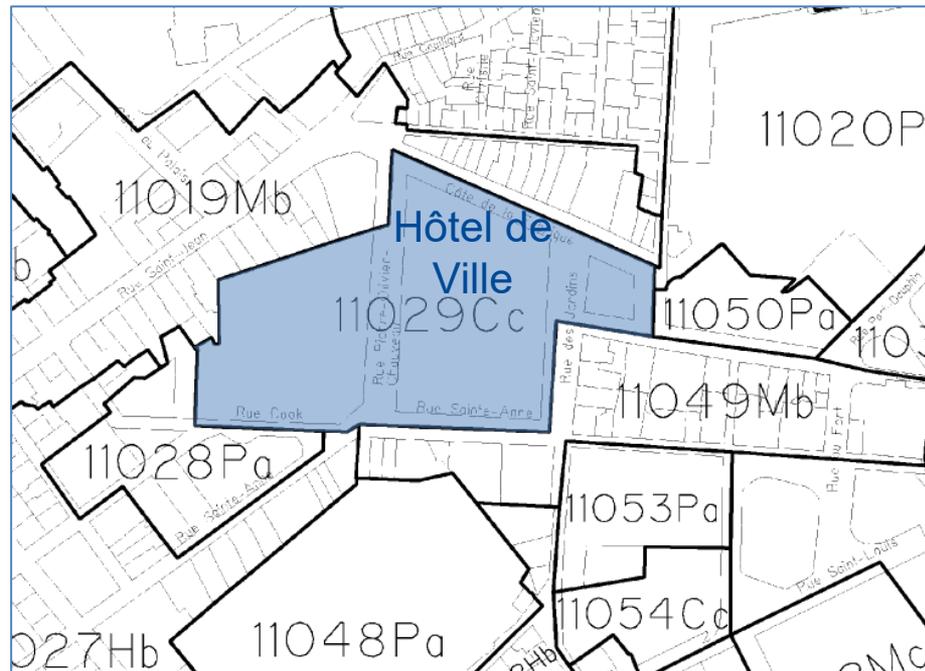
Le PDAD doit être conforme au SAD.



Contexte réglementaire - Définitions

Règlement d'urbanisme (plan de zonage)

Le territoire de la Ville est découpé en zones. Ceci permet à la Ville de mettre en œuvre les objectifs du PDAD, puisque le règlement de zonage doit y être conforme, en déterminant la vocation de chaque secteur et en y contrôlant, pour chaque zone, l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.



Contexte réglementaire - Définitions

Grille de spécifications par zone – contenu minimal :

-  **Usages autorisés** – Nombre de logements par bâtiment, typologie (isolé, jumelé, rangée), superficie, localisation, usage principal ou associé
-  **Lotissement** – Largeur et superficie minimales de lot
-  **Gabarit et hauteur de bâtiment** – En mètres ou étages
-  **Normes d'implantation** – Marges de recul (distance aux lignes de lot)
-  **Indices** – Taux (%) d'occupation au sol, taux (%) d'aire verte
-  **Stationnement** – Caractéristiques (ex. taux (%) de cases en souterrain)
-  **Affichage** – Superficie, hauteur d'une enseigne

Contexte réglementaire - Définitions

Règlement d'urbanisme (grille de spécifications)

Voici la grille de spécifications de la zone 46006Md concernée – partie 1

USAGES AUTORISÉS						
HABITATION						
		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1	Logement	Minimum	24	12	0	X
		Maximum			0	
nombre maximal de bâtiments dans une rangée						
		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H2	Habitation avec services communautaires	Minimum	24	12	0	X
		Maximum			0	
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES						
		Superficie maximale de plancher				
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
C1	Services administratifs					X
C2	Vente au détail et services					X
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL						
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
C20	Restaurant					
PUBLIQUE						
		Superficie maximale de plancher				
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
P1	Équipement culturel et patrimonial					X
P3	Établissement d'éducation et de formation					X
P5	Établissement de santé sans hébergement					X
INDUSTRIE						
		Superficie maximale de plancher				
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
I1	Industrie de haute technologie					
RÉCREATION EXTERIEURE						
R1	Parc					
USAGES PARTICULIERS						
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221				
		Un logement est associé à certains usages - article 194				
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85				

Contexte réglementaire - Définitions

Règlement d'urbanisme (grille de spécifications)

Voici la grille de spécifications de la zone 46006Md concernée – partie 2

BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES	15 m		8 m	18 m	4	5			
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	7 m	6 m	12 m		10 m		10 %		
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	7 m	6 m	12 m		10 m		20 %	15 m ² /log	
H2	7 m	6 m	12 m		10 m		20 %	7 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
	Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha				
MATÉRIAUX DE REVÈTEMENT	Pourcentage minimal exigé								
	Façade		Mur latéral			Tous Murs		80%	
						Brique			
						Pierre			
Matériaux prohibés :									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 25% - article 586									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 6 Commercial									
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES									
PIIA									

Contexte réglementaire – Zonage actuel

Zone 460066Md concernée

- **Éléments qui seraient à modifier dans la grille actuelle (projet présenté ce soir):**
 - **Hauteur maximale d'un bâtiment principal**

Le reste du projet est conforme à la réglementation

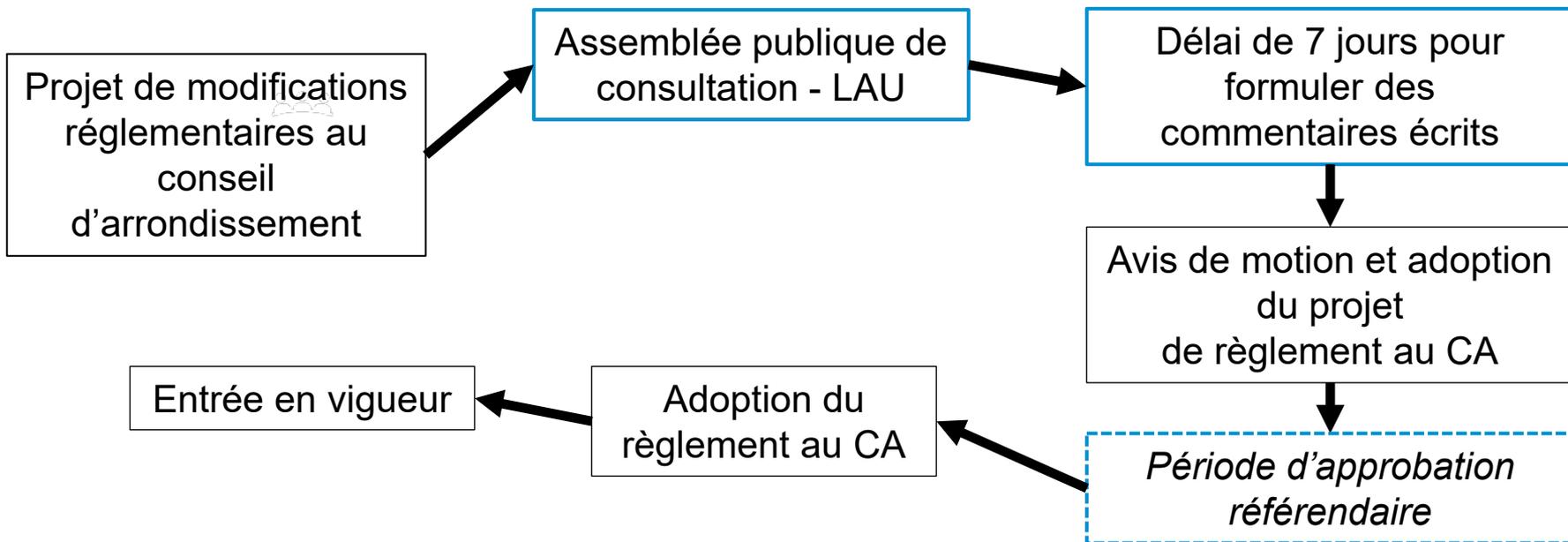
Prochaines étapes

Processus de modification réglementaire - à venir



Réglementation d'urbanisme

Activités concernant les modifications réglementaires



Période d'échanges

Consignes:



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

- Échanges sous la forme de « **tables de discussion** » (50 min)
- Chaque table sera animée par un **facilitateur** issu de la communauté
- Chacune d'entre elles devra désigner parmi les participants un **rapporteur**
- Pour faciliter l'analyse et la discussion, chaque table sera munie d'un **plan du site du projet comprenant les questions et des espaces pour la prise de notes**

Questions à répondre:



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

1. **Idées pour améliorer le projet en matière de verdissement** : Le site est-il suffisamment vert considérant la hauteur donnée en contrepartie?
2. **Endroits où les *surhauteurs* devraient être localisées : comme proposé ou seulement sur certains bâtiments?** Pourquoi? Que pensez-vous de l'intégration des bâtiments avec l'existant?
3. **Éléments pour faciliter les déplacements des piétons et cyclistes à *travers* le complexe pour ses résidants et le voisinage?** Que pensez-vous du positionnement des entrées pour les véhicules prévus sur la 57e Rue Ouest et le boulevard de l'Atrium?

Merci !