



Changement de vocation de terrains à l'intersection de la rue Maurice-Barthe et du boulevard de la Colline

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

Mardi 11 juin 2024



Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



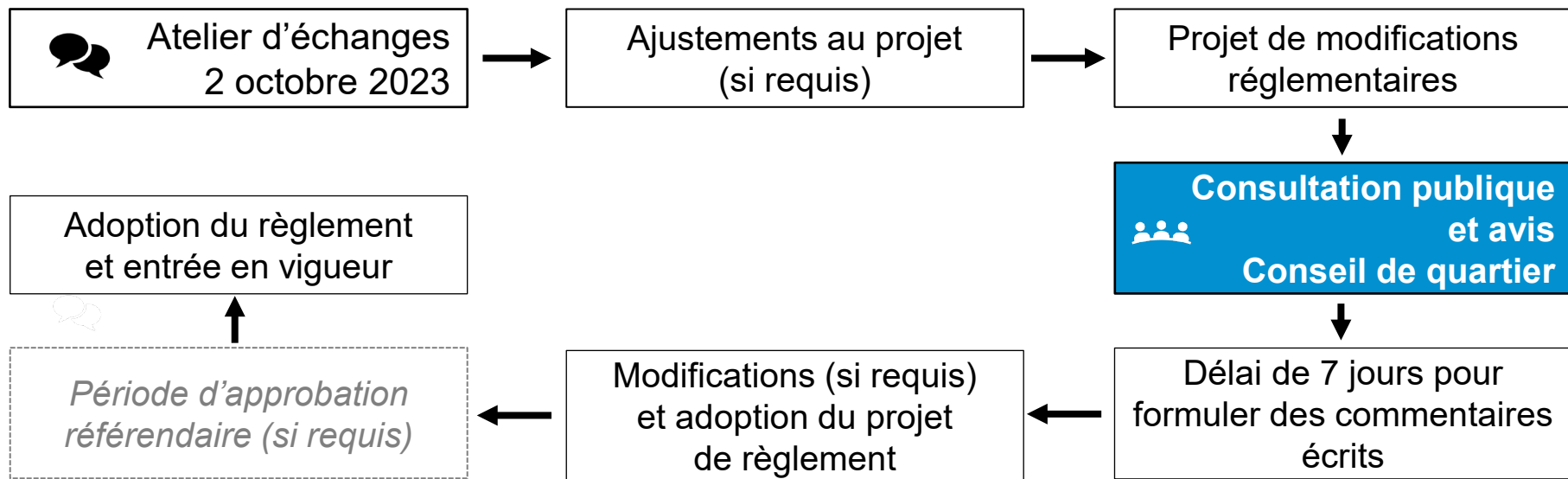
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation



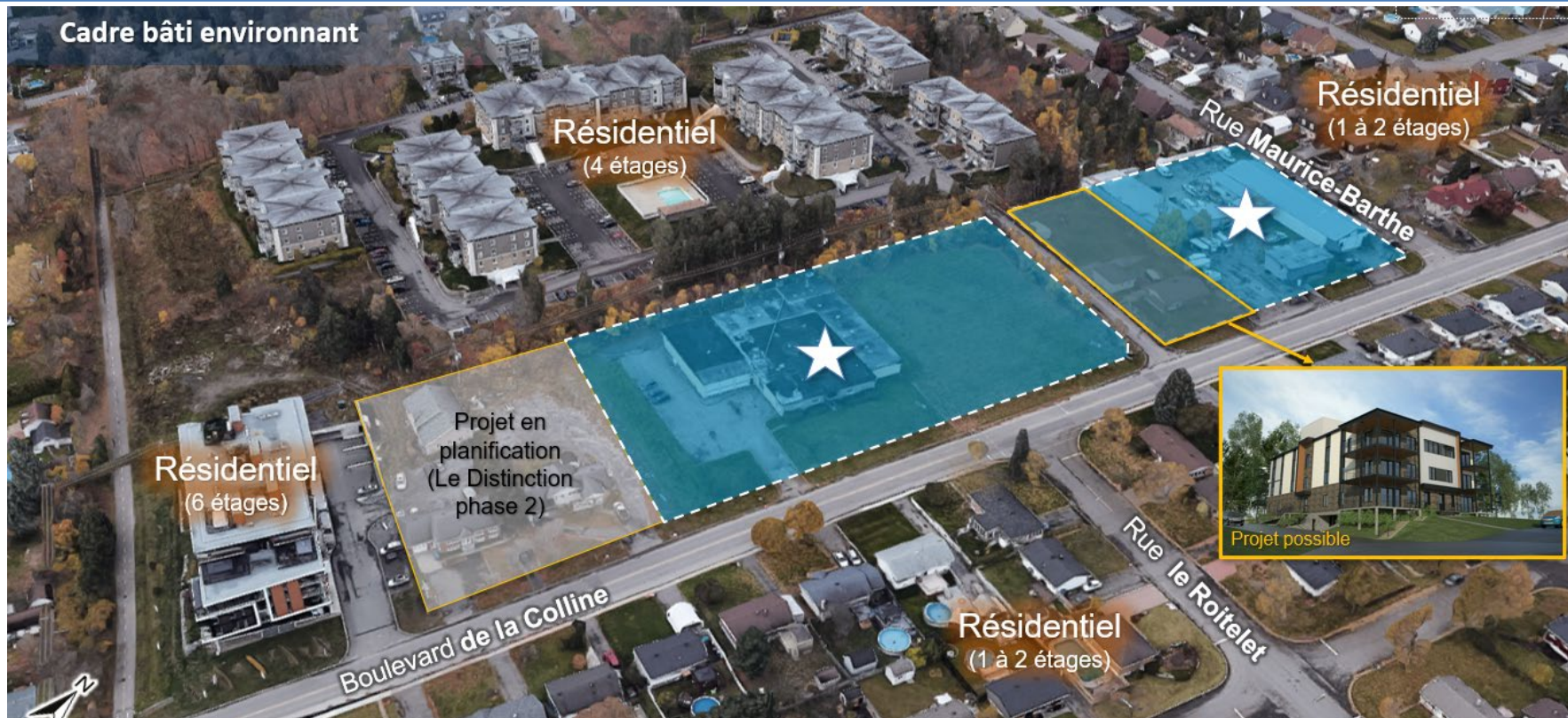
Projet : localisation

Localisation

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier de Loretteville
- À l'ouest du boulevard de la Colline et au sud de la rue Maurice-Barthe

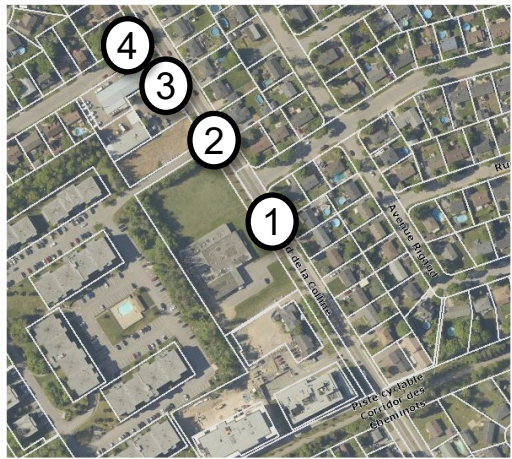


Contexte d'insertion



Contexte d'insertion

Utilisation actuelle du site : activités industrielles et commerciales



Objectifs généraux

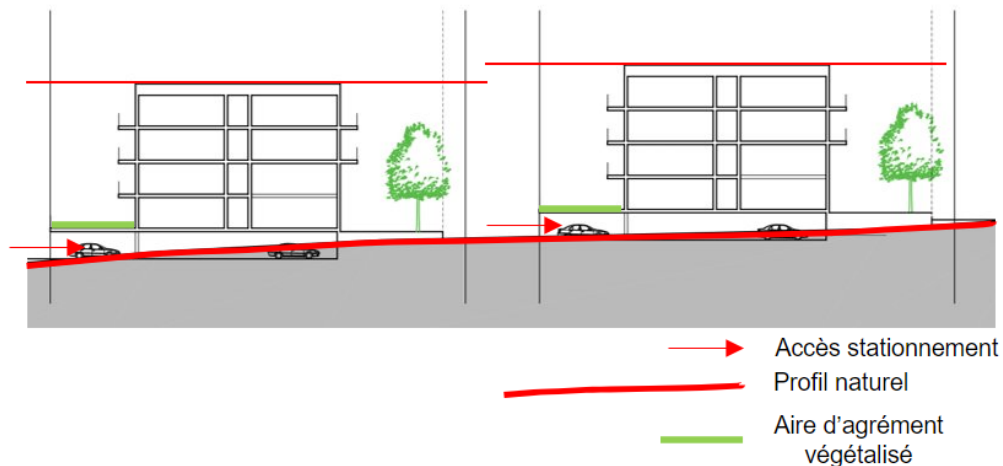
- Attribuer une **vocation résidentielle** au site
- Privilégier une **transition des hauteurs** en périphérie du site
- **Prévoir des dégagements** suffisants entre les bâtiments
- Implanter des **bâtiments perpendiculaires au boulevard** de la Colline **pour limiter les impacts de la hauteur des bâtiments** sur la voie
- Utiliser l'architecture comme moyen d'atténuation des hauteurs

Objectifs généraux

Tirer avantage de la topographie

- Utiliser la **forte dénivellation** pour minimiser les impacts des aires de stationnement (position en contrebas, sous une dalle de jardin, etc.)
- Le dénivelé permet d'**accéder au stationnement intérieur** sans rampes d'accès

Vue sur le boulevard de la Colline



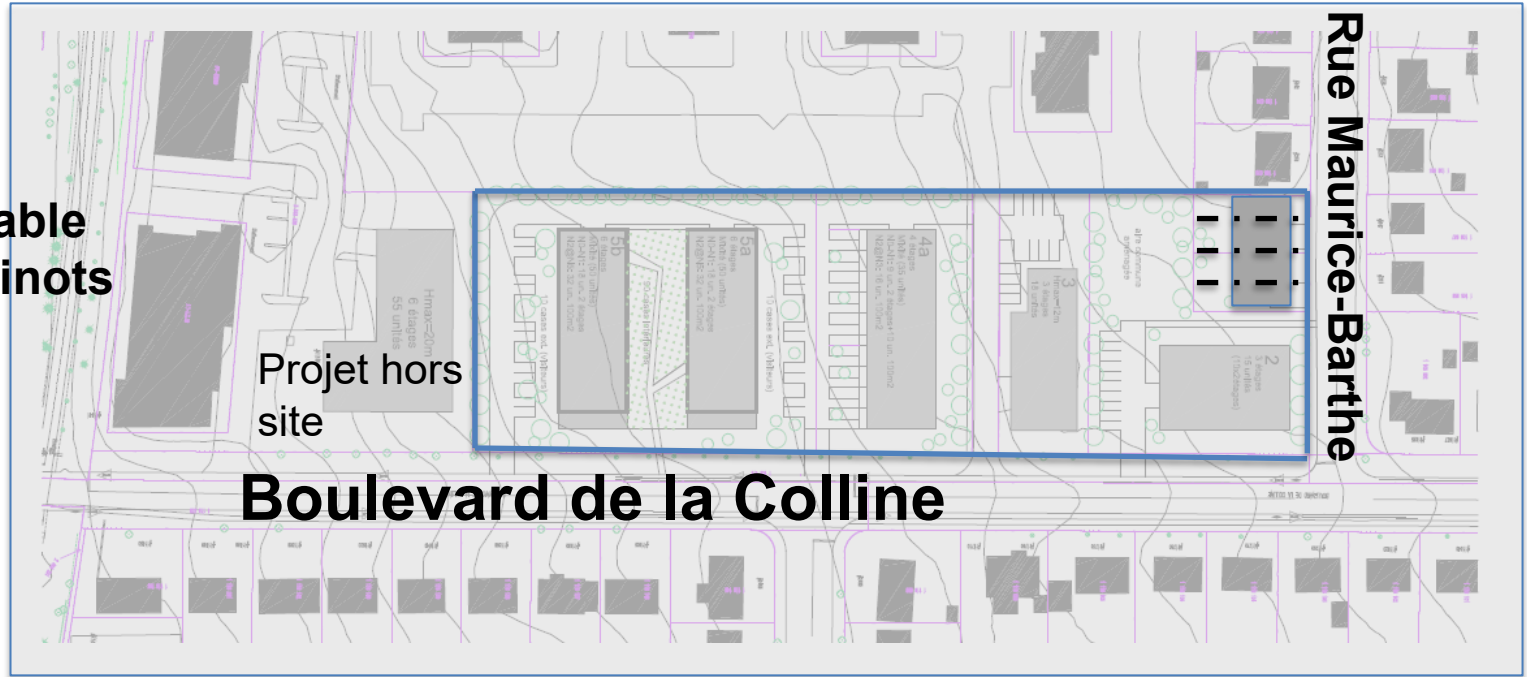
Objectifs généraux

Architecture et aménagement à l'échelle humaine

- Privilégier différents types **de logements**
- Placer la « **famille** » au cœur du projet (grandes unités, accès direct au rez-de-chaussée, accès à une cour privée)
- Prévoir des **espaces verts généreux** pour la détente et la plantation d'arbres et arbustes



Présentation de la planification du site



**Piste cyclable
des Cheminots**

**Projet hors
site**

Boulevard de la Colline

Rue Maurice-Barthe

Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

- L'atelier participatif s'est tenu le 2 octobre 2023 au Centre communautaire Saint-Émile
- Principaux thèmes soulevés :
 - Trottoir du côté ouest du boulevard de la Colline
 - Augmentation du nombre de logements sur le site du couvoir
 - Vocation résidentielle souhaitée sur le site

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Ajustements apportés au projet :

- L'ajout d'un trottoir du côté ouest du boulevard de la Colline sera discuté avec les promoteurs qui développeront le site
- Augmentation du nombre maximal de logements de 30 à 50 et de la hauteur de quatre à six étages sur le site du couvoir
- Possibilité de faire des maisons en rangée au nord du site

Éléments visuels

Simulations visuelles (à titre indicatif)

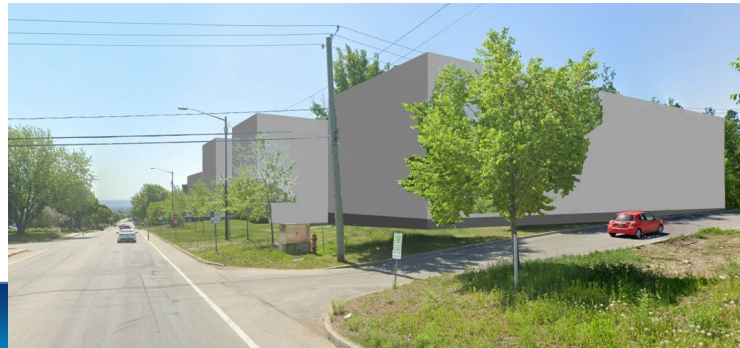
Maurice-Barthe - Colline



Colline (au sud du site)



Colline (partie centrale du site)



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 63522Ia et 63549Ia, R.C.A.6V.Q. 349

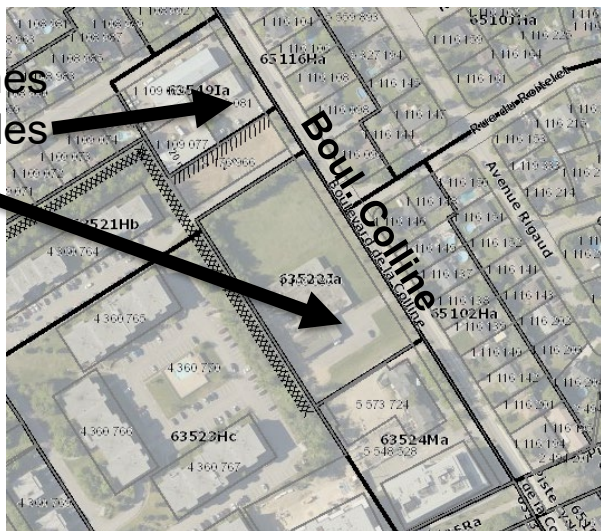
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

Changement de vocation industrielle à résidentielle ou mixte (résidentiel / commerce de proximité)

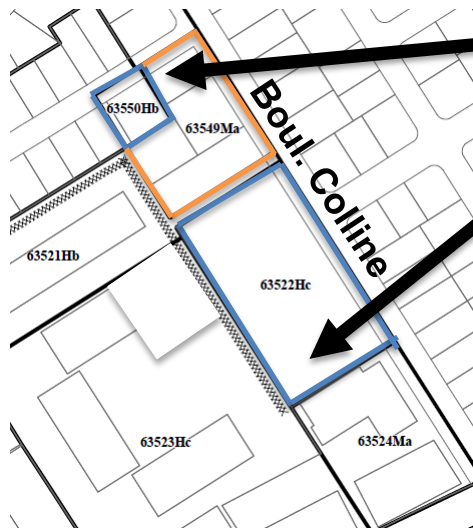
Situation actuelle

Deux zones industrielles



Situation proposée

Deux zones résidentielles et une mixte

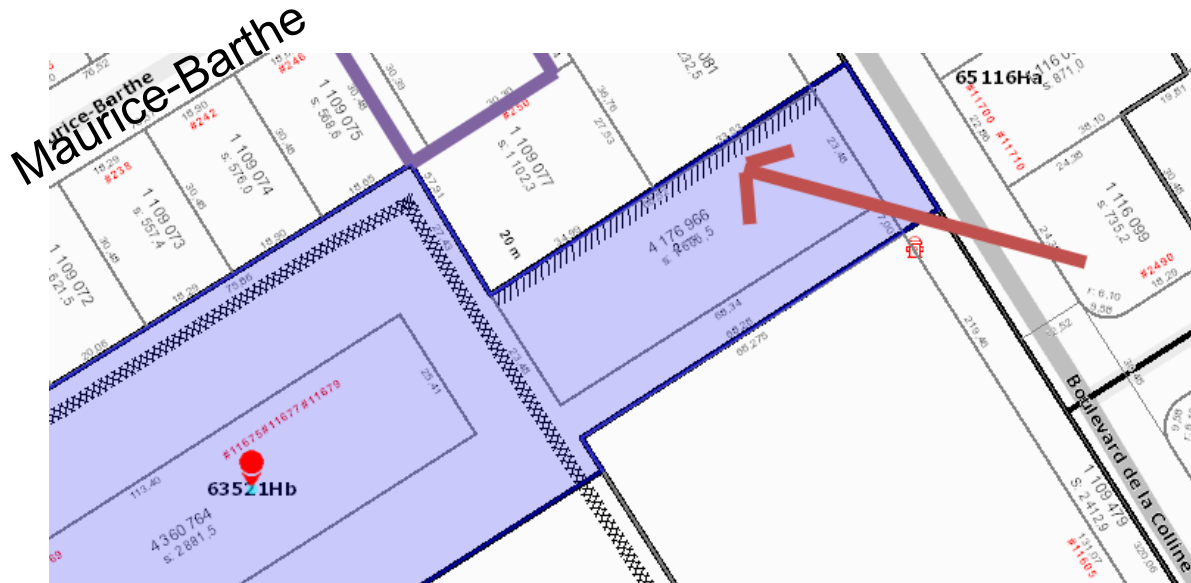


Zone résidentielle

Zone mixte

Modifications réglementaires

Obligation d'un écran visuel retiré : l'écran n'existe pas



- Plus nécessaire de faire une séparation, car l'ensemble du site est maintenant à vocation résidentielle

Modifications réglementaires



Usages autorisés



Nouvelle zone
63550Hb

Normes actuelles (règlement en vigueur)

- *C1 Services administratifs*
- *C2 Vente au détail et services*
- *I2 Industrie artisanale*
- *I3 Industrie générale*
- *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*

Normes proposées (projet de règlement)

Ajouts

- *H1 Logement en rangée – Un ou deux logements*
- *4 bâtiments max. dans une rangée*

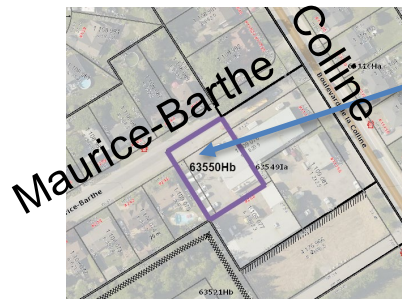
Retrait

- *C1, C2, I2, I3 et R2*

Modifications réglementaires



Hauteur



zone 63550Hb

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Maximum = 10 m

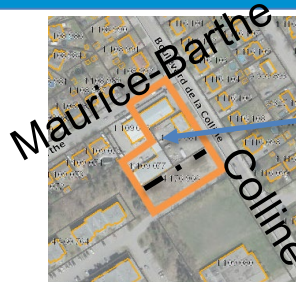
Normes proposées
(projet de règlement)

Maximum = 10 m (2 étages avec toit en pente
ou 3 étages toit plat)

Modifications réglementaires



Usages autorisés



Nouvelle zone
63549Ma

Normes actuelles – partie nord (règlement en vigueur)

- *C1 Services administratifs – 500 m²*
- *C2 Vente au détail et services – 1 000 m²*
- *I2 Industrie artisanale*
- *I3 Industrie générale*
- *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*

Normes proposées (projet de règlement)

Ajouts

- *H1 Logement isolé – 4 à 18 logements*
- *H1 Logement en rangée – 2 à 4 logements*
- *5 bâtiments max. dans une rangée*
- *P3 Établissement d'éducation / formation*

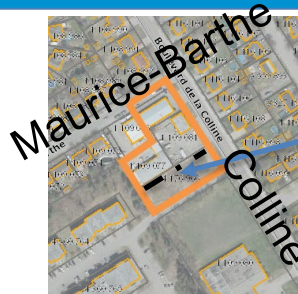
Retrait

- *I2, I3 et R2*

Modifications réglementaires



Usages autorisés



Nouvelle zone
63549Ma

Normes actuelles – partie sud (règlement en vigueur)

- *H1 Logement* – 12 à 18 logements isolés
- *H1 Logement* – 3 à 6 logements jumelé ou en rangée. Max. 3 dans une rangée

Normes proposées (projet de règlement)

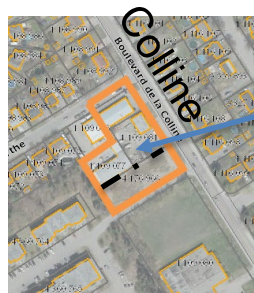
Ajouts / Modifications

- *H1 Logement isolé* – 4 à 18 logements
- *H1 Logement en rangée* – 2 à 4 logements
- 5 bâtiments max. dans une rangée
- *P3 Établissement d'éducation / formation*

Modifications réglementaires



Hauteur



zone 63549Ma

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum = 10 m partie nord Maximum = 12 m partie sud	Maximum = 13 m (4 étages)

Modifications réglementaires



Usages autorisés



zone 63522Hc

Normes actuelles – partie sud (règlement en vigueur)

- *C1 Services administratifs*
- *C2 Vente au détail et services*
- *I2 Industrie artisanale*
- *I3 Industrie générale*
- *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*

Normes proposées (projet de règlement)

Ajouts / Modifications

- *H1 Logement isolé – 13 à 50 logements*
- *P3 Établissement d'éducation / formation*

Retrait

- *C1, C2, I2, I3 et R2*

Modifications réglementaires



Hauteur



zone 63522Hc

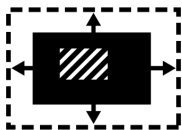
Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Maximum = 10 m

Normes proposées
(projet de règlement)

Maximum = 20,5 m (6 étages)

Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge avant = 6 m	Marge avant = 6 m
Marge latérale = 6 m	Marge latérale = 6 m / 3 m pour la zone 63550Hb (faible gabarit)
Marge arrière = 9 m	Marge arrière = 9 m minimum

Modifications réglementaires



Aire verte

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aire verte = 20 %	Aire verte = 15 % - zone 63550Hb (maison en rangée)
Aire verte = 20 %	Aire verte = 25 % - zones 63522Hc et 63549Ma

- L'aire verte est augmentée pour les zones qui autorisent des habitations de bon gabarit et réduite pour la zone qui autorise de l'habitation de petit gabarit
- Norme ajustée en fonction de la superficie des terrains

Modifications réglementaires



Stationnement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
N/A	Un seul accès à une rue par terrain (secteur du couvoir)*

* But : limiter le nombre d'entrées / sorties sur le boulevard de la Colline

Modifications réglementaires

Droits acquis



zone 63522Hc

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• Reconstruction malgré implantation dérogatoire• Agrandissement malgré implantation dérogatoire	<ul style="list-style-type: none">• Retiré• Retiré

But : Encourager le redéveloppement résidentiel du site

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

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2024)
Consultation publique / demande d'opinion	11 juin
Consultation écrite	12 au 18 juin
Adoption du projet de règlement et règlement, avec modifications (si requis)	3 juillet 26 août
Entrée en vigueur du règlement	Septembre

Merci!