

# Présentation du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312

**Consultation publique**

14 mai 2024

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



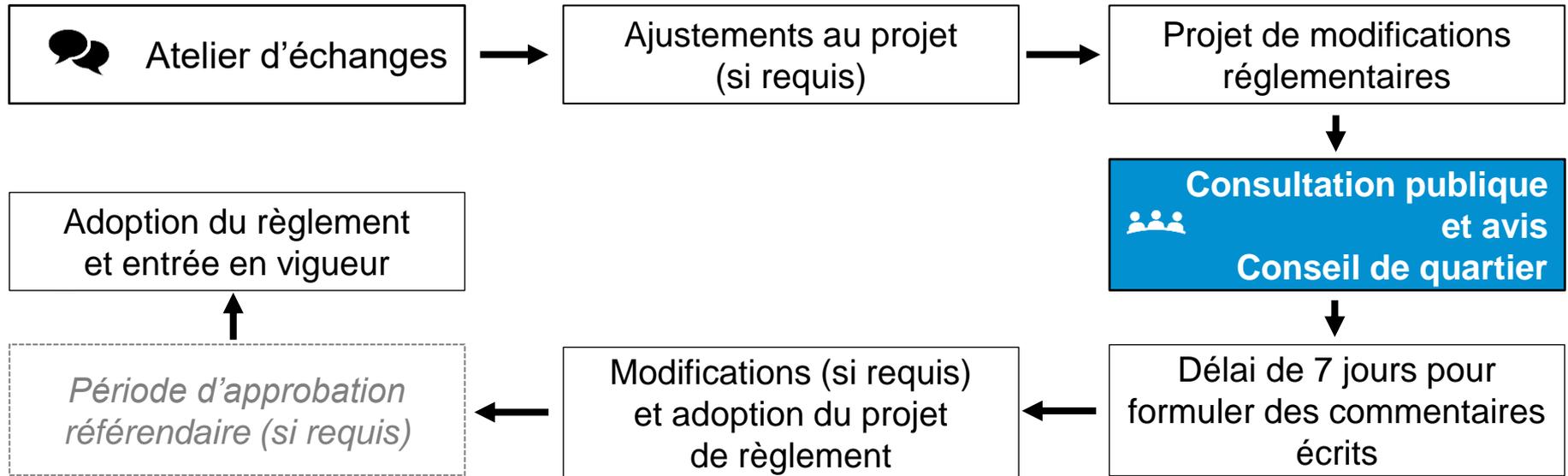
## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

## Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des occasions  
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**

Taux d'inoccupation (2023)  
Arrondissement de Charlesbourg : 0,7 %

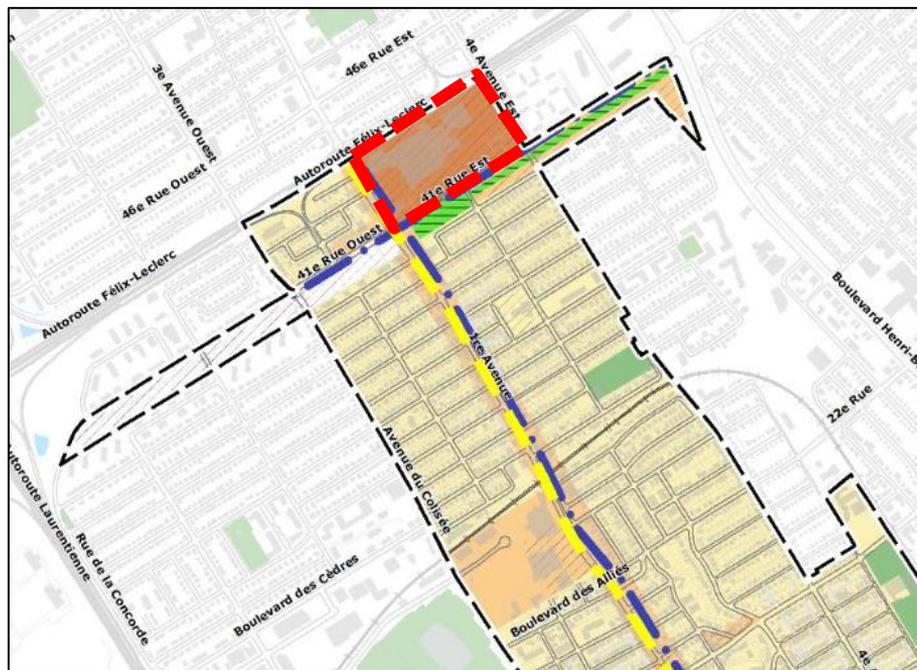
# Vision d'aménagement pour le secteur de la 1<sup>re</sup> Avenue

## Les orientations de la version préliminaire de la vision en lien avec le projet :

- Offrir une **diversité de produits d'habitation et d'usages** pour contribuer à un milieu de vie complet
- Tabler sur la proximité avec les axes de **transport collectif et actif**
- Assurer l'**accessibilité** et la **perméabilité** du site
- Améliorer le **verdissement** et réduire les îlots de chaleur du site par une **réduction des surfaces minérales**
- Viser une **gradation de la hauteur maximale** afin que les bâtiments de plus forts gabarits soient localisés près de l'autoroute

# Vision d'aménagement pour le secteur de la 1<sup>re</sup> Avenue

## Lot visé sur le territoire de planification



-  Secteur de planification
-  Station tramway
-  Axe tramway
-  Axe structurant de transport en commun à renforcer
-  Axe de consolidation prioritaire
-  Zone d'intensité supérieure
-  Zone d'intensité intermédiaire ou modérée
-  Zone stable à consolider
-  Développement ou requalification potentielle
-  Parc / espace vert existant
-  Parc / espace vert projeté
-  Lot visé

## Impacts du projet sur la situation du logement

- Répond aux **besoins élevés en logements** dans le secteur
  - Contribue à lutter contre la crise du logement
- Offre une densité cohérente avec celle existante
- Offre des logements dans un milieu de vie existant où l'on retrouve des emplois, des commerces et services et des infrastructures de mobilité durable

# 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 en amont de l'ouverture de rue publique

# Projet : localisation et historique

# Localisation

- Arrondissement de Charlesbourg
- Quartier 4-6 (Saint-Rodrigue)
- Terrain localisé entre l'autoroute Félix-Leclerc et la 41<sup>e</sup> Rue Est



# Contexte d'insertion

- Terrain occupé actuellement par les Galeries Charlesbourg (centre commercial)
- Terrain à proximité de l'autoroute Félix-Leclerc, l'ancienne friche d'Hydro-Québec, situé sur l'axe commercial de la 1<sup>re</sup> Avenue et dont les zones sont résidentielles de moyenne densité



# Présentation du projet

## Construction d'un projet mixte

- Plus ou moins 1 200 unités de logement
- Plus ou moins 250 unités de RPA (résidences privées pour aînés)
- Espaces commerciaux et clinique aux étages inférieurs
- 6 à 14 étages de hauteur

# Rétroaction

# Résumé de l'atelier d'échanges

- L'atelier participatif s'est tenu le 27 juin 2023 au chalet Henri-Casault, 5395, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest
- Principaux thèmes soulevés :
  - Hauteur du projet
  - Espaces verts
  - Amélioration accès piétons et cyclistes
  - Congestion automobile
  - Diversité d'usages
  - Diversité de type de logements

# Contexte réglementaire

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 46069Cd, R.V.Q. 3312**

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





# Contexte réglementaire

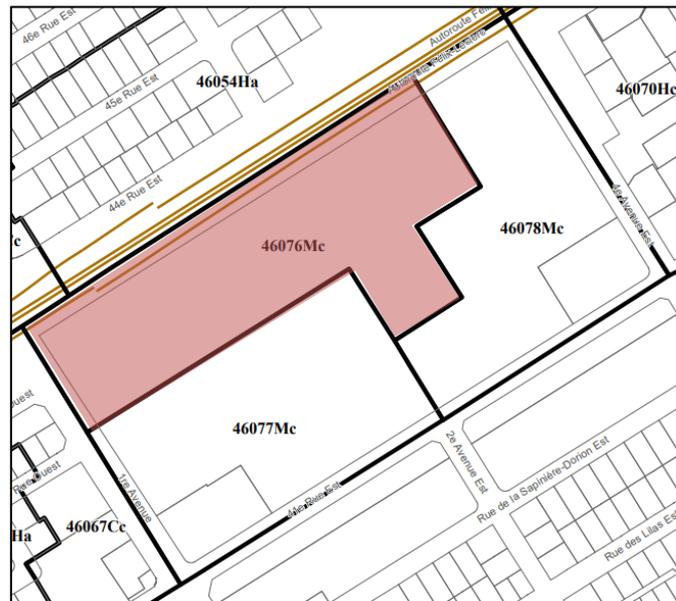
## Zonage proposé

(nouvelle zone mixte 46076Mc)



## Usages proposés à ajouter

- H1 Logement
- H2 Habitation avec services communautaires
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- C10 Établissement d'hébergement touristique général



# Contexte réglementaire

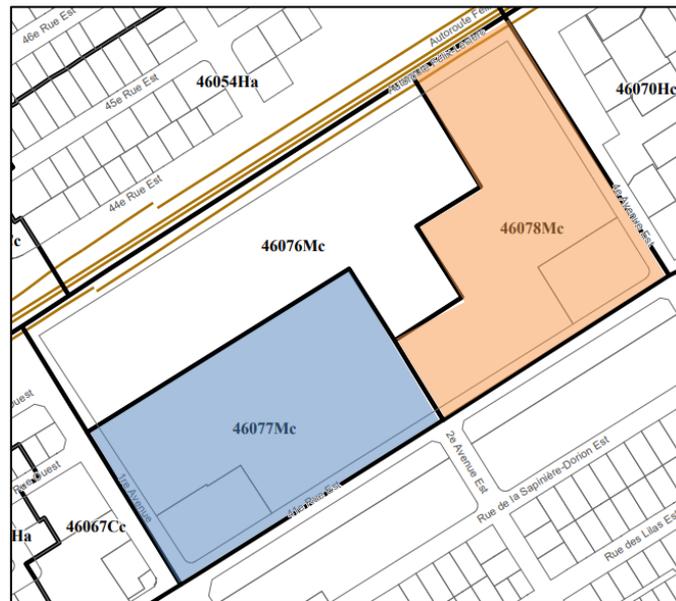
## Zonage proposé

(nouvelles zones mixtes 46077Mc et 46078Mc)



## Usages proposés à ajouter

- H1 Logement
- H2 Habitation avec services communautaires



# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur (zone mixte 46069Cd)



### Hauteur – Étages

- Hauteur autorisée de 21 m
- 6 étages



# Contexte réglementaire

## Exemple sur hauteur balisée



- (a) Hauteur de 4 ou 6 étages sur rue
- (b) Retrait d'au moins 3 m au-delà du 4<sup>e</sup> ou 6<sup>e</sup> étage
- (c) Surhauteur réduite en projection au sol
- (d) Rez-de-chaussée commercial
- (e) Dégagement des parties en surhauteurs (20 m)

# Contexte réglementaire

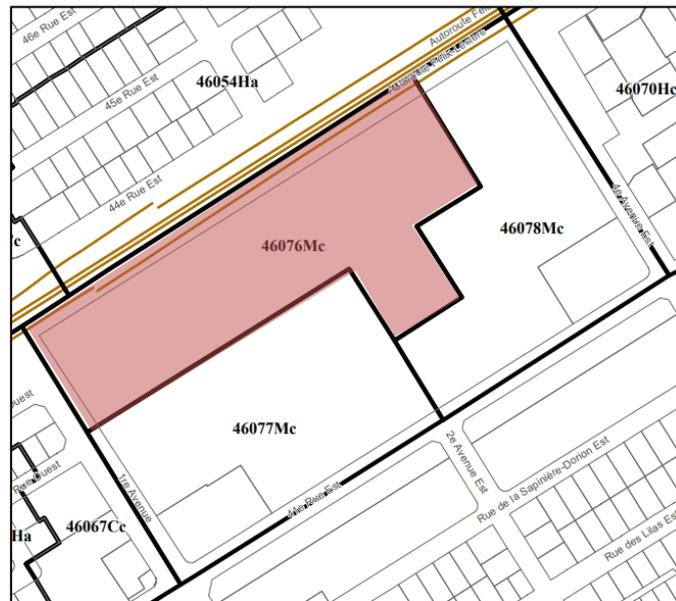
## Zonage proposé

(nouvelle zone mixte 46076Mc)



### Hauteur – Étages

- Modifier la hauteur maximale à 16 m
- Une portion de la projection au sol d'un bâtiment d'une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> peut atteindre 47 m (jusqu'à 9 000 m<sup>2</sup> pour la zone)
- Un dégagement minimal de 20 m par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de 4 étages
- Un retrait d'au moins 3 m de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public au-delà de 4 étages



# Contexte réglementaire

## Exemple sur hauteur balisée - zone 46076Mc



- (a) Hauteur de 4 étages sur rue
- (b) Retrait d'au moins 3 m au-delà du 4<sup>e</sup> étage
- (c) Surhauteur réduite en projection au sol 47 m (14 étages)
- (d) Rez-de-chaussée commercial
- (e) Dégagement des parties en surhauteurs (20 m)



# Contexte réglementaire

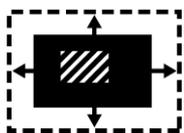
## Exemple sur hauteur balisée zones 46077Mc et 46078Mc



- (a) Hauteur de **6 étages sur rue**
- (b) Retrait d'au moins 3 m au-delà du 6<sup>e</sup> étage
- (c) Surhauteur réduite en projection au sol à **28 m (8 étages)**
- (d) Rez-de-chaussée commercial
- (e) Dégagement des parties en surhauteurs (20 m)

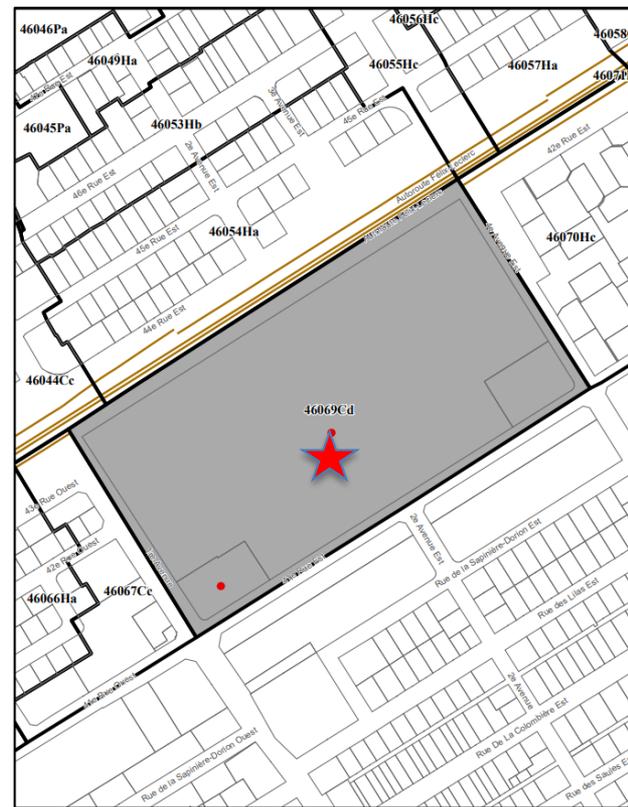
# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur (zone mixte 46069Cd)



### Marges

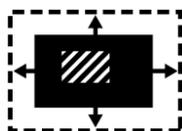
- Marge avant 7 m
- Marge latérale 0 m
- Marge arrière 10 m



# Contexte réglementaire

## Zonage proposé

(nouvelles zones 46076Mc, 46077Mc, 46078Mc)



## Marges

- Retirer la marge avant, latérale et arrière
- Ajouter une marge avant sur la 41<sup>e</sup> Rue Est de 17 m (au centre de la rue)
- Ajouter une marge avant sur la 4<sup>e</sup> Avenue Est de 17 m (au centre de la rue)
- Ajouter une marge avant sur la 1<sup>re</sup> Avenue de 23,5 m (au centre de la rue)





# Modifications réglementaires



## Aire verte

<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
Aire verte = 10 %	Aire verte = 15 %  Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé de 30 - 40 %

# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- Ajouter les matériaux de revêtement prohibé : vinyle, clin de bois, clin de fibre de bois, enduit - stuc ou agrégat exposé
- Ajouter une superficie d'aire d'agrément de 5 m<sup>2</sup> par logement

# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2024)
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	Juillet
Entrée en vigueur du règlement	Fin juillet - début août

**Merci!**