



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



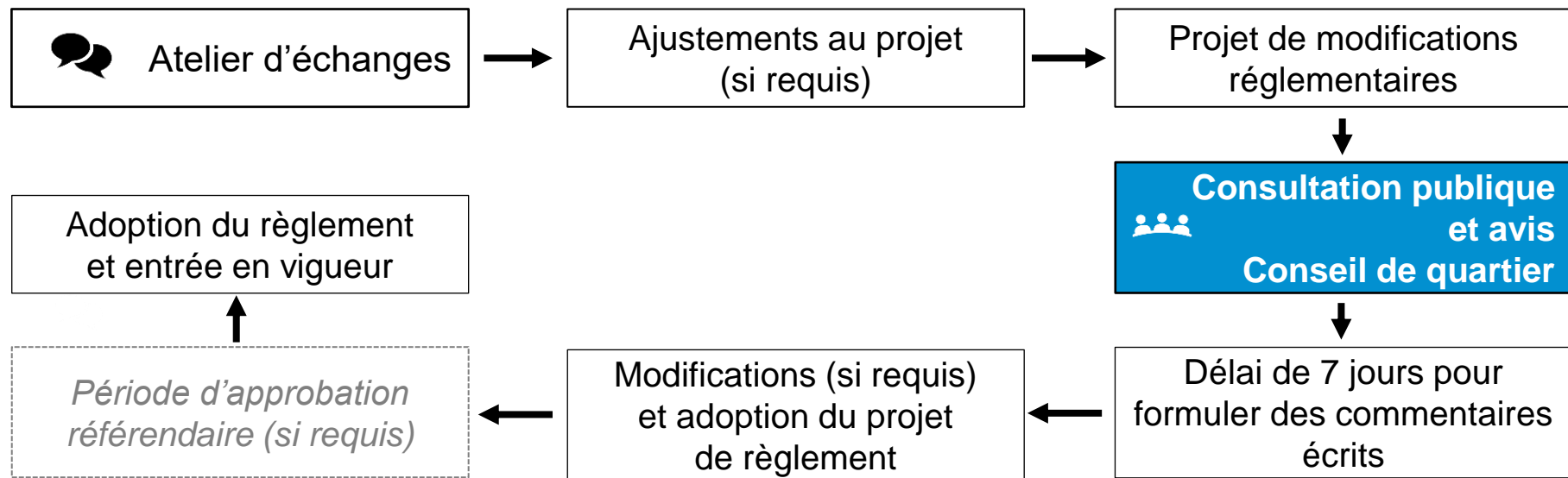
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- 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^{re} 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^{re} 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



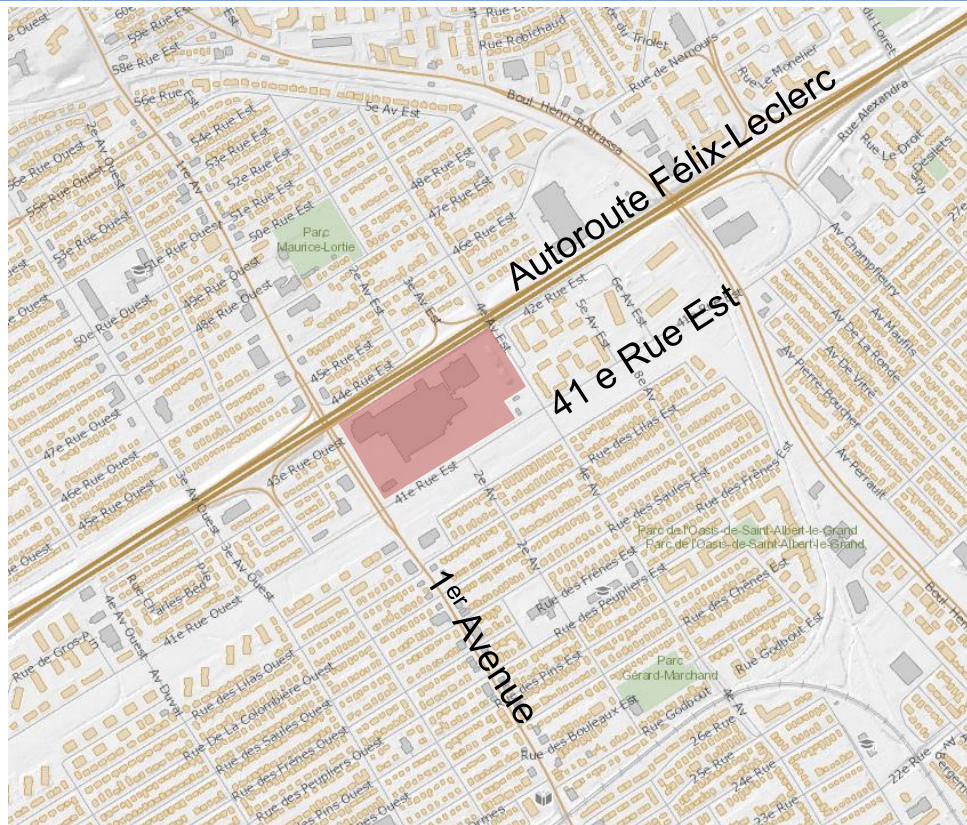
Comme pour les autres projets majeurs de construction sur le territoire de la ville de Québec :

- 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^e 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^{re} 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^e 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

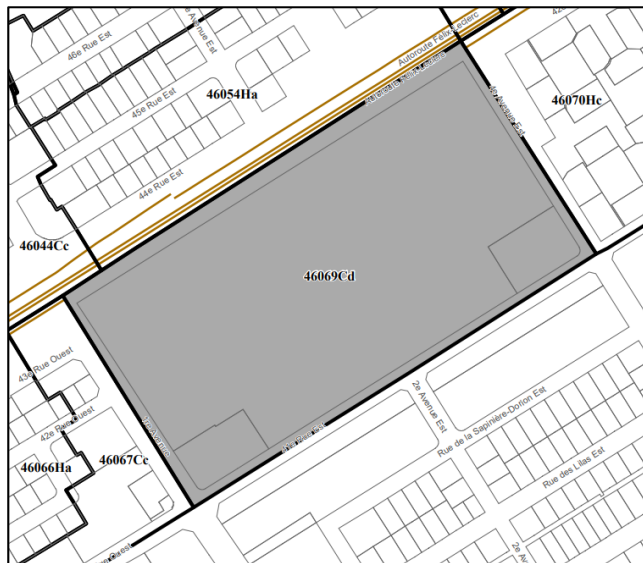
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

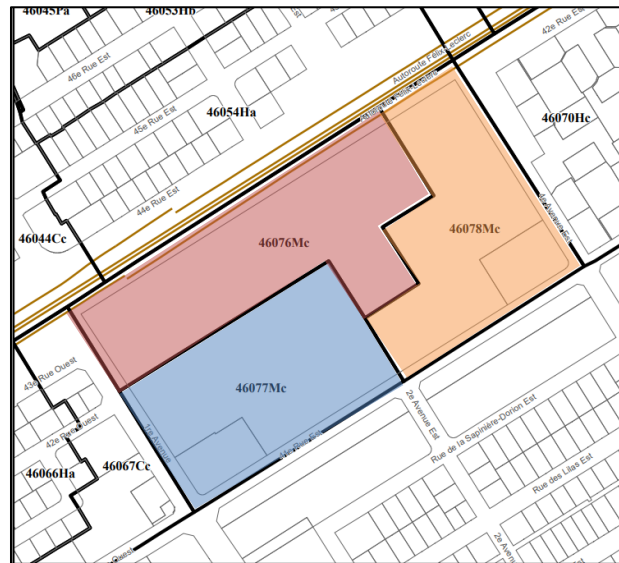
Nouvelles zones

- Création de 3 nouvelles zones 46076Mc, 46077Mc et 46078Mc, à même une partie de la zone 46069Cd

Zone existante 46069Cd



Zones proposées



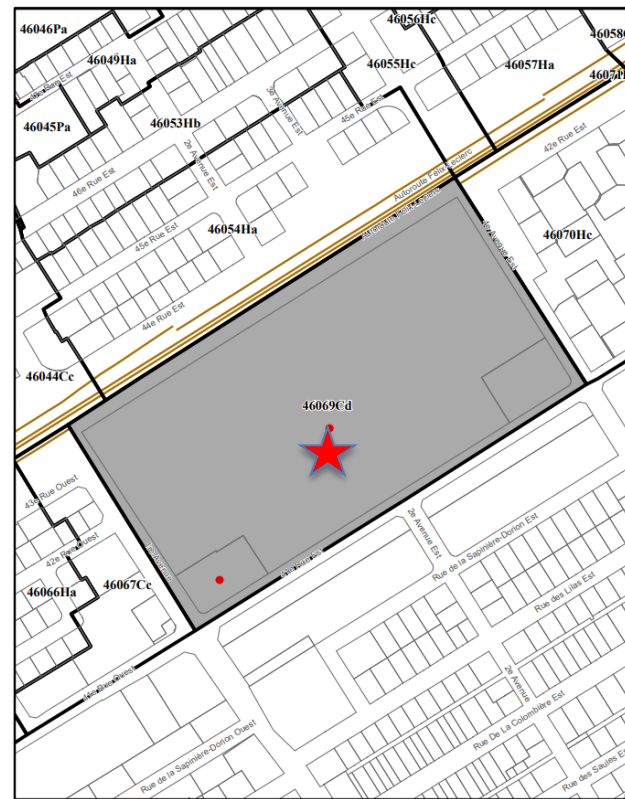
Contexte réglementaire

Zonage en vigueur (zone mixte 46069Cd)



Usages autorisés

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services (pharmacie, coiffure, etc.)
- C3 Lieu de rassemblement (théâtre, salon de quilles, etc.)
- C20 Restaurant
- C21 Débit d'alcool
- C31 Poste de carburant
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P2 Équipement religieux
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P5 Établissement de santé et d'hébergement



Contexte réglementaire

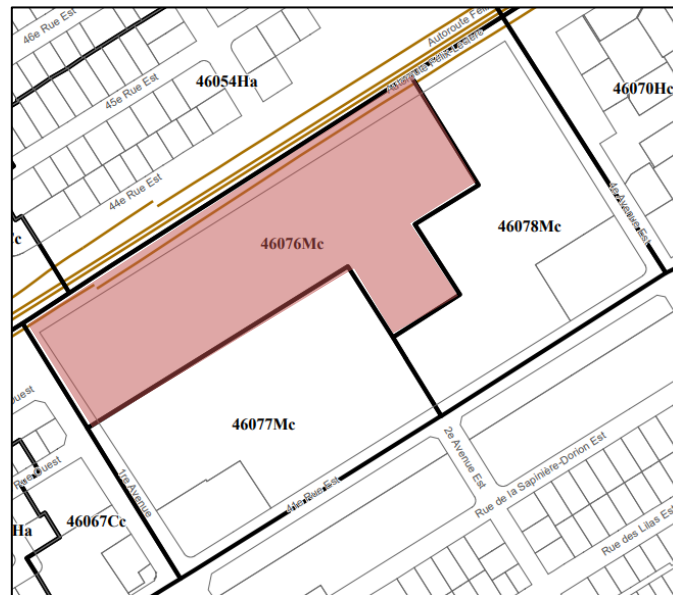
Zonage proposé

(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

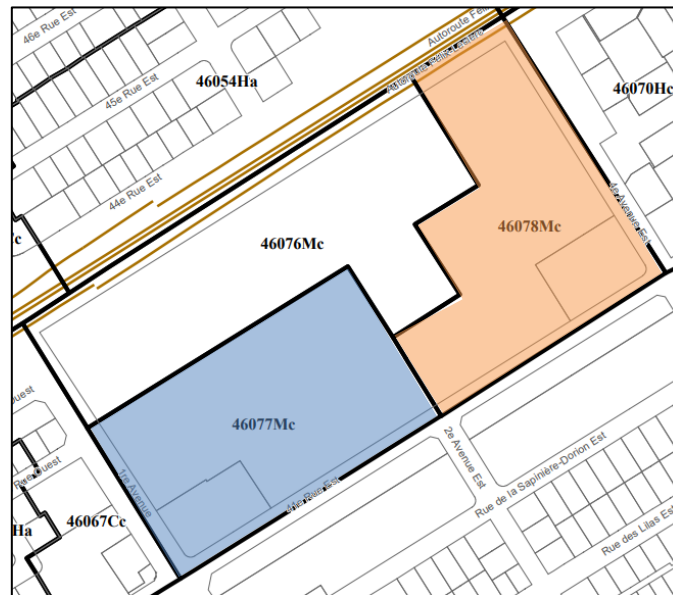
Zonage proposé

(nouvelles zones mixtes 46077Mc et 46078Mc)



Usages proposés à ajouter

- H1 Logement
- H2 Habitation avec services communautaires



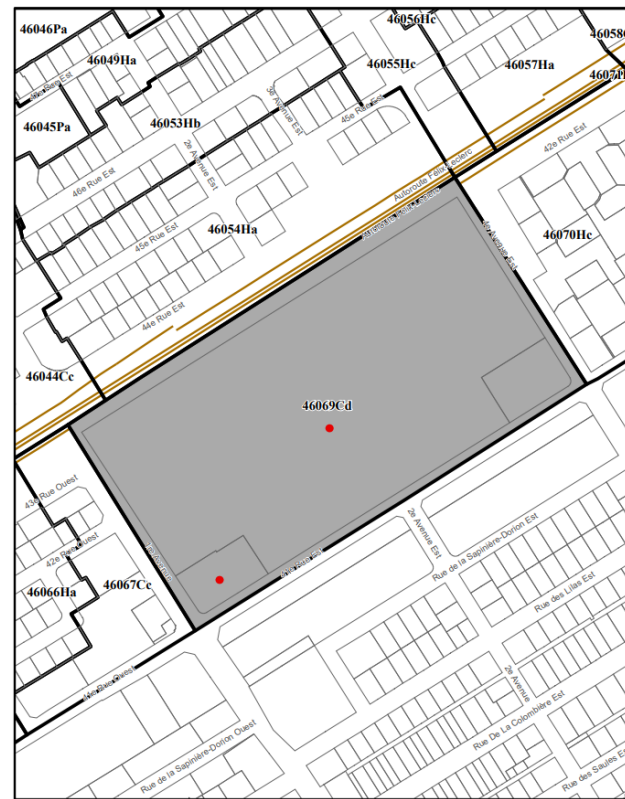
Contexte réglementaire

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^e ou 6^e étage
- (c) Surhauteur réduite en projection au sol
- (d) Rez-de-chaussée commercial
- (e) Dégagement des parties en surhauteurs (20 m)

Contexte réglementaire

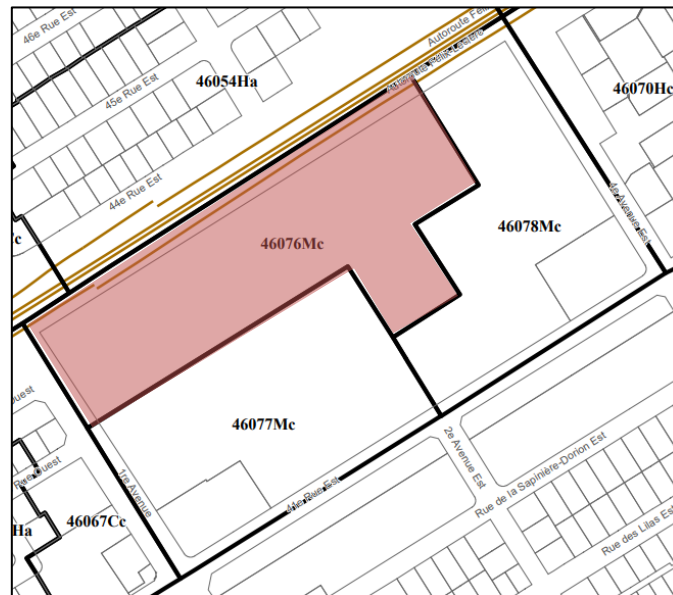
Zonage proposé

(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 m² peut atteindre 47 m (jusqu'à 9 000 m² 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^e 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

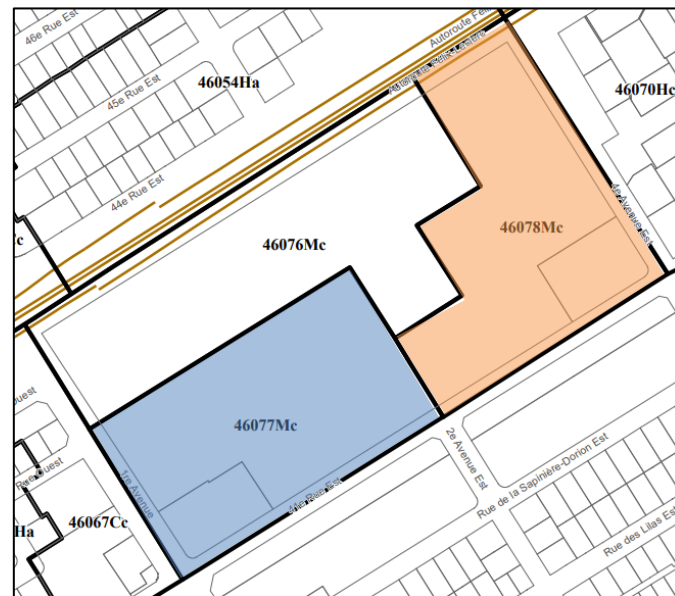
Zonage proposé

(nouvelles zones mixtes 46077Mc et 46078Mc)



Hauteur – Étages

- Modifier la hauteur maximale à 28 m
- Une portion de la projection au sol d'un bâtiment d'une superficie de 1 200 m² peut atteindre 31 m (jusqu'à 2 000 m² pour la zone)
- Un retrait d'au moins 3 m de l'alignement de la façade attenante à une rue ou un espace public au-delà de 6 étages



Contexte réglementaire

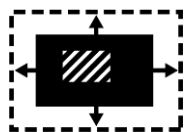
Exemple sur hauteur balisée zones 46077Mc et 46078Mc



- (a) Hauteur de **6 étages sur rue**
- (b) Retrait d'au moins 3 m au-delà du 6^e 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)

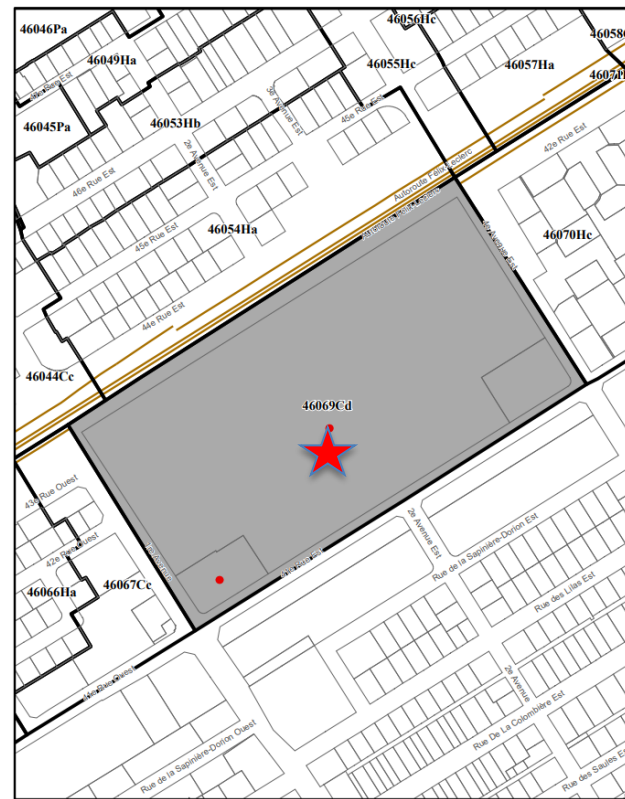
Contexte réglementaire

Zonage en vigueur (zone mixte 46069Cd)



Marges

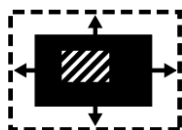
- Marge avant 7 m
- Marge latérale 0 m
- Marge arrière 10 m



Contexte réglementaire

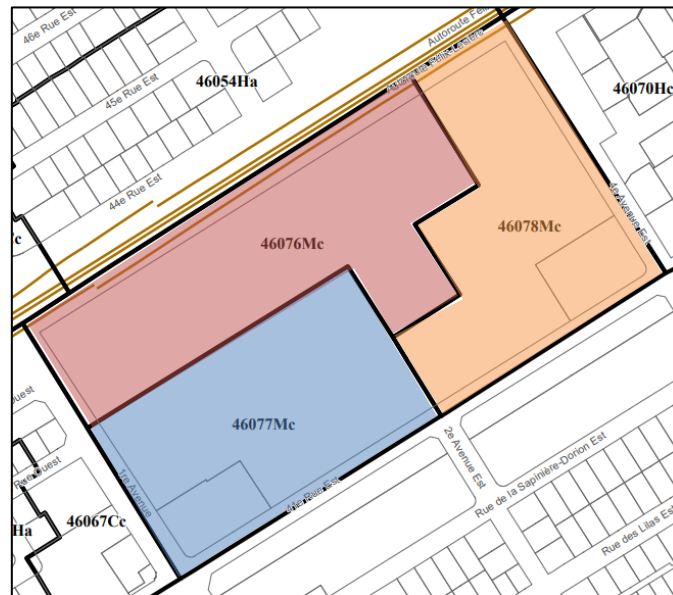
Zonage proposé

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



Marges

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



Contexte réglementaire

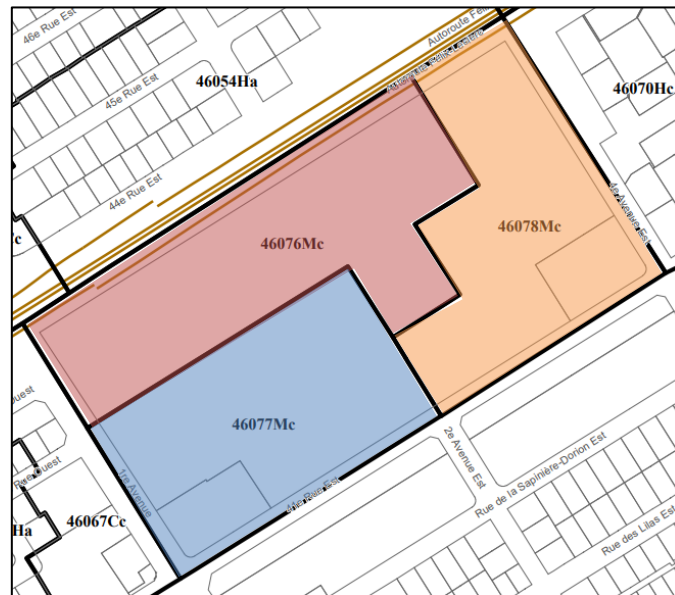
Zonage proposé

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



Stationnement

- Ajouter un pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement souterraines 75 - 95 %
- L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade est interdite
- Un nombre maximal de 1,5 case de stationnement est autorisé par logement



Modifications réglementaires



Aire verte

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (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 m² 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!