



Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale de Charlesbourg

Demande d'opinion – Conseil de quartier d'Orsainville

27 novembre 2024

Objectif de l'activité



Demande d'opinion : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

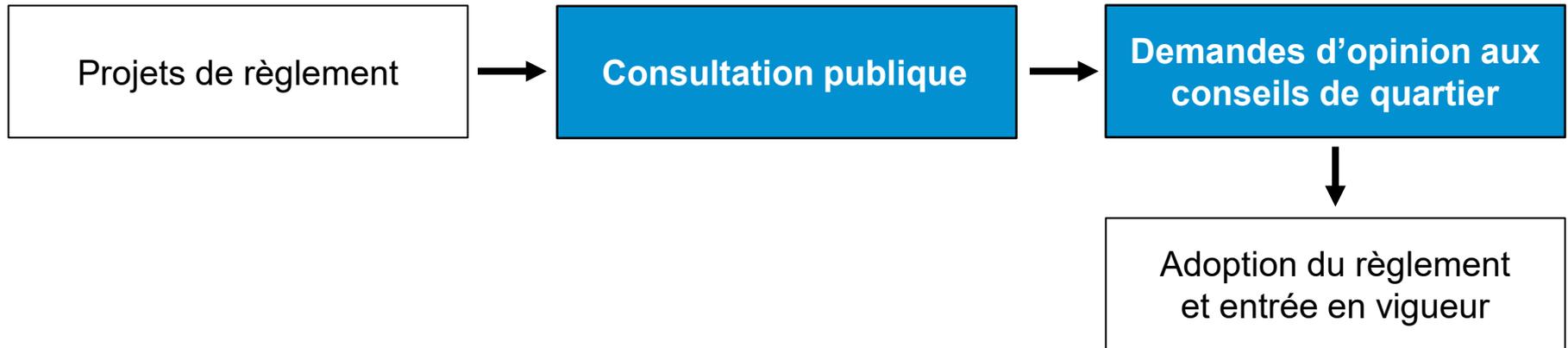
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

CHEMINEMENT DE LA MODIFICATION



Demande d'opinion : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



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

Taux d'inoccupation : 0,9 % (2023)

MARCHÉ DE L'HABITATION

Contexte



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

ACTIONS DE LA VILLE DE QUÉBEC

**AUTORISER
MAISON DE JARDIN**



**PERMETTRE
LOGEMENT D'APPOINT**



**PROTÉGER
LES LOGEMENTS**



**RÉDUIRE
LES DÉLAIS**



Situation actuelle

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Qu'est-ce qu'un PIIA?

C'est une évaluation qualitative d'un projet lors d'une demande de permis de construction sur la base d'objectifs et de critères qui visent une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment au milieu environnant



PERMIS

Processus de délivrance d'un permis régulier

1. Présentation
d'une demande

2. Analyse
technique

3. Délivrance
du permis

Première réponse fournie par la Ville : 30 jours

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

Règles normatives

VILLE DE QUÉBEC RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

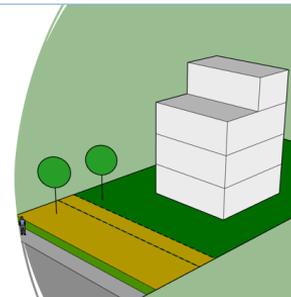
R.V.Q. 2910

44012Cc

USAGES AUTORISÉS							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES							
		Superficie maximale de plancher					
		par établissement	par bâtiment	Localisation		Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs						
C2	Vente au détail et services						
C3	Lieu de rassemblement						
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						
C21	Débit d'alcool						
PUBLIQUE							
		Superficie maximale de plancher					
		par établissement	par bâtiment	Localisation		Projet d'ensemble	
P3	Établissement d'éducation et de formation						
P5	Établissement de santé sans hébergement						
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE							
R1	Parc						
USAGES PARTICULIERS							
Usage associé :		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212					
		Un bar est associé à un restaurant - article 221					
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223					
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210					
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225					
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224					
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85					
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL							
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5,5 m	12 m	2	3
		Pourcentage minimal de grands logements					
						2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
NORMES D'IMPLANTATION							
		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		5 m	0 m	7 m		10 m	15 %
							Pourcentage d'aire verte minimale
							10 %
							Superficie d'aire d'agrément
NORMES DE DENSITÉ							
		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
		Vente au détail			Administration		
		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment	
M 2 C b		4400 m ²		5500 m ²		8800 m ²	
						30 log/ha	
						Minimal	
						Maximal	

MARGE AVANT

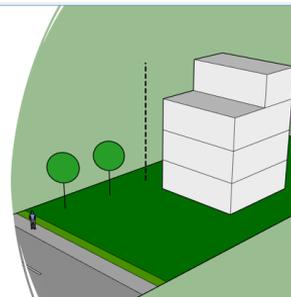
Réduire de 7 mètres à 5 mètres



17

HAUTEUR MAXIMALE

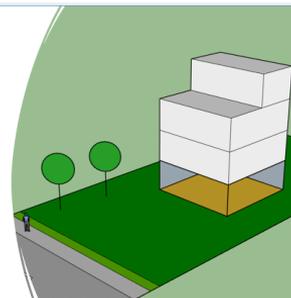
Limiter uniquement en mètres : 13, 14, 16 ou 18 mètres



20

POURCENTAGE D'OCCUPATION AU SOL

Ajuster à 12 % ou à 15 %



19

PERMIS ASSUJETTI À UN PIIA

Processus de délivrance d'un permis assujetti à un PIIA

1. Présentation
d'une demande

2. Analyse
technique

et

3. Analyse des
critères des PIIA

4. Comité consultatif d'urbanisme et
conseil d'arrondissement

5. Délivrance
du permis

Première réponse fournie par la Ville : 60 jours

Objectifs et critères d'évaluation

PRÉSERVATION DES ARBRES



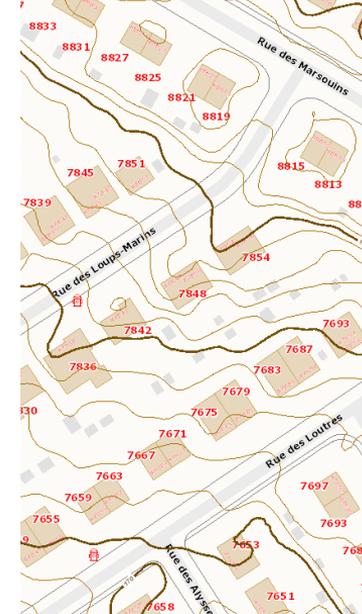
HARMONIE DES COULEURS



AGENCEMENT DES MATÉRIAUX



TOPOGRAPHIE NATURELLE



Modifications réglementaires

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX DISPOSITIONS CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DANS PLUSIEURS ZONES - R.C.A.4V.Q. 238

Le règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire

5 règlements de PIIA

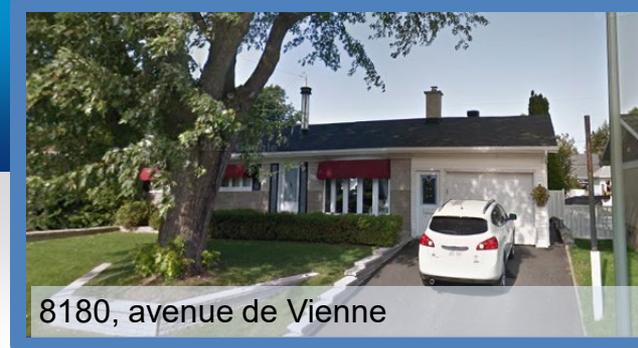
- Agrandissement sur tout le territoire de l'arrondissement
- Montagne-des-Roches
- Secteur Centre de l'Arrondissement (boulevard Henri-Bourassa)
- Le Marigot
- Rivière-des-Roches



PIIA pour tout l'Arrondissement

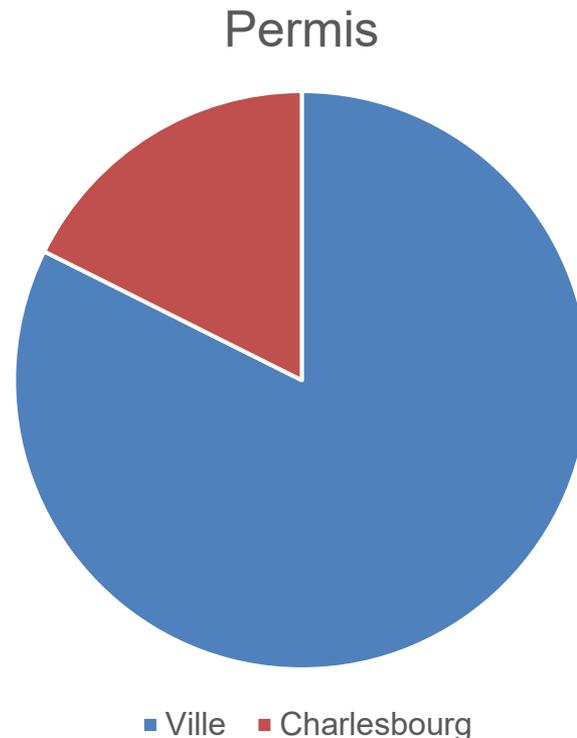
PIIA d'agrandissement

Ce PIIA s'applique seulement à Charlesbourg



Agrandissement 2019-2024

- **1297** permis d'agrandissement hors secteur de la CUCQ* et hors secteurs de PIIA
- **278** permis d'agrandissement assujettis au PIIA Charlesbourg



*Commission d'urbanisme et de conservation de Québec

Orsainville



Rivière-des-Roches – Rue des Loups-Marins

PIIA pour tenir compte de la topographie naturelle

Le projet est terminé



Le Marigot

PIIA pour créer un ensemble urbain harmonieux

Le secteur est entièrement construit



Montagne-des-Roches – Boulevard du Loiret

PIIA pour créer un regroupement harmonieux des bâtiments

Le secteur est entièrement construit



Le secteur Centre – Boulevard Henri-Bourassa

PIIA pour créer un ensemble urbain harmonieux

Par équité, il y a un besoin d'alléger et de simplifier la réglementation



Le secteur Centre – L’affichage

PIIA pour une intégration de l’enseigne à l’architecture et au milieu

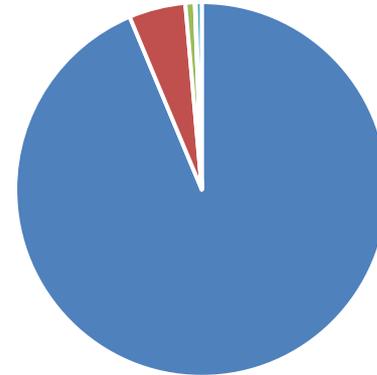
Par équité, il y a un besoin d’alléger et de simplifier la réglementation

Affichage 2019-2024

- **1259** permis d'enseigne hors secteur de la CUCQ* et hors secteurs de PIIA
- **133** permis d'enseigne sans PIIA à Charlesbourg
- **66** permis d'enseigne assujettis au PIIA Charlesbourg

* Commission d'urbanisme et de conservation de Québec

Permis



- Ville
- Charlesbourg
- Beauport
- Les Rivières
- Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Recommandation d'abroger les 5 PIIA d'Orsainville :

- Délais réduits d'au moins 30 jours pour la délivrance des permis
- Alléger la réglementation pour plus de prévisibilité
- Plus d'équité pour l'ensemble des citoyens, des commerçants et des promoteurs qui déposent des demandes
- Répond au Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation dont l'une des actions vise à réduire les délais de délivrance des permis

PROCHAINES ÉTAPES

Étapes	2024
Consultation publique	7 novembre
Période de 7 jours - Réception commentaires écrits	Du 8 au 14 novembre
Demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites	11 novembre
Demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville	27 novembre
Demande d'opinion au conseil de quartier Notre-Dame-des-Laurentides	19 décembre
Adoption des règlements, avec modifications (si requis)	Janvier 2025
Entrée en vigueur des règlements	Février 2025