



# Arrondissement de Charlesbourg – quartier 4-5

## Assemblée publique de consultation LAU

**25 septembre 2024**



# Projet d'ajout du groupe d'usages *H1 Logement* pour le lot 2 245 179 – 111 58<sup>e</sup> Rue Est

Zone touchée: 45093Cb



# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme Activité concernant les modifications réglementaires

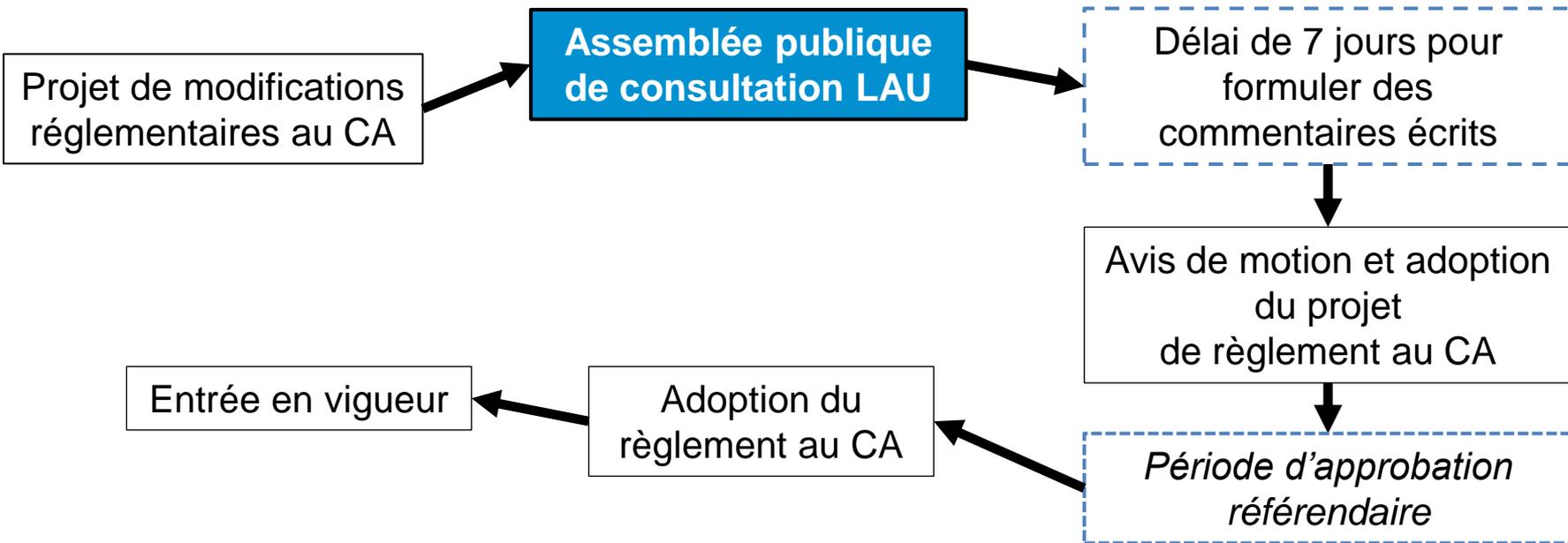
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Opinion du conseil de quartier (lorsqu'il y en a un)

# Objectif de l'activité



## Réglementation d'urbanisme

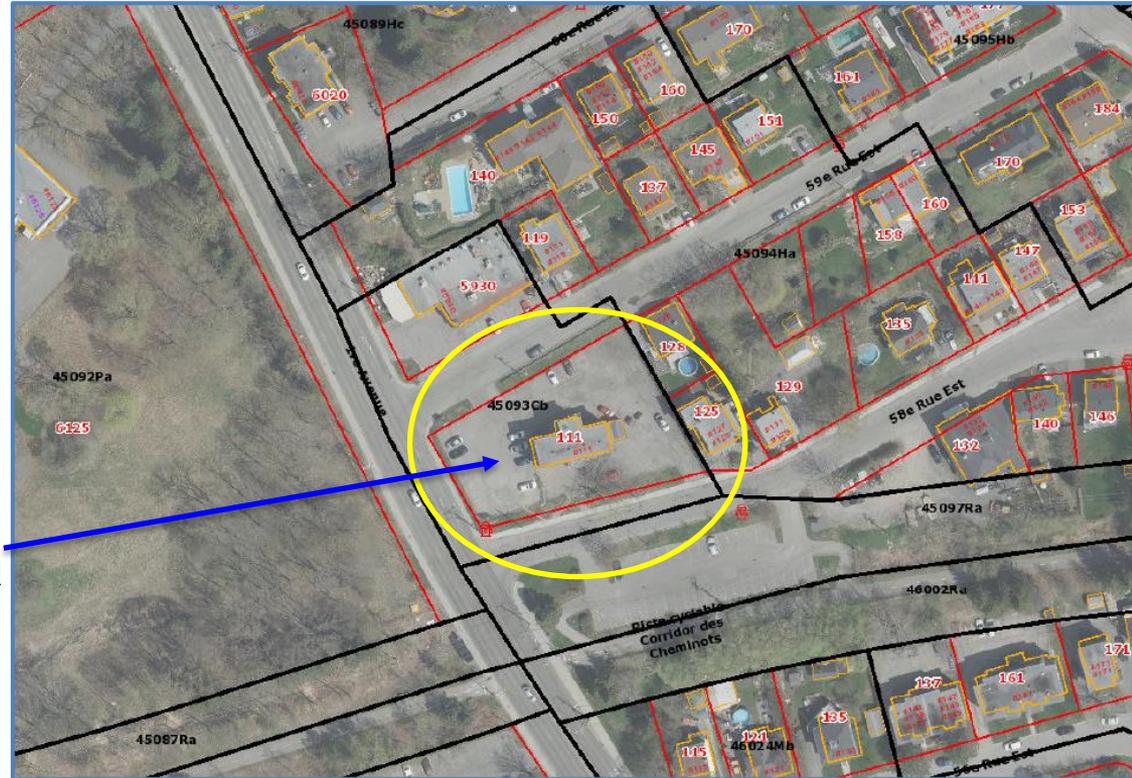
Activités concernant les modifications réglementaires



# Projet : localisation et caractéristiques

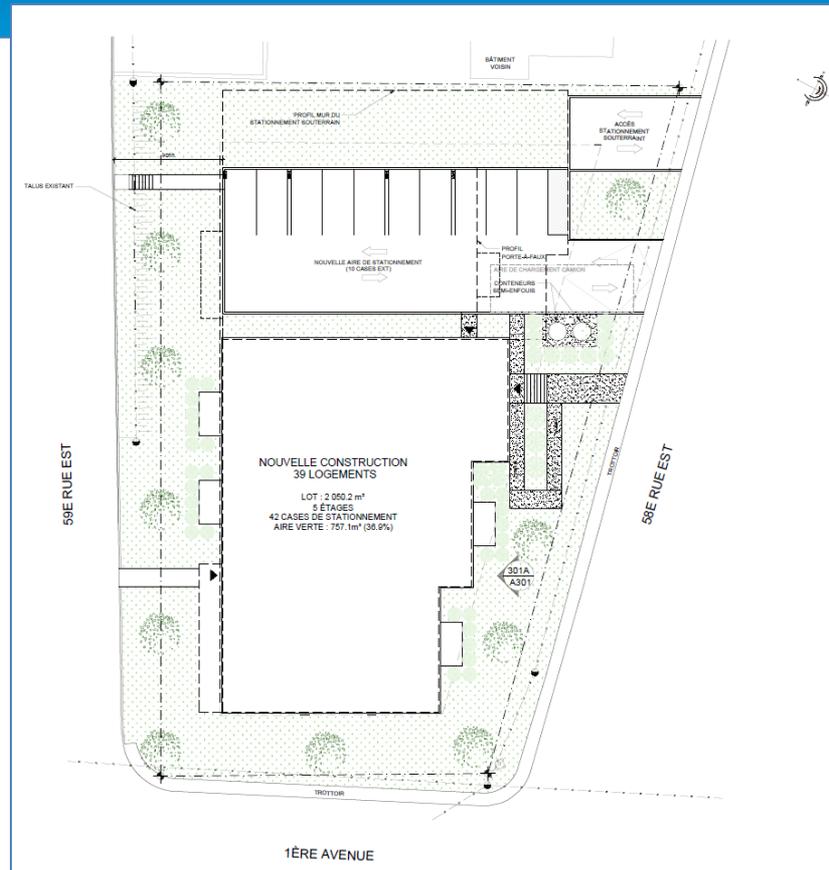
# Localisation

- Arrondissement de Charlesbourg.
- District de Saint-Rodrigue.
- Quartier 4-5.
- Zone 45093Cb.
- Terrain localisé du côté est de la 1ère Avenue, entre la 58<sup>e</sup> et la 59<sup>e</sup> Rue Est.



# Présentation du projet

- Bâtiment de quatre étages (avec une partie à cinq en bordure de la 1<sup>ère</sup> Avenue) proposant 39 logements (de 3½ à 5½).
- 42 cases de stationnement, dont 10 cases en porte-à-faux, les 32 autres cases souterraines.
- L'usage résidentiel n'est pas autorisé dans la zone.



# Présentation du projet (façade 59<sup>e</sup> Rue Est)

- Intégration avec l'existant:
  - partie Est conforme à la hauteur maximale actuelle.
  - angle d'éloignement de 50 degrés à respecter pour la hauteur maximale proposée.
  - augmentation de 3 m de la marge arrière applicable du côté Est (7 m + 3 m = 10 m).
  - aucun balcon du côté Est.



# Contexte de planification urbaine

# 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 actuel à  
Charlesbourg: 0,6%**

## Impact du projet sur la situation du logement

- Répond au besoin élevé en logement, notamment à Charlesbourg.
- Densité cohérente avec la densité existante aux abords de la 1<sup>ère</sup> Avenue.
- Offre de logements en lien avec la grande demande actuelle :
  - Uniquement des logements locatifs;
  - 67% des logements comptent au moins 2 chambres (dont 39% 3 chambres);
  - Répond ainsi à diverses clientèles (jeunes, familles, aînés).

# Modifications réglementaires

# Analyse réglementaire

## Principaux enjeux/éléments considérés

- Les grands besoins en logements: pour différents types de ménages
  - Taux d'inoccupation à 0,6% à Charlesbourg; équilibre atteint lorsqu'un taux de 3%.
  - Contribue à la Mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation (80 000 log. d'ici 2040).
- Impacts sur le voisinage : vocation de mixité de la nouvelle zone 45093Mb
  - Angle d'éloignement pour la hauteur du bâtiment projeté vs les bâtiments existants.
  - Plus de 35% du lot en espaces de verdure et plantation d'arbres (absents actuellement).
  - Nouvelle clientèle pour les commerces de proximité existants du quartier.
  - Présence de circuits Express + Métrobus, et de la piste cyclable Corridor des Cheminots.
- Stationnement sur rue : peu d'impact - suffisant sur le lot concerné
  - Plus de cases de stationnement que le nombre de logements (depuis le 18 juin 2024, il n'y a plus de nombre minimal de cases exigé en bordure des axes Métrobus – R.V.Q. 3303).

# Modifications réglementaires

## Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg relativement à la zone 45093Cb, R.C.A.4V.Q. 235

- Modifications à la grille de spécifications de la zone 45093**Cb** (devient **Mb**).
  - Ajout du groupe d'usages *H1 Logement*.
  - Augmentation de la hauteur maximale actuelle. Cependant, un angle d'éloignement du milieu existant à respecter pour cette sur-hauteur.
  - Augmentation du pourcentage d'occupation au sol (POS) et de l'aire verte à aménager sur le lot.
  - Précision de localisation d'une aire de stationnement extérieure sur le lot.

Règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de modification)
<p><u>Groupes d'usages principaux autorisés :</u> <i>C1 Administration,</i> <i>C2 Vente au détail et services,</i> <i>C20 Restaurant,</i> <i>C21 Débit d'alcool,</i> <i>P1 Équipement culturel et patrimonial,</i> <i>P3 Établissement d'éducation et de formation,</i> <i>P5 Établissement de santé sans hébergement,</i> <i>R1 Parc.</i></p>	<p><b>Ajouter :</b> le groupe <i>H1 Logement</i>.</p> <p>Aucun changement pour les autres usages.</p>

# Modifications réglementaires



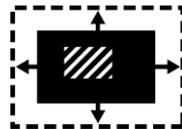
## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de modification)
<p><u>Usages associés autorisés :</u> <i>Bar associé à un restaurant;</i> <i>Spectacle, présentation visuelle ou piste de danse associés à un restaurant ou un débit d'alcool;</i> <i>Bar sur café-terrasse associé à un restaurant.</i></p>	<p>Pas de changement.</p>

# Modifications réglementaires



## Hauteur (gabarit)



## Marges (implantation)

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

#### Normes de gabarit :

- Hauteur minimale : 5,5 m
- Hauteur maximale : 12 m; 3 étages

#### Normes d'implantation :

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 5 m
- Marge arrière : 10 m

#### Autres normes d'implantation :

- Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365

### Normes proposées (projet de modification)

Augmentée à 16 m, retrait du nombre d'étages

Angle d'éloignement de 50 degrés à la limite de la zone 45094Ha (à l'Est)

# Modifications réglementaires



## Autres normes – bâtiment principal

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
	L'empiètement d'un balcon est prohibé en cour avant du côté de la 1re Avenue

# Modifications réglementaires



## Pourcentage d'occupation au sol (POS) minimal

Norme actuelle (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de modification)
Pourcentage d'occupation au sol = 15 %	Pourcentage proposé : 20 %



## Aire verte (partie d'un lot qui doit demeurer en verdure)

Norme actuelle (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de modification)
Aire verte = 10 %	Pourcentage proposé : 20 %

# Modifications réglementaires



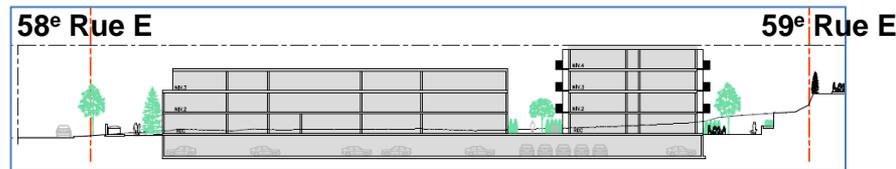
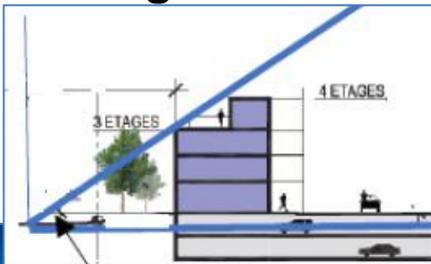
## Stationnement

Normes actuelles	Normes proposées
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté de la 1re Avenue est prohibé - article 633.0.1	Ajouter – la mention « L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633 »

# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- **L'objectif derrière le projet de modification est d'offrir une mixité des usages dans tout ce secteur en bordure de la 1<sup>ère</sup> Avenue (résidentiel et commercial)**
  - Dans le cadre actuel de la pénurie de logements, notamment dans Charlesbourg.
  - Familles: 67% des logements comptent au moins 2 chambres (dont 39% à 3 chambres).
- **La hauteur maximale se calcule à partir de la 58<sup>e</sup> Rue Est (article 337)**
  - Si plus d'une façade sur rue, calcul de hauteur sur la rue la plus basse.
  - Ligne horizontale de cette hauteur reportée vers la 59<sup>e</sup> Rue Est.
- **Angle d'éloignement – exemple visuel**



# Résumé des modifications réglementaires

## **Globalement, les modifications proposées concernent :**

- **La transformation de la zone commerciale 45093Cb en zone mixte 45093Mb**
  - Autorisation du groupe d'usages *H1 Logement*.
- **Une augmentation de la hauteur maximale permettant jusqu'à 5 étages du côté de la 1<sup>ère</sup> Avenue.**
  - Angle d'éloignement pour une meilleure intégration envers le milieu existant à l'est.
- **Des précisions sur la localisation de l'aire de stationnement extérieure**
  - Assurer la présence de verdure et d'arbres en bordure de rue (augmentation *aire verte*).
- **Des précisions sur la localisation des balcons**
  - Assurer une intimité sur la 1<sup>ère</sup> Avenue, et du côté des voisins immédiats à l'est.

**Le reste des normes de la zone demeure inchangé.**

# Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2024)
Assemblée publique de consultation (LAU)	25 septembre
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	26 septembre au 2 octobre
Avis de motion et adoption du projet de règlement au CA	22 octobre
Période de dépôt de requête	23 au 31 octobre
Adoption du règlement au CA, avec modifications (si requis)	26 novembre
Entrée en vigueur du règlement	Fin novembre

Merci !!

# ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS

