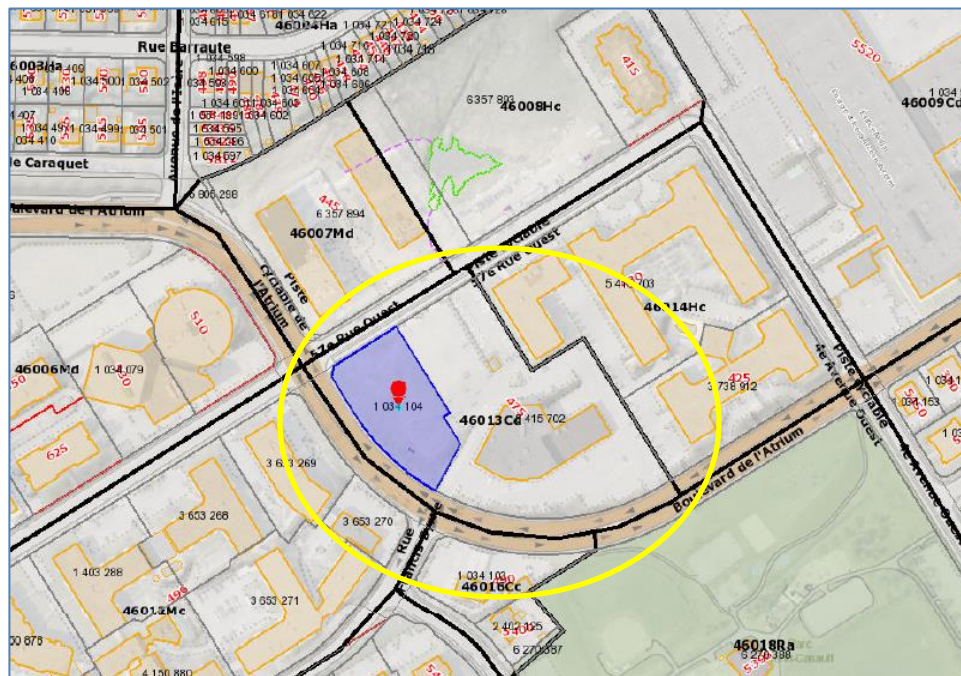




# Arrondissement de Charlesbourg – quartier 4-6

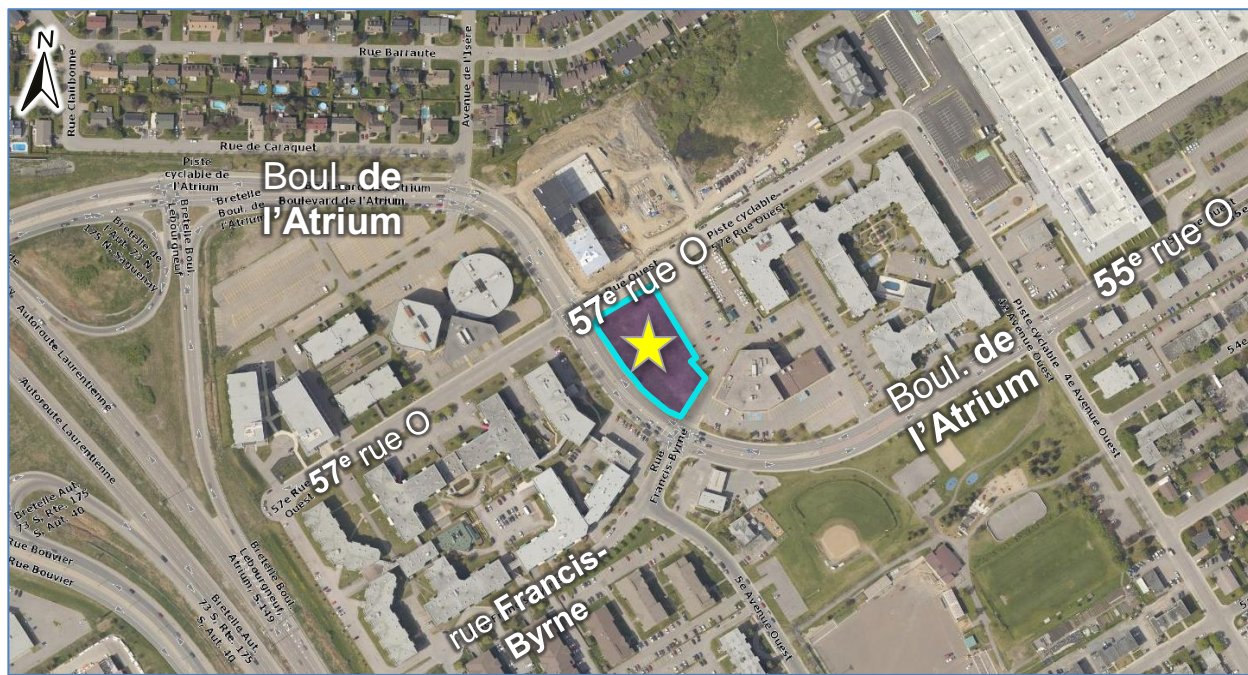
## Assemblée publique de consultation LAU

**12 juin 2024**



# Projet d'ajout du groupe d'usages H1 Logements pour le lot 1 034 104 - boulevard de l'Atrium (Luxembourg 8)

Zone touchée: 46013Cd



# Projet d'ajout du groupe d'usages H1 Logements pour le lot 1 034 104 - boulevard de l'Atrium (Luxembourg 8)

Zone touchée: 46013Cd

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



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

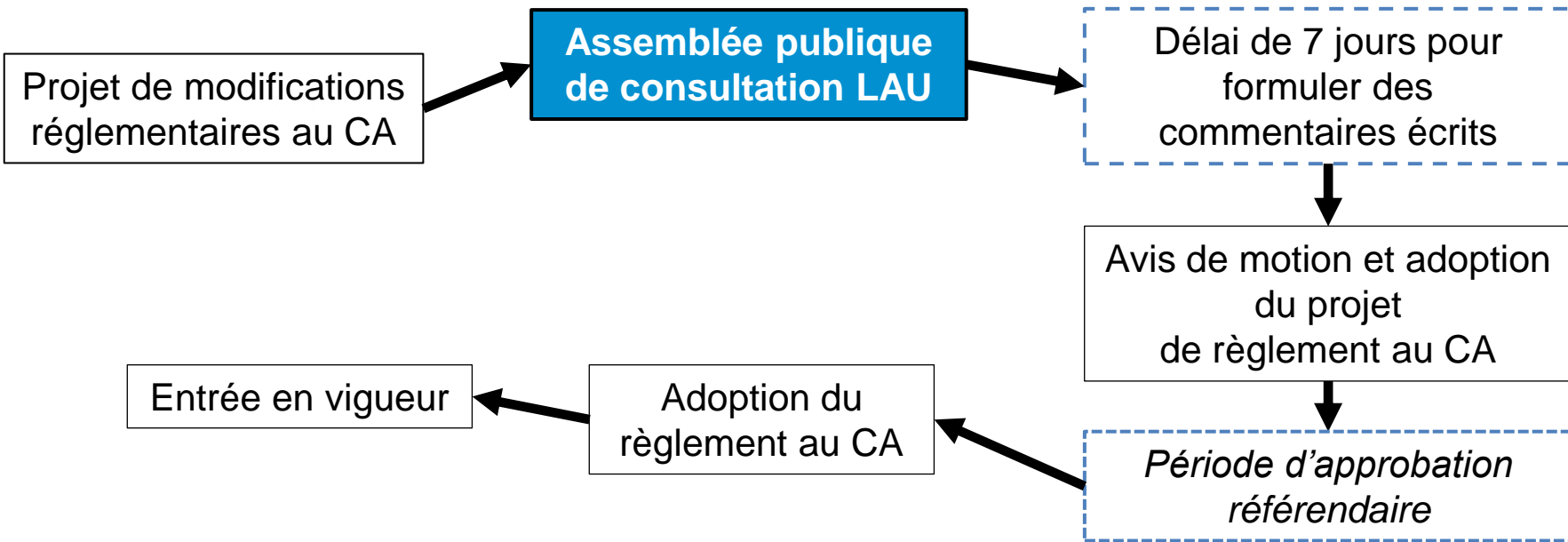
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Opinion du conseil de quartier (lorsqu'il y en a un)

# Objectif de l'activité



## Réglementation d'urbanisme

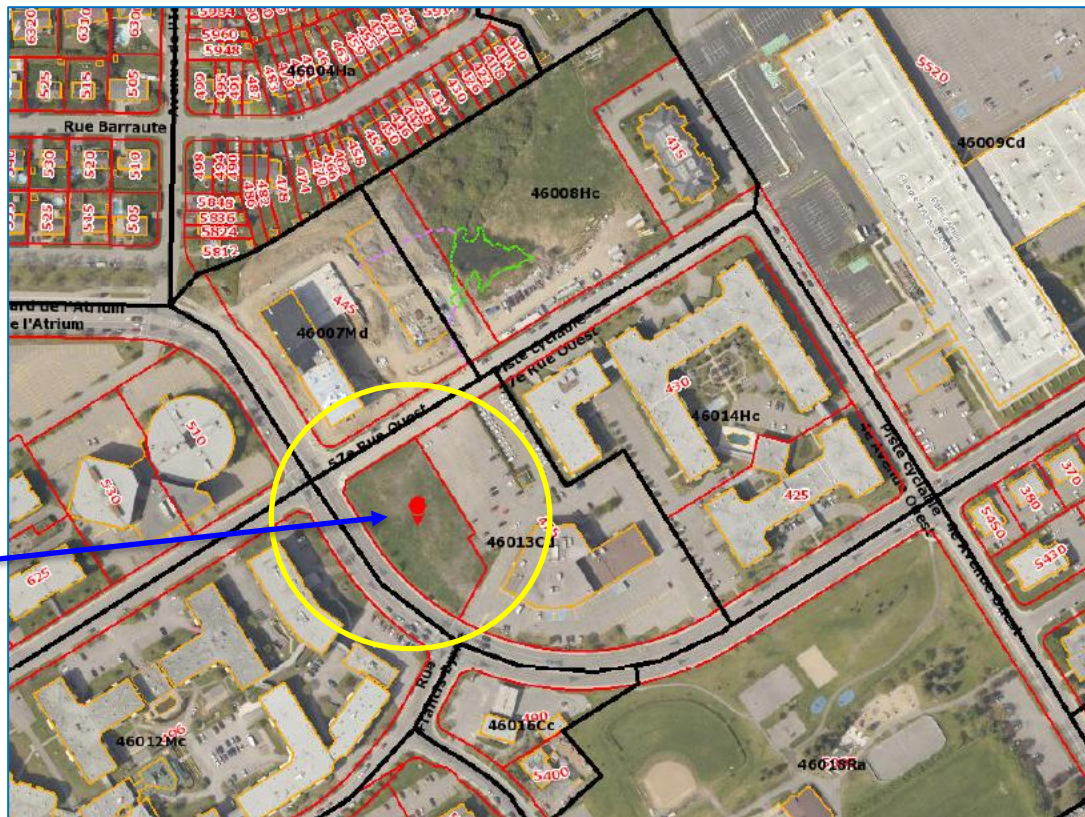
Activités concernant les modifications réglementaires



# Projet : localisation et caractéristiques

# Localisation

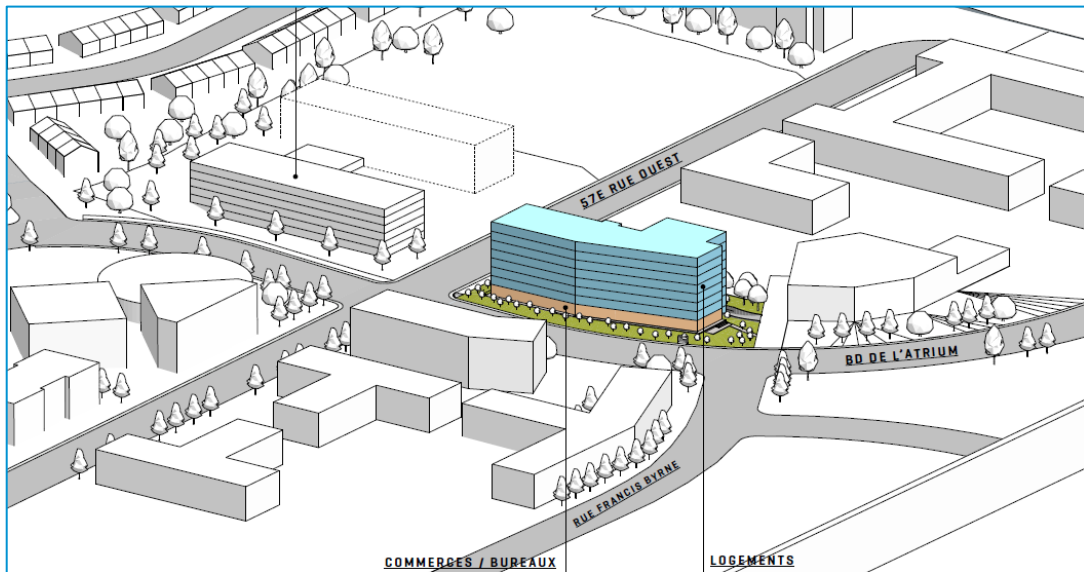
- Arrondissement de Charlesbourg.
- District de Saint-Rodrigue.
- Quartier 4-6.
- Zone 46013Cd.
- Terrain vacant localisé dans le quadrant sud-est de l'intersection du boulevard de l'Atrium et de la 57<sup>e</sup> Rue Ouest.





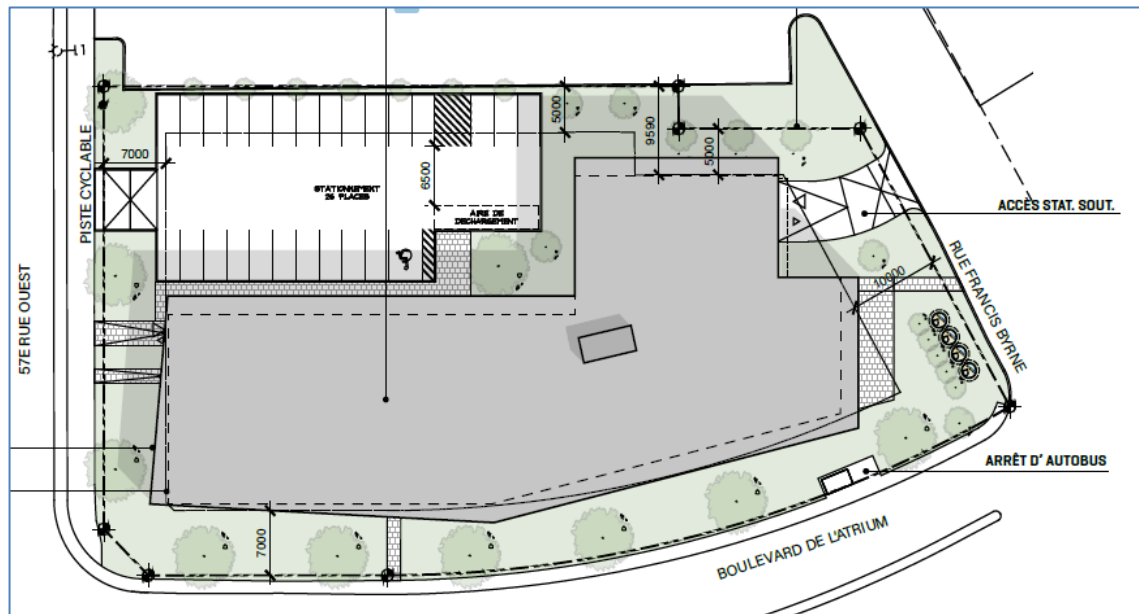
# Présentation du projet

- Bâtiment de huit étages (hauteur conforme) proposant 143 logements (de 2½ à 4½).
- Superficie commerciale dans une partie du RC, conforme dans la zone 46013Cd (usages commerciaux et administratifs autorisés).
- L'usage résidentiel n'est pas autorisé dans la zone.



# Présentation du projet

- 151 cases de stationnement souterraines (1,06 par logement – conforme).
- 26 cases de stationnement extérieures pour les commerces – conforme).
- Aucun stationnement en cour avant. Accès au stationnement souterrain par la rue Francis-Byrne.



# Présentation du projet

- Continuité du langage architectural entre les 2 phases.
- Vitrine commerciale sous une marquise.
- Balcons avec écran d'intimité.
- Différenciation architecturale pour les deux derniers niveaux.



# Modifications réglementaires

# Analyse réglementaire

## Principaux enjeux/éléments considérés

- Les grands besoins en logements: pour différents types de ménages
  - Taux d'inoccupation à 0,7% 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 zone 46013Cd
  - Aucune modification réglementaire portant sur le gabarit et la hauteur des bâtiments.
  - Près de 40% du lot en espaces de verdure et plantation d'arbres, dont en façade.
  - Clientèle pour le parc Henri-Casault et les commerces de proximité existants.
  - Présence d'un circuit Métrobus et d'une piste cyclable qui rejoint le Corridor des Cheminots et l'axe utilitaire nord-sud de la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest.
- Stationnement sur rue : peu d'impact - suffisant sur le lot concerné
  - Plus de case par logement que le nombre minimal réglementaire exigé (1,06 vs 0,75).

# Modifications réglementaires

## Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg relativement à la zone 46013Cd, R.C.A.4V.Q. 231

- Modification à la grille de spécifications de la zone 46013**Cd** (devient **Mc**).
  - Ajout du groupe d'usages *H1 Logement*.
  - Obligation d'offrir des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.
  - Localisation d'une aire de stationnement extérieure sur le lot.
- 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, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, C10 Hébergement touristique général, C20 Restaurant, C21 Débit d'alcool, P1 Équipement culturel et patrimonial, P3 Établissement d'éducation et de formation, P5 Établissement de santé sans hébergement, R1 Parc.</i></p>	<p><b>Ajouter :</b> le groupe <i>H1 Logement</i>.</p> <p>Aucun changement pour les autres usages.</p>
<p><u>Localisation des usages :</u> À tous les étages d'un bâtiment principal</p>	<p><b>Ajouter :</b> Une partie du RC doit être occupée par un usage de la classe Commerce de consommation et de services (C1, C2, C3).</p>

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

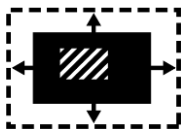
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de modification)
<p><u>Usages associés autorisés :</u> <i>Bar associé à un C3, bar associé à un restaurant, restaurant associé à un C3, bar sur café-terrasse associé à un restaurant.</i></p>	<p>Pas de changement.</p>



# Modifications réglementaires



**Hauteur (gabarit)**



**Marges (implantation)**

<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de modification)
<p><u>Normes de gabarit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur minimale : 2 étages; 7 m</li><li>• Hauteur maximale : 8 étages; 26 m</li></ul> <p><u>Normes d'implantation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 7 m</li><li>• Marge latérale : 5 m</li><li>• Marge arrière : 10 m</li></ul>	<p>Aucune modification.</p>

# Modifications réglementaires



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

Norme actuelle (règlement en vigueur)	Proposée par le projet
Pourcentage d'occupation au sol = 25 %	Pourcentage proposé : 38 %



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

Norme actuelle (règlement en vigueur)	Proposée par le projet
Aire verte = 10 %	Pourcentage proposé : 40 %

# Modifications réglementaires



## Stationnement

**Normes actuelles**

**Normes proposées**

Ajouter – la mention « Une aire de stationnement doit être aménagée à au moins 7 mètres d'une ligne avant de lot– article 619 »

# 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 l'Atrium (résidentiel et commercial)**
  - Dans le cadre actuel de la pénurie de logements, notamment dans Charlesbourg.
  - Comme les modifications en cours en bordure de la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest (R.C.A.4V.Q. 229).
- **Le projet proposé se trouverait entre 180 et 200 mètres des unités résidentielles de basse densité**
  - Rues de Caraquet ou Barraute.
- **Mesures de mitigation prévues**
  - Installation d'une mesure opaque entre l'allée d'accès au stationnement souterrain et le boulevard de l'Atrium.
  - Installation d'un écran végétal opaque du côté de la 57<sup>e</sup> Rue Ouest pour masquer l'aire de stationnement extérieure.

# Résumé des modifications réglementaires

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

- **La transformation de la zone commerciale 46013Cd en zone mixte 46013Mc**
  - Autorisation du groupe d'usages *H1 Logement*.
- **Des précisions sur la localisation des usages commerciaux et de l'aire de stationnement extérieure**
  - Assurer de conserver une offre commerciale de quartier pour les résidents du secteur.
  - Assurer la présence de verdure et d'arbres en bordure de rue.

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

# Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2024)
Assemblée publique de consultation (LAU)	12 juin
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	13 au 19 juin
Avis de motion et adoption du projet de règlement au CA	21 juin
Période de dépôt de requête	23 au 30 juin
Adoption du règlement au CA, avec modifications (si requis)	03 juillet
Entrée en vigueur du règlement	Juillet

Merci !!

