



# Projet Maria-Goretti au 7245, avenue Paul-Comtois

## Règlement R.C.A.4V.Q. 227

**Consultation publique**

7 décembre 2023

# Plan de la présentation

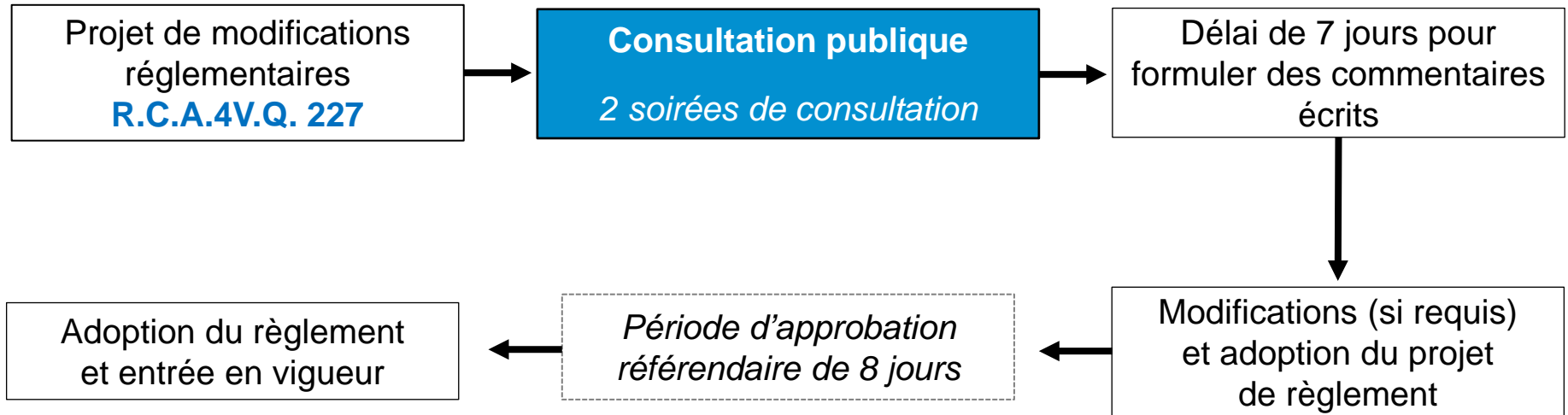
- Objectif de l'activité
- Localisation et historique du projet
- Processus de conciliation et de médiation
- Présentation du projet immobilier
- Modifications réglementaires
- Prochaines étapes

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme



# Localisation et historique du projet

# Localisation

## Arrondissement de Charlesbourg Quartier 4-5 (Saint-Charles-Borromée)









# Historique du projet

## Rappel des versions du projet : 2015

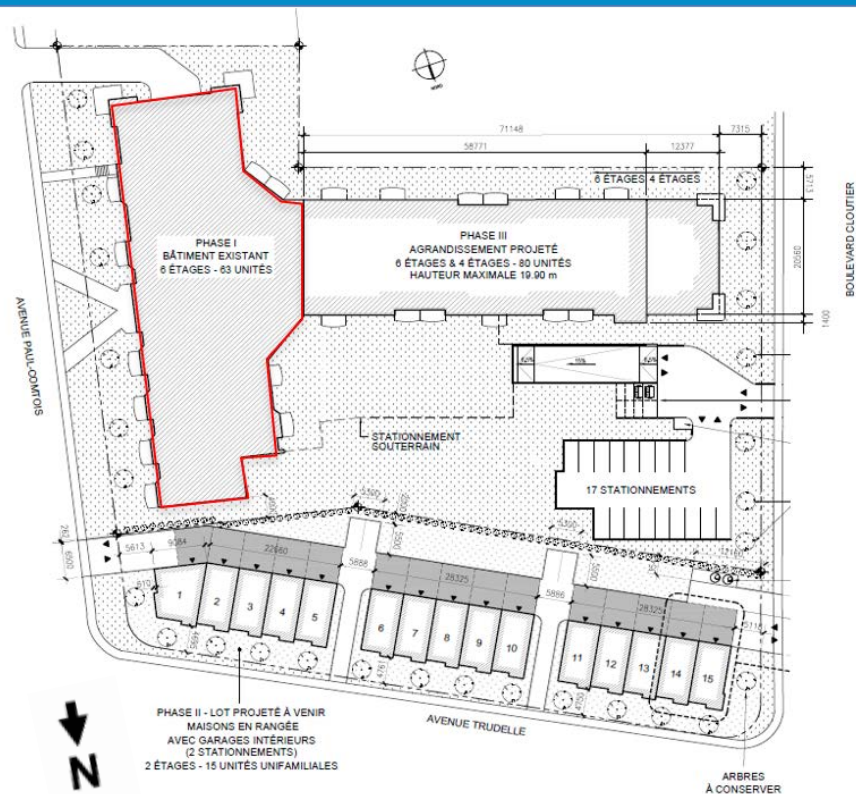
- Nombre total de logements : **167**
- Modification du règlement spécial
- Démolition de l'église autorisée
- Diminution du volume du bâtiment projeté du côté de l'avenue Trudelle



# Historique du projet

## Rappel des versions du projet : 2020

- Nombre total de logements : **158**
- Proposition de modification du règlement d'urbanisme retirée faute d'acceptabilité sociale



# Conciliation et médiation

# Processus de médiation

## Décembre 2022 à août 2023

- La Ville a mandaté M<sup>e</sup> Louis-Marie Vachon, avocat, médiateur et arbitre :
  - Rapprocher et concilier les différentes parties impliquées dans le processus afin de trouver une voie de passage menant à la finalisation du projet.
- Démarche innovante préconisée par la Ville.
- Plusieurs rencontres tripartites : les promoteurs, les porte-parole des citoyens et des dirigeants du conseil d'administration du Syndicat de copropriété.
- Proposition d'une entente sur laquelle les résidents du secteur ont pu donner leur avis.

# Processus de médiation

## Éléments de l'entente conclue le 2 mai 2023

- Les promoteurs construiront un maximum de 36 unités de condos dans un espace d'environ  $\pm$  135 pieds à partir du bâtiment déjà construit au 7245, avenue Paul-Comtois.
- Les promoteurs construiront un maximum de neuf maisons en rangée dans l'espace d'environ  $\pm$  95 pieds qu'il y aura entre le boulevard Cloutier et les 36 unités de condos construites selon le paragraphe précédent.
- Les promoteurs construiront un maximum de 15 maisons en rangée dans l'avenue Trudelle.
- Le ratio de stationnements disponibles pour les propriétaires ou locataires des unités de condos sera de 1,3 par unité. (...).

# Processus de médiation

## Éléments de l'entente conclue le 2 mai 2023 (suite)

- Les promoteurs s'engagent à remettre dans les prochaines semaines aux intervenants quelques esquisses de « traitements architecturaux » montrant des aménagements possibles des maisons en rangée sur le boulevard Cloutier et dans l'avenue Trudelle.
- L'aménagement des maisons en rangée devra avoir le moins d'impact visuel possible, particulièrement sur le boulevard Cloutier.
- Les fondations des maisons en rangée construites sur le boulevard Cloutier devront être enfouies dans le sol le plus possible.

# Processus de médiation

## Réponses de la Ville fournies concernant les questions citoyennes :

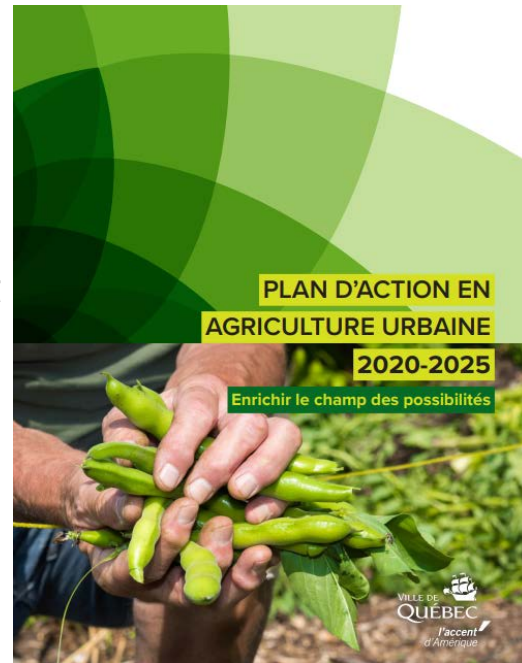
- Sécurité des écoliers
- Périmètre de l'école surchargé
- Densification trop forte
- Ratio de stationnement 1,3 case/logement
- Augmentation de la circulation
- Réseau électrique surchargé
- Jardin communautaire

Document disponible sur le Site Internet de la Ville : [LIEN](#)

# Processus de médiation

## Aménagement d'un jardin communautaire municipal

- Plan d'action en agriculture urbaine 2020-2025 : multiples mesures et actions pour encourager l'agriculture de proximité.
- Augmentation de l'offre municipale en jardins communautaires et collectifs : axe prioritaire du Plan d'action.
- Implantation de nouveaux jardins : combler les demandes là où les besoins sont les plus criants (secteurs denses, défavorisation matérielle et sociale élevée, etc.).
- Quartier 4-5 (Saint-Charles-Borromée) : pas prioritaire en termes d'aménagement de jardins à l'échelle de la Ville.
- Projet nourricier collectif : autres soutiens offerts par la Ville.





# Projet immobilier

# Présentation du projet

- Terrain divisé en 5 nouveaux lots
- Nombre total de logements : **123**
- 99 appartements dans le bâtiment existant (63 unités) et son agrandissement (36 unités)
  - 1,3 case/logement
- 24 maisons dans 4 nouveaux bâtiments de 2 étages
  - 2 cases/logement





# Présentation du projet



# Présentation du projet



# Présentation du projet



# Présentation du projet

Illustrations des versions du projet en 2020 et 2023



2020



2023

# Présentation du projet

## Tableau comparatif des versions

	2011	2015	2020	2023
Nombre de logements	172	167	158	<b>123</b>
Densité (nombre de logements/hectare)	150	146	138	<b>107</b>
Nombre de bâtiments	1	1	4	<b>5</b>
Nombre d'étages	4 à 6	4 à 6	4 à 6 2	<b>3 à 6</b> <b>2</b>



# Modifications réglementaires

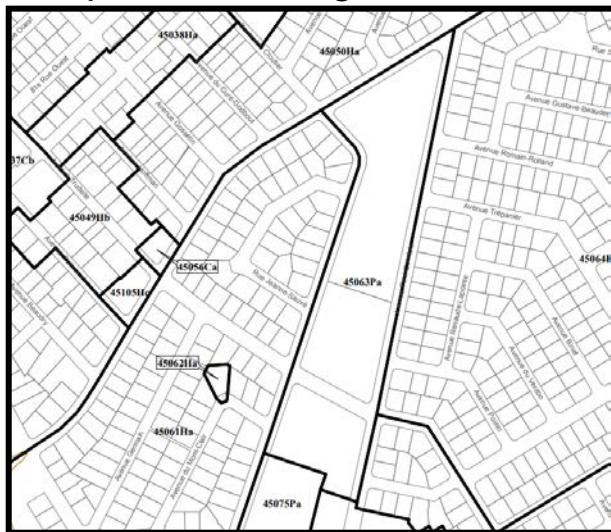
# Règlement d'urbanisme

## Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, R.C.A.4V.Q. 4

Le texte réglementaire :



Le plan de zonage :



Les grilles de zonage :

VILLE DE QUÉBEC RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS					
En vigueur le 2023-06-02		R.V.Q. 3123		45063Pa	
<b>USAGES AUTORISÉS</b>					
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>					
C3	Lieu de rassemblement	Superficie maximale de plancher par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
<b>PUBLICITÉ</b>					
		Superficie maximale de plancher par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
<b>RECRÉATION EXTÉRIEURE</b>					
R1	Parc				
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité				
<b>USAGES FAMILIERS</b>					
Usage spécifiquement exclu : Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 5 000 mètres carrés					
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>					
<b>DIMENSIONS DE BÂTIMENT PRINCIPAL</b>					
		Largeur minimale		Hauteur	
		minimale maximale		minimale maximale	
		12 m		3	
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>					
		Largeur combinée des cours latéraux		Marge arrière	
		Marge avant		Marge latérale	
		1 m		6 m	
		12 m		10 m	
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>					
		Marge avant		Marge latérale	
		1 m		6 m	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>					
		Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'habitat	
		Par établissement		Par bâtiment	
		2000 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>	
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>					
<b>TYPE</b>					
Général					
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>					
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b>					
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875					
<b>ENSCHEM</b>					

# Modifications réglementaires

## ***Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227***

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

# Modifications réglementaires

## Modification au plan de zonage

- Création de 2 nouvelles zones, 45107Hb et 45108Hc, à même la zone 45063Pa



# Modifications réglementaires

## Modification au plan de zonage

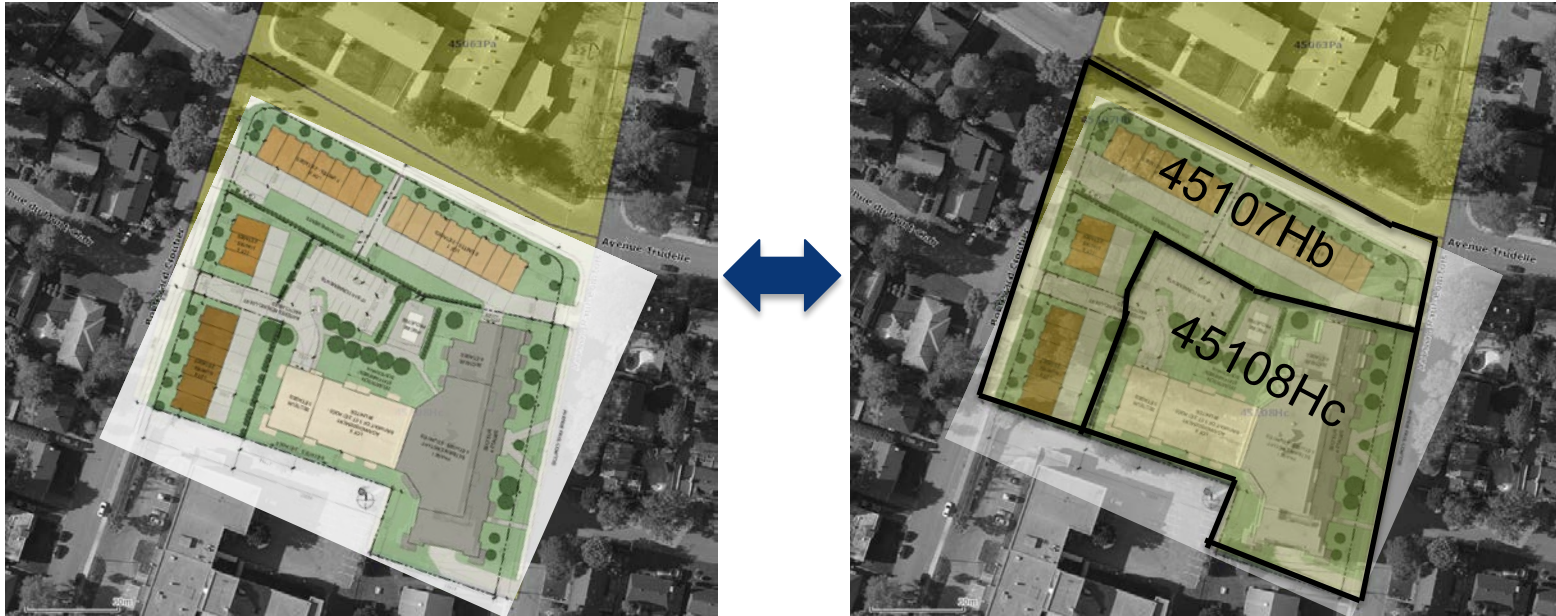
- Création de 2 nouvelles zones, 45107Hb et 45108Hc, à même la zone 45063Pa



# Modifications réglementaires

## Modification au plan de zonage

- Création de 2 nouvelles zones, 45107Hb et 45108Hc, à même la zone 45063Pa



# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45107Hb
<ul style="list-style-type: none"><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• P1 Équipement culturel et patrimonial</li><li>• P2 Équipement religieux</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• R1 Parc</li><li>• R2 Équipement récréatif extérieur de proximité</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement (3 à 8 log./bâtiment)</li><li>• R1 Parc</li></ul>



# Modifications réglementaires



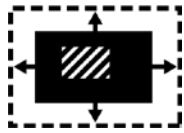
## Hauteur

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45107Hb
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur maximale : 12 m</li><li>• Nombre d'étage max. : 3</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur maximale : <b>9 m</b></li><li>• Nombre d'étage max. : <b>2</b></li></ul>





# Modifications réglementaires



## Marges

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45107Hb
<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 7 m</li><li>• Marge latérale : 6 m</li><li>• Largeur combinée des cours latérales : 12 m</li><li>• Marge arrière : 10 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : <b>4 m</b></li><li>• Marge latérale : <b>2 m</b></li><li>• <del>Largeur combinée des cours latérales</del></li><li>• Marge arrière : <b>6 m</b></li></ul>



# Modifications réglementaires



## Stationnement

### Normes proposées

#### Zone 45107Hb - Normes particulières

- Aménagement d'une aire de stationnement devant une façade prohibée - art. 633
- Aucune distance entre une aire de stationnement et un bâtiment - art. 638
- Largeur maximale d'un accès à une rue de 11 m - art. 671



# Modifications réglementaires



## Aire verte et arbres

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45107Hb
<ul style="list-style-type: none"><li>Aire verte : 20 %</li><li>Un arbre à chaque 15 m de ligne avant de lot</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aire verte : <b>25 %</b></li><li>Un arbre à chaque <b>10 m</b> de ligne avant de lot</li></ul>



# Modifications réglementaires

## Autres normes particulières

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45107Hb
<ul style="list-style-type: none"><li>Normes d'enseignes de type 9 Public ou récréatif</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Normes d'enseignes de type 1 Général</li></ul>



# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45108Hc
<ul style="list-style-type: none"><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• P1 Équipement culturel et patrimonial</li><li>• P2 Équipement religieux</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• R1 Parc</li><li>• R2 Équipement récréatif extérieur de proximité</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement (99 logements max.)</li><li>• R1 Parc</li></ul>



# Modifications réglementaires



## Hauteur

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45108Hc
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur maximale : 12 m</li><li>• Nombre d'étages max. : 3</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur maximale : <b>21 m</b></li><li>• Nombre d'étages max. : 3</li><li>• Gestion des étages supérieurs par superficie maximale de projection au sol - art. 331.0.2 (Illustration page suivante)</li></ul>



# Modifications réglementaires



## Hauteur



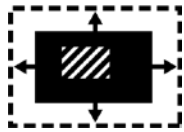
## Normes proposées

Zone 45108Hc

### Superficies maximales de projection au sol

- Maximum **715 m<sup>2</sup>** peut atteindre **4 étages**
- Maximum **860 m<sup>2</sup>** peut atteindre **5 étages**
- Maximum **850 m<sup>2</sup>** peut atteindre **6 étages**
- La projection au sol totale des parties de bâtiments dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite dans la zone ne peut excéder **2 425 m<sup>2</sup>**

# Modifications réglementaires



## Marges

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45108Hc
<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 7 m</li><li>• Marge latérale : 6 m</li><li>• Largeur combinée des cours latérales : 12 m</li><li>• Marge arrière : 10 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 7 m</li><li>• Marge latérale : 4 m</li><li>• <del>Largeur combinée des cours latérales</del></li><li>• Marge arrière : 5 m</li></ul>





# Modifications réglementaires



## Aire verte et arbres

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45108Hc
<ul style="list-style-type: none"><li>Aire verte : 20 %</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aire verte : <b>25 %</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Un arbre à chaque 15 m de ligne avant de lot</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Un arbre à chaque 15 m de ligne avant de lot</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'aire verte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'aire verte*</li></ul>



\* Un minimum de **17 arbres** à planter sur le site (arbre = un diamètre minimal de 0,05 m mesuré à 1,3 m du niveau du sol et planté à une distance minimale de 3 m des murs)

# Modifications réglementaires

## Autres normes particulières

Normes actuelles Zone 45063Pa	Normes proposées Zone 45108Hc
<ul style="list-style-type: none"><li>Aucun matériau de revêtement particulier n'est exigé</li><li>Normes d'enseignes de type 9 Public ou récréatif</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>80 % de <b>Pierre</b> ou de <b>brique</b> sur tout mur du bâtiment principal</li><li>Normes d'enseignes de type 1 Général</li></ul>



# Résumé des modifications réglementaires

## Globalement, les modifications proposées concernent :

- La création de deux nouvelles zones pour le terrain visé :
  - Une zone permettant la finalisation du bâtiment existant par l'ajout d'une partie de 5 et 3 étages (45108Hc).
  - Une zone permettant la construction d'une nouvelle typologie résidentielle de 2 étages du côté du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle (45107Hb).

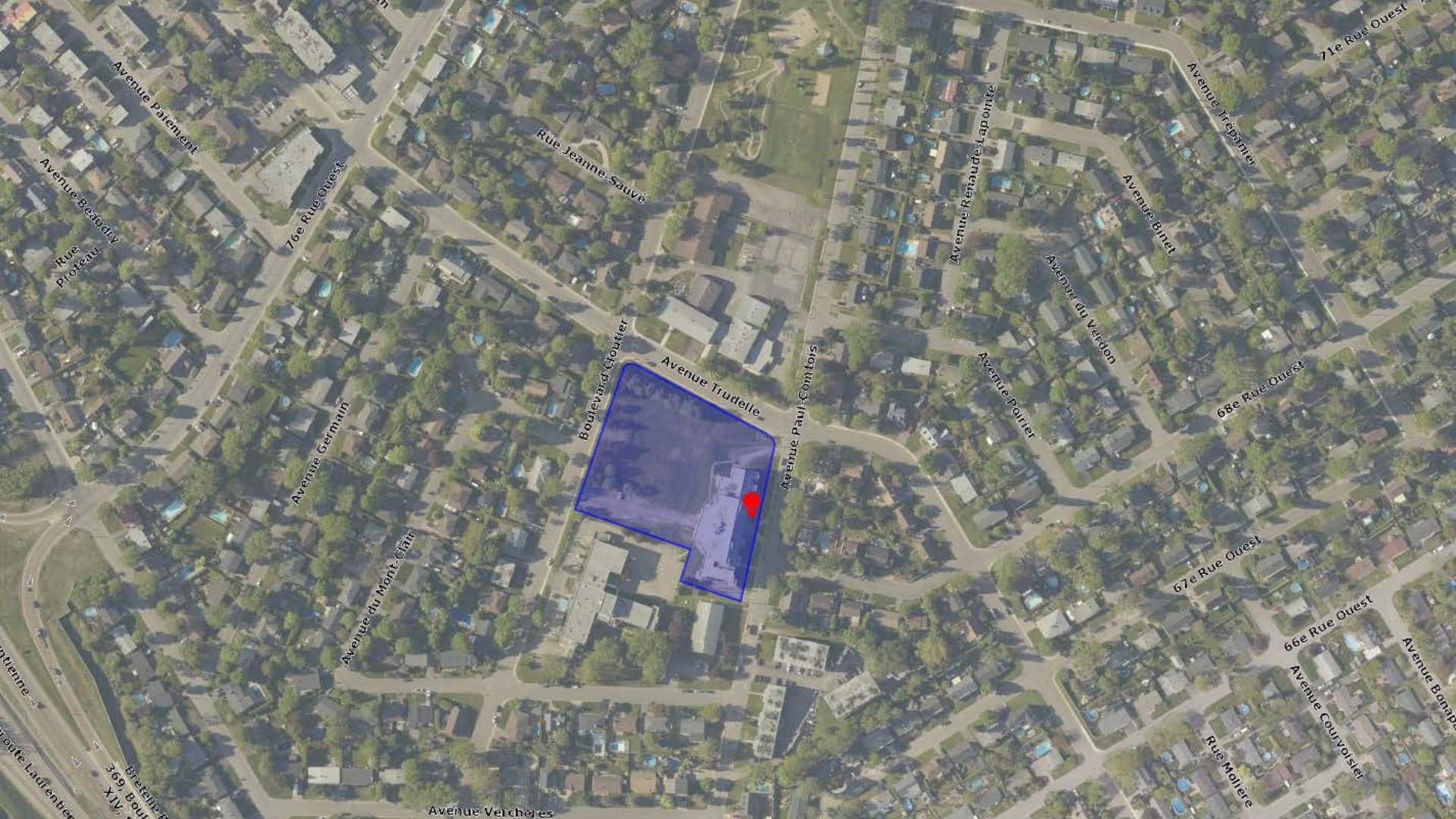


# Prochaines étapes

# Prochaines étapes

Étapes	Dates
1 <sup>re</sup> assemblée de consultation publique	7 décembre 2023
2 <sup>e</sup> assemblée de consultation publique - À <u>19 h</u> à la salle du conseil d'arrondissement de Charlesbourg, au 160, 76 <sup>e</sup> Rue Est	<b>14 décembre</b>
Consultation écrite de 7 jours	15 au 21 décembre
<b>Conseil d'arrondissement</b> : Adoption du projet de règlement et avis de motion	23 janvier 2024
Période d'approbation référendaire	24 janvier au 1 <sup>er</sup> février
<b>Conseil d'arrondissement</b> : Adoption du règlement	27 février
Entrée en vigueur du règlement	Mars

**Merci!**



71e Rue Ouest

Avenue Parment

Avenue Beaudry  
Rue Proteau

70e Rue Ouest

Rue Jeanne-Sauvé

Avenue Renaud-Lapointe

Avenue Trépanier

Avenue Binet

Avenue du Verdon

68e Rue Ouest

Boulevard Cloutier

Avenue Trudelle

Avenue Paul-Comtois

Avenue Polier

Avenue Germain

Avenue du Mont-Clair

67e Rue Ouest

66e Rue Ouest

Avenue Bonaparte

Rue Malherbe

Avenue Couvoisier

Antenne

Route Laurentienne

Basilique  
369, Boulevard  
XIV

Avenue Verchères



**bf**n BEAUDET FAILLE NORMAND ARCHITECTES

3107 BOUL. WILFRED-WARRE, TROISIÈME ÉTAGE  
 QUÉBEC, QUÉBEC G1P 2S6  
 1-800-465-4668

TELEPHONE: 418 661-3871  
 TELECOPIEUR: 418 661-3872  
 COURRIEL: info@bfna.ca  
 SITE WEB: www.bfna.ca

MARIA-GRETTI  
 LOT 1, LOT 2, LOT 3, LOT 4, LOT 5 ET LOT 6

PLAN D'IMPLANTATION - NOUVELLE PROPOSITION

CONTRÔLE OFFICIEL DES BÂTIMENTS ET DES SERVICES ASSOCIÉS À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE DE QUÉBEC

