



# Domaine Prisque-Bourret 1175 à 1203, boulevard Louis-XIV

**Séance d'information**

Lundi 30 octobre 2023

# Déroulement de l'activité

# Déroulement de l'activité



## Plan de la présentation

- Localisation du site
- Mise en contexte
- Présentation du projet par l'architecte du promoteur
- Contexte réglementaire (zonage)
- Prochaines étapes du projet
- Questions et commentaires

# Localisation et description du site

# Localisation



- Site du projet 
- Au nord du boulevard Louis-XIV
- À proximité d'un pôle commercial et de services

# Description du site

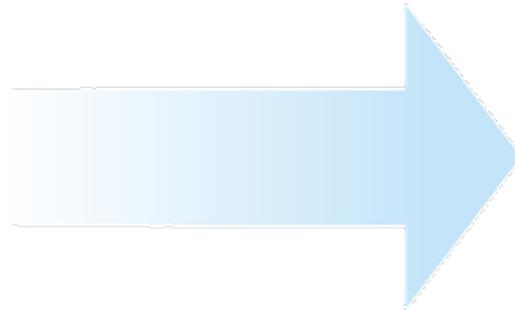
- **Superficie** du site :  $\pm$  1,3 hectares
- **Usages** : résidentiel + commercial (restaurant fermé)



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

## Plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation



Créer des opportunités pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements d'ici 2040

- Une croissance démographique selon un scénario de **migration forte**
- Un taux d'inoccupation ramené au **seuil d'équilibre de 3%**
- L'accueil des travailleurs temporaires, des réfugiés et demandeurs d'asile et des étudiants internationaux
- La **fin de l'itinérance**
- Le maintien de l'**effet d'attraction** de la ville (milieux de vie attrayants, abordabilité, pôles d'emplois, tramway, etc.)

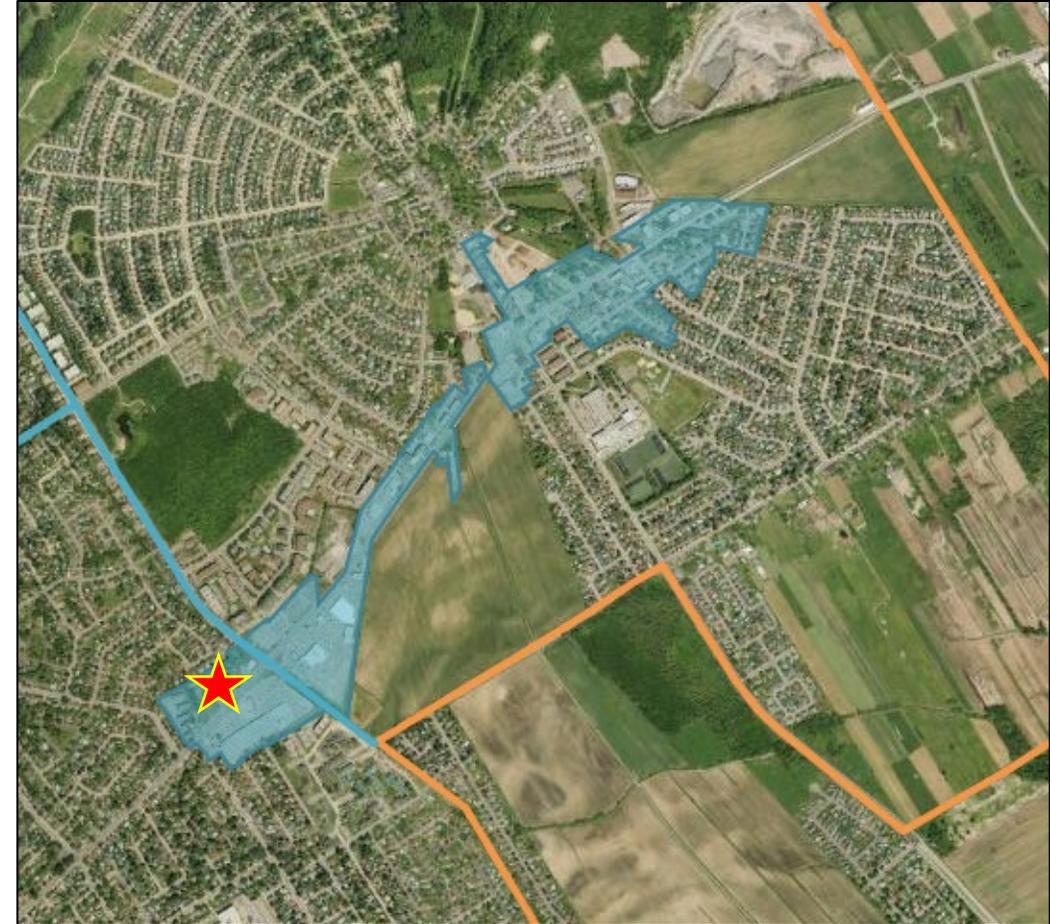
Taux d'inoccupation à Charlesbourg  
0,6% (2022)

# Contexte de planification urbaine

## Orientations pour le boulevard Louis-XIV

R.A.V.Q.4.V.Q. 170, 171 et 189

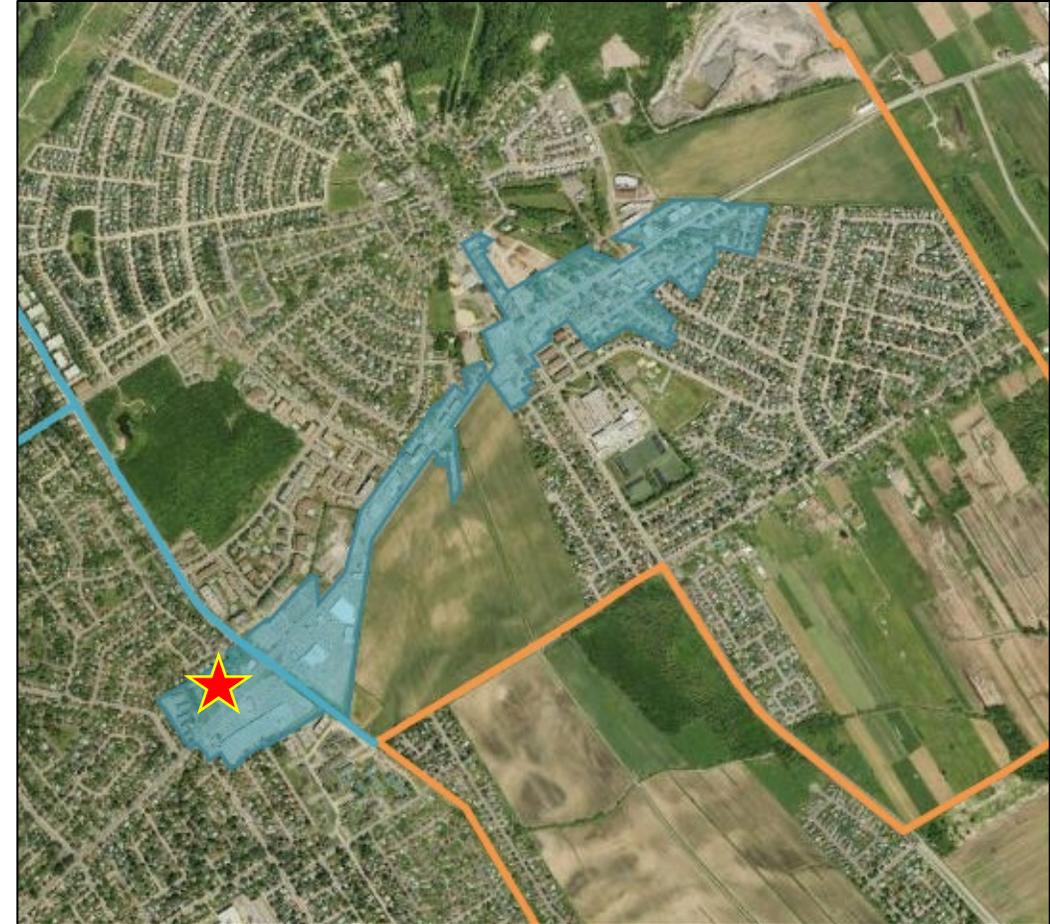
- Règlements modifiant plusieurs zones situées le long du boulevard Louis-XIV
  - Entre la 10e Avenue Est et la limite avec l'arrondissement de Beauport
- Processus de modification réalisé en 2020
- Entrée en vigueur en janvier 2021



# Contexte de planification urbaine

## Orientations pour le boulevard Louis-XIV (suite)

- Normes particulières à la zone 44019Mb
  - Ajout du groupe d'usages *H1 – Logement* de plus de 4 unités **au-dessus du rez-de-chaussée**
  - Hauteur : 13 m max.
  - Étages : possible jusqu'à 4 max.



# Contexte de planification urbaine

## Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

- **Composition du comité** : élus + professionnels spécialisés en architecture, urbanisme et conservation du patrimoine
- **Mandat** : contrôler l'implantation et l'architecture des constructions, l'aménagement des terrains et les travaux dans les secteurs assujettis
- **Recommandations** : en fonction des objectifs et critères édictés dans le [règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec \(R.V.Q. 1324\)](#)

# Présentation du projet

# Maison Joseph-Prisque-Bourret



## CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT

- ✓ Maison détachée
- ✓ Type : néoclassique québécoise
- ✓ Construction : entre 1850 et 1900
- ✓ Structure : maçonnerie en pierre
- ✓ Toiture : à deux versants droits retroussés
- ✓ Lucarnes : à pignons
- ✓ Fenêtres : rectangulaires, à battants, à carreaux

## MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE / SITE

- ✓ Valeur patrimoniale : Supérieure
- ✓ Restauration des bâtiments : à l'identique
- ✓ Aire de jeux, détente et jardins collectifs à l'usage des résidents du projet de développement
- ✓ Conservation de tous les arbres matures existants

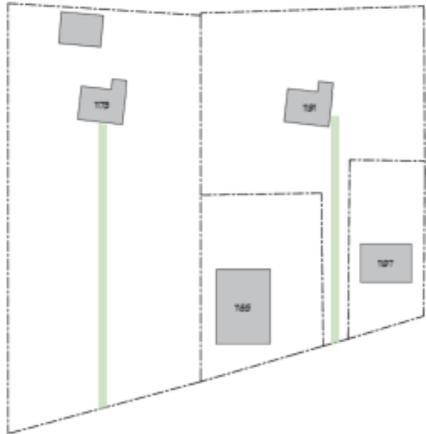
## USAGES PRINCIPAUX

- ✓ Maison résidentielle unifamiliale
- ✓ Bâtiment accessoire

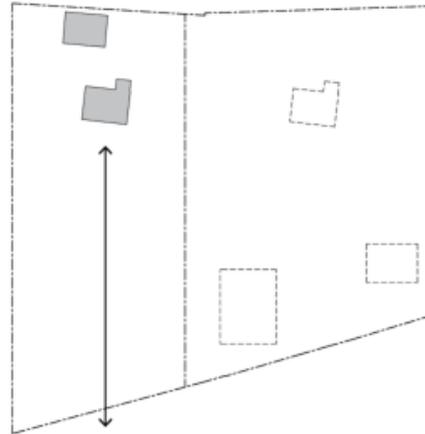


**CIRCUM.  
ARCHITECTURE**

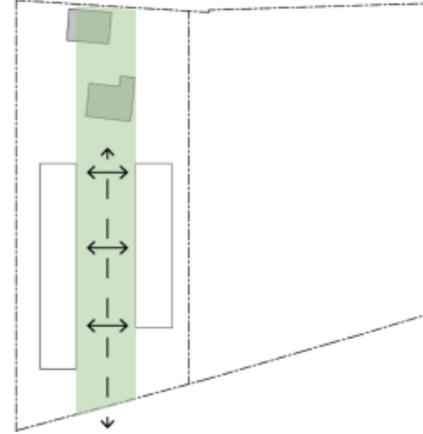
# Concept d'implantation des bâtiments



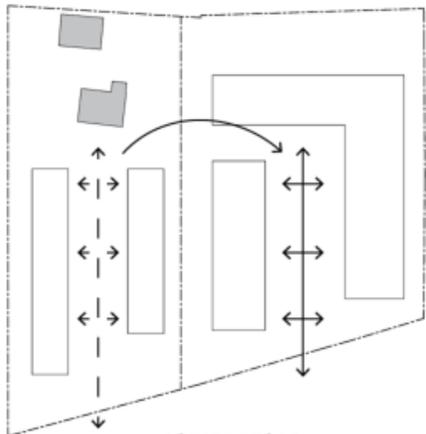
IMPLANTATION EXISTANTE



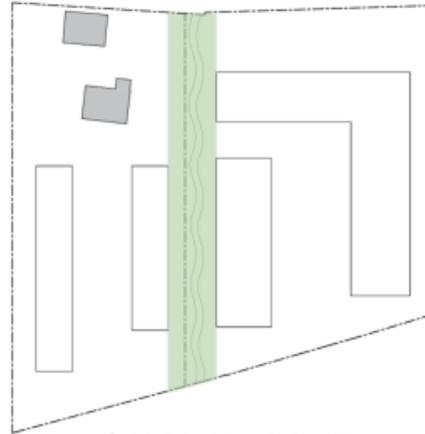
MISE EN VALEUR DE L'ALLÉE  
CARACTÉRISTIQUE À CE TYPE  
D'IMPLANTATION



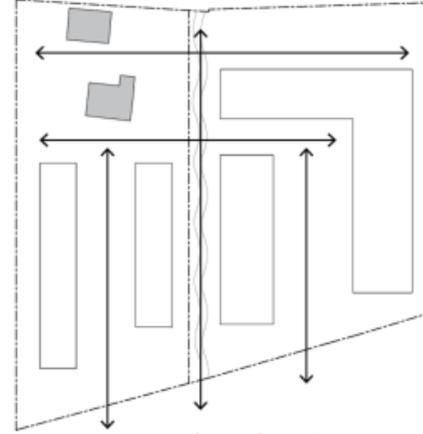
ENCADREMENT VISUEL DU  
PATRIMOINE



RÉCIPROCITÉ DE  
L'IMPLANTATION



ÉVOCACTION DES LIGNES LOTS  
PATRIMONIALES



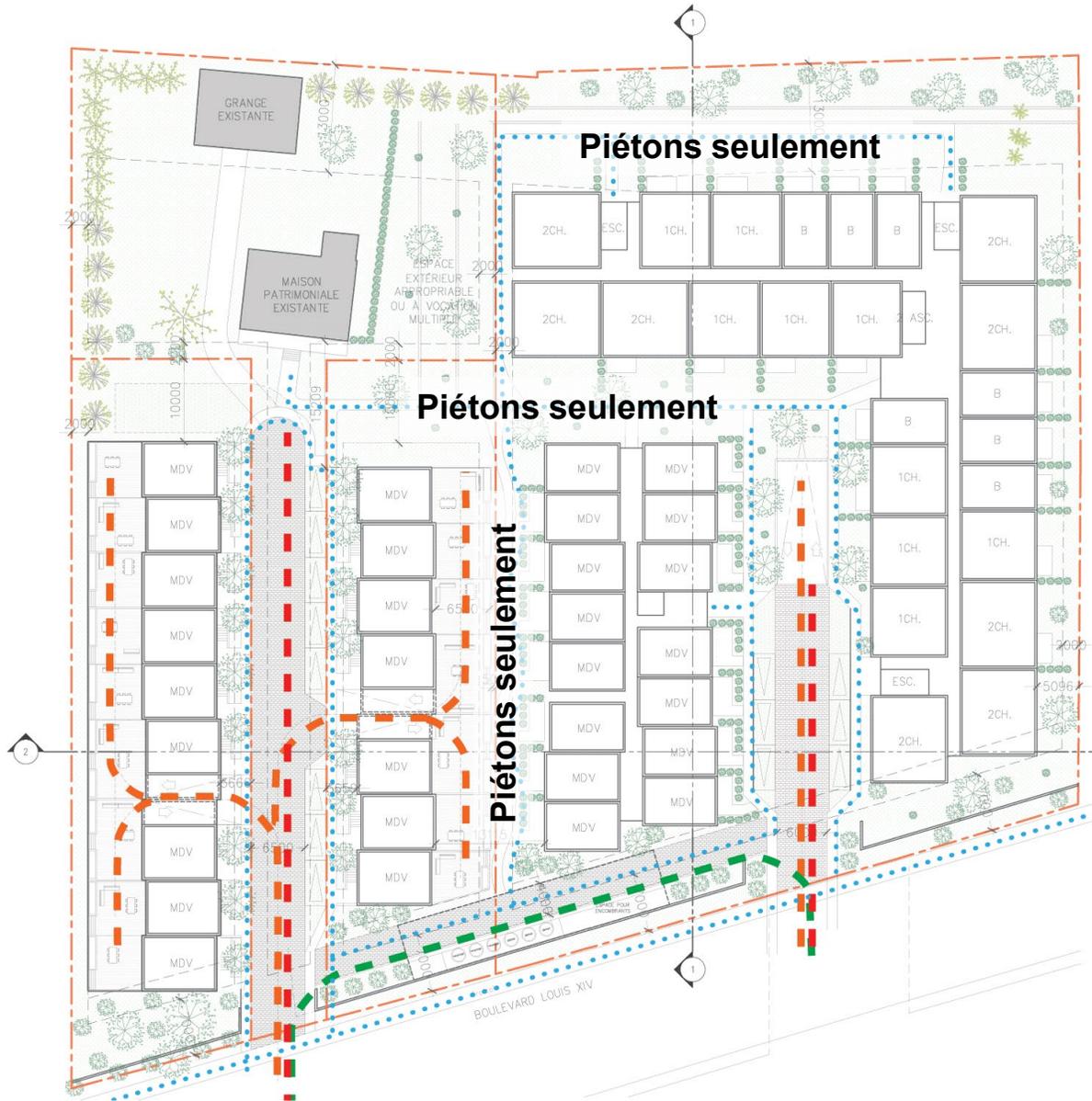
PERMÉABILITÉ DU SITE

# Plan d'implantation global du projet



- **Maison patrimoniale (# 1175) :** Restauration 
- **Maisons de ville** 
  - ✓ 16 unités / 2 étages
  - ✓ Stationnement intérieur : ratio 2 cases /logement
  - ✓ Accès stationnement à l'arrière sous les terrasses
  - ✓ ±8 cases visiteurs extérieures sur la rue privée
- **Immeuble multifamilial** 
  - ✓ ± 105 unités et ± 15 maisons de ville / 3 et 4 étages
  - ✓ ± 140 cases souterraines (ratio 1,17 cases / log)
  - ✓ ± 6 cases visiteurs extérieures
- **Aire verte :** exigence minimale respectée 15 %
- **Canopée :** exigences minimales respectées, grands arbres matures au périmètre du site conservés
- **Cible de réalisation :** 2024

# Circulation projetée sur le site



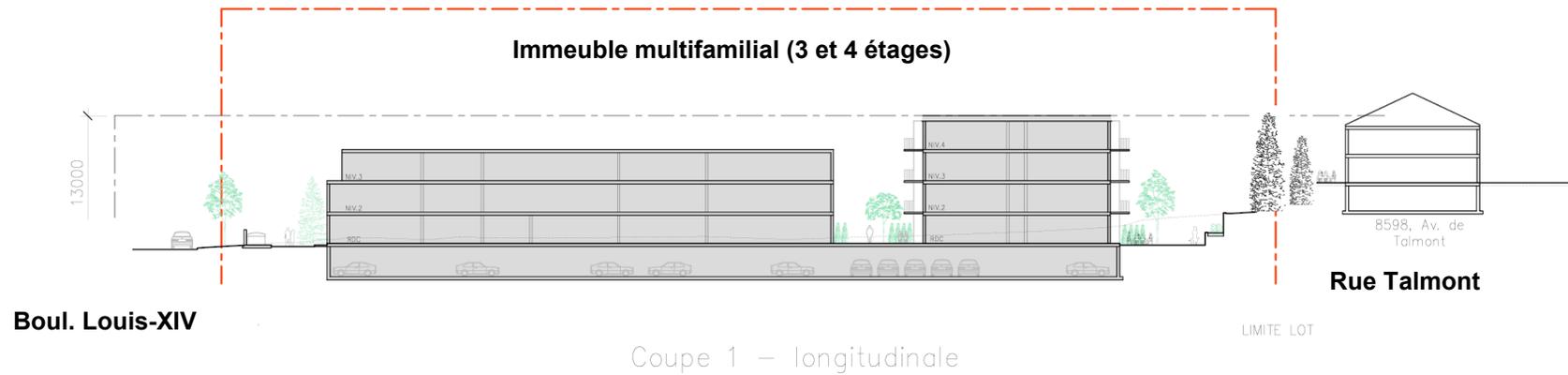
## LÉGENDE

- ..... PIÉTONS
- - - - - VÉHICULES
- - - - - MATIÈRES RÉSIDUELLES
- - - - - URGENCE
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER ET À PROTÉGER
- NOUVEAUX ARBRES
- BÂTIMENT PATRIMONIAUX EXISTANT À CONSERVER

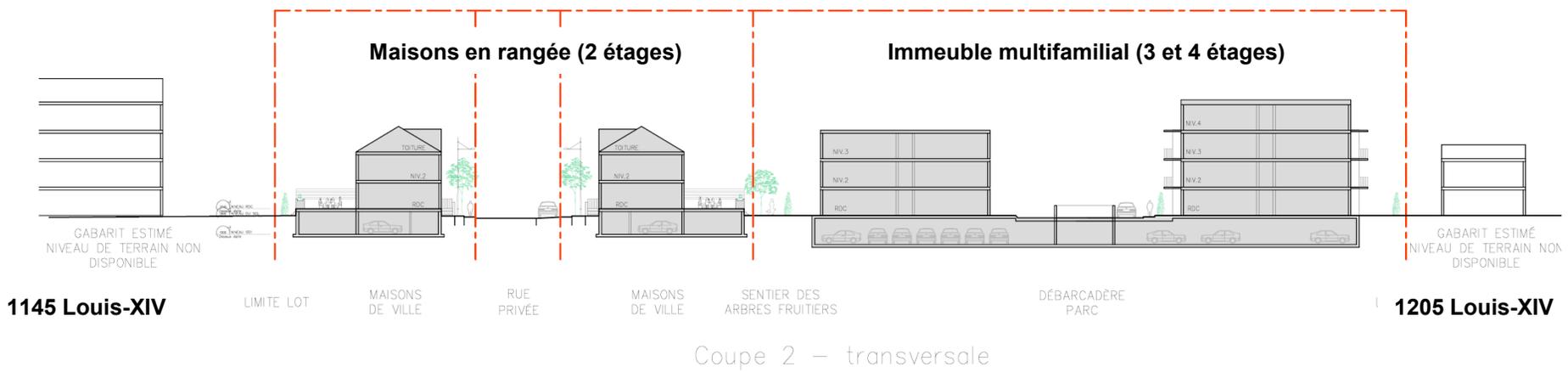
## CIRCULATION

- Limiter la circulation véhiculaire sur le site
- Maximiser les espaces pour les piétons
- Permettre une gestion efficace des matières résiduelles (manoeuvre réduite au minimum pour limiter le bruit)

# Coupes schématiques (hauteurs)



Arbres existants conservés



# Perspectives 3D – Volumétrie & matériaux

Maison Joseph-Prisque-Bourret  
et allée d'accès (rue privée) aux maisons en rangée



Maisons en rangée  
Maçonnerie de brique, toits en pente et entrées privées



**CIRCUM.  
ARCHITECTURE**

# Perspectives 3D – Volumétrie & matériaux

Immeuble multifamilial, à partir du boulevard Louis-XIV  
Maçonnerie de brique, revêtement métallique, loggias



Maison Joseph-Prisque-Bourret  
Aménagements extérieurs, arbres matures, pavés alvéolés



**CIRCUM.  
ARCHITECTURE**

# Contexte réglementaire

# Contexte réglementaire

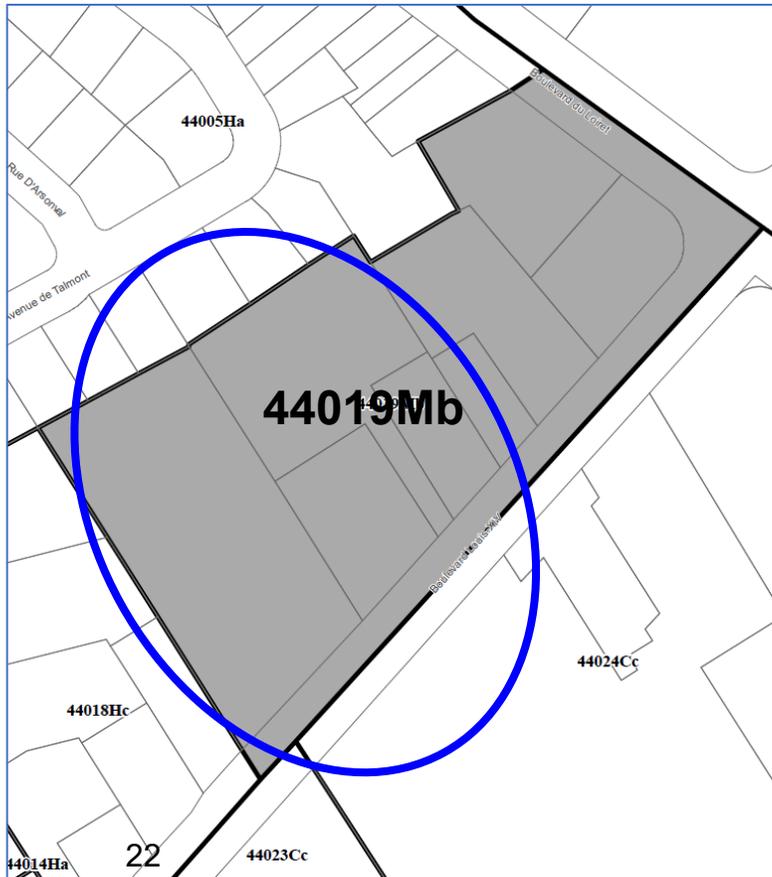
Pour réaliser le projet comme présenté, des modifications à la réglementation d'urbanisme seront nécessaires

- Création de deux nouvelles zones
- Retrait des usages commerciaux et publics
- Permettre le logement au rez-de-chaussée
- Révision des normes de stationnement en façade

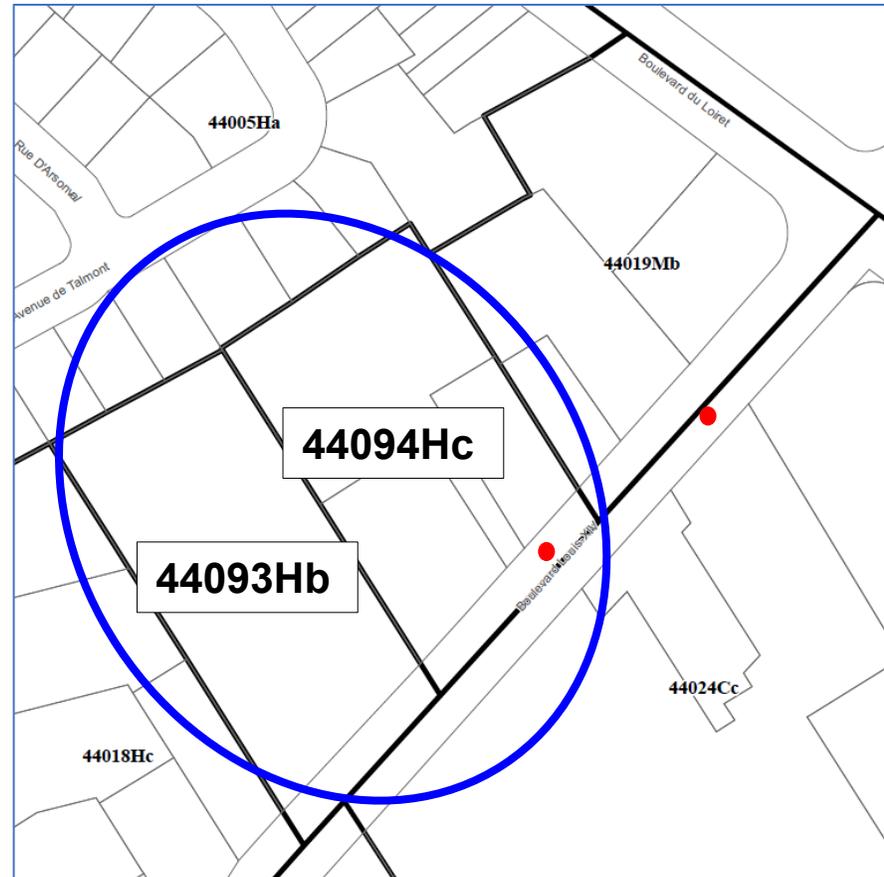
# Contexte réglementaire

## Création de deux nouvelles zones

### Zone actuelle 44019Mb



### Nouvelles zones 44093Hb et 44094Hc



# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur (zone mixte 44019Mb)



### Usages autorisés

- H1 Logements
  - 4 unités et plus
  - **À partir du 2<sup>e</sup> étage**
- C1 Services admin. (bureaux)
- C2 Vente au détail et services (pharmacie, coiffure, etc.)
- C20 Restaurant



# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur

(zone mixte 44019Mb)



## Usages autorisés

- P3 Établissement d'éducation et de formation (écoles, garderies, CPE)
- P5 Établissement de santé sans hébergement (clinique médicale, dentiste, psychologue, etc.)
- Usages particuliers : (bar associé à restaurant; atelier d'artiste usage spécifique; exclu : école primaire ou secondaire)

# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur

(zone mixte 44019Mb)

### Hauteur

- Min. 5,5 m; max. 13 m



### Normes d'implantation

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 2 m
- Marge arrière : 10 m
- Augmentation marge latérale et arrière: art. 365
- Indice d'occupation au sol minimal : 15 %
- Largeur minimale de bâtiment : 50 % du lot
- Règle d'insertion de 3 m à la marge avant

# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur

(zone mixte 44019Mb)



## Stationnement

- Ratio minimal : 1,2 case par logement
- Aire de stationnement interdite en façade d'un bâtiment principal du côté du boulevard Louis-XIV

# En résumé

## Principales modifications réglementaires

Normes actuelles (44019Mb)	Modifications demandées (44093Hb)	Modifications demandées (44094Hc)
Groupes d'usages autorisés : H1, C1, C2, C20, P3, P5, R1	Groupes d'usages conservés : H1 et R1	
<b>H1 Logement</b> Type de bâtiment : Isolé, 4 logements minimum, aucun maximum	Type de bâtiment : Isolé, en rangée Min. 1; max. 9	Type de bâtiment : Tous : Aucun min. ou max.
Aire de stationnement interdit en façade du côté du boulevard Louis-XIV	Retrait de la norme, puisque le projet le prévoit déjà	

# Rappel et prochaines étapes

# Prochaines étapes



## Échéancier du processus réglementaire

Étape	Date (2023)
Demande d'opinion au conseil de quartier	13 novembre
Assemblée publique de consultation (LAU)	13 novembre
Consultation écrite	14 au 20 novembre
Avis de motion et adoption du projet de règlement, avec modifications (si requis)	28 novembre
Période de dépôt de requête	30 nov. - 7 déc.
Adoption du règlement	11 décembre
Entrée en vigueur du règlement	Décembre

# Faits saillants du projet

- **Projet conforme à la réglementation** d'urbanisme **en vigueur en matière de gabarit et de densité**
- Ajout de logements avec des bâtiments **en cohérence avec le milieu** existant et conformément à la **Vision de l'habitation de la Ville**
- **Analyses du projet par un comité d'experts** en patrimoine et mise en valeur du milieu (CUCQ)
- **Projet innovant** : stationnement intérieur, pavé alvéolé, conservation, rénovation et mise en valeur de la Maison Joseph-Prisque-Bourret, typologie diversifiée des logements, modulation des gabarits, etc.

# Période de questions