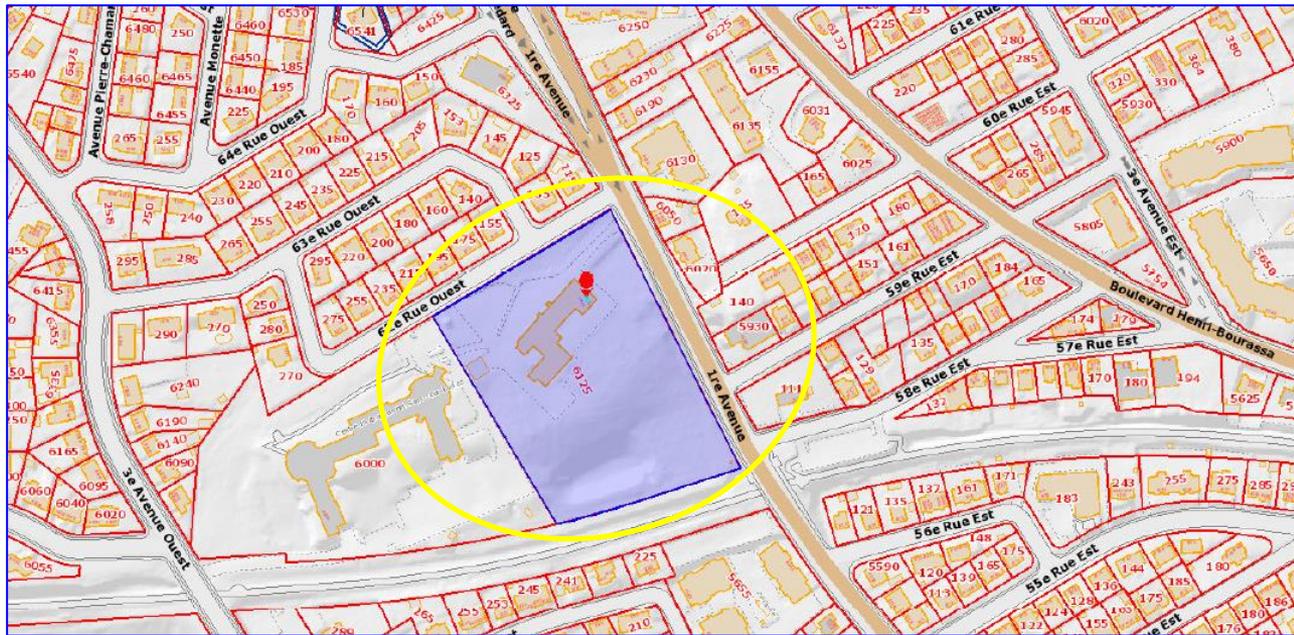




Arrondissement de Charlesbourg – quartier 4-5

Assemblée publique de consultation LAU

11 février 2025



Projet d'ajout du groupe d'usages *H1 Logement* pour le lot 1 035 134 – 6125 1^{re} Avenue

Zone touchée: 45092Pa



Projet d'ajout du groupe d'usages *H1 Logement* pour le lot 1 035 134 – 6125 1^{re} Avenue

Zone touchée: 45092Pa

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



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

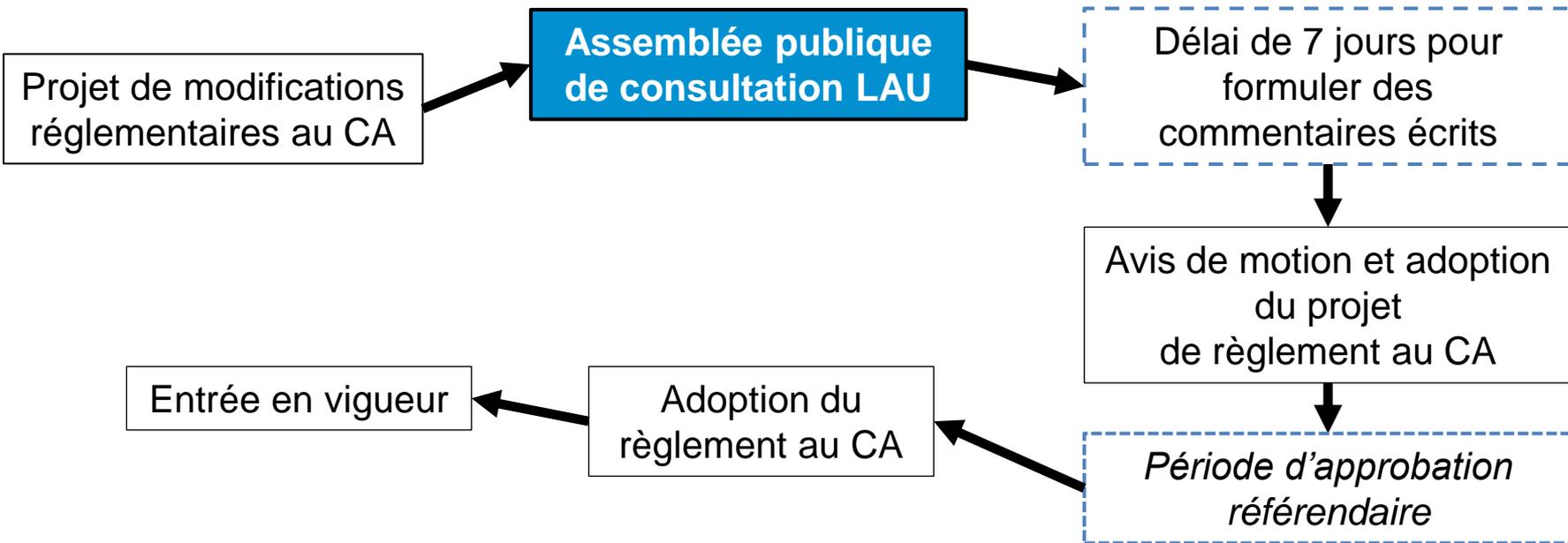
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Opinion du conseil de quartier (lorsqu'il y en a un)

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 (Saint-Charles-Borromée).
- Zone 45092Pa.
- Terrain localisé du côté ouest de la 1ère Avenue, entre la 62^e Rue Ouest et le Corridor des Cheminots.



Présentation du projet

- Conversion du couvent pour environ 50 logements sociaux.
- Bâtiment de six étages (avec un recul de la 62^e Rue O) proposant environ 200 logements (de 3½ à 4½+).
- L'usage *H2 Habitation avec services communautaires* est autorisé dans la zone, mais non l'usage *H1 Logement*.



Présentation du projet (façade 62^e Rue Ouest)

- Intégration avec l'existant:
 - partie avant s'harmonise avec la hauteur du couvent actuel.
 - localisation du nouveau bâtiment respecte également l'implantation du couvent.
 - aucun empiétement de balcon du côté ouest, adjacent au Centre d'hébergement (lot voisin).



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: 0,4% (déc. 2024)**

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^{ère} Avenue.
- Offre de logements en lien avec la grande demande actuelle :
 - Uniquement des logements locatifs;
 - La moitié des logements comptent au moins 2 chambres (dont certains avec espace de bureau);
 - Répond ainsi à diverses clientèles (jeunes, télétravail, familles, aînés).

Modifications réglementaires

Analyse réglementaire

Principaux enjeux/éléments considérés

- Les grands besoins en logements: pour différents types de ménages
 - Taux d'inoccupation à 0,4% à Charlesbourg; équilibre atteint lorsqu'un taux de 3,0 %.
 - Contribue à la Mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation (80 000 log. d'ici 2040).
- Impacts sur le voisinage : vocation résidentielle de la zone 45092Pa
 - Distance de 45 m à la 62^e Rue au lieu de la marge avant prescrite à 7 m dans la zone.
 - Plus de 50% du lot en espaces de verdure et plantation d'arbres (conservation du boisé).
 - 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 45092Pa, R.C.A.4V.Q. 242

- Modifications à la grille de spécifications de la zone 45092Pa (devient **Mc**).
 - Ajout du groupe d'usages *H1 Logement*.
 - Diminution de la marge latérale, la largeur combinée des cours, et la marge arrière.
 - Le reste demeure inchangé.

Règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Uniquement l'ajout du groupe d'usages *H1 Logement*.
- Les modifications aux marges ne sont pas susceptibles (123.1 - LAU).

Modifications réglementaires



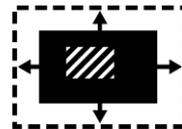
Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de modification)
<p><u>Groupes d'usages principaux autorisés :</u> <i>H2 Habitation avec services communautaires,</i> <i>P5 Établissement de santé sans hébergement,</i> <i>P6 Établissement de santé avec hébergement,</i> <i>R1 Parc.</i></p>	<p>Ajouter : le groupe <i>H1 Logement</i>.</p> <p>Aucun changement pour les autres usages.</p>
<p><u>Usage spécifiquement autorisé :</u> <i>Un couvent.</i></p>	<p>Pas de changement.</p>

Modifications réglementaires



Hauteur (gabarit)



Marges (implantation)

Normes actuelles (règlement en vigueur)

Normes de gabarit :

- Hauteur minimale : 10 m; 3 étages
- Hauteur maximale : 21 m; 6 étages

Normes d'implantation générales:

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 6 m
- Largeur combinée des cours latérales : 12 m
- Marge arrière : 10 m

Normes proposées (projet de modification)

Pas de changement.

Normes d'implantation générales:

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 4 m
- Largeur combinée des cours latérales : 10 m
- Marge arrière : 8,5 m

Modifications réglementaires



Pourcentage d'occupation au sol (POS) minimal

Norme actuelle (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet)
Pourcentage d'occupation au sol = aucun % minimal	Pourcentage proposé - nouveau bâtiment : 32 %



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

Norme actuelle (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet)
Aire verte minimale = 20 %	Pourcentage proposé : nouveau bâtiment: 40 % ; couvent actuel: 67%

Autre élément

Site sous la responsabilité de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

Propriété conventuelle (Eudistes) : critères que la CUCQ applique pour le nouveau projet

Nouveau bâtiment :

- **Implantation** – la façade ne doit être plus près de la 62^e Rue Ouest que le couvent actuel.
- **Gabarit** – la hauteur du nouveau bâtiment doit être harmonisée avec celle du couvent actuel adjacent à celui-ci.
- **Architecture** – le nouveau bâtiment doit s'harmoniser avec le couvent actuel au niveau des matériaux de revêtement extérieurs.

Site :

- **Végétation** – conservation du boisé en bordure de la 1^{ère} Avenue, au sud du couvent actuel.
- **Stationnement** – réduire au minimum l'aire de stationnement extérieur, au profit d'espaces verts.

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- **La conversion de la zone publique 45092Pa en zone mixte 45092Mc**
 - Autorisation du groupe d'usages *H1 Logement*, dans le but de convertir le couvent actuel en logements sociaux, permettant également le nouveau bâtiment résidentiel du côté ouest du site.
- **Rendre l'implantation du bâtiment existant conforme suite à la subdivision cadastrale.**
 - Diminution de certaines marges, pour rendre conforme le couvent actuel.

Le reste des normes de la zone demeure inchangé.

Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2025)
Assemblée publique de consultation (LAU)	11 février
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	12 au 19 février
Avis de motion et adoption du projet de règlement au CA	25 février
Période de dépôt de requête	26 février – 5 mars
Adoption du règlement au CA, avec modifications (si requis)	25 mars
Entrée en vigueur du règlement	Début avril

Merci !!

ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS

