



# Conseil de quartier des Jésuites Opinion et assemblée publique de consultation LAU

**13 novembre 2023**

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



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

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

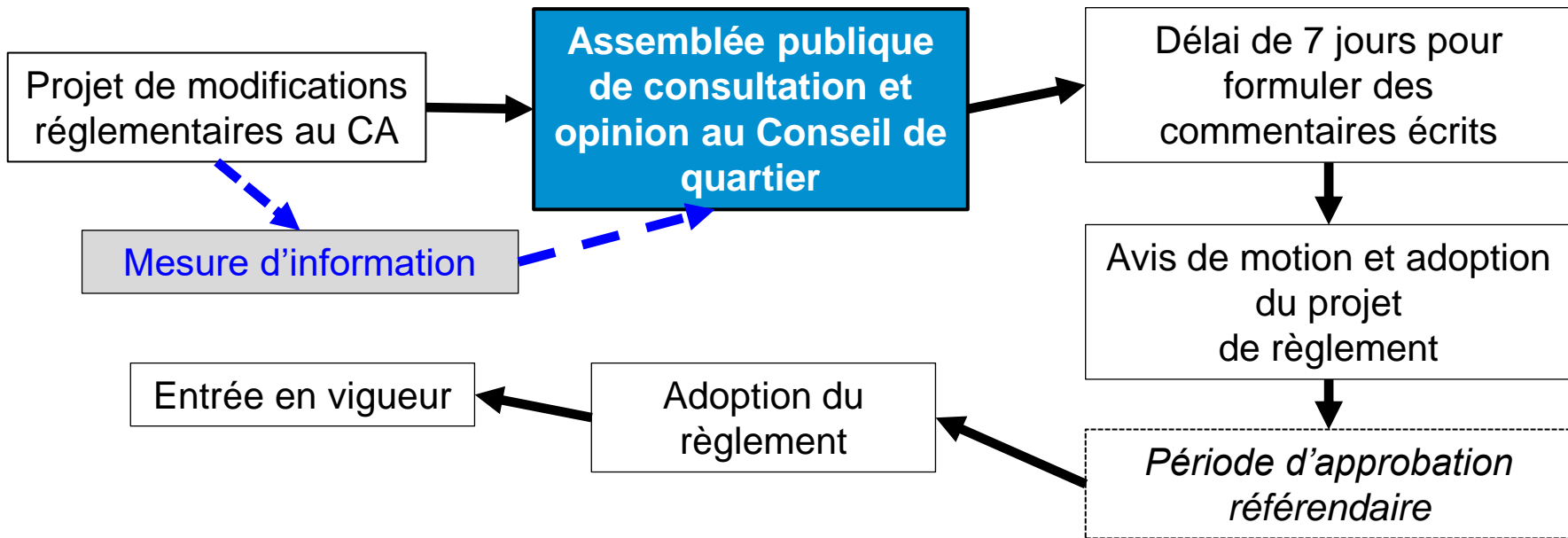
**Une mesure d'information en format virtuel a eu lieu le 30 octobre dernier.**

# Objectif de l'activité



## Réglementation d'urbanisme

Activités concernant les modifications réglementaires



# Projet : localisation

# Localisation

- Arrondissement de Charlesbourg.
- District de Louis-XIV.
- Quartier des Jésuites.
- Terrain localisé en bordure nord du boulevard Louis-XIV et à l'ouest du boulevard du Loiret.





# 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

### Plan de mise en œuvre accélérée

- Plus d'opportunités de construction
- Moins de contraintes
- De nouveaux incitatifs
- Des objectifs d'abordabilité et de développement durable



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.)

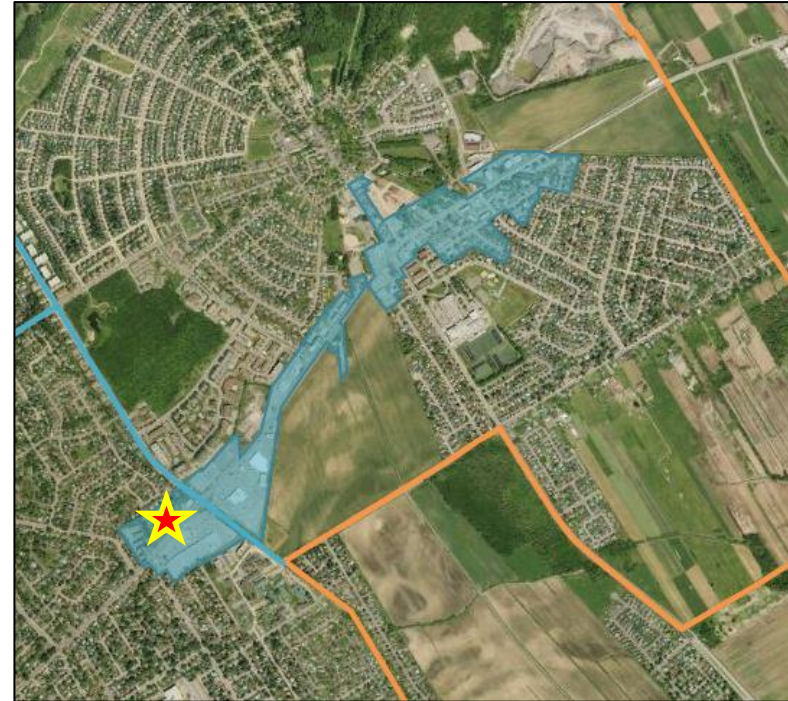
Taux d'inoccupation à Charlesbourg  
0,6% (2022)

# Contexte de planification urbaine

## Orientations pour le boulevard Louis-XIV

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

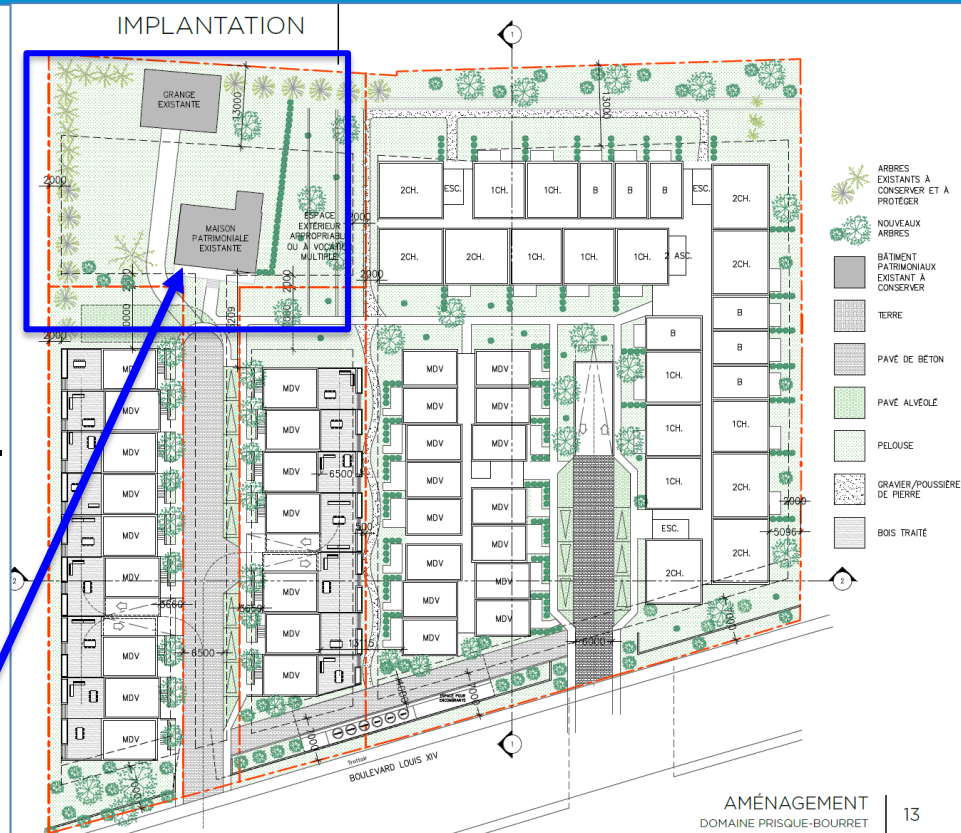
- Règlements modifiant plusieurs zones situées le long du boulevard Louis-XIV
  - Entre la 10e Avenue Est et la limite avec l'arrondissement de Beauport
- Processus de modification réalisé en 2020
- Entrée en vigueur en janvier 2021
- Normes particulières à la zone 44019Mb
  - Ajout du groupe d'usages *H1 – Logement* de plus de 4 unités **au-dessus du rez-de-chaussée**
  - Hauteur : 13 m - prise à partir de Louis-XIV
  - Étages : possible jusqu'à 4 max.



# Présentation du projet

# Présentation du projet (esquisse préliminaire)

- Maisons de ville en rangée d'un seul logement de 2 ou 3 étages (16 à l'ouest, +/- 15 au centre).
- Bâtiment multi-logements de 3-4 étages à l'est (studios, 3½ et 4½).
- Hauteur et implantation conforme.
- Aire de stationnement conforme (environ 1,25 case/logement).
- Préservation et intégration de la Maison Joseph-Prisque-Bourret.



# Présentation du projet (esquisse préliminaire)

## Partie ouest du projet

- Maisons de ville et Maison Joseph-Prisque-Bourret au fond, avec percée visuelle du boulevard Louis-XIV.
- Stationnement souterrain, sauf quelques cases au sol, sur une surface perméable.





# Présentation du projet (esquisse préliminaire)

## Partie est du projet

- Maisons de ville et bâtiment multi-logements.
- Stationnement souterrain (accès au centre), sauf quelques cases au sol, également sur une surface perméable.
- Intégration du dernier étage, en retrait.





# Modifications réglementaires

# Analyse réglementaire

## **Principaux enjeux/éléments considérés (projet résidentiel)**

- Intégration dans le milieu environnant :
  - Architecture et aménagements de qualité à prévoir.
  - Respect du cadre normatif applicable pour l'implantation et la hauteur maximale.
- Maison patrimoniale :
  - Préservation-intégration de la Maison Joseph-Prisque-Bourret au projet: occupant permanent (logement).
  - Projet strictement résidentiel à développer en deux parties distinctes, pour assurer cette intégration.
- Aire de stationnement : Type général: norme minimale est de 1,2 case/log.
  - Cases de stationnement suffisantes à prévoir sur le site (souterrain ou au sol).
  - Favoriser l'aménagement ailleurs que devant la façade des bâtiments, en bordure de rue.

# Modifications réglementaires

## Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg relativement à la zone 44019Mb, R.C.A.4V.Q. 226

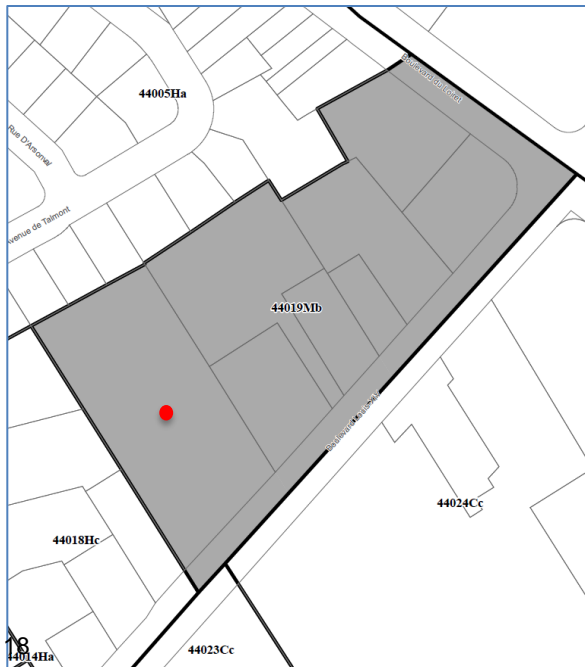
- Modification au plan de zonage: création de deux nouvelles zones (une pour chacune des parties du projet) à même la zone actuelle 44019Mb.
  - Les grilles des deux nouvelles zones reprennent essentiellement les mêmes éléments de la zone actuelle 44019Mb, sauf ceux touchant aux usages et certaines particularités, dont le stationnement, les droits acquis et l'affichage.
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Projet de développement résidentiel assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

# Modifications réglementaires

**Création d'une première zone; 44093Hb; à même une partie de la zone actuelle 44019Mb**

**Zone actuelle 44019Mb**



**Zone proposée 44093Hb**



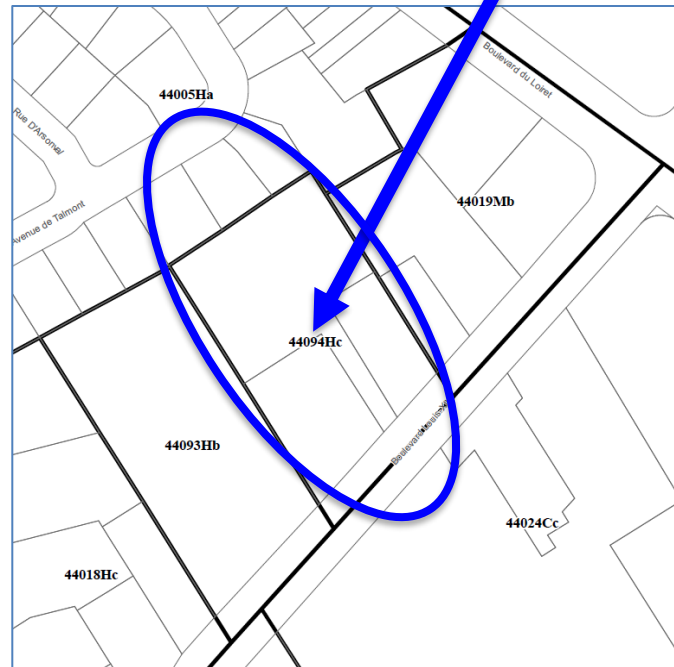
# Modifications réglementaires

**Création d'une deuxième zone; 44094Hc; à même une partie de la zone actuelle 44019Mb**

**Zone actuelle 44019Mb**



**Zone proposée 44094Hc**



# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

<b>Normes actuelles (zone 44019Mb)</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement (à partir du 2<sup>e</sup> étage)</li><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C20 Restaurant</li><li>• P3 Établissement d'éducation et formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• R1 Parc</li><li>• Usages particuliers: bar associé à restaurant; spécifique: atelier d'artiste; exclu: école primaire ou secondaire</li></ul>	<p data-bbox="1116 445 1673 478"><b>Dans les deux nouvelles zones</b></p> <p data-bbox="973 506 1093 539"><b>Retrait</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Groupes d'usages C1, C2, C20, P3, P5</li><li>• Obligation pour H1 à partir du 2<sup>e</sup> étage</li><li>• Usages particuliers</li></ul>



# Modifications réglementaires



## Unités d'habitation

### Normes actuelles (zone 44019Mb) (règlement en vigueur)

Minimum 4 logements, sans maximum, sont autorisés dans un bâtiment de type isolé.

### Normes proposées (projet de règlement)

#### Dans la nouvelle zone 44093Hb

Minimum 1 logement, maximum 9 logements, sont autorisés dans un bâtiment isolé ou en rangée.

#### Dans la nouvelle zone 44094Hc

Pas de min. ou de max. pour le nombre de logements, s'applique également aux bâtiments de type jumelé ou en rangée.

# Modifications réglementaires



## Hauteur

Normes actuelles (zone 44019Mb) (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Minimum = 5,5 m Maximum = 13 m*	<b>Dans les deux nouvelles zones</b> Inchangé

\* Article 339 applicable = calcul de la hauteur maximale pour un bâtiment de 4 logements et plus ou un bâtiment commercial: mesurée au niveau du milieu de la chaussée de la rue adjacente (boul. Louis-XIV dans le cas présent) et non au niveau du sol adjacent au nouveau bâtiment.

# Modifications réglementaires



## Normes d'implantation

Normes actuelles (zone 44019Mb) (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<p>Normes d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 7 m</li><li>• Marge latérale : 2 m</li><li>• Marge arrière : 10 m</li></ul> <p><a href="#">Article 365 applicable au projet</a> : augmentation de 3 m (marge latérale ou arrière)</p>	<p><b>Dans les deux nouvelles zones</b></p> <p>Inchangé au niveau des marges et de l'application de l'article 365, concernant les bâtiments commerciaux ou de 6 logements et plus adjacents à un bâtiment de 3 logements et moins.</p>
<p><a href="#">Pourcentage d'occupation au sol (POS) minimal</a></p> <p><a href="#">Article 351 applicable au projet</a> : règle d'insertion de 3 m de la marge avant pour l'implantation du bâtiment principal</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Retiré dans la zone 44093Hb</li><li>• Retrait de la règle d'insertion dans la zone 44093Hb.</li><li>• Modification à 5 m dans la zone 44094Hc.</li></ul>
<p>Un seul bâtiment principal autorisé sur le lot</p>	<p><b>Dans les deux nouvelles zones</b></p> <p>Projet d'ensemble autorisé*</p>

# Modifications réglementaires



## Stationnement

Normes actuelles (zone 44019Mb) (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne avant de lot = 4 m	<ul style="list-style-type: none"><li>Exigence inchangée</li></ul>
<u>Article 351 applicable</u> : l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal située du côté du boul. Louis-XIV est prohibée.	<p><b>Dans les deux nouvelles zones</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Retrait de la norme relative à l'article 351</li></ul>
Ratio du nombre de cases de stationnement = 1,2 case / logement	<ul style="list-style-type: none"><li>Exigence inchangée</li></ul>

# Modifications réglementaires



## Droits acquis

<b>Normes actuelles (zone 44019Mb)</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• Droits acquis applicables à un usage et à une construction (articles 878, 900.0.2, 1138.0.15 et 1138.0.16)</li></ul>	<p data-bbox="1097 508 1649 543"><b>Dans les deux nouvelles zones</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Retrait des normes relatives aux droits acquis. Non nécessaire puisque la Maison Joseph-Prisque-Bourret devient conforme à la réglementation d'urbanisme</li></ul>

# Modifications réglementaires



## Affichage

Normes actuelles (zone 44019Mb) (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>Type 6 : <i>Commercial</i></li></ul>	<p><b>Dans les deux nouvelles zones</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Type 4 : <i>Mixte</i></li></ul> <p>Demeure dans un milieu mixte: ce type autorise une hauteur et une superficie moindres pour les enseignes</p>



# Résumé des modifications réglementaires

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

- **La création de deux nouvelles zones: 44093Hb et 44094Hc**
  - Une zone pour chacune des 2 phases du projet proposé.
- **Projet strictement résidentiel: retrait des usages non résidentiels.**
- **Le contenu normatif des 2 nouvelles zones reprend celui de la zone actuelle 44019Mb en ce qui a trait aux marges et à la hauteur maximale à respecter.**
- **Les autres modifications rendent la Maison Joseph-Prisque-Bourret conforme (nombre minimal de logement, règle d'insertion à la marge avant, pourcentage d'occupation au sol, stationnement).**

# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- **La Commission d'urbanisme et de conservation s'applique sur le site**
  - Assure que le projet sera d'une grande qualité architecturale, dont les bâtiments devront intégrer la Maison Joseph-Prisque-Bourret.
- **Mesures de mitigation prévues**
  - Conservation de la dépendance et des arbres pour la maison Joseph-Prisque-Bourret. Plantation d'arbres en arrière-lot du côté est.
  - Aucun stationnement du côté des résidences de l'avenue de Talmont.
- **Moins d'impact sur le voisinage qu'un projet commerces-bureaux.**
  - Pollution lumineuse; bruit des camions de livraison et équipements de déneigement si débarcadère ou stationnement commercial en cour arrière.

# Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2023)
Demande d'opinion au conseil de quartier	13 novembre
Assemblée publique de consultation (LAU)	13 novembre
Période de 7 jours – réception de commentaires écrits	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

**Merci!**

