



Source : Google Maps

# Développement résidentiel au nord-est de Carré De Tracy Est

**Assemblée publique de consultation**

**Jeudi 13 mars 2025**

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

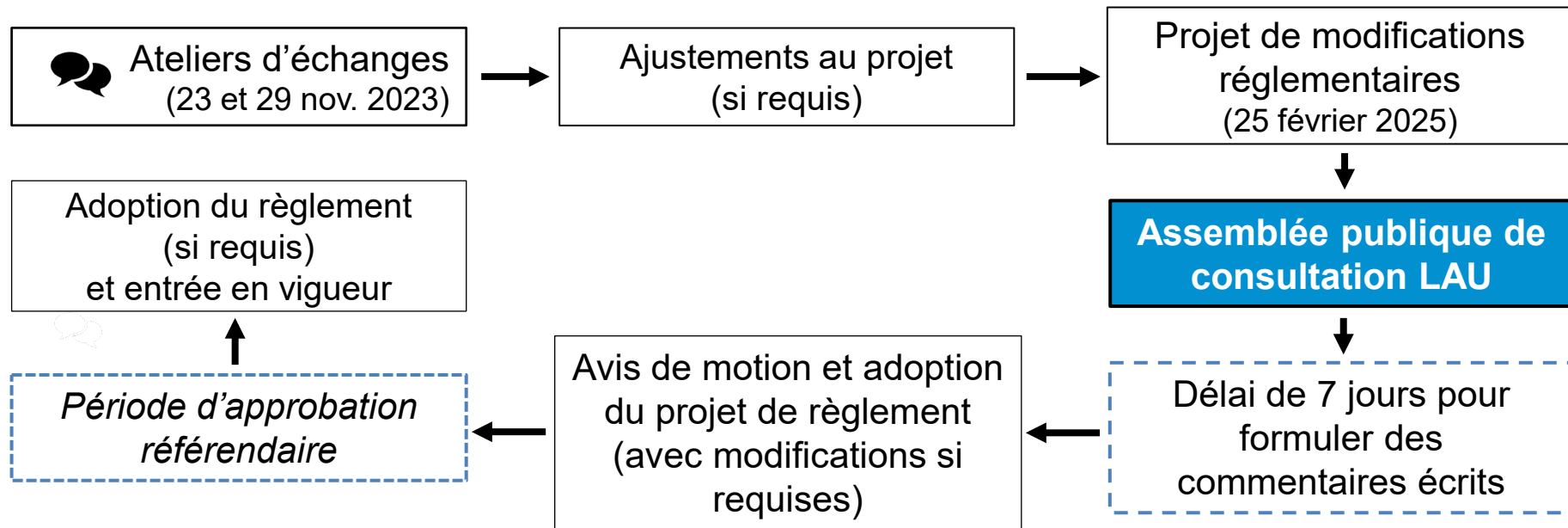
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation de la nouvelle mouture et retour sur les préoccupations et commentaires
- Présentation des modifications réglementaires proposées (projet résidentiel et consolidation parc/espace plein-air au nord)
- Questions et commentaires
- Prochaines étapes

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

## Vision de l'habitation



Créer des opportunités  
pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements  
**d'ici 2040**

## Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



**Accélérer la construction de  
logements pour tous les types de ménage**

**Pénurie de logements pour les familles**

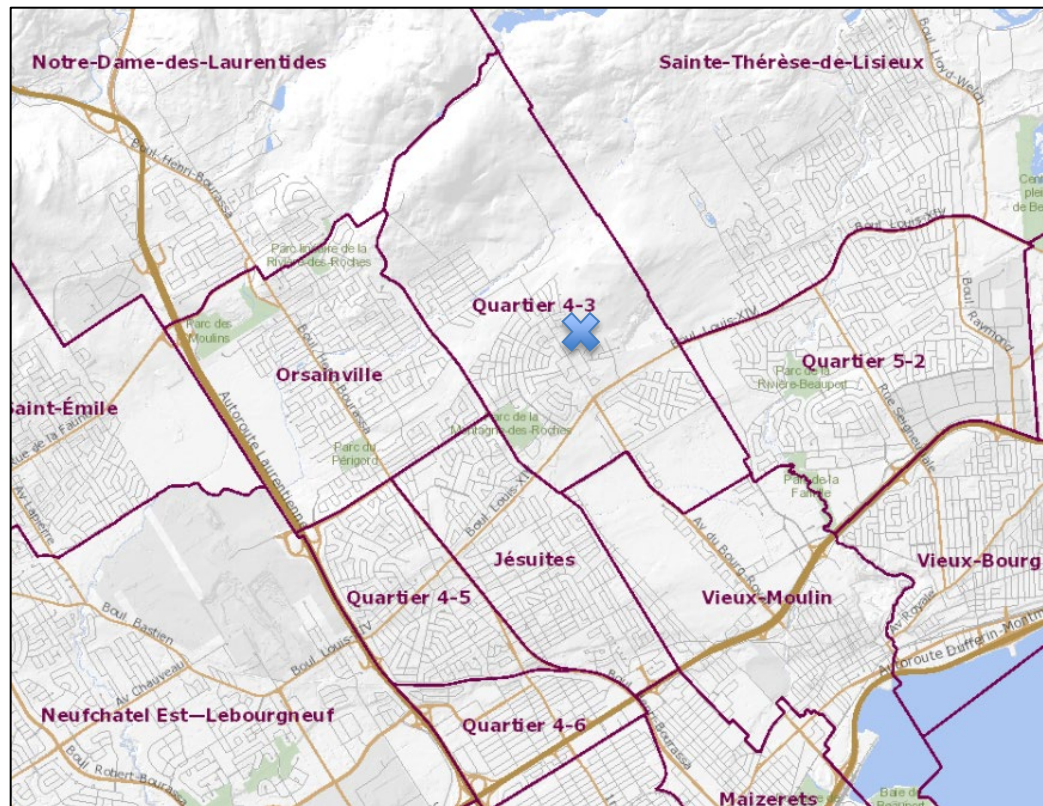
Taux d'inoccupation à Charlesbourg : 0,4 % (2024)

# Localisation et historique



# Localisation

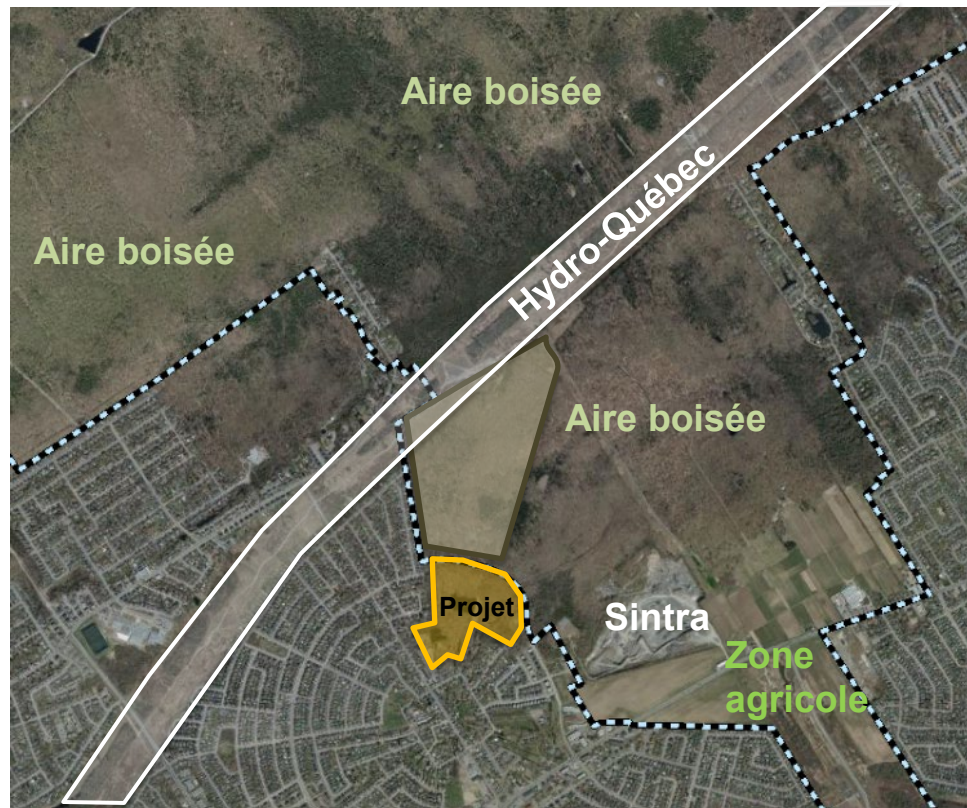
- Arrondissement de Charlesbourg
- District de Louis-XIV
- Quartier 4-3 (Bourg-Royal)
- Secteur localisé au nord-est de Carré De Tracy





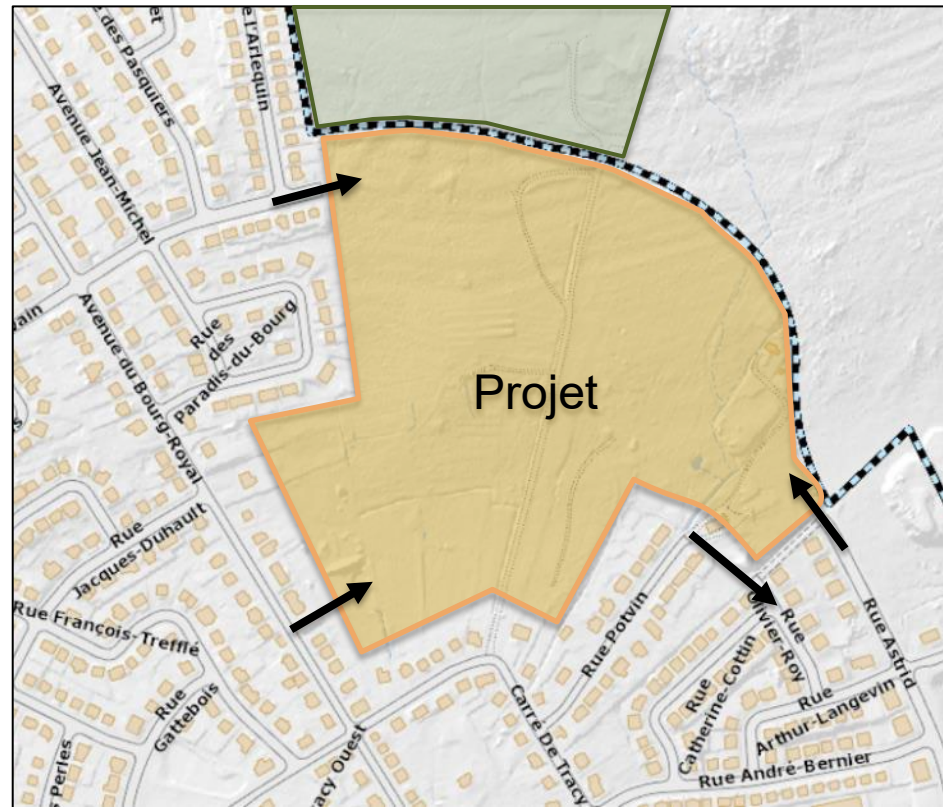
# Localisation

- Périmètre d'urbanisation
  - Site inclus depuis 2011
- Site de  $\pm 18$  ha
- Intention d'offrir un espace de plein air ( $\pm 36$  ha)
  - Ancien camp Bourg-Royal



# Contexte d'insertion

- Périmètre d'urbanisation
- 3 accès routiers
  - Astrid, Anne-Pivain et Bourg Royal
- Densité du milieu (logements par lot)
  - Rue Astrid (6 à 12 unités)
  - Ailleurs (1 à 2 unités)



# Retour sur les ateliers d'échanges

# Retour sur les ateliers d'échanges

Plusieurs préoccupations et commentaires ont été partagés lors des ateliers de 2023.

Les sections suivantes reprennent les principales préoccupations et présentent les ajustements proposés.

# Retour sur les ateliers d'échanges

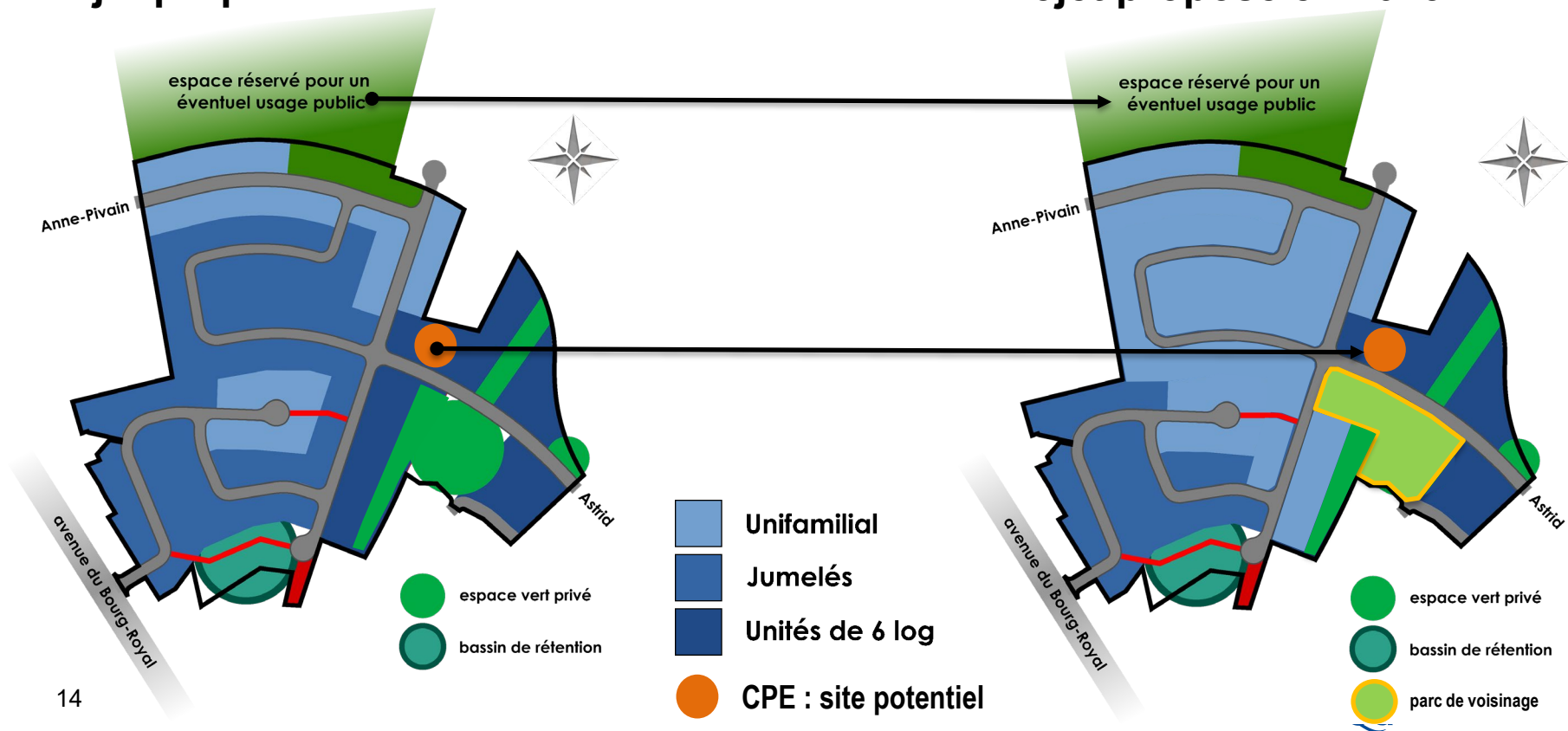
## Rappel des préoccupations partagées

1. **Densité d'occupation**
2. Protection des milieux boisés et espace naturel réservé aux loisirs
3. Mobilité et sécurité routière :
  - Circulation sur Bourg-Royal et Louis-XIV
  - Sécurité des écoliers
  - Le trottoir sur le Carré De Tracy

# Préoccupation 1 : Densité d'occupation

## Projet proposé en 2023

## Projet proposé en 2025



# Préoccupation 1 : Densité d'occupation

## Tableau comparatif des versions

| Nombre de logements (estimé)  | 2023       | 2025       | Variation          |
|-------------------------------|------------|------------|--------------------|
| Unifamiliales isolées         | 48         | 115        | + 67               |
| Unifamiliales jumelées        | 180        | 72         | - 108              |
| Multifamiliales (6 logements) | 132        | 96         | -36                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>360</b> | <b>283</b> | <b>-77 (-21 %)</b> |
| CPE                           | 1          | 1          | S.O.               |

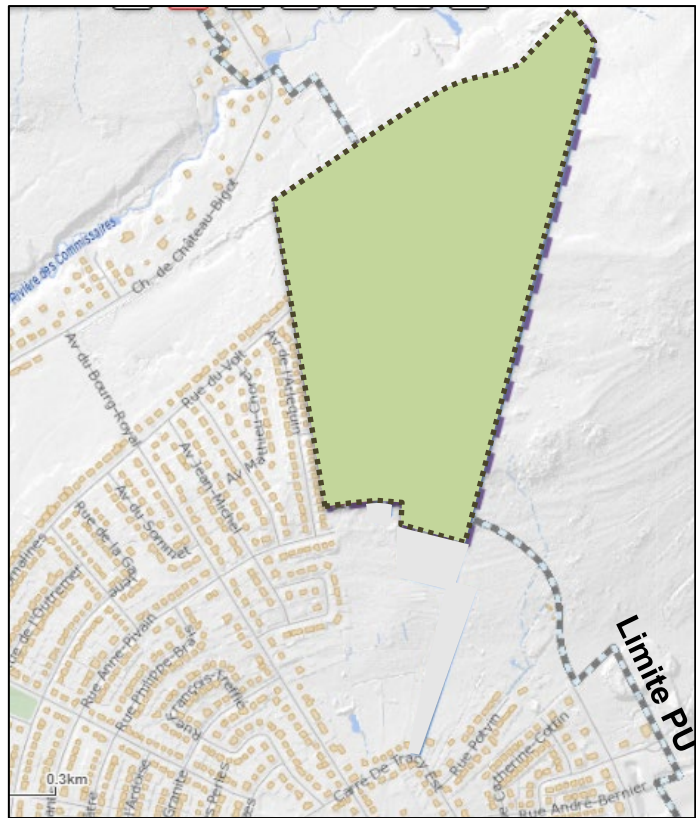


# Retour sur les ateliers d'échanges

## Rappel des préoccupations partagées

1. Densité d'occupation, notamment aux abords des maisons existantes
- 2. Protection des milieux boisés et espace naturel réservé aux loisirs**
3. Mobilité et sécurité routière :
  - Circulation sur Bourg-Royal et Louis-XIV
  - Sécurité des écoliers
  - Le trottoir sur le Carré De Tracy

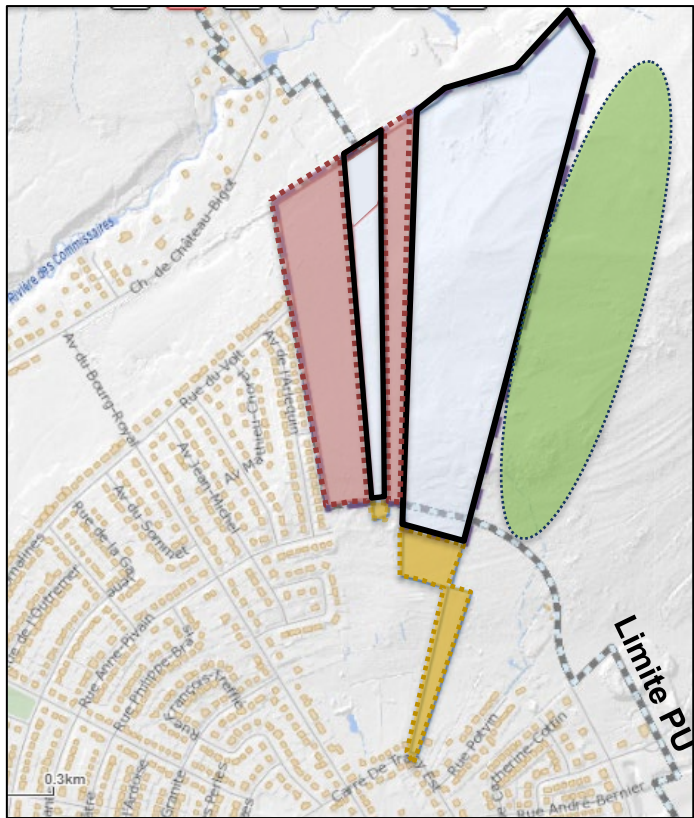
# Préoccupation 2 : Boisés, plein air et parc



## Intentions de la Ville

- **2013** : Acquisition du camp Bourg-Royal
- **Aujourd'hui** : concrétiser un site de plein air de proximité, assurer la conservation du milieu et connecter le site à la forêt du nord
- Étapes à franchir si le projet se réalise :
  - Modifications réglementaires
  - Caractérisation fine sur les aspects écologiques et environnementaux
  - Développement d'un plan directeur pour le site et les connexions potentielles
  - Activités de participation publique avec les citoyens lors de la création du plan directeur

## Préoccupation 2 : Boisés, plein air et parc



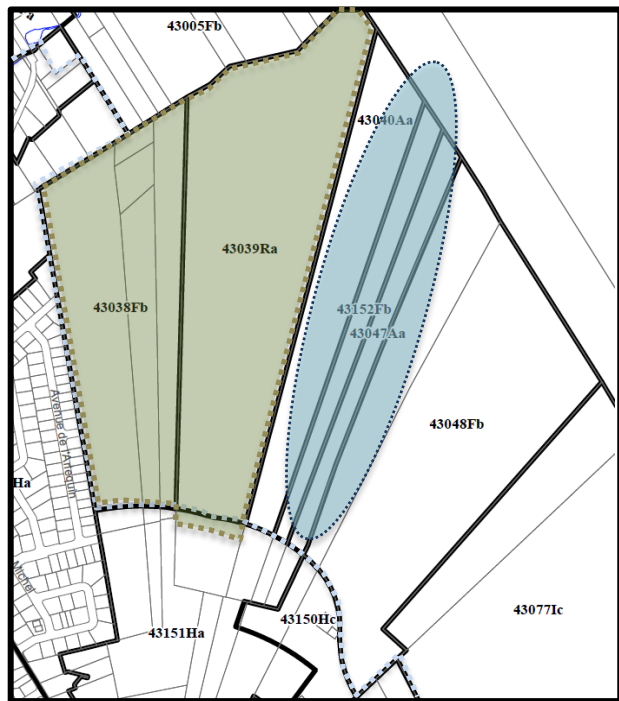
## Comment y arriver?

**L'occasion à saisir pour la création du site de plein air est directement en lien avec les transactions immobilières liées au projet**

## En créant un site de plein air grâce :

- Aux terrains de la Ville 
- Aux acquisitions de la Ville 
- Aux acquisitions du promoteur 
- À une superficie totalisant  $\pm 36$  ha
  - Soit  $\pm 2$  fois le parc de la Montagne-des-Roches
- À une extension potentielle de  $\pm 12$  ha 

# Préoccupation 2 : Boisés, plein air et parc



-  Parc proposé
-  Extension potentielle pour le parc

## Comment y arriver? (suite)

- Il est proposé de créer un site de plein air par :
  - La création d'une nouvelle zone récréative (Ra) au plan de zonage
  - L'ajout d'usages et d'aménagements récréatifs
  - Le retrait des activités forestières (activités commerciales)
  - La protection des milieux naturels d'intérêts

# Préoccupation 2 : Boisés, plein air et parc

## Liens avec le plan directeur du plein air urbain (adopté en septembre 2024)

- Trois axes d'interventions peuvent être reliés à ce site :
  - Protéger les milieux naturels dans le cadre de la pratique du plein air urbain
  - Assurer l'accessibilité du plein air urbain
  - Développer une offre distinctive et complémentaire
- Dans ces trois axes, deux actions soutiennent l'aménagement de ce site :
  - Évaluer l'ajout d'activités informelles ou de sites informels dans l'offre en matière de plein air urbain par des critères de sélection
  - Planifier le développement d'une offre en matière de plein air dans la portion nord-est de la ville (arrondissement de Charlesbourg)

# Préoccupation 2 : Boisés, plein air et parc

## Intentions de la Ville

### Lieu de plein air

Site de plein air destiné à une pratique de proximité

Exemples :

- Observation de la nature
- Sentiers pédestres
- Pistes de ski de fond
- Sentiers de raquette

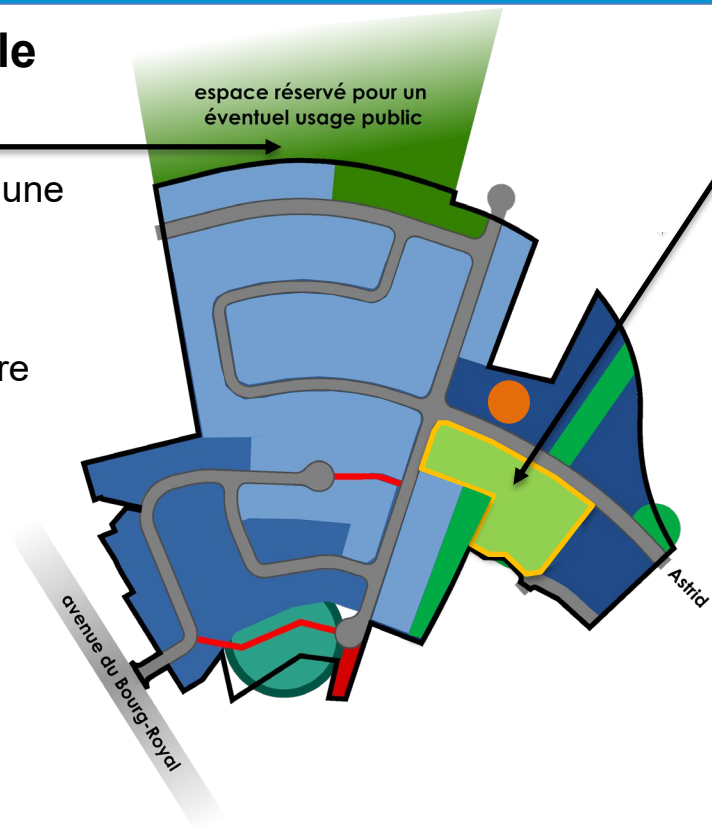
espace réservé pour un éventuel usage public

### Parc de voisinage

Aménagements, selon les standards habituels, d'un parc de voisinage

Exemples :

- Aires de jeux pour enfants
- Aires de détente
- Mobilier urbain
- Plantation
- **Espace naturel et boisé**



# Retour sur les ateliers d'échanges

## Rappel des préoccupations partagées

1. Densité d'occupation, notamment aux abords des maisons existantes
2. Protection des milieux boisés et espace naturel réservé aux loisirs
3. **Mobilité et sécurité routière :**
  - Circulation sur Bourg-Royal et Louis-XIV
  - Sécurité des écoliers
  - Le trottoir sur le Carré De Tracy



# Préoccupation 3 : Mobilité et sécurité routière

## Stratégie de sécurité routière (2025-2029)

### Actions reconduites :

- Sécurité des écoliers
- Sécurité des artères
- Vitesse

### Nouveaux objectifs :

- Sécurité des aînés
- Cohabitation et micromobilité



## Vision de la mobilité active (2023-2027)

### Objectifs :

- Planifier, concevoir et réaliser des infrastructures de transport actif ou collectif
- Repartager l'utilisation de la rue de manière à assurer le confort et la sécurité pour tous



# Préoccupation 3 : Mobilité et sécurité routière

## Situation actuelle

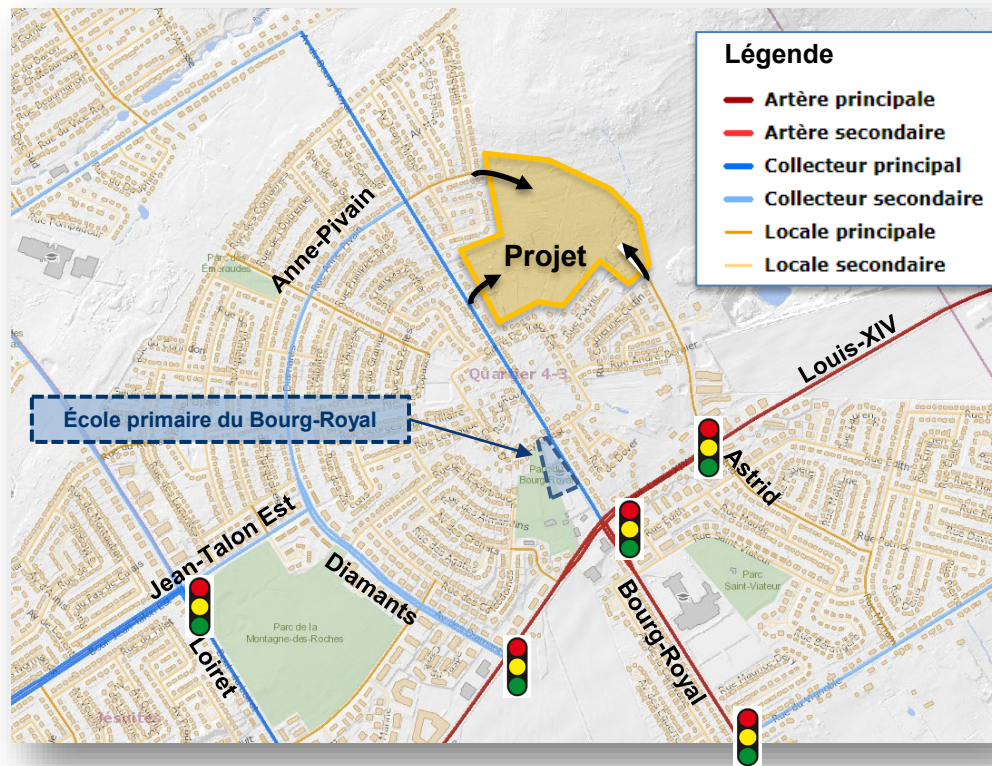


Louis-XIV / Bourg-Royal

Phasage et minutage **adaptatifs**,  
en fonction de la distribution des  
débits de circulation sur chaque  
approche de l'intersection



Gestionnaire artériel



# Préoccupation 3 : Mobilité et sécurité routière

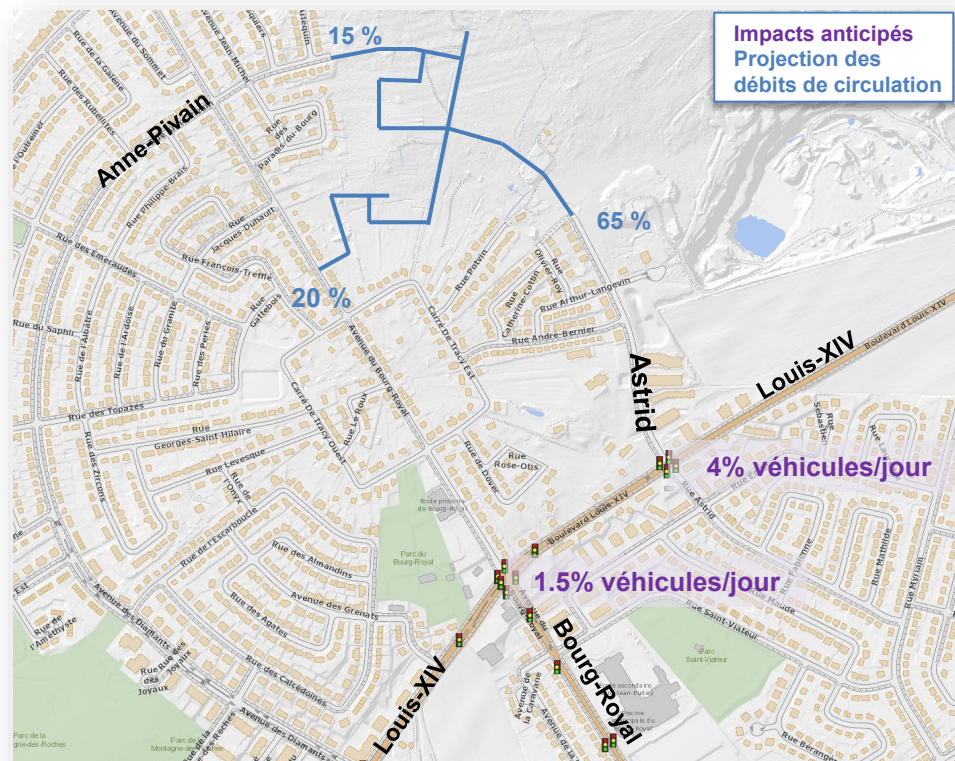
## Situation projetée

### Diminution de la densité

360 unités d'habitation → **283 unités d'habitation**

### Variation des débits de circulation aux intersections

- Louis-XIV / Bourg-Royal : environ **1,5 %**
- Louis-XIV / Astrid : environ **4 %**

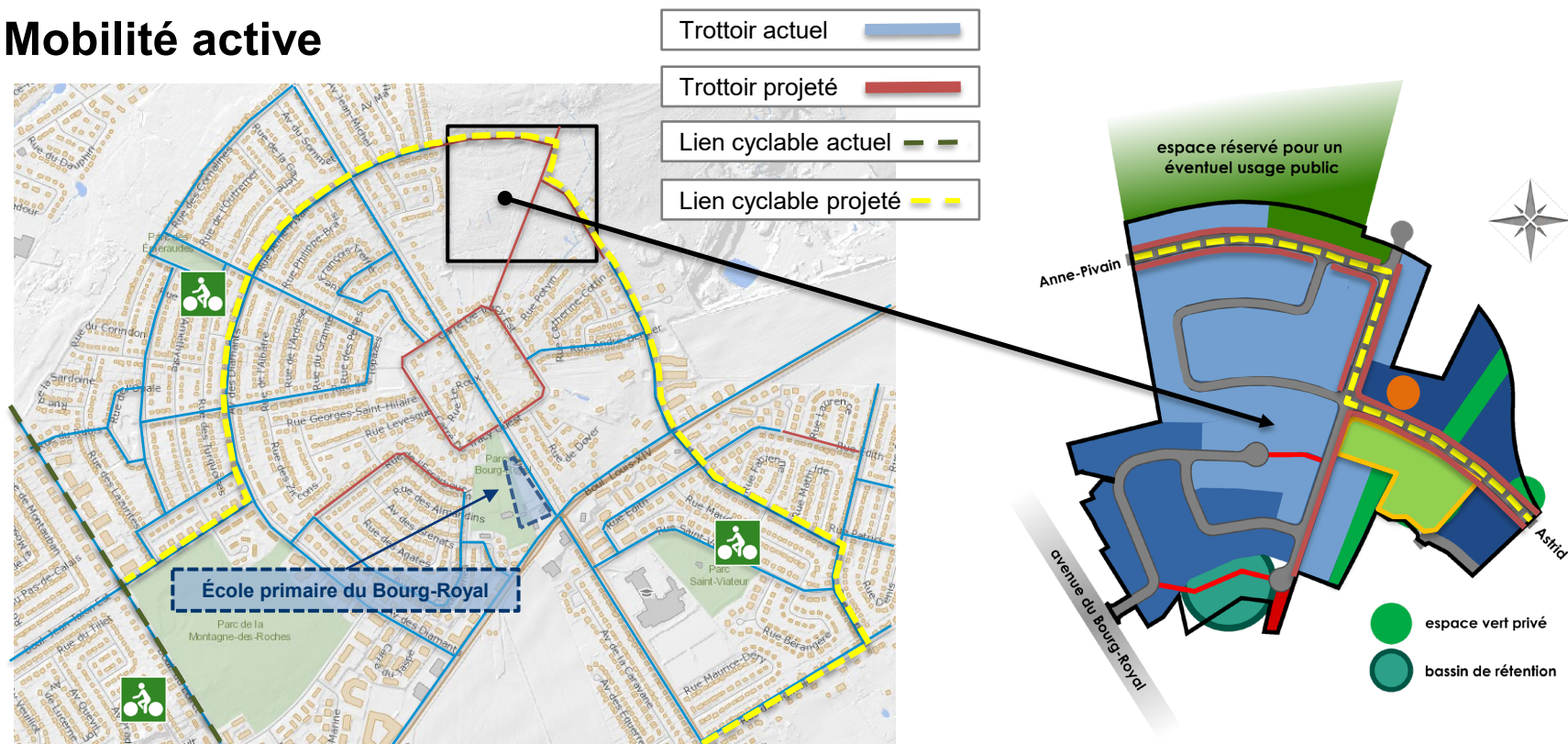


Source : Institute of Transportation Engineers (ITE)



# Préoccupation 3 : Mobilité et sécurité routière

## Mobilité active





# Préoccupation 3 : Mobilité et sécurité routière

## Interventions à l'étude

### Mobilité active

- Ajouter des liens cyclables sur les rues Astrid et Anne-Pivain 
- Construire un trottoir sur le Carré De Tracy Est et Ouest 



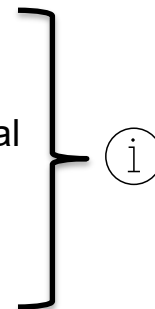
**Justifié et réalisable,**  
Intégration dans le projet



**Justifié, complexité de réalisation**  
Sera considéré lors d'opportunités de travaux dans le secteur

### Circulation automobile

- Prolonger la voie de virage à gauche sur Louis-XIV, vers le nord de Bourg-Royal
- Prolonger la voie de virage à gauche sur Louis-XIV, vers le sud de l'avenue du Bourg-Royal
- Ajouter une voie de virage à droite sur Louis-XIV, vers le sud de Bourg-Royal
- Ajouter une voie de virage à droite sur Astrid, vers l'ouest de Louis-XIV



# Préoccupation 3 : Mobilité et sécurité routière

## En conclusion

- La Ville de Québec est en mesure de faire des **ajustements en temps réel** (optimisation) pour réagir aux fluctuations de débits de circulation aux intersections critiques
- Elle reste à l'affût **d'opportunité de travaux** pour réaliser les mesures géométriques requises, en concertation avec les autres équipes de la Ville
- Il est toujours possible de composer le **311** pour partager des préoccupations ou observations sur le réseau

# Modifications réglementaires proposées



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

[illegible][illegible]

# Modifications proposées

***Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 43037Ha, 43038Fb, 43039Ra, 43040Aa, 43047Aa, 43048Fb, 43058Aa, 43068Ha, et 43069Ha, R.C.A.4V.Q. 241***

- Ajout d'usages récréatifs dans le secteur forestier pour consolider **la vocation récréative au nord du projet résidentiel proposé**;
- Création de **2 nouvelles zones résidentielles, faible et moyenne densité**, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- Modifications mineures aux limites de certaines zones.

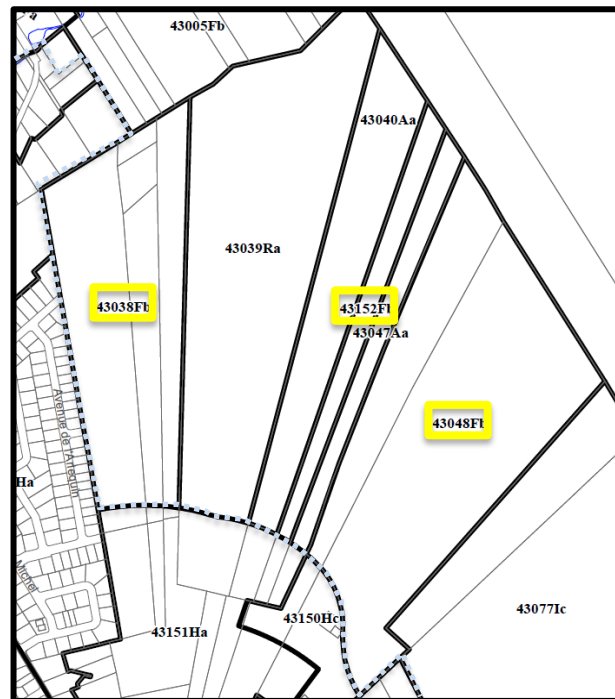
**Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire**

# Modifications proposées



**43038Fb, 43048Fb et 43152Fb**

| Normes actuelles<br>(règlement en vigueur)                                                                                                                                  | Normes proposées<br>(projet de modification)                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Groupes d'usages principaux autorisés</u><br>R1 Parc<br>A1 Culture sans élevage<br>F1 Activité forestière sans pourvoirie                                                | <b>Ajouter</b><br><i>R2 Équipement récréatif extérieur de proximité</i><br><i>R3 Équipement récréatif extérieur régional</i> |
| <u>Usages spécifiquement autorisés</u><br>Aucun                                                                                                                             | <b>Ajouter</b><br><i>Un sentier de vélo de montagne</i><br><i>Un sentier de ski de fond</i>                                  |
| <u>Normes de gabarit</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur minimale : —</li> <li>• Hauteur maximale : 10 m</li> <li>• Nombre d'étages maximal : 2</li> </ul> | <b>Retirer</b><br><i>Hauteur maximale en étage</i>                                                                           |

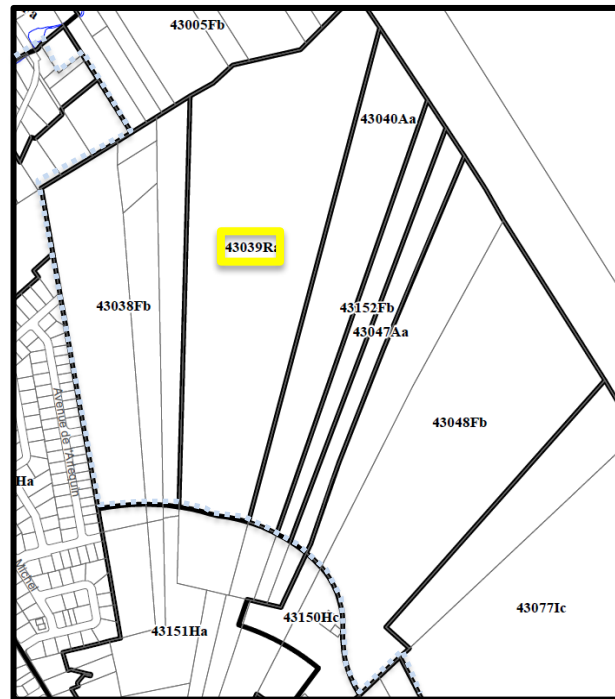


# Modifications proposées



## 43039Ra

| Normes actuelles<br>(règlement en vigueur)                                                                                                                                            | Normes proposées<br>(projet de modification)                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Groupes d'usages principaux autorisés</u><br>C13 Établissement de villégiature<br>R1 Parc<br>R2 Équipement récréatif extérieur de proximité<br>R4 Espace de conservation naturelle | <b>Ajouter</b><br><i>R3 Équipement récréatif extérieur régional</i><br><b>Retirer</b><br><i>C13 Établissement de villégiature</i><br><i>R4 Espace de conservation naturelle</i> |
| <u>Usages spécifiquement autorisés</u><br>Un sentier de vélo de montagne<br>Un sentier de ski de fond                                                                                 | <b>Retirer</b><br><i>L'usage spécifiquement exclu</i>                                                                                                                           |
| <u>Usage spécifiquement exclu</u><br>Un établissement de camping                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
| <u>Normes de gabarit</u><br>Nombre d'étages maximal : 2                                                                                                                               | <b>Retirer</b><br><i>Hauteur maximale en étage</i>                                                                                                                              |

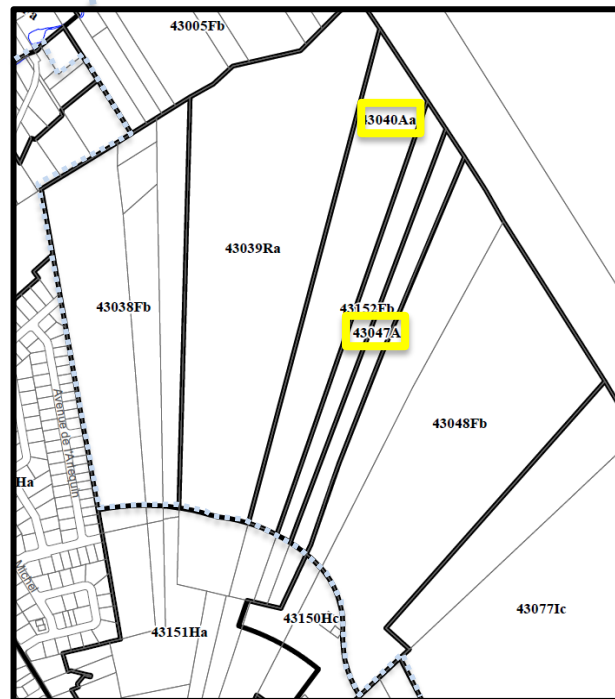


# Modifications proposées



## 43040Aa, 43047Aa

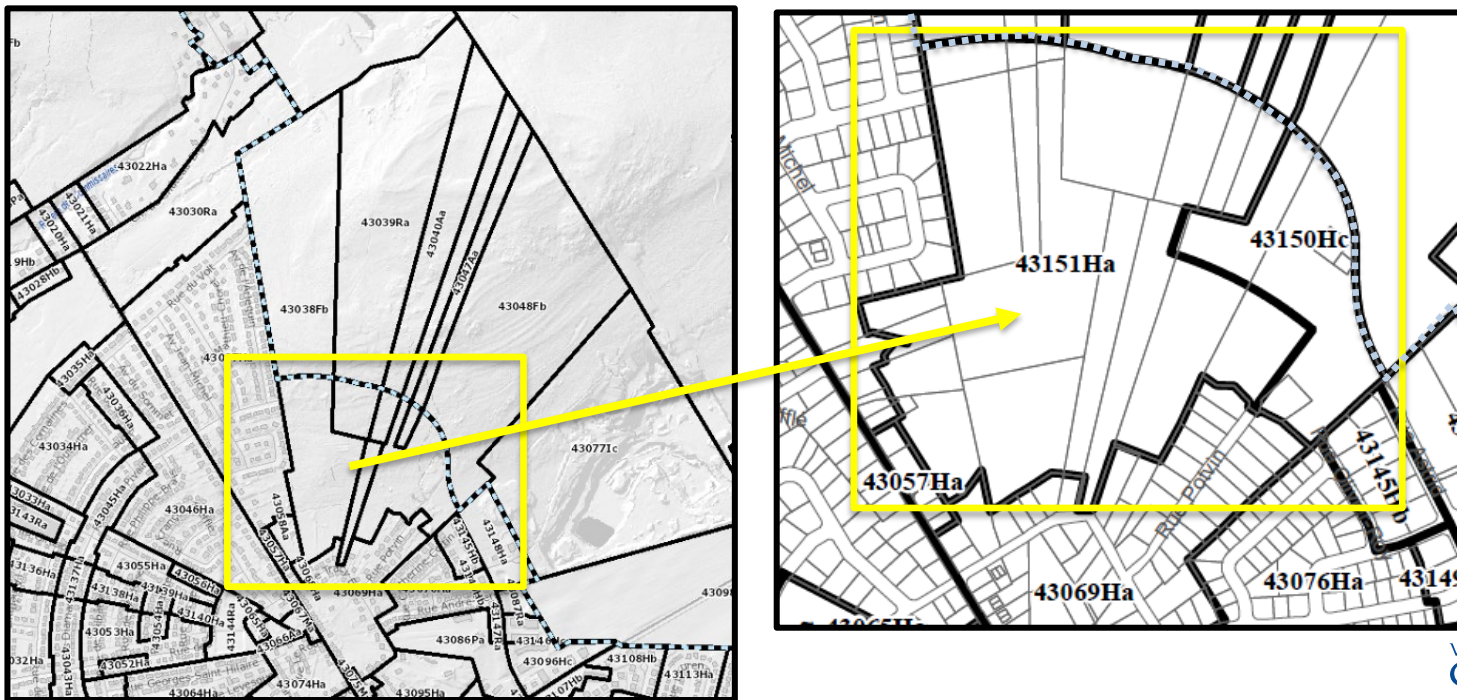
| Normes actuelles<br>(règlement en vigueur)                                                                                   | Normes proposées<br>(projet de modification)                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Groupes d'usages principaux autorisés</u><br>R1 Parc<br>A1 Culture sans élevage<br>F1 Activité forestière sans pourvoirie | <b>Ajouter</b><br><i>R2 Équipement récréatif extérieur de proximité</i>                     |
| <u>Usages spécifiquement autorisés</u><br>Aucun                                                                              | <b>Ajouter</b><br><i>Un sentier de vélo de montagne</i><br><i>Un sentier de ski de fond</i> |



# Modifications proposées

## Modification au plan de zonage (au sud du périmètre d'urbanisation)

- Création de 2 nouvelles zones, 43150Hc et 43151Ha, à même les zones 43058Aa, 43037Ha, 43038Fb, 43039Ra, 43040Aa, 43048Fb et 43069Ha



# Modifications proposées



## 43151Ha

### Normes proposées (projet de modification)

Groupes d'usages principaux autorisés :

H1 Logement  
R1 Parc

Nombre de logements :

1 à 2 logement(s) autorisé(s) par bâtiment isolé;  
1 logement autorisé par jumelé

Aire verte minimale = 25 %

Type : Général – 1,2 case par logement

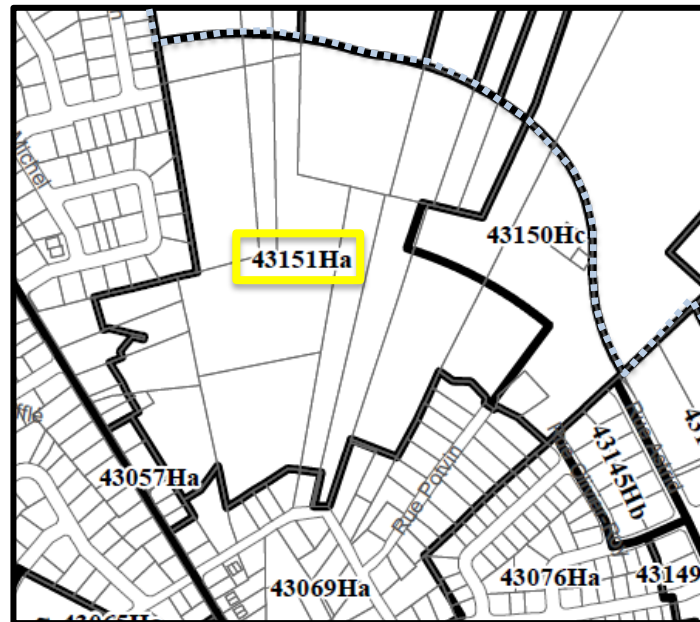
Type : 1 Général – superficie maximale de 0,2 m<sup>2</sup> sur un bâtiment

Normes de gabarit :

- Hauteur minimale : —
- Hauteur maximale : 10,5 m
- Largeur minimale : 12 m

Normes d'implantation générales :

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 3 m
- Marge arrière : 9 m





# Modifications proposées



## 43150Hc

### Normes proposées (projet de modification)

#### Groupes d'usages principaux

autorisés :

H1 Logement  
R1 Parc

#### Nombre de logements :

4 à 6 logements autorisés par  
bâtiment isolé ou jumelé

Aire verte minimale = 20 %

Type : Général – 1,2 case par logement

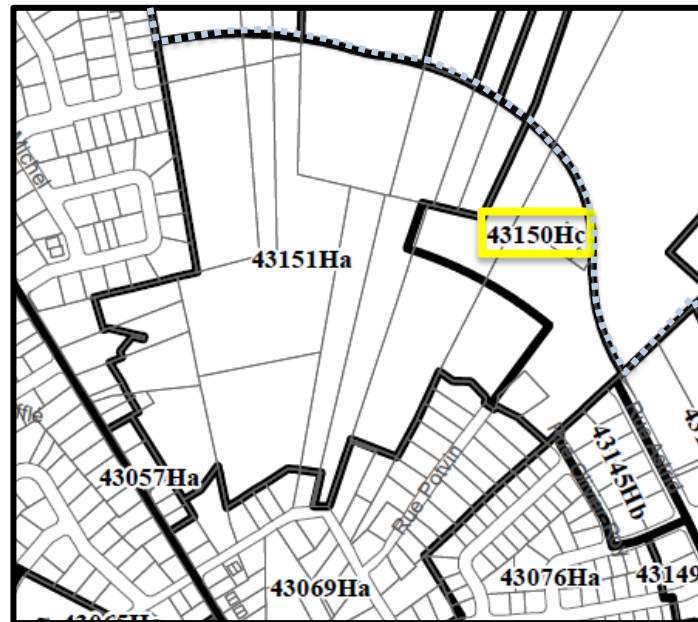
Type : 1 Général – superficie maximale de 0,2 m<sup>2</sup> sur un bâtiment

#### Normes de gabarit :

- Hauteur minimale : —
- Hauteur maximale : 3 étages

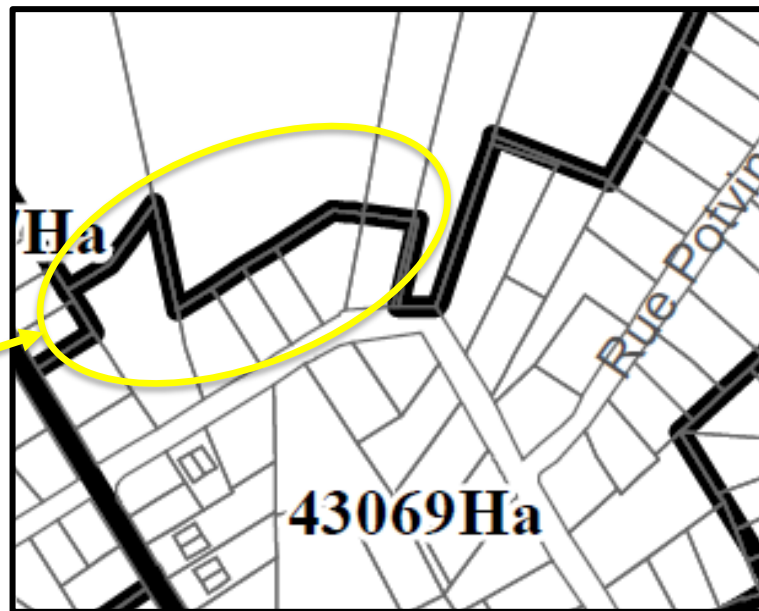
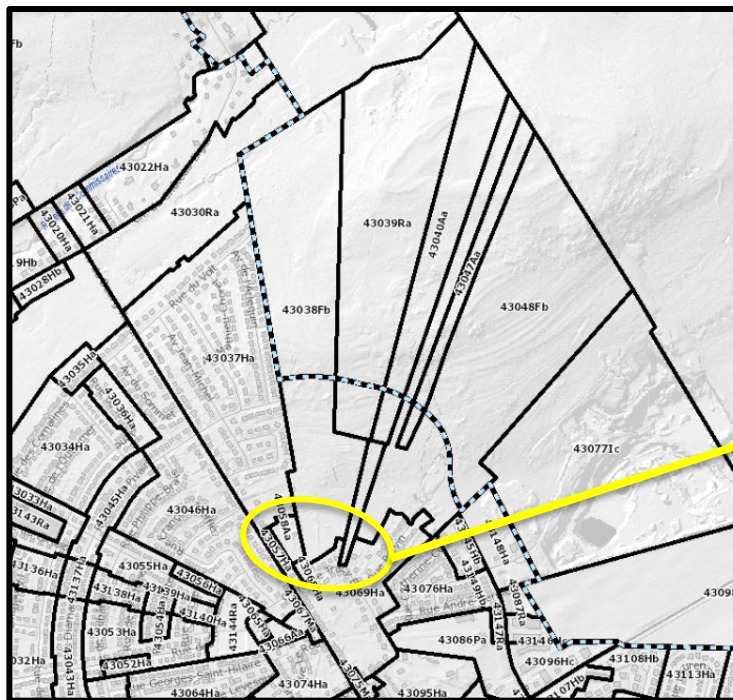
#### Normes d'implantation générales :

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 5 m
- Marge arrière : 9 m



# Modifications proposées

Ajuster les limites des zones au sud du projet à celles des terrains



# Prochaines étapes

# Prochaines étapes

## Processus de modification réglementaire

| Étape                                                                                   | Date (2025)                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Consultation écrite                                                                     | 14 au 20 mars                   |
| Avis de motion et adoption du projet de règlement au CA (avec ou sans modification)     | 22 avril                        |
| Période de demandes de participation à un référendum (Demandes d'ouverture de registre) | 23 avril au 1 <sup>er</sup> mai |
| Adoption du règlement au CA, avec modifications (si requis)                             | À confirmer                     |
| Entrée en vigueur du règlement                                                          | À confirmer                     |

# Étapes de réalisation du projet

## Conditionnel à l'entrée en vigueur du R.C.A.4V.Q. 241

| Étape                                                                                 | Date (2025)          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Résolution du conseil municipal autorisant la signature d'une entente                 | Juillet              |
| Finalisation de l'échange de terrains avec le promoteur et les propriétaires privés   | Été/automne          |
| Démarrage d'un projet de règlement pour la création d'une zone de parc - dominante Ra | Hiver 2026           |
| Signature du protocole                                                                | Hiver 2026           |
| Début de chantier                                                                     | Hiver/printemps 2026 |

# Merci!