



Projet au nord de la rue Dorval

Atelier d'échanges

Le jeudi 21 mars 2024

Plan de la présentation

- Objectifs de l'activité
- Localisation du site
- Contexte de planification urbaine
- Présentation du projet par le promoteur
- Contexte réglementaire
- Prochaines étapes du projet
- Échanges en sous-groupes

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



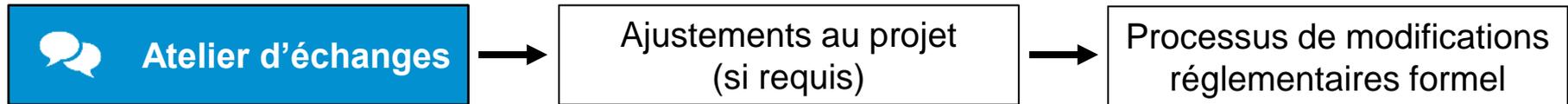
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

- Présentation du projet d'ouverture de rue et du raccordement à la rue Dorval
- Échanges en sous-groupes : commentaires et idées sur le projet
- Retour aux promoteurs et à la Ville pour la bonification du projet s'il y a lieu

Objectif de l'activité



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

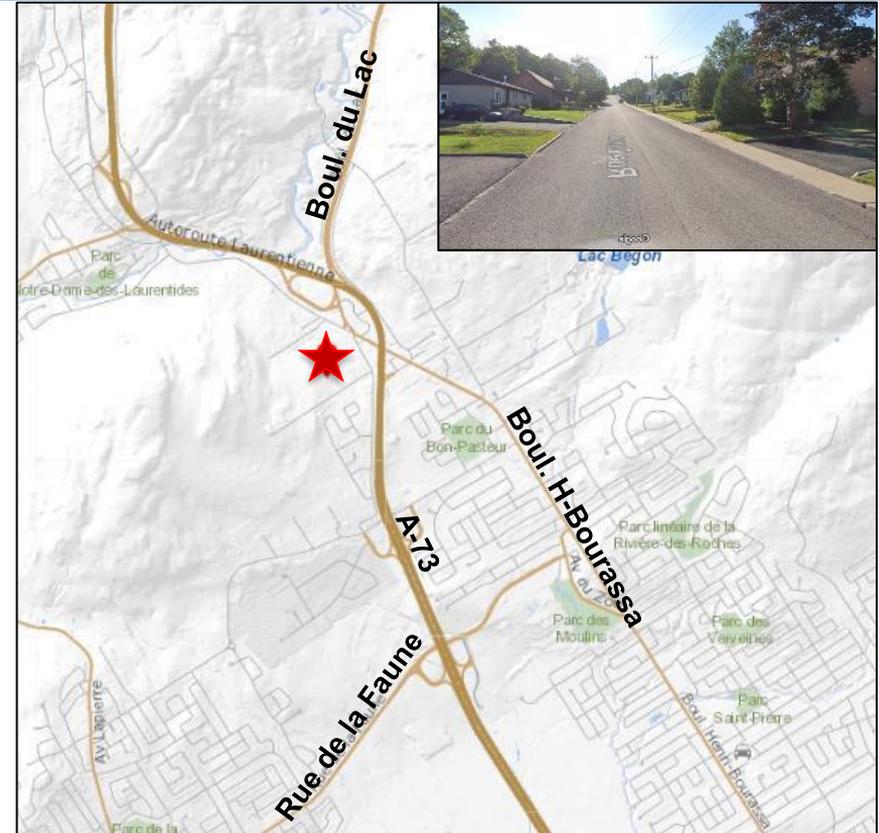


Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

Localisation du site

Localisation

- Quartier
Notre-Dame-des-Laurentides
- District des Monts
- Site à proximité de l'autoroute
Laurentienne (A-73)
- Accessible par l'entremise de
la rue Sherwood
- Situé au nord de la rue Dorval



Description du site

- Superficie de : 5,53 ha
- Site en pente et boisé
- Rue Dorval
 - Accès à une station de pompage d'eau potable 
- Emprise HQ 
- Accès routiers (2) 



Description du site



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



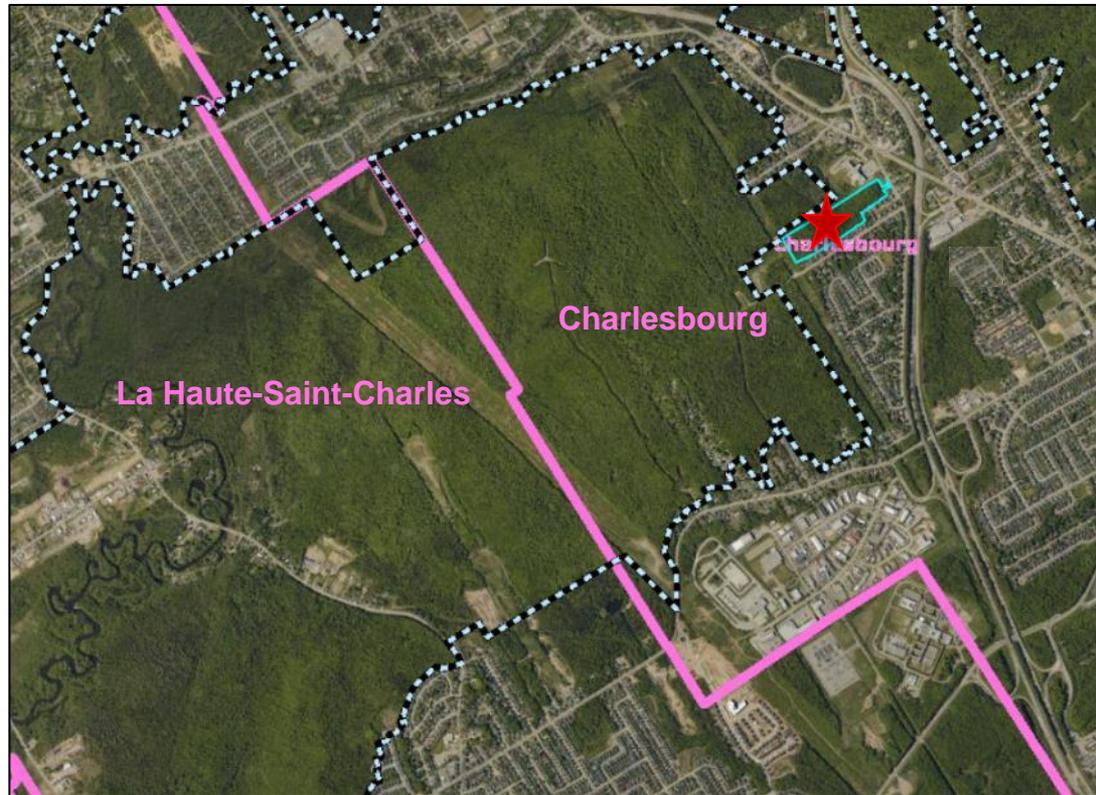
**Accélérer la construction de
logements pour tous les types de ménage**

Créer des milieux de vie inclusifs

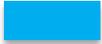
Taux d'inoccupation à Charlesbourg 0,6% (2022)

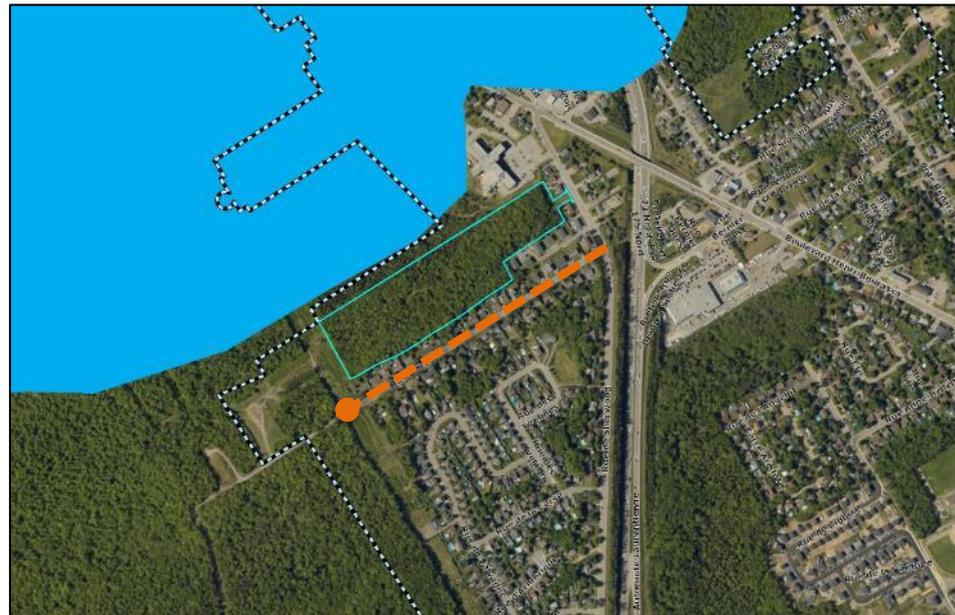
Contexte de planification urbaine

- Aire boisée du secteur
- Aire urbaine dédiée au développement 



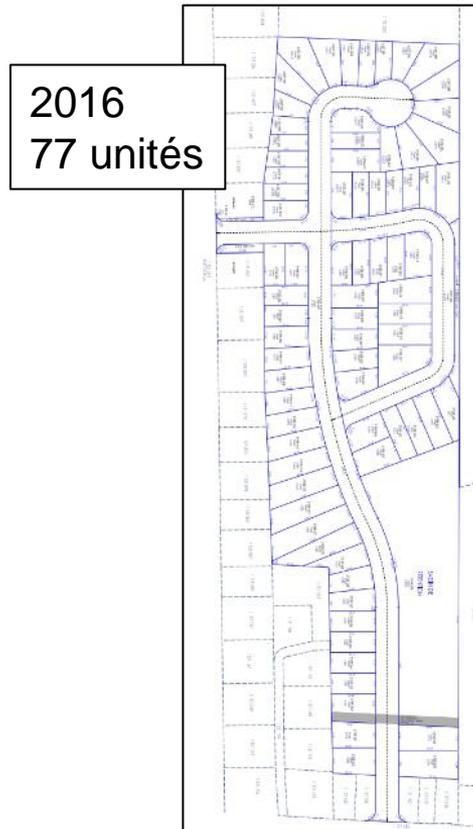
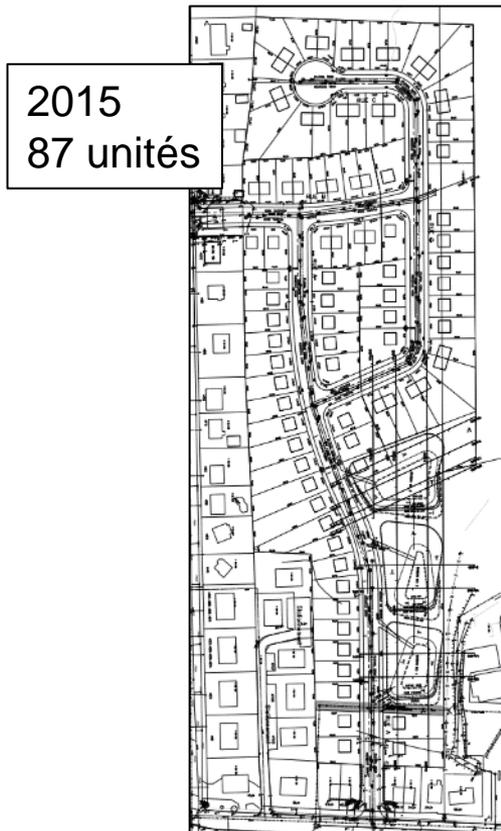
Contexte de planification urbaine

- Aire urbaine dédiée au développement 
- Densité résidentielle faible (1 à 4 unités) 
- Proximité du bassin de protection de la prise d'eau portable (RCI) 
- Rue Dorval : cul-de-sac de plus de 225 m (sécurité civile) 



Contexte d'intervention

Historique – Évolution du projet



Contexte d'intervention

Historique

- **2016 et 2017 : Intention de modifier la réglementation d'urbanisme**
 - Arrêts des procédures pour réviser le projet
 - Commentaires reçus lors des consultations
 - Déboisement non souhaité
 - Densité résidentielle à revoir
 - Impacts sur circulation, accessibilité des écoles, des loisirs, etc.
 - Augmentation des taxes
 - Inquiétude par rapport au dénivelé des terrains et la gestion des eaux
 - Conservation d'une bande boisée
 - Enjeu sur la limite exacte du bassin versant (RCI)

Impacts du projet sur la situation du logement

- Contribution à la création de logements (Vision de l'habitation)
- Densité cohérente avec la densité existante qui permet la conservation de bandes boisées
- Mise en application des meilleures pratiques de gestion de l'eau
- Considération des commentaires reçus en consultation publique

Présentation du projet

Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

Pour réaliser le projet résidentiel tel que présenté, une modification à la réglementation d'urbanisme serait nécessaire

- Création d'une nouvelle zone résidentielle de basse densité
- Confection de la grille de spécifications pour cette nouvelle zone, à vocation dominante résidentielle de basse densité (Ha)

N.B. Le développement à réaliser est conforme au **Schéma d'aménagement et de développement (SAD)** de l'agglomération de Québec et au **Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)** de la Ville de Québec.

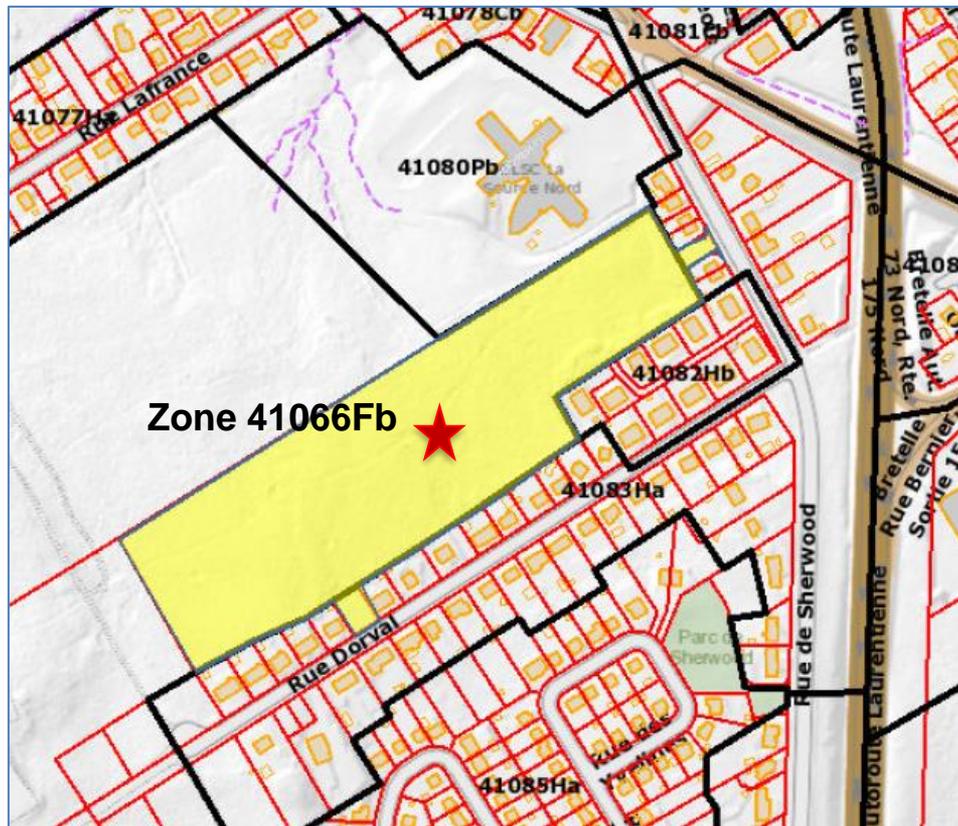
Contexte réglementaire – Zonage actuel

Zone 41066Fb



Usages autorisés

- R1 Parc (parc de voisinage-jardin communautaire)
- A1 Culture sans élevage
- F1 Activité forestière sans pourvoirie
- Usages spécifiques : sentiers vélo de montagne ou de ski de fond



Contexte réglementaire - Définitions

Zone 41066Fb

Grille de spécifications actuelle

USAGES AUTORISÉS									
RÉCREATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
AGRICULTURE									
A1 Culture sans élevage									
FORET									
F1 Activité forestière sans pourvoirie									
USAGES PARTICULIERS									
Usage spécifiquement autorisé : Un sentier de vélo de montagne Un sentier de ski de fond									
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS PARTICULIÈRES	Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
	minimale	maximale	minimale	maximale					
	Lot non-desservi - article 318	3000 m ²		50 m					
	Lot non desservi à proximité d'un cours d'eau - article 318	4000 m ²		50 m					
	Lot partiellement desservi - article 319	1500 m ²		25 m					
Lot partiellement desservi à proximité d'un cours d'eau - article 319	2000 m ²		30 m						
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
					10 m		2		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		15 m	8 m	16 m		15 m			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
AF-4 0 X x		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		0 m ²	0 m ²	0 m ²		0 log/ha		0 log/ha	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 8 Agriculture ou forestier									

Contexte réglementaire - Définitions

Règlement d'urbanisme (grille de spécifications)

Un exemple du cadre normatif applicable à une zone spécifique, soit la zone 41083Ha, située de part et d'autre le long de la rue Dorval (tout juste au sud du site concerné)

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée				Localisation	Projet d'ensemble
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	1	0				
		Maximum	2	1	0				
nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
RECRÉATION EXTERIEURE									
R1	Parc								
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimale	maximale	minimale	maximale				
H1	Isolé			15 m					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La largeur minimale d'un lot sur lequel doit être implanté un bâtiment isolé est de 12.5 mètres lorsque la ligne avant de lot de ce lot est courbe et possède un rayon maximal de 30 mètres - article 321									
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.3 m			9 m		2		
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé	6 m			9 m		2		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1.3 m	5.5 m		7.5 m		20 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé	6 m	4 m			7.5 m		15 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
Ru	3 E f	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m²	2200 m²	1100 m²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878									
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									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									

Contexte réglementaire - Définitions

Contenu minimal de la grille de cette nouvelle zone



Usages autorisés – nombre de logements par bâtiment

- H1 Logement (1 seul logement par bâtiment de type isolé); R1 Parc



Lotissement – largeur minimale de lot



Gabarit et hauteur – étages



Normes d'implantation – marges de recul



Surface perméable – aire verte, espace boisé

Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étape	Date
Atelier d'échanges	Jeudi 21 mars 2024
Projet de modifications réglementaires au conseil d'arrondissement	Automne 2024
Demande d'opinion au conseil de quartier et assemblée publique de consultation (conformément à la LAU)	À confirmer
Consultation écrite en ligne de 7 jours	À confirmer
Avis de motion et adoption du projet de règlement (conseil d'arrondissement)	À confirmer
Période d'approbation référendaire (si requis)	À confirmer
Adoption du règlement (conseil d'arrondissement)	À confirmer
Entrée en vigueur	À confirmer

Période d'échanges



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

- Échange sous la forme de « **tables de discussion** » (40 min)
- Chaque table sera animée par un **facilitateur** issu de la communauté
- Un rapporteur doit être désigné pour chaque table
- Pour faciliter l'analyse et la discussion, chaque table sera munie d'un **plan du site du projet comprenant les questions et des espaces pour la prise de notes**

Questions à répondre:



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

- 1. Que pensez-vous du projet qui vous a été présenté ce soir ?**
- 2. Quels sont les éléments à considérer qui permettraient de l'améliorer ?**
- 3. Quels sont les éléments ou les caractéristiques que vous appréciez ?**

Merci