



Projet Le Bourg - Développement résidentiel au nord-est de Carré De Tracy Est

Atelier d'échanges

Jeudi 23 novembre 2023

Plan de la présentation

- Objectif de l'activité
- Localisation du site
- Contexte de planification urbaine
- Présentation du projet
- Mobilité et sécurité routière
- Processus de modification réglementaire à venir
- Prochaines étapes du projet
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



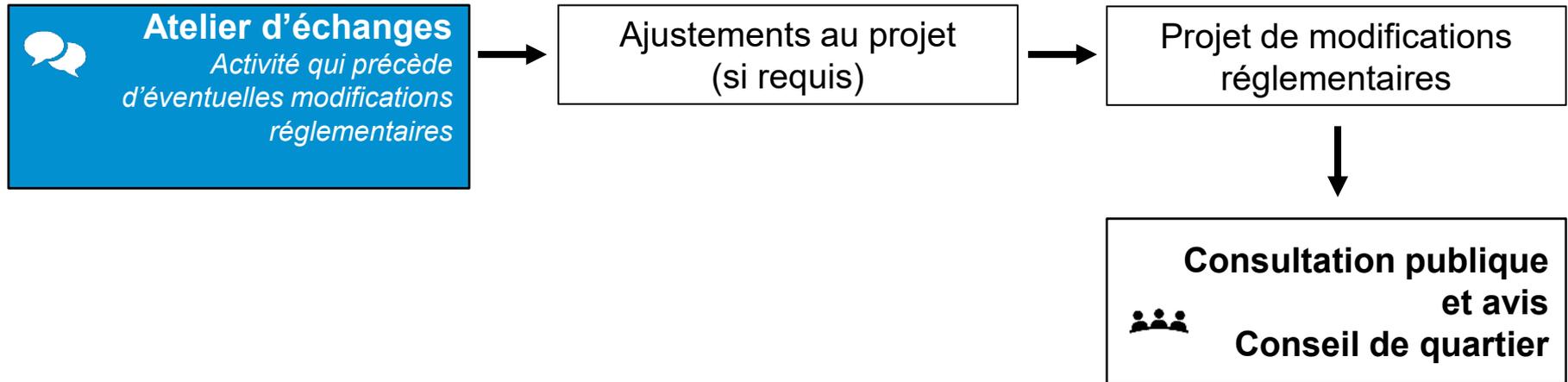
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

- Introduction sur l'opportunité de finaliser le développement du secteur Carré De Tracy
- 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



Localisation du site

Localisation

- Quartier 4-3 / District Louis-XIV
- Dans le cadran du Carré De Tracy
- Au nord du boul. Louis-XIV, l'est de l'Avenue du Bourg-Royal
- Accessible par les rues Astrid et Anne-Pivain



Description du site



Rue Astrid



Rue Anne-Pivain

- Site en pente
- \pm 75% boisé
- Ancien camp Bourg-Royal (propriété de la Ville de Québec)

 Site (limites approximatives)

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)

Impact du projet sur la situation du logement

- Répond au besoin élevé en logement
- Densité cohérente avec la densité existante
- Offre diversifiée de logements
 - Logements locatifs et propriétés
 - Résidences pour 1^{er} (Accès-famille) et 2^e acheteur
 - Répond aux divers clientèles (jeunes, famille, aînés)

Historique du projet

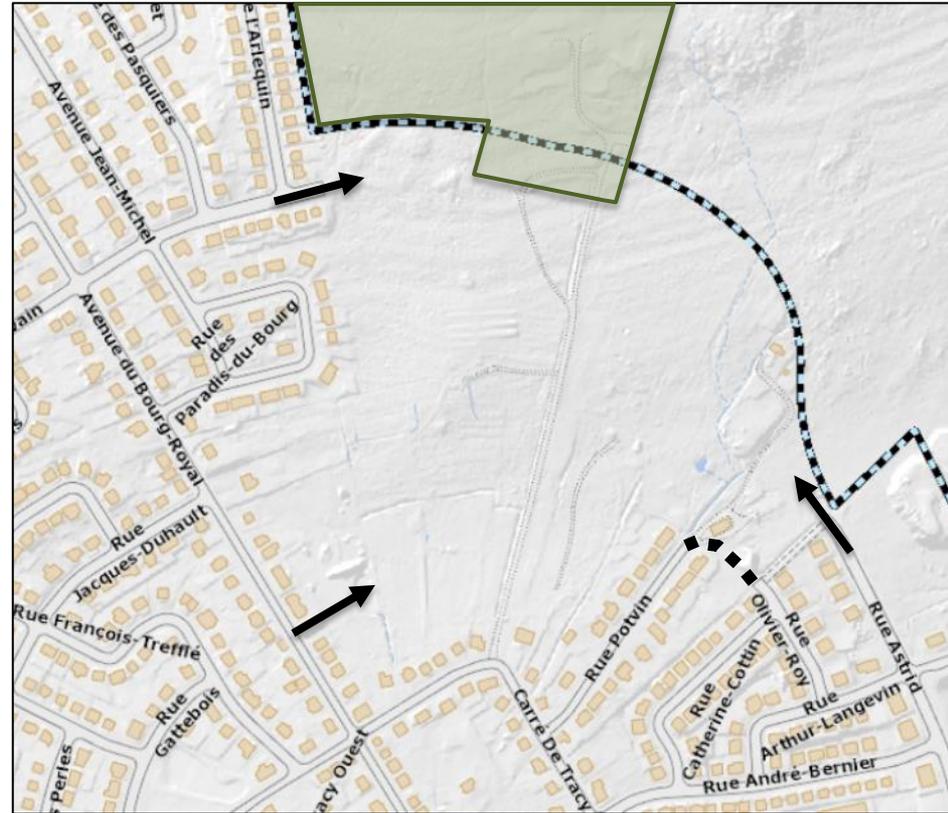
- 2011 : Modification du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'Agglomération de Québec et du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de Québec (R.A.V.Q. 675 et R.V.Q. 1922)
- 2013 : Acquisition du camp Bourg-Royal par la Ville de Québec (CV-2013-0897)
- 2020 : Modification du PDAD pour retirer l'affectation agricole des lots 1 427 011 et 1 426 994 (R.V.Q. 2875)

Historique du projet (suite)

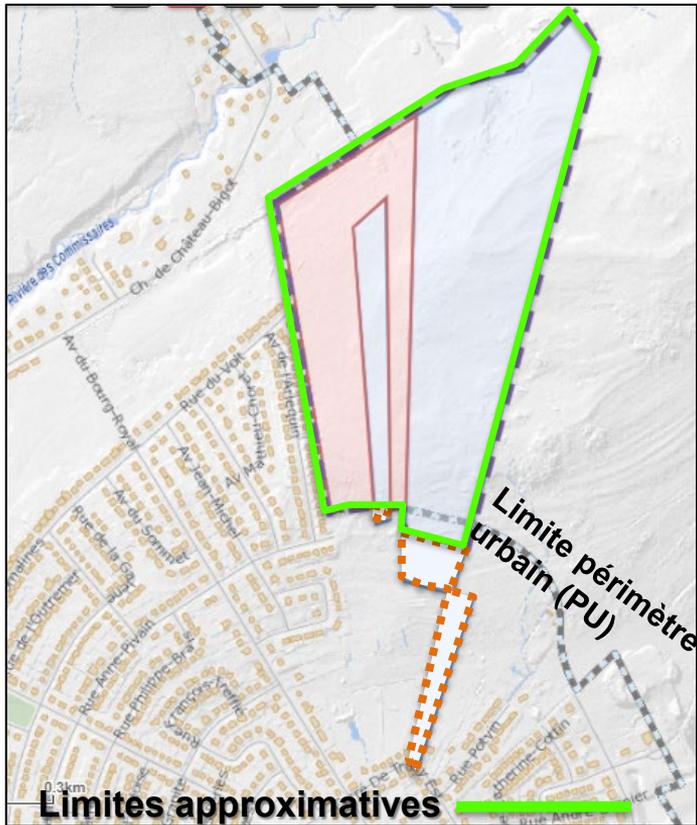
- 2020 : Demande de dézonage agricole à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (dossier 428555)
 - Exclusion de la zone agricole protégée du lot 1 427 011 ainsi que d'une partie du lot 1 426 994 acceptée par CPTAQ (CV-2020-0439)
- Depuis 2019 : Plusieurs acquisitions ou ententes par le nouveau groupe d'investisseurs

Contexte de planification urbaine

- Aire urbaine dédié au développement
- 3 accès routiers possibles
- Intention d'offrir un espace de plein air
- Densité du milieu
 - Rue Astrid (4 à 32 logements)
 - Ailleurs (1 à 2 logements)

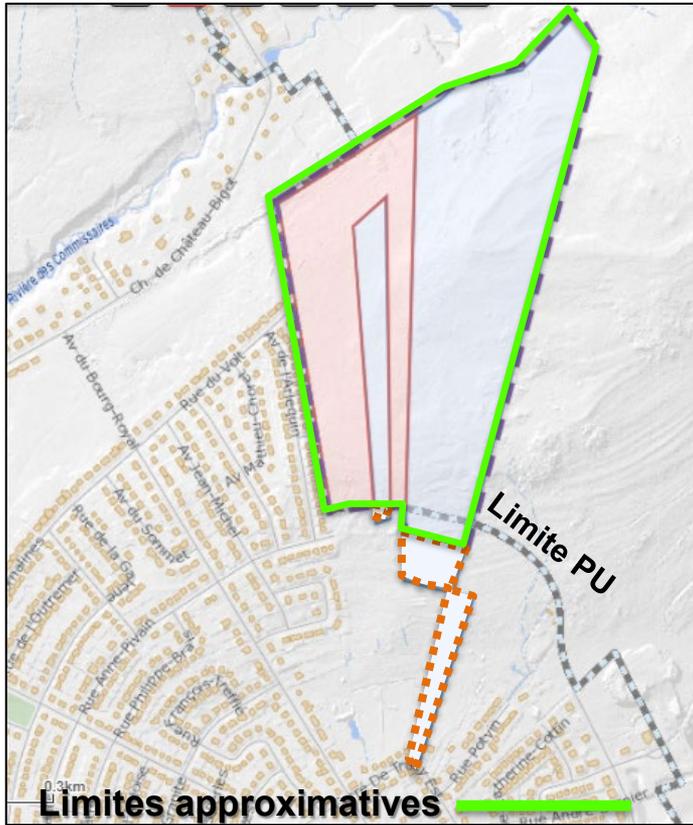


Espace de plein air



- Site potentiel
 - Superficie approximative : ± 36 hectares, soit ± 67 terrains de football
 - Comprend l'ancien camp Bourg-Royal
 - Frontage sur rue (Anne-Pivain)
 - Échange de terrains en analyse
 - Terrain VQ 
 - Acquisition VQ 
 - Acquisition promoteur 

Espace de plein air (suite)



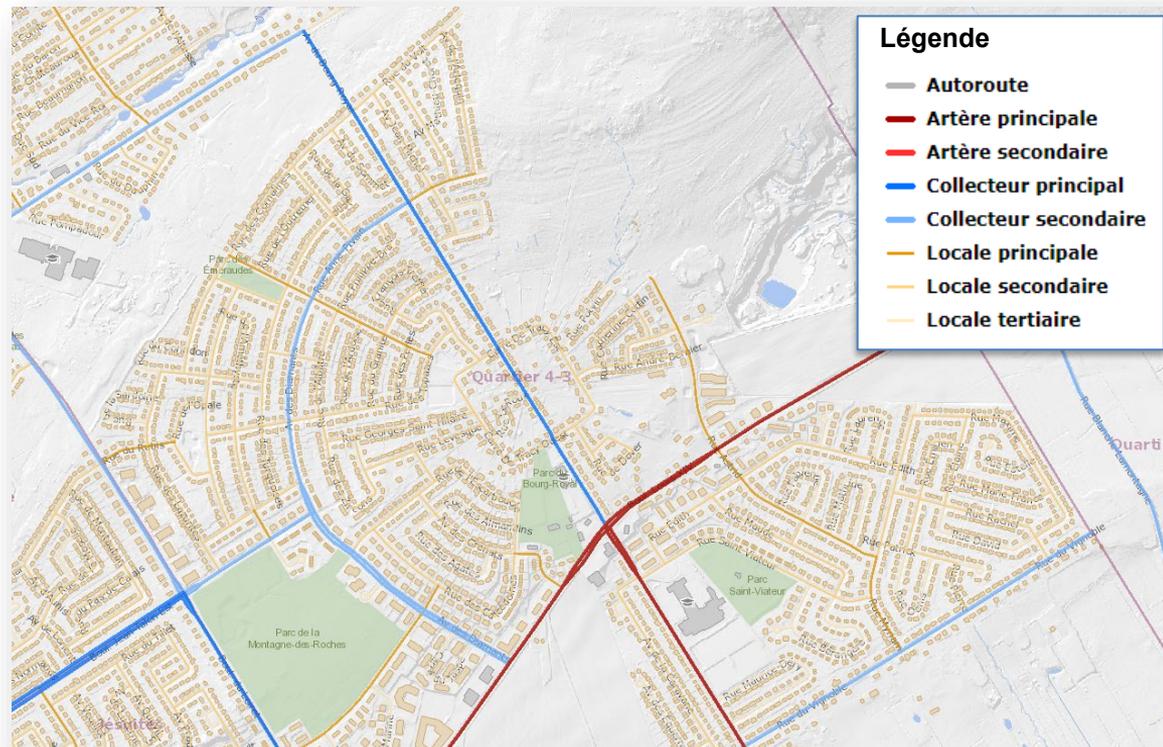
- Opportunité unique :
 - Espace utilisé par plusieurs résidents du secteur de façon informelle
- Plan directeur du plein air urbain
 - Dépôt en 2024 (± juin)

Mobilité et sécurité routière

Mobilité et sécurité routière

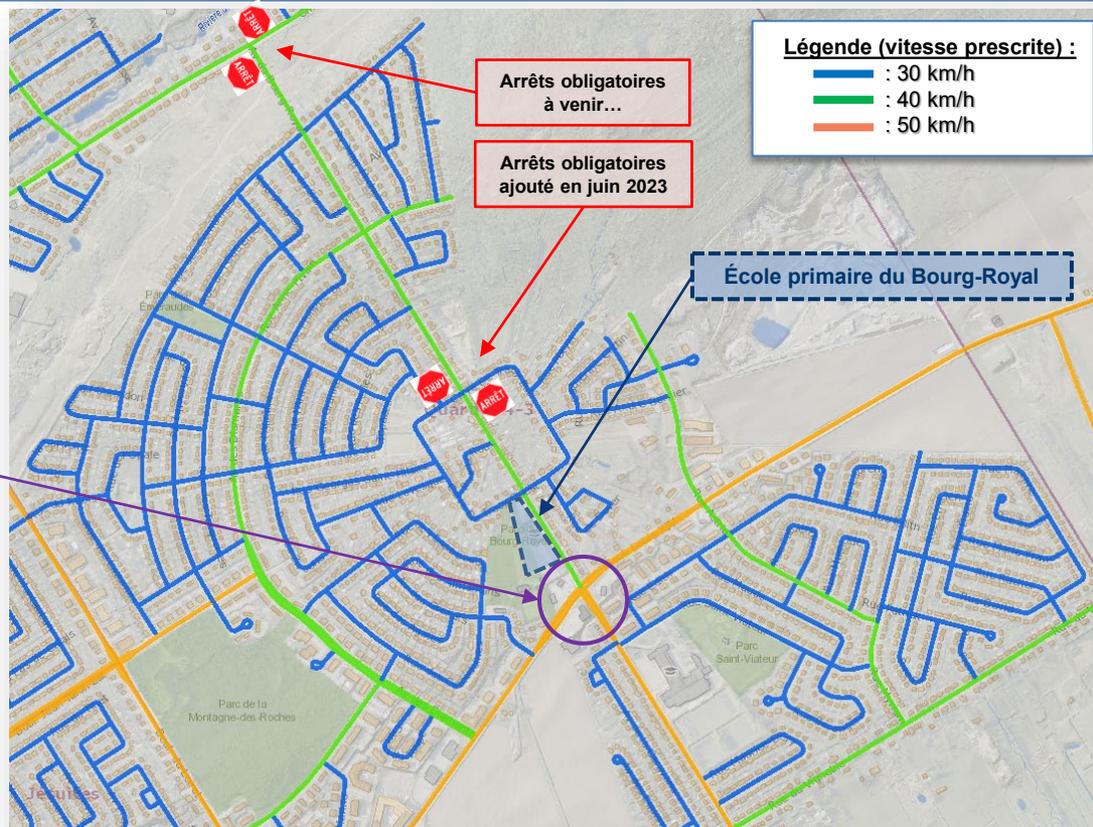
Circulation : classification fonctionnelle du réseau routier

- Le réseau routier possède une hiérarchie
- Chaque rue a une fonction en matière de mobilité reposant sur plusieurs critères et reflétant leur importance



Mobilité et sécurité routière

Circulation : situation actuelle



Louis-XIV / Bourg-Royal :

File d'attente en direction est, AM : 371 m

File d'attente en direction ouest, PM : 417 m

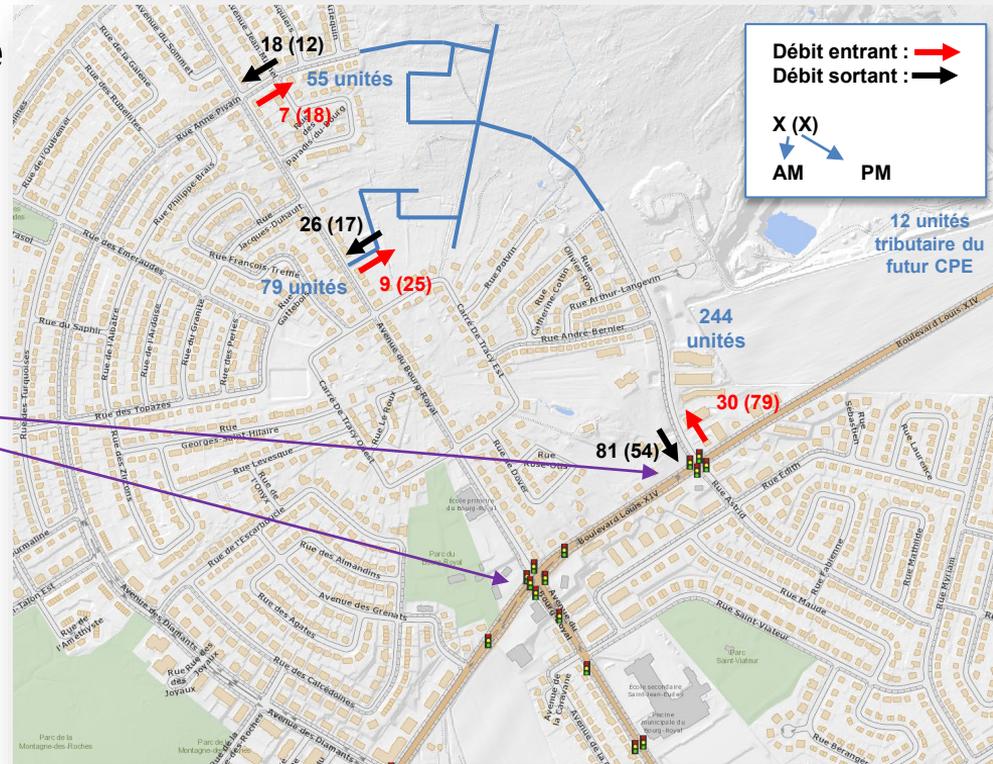
Niveau de service faible

Mobilité et sécurité routière

Circulation : situation projetée

Étude de circulation en cours

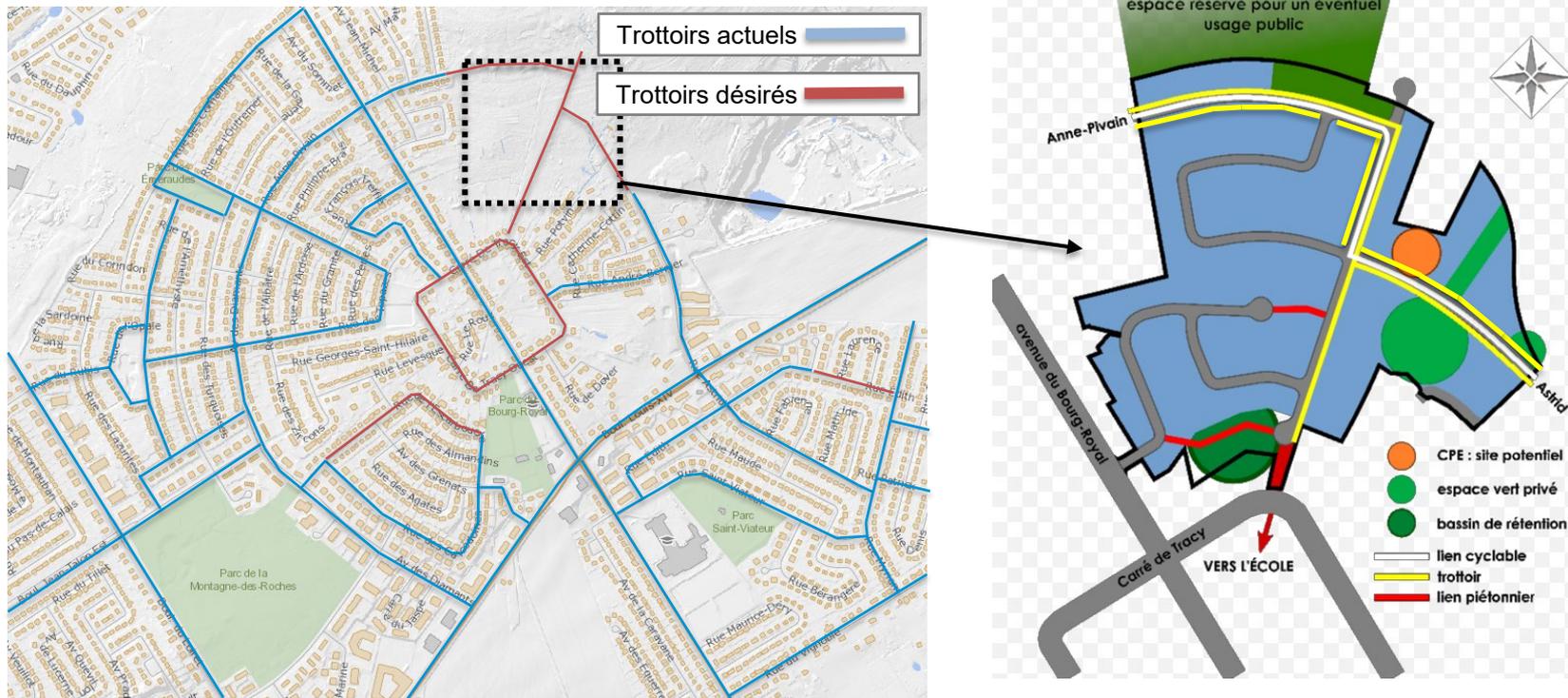
Impacts anticipés sur le boulevard Louis-XIV aux intersections de l'avenue du Bourg-Royal et de la rue Astrid



Source : Institute of Transportation Engineers (ITE)

Mobilité et sécurité routière

Implantation de mesures de mobilité (en périphérie du projet)



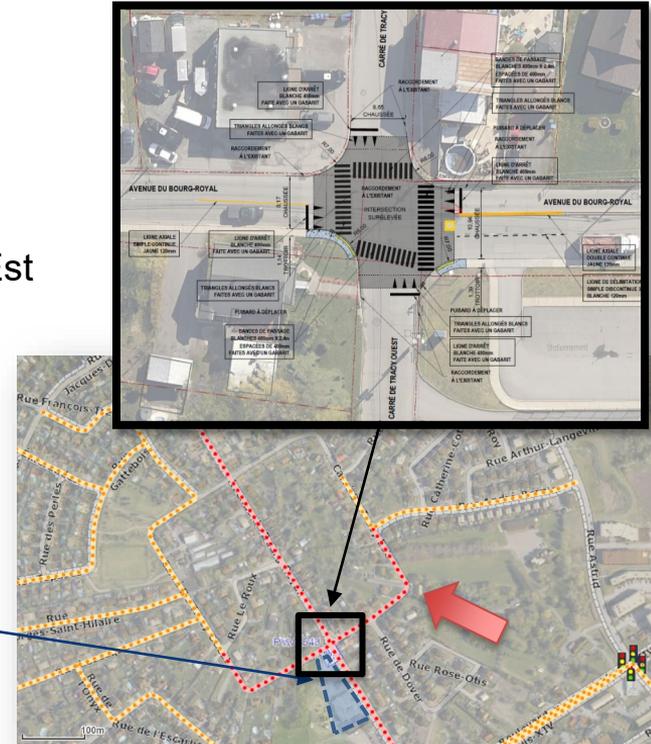
Mobilité et sécurité routière

Implantation de mesures de mobilité et d'atténuation (corridor scolaire)

Sécuriser les zones scolaires (École primaire du Bourg-Royal)

- Surélévation de l'intersection Bourg-Royal et Carré De Tracy Est et Ouest (près de l'école)
- Élargir le trottoir du côté ouest de Bourg-Royal à 1,75 m
- Analyse de faisabilité pour construire un trottoir sur Carré De Tracy Est et Ouest (en cours)

École primaire du Bourg-Royal



Implantation de mesures de mobilité et d'atténuation (aux intersections)

- **Bourg-Royal / Carré De Tracy Est et Ouest** (près école) : ajout d'arrêts obligatoires
- **Bourg-Royal / Château-Bigot** : ajout d'arrêt obligatoires
- **Carré De Tracy Est et Ouest** : ajout d'un trottoir (étude de faisabilité en cours)
- **Louis-XIV / Bourg-Royal** : feu adaptatif connecté aux gestionnaires artériels depuis l'été 2023
- **Louis-XIV / Astrid** : modification anticipée à la programmation des feux de circulation



Davantage de mesures sont anticipées, selon les analyses de circulations en cours actuellement.

Implantation de mesures de mobilité et d'atténuation (capacité et la fluidité du réseau routier majeur)

- Optimiser le phasage et le minutage aux intersection ciblées
- Synchroniser les feux de circulation sur le boulevard Louis-XIV
- Installer un câble de communication entre les carrefours contrôlés (gestionnaire artériel)

Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

Pour réaliser le projet qui sera retenu, des modifications à la réglementation d'urbanisme seront nécessaires

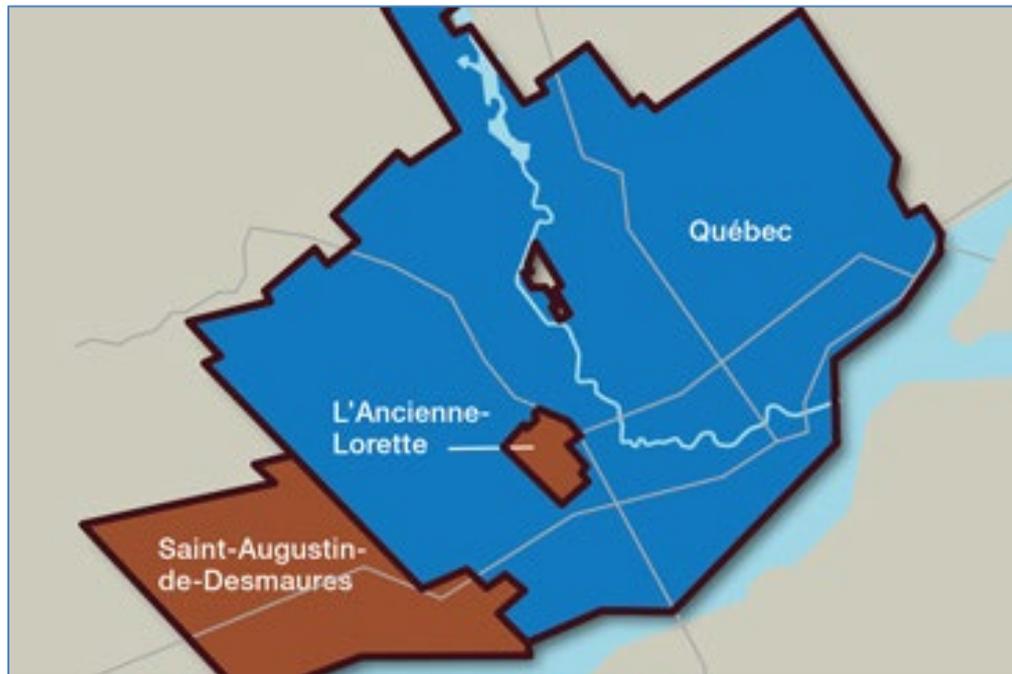
- Création de nouvelles zones, découpage par sous-secteur du développement résidentiel global retenu (vocation, densité et typologie)
- Confection de grilles pour ces nouvelles zones à vocation dominante résidentielle

N.B. Le projet 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

Définitions

Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC) ou d'une agglomération.

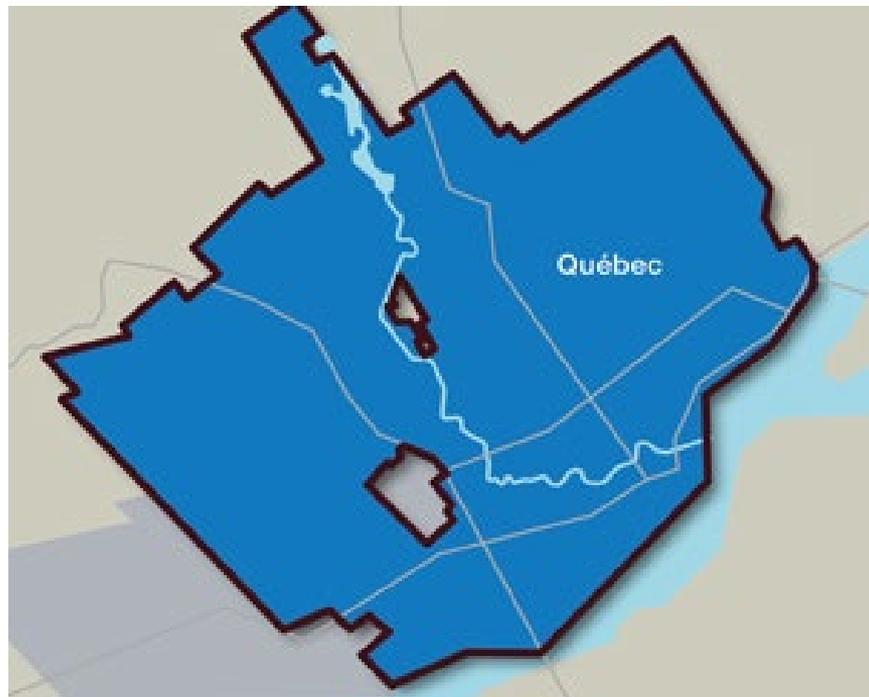


Définitions

Plan directeur d'aménagement et de développement (Ville de Québec)

Le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) précise les orientations et moyens d'interventions, compte tenu des priorités et des objectifs locaux à l'échelle des différents secteurs de la Ville.

Le PDAD doit être conforme au SAD.



Définitions

Règlement d'urbanisme (grille de spécifications)

Un exemple du cadre normatif applicable à une zone spécifique.

Soit la zone 43076Ha, située aux abords des rues Catherine-Cottin, Arthur-Langevin et André-Bernier (tout juste au sud-est du secteur concerné ce soir).

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment				Localisation		Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment								
		Minimum	1	1	0					
		Maximum	2	1	0					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée										
RECRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
		minimale	maximale	minimale	maximale					
H1 Isolé 1 à 2 logements				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 4 sur ou +	3 ch ou + ou 10 sur ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7,9 m		6 m	10 m	2	2			
DIMENSIONS PARTICULIÈRES										
H1 Jumelé 1 logement		6 m		6 m	10 m	2	2			
NORMES D'IMPLANTATION										
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
		6 m	1,5 m	5,5 m		7,5 m		20 %		
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES										
H1 Jumelé 1 logement		6 m	4 m			7,5 m		15 %		
NORMES DE DENSITÉ										
R1		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²						
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT										
		Pourcentage minimal exigé								
		Façade		Mur latéral		Tous Murs		70%		
						Pierre		Brique		
		Matériaux prohibés : Vinyle								
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Aménagement du niveau des terrains - article 445										

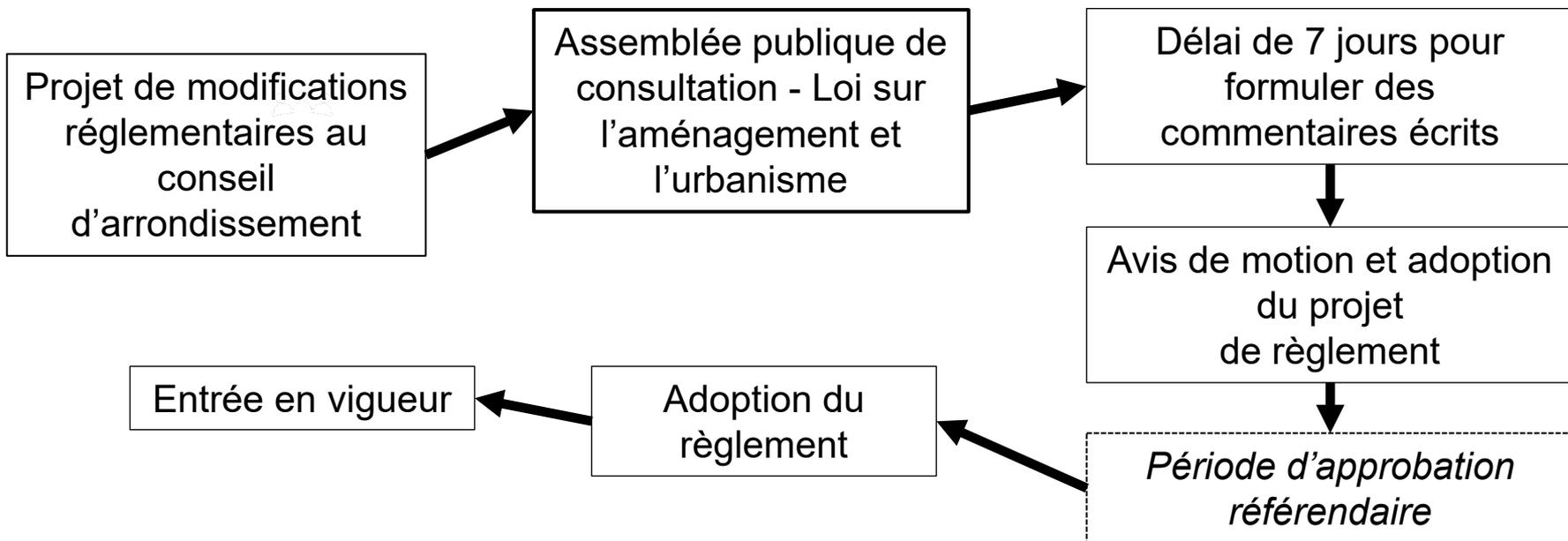
Prochaines étapes du projet

Processus de modification réglementaire à venir



Réglementation d'urbanisme

Activités concernant les modifications réglementaires



Merci!