



# Développement résidentiel de basse densité au nord de la rue Dorval

**Consultation publique et demande d'opinion**

27 février 2025

# Plan de la présentation



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

- Contexte de planification urbaine
- Localisation et historique du projet
- Retour sur l'atelier d'échanges (21 mars 2024)
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Opinion du conseil de quartier
- Prochaines étapes

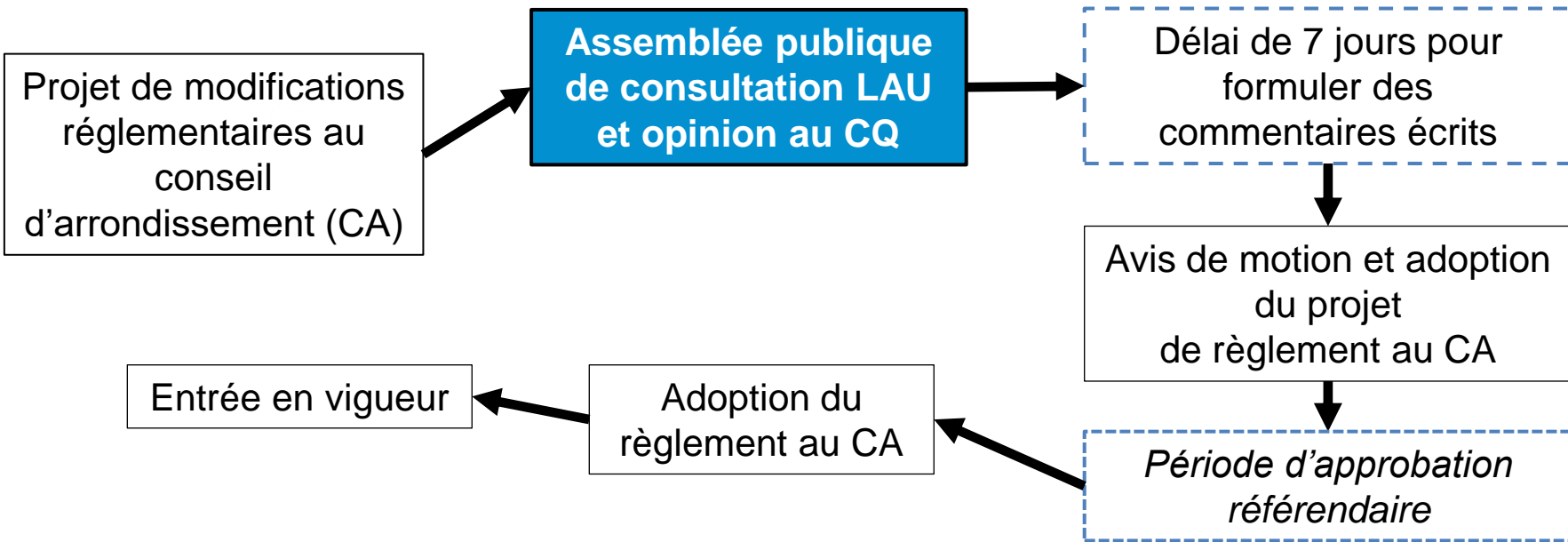
# Étape en cours

# Objectif de l'activité



## Réglementation d'urbanisme

Activités concernant les modifications réglementaires



# 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

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

# Localisation et historique du projet

# Localisation

- Arrondissement de Charlesbourg
- District Les Monts
- Quartier Notre-Dame-des-Laurentides
- Terrain localisé au nord de la rue Dorval, à l'ouest de la rue de Sherwood

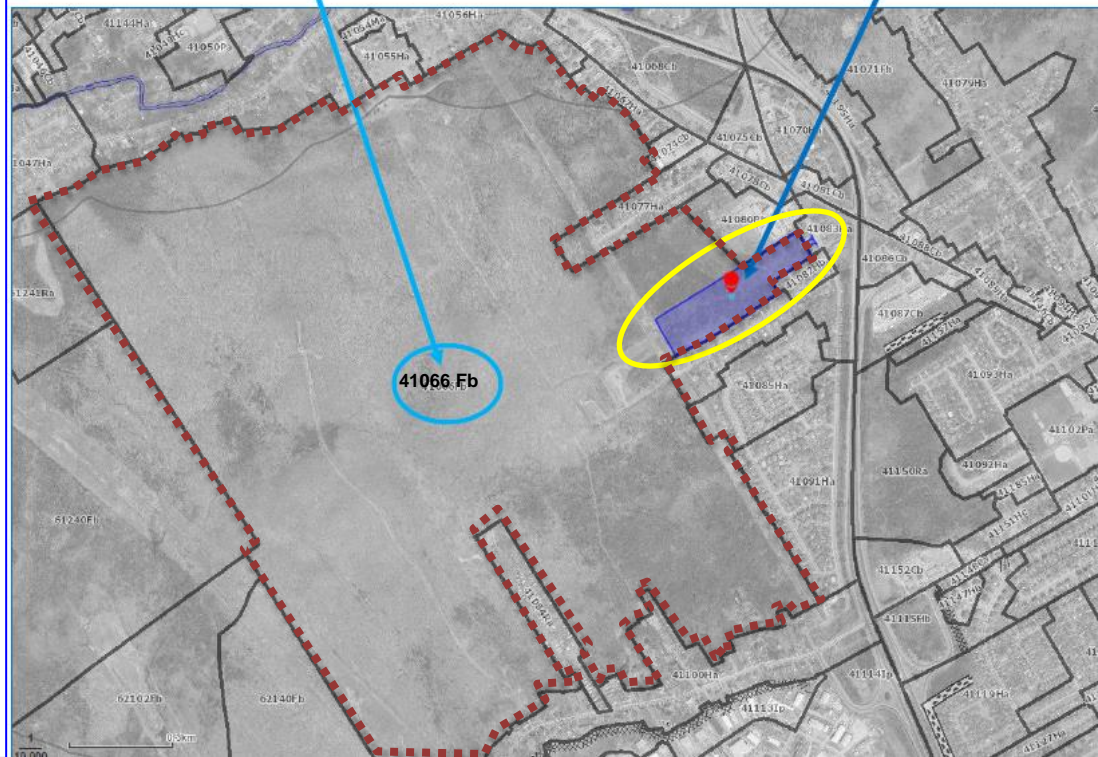




# Localisation

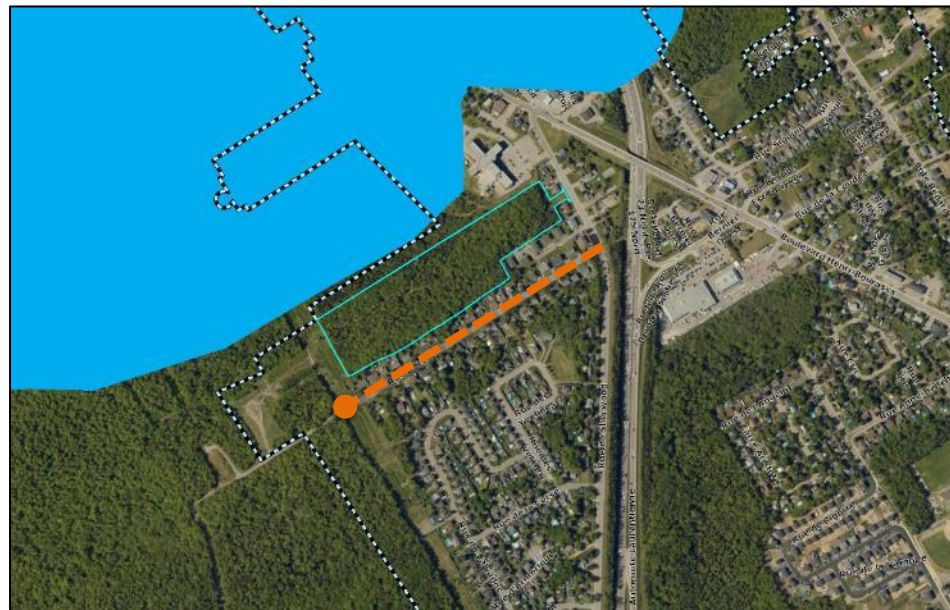
Zone touchée :  
41066 Fb

Localisation de la zone concernée par les modifications réglementaires et du lot visé par un projet résidentiel



# Localisation

- 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 + de 225 m (sécurité civile)

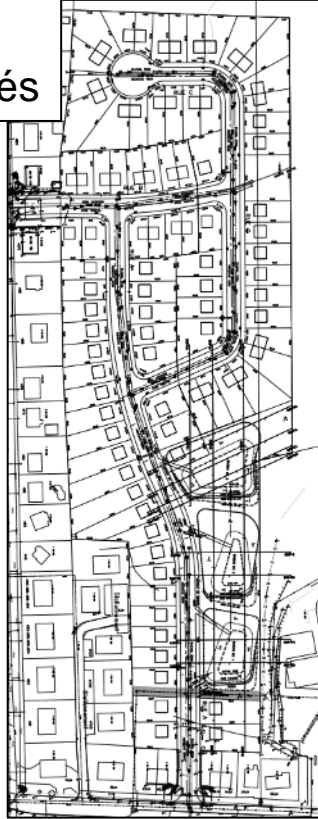


## **2016 et 2017 : Intention de modifier la réglementation d'urbanisme**

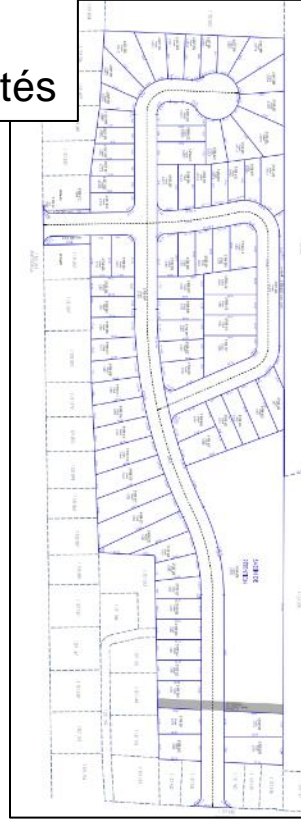
- Arrêts des procédures pour réviser le projet
- **Commentaires reçus lors des consultations**
  - Déboisement et étalement urbain non souhaité
  - Enjeu sur la limite exacte du bassin versant (RCI)
  - Densité résidentielle
  - Impacts sur circulation
  - Accessibilité aux écoles et équipements de loisirs,
  - Augmentation des taxes
  - Inquiétude par rapport au dénivelé des terrains et la gestion des eaux
  - Conservation d'une bande boisée

# Historique – Évolution du projet

2015  
87 unités



2016  
77 unités



2019  
56 unités

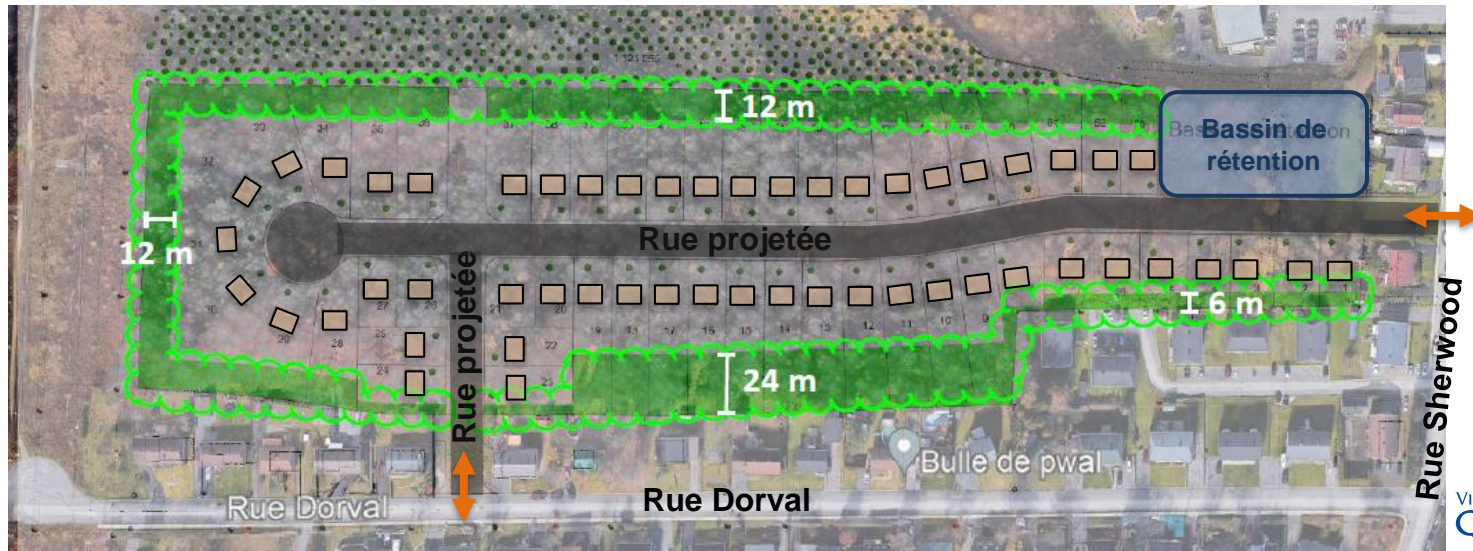


# Rétour sur l'atelier d'échanges du 21 mars 2024

# Atelier du 21 mars 2024

## Version de 2024

- Site de 5,5 hectares
- 53 terrains unifamiliaux isolés\*\*
- $\pm 1\ 250$  m de rue créés
- Désenclavement de la rue Dorval
- Bande boisée en périphérie du site
- Poteaux d'Hydro-Québec en avant lot
- Plantation d'un arbre en cours avant / terrain
- Jardin de pluie en cour avant



# Atelier du 21 mars 2024

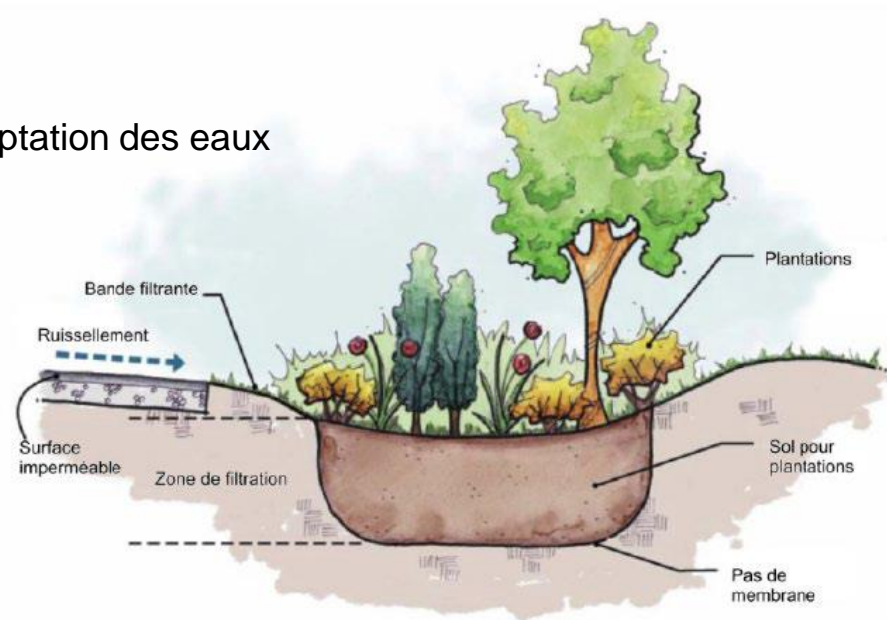
## Maisons modèles (exemples)



# Atelier du 21 mars 2024

## Gestion de l'eau

- Largeur de rue réduite de 11 m à 9 m
- Intégration de jardins de pluie privés
- Profondeur de terrains permettant la captation des eaux
- Bassin de rétention municipal





## Faits saillants

- 47 personnes à l'activité
- **Mouture du projet plus acceptable que celle présentée dans les années précédentes, notamment par :**
  - ✓ La bande boisée de protection
  - ✓ La gestion des eaux de ruissellement
  - ✓ La faible densité
  - ✓ Le type de maisons

## Faits saillants

- **Toutefois, certaines inquiétudes demeuraient :**
  - La protection à long terme de la bande boisée proposée
  - La potentielle prolongation de l'ensemble résidentiel envers le nord, en direction de la rue Lafrance
  - Le respect de limites du bassin de protection de la prise d'eau potable
  - La potentielle augmentation de la circulation routière sur les artères du secteur

# Présentation du projet

## Tableau comparatif des versions

	2015	2016	2019	2024	Variation (%)
Nombre de logements	87	77	56	<b>53**</b>	<b>- 39%</b>
Nombre d'étages	1 à 2	1 à 2	1 à 2	1 à 2	---

*\*\* le nombre d'unité pourrait diminuer selon les normes du MELCCFP relativement à la gestion de l'eau (bassin de rétention)*

# Modifications réglementaires

## Principaux enjeux/éléments considérés

- Impacts sur le voisinage : vocation résidentielle de la zone 41198Ha
  - Désenclavement de la rue Dorval.
  - Seulement 53 lots sont à développer, avec la même typologie retrouvée dans le secteur.
  - Préservation d'une bande boisée mitoyenne entre le projet proposé et l'existant au sud.
- Stationnement sur rue : aucun impact pour les rues Dorval et de Sherwood
  - Chacun des lots du projet pourra aménager deux aires de stationnement.

# Modifications réglementaires

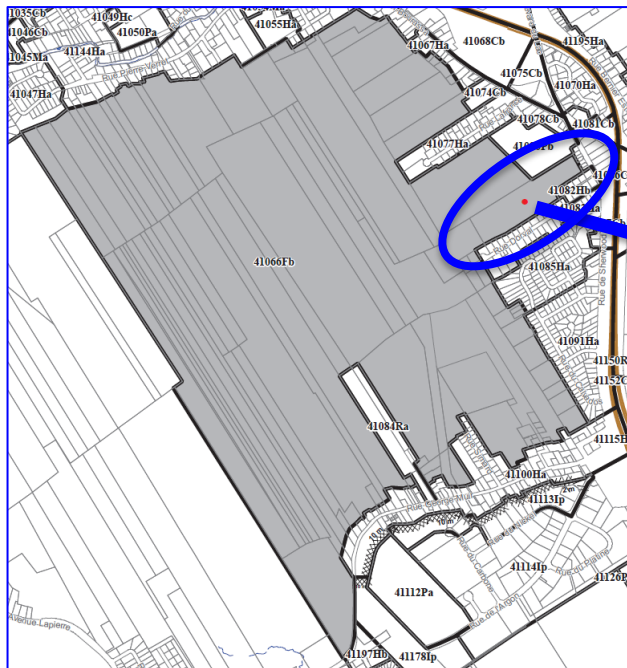
## Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg relativement à la zone 41066Fb, R.C.A.4V.Q. 239

- Modification au plan de zonage : création d'une nouvelle zone (41198Ha).
  - La grille de la nouvelle zone prévoit un développement résidentiel de basse densité (de type unifamilial isolé uniquement).
  - La grille prévoit également les normes de gabarit et d'implantation.
  - Une note relative à la protection des arrière-cours boisée figure également à la grille (et fait référence à une localisation sur un plan).
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

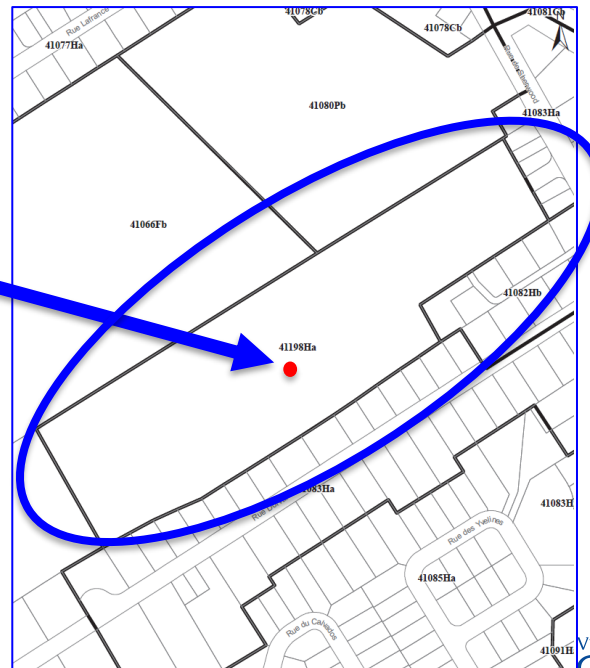
# Modifications réglementaires

**Création d'une nouvelle zone 41198Ha à même une partie de la zone actuelle 41066Fb**

**Zone actuelle 41066Hb**



**Zone proposée 41198Ha**



# Modifications réglementaires



## Usages autorisés



## Unités d'habitation

**Normes proposées**  
(projet de modification)

Groupes d'usages principaux autorisés :  
*H1 Logement*

**Normes proposées**  
(projet de modification)

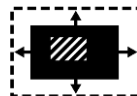
Le nombre maximal de logements autorisés par bâtiment isolé est de 1



# Modifications réglementaires



## Hauteur (gabarit)



## Marges (implantation)

### Normes proposées (projet de modification)

#### Normes de gabarit :

- Hauteur minimale : -
- Hauteur maximale : 2 étages

### Normes proposées (projet de modification)

#### Normes d'implantation générales:

- Marge avant : 7 m
- Marge latérale : 2 m
- Largeur combinée des cours latérales : 6 m
- Marge arrière : 9 m

# Modifications réglementaires



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

### Normes proposées (projet de modification)

Aire verte minimale = 20 %



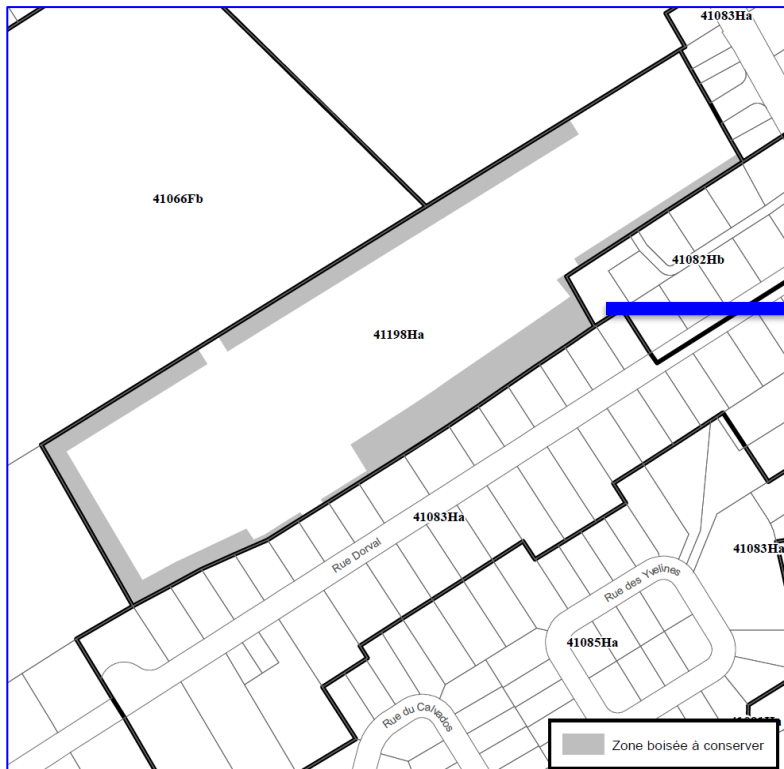
## Protection de la bande boisée en arrière-lot

### Normes proposées (projet de modification)

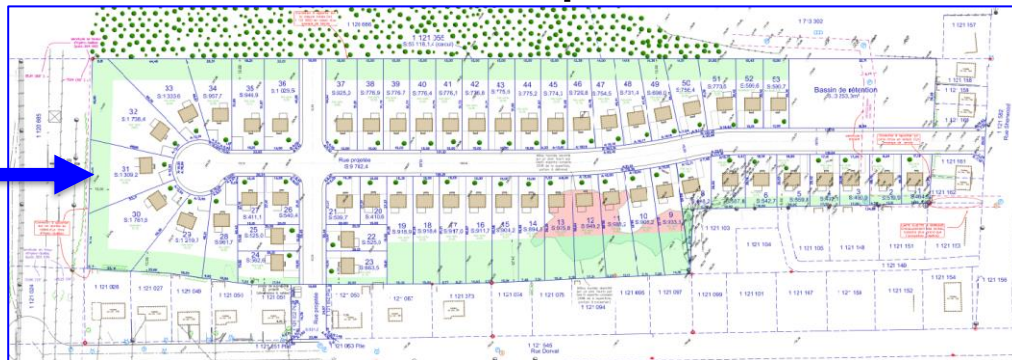
La superficie d'un boisé présent sur un lot, tel qu'identifié sur le plan de l'annexe VIII, doit être conservée à 80% - article 698.0.1

# Modifications réglementaires

## Annexe montrant la bande boisée à conserver à 80%



### Lotissement présenté



# Résumé des modifications réglementaires

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

- **La création de la nouvelle zone 41198Ha**
  - Le projet comprend 53 lots offrant seulement des résidences unifamiliales isolées, comme indiqué à la grille de spécifications.
  - En vertu de l'article 698.0.1, la bande grisée identifiée en annexe du Règlement R.C.A.4V.Q. 239 représente la partie des lots à conserver en boisé à 80 %.
- **Le reste des normes présente ce qui s'applique dans les zones du secteur (gabarit, implantation).**

# Prochaines étapes

# Prochaines étapes du processus de modification

Étape	Date (2025)
Assemblée publique de consultation (LAU)	27 février
Consultation écrite	28 février au 6 mars
Adoption du projet de règlement au conseil d'arrondissement	25 mars
Période de dépôt de requête	26 mars – 2 avril
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	22 avril
Entrée en vigueur du règlement	Fin avril

**Merci !!**

