

Projet résidentiel sur le site de l'ancien golf de Bélair

Règlement R.C.A.6V.Q. 323 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Règlement R.C.A.6V.Q. 324 : Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair.

Date et heure : 25 janvier 2023, à 19 h

Lieu :

- En salle : Centre culturel Georges-Dor, 3490, route de l'Aéroport, salle RC-19
- En ligne : Plateforme Zoom (format webinaire)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la *Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec* et la *Politique de participation publique de la Ville de Québec*.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.

7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme (Règlement R.C.A.6V.Q. 324) contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Les lots concernés par les projets de modifications réglementaires se situent dans la zone 66122Ra, laquelle est localisée approximativement à l'est de la rue du Grand-Bourg, au sud des rues du Groenland, du Golfeur et de Gibraltar, à l'ouest de la rue Gaboury, au nord de la rue Guillebert et de l'avenue du Golf-de-Bélair.

Description du projet et principales modifications

Il est prévu de construire 40 unités d'habitation sur le site de l'ancien golf de Bélair.

Le projet d'ensemble projeté concerne uniquement le terrain situé au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair. Le plan de construction autorisera l'usage résidentiel, tout en préservant certaines superficies à l'état naturel et une bande boisée entre les propriétés de l'avenue du Golf-de-Bélair et le futur projet. Des unités résidentielles de type isolé d'un logement et quelques bâtiments de type jumelé sont prévus. À l'est du site, un espace public est voué à demeurer à l'état naturel.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=465>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Francine Dion, présidente
- M. Jean-Thibault, secrétaire par intérim et trésorier
- M^{me} Jane Hicks
- M. Marc-André Ducharme

- M. Benoît Ducharme
- M. Maxime Falardeau
- M. Stéphane Martin

Conseillère municipale :

- M^{me} Bianca Dussault, conseillère municipale, district de Val-Bélair

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M^{me} Anne-Marie Cantin, conseillère en environnement, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Carolyne Larouche, directrice de division, Service du transport et de la mobilité intelligente
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Soutien à l'animation :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants :

107 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier et 100 citoyens (28 en salle et 82 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

En majorité, les administrateurs du conseil de quartier de Val-Bélair recommandent au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles :

- D'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec, tel que proposé.
- D'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur les lots numéros 2 149 795, 2 149 827, 6 230 824, 6 230 825, 6 230 826, 6 230 827, 6 230 828, 6 230 829, 6 230 830, 6 230 831, 6 230 832, 6 230 833 et 6 230 834 du cadastre du Québec, mais en suggérant certaines modifications. La résolution adoptée par les administrateurs du conseil de quartier de Val-Bélair est jointe en annexe à ce document.

Une administratrice du conseil de quartier s'est abstenue de voter après avoir déclaré un potentiel conflit d'intérêt étant donné qu'elle réside en face des lots concernés par les projets de modifications réglementaires. Celle-ci n'a pas pris part aux échanges lors de la période de questions réservée au conseil de quartier.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	6	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.

Abstention	1	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant s'interroge à savoir si la voie d'accès sera assez large pour assurer un déneigement efficace de la chaussée ainsi que pour la collecte des matières résiduelles. Il souhaite savoir si les visiteurs des futurs propriétaires pourront s'y stationner sans gêner la circulation. Il demande également qui sera responsable de déneiger cette voie d'accès.

Réponse de la Ville : L'allée d'accès sera privée. Il reviendra donc aux futurs propriétaires d'en assurer le déneigement et l'entretien. Elle sera de dimension similaire aux rues résidentielles et l'espace y sera suffisant pour permettre le stationnement sur rue. Cependant, la Ville n'aura pas l'autorité de réglementer cette voie de circulation. Cela reviendra aux futurs propriétaires d'assurer la réglementation en matière de stationnement.

- **Intervention 2** : Le même résidant souhaite connaître à qui reviendra la responsabilité de remettre des constats d'infraction à ceux qui ne respecteront pas les interdictions.

Réponse de la Ville : À l'instar des autres rues privées de la Ville de Québec, la gestion de l'allée d'accès reviendra aux futurs propriétaires. Aucun agent de stationnement de la Ville de Québec ne pourra donner des constats d'infraction sur une réglementation qui n'est pas adoptée par la municipalité.

- **Intervention 3** : Puisque l'on parle de plusieurs bâtiments par lot, est-ce qu'il s'agira d'une coopérative d'habitation où plusieurs personnes seront propriétaires d'une maison, mais pas du terrain?

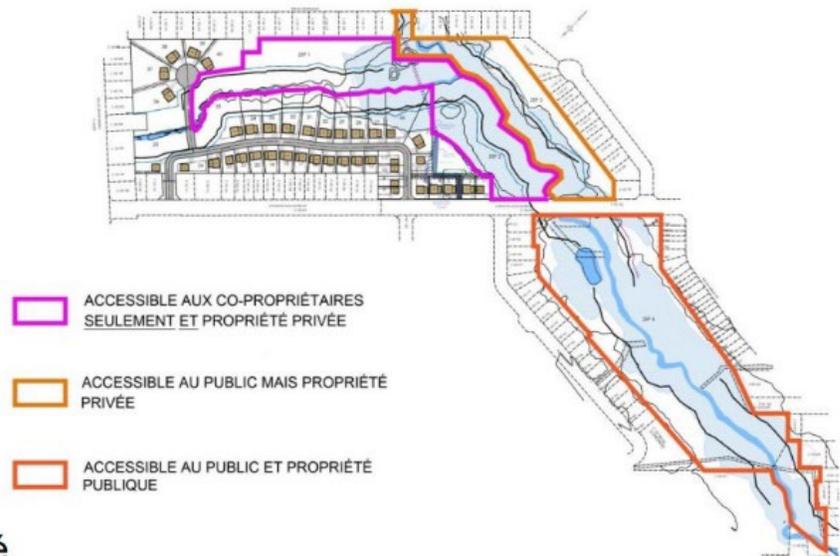
Réponse de la Ville : Il s'agit d'un projet d'ensemble et les futurs propriétaires vont devoir convenir entre eux du contrat qui les lie. On peut penser que les espaces privés vont appartenir à chaque propriétaire, mais que les espaces communs seraient de propriété collective.

- **Intervention 4** : Un résidant du quartier souhaite avoir des précisions sur la portion privée du projet, située entre l'avenue du Golf-de-Bélair et la rue du Groenland. Il s'interroge sur la possibilité de circuler sur le site, notamment pour rejoindre les parcs du Groenland et du Grillon, situés de part et d'autre du projet domiciliaire. Par ailleurs, il se questionne sur la pression occasionnée par le projet sur les places en garderie et dans les écoles primaires du quartier. Il mentionne que ces ressources sont limitées dans le secteur et croit qu'elles sont insuffisantes pour accueillir l'ensemble des familles qui y déménageront. Finalement, il demande si le projet prévoit un système d'égouts pluviaux.

Réponse de la Ville : D'abord, on rappelle que le terrain est privé. La circulation des résidents est donc tolérée par le propriétaire actuel. Cependant, on ne peut pas garantir

que les futurs propriétaires y autoriseront l'accès. Il est par ailleurs précisé qu'un accès est conservé à partir de la rue du Groenland vers l'est du ruisseau Savard, jusqu'à l'avenue du Golf-de-Bélair (partie orangée de la carte « Accessibilité au site » de la page suivante).

Accessibilité du site*



* Scénario envisagé

Concernant les écoles, des discussions sont en cours avec les établissements scolaires du secteur. Comme prévu par les pratiques de la Ville de Québec, les directions ont été avisées du projet résidentiel et celles-ci l'intègrent à leur planification afin d'ajuster leur offre de services. Finalement, le promoteur a l'obligation d'inclure un système privé d'égoûts et d'aqueduc.

- **Intervention 4 :** Une citoyenne mentionne que la partie privative exclusivement accessible aux co-proprétaires, située au nord-ouest du projet (en magenta sur la carte), devrait être publique.

Réponse de la Ville : Nous prenons note de cette suggestion.

- **Intervention 5 :** Un citoyen s'inquiète que ce terrain, aujourd'hui utilisé comme espace de jeux par les enfants du quartier et par les propriétaires de chiens pour faire des promenades en nature, ne soit remplacé par des bâtiments résidentiels privés. Il estime que les utilisateurs actuels du lieu devront parcourir un trajet de plus d'une quinzaine de minutes pour réaliser leurs activités. Il s'interroge sur les raisons pour lesquelles la Ville ne préserve pas le terrain dans son état actuel, d'autant plus qu'on y retrouve de la faune, tel que des canards. Il estime qu'aucun argument ne puisse justifier de modifier la vocation du terrain. Il met en doute le besoin en termes d'unités résidentielles dans le quartier de Val-Bélair.

***Réponse de la Ville :** La Ville rappelle tout d'abord la présence de trois parcs à proximité du site. Par ailleurs, la zone de restauration sera préservée à son état naturel, avec un souci particulier pour la préservation de la biodiversité. Cette dernière sera accessible au public et il sera possible de s'y promener en famille, avec un chien, etc.*

Il est également précisé que le projet résidentiel n'est pas initié par la Ville de Québec, mais bien par le propriétaire du terrain. On rappelle que le terrain est privé, malgré le fait que les résidants l'utilisent comme s'il était de propriété publique. Leur présence est tolérée par le propriétaire, mais ce dernier n'est pas dans l'obligation de le rendre accessible au résidants du secteur. En profitant de ce projet de développement, la Ville tente d'acquérir une partie du terrain pour le rendre public. Le projet vise à concilier les intérêts de l'ensemble des parties prenantes. Finalement, il est admis que plusieurs projets de développement domiciliaires ont vu le jour dans le quartier de Val-Bélair au cours des dernières années. Cela s'explique par le contexte de pénurie de logements dans lequel on évolue actuellement. On rappelle que les nouvelles constructions doivent être réalisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et que les terrains n'y sont pas nombreux.

- **Intervention 6 :** Une citoyenne s'interroge sur la façon dont les futurs propriétaires s'assureront de préserver la partie privative située au nord-ouest du projet (en magenta sur la carte), qui est actuellement en friche. Elle suggère que cette section devienne publique. Elle estime que cela serait bénéfique pour les futurs propriétaires, qui n'auraient pas à entretenir ce terrain, ainsi que pour les citoyens du secteur, qui pourraient continuer d'y circuler.
De plus, elle mentionne que le propriétaire connaissait la grille de zonage lors de l'achat du terrain et se questionne sur les raisons pour lesquelles les citoyens devraient accepter une modification réglementaire pour lui permettre de réaliser son projet. Elle mentionne également être surprise par le choix des images pour illustrer les usages associés au groupe d'usages R3 Équipement récréatif extérieur régional, à savoir un bar et une piste de motocross. Elle se demande pourquoi ne pas avoir choisi un terrain de soccer ou un terrain de tennis.

***Réponse de la Ville :** Il est précisé que la portion nord-ouest (en magenta sur la carte) fait partie de la zone à renaturaliser et que des arbres y seront plantés. Il est également précisé que le groupe d'usages R3 peut effectivement comprendre des terrains de golf, de tennis ou de soccer.*

- **Intervention 7 :** Un résidant s'interroge sur le montant des taxes du terrain visé par le projet résidentiel. Il déplore le fait qu'aucun entretien n'ait été réalisé durant les dernières années.
De plus, il mentionne qu'aucune construction ne pourrait être réalisée dans la partie orangée de la carte et dénonce de ce fait que la Ville l'identifie comme un espace public.

Finalement il s'interroge sur le bassin de rétention qui était initialement prévu dans la partie nord-ouest (en magenta sur la carte), lors de la présentation de la dernière version du projet. Il mentionne que ce terrain est en zone inondable, de même que les abords du ruisseau Savard. Il demande comment il est possible de construire dans ces zones.

Réponse de la Ville : On mentionne que deux bassins de rétention sont prévus dans le cadre du projet. Le premier est situé au sud-est, et le second se trouve près du rond-point, au nord-ouest du site. Il est également précisé qu'une partie du site est située en zone à risque d'inondation. Cependant, aucune construction n'est prévue dans cette zone.

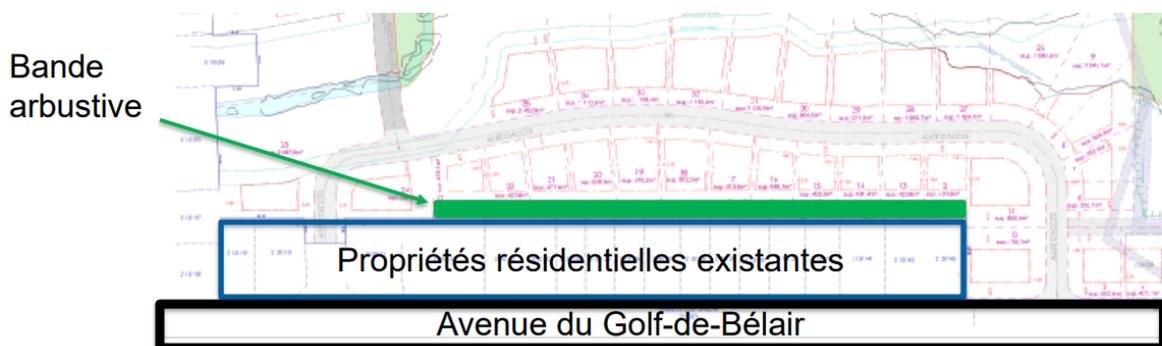
- **Interventions 8 et 9 :** Des résidents s'inquiètent de la préservation de l'intimité des terrains résidentiels actuels. L'un d'eux souhaite savoir s'il est prévu de maintenir ou de planter une bande de végétation arbustive entre les rues du Grand-Bourg, du Groenland et du Golfeur et les nouvelles habitations. Il souhaite également connaître la distance entre les résidences existantes et celles prévues par le projet.

L'autre citoyenne mentionne avoir observé une discontinuité de la bande de végétation arbustive du côté de l'avenue du Golf-de-Bélair, à l'ouest. Elle mentionne que les résidents actuels sont doublement désavantagés avec la présence de l'allée d'accès et l'absence de cette bande de végétation arbustive. Elle souhaite également savoir si l'emplacement de la bande est susceptible d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : D'abord, le plan (ci-dessous) désigne l'emplacement de la bande de végétation arbustive existante, qui sera bonifiée avec le projet. De plus, il est prévu d'ajouter des arbres ailleurs sur le site pour préserver l'intimité des terrains, mais de façon moins systématique.

La distance minimale avec les terrains existants est de 3 mètres, mais cette distance est plus importante dans la majorité des cas.

Ajout d'une bande arbustive



Exigence de plantations / conservation d'arbres dans la bande arbustive

- **Intervention 10** : Un citoyen mentionne que la maison existante sur l'avenue du Golf-de-Bélair, située à proximité de l'entrée est de l'allée d'accès aura quatre voisins, soit deux à l'arrière, et deux sur le côté.
Il s'inquiète également que les visiteurs se stationnent sur l'avenue du Golf-de-Bélair. De plus, il se questionne à savoir si les sentiers prévus dans le projet seront aménagés seulement dans la partie privée, étant donné que la portion sud-est doit être conservée à l'état naturel.
Finalement, il aimerait savoir comment seront délimitées les parties publiques et privées de ces terrains et de quelle façon il sera possible d'en contrôler l'accès.

***Réponse de la Ville** : Concernant le stationnement, on rappelle que le [Guide de conception géométrique des rues de la Ville de Québec](#) sera utilisé pour la conception de l'allée d'accès prévue au projet. Ce guide recommande, entre autres, la largeur des rues en fonction de leur fonctionnalité. Étant donné le faible volume de circulation dans les allées d'accès, il est possible de permettre la circulation des véhicules ainsi que le stationnement en bordure de rue sur une chaussée de largeur limitée. Ainsi, si le promoteur respecte les gabarits recommandés par le Guide, il ne devrait pas y avoir d'enjeu d'espace pour permettre le stationnement dans l'allée d'accès.
Au sujet des sentiers, il en existe actuellement dans la portion sud-ouest du projet et ces derniers seront maintenus.*

- **Intervention 11** : Un citoyen se questionne sur l'échéancier du projet et aimerait savoir quand débutera la construction des nouvelles habitations. Il aimerait également connaître le nom du promoteur.

***Réponse de la Ville** : L'adoption du projet de règlement devrait être réalisée au mois de mars 2023, après quoi le promoteur pourra déposer sa demande de permis et débuter les travaux. Le promoteur est monsieur Guy M. Lagacé.*

- **Intervention 12** : Une citoyenne mentionne que la distance minimale de trois mètres avec les nouvelles habitations n'est pas acceptable et ne permet pas de préserver l'intimité des résidences existantes. Elle se questionne à savoir pourquoi la bande de végétation arbustive n'est pas prolongée à l'ouest. Elle estime que les propriétaires des maisons situées à proximité de l'entrée ouest de l'allée d'accès seront particulièrement pénalisés par le projet.

***Réponse de la Ville** : Tout d'abord, il est précisé que le site comporte de nombreuses contraintes environnementales, dont la protection de bassins versants. Ceci a pour effet de restreindre les options d'emplacement de l'allée d'accès. Il n'y avait pas assez d'espace pour poursuivre la bande de végétation arbustive vers l'ouest tout en permettant la construction.*

- **Intervention 13** : À la suite de la réponse de la Ville, la même citoyenne suggère de retirer une construction au projet afin de préserver l'intimité des habitations existantes.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 14** : Une citoyenne souhaite savoir comment sera gérée spécifiquement l'augmentation de la circulation sur l'avenue du Golf-de-Bélair.

Réponse de la Ville : Il est précisé que l'avenue du Golf-de-Bélair est une rue collectrice. C'est donc une rue où il y a des résidences, mais qui sert également à la circulation des résidents du quartier. Le développement à l'étude, qui comprend une quarantaine de résidences pourrait avoir un léger impact sur la circulation aux heures de pointe. Ainsi, au-delà de la gestion de la circulation sur cette rue, les enjeux se situent davantage au niveau du respect de la limite de vitesse de 40 km/h et de la sécurité routière. Ces enjeux sont au cœur de nos préoccupations et on souhaite intervenir en ce sens dans le secteur.

- **Intervention 15** : Une citoyenne souhaite savoir si la portion privée du projet sera clôturée.

Réponse de la Ville : Les futurs propriétaires devront décider des mesures à prendre pour protéger l'accès à leur espace privatif.

- **Intervention 16** : Un citoyen s'interroge à savoir si une haie de cèdres serait considérée comme un arbre ou un arbuste. Il aimerait donc savoir si sa haie de cèdres sera retirée.

Réponse de la Ville : Un cèdre est techniquement considéré comme un arbre, mais dans la réglementation municipale, il est précisé qu'un arbre doit avoir un tronc d'au moins 10 centimètres de diamètre au moment de sa plantation. Cette mesure est prise à 1,3 mètre du sol. Ainsi, peu de cèdres se qualifient comme étant un arbre, sauf exception. Dans le cas présent, on rappelle que l'objectif est de préserver le plus de végétation possible. Le cas du citoyen pourra être évalué suivant la présente consultation.

- **Intervention 17** : Un citoyen aimerait savoir si les lignes de distribution d'électricité seront souterraines et ce qu'il adviendra de l'équipement d'Hydro-Québec présent sur l'un des terrains à construire.

Réponse de la Ville : Oui, la distribution de l'électricité sera souterraine. Concernant l'équipement, c'est Hydro-Québec qui en est responsable.

- **Intervention 18** : Une citoyenne s'inquiète de l'augmentation de la circulation à l'intersection de l'avenue du Golf-de-Bélair et du boulevard Pie-XI Nord et sur la rue de Montolieu.

***Réponse de la Ville :** La Ville prend note de ces commentaires et rappelle qu'une analyse de circulation est présentement en cours dans le secteur.*

- **Intervention 19 :** Une résidante demande pourquoi la Ville ne prend pas en charge la construction des rues et du réseau d'égouts.

***Réponse de la Ville :** On rappelle que c'est un projet d'ensemble, soit un projet privé. Présentement, il n'y a pas de portion publique au projet.*

- **Intervention 20 :** Un résidant s'inquiète de l'ajout de véhicule sur les routes du secteur durant les heures de pointe, notamment aux abords des écoles primaires. Il suggère également à la Ville d'évaluer l'option d'acquérir une plus grande portion du terrain étant donné que son développement implique trop d'enjeux tels que l'acceptabilité sociale, la perte d'intimité et de jouissance du terrain par les résidants du secteur, l'augmentation de la circulation routière, etc. Finalement, il suggère de rendre publique la partie nord-est du projet.

***Réponse de la Ville :** Concernant les enjeux de circulation dans le secteur, il est prévu d'étudier la synchronisation des feux, d'évaluer les possibilités d'amélioration d'accès à l'autoroute, etc. On mentionne également prendre en considération les inquiétudes relatives à la circulation des jeunes et à la sécurité aux abords des écoles. Une attention particulière sera apportée à ces enjeux dans les prochaines semaines afin de s'assurer d'une bonne cohabitation et que le secteur soit sécuritaire, et au besoin, proposer des solutions adaptées au milieu. La Ville prend bonne note des suggestions du citoyen concernant les parties privatives et l'acquisition de terrains.*

- **Intervention 21 :** Une citoyenne demande s'il y aura deux sorties, soit sur la rue du Groenland et sur l'avenue du Golf-de-Bélair.

***Réponse de la Ville :** Le projet comprend deux sorties. Cependant, celles-ci sont toutes les deux situées sur l'avenue du Golf-de-Bélair.*

- **Intervention 22 :** Un citoyen voisin de la future allée d'accès s'interroge à savoir s'il devra retirer ou déplacer sa clôture. Par ailleurs, il estime lui aussi que la distance minimale de trois mètres entre les propriétés n'est pas suffisante. Il s'inquiète également de la pression des nouveaux développements dans le quartier sur les écoles primaires qui, selon lui, sont déjà à pleine capacité.

***Réponse de la Ville :** Nous prenons note de la présence de la clôture et qu'il est souhaité de la conserver. Nous prenons note également des suggestions formulées.*

- **Intervention 23 :** Un citoyen aimerait savoir si des arbres seront plantés dans la portion du terrain destinée à être conservée, derrière la rue Guillebert. Il se questionne également à propos de la surveillance pour faire respecter l'obligation de tenir les chiens

en laisse dans ce secteur. Il mentionne également que l'arrêt d'autobus de la rue Guillebert est dangereux et qu'il serait pertinent d'envisager un aménagement plus sécuritaire. Finalement, il souhaite savoir à qui s'adresser si un arbre tombe sur son terrain.

Réponse de la Ville : *Il est prévu de planter des arbres dans ce secteur. Par ailleurs, il est suggéré d'appeler le 311 pour aviser d'une problématique liée à un arbre endommagé ou au non-respect de la réglementation. Finalement, nous prenons note du commentaire concernant la sécurité de l'arrêt d'autobus et nous ferons le suivi avec le Réseau de transport de la Capitale (RTC).*

- **Intervention 24 :** Une résidante mentionne qu'il y a des enjeux de sécurité sur l'avenue du Golf-de-Bélaire et qu'il est très dangereux pour les enfants d'y circuler, notamment en période hivernale. Elle mentionne avoir déjà contacté le centre de services scolaires et la Ville, mais ne pas avoir eu de retour satisfaisant. Elle se dit également inquiète concernant les visiteurs des nouveaux propriétaires, qui risquent de stationner leurs véhicules sur l'avenue du Golf-de-Bélaire. Cela aurait un impact négatif sur la visibilité et sur la sécurité des piétons et des cyclistes. Elle invite les professionnels et de la Ville et les élus à venir circuler à pied dans le secteur pour aider à la compréhension des enjeux de sécurité routière. Elle souhaiterait également avoir une garantie d'accès aux terrains situés au nord-est du site de l'ancien golf (section orange désignée comme « accessible au public, mais propriété privée » sur la carte).

Réponse de la Ville : *Il est précisé que la section identifiée par la citoyenne demeurera accessible au public. Les citoyens pourront continuer d'emprunter les sentiers présents sur ce terrain. De plus, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) rappelle que la sécurité des enfants aux abords des écoles et sur les axes de cheminements scolaires demeure une priorité pour la Ville. Des investissements majeurs sont réalisés en ce sens, dans le cadre de la [Stratégie sur la sécurité routière 2020-2024](#). Il est entendu que le Service ira sur place pour constater les enjeux de sécurité routière qui ont été soulevés dans le cadre de cette consultation. Des aménagements pourraient être envisagés pour répondre à ces problématiques.*

- **Intervention 25 :** Un résidant se questionne quant à l'aspect architectural des maisons à construire et demande si la Ville imposera une certaine homogénéité au projet.

Réponse de la Ville : *Le projet inclut principalement des maisons de type unifamilial isolé, ce qui correspond à ce que l'on retrouve dans le secteur. On prévoit également quatre unités de type jumelé. Concernant l'architecture, il n'est pas prévu d'imposer d'autres critères au promoteur que les toits en pente. Ce critère a été retenu dans le but d'assurer une certaine homogénéité avec les habitations du secteur.*

- **Interventions 26 et 27** : Des résidants déplorent le fait que les nouveaux propriétaires aient un accès exclusif à la portion de terrain située au nord-ouest du projet. Il suggère de rendre cet espace public et accessible.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 28** : Un résidant souhaite savoir ce qui arrivera des empiètements existants sur le futur terrain public, en arrière-lot des terrains de la rue Guillebert.

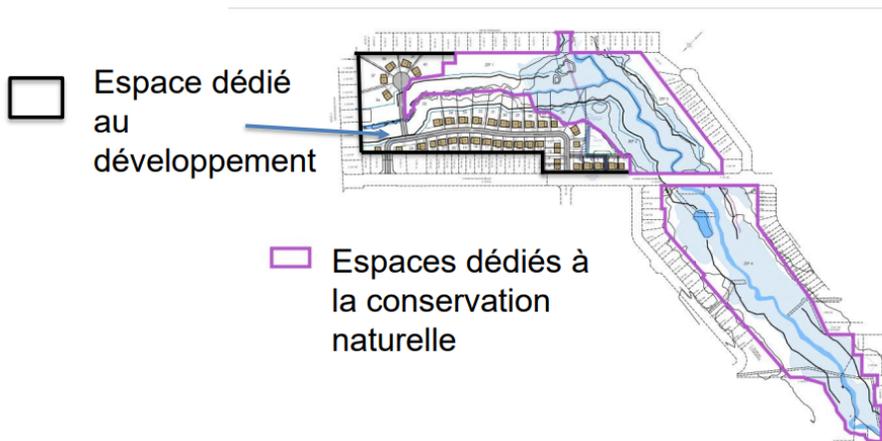
Réponse de la Ville : Aucune information n'est disponible pour le moment. Des arbres seront plantés sur le terrain public.

- **Intervention 29** : Une résidante souhaite savoir quel sera le zonage de la portion nord-ouest du secteur (en magenta sur la carte). Elle aimerait savoir si cette zone demeurera à vocation récréative.

Réponse de la Ville : L'espace dédié au développement est illustré sur la carte suivante, que l'on retrouve en page 33 de [la présentation](#). On retrouve en mauve tous les espaces dédiés à la conservation naturelle. Il s'agit des cours d'eau et de leurs abords. Ceux-ci feront d'ailleurs l'objet de projets de renaturalisation. En résumé, la construction ne sera pas possible en dehors de la zone dédiée au développement, illustrée en noir sur la carte.

Règlement sur les critères (R.C.A.6V.Q. 323)

- Identification des espaces dédiés au développement et des espaces dédiés à la conservation naturelle



33

- **Intervention 30** : Un citoyen se questionne à savoir si le ponceau permettant de traverser le ruisseau Savard au sud de l'avenue du Golf-de-Bélair sera préservé.

Réponse de la Ville : *Il est prévu de maintenir l'accès aux sentiers dans ce secteur. Ainsi, le ponceau devrait être préservé. Il est d'ailleurs prévu d'aménager de nouvelles traverses et de réaménager les traverses existantes afin qu'elles soient appropriées au contexte de ce secteur naturel.*

- **Intervention 31 :** Un citoyen aimerait savoir si le projet de règlement comprendra des engagements environnementaux de réalisation, notamment en regard de l'utilisation d'espèces indigènes lors des activités de reboisement. De plus, il se demande si la conservation de ce site perdurera dans le temps.

Réponse de la Ville : *Les espèces les mieux adaptées au site seront choisies dans le cadre de ce projet de restauration. L'objectif est de s'inspirer de la végétation qui occupe actuellement le site (exemples : pins, érables, bouleaux). Il est également prévu de tenir compte de la zone inondable et de choisir des espèces en mesure de s'adapter aux milieux humides. De plus, le zonage proposé par le projet de modification réglementaire identifie ce site comme une zone de conservation et devrait ainsi perdurer. Par ailleurs, le financement permettant la réalisation de ce projet provient du [Programme de restauration et de création des milieux humides et hydriques](#) du ministère de l'Environnement, lequel impose l'entretien et le suivi des travaux de restauration. De ce fait, le maintien de la zone de conservation sera assuré.*

- **Intervention 32 :** Une citoyenne mentionne que les emplacements à proximité des entrées de la voie d'accès ne sont pas intéressants puisqu'ils sont trop près des terrains existants.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de ce commentaire.*

- **Intervention 33 :** Une citoyenne se questionne à savoir s'il y aura une sortie sur la rue de Groenland.

Réponse de la Ville : *Non, la voie d'accès ne débouche pas sur cette rue.*

- **Intervention 34 :** Un citoyen se questionne à savoir comment les différentes sections des terrains seront délimitées.

Réponse de la Ville : *L'intention est de ne pas installer d'infrastructures lourdes. Par exemple, il pourrait y avoir une affiche avec la mention « propriété privée ». Cela demeure à déterminer. L'objectif est de préserver ces espaces à l'état naturel et d'être le moins invasif possible quant à la délimitation.*

- **Intervention 35** : Une citoyenne suggère d'ajouter un système de gestion de la circulation à l'intersection de l'avenue du Golf-de-Bélaire et de Pie-IX Nord (exemples : feux de circulation, arrêts). De plus, elle mentionne qu'elle ne souhaiterait pas que des activités motorisées soient permises sur ce site dans l'éventualité où le projet résidentiel ne verrait pas le jour.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de ces suggestions.

- **Intervention 36** : Un résidant du secteur suggère l'ajout d'une haie de cèdres autour du projet.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 37** : Un résidant suggère de réviser le projet actuel et d'implanter les nouvelles unités résidentielles au nord du site. Il suggère également que ces unités soient de type multilogement plutôt que de type isolé afin de limiter leur empreinte au sol.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de cette suggestion.

- **Intervention 38** : Une citoyenne souligne que le projet ne semble pas avoir l'approbation des résidants du secteur et estime que le conseil de quartier devrait rejeter ce projet de modification réglementaire.
- **Intervention 39** : Un citoyen se questionne relativement au niveau de taxation d'un projet d'ensemble, dont plusieurs services ne seront pas offerts par la Ville, et les propriétés privées dans le quartier.

Réponse de la Ville : Le projet n'aura aucun impact sur le niveau de taxation des terrains déjà construits. Concernant les futurs propriétaires, le service de l'évaluation de la Ville de Québec devra évaluer la valeur des propriétés et la valeur des services offerts par la Ville. Il n'est donc pas possible de répondre à cette question pour l'instant. Aussi, on rapporte les résultats d'une étude comparative entre les coûts associés aux rues privées et aux rues publiques. Celle-ci démontre que les résidants des rues privées paient généralement plus cher à long terme dû à la responsabilité de l'entretien de leurs réseaux.

- **Intervention 40** : Une citoyenne mentionne que le propriétaire du terrain savait qu'il ne pouvait pas y construire des résidences lors de l'acquisition.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 41** : Un administrateur souhaite savoir quelles normes seraient en vigueur si le projet de modification réglementaire n'est pas adopté par le conseil d'arrondissement.

Réponse de la Ville : Le règlement de zonage actuel et la grille de spécifications demeurent en vigueur.

- **Intervention 42** : Une administratrice précise qu'aucun bâtiment ne peut être construit dans la bande riveraine. *Cela limite les possibilités d'utilisation du terrain.*

Réponse de la Ville : Tout à fait, la bande riveraine qui doit être respectée est de 20 mètres à cet endroit.

- **Intervention 43** : Un administrateur se questionne à savoir s'il y a eu des études d'impact ou des procédures d'évaluation environnementale en lien avec ce projet.

Réponse de la Ville : Non, dans ce cas-ci, les études d'impact n'étaient pas nécessaires. Cependant, il y a toujours une caractérisation environnementale du site qui prend en compte les boisés, les milieux humides, la bande riveraine ainsi que le littoral des cours d'eau. Cela est réalisé par le promoteur au moment de déposer son projet à la Ville.

- **Intervention 44** : Le même administrateur aimerait savoir si ces informations sont publiques. Il se demande s'il y a présence d'espèces de plantes indigènes ou envahissantes.

Réponse de la Ville : Il n'y a pas d'espèces indigènes, mais il y a présence d'espèces envahissantes. On précise que c'est un projet privé, mais qui sera soumis à la même réglementation en matière d'environnement que les projets dans les rues publiques. Pour l'instant, les évaluations ne révèlent aucun impact négatif dans la zone inondable ni dans les milieux humides. Aucune zone n'a été identifiée comme étant précaire dans le secteur.

- **Intervention 45** : Le même administrateur se questionne à savoir si une évaluation a été réalisée quant aux gaz à effet de serre (GES) générés par le projet. Il aimerait savoir si une compensation est prévue.

Réponse de la Ville : Cela n'a pas été calculé.

- **Intervention 46** : Le même administrateur souligne que les cartes présentées lors de la consultation montrent que la zone de conservation correspond aux bandes riveraines. Il mentionne que la Ville est tenue de respecter ces espaces et d'y interdire toute forme de construction.

Réponse de la Ville : Le projet prévoit des mesures supplémentaires, au-delà de la conservation des bandes riveraines.

- **Intervention 47** : Un administrateur aimerait savoir de quelle façon seront collectées les matières résiduelles. Est-ce qu'il y aura des conteneurs, ou bien le camion circulera sur la voie d'accès?

Réponse de la Ville : Cela reste à définir. C'est la copropriété qui aura cette responsabilité.

- **Intervention 48** : Un administrateur aimerait savoir quel est l'avantage de privatiser la portion de terrain au nord-ouest du site (en magenta sur la carte).

Réponse de la Ville : Il s'agit d'une question d'opportunité. La Ville a fait le choix d'acquérir les portions sud-est et nord-est du site.

Autres questions et commentaires de l'outil Q&R de la plateforme Zoom

Les questions et commentaires suivants n'ont pas été traités lors de la consultation. Des suivis ont été réalisés par courriel lorsque nécessaire.

- **Intervention 49** : « Selon le CRE Capitale-Nationale, le programme provincial de création de milieux humides n'a jamais fonctionné jusqu'à présent. Il est presque impossible de créer des milieux humides. »
- **Intervention 50** : « Les eaux de ruissellement ne seront plus absorbées à l'emplacement des maisons et des surfaces asphaltées, donc le niveau du ruisseau Savard va assurément augmenter. Comme ce ruisseau se jette dans la rivière Nelson un peu plus loin et que cette rivière sort déjà de son lit régulièrement, ce que confirment à la fois Agiro et l'OBV de la Capitale, comment justifier un tel développement dans le bassin versant de la rivière Saint-Charles? »
- **Intervention 51** : « Est-ce que les zones restaurées et les ronds-points seront entretenus de façon périodique, parce que depuis quelque temps il y a un grand laisser-aller. »

Réponse de la Ville : Voir intervention 33.

- **Intervention 52** : « Bonjour, je propose que toute personne ayant une haie derrière chez eux puisse la conserver. »
- **Intervention 53** : « Concernant les rues Gauguin, Gobineau et Gaboury, j'aimerais savoir s'il va y avoir des changements majeurs? »

Réponse de la Ville : Ces rues ne font pas l'objet de la consultation.

- **Intervention 54 :** « Pourquoi aucun règlement ne sera appliqué quant aux matériaux de revêtement extérieur utilisés pour les nouvelles résidences? Pour une construction neuve (2013) sur la rue Guillebert, nous avons dû soumettre des échantillons des matériaux à la Ville pour approbation. »

Réponse de la Ville : En 2013, un règlement spécial régissait l'architecture et les revêtements extérieurs dans le secteur. Ce règlement a été abrogé depuis.

- **Intervention 55 :** « Nous demeurons sur la rue du Golfeur (la maison avec le grand terrain du rond-point). Depuis plusieurs années, des gens utilisent notre terrain afin de sortir du golf. Je voudrais savoir s'il y aura une clôture installée le long du terrain orange? »

Réponse de la Ville : Voir intervention 34.

Nombre d'interventions :

55 interventions

Prochaines étapes :

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport :

Date : 15 février 2023

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Francine Dion, présidente du conseil de quartier de Val-Bélair

Annexe

Résolution CQVB-23-CA-08

Le conseil de quartier de Val-Bélair a pris connaissance du projet du promoteur pour le secteur du Golf-de-Bélair actuellement inutilisé et le zonage ne permet pas de développement résidentiel. Nous avons également entendu à plusieurs reprises les doléances des citoyens du secteur.

Nous considérons que le projet tel que présenter permettra de valoriser ce territoire avec l'aménagement d'un parc pour les citoyens et la mise en valeur des cours d'eau qui sillonnent le terrain par le ministère de l'Environnement.

En limitant le nombre de logements à 40 unités surtout des unifamiliales et seulement 2 jumelés ce qui ressemble aux maisons existantes dans le quartier.

Le conseil de quartier de Val-Bélair **recommande** le changement de zonage proposé qui permet de boucler définitivement le zonage pour tout autre projet qui ne pourrait que contrevenir à un milieu habité par des familles.

Nous recommandons au promoteur de choisir des plans de maisons à construire qui pourraient bien s'intégrer à celles déjà construites en s'inspirant du PIIA existant dans le secteur.

Nous souhaitons également que le verdissement et la plantation d'arbres demeurent une priorité pour le promoteur les propriétaires de ces maisons.

Nous recommandons d'enlever les constructions ou il n'y a pas de zone arbustive du côté de l'allée d'accès pour permettre l'intimité des résidents des maisons existantes.

Nous recommandons de conserver la haie de cèdres existante sur le côté du terrain

Nous recommandons que l'accès soit élargi aux citoyens des rues avoisinantes dans la partie nord de la zone mauve.