



Projet de modification Golf de Bélair Avenue du Golf-de-Bélair

Consultation publique / demande d'opinion CQ
25 Janvier 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

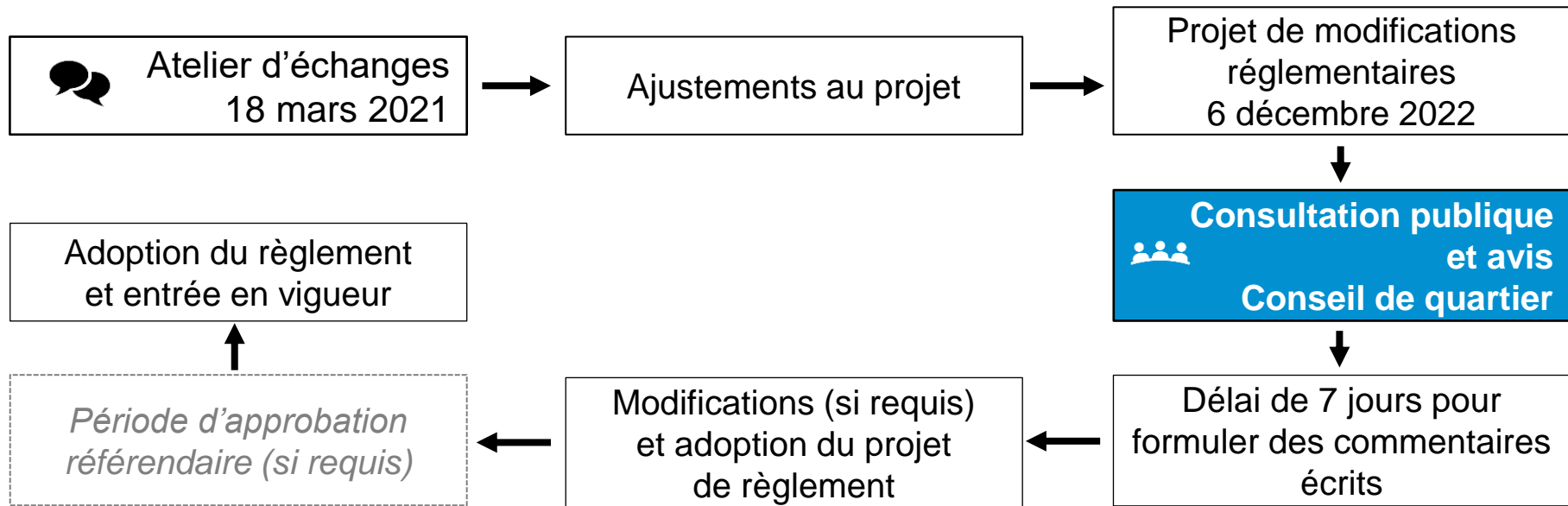
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation sommaire du projet de développement et de restauration du cours d'eau
- Retour sur l'atelier d'échanges et ajustements proposés
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation



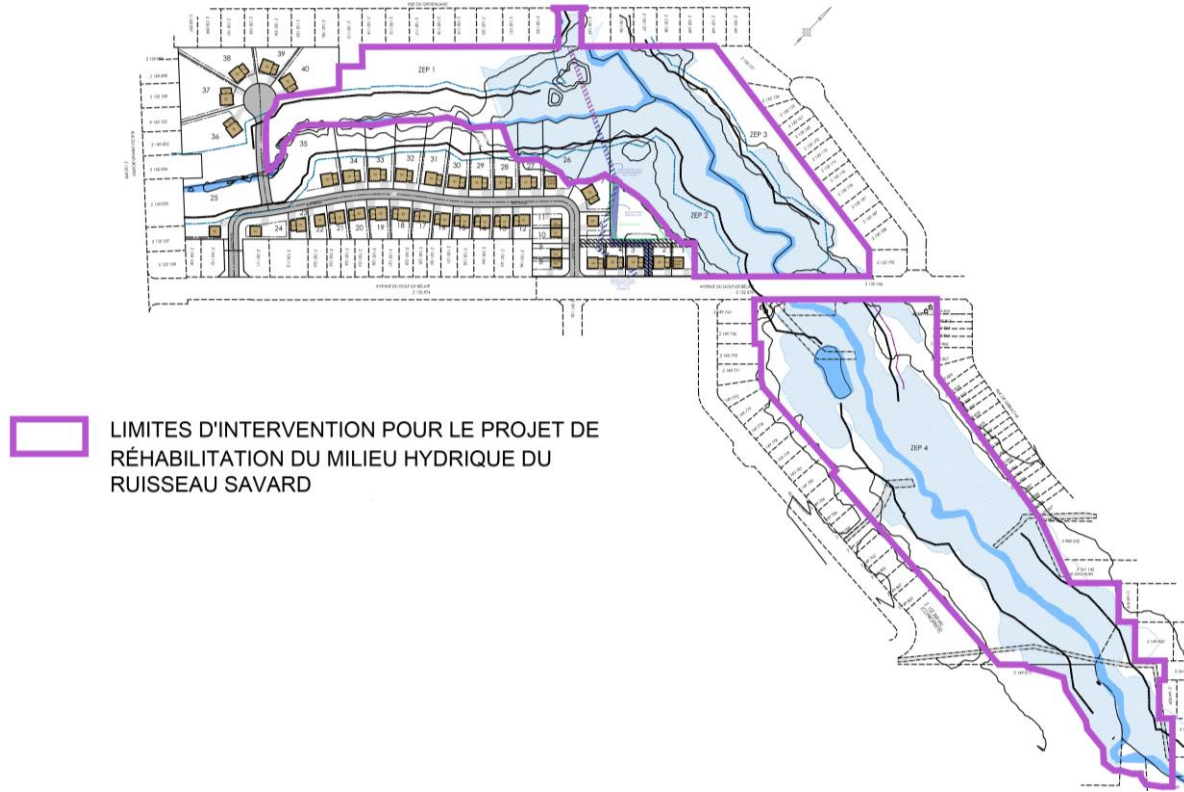
Projet : localisation et historique

Historique du projet

- 2013 : fermeture du golf
- 2015 : présentation d'un 1^{er} projet de construction
- Mars 2021 : présentation d'un 2^e projet de construction (atelier participatif en amont)
- Automne 2021 : élections municipales
- Février 2022 : enjeu avec le poste de pompage de Val-Bélair Nord (U0-23)
- Mars - Octobre 2022 : préparation des règlements

Projet de restauration du cours d'eau et de son affluent

Projet de restauration du cours d'eau



Projet de restauration des milieux humides et hydriques

Programme de restauration et de création de milieux humides et hydriques - Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP)

- Phase 1 : Printemps-été 2021
Dépôt d'une demande de subvention
- Phase 2 - Été 2022-2023
Étude préliminaire
- Phase 3 - Été 2023
Dépôt d'une demande de subvention pour la réalisation
- Phase 4 - 2024 -2025
Réalisation des travaux

Projet de restauration du cours d'eau et de son affluent

Objectifs

- Redonner l'espace de liberté au ruisseau Savard et son petit affluent
- Restaurer les rives des cours d'eau en assurant leur re-végétalisation
- Redonner accès aux citoyens en privilégiant l'aménagement de sentiers à faible impact
- Améliorer la canopée par la plantation d'arbres

Projet de développement : présentation sommaire

Présentation du projet

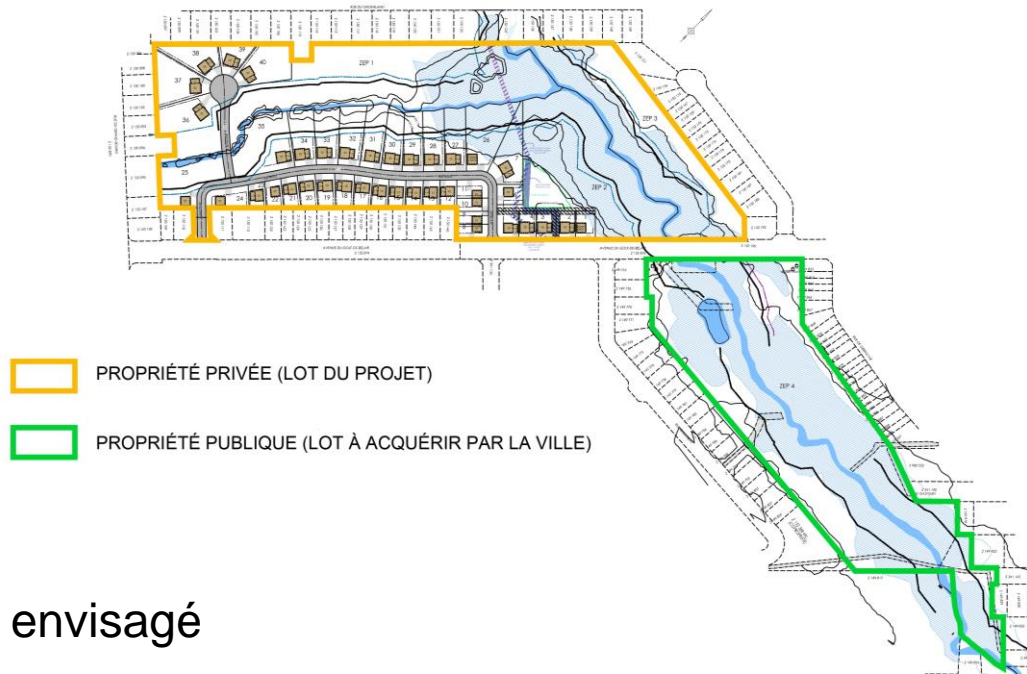
Projet résidentiel de 40 unités

- Logement unifamilial ou jumelé
- 2 cases de stationnement par logement
- Bâtiment de 2 étages
- Seulement au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair



Présentation du projet

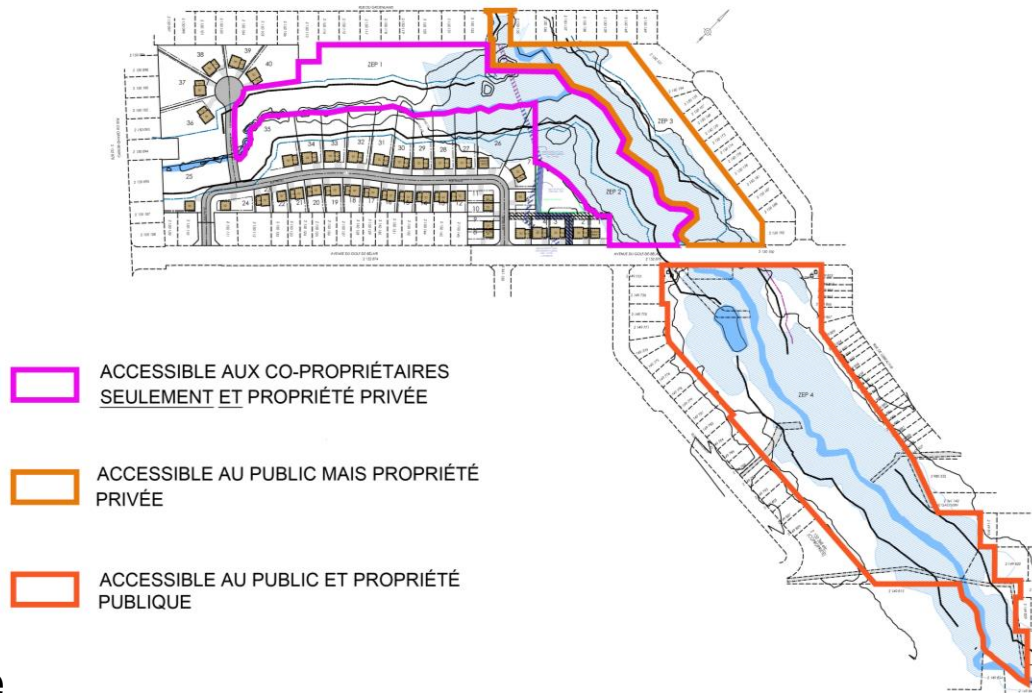
Propriété privée versus publique*



* Scénario envisagé

Projet de restauration du cours d'eau

Accessibilité du site*



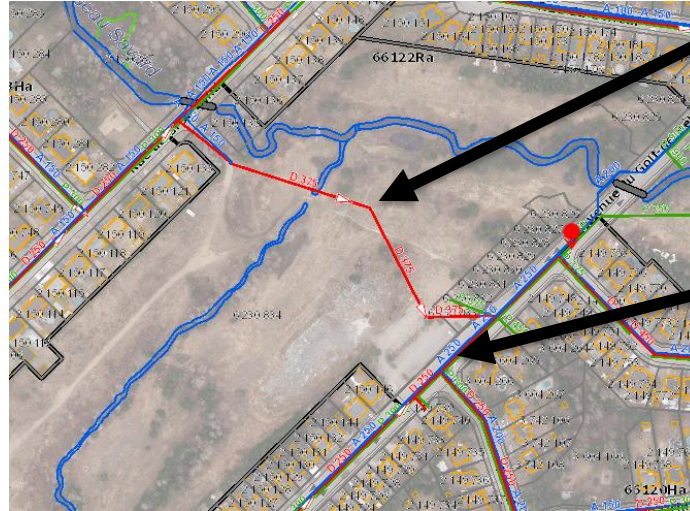
* Scénario envisagé

Analyse du projet

- Aucune nouvelle rue : allées d'accès privées
- Projet d'ensemble = plusieurs bâtiments par lot
- Le projet respecte les règlements de protection des bassins versants des prises d'eau de la Ville de Québec (RCI)
- Une modification réglementaire est nécessaire pour que le projet se réalise (le plan de construction de 2015 n'est plus valide)

Analyse du projet

- Une conduite domestique (eaux usées) présente sur place sera déplacée
- Entente pour travaux municipaux à réaliser afin de déplacer cette conduite (promoteur et Ville de Québec)



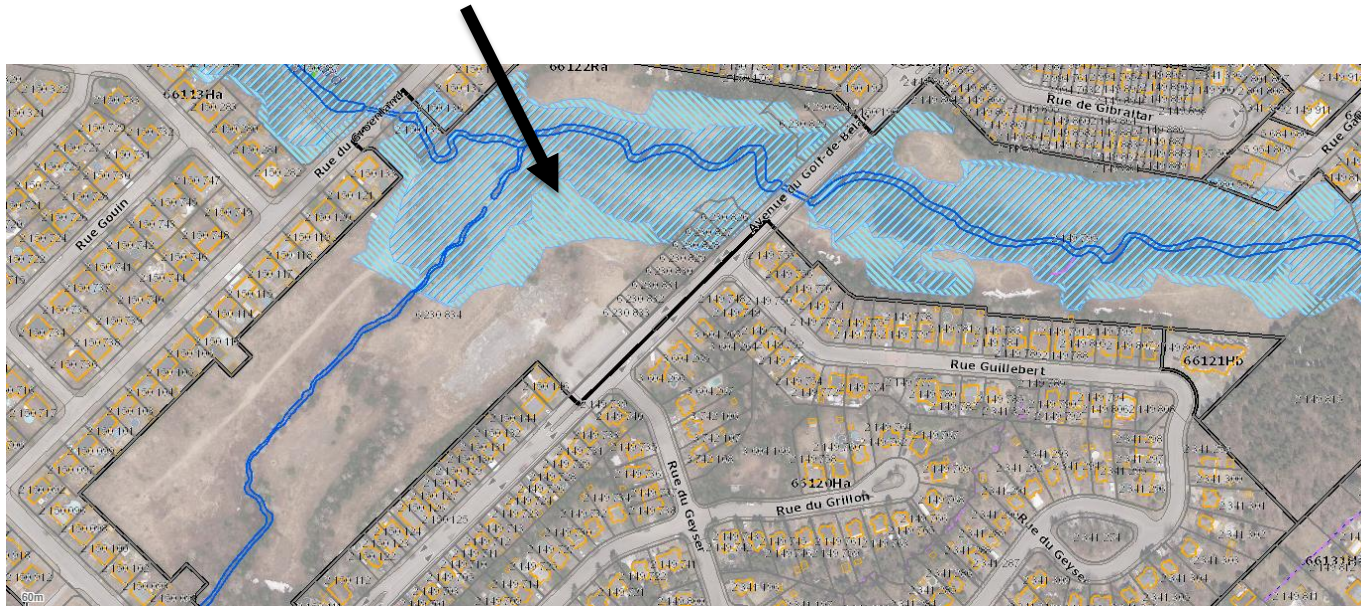
Conduite à déplacer
(un peu plus à l'est)

Avenue du Golf-
de-Bélair

Analyse du projet

Zone à risque d'inondation

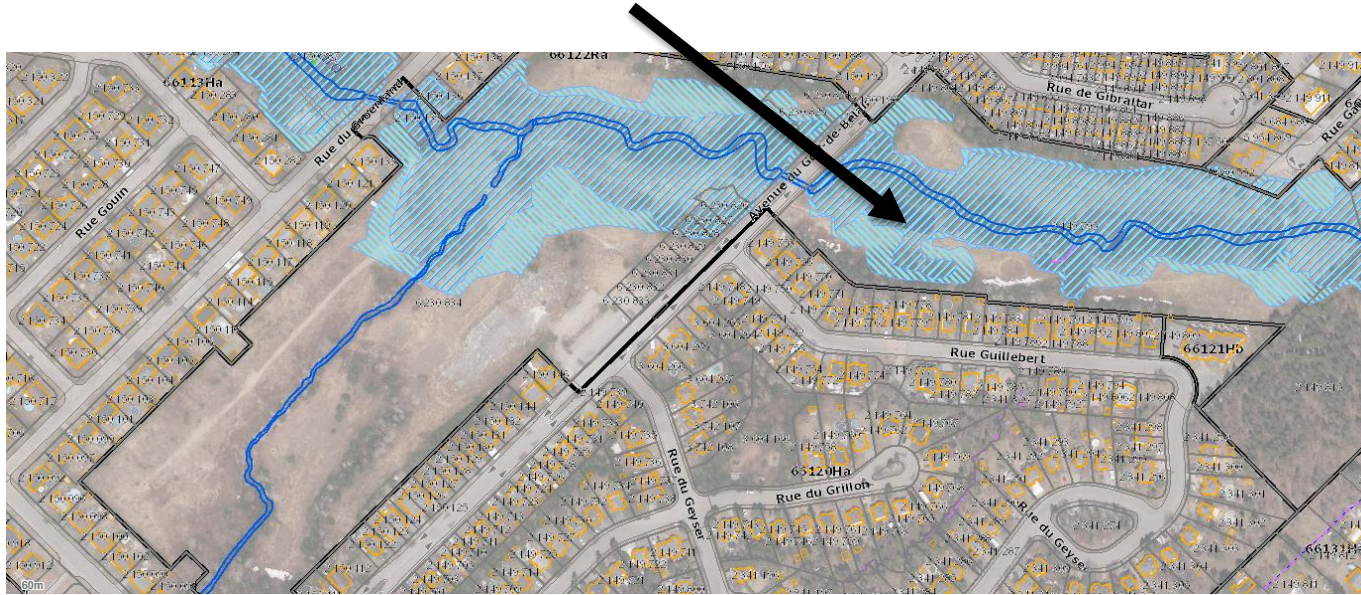
- Aucun bâtiment principal ne sera situé dans la zone à risque d'inondation
- Cette zone n'est pas réglementée



Analyse du projet

Terrain - sud de l'avenue du Golf-de-Bélair

- Discussion entre la Ville et le promoteur pour acquérir le terrain
- Sera conservé à l'état naturel



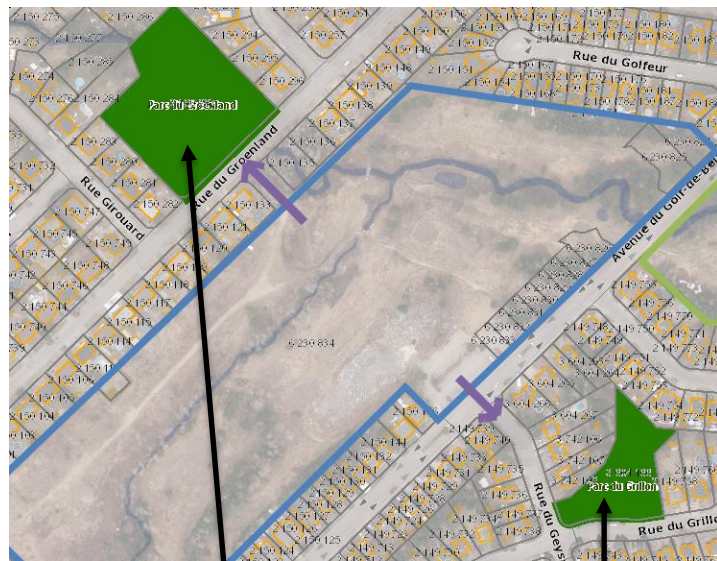
Rétroaction et ajustements au projet

Résumé de l'atelier d'échanges

- Atelier participatif réalisé le 18 mars 2021 en mode virtuel
- Principaux thèmes soulevés :
 - Parc récréatif réclamé
 - Transition entre le projet et les habitations existantes à assurer
 - Enjeux de circulation et de transport soulevés

Analyse des commentaires

Parcs existants à proximité du projet



Parc du Groenland

Parc du Grillon



Parc
Sainte-Anne

Les abords
du cours
d'eau seront
renaturalisés

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Ajustements apportés au projet

- Ajout d'une bande de conservation arbustive
 - Transition entre les terrains résidentiels existants et le projet
- Léger déplacement vers le nord de l'allée d'accès
 - Nécessaire pour la bande de conservation arbustive

À l'étude

- Traverse piétonne sur l'avenue du Golf-de-Bélair

Ajustements apportés au projet

Ajout d'une bande arbustive

Bande
arbustive



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

Ajustements apportés au projet

Ajout d'une bande arbustive

Avenue du Golf-
de-Bélair



Bande arbustive

Ajustements apportés au projet

Nombre d'arbres ajoutés

Numéro du terrain	Nombre d'arbres ajoutés
13	3
18	1
19	2
20	3
21	1
22	4
23	9

→ 23 nouveaux arbres seront plantés aux frais du promoteur



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

- Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles relativement aux critères d'un plan de construction, R.C.A.6V.Q. 323
- Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles relativement à l'approbation d'un plan de construction, R.C.A.6V.Q. 324

Modifications réglementaires

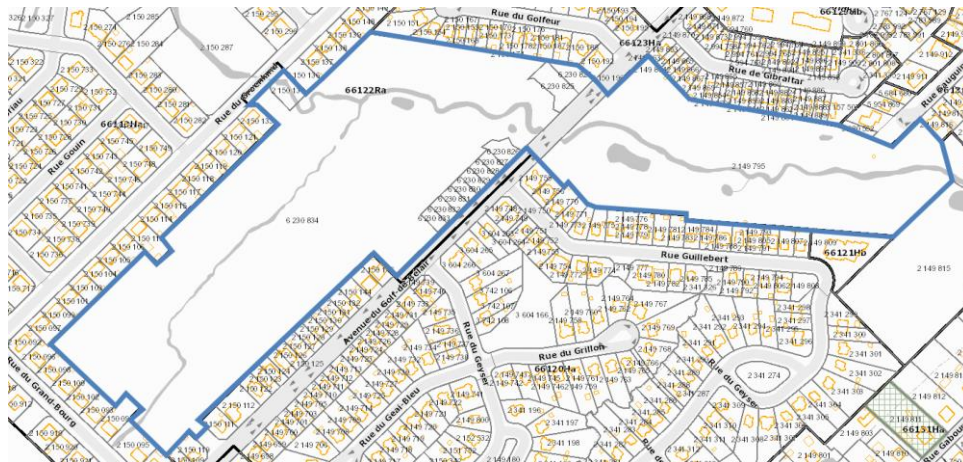
Qu'est-ce qu'un plan de construction?

- Règlement spécial où un plan d'un projet est incorporé dans un règlement et doit être réalisé tel quel
- Avantage : il garantit que le plan sera réalisé tel quel
- Inconvénient : peu de marge de manœuvre si le projet doit être modifié
- Le projet du Golf de Bélair risque peu de varier, en raison des particularités du site

Modifications réglementaires

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

- Non soumis au processus d'approbation référendaire
- Abrogation du plan de construction de 2015 (136 logements)
- Identification du territoire où peut être adopté un plan de construction



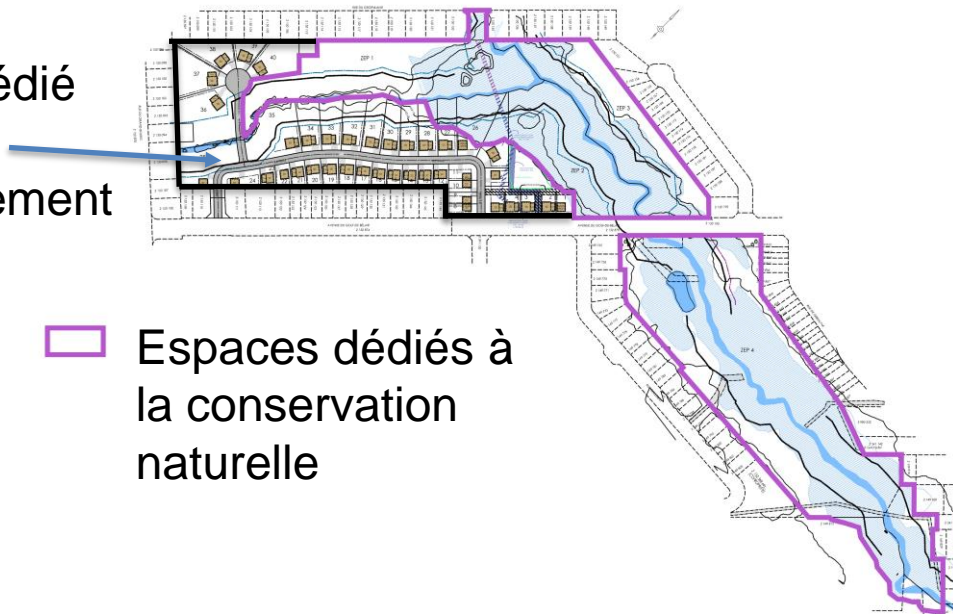
Modifications réglementaires

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

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



Espace dédié
au
développement



Espaces dédiés à
la conservation
naturelle

Modifications réglementaires

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

- Autorisation de plusieurs bâtiments par lot
- Exigence de la bande de conservation arbustive
- Plantation dans la bande de conservation arbustive
- Hauteur d'un rez-de-chaussée de bâtiment
- Gabarit des bâtiments
- Pente de toit des bâtiments
- Remblai / déblai limité

Modifications réglementaires

Règlement sur le plan de construction (R.C.A.6V.Q. 324)

- Susceptible d'approbation référendaire
- Autorisation des usages résidentiels et de conservation naturelle
- Maximum 40 logements sur le site
- Autorisation de plusieurs bâtiments par lot
- Ratio minimal d'arbres dans la zone de conservation
- Hauteur maximale de bâtiment de 10 m
- Hauteur d'un rez-de-chaussée $\leq 1,65$ m du centre de l'allée d'accès

Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C20 Restaurant : avec ou sans bar, piste de danse ou spectacle• R1 Parc• R3 Équipement récréatif extérieur régional (parcours de motocross, vélo de montagne, etc.)	<p>Ajouts</p> <ul style="list-style-type: none">• H1 Logement : 40 unités• R4 Espace de conservation naturelle

Modifications réglementaires

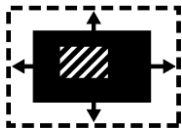


Hauteur et délai de construction

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum = 20 m	Maximum = 10 m

Délai pour débiter les travaux de construction : 5 ans max.

Modifications réglementaires

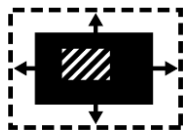


Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur min. bâtiment = 7 m	6 m
Marge avant = 6 m max.	6 m
Marge arrière = 12 m min.	Marge arrière = 3 m*
	Ajout Variation de 10 % maximum de la superficie d'une aire constructible

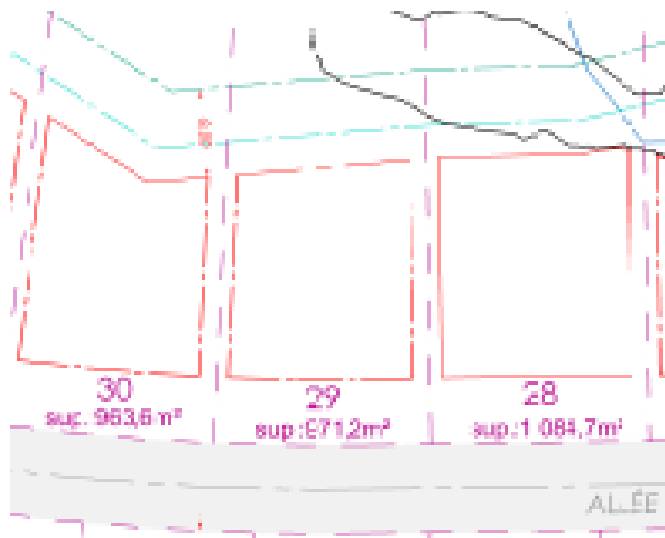
* Tient compte de la présence d'une bande boisée en arrière-cour

Modifications réglementaires

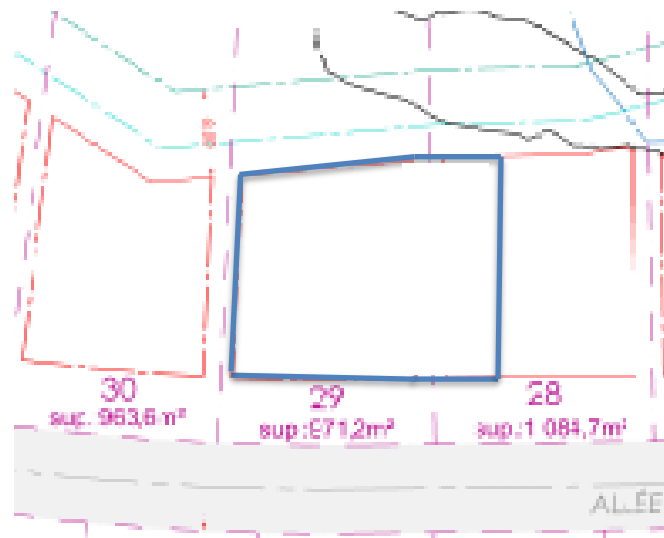


Exemple – variation de superficie d'une aire constructible

actuelle



modifiée



Éléments considérés dans l'analyse



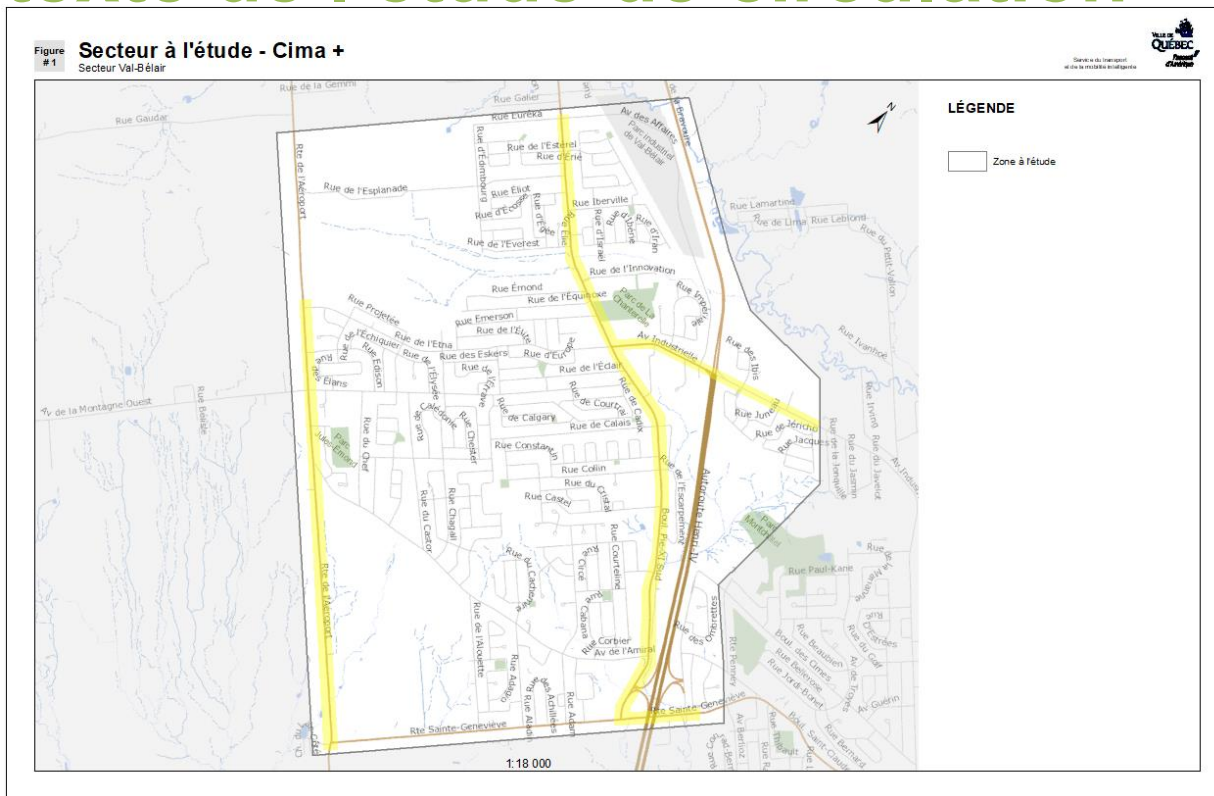
Protection des arbres

- Les arbres présents dans les zones de conservation naturelle seront préservés
- Des arbres additionnels seront plantés près de la rivière (renaturalisation)
- Des arbres seront conservés et/ou plantés dans la zone de conservation arbustive

Volet mobilité – Mise en contexte de l'étude de circulation

Mise en contexte de l'étude de circulation

Secteur à l'étude :



Mise en contexte de l'étude de circulation

La Ville souhaite réaliser une étude de circulation des différents modes de déplacement, le long de différents axes du secteur Val-Bélair. Cette étude permettra :

- D'optimiser les différents éléments géométriques de ces axes;
- De proposer de nouveaux fonctionnements à la signalisation lumineuse;
- De proposer les aménagements nécessaires pour le transport actif;
- D'élaborer différentes solutions qui permettront d'éliminer ou du moins réduire la circulation de transit sur certaines rues de ce secteur (de la Joconde et des Affaires);
- D'améliorer les conditions de circulation et les accès à la zone commerciale de l'avenue Industrielle localisée entre les rues des Affaires et Impériale.
- Date d'octroi du contrat : automne 2022
- Date d'échéancier : printemps 2023

Résumé et prochaines étapes

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- L'autorisation de construire 40 unités de logement (vs. 136 unités – 1^{er} projet)
- 2 cases de stationnement par logement
- La protection des espaces situés à proximité du cours d'eau
- Incidence moindre que les usages autorisés présentement (motocross, bar-karaoke)



Prochaines étapes

Étape	Date
Adoption du projet de modification	6 décembre 2022
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	25 janvier 2023
Adoption du projet de règlement	Février 2023
Adoption du règlement	Mars 2023
Entrée en vigueur du règlement	Mars 2023

Merci!

Grille de spécifications

En vigueur le 2010-01-05

R.C.A.6V.Q. 4

66122Ra

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant	500 m ²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
R3	Équipement récréatif extérieur régional								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
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 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m		6 m	20 m				
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	4.5 m	9 m		12 m			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Pev 0 F f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		1100 m ²	1100 m ²	1100 m ²		0 log/ha	0 log/ha		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Un café-terrace peut être implanté en cour latérale - article 547							
		Un café-terrace peut être implanté en cour arrière - article 548							