

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel

9 septembre 2022

Conseil d'arrondissement

20 septembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La zone 66122Ra était autrefois occupée par un terrain de golf. Le golf a cessé ses activités en 2011 et un projet résidentiel a été approuvé, par un plan de construction en 2015. Le projet ne s'est cependant jamais réalisé. Le règlement de plan de construction est maintenant inopérant, car un délai de début de réalisation en mai 2018 était prévu et que cette exigence n'a pas été respectée.

Un nouveau projet résidentiel est aujourd'hui à l'étude. Ce dernier concerne uniquement le terrain situé au nord de l'avenue du Golf-de-Bélair. Il s'agit d'un projet d'ensemble, c'est-à-dire un développement comportant plusieurs bâtiments par lot. L'espace à développer comprend des cours d'eau qui traversent le site du nord au sud et d'est en ouest. Comme une distance minimale de 45 mètres est exigée entre la limite d'un cours d'eau et une rue comprenant les services d'aqueduc et d'égouts, l'option du projet d'ensemble est la seule qui soit viable.

Le projet comprend 40 unités résidentielles, soit une majorité de bâtiments de type isolé d'un logement et quelques bâtiments de type jumelé. Une superficie vouée à demeurer à l'état naturel est présente à l'est du site.

Considérant la complexité du projet et pour s'assurer que le plan présenté soit réalisé tel quel, l'option du plan de construction a été retenue. Il s'agit d'un zonage par projet et par règlements. Le premier règlement énonce les critères à respecter, alors que le second illustre le plan proposé.

À la suite de commentaires reçus lors d'une activité de participation publique tenue le 18 mars 2021, il est prévu d'exiger le maintien d'arbres existants et l'ajout d'autres arbres à la limite du projet et des propriétés résidentielles ayant front sur l'avenue du Golf-de-Bélair. Le tout assurera une transition harmonieuse entre les propriétés résidentielles existantes et le futur projet.

Le Plan de construction vise à autoriser l'usage résidentiel, préserver à l'état naturel certaines superficies et prévoir une bande boisée d'une profondeur de 6 mètres entre la ligne arrière de lot des propriétés donnant sur l'avenue du Golf de Bélair et le futur projet. Cette bande boisée comprendra des arbres dans un ratio moyen de 0,07 arbres par mètres carrés. Dans certains cas, des arbres seront plantés pour atteindre le ratio.

*Règlement 2010-41 visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la Ville de Québec installées dans la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme, R.C.A.6V.Q. 4 de la façon suivante :

1^{er} règlement (relatif aux critères à respecter) :

- **Ajouter la section suivante au chapitre XVIII (Plan de construction) :**

SECTION X - CRITÈRES ET PLANS RELATIFS À LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DES LOTS NUMÉROS 6 230 834, 6 230 824, 6 230 825, 6 830 826, 6 830 827, 6 830 828, 6 830 829, 6 830 830, 6 830 831, 6 830 832 et 6 230 833 DU CADASTRE DU QUÉBEC

939.29. Le conseil d'arrondissement peut, par règlement, approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 230 834, 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 et 6 230 833 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA6VQ4PCXX de l'annexe IV.

939.30. Tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage concernant la partie du territoire visée à l'article 939.29 doit respecter les critères mentionnés au document numéro 5 de l'annexe V.

1. L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition du plan numéro RCA6VQ4PC04 de l'annexe I du présent règlement.
2. L'annexe V de ce règlement est modifiée par l'addition du document numéro 5 de l'annexe II du présent règlement.

2^e règlement (relatif à l'approbation des plans de construction du projet) :

- **Ajouter les articles suivants :**

939.31. Le plan de construction du document numéro 5 de l'annexe VI qui décrit le projet de construction qui peut être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.37 est approuvé.

939.32. Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement qui apparaît au document numéro 4 de l'annexe VI est autorisée.

En outre du premier alinéa, les normes suivantes s'appliquent :

- 1° L'usage H1 Logement est autorisé sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 230 834, 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 et 6 230 833 du cadastre du Québec est de 40;
- 2° Le nombre maximal de logements autorisé sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 230 834, 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 et 6 230 833 du cadastre du Québec est de 40;
- 3° Un projet d'ensemble est autorisé sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 230 834, 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 et 6 230 833 du cadastre du Québec;

- 4° La marge arrière est de 3 mètres sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 230 834, 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 et 6 230 833 du cadastre du Québec;
- 5° La hauteur maximale d'un bâtiment est de 10 mètres;
- 6° Le vinyle est interdit comme revêtement extérieur.
- 7° L'implantation des bâtiments est celle illustrée au plan numéro RCA6VQ4PCYY.
- 8° Un ratio minimal de 0,07 arbres est prévu dans la zone de conservation illustrée au plan RCA6VQ4PCYY.

Toute autre norme réglementaire de la Ville, compatible avec les normes de la présente section, s'applique.

939.33. La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.31 doit commencer avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du 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 la partie du territoire formée des lots numéros 6 230 834, 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 et 6 230 833 du cadastre du Québec, R.C.A.6V.Q. 4.

À l'annexe X, ajouter le document numéro 5 montrant les plans de construction approuvés.

ANNEXE V

Territoire sur lequel des plans de construction peuvent être approuvés

