

Consultation publique



# Projet du Club de Golf de Cap-Rouge

24 mars 2025



# Objectif de l'activité



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion  
au conseil de quartier

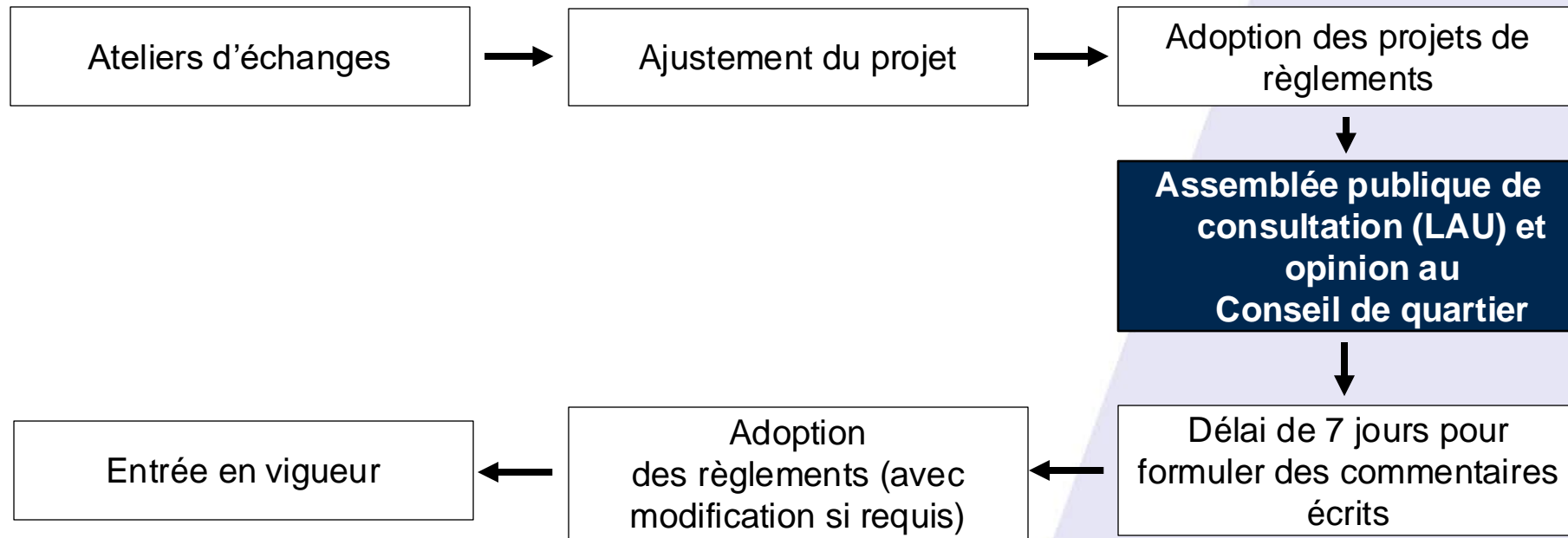
Activité concernant les modifications réglementaires

- Mise en contexte
- Présentation du projet
- Présentation des modifications réglementaires proposées :  
2 projets de règlements (PDAD et zonage)
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires



# Mise en contexte

**Schéma d'aménagement  
et de développement révisé  
(SADr) Agglomération de Québec**  
(Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-  
Augustin-de-Desmaures)

Lignes directrices de l'organisation physique du territoire de l'agglomération qui est divisé en grandes affectations

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

Objectifs et enjeux liés à l'aménagement et au développement du territoire de la ville, dont les affectations (commercial, habitation, etc.) et leur niveau d'intensité

**Règlements de zonage**  
*Arrondissements*

Découpe le territoire de la ville en zones, de même que la vocation et la densité de chacune dans une grille :

- Usages autorisés
- Implantation, forme et apparence des constructions

# 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**

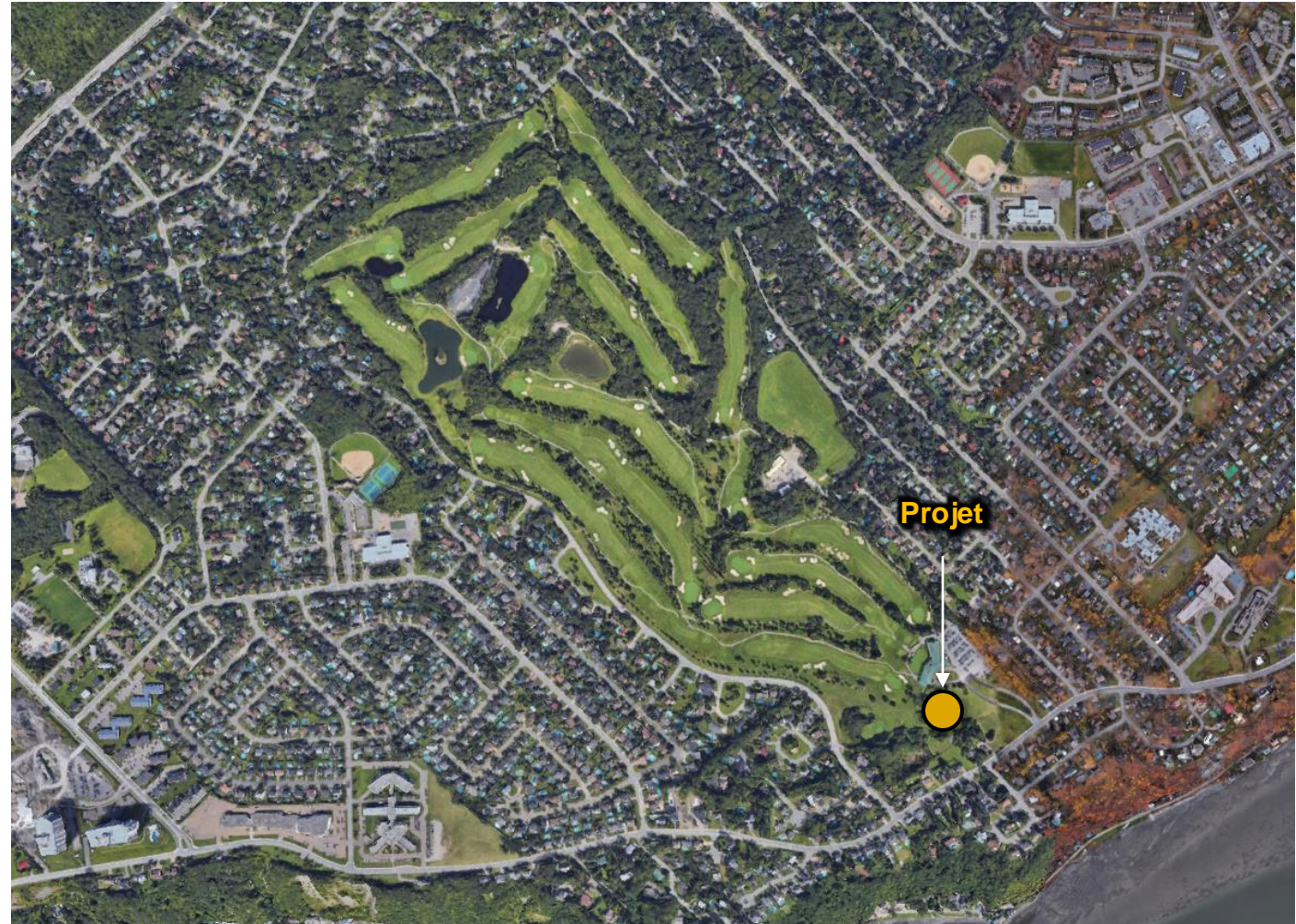
Taux d'inoccupation : 0,8 % (2024)

Équilibre : 3,0 %

# Présentation du projet

# Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier du Cap-Rouge
- District Cap-Rouge–Laurentien



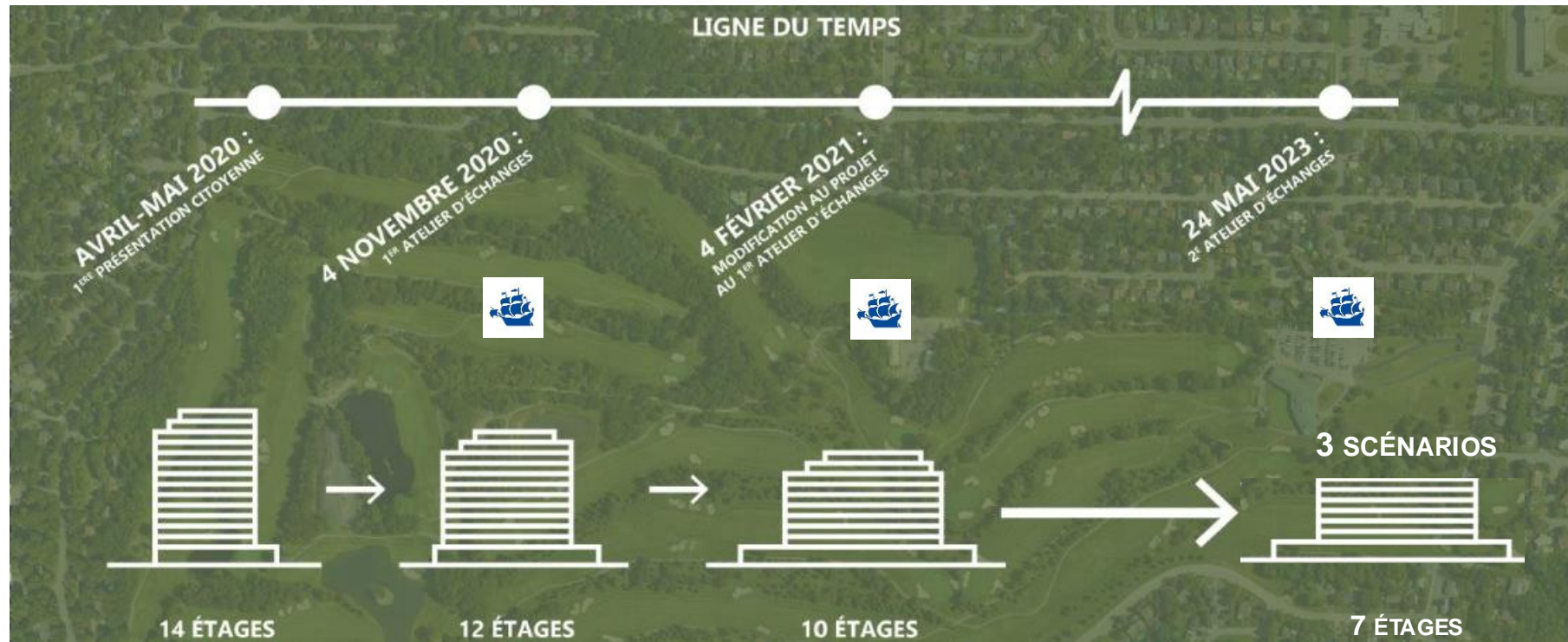


# Localisation



# Activités publiques réalisées

## Résumé des projets présentés lors des activités



Servitude de 93,5 %

Servitude de 98,2 %

# Activités publiques - résumé

## Réponses aux préoccupations citoyennes

### Hauteur et intégration du nouveau bâtiment

- Diminution importante des hauteurs
- Déplacement du bâtiment dans une partie basse du terrain

### Perte d'ensoleillement

- Étude d'ensoleillement réalisée pour les différentes versions du projet
- Aucun impact significatif sur l'ensoleillement, et ce, pour toutes les saisons

### Caractère patrimonial du chalet d'accueil

- Construction de 1961 avec un intérêt patrimonial présumé selon le pré-inventaire de la modernité effectué en 2019. À la suite de l'analyse, le bâtiment possède un intérêt faible
- Le bâtiment ne se démarque pas dans la production courante de l'époque, ni dans celle de l'architecte André Tessier

# Activités publiques - résumé

## Impacts du projet sur la circulation

- Nouveaux comptages effectués par la Ville en novembre 2023
- Pas de variation importante depuis l'analyse de 2021 (comptages pré-pandémiques)



- 30 à 40 déplacements véhiculaires supplémentaires anticipés aux heures de pointe dans la rue Saint-Félix : variation de 7 %
- Les faibles volumes véhiculaires générés par le développement n'affecteraient pas la capacité routière de la rue Saint-Félix

# Activités publiques - résumé

## **Conservation de l'espace vert - limiter à un seul bâtiment sur le site**

- Rédaction du texte de la servitude et validation juridique par la Ville
- Résolution du Conseil d'administration du Club de Golf de Cap-Rouge (20 janvier 2025)
- Résolution du Conseil municipal (CV-2025-0155) visant à autoriser l'établissement de la servitude
- La signature de l'acte de servitude est un prérequis pour la Ville avant l'entrée en vigueur des modifications réglementaires

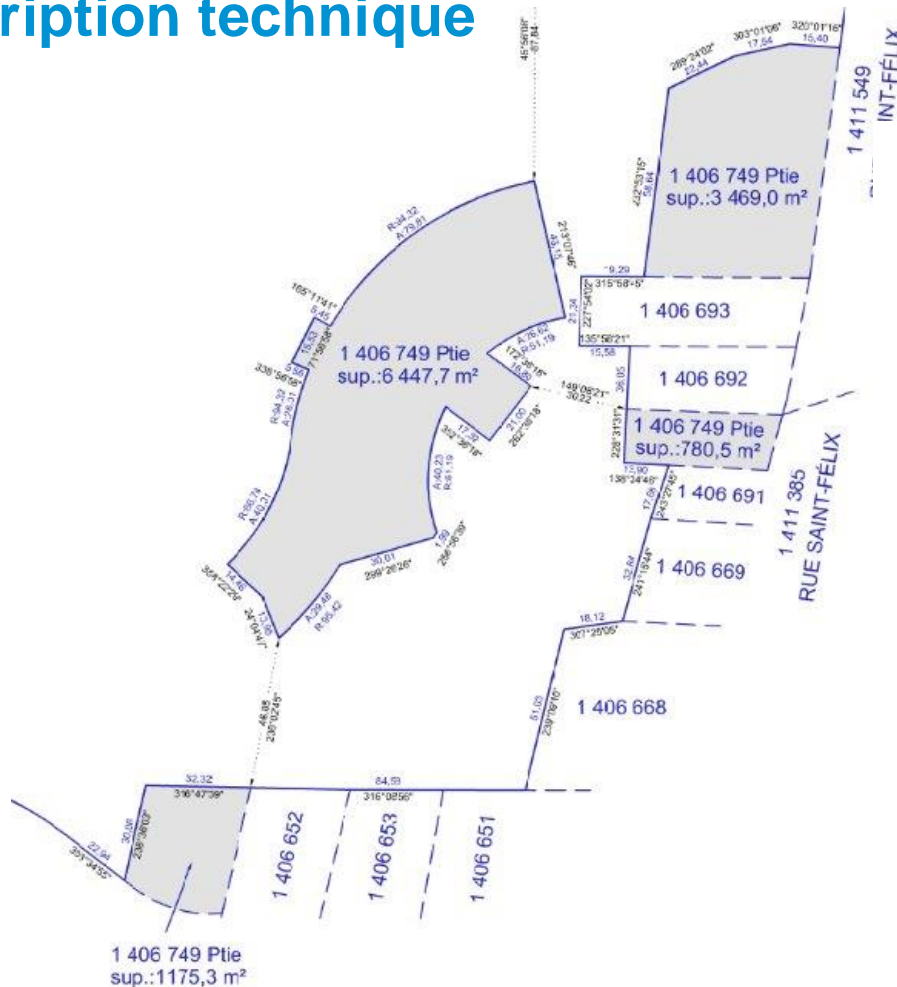
# Servitude de non-construction

## Description sommaire de la servitude

- Servitude réelle et perpétuelle de non-construction en faveur de la Ville de Québec, cédée à titre gratuit par le Club de golf de Cap-Rouge
- L'entente est signée entre le Club de Golf de Cap-Rouge et la Ville de Québec
- Interdiction de construire tout bâtiment permanent, exception faite de ceux utiles ou associés à un golf ou à toutes activités récréatives extérieures
- Entrée en vigueur de la servitude au moment de l'entrée en vigueur du règlement de zonage
- Advenant le cas que la construction du projet résidentiel ne soit débutée dans un délai de 5 ans, le Club de golf pourrait demander l'annulation de la servitude et la Ville disposerait d'un délai minimal de 12 mois pour rétablir le zonage actuel



## Description technique



- Parcelle de forte densité : 6 447,7 m<sup>2</sup> (0,96 %)
- 3 parcelles en faible densité : 5 424,8 m<sup>2</sup> (0,81 %)
- Superficie de la servitude : 661 278,8 m<sup>2</sup> (98,24 %)



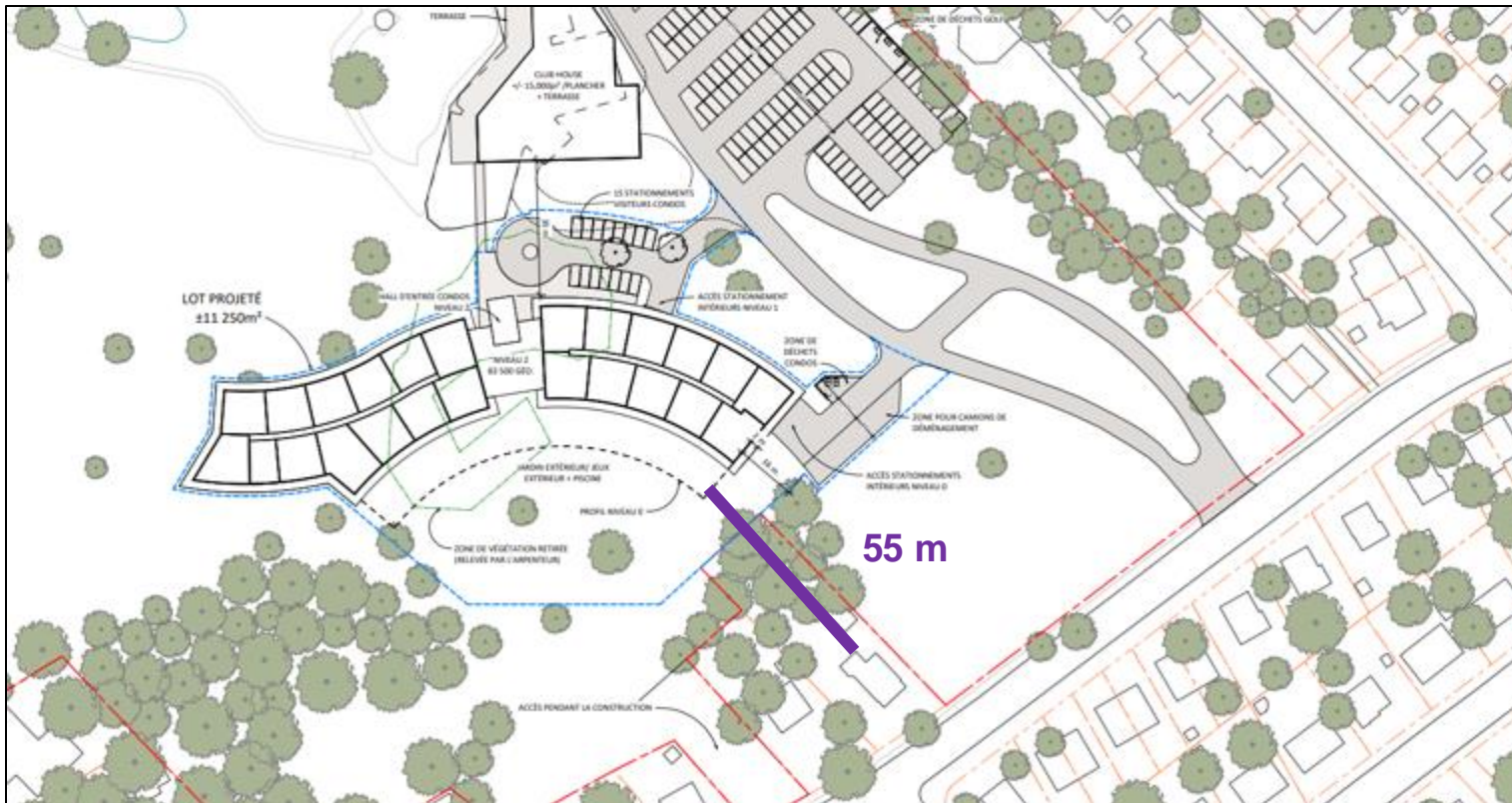
# Projet immobilier

Version du projet – mars 2025



# Projet immobilier

## Version du projet – mars 2025

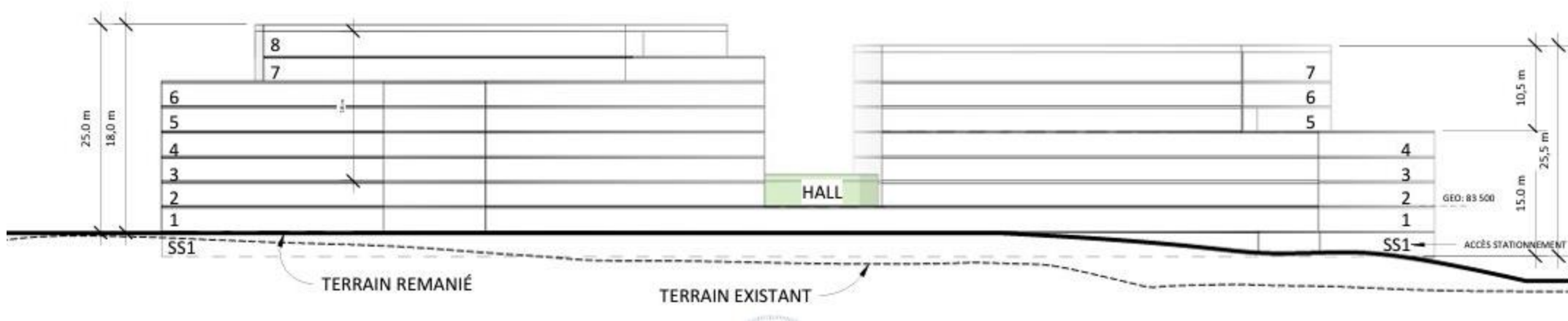


- Le nouveau chalet prévu sera un bâtiment détaché localisé à son emplacement actuel
- L'empreinte au sol du bâtiment résidentiel projeté a été pivotée

# Projet immobilier

## Version du projet – mars 2025

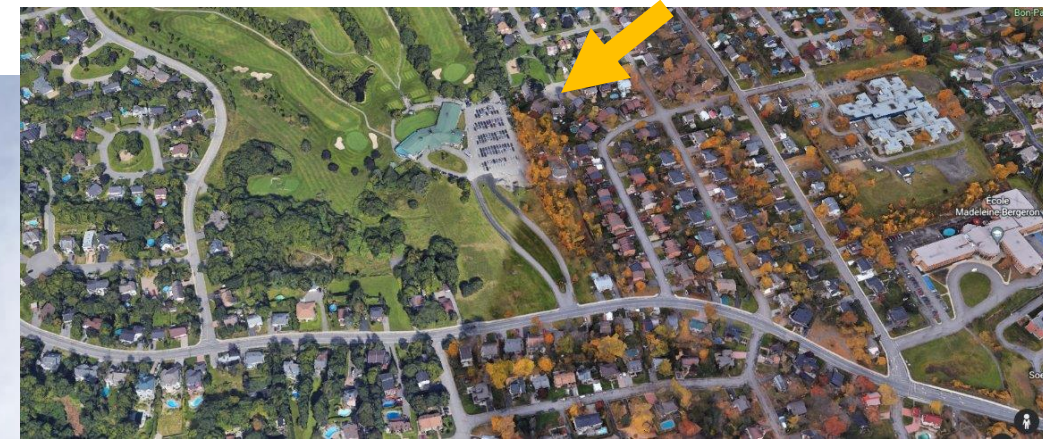
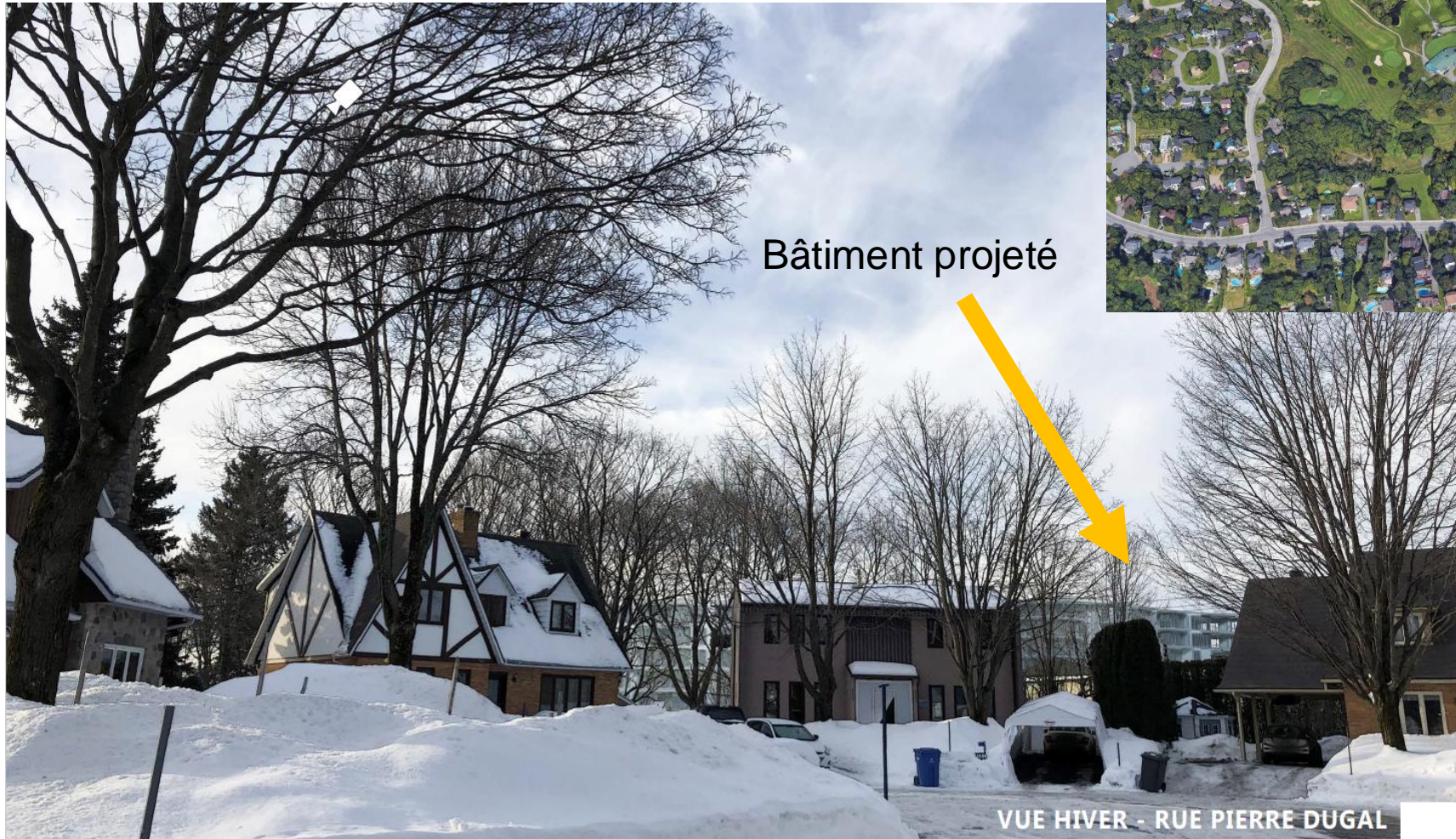
- Immeuble de 7 étages, en plus d'un 8<sup>e</sup> étage pour 50 % du bâtiment



- Nombre de logements : Environ 160
- Hauteur maximale de 25,5 m (norme actuelle à la grille de 15 m)
- Certification LEED souhaitée pour le bâtiment

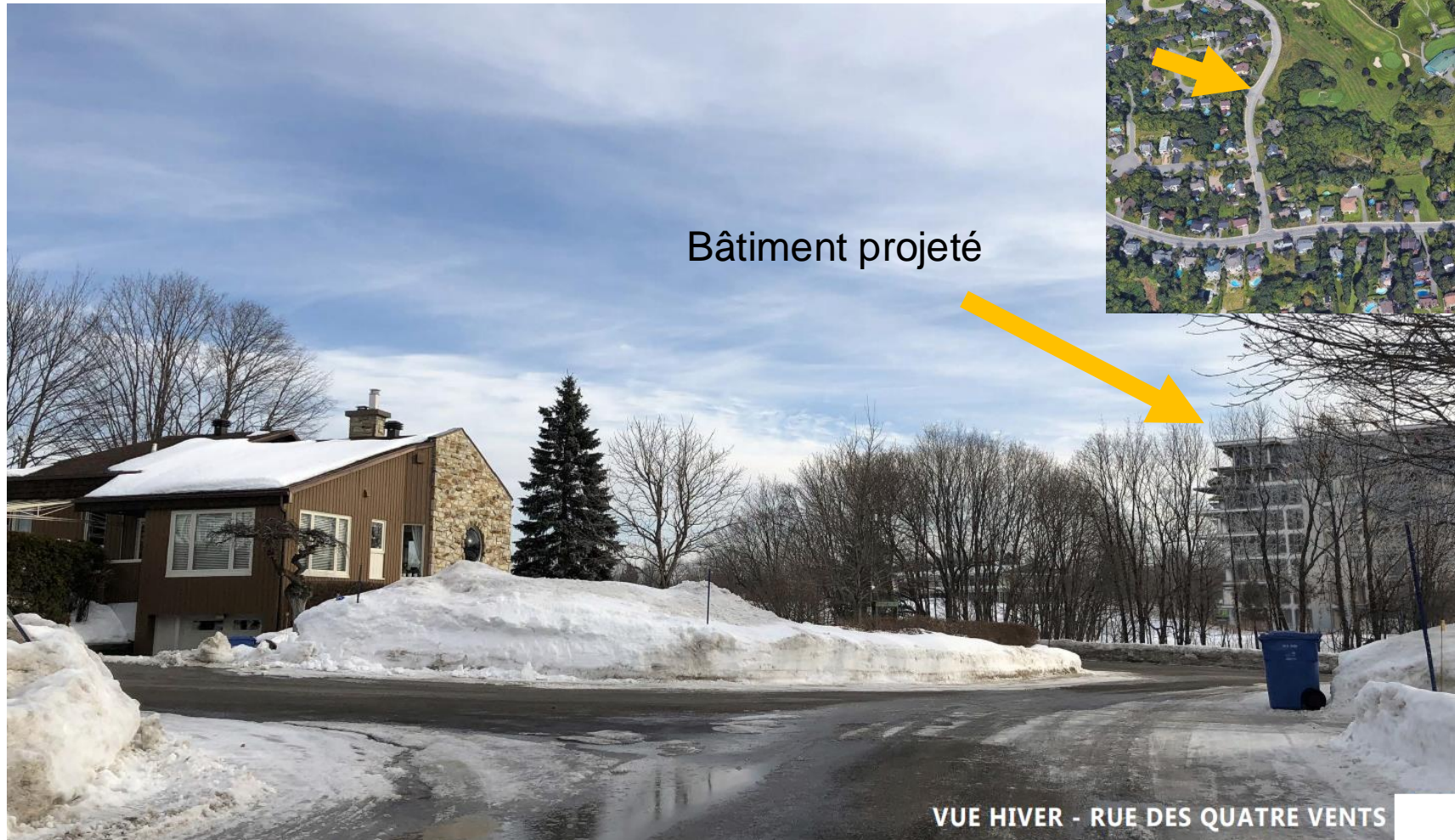
# Projet immobilier

## Vue Hiver – Rue Pierre-Dugal



# Projet immobilier

## Vue Hiver – Rue des Quatre-Vents



# Projet immobilier

## Comparaison des versions du projet

	Version 2020	Version 2021	Version 2023	Version 2025	Comparatif 2020-2025
Logements	164	150	178	<b>+/- 164</b>	-
Étages	12	10	7	<b>7 et 8</b>	<b>- 33 %</b>
Hauteur maximale (m)	35	30	21	<b>22,5 et 25</b>	<b>- 29 %</b>
Servitude - conservation	93,5 %	98,2 %	98,2 %	<b>98,2 %</b>	<b>+ 31 650 m<sup>2</sup></b>

# Modifications réglementaires proposées

PDAD

# Modifications proposées (PDAD)

## Objectifs poursuivis par les modifications réglementaires

- Permettre la construction d'un immeuble d'environ 160 logements sur le terrain du Golf de Cap-Rouge
- Regrouper les logements dans un seul bâtiment afin de limiter l'empreinte au sol, bonifier les espaces verts et s'éloigner du tissu résidentiel de faible densité dans les rues environnantes
- Permettre la construction de quelques résidences d'un seul logement (isolé ou jumelé) en bordure des rues Jean-Charles-Cantin et Saint-Félix

La signature de l'acte de servitude accompagne ces modifications réglementaires, mais ne fait pas l'objet de la présente consultation



# Modifications proposées (PDAD)

**Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans le secteur du Club de Golf de Cap-Rouge, R.V.Q. 3378**

# Modifications proposées (PDAD)

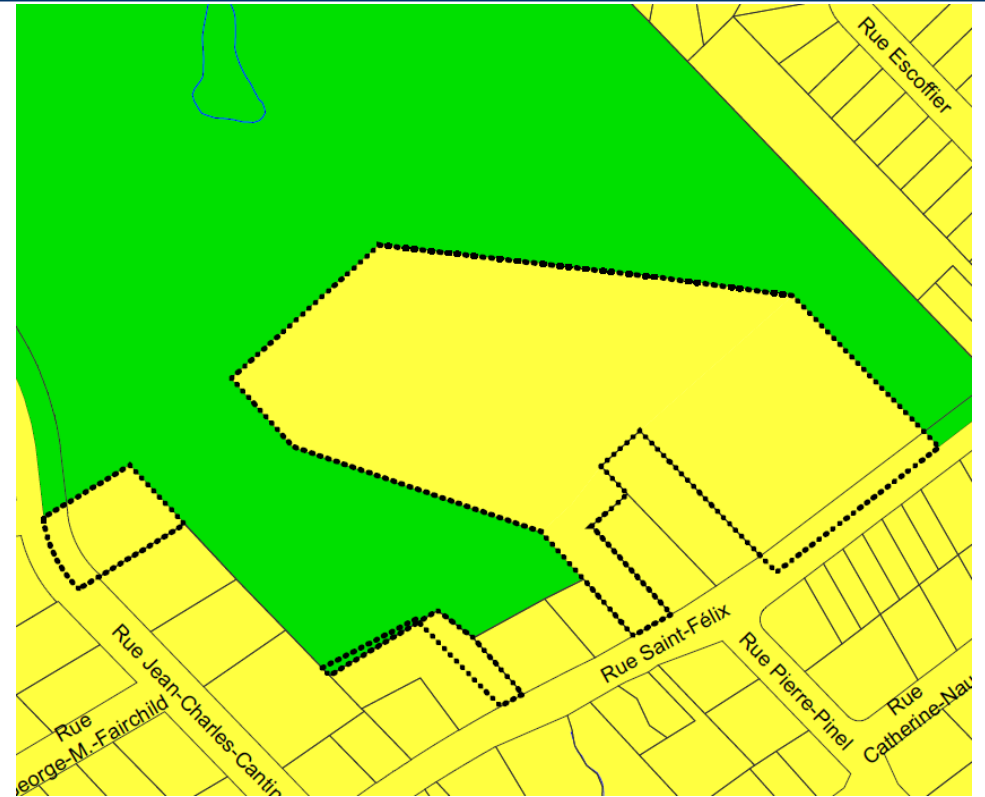
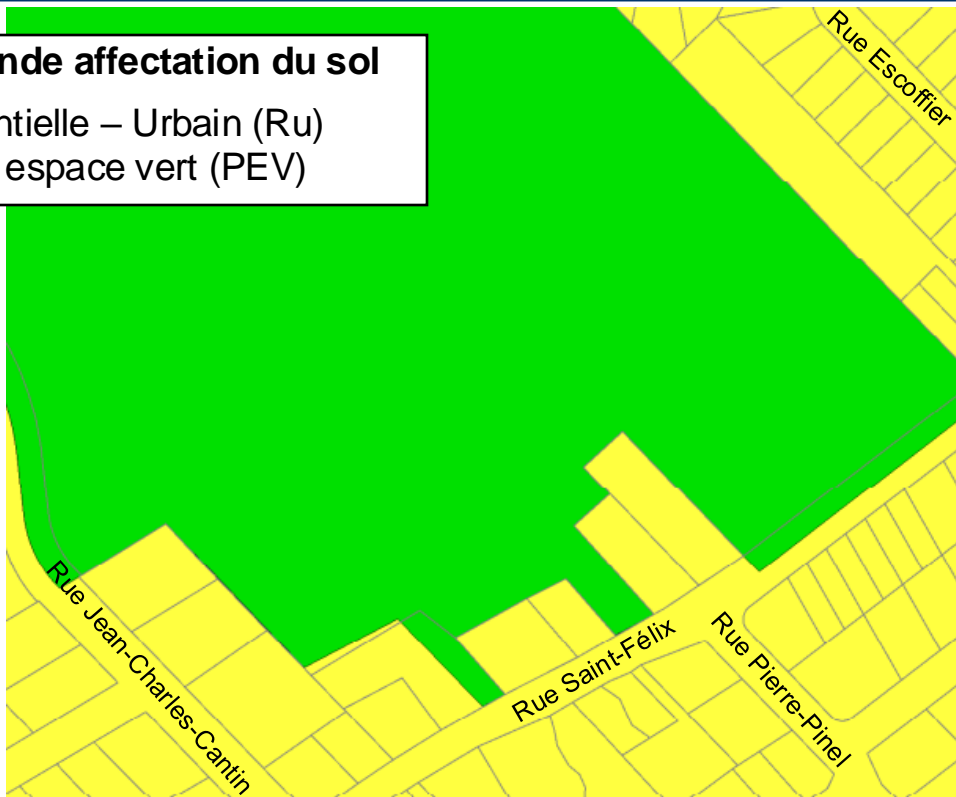
Agrandir l'aire de grande affectation du sol Résidentielle – Urbain (Ru) sur une partie du terrain du golf de Cap-Rouge

Actuellement

Avec la modification

Aire de grande affectation du sol

- Résidentielle – Urbain (Ru)
- Parc et espace vert (PEV)

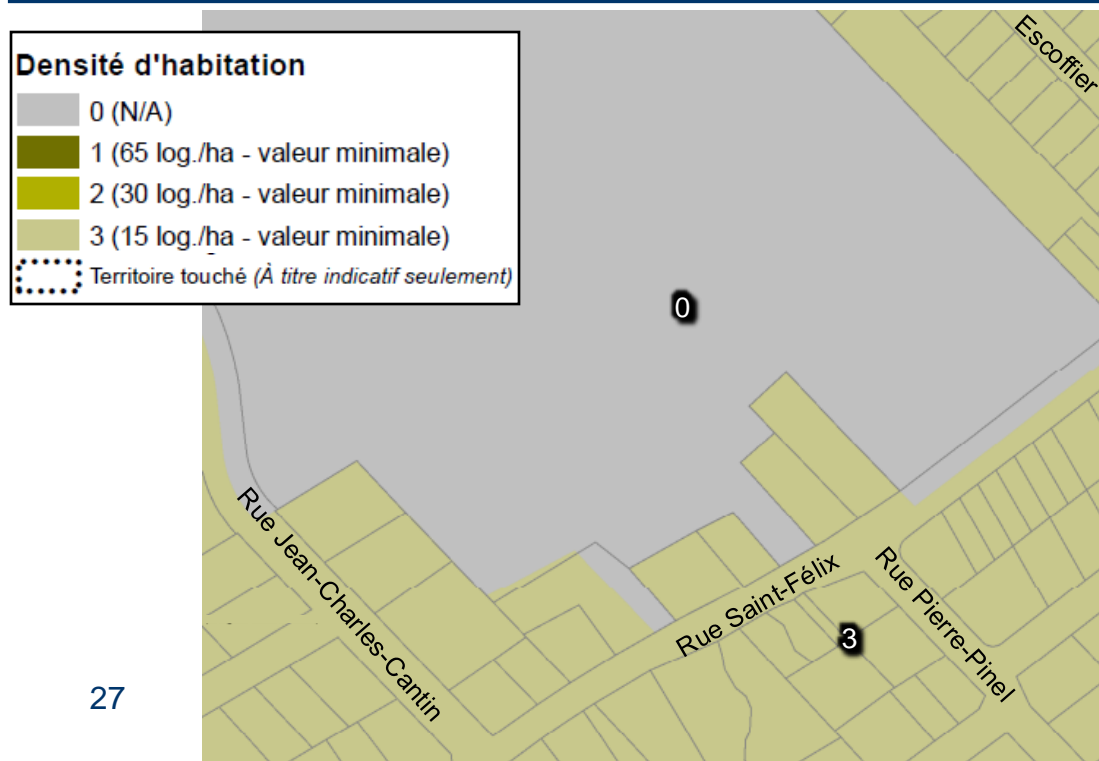


# Modifications proposées (PDAD)

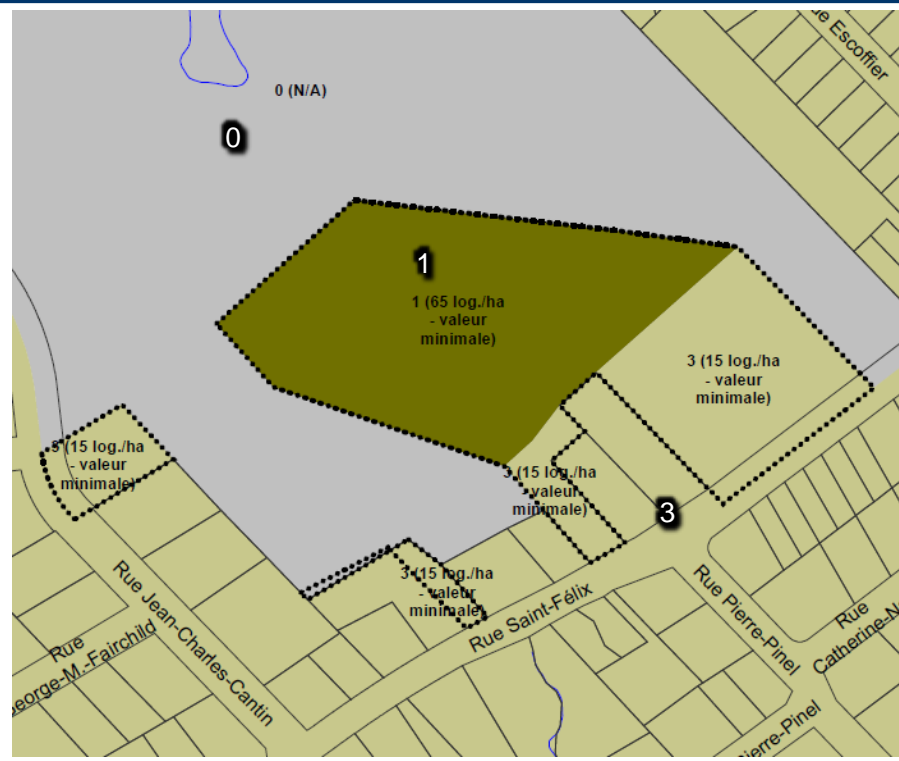
Fixer la densité d'occupation minimale à :

- 65 log/ha sur la partie du terrain près du chalet d'accueil
- 15 log/ha sur les parties en bordure des rues Jean-Charles-Cantin et Saint-Félix

Actuellement



Avec la modification



# Modifications proposées (PDAD)

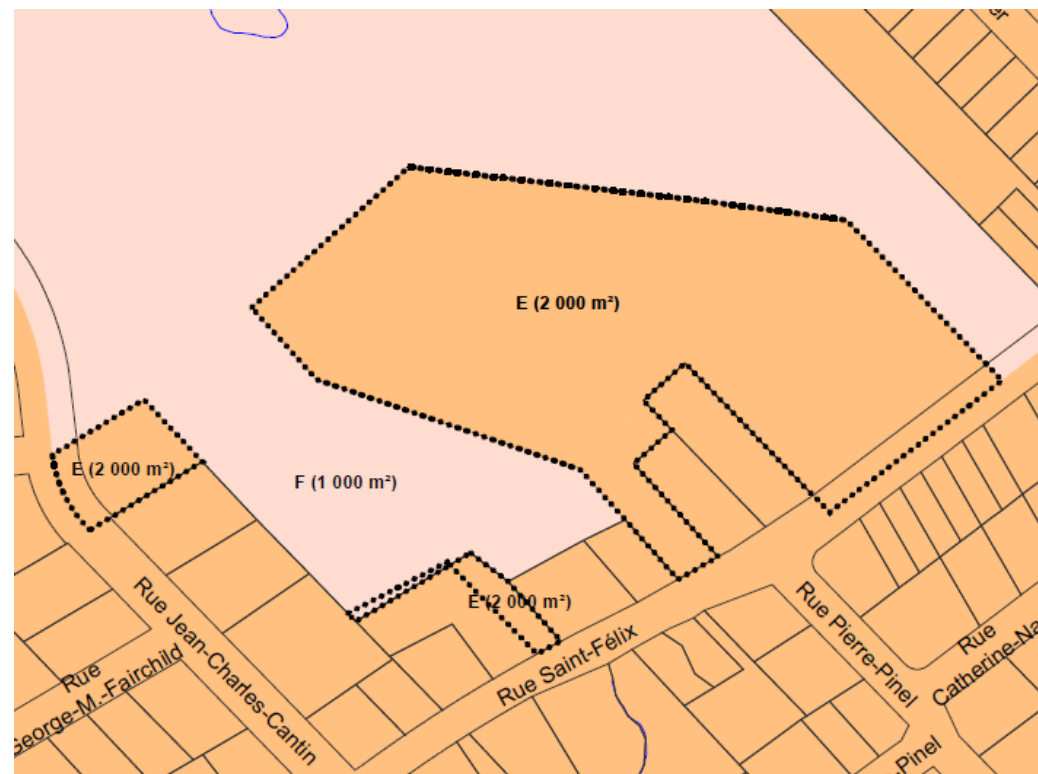
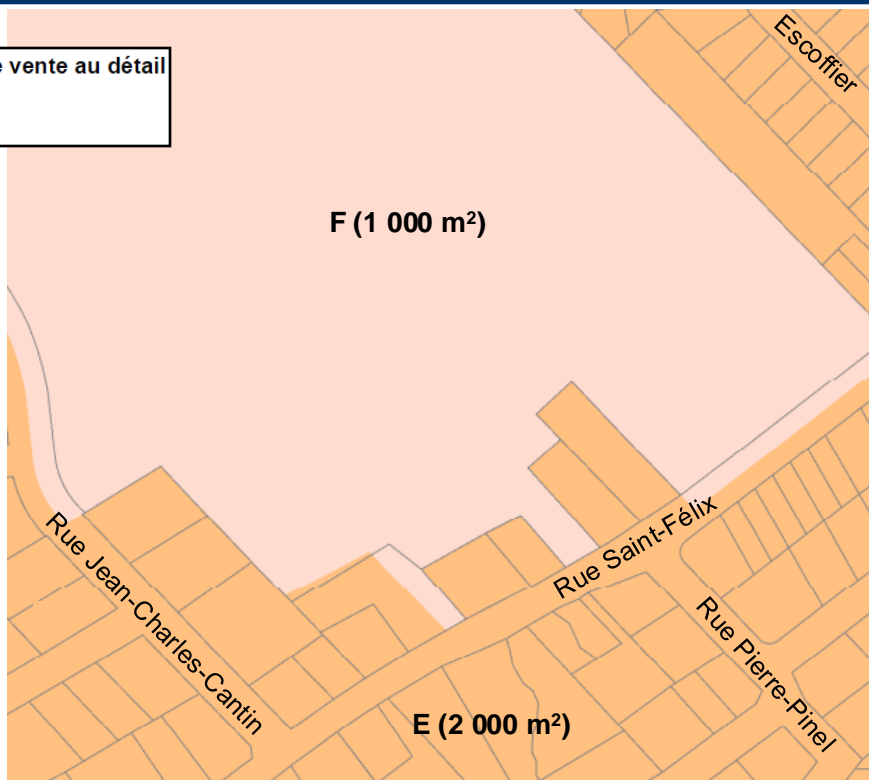
Fixer la superficie de plancher maximale par bâtiment pour le commerce de vente au détail à :

- 2 000 m<sup>2</sup> sur la partie du terrain près du chalet d'accueil et en bordure des rues Jean-Charles-Cantin et Saint-Félix

Actuellement

Avec la modification

Densité de commerce de vente au détail  
 E (2 000 m<sup>2</sup>)  
 F (1 000 m<sup>2</sup>)

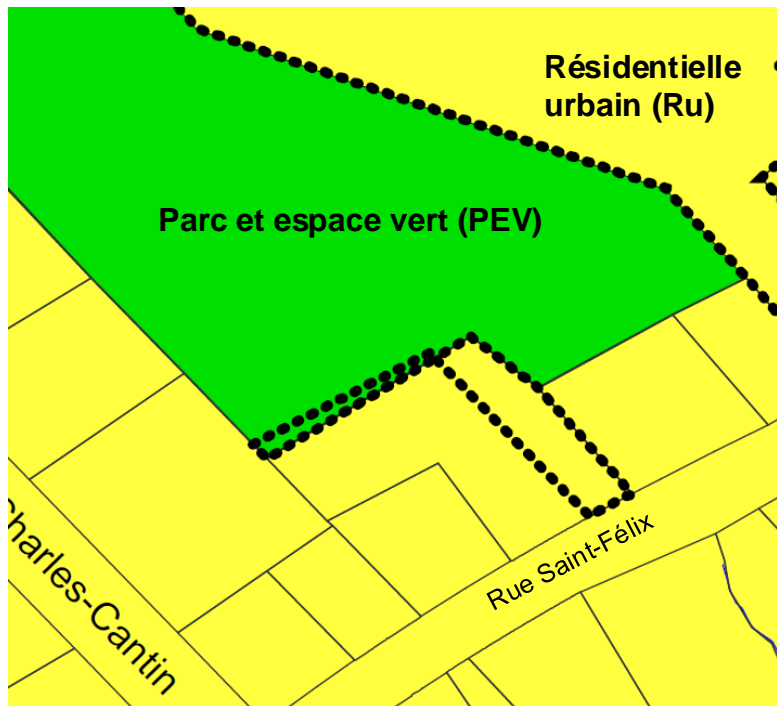


# Modifications proposées (PDAD)

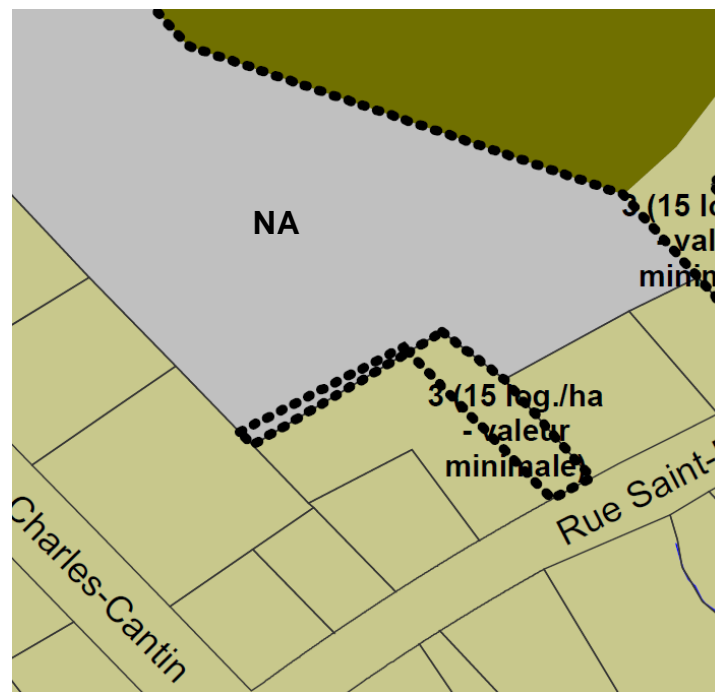
Régulariser la situation des limites mitoyennes entre le golf et le lot 1 406 669

Avec la modification

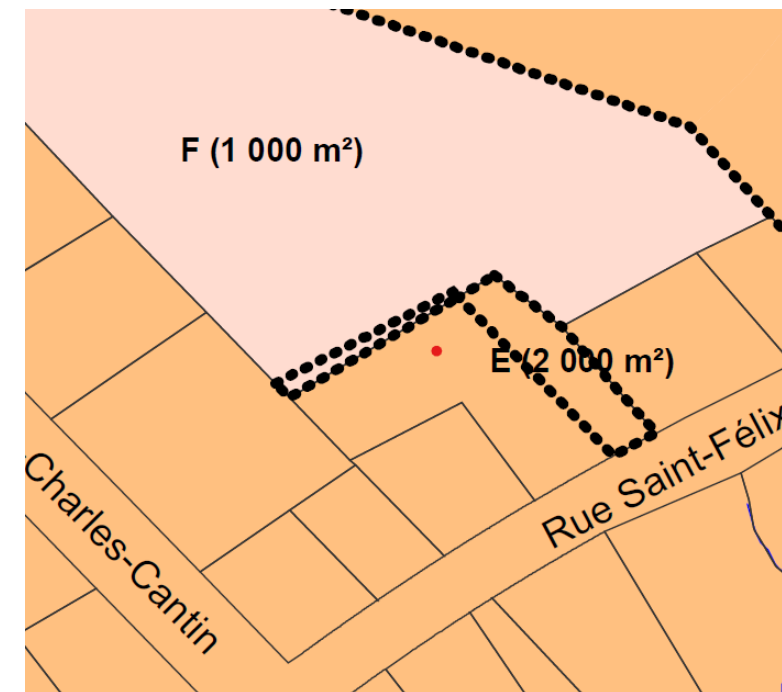
Grande affectation du sol



Densité d'occupation



Densité commerce de  
vente au détail



# Outil réglementaire

Agglomération  
de Québec

**Schéma d'aménagement  
et de développement (SAD)**

*Concordance  
régionale*

Ville de Québec

**Plan directeur d'aménagement  
et de développement (PDAD / PPU)**

**Règlement d'harmonisation  
sur l'urbanisme  
(zones à compétences Ville)**

*Concordance  
locale*

Arrondissements

**Règlements d'arrondissement  
sur l'urbanisme**

# Modifications réglementaires proposées

## Zonage

# Modifications proposées (zonage)

## Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4

### Texte réglementaire

À jour au 1<sup>er</sup> mars 2025

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE SUR L'URBANISME

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**CHAPITRE I**  
**DÉFINITIONS**

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« abattage » : une opération qui consiste à enlever 50 % ou plus de la cime ou des racines d'un arbre ou une opération qui provoque la mort d'un arbre;

« abord de forte pente » : une bande de terrain dont la profondeur correspond à :

1° la moins élevée des mesures suivantes :

a) deux fois la hauteur de la forte pente, mesurée à partir de la ligne de crête;

b) 20 mètres;

2° la moins élevée des mesures suivantes :

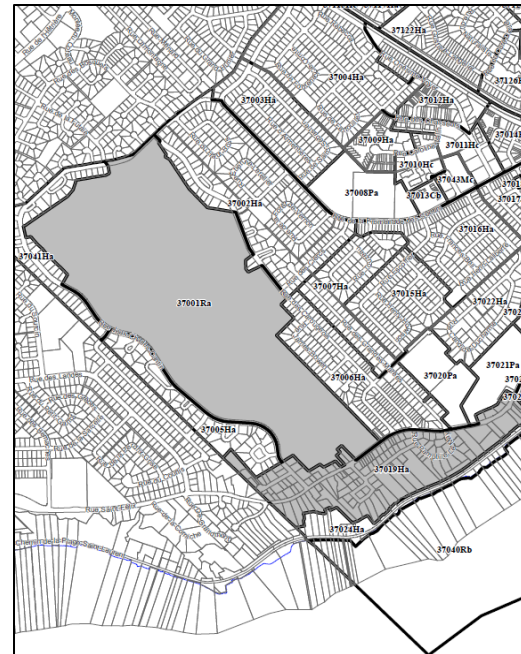
a) la moitié de la hauteur de la forte pente, mesurée à partir de la ligne de pied de talus;

b) dix mètres;

« abri » : une construction constituée de toile ou de matériau souple et destinée à abriter;

« abri de véhicule automobile » : un bâtiment attaché à un bâtiment principal ou à un garage, ouvert sur 40 % ou plus de la superficie de ses quatre côtés et destiné au remisage d'un véhicule automobile ou au stationnement de celui-ci;

### Plan de zonage



### Grilles de zonage

USAGES AUTORISÉS						
COMMERCES DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de restauration		Localisation	Projet d'ensemble	
C20	Restaurant	1000 m <sup>2</sup>	par bâtiment			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE						
R1	Parc					
R3 Équipement récréatif extérieur régional						
USAGES PARTICULIERS						
Usage associé : Un bar est associé à un restaurant - article 221						
Un 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						
DIMENSIONS GÉNÉRALES	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
	mètre	%	minimale	maximale	minimale	maximale
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POC
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m		4,5 m		9 m	13 m
NORMES DE DENSITÉ						
Pev	O		F		f	
	1100 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES						
Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547						
Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES						
TYPE						
Général						
GESTION DES DROITS ACQUIS						
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE						
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15						
ENSEIGNE						
TYPE						
Type 9 Public ou récréatif						
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES						
Protection des arbres en milieu urbain - article 702						



# Modifications proposées (zonage)

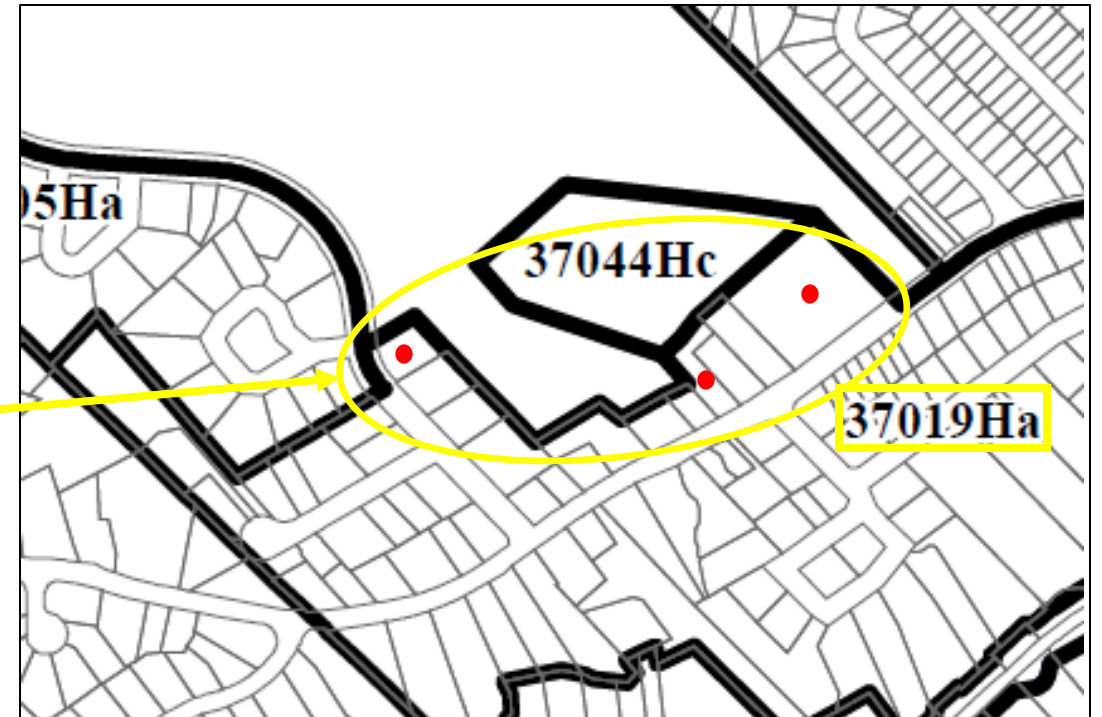
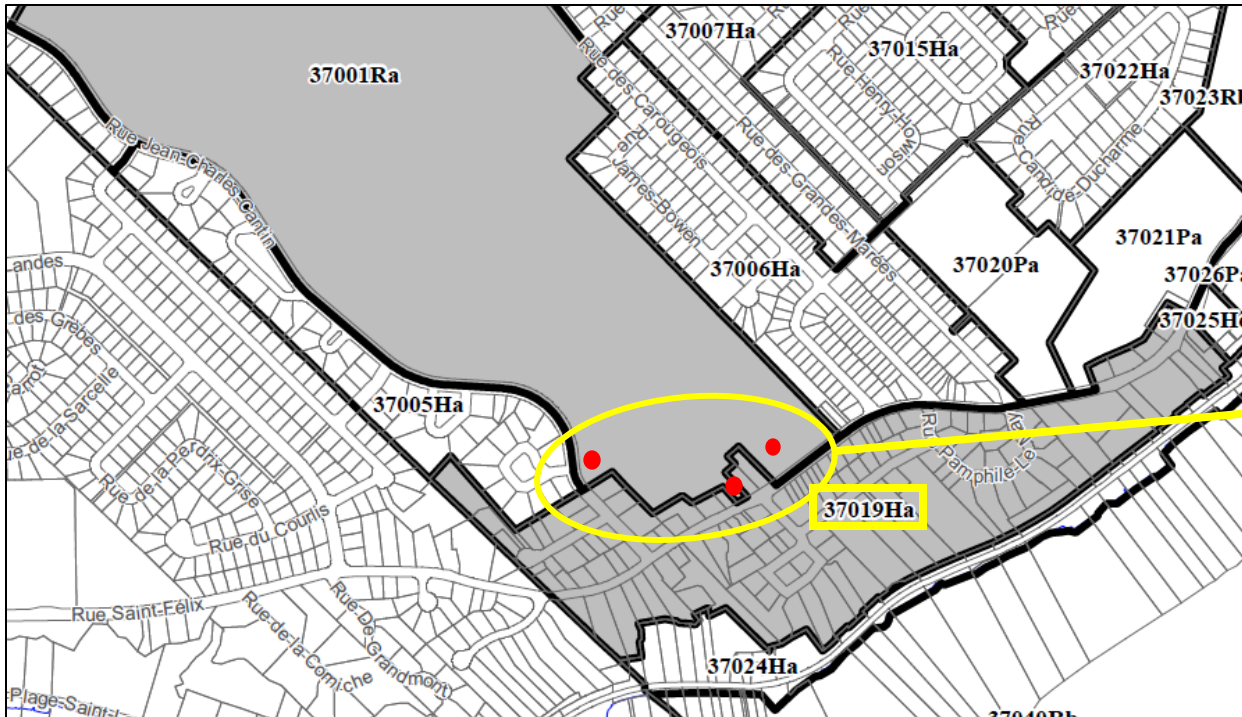
Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme (R.C.A.3V.Q. 4) relativement à la zone 37001Ra, R.C.A.3V.Q. 390

- Agrandissement de la zone 37019Ha à même trois parties de la zone 37001Ra
- Création d'une nouvelle **zone résidentielle de haute densité**, à même une partie de la zone 37001Ra

Règlement de concordance au projet de Règlement R.V.Q. 3378 modifiant le PDAD  
Ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire

# Modifications proposées (zonage)

Agrandir la zone 37019Ha à même 3 parties de la zone 37001Ra  
(en respectant les nouvelles limites de l'aire d'affectation Ru (15 log./ha) au PDAD)



# Modifications proposées (zonage)



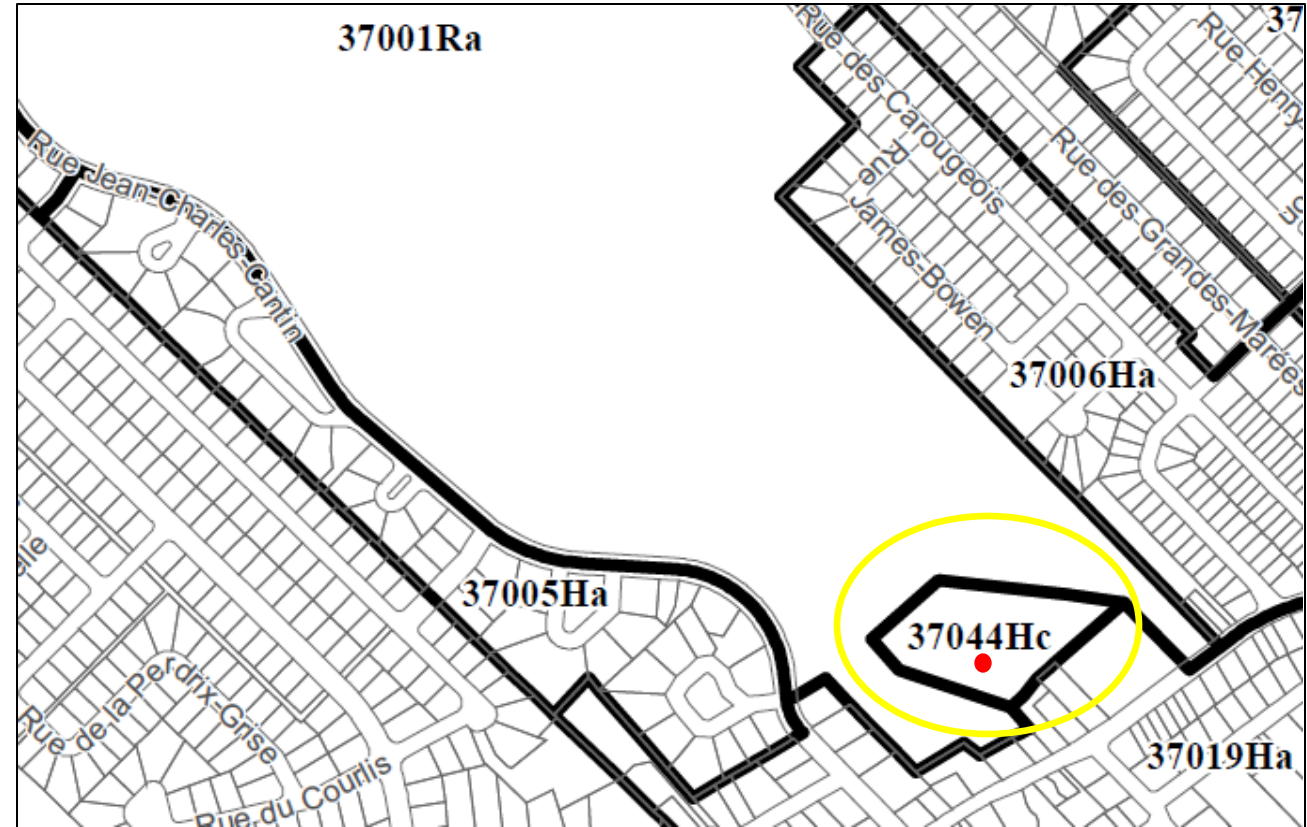
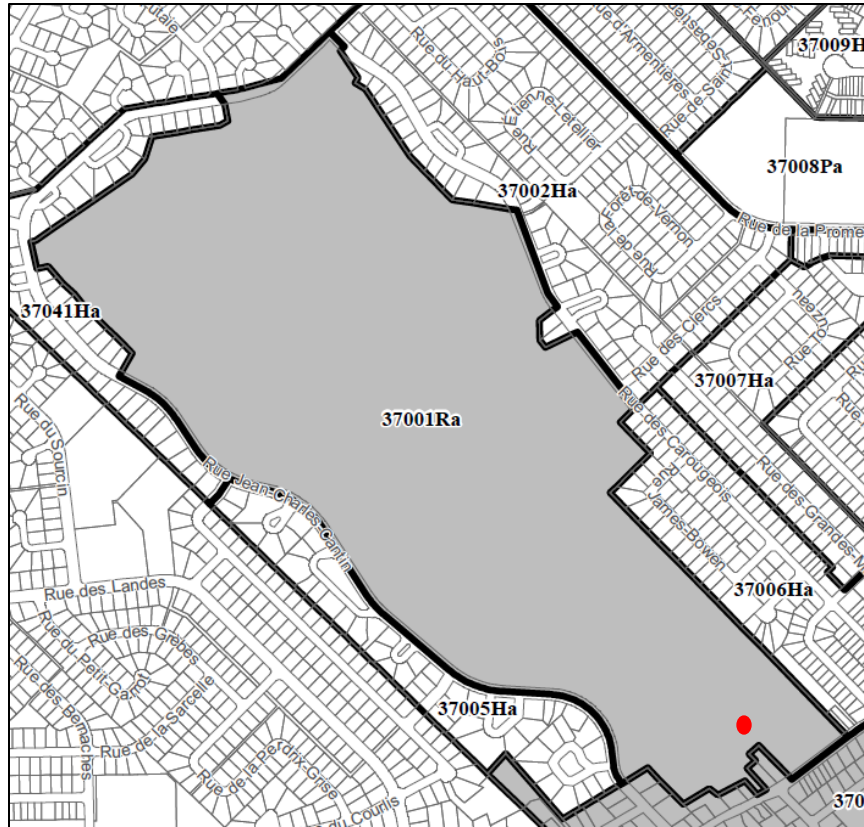
## Grille actuelle 37019Ha

Normes actuelles (règlement en vigueur)	
<u>Groupes d'usages principaux autorisés :</u> H1 Logement R1 Parc	<u>Nombre de logements :</u> 1 logement autorisé par bâtiment isolé (I) ou jumelé (J)
<u>Normes de gabarit :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Largeur minimale : 7,3 m (I) ; 6 m (J)</li><li>• Hauteur minimale : —</li><li>• Hauteur maximale : 9 m</li></ul>	<u>Normes d'implantation générales :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 6 m</li><li>• Marge latérale : 2 m (I); 4 m (J)</li><li>• Largeur combinée : 4 m (J)</li><li>• Marge arrière : 7,5 m</li></ul>
Aire verte : 30% (I) ; 15% (J)	
Stationnement : Type Général – 1,2 case par logement	
Enseigne: Type Général – superficie maximale de 0,2 m <sup>2</sup> sur un bâtiment	

# Modifications proposées (zonage)

Créer la zone 37044Hc à même une partie de la zone 37001Ra

(en respectant la création de la nouvelle aire d'affectation Ru (65 log./ha) au PDAD)



# Modifications proposées (zonage)



## Nouvelle zone 37044Hc

Normes actuelles (grille 37001Ra) (règlement en vigueur)	Normes proposées (nouvelle zone) (projet de modification)
<u>Groupes d'usages principaux autorisés</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• C20 Restaurant</li><li>• R1 Parc</li><li>• R3 Équipement récréatif extérieur régional</li></ul>	<b>Ajouter</b> <i>H1 Logement</i> <b>Retirer</b> <i>R3 Équipement récréatif extérieur régional</i>
<u>Usages associés</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bar à restaurant</li><li>• Piste de danse à restaurant ou débit d'alcool</li><li>• Spectacle-présentation visuelle à restaurant ou débit d'alcool</li></ul>	
Stationnement : Type Général – 1,2 case par logement	
Enseigne : Type Public ou récréatif	

# Modifications proposées (zonage)



## Nouvelle zone 37044Hc

Normes actuelles (grille 37001Ra) (règlement en vigueur)	Normes proposées (nouvelle zone) (projet de modification)
<p><u>Normes de gabarit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Largeur minimale : 7 m</li><li>• Hauteur minimale : 6 m</li><li>• Hauteur maximale : 15 m</li></ul>	<p><b>Retirer</b> <i>Hauteur maximale en mètres</i></p> <p><b>Indiquer</b> <i>Hauteur maximale à 7 étages</i></p> <p><b>Ajouter</b> <i>Malgré la hauteur prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 8 étages</i></p>
<p><u>Normes d'implantation générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 6 m</li><li>• Marge latérale : 4,5 m</li><li>• Largeur combinée : 9 m</li><li>• Marge arrière : 12 m</li></ul>	

# Prochaines étapes

# Prochaines étapes

Étapes	Échéance
Consultation publique	24 mars 2025
Consultation écrite	25 au 31 mars 2025, inclusivement
Adoption du règlement modifiant le PDAD au conseil de ville (avec modifications, si requis)	Printemps 2025
Entrée en vigueur du règlement modifiant le PDAD	Printemps 2025
Adoption du règlement modifiant le zonage au conseil d'arrondissement (concordance)	Printemps 2025
Entrée en vigueur du règlement modifiant le zonage	Printemps 2025