

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 1 : ALTERNATIVE

Avant d'opter pour la construction d'une tour d'habitation et son impact dans notre quartier résidentiel de faible densité, quelles ont été les autres options envisagées par le Club de golf ?

Pourquoi ne pas avoir exploré le potentiel récréatif et récréotouristique susceptible de créer une synergie favorable et rentable à la relance du CGCR ? Une analyse en ce sens ne s'impose-t-elle pas ?

QUESTION 1 : SOUS-QUESTION

Entre vos deux propositions de densification, soit une horizontale (de 450 à 475 unités d'habitations) et l'autre verticale (un immeuble de 200 unités sur 13 étages), pourquoi ne pas avoir développé une 3e alternative qui rencontrerait davantage l'acceptabilité sociale ?



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 1 :

Le CGCR a considéré au départ de demander un dézonage pour tous ses terrains excédentaires pour ensuite en disposer au plus offrant. Le démantèlement du fonds de terrain ne fut pas reçu positivement à la Ville en mai 2019. Le CGCR a alors invité une douzaine de promoteurs à faire des propositions et en a reçu six.

Parmi les propositions reçues, il y avait des propositions à faible densité, moyenne densité et une à haute densité. Il y avait aussi des propositions avec des options alliant habitation et offre récréotouristique. Toutefois, les propositions à faible et moyenne densités amenaient des solutions dérangeantes telles que des constructions de réseau routier, un plus grand nombre d'unités de logement et des dérangements reliés à des constructions sur plusieurs années (camion, bruit poussière, etc.). L'option de réaliser un projet à faible ou moyenne densité avec 150 logements n'avait pas un apport de fonds suffisant pour rencontrer les objectifs.

La proposition retenue par le CGCR a été celle du Groupe Tanguay pour les raisons suivantes :

- Le CGCR conservait l'entièreté de ses espaces verts et de son terrain (grâce au droit superficiaire);
- La solution demandait l'ajout d'un moindre nombre de logements (**150 unités**, et non 200)
- La réduction au maximum des travaux d'infrastructure autour du site;
- L'ajout de la servitude de conservation (le Groupe Tanguay était les seuls à apporter cette solution de préservation des espaces verts)

Donc oui, plusieurs alternatives ont été étudiées, six au total, et, selon nous, la proposition retenue était celle qui alliait le plus les préoccupations des citoyens limitrophes et la vision future du CGCR.

Les prochaines images démontrent des exemples de propositions à faible et moyenne densité. Il sera possible de voir que l'impact de celles-ci était plus grand puisque les constructions sont moins centralisées et plus proches des voisins limitrophes. On pourra voir aussi l'ampleur des ajouts connexes à ces bâtiments comme la création de nouvelles rues et l'ajout de circulation et d'intersections sur les rues existantes.

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

JUMELÉS +
5 ÉTAGES
= 250 LOG.

AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES



NOR



4 NOVEMBRE 2020

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

4 ÉTAGES +
5 ÉTAGES
= 250 LOG.



4 NOVEMBRE 2020

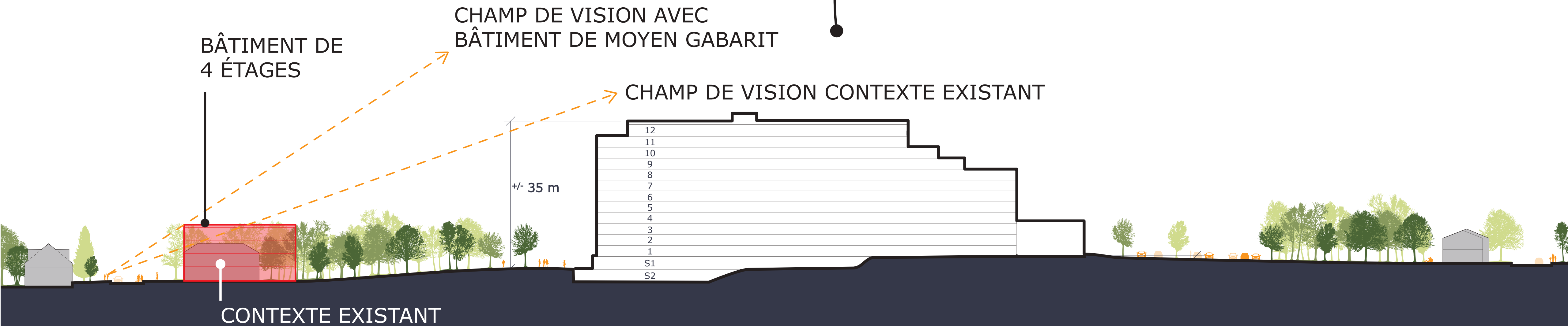
AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

MALGRÉ LA HAUTEUR DU BÂTIMENT PROPOSÉ, CELUI-CI SE VOIT CACHÉ PAR LE CONTEXTE EXISTANT AINSI QUE LE COUVERT VÉGÉTAL DENSE.

ON NE L'APERÇOIT QU'AU LOIN.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 2 : SERVITUDE DE CONSERVATION

Certains se sont dits favorables au projet du CGCR parce que celui-ci s'engage à consentir une servitude permanente de conservation qui aurait pour effet de garantir aux citoyens la pérennité des espaces verts. Plus précisément, quelle est la portée de cette servitude sur les terrains ou parties de terrains concernés ?

Qui serait bénéficiaire de cette servitude ? Comment celle-ci se concrétisera-t-elle ?

Quels sont les moyens légaux permettant de garantir la permanence d'une telle servitude ?

Quel serait l'avenir ou le potentiel de ces terrains en cas de cessation des opérations à des fins d'activités de golf ?

Quelle est la contrepartie exigée par le CGCR pour son engagement à accorder cette servitude ?



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 2 :

La présentation que vous venez de voir répond en grande partie à ces interrogations.

En résumé, une servitude, elle est une charge ou une obligation contre un immeuble en faveur de tiers propriétaire. Cette-ci sera enregistrée au bureau des droits immobiliers.

Cet outil légal est le plus puissant pour conserver les espaces verts

Les bénéficiaires de la servitude sont :

- La Copropriété des unités d'habitation
- La Ville de Québec
- Les Citoyens limitrophes intéressés

Donc, oui, les propriétaires des résidences à proximité pourront être inclus, à leur demande, dans la servitude de conservation.

En cas de cessation des opérations du CGCR, la servitude permettra, entre autres, des parcs naturels, l'aménagement de sentiers pédestres, des activités sportives extérieures non motorisées ou autres (selon des consultations citoyennes).

Pour ce qui est de la contrepartie exigée par le CGCR, la réponse à cette question est que la servitude est une exigence de Groupe Tanguay et que la contrepartie est déjà incluse dans l'entente entre le Groupe Tanguay et le CGCR.

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 3 : PROJET DE DÉVELOPPEMENT - CAROUGEAIS

La demande de changement de zonage sera-t-elle la seule et unique qui sera soumise à la Ville pour l'ensemble de la propriété du CGCR actuelle ?

Qu'en est-il des terrains actuellement utilisés par les garages et le champ d'exercice, terrains dans l'axe de la rue des Clercs, le long de la rue des Carougeais ? Seront-ils aussi, l'objet de développement dans le futur ?



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 3 :

Cette interrogation a deux temps. La demande de changement de zonage est la **SEULE** qui sera demandée par le CGCR.

Concernant les espaces des garages, entrepôts et champ d'exercices :

Il y a lieu ici de bien comprendre que nous avons inclus dans la servitude de conservation une servitude de non-construction.

Donc, le CGCR vient de s'engager à ne construire aucun bâtiment dans la zone verte de servitude.

Pour ce qui est du secteur inclus dans le parcours du golf, mais exclu de la servitude, il devait être conservé ainsi pour les besoins futurs du golf, notamment dans sa vision future et son virage famille.

Ce terrain est préservé pour de futurs besoins tels que :

- Une académie de golf;
- Un nouveau garage;
- Des infrastructures pour, par exemple, un camp de vacances golf pour les jeunes,
- Etc.

Il est important de comprendre que cet espace **demeurera** zoner *R1 et R3 parc et équipements de récréation extérieure*. Aucune demande de changement de zonage n'est faite pour ce secteur.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 4 : MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Quelle est la nature exacte des changements réglementaires demandés tant au niveau des usages que des normes du ou des bâtiments souhaités ?

RÉPONSE 4 :

La nature des modifications réglementaires demandées a été expliquée par la ville dans sa présentation.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les projets d'envergure et significatifs font une place importante aux préoccupations environnementales, à cet égard en quoi le projet du CGCR se démarque-t-il?

RÉPONSE 5 :

Le projet se préoccupe de son environnement en tenant compte des impacts visuels sur les voisins limitrophes (la présentation montre que les impacts visuels sont réduits entre les deux moutures) et des impacts d'ombre (la présentation montre que le bâtiment actuel n'a plus d'affectation d'ombre sur son environnement).

Les autres considérations environnementales prises en compte sont :

- la densification verticale ne contribue pas à l'étalement urbain puisque le projet s'implante sur un terrain déjà occupé, et ce, en limitant la perte du couvert végétal
- la conservation des espaces verts, la limitation des stationnements de surface et le choix de faire des stationnements majoritairement souterrains contribue à réduire les îlots de chaleur urbains
- les toitures sont prévues avec des membranes de couleur pâle (et non une membrane bitumineuse noire) ce qui contribue aussi à réduire les îlots de chaleur urbains
- la qualité construction et les matériaux choisis répondront aux objectifs et s'engagent à réduire les impacts environnementaux

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 6 : INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Le projet s'agence-t-il avec le style du quartier et des bâtiments voisins ?

Comment la hauteur, le gabarit et l'implantation de ce projet pourront-ils s'intégrer harmonieusement aux bâtiments du secteur ?

Le projet tient-il compte de l'apparence et des styles architecturaux environnants ?



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 6 :

Le projet, étant distinct des bâtiments avoisinants par le gabarit et l'année de construction, ne prend pas le parti architectural de s'agencer avec les styles du quartier.

Le parti architectural propose un bâtiment largement vitré qui reflètera dans son parement son environnement immédiat, soit le couvert végétal et le ciel.

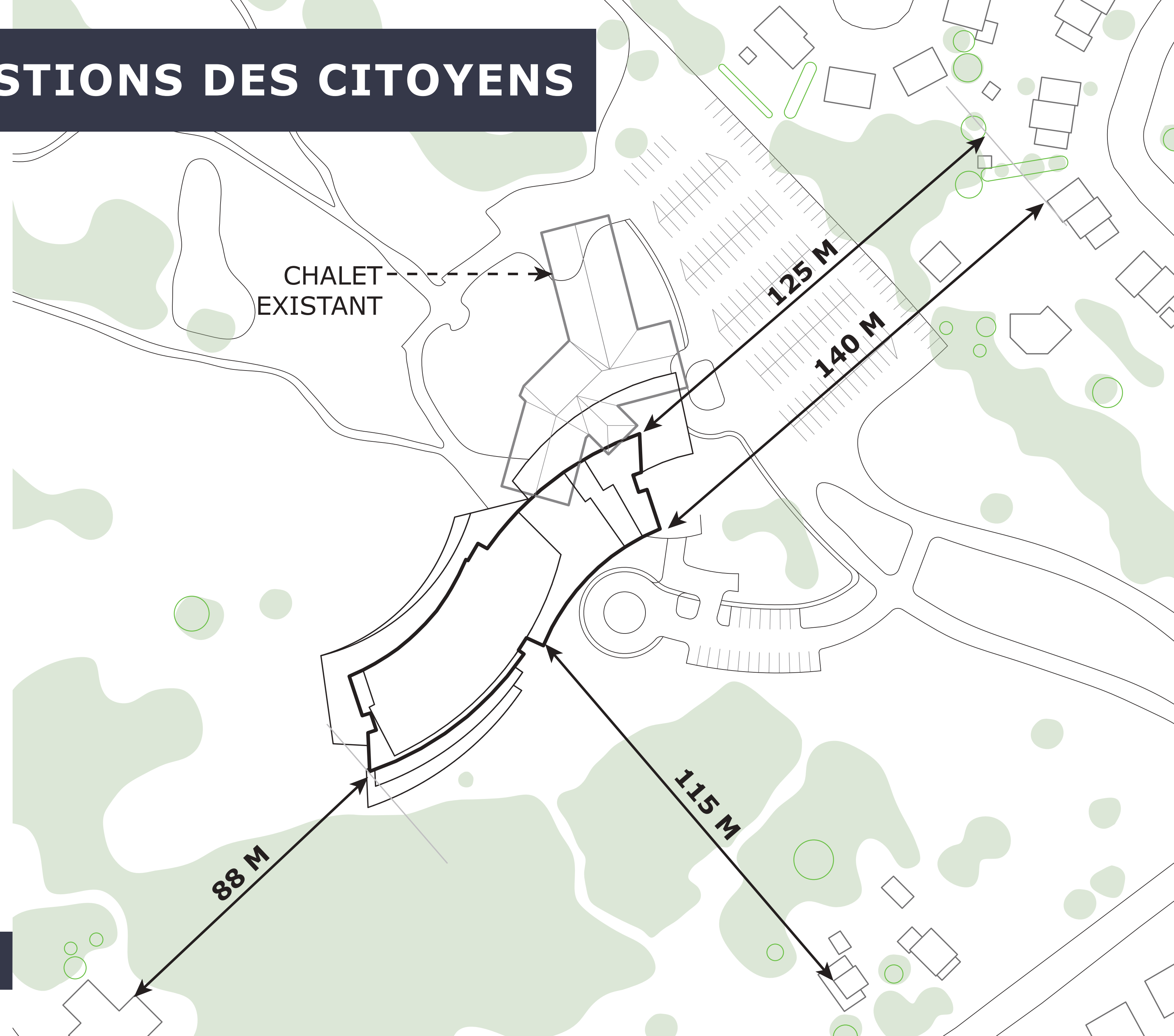
Toutefois, un rappel du contexte bâti du quartier avoisinant, et des matériaux naturels retrouvés sur le site, sera fait sur le basilaire du projet par l'utilisation de maçonnerie.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 6 :

Concernant l'intégration architecturale, le bâtiment s'intègre par les distances entre ce dernier et les autres bâtiments aux alentours. Étant le seul bâtiment sur un vaste site, la position choisie est primordiale. En effet, les distances sont assez notables pour que le bâtiment ne fasse pas d'ombre sur les voisins autour, comme démontré dans les simulations de la présentation d'architecture.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 6 :

Le bâtiment proposé, dans sa deuxième mouture, s'intègre mieux au milieu dans lequel il s'implante avec les nouvelles formes courbes et organiques qui s'inspirent des lignes topographiques.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 7 : INTIMITÉ ET ENSOLEILLEMENT

En toutes saisons, quels seraient les impacts du projet sur la durée et la perte d'ensoleillement des bâtiments, des cours arrière et des espaces publics à proximité de l'édifice projeté ?

Comment un tel projet respecterait-il l'intimité des résidents actuels à proximité (vue directe ou en surplomb – balcon et fenestration) ?
En toutes saisons, quels seraient les impacts du projet sur la durée et la perte d'ensoleillement des bâtiments, des cours arrière et des espaces publics à proximité de l'édifice projeté ?

RÉPONSE 7 :

Les impacts d'ensoleillement et d'ombre portée des quatre saisons ont été démontrés dans les simulations de la présentation architecturale du projet.

Pour l'intimité visuelle des résidents à proximité, celle-ci est préservée de deux manières :

- le bâtiment proposé se positionne à de grandes distances des maisons limitrophes. En effet, +/- 88 mètres avec les bâtiments à l'ouest et plus de 125 mètres avec les bâtiments à l'est
- la deuxième manière est que l'intimité est conservée par la forte présence du couvert végétal sur le site. Les unités en hauteur auront la vue sur une canopée feuillue plutôt que sur les bâtiments limitrophes.

*L'image prise à vol de drone de la page suivante montre bien le fort couvert végétal aux abords des résidences sur les rues Escoffier et Pierre-Dugal.

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS



4 NOVEMBRE 2020

5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 8 : ACCESSIBILITÉ

Y a -t-il une clientèle spécifique visée pour les unités de condo ?

Comment le projet de développement immobilier vertical, de forte densité, peut-il répondre à l'objectif de bonifier l'offre de services de façon à ce qu'elle soit plus séduisante pour les familles et la communauté des environs ?

RÉPONSE 8 :

Nous croyons qu'une grande partie de la clientèle sera formée de couples d'âge mûr soit à la retraite ou en voie de l'être au cours de 10 prochaines années et qui sera actif et en bonne santé.

Les prévisions pour la clientèle résidentielle sont :

- environ 50 unités seraient occupées par des membres actuels du CGCR
- environ 50 unités seraient occupées par de nouveaux membres
- environ 50 unités seraient occupées par d'autres

Pour ce qui est de la bonification de l'offre communautaire, le CGCR demeure très ouvert aux suggestions et aux discussions avec les citoyens et la communauté. Ce point sera abordé plus amplement à la question 9.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 9 : BÉNÉFICE POUR LA COLLECTIVITÉ

Le projet préserve-t-il les services publics actuellement accessibles par entente avec la Ville de Québec, soit le réseau des pistes de ski de fond, la raquette et la glissade ?

Les activités actuelles (ski de fond – raquette – glissade) seront-elles conciliables avec la privatisation des lieux associée à la présence et à la localisation des +/- 150 unités de logements envisagés ?

De nouveaux espaces publics ou le développement de nouveaux services accessibles à tous en toutes saisons seraient-ils possibles ?



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

RÉPONSE 9 :

Premièrement, il y a lieu de préciser que le CGCR reste le seul propriétaire du terrain du parcours du golf et que les 150 unités d'habitation n'ont pas de voix dans les opérations du CGCR et sur la propriété.

Présentement, il y a une entente entre la Ville de Québec et le CGCR pour l'utilisation du terrain de golf pour le ski de fond en hiver. Le CGCR s'engage, tant que la Ville le voudra, à mettre son terrain disponible à l'usage du ski de fond, même chose pour la raquette.

Pour ce qui est de la glissade, il n'y a pas d'entente officielle à ce sujet.

Il s'agit plutôt d'une initiative des jeunes familles d'utiliser ces dénivellations pour ce loisir, initiative qui a été tolérée par le CGCR. Tant que le CGCR est opérationnel, et que l'activité de glisse ne nuit pas aux opérations du club de golf, cette activité sera tolérée.

Le club pourrait examiner, si le projet est accepté, la possibilité d'offrir des services additionnels; s'il en a les moyens et s'il obtient une collaboration de la Ville.

Par exemple :

- installation d'une patinoire sur le stationnement pendant la semaine de relâche, ce qui offrirait une activité familiale
- ski de fond familial
- compétitions amicales pour les enfants
- tennis
- autres jeux tels le *pickleball*.

Le CGCR ne fait pas de promesses, mais se dit très ouvert au dialogue. Dans tous les cas, si le CGCR cesse ces opérations, ce dialogue ne serait plus possible.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 10 : ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Quels critères ont été retenus par le promoteur et le CGCR pour juger de l'acceptabilité sociale du projet soumis ?

RÉPONSE 10 :

L'acceptabilité sociale doit être ici cadrée et définie dans un contexte de dialogue constructif, de solution durable à un problème central vécu par le Club de golf et d'un projet qui propose une saine cohabitation avec le voisinage. Sur tous ces points, nous faisons preuve d'ouverture et de bonne foi à l'égard des citoyennes et citoyens concernés. Notre proposition, nous la voulons à plus faible empreinte et à plus faible nuisance. Tout ce qui la bonifiera sera pris en considération. Nous devons néanmoins toujours garder en vue que nous devons assurer la pérennité du Club de golf et assurer ainsi, au bénéfice d'un plus grand ensemble, la pérennité d'un superbe espace vert au cœur de Cap-Rouge.

De plus, avant de choisir le projet que nous vous présentons ce soir, plusieurs éléments ont été pris en compte par l'équipe de partenaires afin de réduire au maximum l'impact sur le bon voisinage. En effet et comme montré au point 1, les différents autres projets étudiés présentaient des impacts importants sur le caractère du secteur. Pour ne prendre qu'un exemple, en construisant une multitude de bâtiments de petit gabarit tout au long du terrain de Golf nous venions couper le lien direct et d'ordre public entre les citoyens et l'espace vert. Le contact de l'espace vert agréable venait donc disparaître par la privatisation de la périphérie. Il était pour nous inconcevable et totalement non acceptable socialement que de venir couper ce lien important. L'analogie peut même aller plus loin. Une fois la périphérie construite, si le Club de golf venait à cesser ses activités, l'espace vert résiduel perdrait toute sa valeur de parc public comme son accès serait d'autant plus restreint. Également, il serait très dommage de perdre tout cet espace vert de qualité par le développement de tout le secteur sud du CGCR. Le développement sur plusieurs années occasionnerait beaucoup de dérangement aux citoyens limitrophes.



5.1 RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CITOYENS

QUESTION 11 : VALEURS DES PROPRIÉTÉS

Quels sont les impacts sur la valeur des propriétés avoisinantes ?

RÉPONSE 11 :

Nous avons mandaté un évaluateur agréé qui nous a remis un rapport sur les valeurs des propriétés qui conclut :

1. Aucun effet (ni négatif ni positif) sur la valeur de propriétés avoisinantes par l'arrivée d'un édifice de 150 unités d'habitation;
2. En cas de fermeture du Club, il y aurait une baisse potentielle des valeurs des maisons de l'ordre de 5 %.

Les rapports d'experts sont disponibles sur le site du Club de golf de Cap-Rouge.

