

Modifications réglementaires concernant le site du 1221, rue Charles-Albanel

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37103Cb, R.V.Q. 3231 (1221, rue Charles-Albanel, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du au 27 février au 4 mars 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Projet

Secteur concerné

Description du projet et principales modifications

Un centre commercial de quartier est situé dans la rue Charles-Albanel, dans le quartier du Cap-Rouge. Le bâtiment n'est plus au goût du jour (profondeur trop grande) et la demande pour les établissements commerciaux est moins importante depuis quelques années.

Un projet de redéveloppement en quatre phases a été présenté aux autorités municipales. Un atelier participatif a aussi été fait avec la population du secteur. Les phases 1 et 2, situées en front de la rue Charles-Albanel, sont à vocation mixte, soit une composante commerciale et de l'habitation. Les deux autres phases, situées en arrière-lot, sont exclusivement résidentielles. Le bâtiment existant présentement sur le site sera progressivement démoli.

Le zonage actuel prévoit uniquement des usages commerciaux et un usage public. La fonction résidentielle n'est pas autorisée.

La réalisation du projet nécessite l'ajout de l'usage résidentiel. Dans le cas de la phase 1, environ 25 logements sont prévus. Un maximum de 30 logements serait autorisé, de façon à garder une certaine flexibilité en cas de subdivision de logements. La phase 2 prévoit environ 90 logements. Un maximum de 100 logements serait autorisé, de façon à garder une certaine flexibilité en cas de subdivision de logements. La phase 3 comprend environ 50 logements. Un

maximum de 60 logements serait autorisé, de façon à garder une certaine flexibilité en cas de subdivision de logements. La phase 4 prévoit environ 70 logements. Un maximum de 80 logements serait autorisé, de façon à garder une certaine flexibilité en cas de subdivision de logements.

Pour les phases 1 et 2, les commerces de vente au détail et services, les restaurants, les bureaux de professionnels de la santé et les bureaux administratifs seront autorisés. Dans ce dernier cas, une limite de 2 500 mètres carrés par bâtiment est prévue, le tout conformément au règlement de contrôle intérimaire régissant les superficies de bureaux à l'échelle de la Ville.

Lors de l'atelier d'échanges, les citoyens du secteur ont manifesté des préoccupations relativement à la hauteur des futurs bâtiments et l'importance d'une transition harmonieuse entre les lots résidentiels de la rue Germaine-Lecours et le site du projet.

En conséquence, il est proposé de réduire la hauteur maximale autorisée de 15 mètres à 13 mètres pour les deux bâtiments adjacents au secteur résidentiel à l'est. De plus, la rangée d'arbres à l'est du site sera protégée et même bonifiée, via l'ajout d'un écran visuel, d'une profondeur de 6 mètres au plan de zonage. Un arbre mort devra être remplacé par un nouveau. Pour les bâtiments situés à l'ouest du site, une hauteur maximale de 23 mètres est prévue.

Concrètement, quatre nouvelles zones seront créées, soit une par phase. Outre la hauteur et la composante commerciale, la principale distinction entre les zones sera le pourcentage d'aire verte exigé. Celui-ci varie de 15 % à 50 % selon les zones. Les caractéristiques du site expliquent cette variation du pourcentage d'aire verte entre les phases. La présence d'arbres à l'est du site fait augmenter le pourcentage pour les deux lots situés à l'est. De même, de la plantation d'arbres est prévue entre l'autoroute au nord du site et les bâtiments à proximité.

Globalement, le projet permet de remplacer un site presque entièrement couvert d'asphalte par une surface végétalisée et arbustive largement bonifiée. Le site comprend présentement 12 % d'aire verte. Après réalisation des quatre phases, un pourcentage de 37 % sera atteint. Le projet soutient d'ailleurs l'objectif suivant du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec (PDAD) : Augmenter le couvert végétal dans la ville, en multipliant les arbres, notamment en bordure des voies de circulation.

Une partie des cases de stationnement devra être souterraine. Des jardins communautaires à l'usage des futurs résidents sont également prévus. Cet élément contribue à l'atteinte de l'objectif de la Vision de l'habitation d'aménager des lieux de rencontre animés*. De plus, la présence de commerces dans les deux bâtiments ayant front dans la rue Charles-Albanel permet de consolider les commerces de proximité du secteur.

Compte tenu de ce qui précède, il est dans l'intérêt public de créer quatre nouvelles zones sur le site du projet. Le tout permet d'assurer une gradation des hauteurs entre l'est et l'ouest du site, tout en modulant le pourcentage d'aire verte en fonction des différentes phases du projet.

*Ville de Québec, Vision de l'habitation, p.12.

Création des nouvelles zones **37132Mc**, **37133Mc**, **37134Hc** et **37135Hc**, à même une partie de la zone 37103Cb :

Nouvelle zone 37132Mc (phase 1), prévoir les spécifications suivantes :

- Ajouter – Usage *H1 Logement isolé* – 10 log. min. 30 max.

- Ajouter – Usage *C1 Services administratifs* – superficie maximale de plancher de 2 500 mètres carrés par bâtiment.
- Ajouter – Usage *C2 Vente au détail et services*.
- Ajouter – Usage *C20 Restaurant*.
- Ajouter – Usage *P5 Établissement de santé sans hébergement*.
- Ajouter – Usage *R1 Parc*.

Bâtiment principal

- Ajouter – Hauteur maximale 13 mètres.
- Ajouter – Marge avant 6 mètres.
- Ajouter – Marge latérale 5 mètres.
- Ajouter – Marge arrière 3 mètres.
- Ajouter – Pourcentage d'aire verte 30 %.
- Ajouter – Aire d'agrément 5 mètres carrés par logement.
- Ajouter – Normes de densité – CD/Su 2 B c – sup. max. de plancher vente au détail 4 400 mètres carrés par établissement et 13 200 mètres carrés par bâtiment. 5 500 mètres carrés d'administration par bâtiment.

Stationnement

- Ajouter – Type général.
- Ajouter – « Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 35 % - article 586 ».

Enseigne

- Ajouter – Type 4 mixte.

Renseignements complémentaires

- Ajouter – Zonage à compétence Ville.

Dans la nouvelle zone 37133Mc (phase 2), prévoir les spécifications suivantes :

- Ajouter – Usage *H1 Logement isolé* – 10 log. Min. 100 max.
- Ajouter – Usage *C1 Services administratifs* – superficie maximale de plancher de 2 500 mètres carrés par bâtiment.
- Ajouter – Usages *C2 Vente au détail et services*.
- Ajouter – Usage *C20 Restaurant*.
- Ajouter – Usage *P5 Établissement de santé sans hébergement*.
- Ajouter – Usage *R1 Parc*.

Bâtiment principal

- Ajouter – Hauteur maximale 23 mètres.
- Ajouter – Marge avant 6 mètres.

- Ajouter – Marge latérale 3 mètres.
- Ajouter – Marge arrière 3 mètres.
- Ajouter – Pourcentage d'aire verte 15 %.
- Ajouter – Aire d'agrément 5 mètres carrés par logement.
- Ajouter – Normes de densité – CD/Su 2 B c – sup. max. de plancher vente au détail 4 400 mètres carrés par établissement et 13 200 mètres carrés par bâtiment. 5 500 mètres carrés d'administration par bâtiment.
- Ajouter – Disposition particulière – un retrait d'une profondeur de 3 mètres doit être appliqué au dernier étage d'un bâtiment principal, à partir d'une façade donnant dans la rue Charles-Albanel - article 692.

Stationnement

- Ajouter – Type général.
- Ajouter – « Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 35 % - article 586 ».

Enseigne

- Ajouter – Type 4 mixte.

Renseignements complémentaires

- Ajouter – Zonage à compétence Ville.

Dans la nouvelle zone 37134Hc (phase 3), prévoir les spécifications suivantes :

- Ajouter – Usage *H1 Logement isolé* – 10 log. Min. 60 max.
- Ajouter – Usage *R1 Parc*.

Bâtiment principal

- Ajouter – Hauteur maximale 13 mètres.
- Ajouter – Marge avant 6 mètres.
- Ajouter – Marge latérale 3 mètres.
- Ajouter – Marge arrière 9 mètres.
- Ajouter – Pourcentage d'aire verte 50 %.
- Ajouter – Aire d'agrément 5 mètres carrés par logement.
- Ajouter – Normes de densité – CD/Su 2 B c – sup. max. de plancher vente au détail 4 400 mètres carrés par établissement et 13 200 mètres carrés par bâtiment. 5 500 mètres carrés d'administration par bâtiment.
- Ajouter – Disposition particulière – « Limite intérieure de bruit aux abords d'une autoroute - article 734 ».
- Ajouter – Disposition particulière – « Un jardin communautaire doit être prévu - article 404 ».

Stationnement

- Ajouter – Type général.
- Ajouter – « Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50 % - article 586 ».

Enseigne

- Ajouter – Type 4 mixte.

Renseignements complémentaires

- Ajouter – Zonage à compétence Ville.

Dans la nouvelle zone 37135Hc (phase 4), prévoir les spécifications suivantes :

- Ajouter – Usage *H1 Logement isolé* – 10 log. Min. 80 max.
- Ajouter – Usage *R1 Parc*.

Bâtiment principal

- Ajouter – Hauteur maximale 23 mètres.
- Ajouter – Marge avant 6 mètres.
- Ajouter – Marge latérale 9 mètres.
- Ajouter – Marge arrière 9 mètres.
- Ajouter – Pourcentage d'aire verte 35 %.
- Ajouter – Aire d'agrément 5 mètres carrés par logement.
- Ajouter – Normes de densité – CD/Su 2 B c – sup. max. de plancher vente au détail 4 400 mètres carrés par établissement et 13 200 mètres carrés par bâtiment. 5 500 mètres carrés d'administration par bâtiment.
- Ajouter – Disposition particulière – « Limite intérieure de bruit aux abords d'une autoroute - article 734 ».
- Ajouter – Disposition particulière – « Un jardin communautaire doit être prévu - article 404 ».

Stationnement

- Ajouter – Type général.
- Ajouter – « Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50 % - article 586 ».

Enseigne

- Ajouter – Type 4 mixte.

Renseignements complémentaires

- Ajouter – Zonage à compétence Ville.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel avec volet commercial au 1221, rue Charles-Albanel \(quebec.qc.ca\)](http://participation.citoyenne-quebec.qc.ca)

Participation

Conseiller municipal :

M. Louis Martin, conseiller du district électoral Cap-Rouge-Laurentien

Personne-ressource :

M Marc Des Rivières, directeur du service du Transport et de la mobilité intelligente

M Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations avec les citoyens et des communications

Participation sur la page web du projet

- 635 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
- 40 visiteurs ont consulté la documentation disponible et aucun citoyen a apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires des participants

Commentaires écrits reçus des citoyens :

1. À titre de résidente du quartier à proximité du projet dans le secteur envisagé, je veux m'opposer formellement à la demande de modification de zonage. Le quartier avoisinant ne compte aucun bloc de logements. Nous avons établi notre domicile en raison de cet environnement. Cela dénaturera le quartier et augmentera de façon significative le trafic et aura impacts sur notre qualité de vie. Les arguments présentés ne sont pas pertinents pour cet emplacement (crise logement). Tous les

résidents qui ont pris parole en 2022 et hier s'y opposent. Je demande à la ville de ne pas approuver ce projet. Autrement, je compte me prévaloir de mes droits pour m'y opposer via la tenue d'un registre et référendum.

2. Sans être contre le projet de densification, l'aspect de l'impact sur la circulation, sécurité et entretien intensif du coin de rue devront impérativement être pris en compte. Le délai d'attente entre 35 et 55 secondes est grossièrement généralisé. La réalité est que l'intersection Jean-Gauvin/Charles Albel est déjà à capacité maximale. Il n'est pas rare d'attendre 2 à 3 cycles de lumières afin de se rendre de l'autre côté et ce projet risque d'avoir un impact direct sur ce temps d'attente déjà long (il est plutôt de 2 à 4 minutes, pour l'avoir déjà mesuré). La route actuelle est déjà lourdement endommagée. Que d'ajouter quelques 200 logements sur cette intersection ne fera qu'accélérer le processus de détérioration et devra donc être refait plus fréquemment.
3. Concernant le projet sur Charles-Albel, je trouve que l'autorisation dans les dernières années de plusieurs projets de condos à Cap-Rouge manque de respect pour la vie de quartier et dévisage le cachet de cette banlieue. De plus, les infrastructures routières, l'aqueduc et les égouts ne sont pas faites pour accueillir autant de gens. On perd nos commerces de proximité. Je ne suis pas contre la densification, mais la Ville devrait davantage densifier au centre et moins dans les périphéries comme Cap-Rouge. Ce sera l'enfer le trafic sur Jean-Gauvin (ce l'est déjà) si on ajoute ces centaines de citoyens. Et non ils ne prendront pas le transport en commun, malgré toute la bonne volonté du monde
4. Très beau projet. Cette portion du secteur commercial en arrache un peu. De plus il y a aussi un manque flagrant d'unités de logements dans ce secteur du quartier. Présentement, un couple de retraités autonomes qui désirent vendre leur maison, n'ont pas trop d'offre du genre dans le coin. Bon succès!
5. Très content qu'il y ait enfin un projet d'envergure impliquant du résidentiel sur ce terrain servant en grande partie de stationnement!
6. Considérant qu'il y a pénurie d'atelier d'artistes sur le territoire de la ville de Québec, il serait intéressant de réserver une superficie des locaux commerciaux pour en faire des ateliers d'artiste. Ceux-ci pourraient être des lieux de rencontres intéressants pour les résidents.

7. Nous sommes de nouveaux Cap-Rougiens, ayant déménagé dans le secteur il y a quelques mois, et sommes parents de deux enfants en bas âge. Nous n'avons présentement réussi à obtenir de places en garderie dans le secteur et devons faire une heure de route le matin et le soir pour se rendre dans deux garderies distinctes pour nos enfants. Nous devons également sortir du quartier pour profiter des installations de piscine intérieure. Pour un quartier qui se veut familial, il serait fort pertinent de s'assurer de l'intégration de tels services publics absents afin que nous sentions, en tant que résidents, un intérêt à préserver les valeurs familiales et le bien-être d'un quartier. J'appuis également les commentaires quant aux craintes de trafic automobile supplémentaire, lequel est déjà fort impressionnant.
8. Je suis simplement totalement en faveur de cette modification au bénéfice du Projet résidentiel avec volet commercial au 1221, rue Charles-Albanel
9. J'appuie le projet projet, ce pendant 1. La ville doit assurer que l'immeuble ne soit pas comme le projet immostar sur la Chaudière, les portes sont trop étroites empêchant luminosité et probablement peux coûteux 2. Installé suffisamment de trottoirs pour les piétons 3. L'ajout d'un parc pour les citoyens à proximité 4, l'immeuble doit respecter les environnements champêtres.
10. Faire diminuer le nombre de logements et pour que l'intersection Jean-Gauvin soit plus sécuritaire et fluide. 270 logements, avec 2 voitures par logement, c'est trop. Cela va mettre une pression énorme sur l'école, le parc et le trafic dans le quartier Les Sources. Les estimations (probablement à la baisse), sont d'une augmentation de 100 voitures pour l'heure de pointe qui tournera vers le quartier Les Sources. C'est énorme et c'est non ! Déjà que la sortie Jean-Gauvin est bloquée sur l'heure de pointe.
11. Merci de me tenir informé de l'évolution de la démarche.
12. D'accord avec le projet
13. Ce projet fera en sorte d'augmenter la circulation sur Charles-Albanel et sur Robert-L-Séguin. Alors que la Ville vient à peine de terminer les aménagements autour de l'école Les Sources. Ce projet diminuera la sécurité pour les enfants qui fréquentent l'école. Avec le nombre élevé de logements proposés en plus des commerces, il y a un risque accru que les rues avoisinantes soient utilisées pour le stationnement. De plus, la hauteur des immeubles, doublé du fait que ceux-ci seront construits en haut

du talus, aura comme conséquences que les résidents des rues Germaine-Lecours et Charles-Albanel n'auront plus d'intimité dans leur cours arrière (vue directe) en plus de voir la juste valeur marchande de leur immeuble diminuée. (Pourquoi ne pas aménager les jardins communautaires en haut de talus et ainsi éloigner les immeubles des résidences des rues G.-L. et C.-A. et diminuer la hauteur des immeubles de moitié et le nombre de logements construits à l'est). Lors de la dernière consultation, il avait été mentionné de diminuer la densité de l'ensemble du projet. Dans les faits, il n'y a eu aucune diminution du nombre de logements proposés mais un seulement un déplacement d'une partie de ceux-ci vers les immeubles projetés à l'ouest. De ce fait, la densité des logements projetés demeure sensiblement la même.

14. Le projet proposé comporte un trop grand nombre de logements pour cet emplacement. La rue Charles Albanel et l'intersection Jean Albanel ne sont pas aménagées pour assimiler le trafic additionnel. Il y a aussi des enjeux de sécurité à cette intersection et dans le secteur autour de l'école des sources où une partie du trafic additionnel sera détournée. La hauteur des unités du côté est encore trop élevée pour assurer l'intimité des résidents de la rue Germaine Lecours et la marge à l'est est trop faible. La hauteur de l'unité au sud (près de Charles Albanel) est beaucoup trop élevée. Je recommande de limiter la hauteur des unités à l'est à 3 étages (2 étages de logis avec commerces au rez de chaussée). L'unité côté sud (côté Charles Albanel) devrait être commerciale seulement avec 1 ou 2 étages et une plus grande distance de la rue que celle qui est proposée. L'unité au nord (résidentiel seulement) pourrait avoir 6 ou 7 étages. Le nombre total de logis ne devrait pas être supérieur à 100 unités au total pour le site. Il y a d'autres emplacements plus appropriés dans le secteur pour des projets de construction de plusieurs centaines d'unités (secteur nord du boulevard Chaudière, rue Mendel, boulevard Hamel) sans créer des problèmes de circulation et des problèmes de sécurité. Ces secteurs ont aussi un meilleur potentiel pour le transport en commun.
15. Ayant acheté ma maison actuelle notamment pour l'intimité de sa cour arrière, je suis contre toute construction en hauteur qui permettra aux locataires une vue en plongée sur ma piscine et ma cour. Les 2 édifices phase 1 et 3 adjacent à la rue Germaine Lecours s'avèrent problématique en ce sens et un autre effort pour en diminuer la hauteur serait nécessaire pour l'acceptation sociale de ce projet.
16. Je pense que la zone devrait rester commerciale.

17. Lors de l'atelier d'échange du 06 octobre 2023, plusieurs préoccupations des citoyens prédominaient: 1- La hauteur des édifices : Nous sommes passés d'un total de 20 m à 22 m pour les 4 édifices avec les changements proposés 2- L'évaluation du débordement de la circulation occasionné vers les rues avoisinantes par ce projet, en l'occurrence la rue Léon-Roy où on constate déjà un fort débit . AUCUNE étude n'a été faite et présentée le 26 février derniermais qu'on s'ajusterait une fois le projet complété !!! De plus , on nous a avisé que les études de circulations au coin de Charles Albanel / Jean Gauvin auraient maintenant une note de passage de "D" qui est qualifiée de PASSABLE selon vos spécialistes.... Quelle est-elle actuellement ?? 3- Le mur de verdure pour créer une barrière de végétation pour les gens habitant sur la rue Germaine Lecours. Le promoteur doit planter des arbres dont des conifères d'une hauteur minimale de 1,25 m soit ~ 4 pieds !! En tenant compte de la croissance annuelle de ces conifères , la barrière végétale sera opérationnelle dans ~ 25 ANS ... !! VOICI EN BREF MES COMMENTAIRES J'imagine leur influence dans ce processus de décision TRÈS négligeable....
18. Bonjour, je suis résident du 1248 Germaine-Lecours depuis 1997. Pour ma part, le projet du 1221 Charles-Albanel est trop gros. Je comprends les promoteur de vouloir maximiser leur profit en y implantant le plus de logements possible mais ces derniers ne devraient pas le faire au détriment des résidents du secteur. Je crois qu'il y a moyen de trouver un juste milieu qui fera l'affaire de tous. Tout d'abord, les phases 1 et 3 devraient être rabaissé d'un autre étage soit à 3 étages pour la phase 3 et 2 étages pour la phase 1. L'implantation de ces deux phases devraient être éloigné encore plus de la ligne végétale vers l'ouest pour conserver le plus possible l'intimité des résidents comme moi de Germaine-Lecours qui sont dos au projet. Je ne suis pas convaincu de l'étude d'ensoleillement effectué par l'architecte du promoteur du projet. Je crois que cette étude devrait être réalisé par une firme spécialisé dans ce domaine et qui plus est, indépendante au projet. Des tests de sol devraient être réalisé en raison des charges excessives auxquelles le terrain sera soumis, Vous n'êtes pas sans savoir que l'ensemble du domaine Les Sources est une ancienne zone de remplissage. Étant donné que nous les résidents du côté ouest de la rue Germain-Lecours sommes situé en contrebas du projet, il est primordial que la côte situé à l'arrière de nos terrains soit en mesure de soutenir un tel poids. En ce qui a trait à l'alimentation électrique du projet, j'ai présentement sur mon terrain 3 transformateurs de 25 000 volts chacun qui alimentent le centre commercial. Quel sera le détail du schéma d'alimentation en électricité du projet

étant donné que le besoin en alimentation électrique sera supérieur à ce qu'il est présentement? Vont-ils retirer les transformateurs sur mon terrain pour alimenter le projet à partir d'un autre endroit situé plus à l'ouest? J'aimerais également qu'on nous assure qu'il ne sera jamais permis d'avoir des terrasses sur les toits des immeubles des 4 phases. J'aimerais éviter que des résidents de la phase 3 puissent avoir une vue directe sur ma cour. Merci de prendre en considération mes préoccupations.

Commentaires écrits reçus des citoyens incluant des questions :

19. Bonjour, je suis résident du 1248 Germaine-Lecours depuis 1997. Pour ma part, le projet du 1221 Charles-Albanel est trop gros. Je comprends les promoteurs de vouloir maximiser leur profit en y implantant le plus de logements possible mais ces derniers ne devraient pas le faire au détriment des résidents du secteur. Je crois qu'il y a moyen de trouver un juste milieu qui fera l'affaire de tous. Tout d'abord, les phases 1 et 3 devraient être abaissées d'un autre étage soit à 3 étages pour la phase 3 et 2 étages pour la phase 1. L'implantation de ces deux phases devrait être éloignée encore plus de la ligne végétale vers l'ouest pour conserver le plus possible l'intimité des résidents comme moi de Germaine-Lecours qui sont dos au projet. Je ne suis pas convaincu de l'étude d'ensoleillement effectuée par l'architecte du promoteur du projet. Je crois que cette étude devrait être réalisée par une firme spécialisée dans ce domaine et qui plus est, indépendante au projet. Des tests de sol devraient être réalisés en raison des charges excessives auxquelles le terrain sera soumis, Vous n'êtes pas sans savoir que l'ensemble du domaine Les Sources est une ancienne zone de remplissage. Étant donné que nous les résidents du côté ouest de la rue Germain-Lecours sommes situés en contrebas du projet, il est primordial que la côte située à l'arrière de nos terrains soit en mesure de soutenir un tel poids. En ce qui a trait à l'alimentation électrique du projet, j'ai présentement sur mon terrain 3 transformateurs de 25 000 volts chacun qui alimentent le centre commercial. Quel sera le détail du schéma d'alimentation en électricité du projet étant donné que le besoin en alimentation électrique sera supérieur à ce qu'il est présentement? Vont-ils retirer les transformateurs sur mon terrain pour alimenter le projet à partir d'un autre endroit situé plus à l'ouest? J'aimerais également qu'on nous assure qu'il ne sera jamais permis d'avoir des terrasses sur les toits des immeubles des 4 phases. J'aimerais éviter que des résidents de la phase 3 puissent avoir une vue directe sur ma cour. Merci de prendre en considération mes préoccupations.

Réponse de la Ville : *Le Service la gestion territoriale ne peut répondre à votre questionnement concernant l'alimentation électrique du futur projet. À ce stade-ci, l'information n'est pas connue.*

En ce qui concerne les terrasses au toit, il n'y en a pas de prévue au projet. La réglementation actuelle autorise une terrasse au toit. Nous prenons cependant note de votre préoccupation à ce sujet.

20. Je souhaite m'opposer Signer le referendum si possible Merci de me contacter rapidement

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de demande de référendum en ce moment. Il est trop tôt dans le processus pour ce type de demande. Tel que précisé à la rencontre, vous pouvez prendre contact avec le Service du greffe de la Ville de Québec pour connaître les modalités.*

21. Je suis très préoccupé par la circulation que les nouveaux logements vont causer aux quatre feux Le Gendre/L'Hétrière. Qui est déjà très dangereux et animé aux heures de pointes. Qu'aller vous améliorer au niveau des infrastructures routières du secteur? Je suis pour ce projet, mais il doit y avoir une amélioration pour la fluidité de la circulation et non ce ne sera pas le transport en commun. Il faut rester réaliste dans le secteur, il y a des familles actives, des pré-retraités et retraités. Trois catégories de gens qui n'utiliseront jamais le bus pour des raisons évidentes. Hâte d'avoir un retour de votre part, merci!

Réponse de la Ville : *Le service du transport et de la mobilité intelligente a pris connaissance avec intérêt de votre préoccupation concernant le carrefour formé de la route Jean-Gauvin, de la rue Charles-Albanel et la rue de l'Hétrière. L'étude de circulation a identifié les mesures à mettre en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet de développement. Citons à titre d'exemple les mesures suivantes :*

- *Réaménagement de l'accès au projet du Groupe Sogesco afin d'éviter que les véhicules (camions de livraison) en virage à droite vers l'ouest empiètent dans la voie de circulation en sens inverse sur la rue Charles-Albanel (Responsable - Promoteur);*
- *Réalignement de l'accès le plus à l'ouest du projet Sogesco (côté nord) avec celui situé sur le côté sud de la rue (Responsable - Promoteur);*
- *L'ajout d'arrêts obligatoires à toutes les approches au carrefour Charles-Albanel/Maurice-Bourget (Responsable – Ville de Québec);*
- *Révision du marquage entre l'accès au restaurant Normandin et la rue Germaine-Lecours afin de créer une troisième voie de circulation dont la voie du centre serait dédiée aux mouvements de virage à gauche de façon à faciliter et à sécuriser l'accès aux automobilistes qui se destinent vers les commerces, et/ou qui se dirigent à l'est de la rue Germaine-Lecours (Responsable – Ville de Québec).*

L'étude de circulation montre que le projet aura peu d'impacts sur les conditions de circulation observées au carrefour formé de la route Jean-Gauvin, de la rue Charles-Albanel et la rue de l'Hétrière. Le niveau de performance de cette intersection a une cote de « D ». Cette cote demeure inchangée à la suite de la réalisation du projet de développement immobilier. Cette intersection est toutefois considérée comme un site accidentogène. Plus de 50% des collisions qui surviennent à cet endroit sont des collisions par l'arrière et 48% des collisions se produisent entre 18 h et minuit. Dans cette optique, une réflexion est en cours pour réaménagement cette intersection pour améliorer la sécurité et la fluidité. Le contexte de réalisation de ces travaux est complexe et nécessitera un investissement de plusieurs millions de dollars. Il est impossible, à cette étape de la réflexion, de préciser le moment où les travaux seront réalisés.

22. Comment s'opposer à ce projet monstrueux qui va détruire la tranquillité de notre quartier, la ville modifie la réglementation à la guise du promoteur et ce comme il veut, on dirait que vous lui mangez dans la main en vous foutant carrément des résidents qui sont venus s'établir dans un quartier de maisons et non de blocs appartements. J'ai compris que ça ne sert à rien de faire des commentaires. À quel endroit dois-je aller signer le référendum pour s'opposer au changement de réglementation.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de demande de référendum en ce moment. Il est trop tôt dans le processus pour ce type de demande. Vous pouvez prendre contact avec le Service du greffe de la Ville de Québec pour connaître les modalités.*

23. La densification proposée tient-elle compte de l'augmentation de l'afflux de véhicules dans le secteur qui est déjà saturé? Cap-Rouge est en train de se faire déboiser. Pensons aux condos qui ont été construits sur La Chaudière, c'est affreux!

Réponse de la Ville: *Oui, les conditions de circulation ont été analysées concernant le projet du 1221 Charles-Albanel. L'étude de circulation a identifié les mesures à mettre en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet de développement. Citons à titre d'exemple les mesures suivantes :*

- *Réaménagement de l'accès au projet du Groupe Sogesco afin d'éviter que les véhicules (camions de livraison) en virage à droite vers l'ouest empiètent*

dans la voie de circulation en sens inverse sur la rue Charles-Albanel (Responsable - Promoteur);

- *Réalignement de l'accès le plus à l'ouest du projet Sogesco (côté nord) avec celui situé sur le côté sud de la rue (Responsable - Promoteur);*
- *L'ajout d'arrêts obligatoires à toutes les approches au carrefour Charles-Albanel/Maurice-Bourget (Responsable – Ville de Québec);*
- *Révision du marquage entre l'accès au restaurant Normandin et la rue Germaine-Lecours afin de créer une troisième voie de circulation dont la voie du centre serait dédiée aux mouvements de virage à gauche de façon à faciliter et à sécuriser l'accès aux automobilistes qui se destinent vers les commerces, et/ou qui se dirigent à l'est de la rue Germaine-Lecours (Responsable – Ville de Québec).*

L'étude de circulation montre que le projet aura peu d'impacts sur les conditions de circulation observées au carrefour formé de la route Jean-Gauvin, de la rue Charles-Albanel et la rue de l'Hétrière. Le niveau de performance de cette intersection a une cote de « D ». Cette cote demeure inchangée à la suite de la réalisation du projet de développement immobilier. Cette intersection est toutefois considérée comme un site accidentogène. Plus de 50% des collisions qui surviennent à cet endroit sont des collisions par l'arrière et 48% des collisions se produisent entre 18 h et minuit. Dans cette optique, une réflexion est en cours pour réaménagement cette intersection pour améliorer la sécurité et la fluidité. Le contexte de réalisation de ces travaux est complexe et nécessitera un investissement de plusieurs millions de dollars. Il est impossible, à cette étape de la réflexion, de préciser le moment où les travaux seront réalisés.

24. Est-ce qu'il y a à ce jour une demande de référendum concernant le projet du 1221 rue Charles-Albanel?

Réponse de la Ville : *Non, pas de demande de référendum en ce moment. Il est trop tôt dans le processus pour ce type de demande. Vous pouvez prendre contact avec le Service du greffe de la Ville de Québec pour connaître les modalités.*

25. Pourquoi encore des immeubles a logement faudrait commencer à penser pour du logement a prix modiques

Réponse de la Ville : *Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Cap-Rouge est de zéro pourcent. Il y a donc de grands besoins, incluant pour des logements à prix modique.*

26. Habitant derrière la phase 1 sur la rue Germaine Lecours , j aimerais connaitre la hauteur ACTUELLE de l'immeuble qu on projette de monter à 13 mètres?

Réponse de la Ville : *La hauteur du bâtiment présent sur le site est d'environ 8 mètres.*

27. Je me demandais quelle est la clientèle visée par ces logements (HLM,logement abordable ?)

Réponse de la Ville: *Il s'agit de logements locatifs au prix du marché.*

28. Bonjour, À la suite de la rencontre du 26 février dernier, les réponses à mes questions ne m'ont pas du tout convaincu. Donc, voici quelques commentaires qui sont en réalité des profondes inquiétudes. La zone qui est visée est la 37134Hc (phase 3). Je comprends que dans la mise à jour du projet a fait passer le nombre d'étages de 5 à 4, mais pour nous, les voisins adjacents à cette phase est inacceptable (ceux de la rue Germaine-Lecours). J'ai visité une construction qui a lieu actuellement sur le boulevard Hamel (perpendiculaire à Pierre Bertrand). À ce moment-ci, il y a si j'ai bien compté 4 étages. Imaginez de voir un tel immeuble s'ériger derrière ma cour avec une vue qui plombera directement dans ma cour est inacceptable. Il s'agit d'un mur de la trahison! Ça fait 19 ans que je vis à cette adresse et jamais j'aurais pensé de voir des immeubles de plusieurs étages se construire dans le quartier des Sources. En termes d'urbanisme, je dois attribuer la note d'un gros « O » (zéro) à la ville de Québec. C'est bien beau de planter des arbres supplémentaires, mais jamais cela ne sera suffisant pour assurer une intimité des résidents de la rue Germaine-Lecours. Pourquoi la zone 37134Hc n'est pas limitée à trois étages comme celle de la zone 37132Mc? Si le bâtiment de la zone 37134Hc était fusionné avec celui de la zone 37135Hc (Phase 4), ce nouveau bâtiment en forme de « L » aurait une symétrie similaire à celui de la phase 2. Le terrain qui serait face à ce nouveau bâtiment, du style cour centrale, aurait une meilleure luminosité, ce qui serait beaucoup plus pertinent pour des jardins communautaires. Sur le plan actuel, les jardins communautaires auront peu de succès puisqu'ils seront la majorité du temps à l'ombre! Quel impact aura ce projet sur les évaluations municipales des résidences du secteur ? Rien n'a été présenté sur ce sujet. La ville de Québec doit sûrement avoir des données sur le sujet. En espérant que mes commentaires seront considérés. Pour avoir discuté avec plusieurs résidents, ce projet amène déjà de l'angoisse et du stress. Juste le sujet sur le trafic et des déplacements dans le secteur devra être réfléchi. Dernier point,

ceux qui ont voté à la fin de la rencontre, je ne me rappelle pas si on fait référence au comité des citoyens, qui ont-ils consulté pour se prononcer en faveur du projet ? Selon les commentaires et discussions des citoyens du secteur, je doute que nous soyons en accord avec le projet dans sa forme actuelle. Merci

Réponse de la Ville: *Nous prenons note de vos commentaires relatifs à la hauteur du projet. L'impact du projet sur les évaluations municipales n'est pas connu. Ceci dit, les nouveaux projets ont souvent un impact neutre ou positif sur la valeur des propriétés. Voir l'article suivant à titre indicatif :*

<https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/784911/les-logements-sociaux-diminuent-ils-la-valeur-de-votre-propriete>. Le projet sur Charles-Albanel ne comprend pas de logements sociaux, mais le principe demeure valable.

Le conseil d'administration du conseil de quartier est composé de bénévoles citoyens du quartier qui donnent leur opinion au meilleur de leur compréhension du dossier et de leur analyse de la situation, en tenant compte des préoccupations émises par les citoyens du quartier. Ils n'ont aucun pouvoir décisionnel. Ce n'est pas non plus un comité de citoyens.

29. Le projet tient-il compte de la capacité d'accueil des écoles du secteur qui sont déjà pas mal à pleine capacité? Les autres infrastructures de services vont-elles être ajustées? Transports, CPE garderie, routes, etc.

Réponse de la Ville : *La Ville de Québec a un canal de communication avec les centres de services scolaires. Ces derniers sont informés des projets à venir. Les infrastructures sont mises à niveau en fonction des projets à venir*

30. Je viens d'acheter une maison au X rue Charles-Albanel, directement en face de l'école des Sources. J'y déménage en mai 2024. Je n'étais pas du tout au courant de ce projet de construction de tours comprenant 270 logements. Avoir été informé de ce projet en amont, jamais je n'aurais fait une offre sur la maison, car la rue devant l'école passera de « passante » à « extrêmement passante » et de « congestionnée » à « extrêmement congestionnée ». Nous avons 3 enfants, donc la sécurité devant notre rue et devant l'école est une priorité. Je ne suis pas contre le projet, toutefois, je joins ma voix à celles des résidents du quartier qui clament que 270 logements, c'est trop. Le fait de réduire les étages des deux tours Est pour augmenter la hauteur des tours Ouest ne règle en rien le problème relatif à la pression que ce projet exercera sur le trafic des rues autour de l'école et à l'intersection Jean-Gauvin, ainsi que la surcharge que cela créera sur la

fréquentation du parc et de l'école des Sources. Ceci dit, voici des solutions : • S'il vous plaît, afin de prendre en considération le bien-être et la quiétude des résidents du secteur les Sources, il faut réduire au minimum de moitié le nombre de logements et ainsi diminuer le nombre d'étages de TOUTES les tours à logements. • Il faut procéder à une reconfiguration rigoureuse, efficace et intelligente de l'intersection Jean-Gauvin/Charles-Albanel afin de la rendre plus sécuritaire et plus fluide. Cette intersection doit être prête à accueillir tous ces nouveaux résidents en limitant la congestion et diminuant les risques déjà élevés d'accidents. Il faut éviter que tous ces nouveaux résidents tournent vers le quartier Les sources pour aller prendre l'autoroute via Legendre. La portion de la rue Charles-Albanel en face de l'école est déjà extrêmement congestionnée, surtout aux heures de pointe, à cause des parents qui se stationnent pour aller porter leurs enfants. Avec une estimation de 100 voitures de plus par période de pointe, comme le stipulent vos prévisions, je me demande littéralement comment je vais faire pour sortir de chez moi. • Avoir connu l'existence de ce projet, jamais je n'aurais fait une offre sur la maison située au 1124 Charles-Albanel. Les impacts au niveau de la quiétude du quartier et l'augmentation du trafic fera baisser la valeur des maisons. Considérant ceci et la perte de jouissance entraînée par ce projet sur toutes les rues affectées par le projet (principalement Charles-Albanel, Léon-Roy, Germaine Lecours), ce serait la moindre des choses d'offrir une compensation financière aux résidents pour compenser la dévalorisation de la valeur marchande des maisons qui seront les plus affectées par le projet. Quelle compensation est prévue? • Il faut limiter le nombre de commerces au rez-de-chaussée uniquement, afin d'éviter une augmentation encore plus significative du trafic et du va-et-vient entraîné par ceux-ci. Merci de votre grande écoute. Je suis persuadée que l'expertise et le professionnalisme de l'équipe de travail sur le dossier fera en sorte que l'opinion des résidents du secteur sera réellement entendue, respectée et considérée.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de compensation de prévue. L'idée que les nouveaux projets font baisser la valeur des propriétés est un mythe et non pas une réalité.*

31. Pour ce projet situé au 1221 Charles-Albanel, j'ai entendu 270 unités de logements; envisagez-vous une modernisation de l'intersection Charles-Albanel/Jean-Gauvin/de L'Hétrière qui est déjà problématique aux heures de pointe avant même ces 270 unités supplémentaires. Merci de votre écoute

Réponse de la Ville : *Oui, les conditions de circulation ont été analysées concernant le projet du 1221 Charles-Albanel. L'étude de circulation a identifié les mesures à*

mettre en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet de développement. Citons à titre d'exemple les mesures suivantes :

- *Réaménagement de l'accès au projet du Groupe Sogesco afin d'éviter que les véhicules (camions de livraison) en virage à droite vers l'ouest empiètent dans la voie de circulation en sens inverse sur la rue Charles-Albanel (Responsable - Promoteur);*
- *Réalignement de l'accès le plus à l'ouest du projet Sogesco (côté nord) avec celui situé sur le côté sud de la rue (Responsable - Promoteur);*
- *L'ajout d'arrêts obligatoires à toutes les approches au carrefour Charles-Albanel/Maurice-Bourget (Responsable – Ville de Québec);*
- *Révision du marquage entre l'accès au restaurant Normandin et la rue Germaine-Lecours afin de créer une troisième voie de circulation dont la voie du centre serait dédiée aux mouvements de virage à gauche de façon à faciliter et à sécuriser l'accès aux automobilistes qui se destinent vers les commerces, et/ou qui se dirigent à l'est de la rue Germaine-Lecours (Responsable – Ville de Québec).*

L'étude de circulation montre que le projet aura peu d'impacts sur les conditions de circulation observées au carrefour formé de la route Jean-Gauvin, de la rue Charles-Albanel et la rue de l'Hétrière. Le niveau de performance de cette intersection a une cote de « D ». Cette cote demeure inchangée à la suite de la réalisation du projet de développement immobilier. Cette intersection est toutefois considérée comme un site accidentogène. Plus de 50% des collisions qui surviennent à cet endroit sont des collisions par l'arrière et 48% des collisions se produisent entre 18 h et minuit. Dans cette optique, une réflexion est en cours pour réaménagement cette intersection pour améliorer la sécurité et la fluidité. Le contexte de réalisation de ces travaux est complexe et nécessitera un investissement de plusieurs millions de dollars. Il est impossible, à cette étape de la réflexion, de préciser le moment où les travaux seront réalisés.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au Conseil d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et au conseil municipal

Réalisation du rapport

Date

15 mars 2024

Rédigé par

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations avec les citoyens et des communications