



Projet immobilier au 1221, Charles-Albanel Autorisé en vertu de la Loi 31

Consultation publique

Jeudi 12 juin 2025

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

Projet de résolution



**Consultation publique et
consultation écrite de 3 jours**

Adoption de la résolution

Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- 1) Présentation du contexte
- 2) Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet
- 3) Questions et commentaires

L'approche de la Ville

Bonnes pratiques en matière de développement immobilier

1. Construire des bâtiments distinctifs et bien intégrés
2. Offrir des activités, services et espaces contribuant à la qualité des milieux de vie
3. Assurer une offre résidentielle diversifiée
4. Favoriser la mobilité active et durable
5. Intégrer des équipements et infrastructures performantes dans le bâtiment et les aménagements extérieurs
6. Maximiser le verdissement et préserver les milieux naturels

Habitations variées



Crédit photo : City of Toronto

Crédit : GBL Architects

Bâtiments distinctifs, bien intégrés



Crédit : heritage-montreal.org

Crédit : Ville de Québec

Mobilité durable



Crédit : Communauto

Crédit : M. Fialko & J. Hampton

Services courants



Crédit : Educatout.com

Crédit : lespagesvertes.ca

Infrastructures et matériaux durables



Crédit : ZnCo

www.journaldufreenaute.fr

Canopée, espaces verts et publics



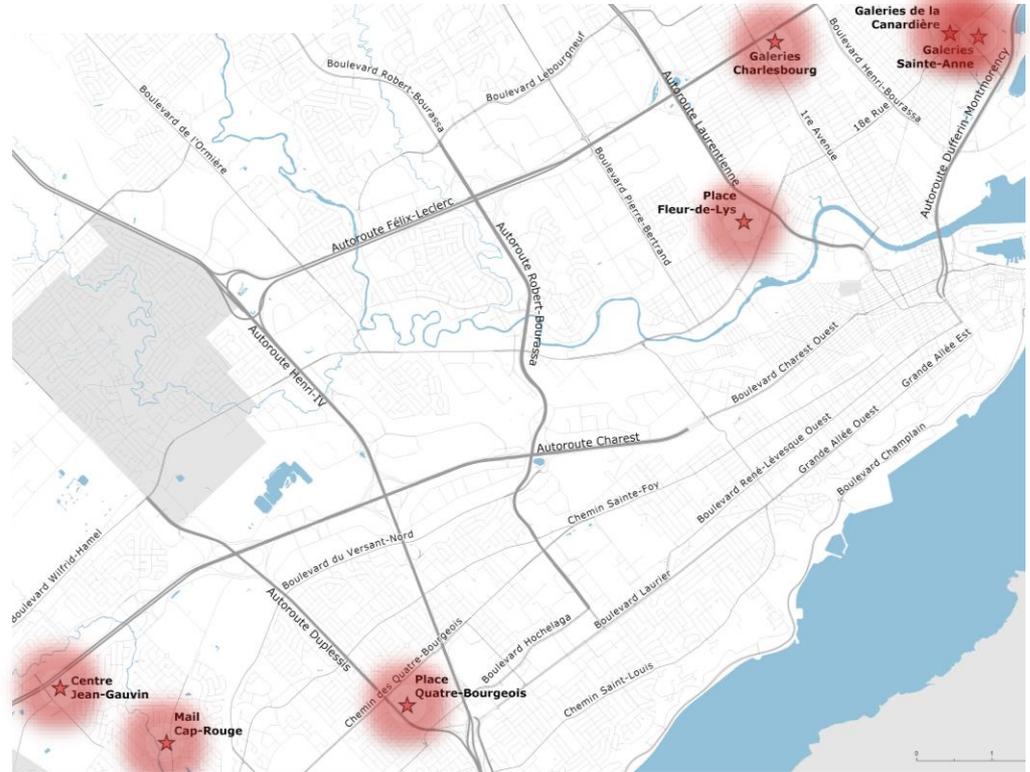
Crédit : Design Collective/ J. Hughes

Crédit : infopreneur.quebec

L'approche de la Ville

Consolider le cadre bâti par le redéveloppement de centres commerciaux en déclin

1. Utiliser des terrains déjà urbanisés (réduction de l'étalement urbain)
2. Créer des quartiers mixtes et vivants (diversification des usages : habitation et commerces)
3. Améliorer la mobilité durable (engagement actif en faveur des déplacements à pied, à vélo et en transport en commun)
4. Réduire les îlots de chaleur (remplacement des vastes stationnements asphaltés par des espaces verts)



Contexte général – Loi 31

En réponse à la crise du logement

- Loi 31 : le gouvernement du Québec permet de construire des **projets résidentiels de 3 logements et plus**, même s'ils dérogent à la réglementation (sous certaines conditions)
- La Ville de Québec utilise ce pouvoir pour autoriser **18 nouveaux projets**, situés sur l'ensemble du territoire, à condition qu'ils **favorisent de bonnes pratiques en matière de développement**

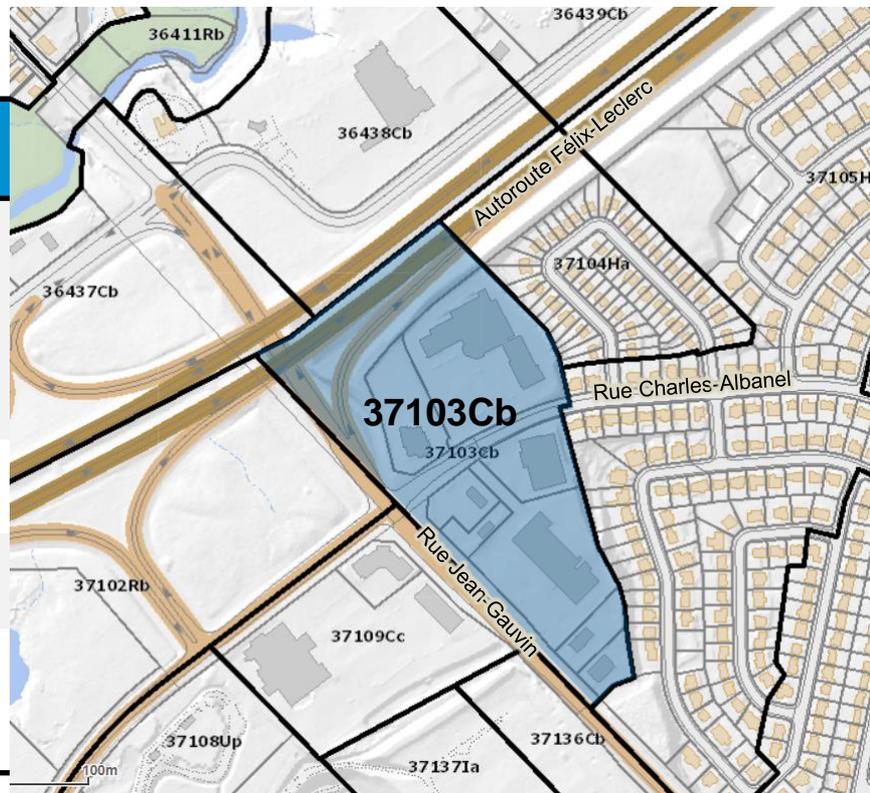


Autorisations spéciales

Zonage en vigueur

Zone commerciale 37103Cb – zone à compétence Ville *

Normes	Norme en vigueur	Non conformités
Usages	C1 – Services administratifs C2 – Vente au détail et services C20 – Restaurant C21 – Débit d'alcool C31 – Poste de carburant (contingenté à 1) P5 – Établissement de santé sans hébergement	H1 Environ 220 logements
Hauteur maximale	15 m	23 m
Affichage	Type 6 Commercial	Type 4 Mixte
Largeur d'un accès à une rue	Ne doit pas être supérieure à celle de l'allée d'accès dont il est l'aboutissement	Être supérieure à celle de l'allée d'accès dont il est l'aboutissement



Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires



1. Permettre l'**habitation** dans toute partie du bâtiment principal sans restriction quant au nombre maximal de logements



2. Permettre une **hauteur maximale de 23 m**



3. Permettre que la largeur d'un accès à une rue puisse atteindre une largeur maximale de **15 m**

4. Permettre l'**affichage du Type 4 Mixte**

Toute autre norme du règlement de zonage compatible avec la présente résolution s'applique à ce projet

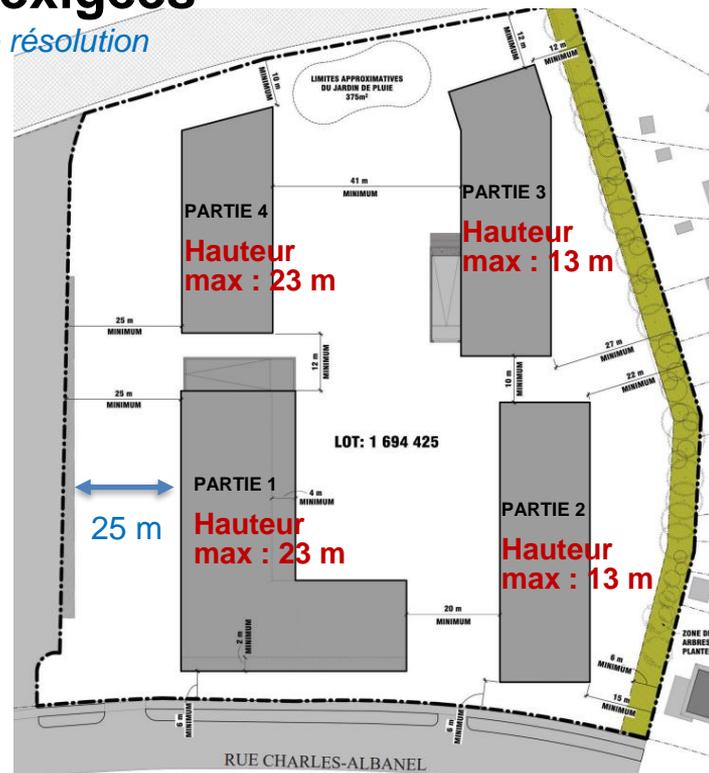
Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

1. Seules les 4 parties illustrées au plan sont autorisées
2. La construction de la partie 1 doit commencer avant toute autre partie
3. Les 4 parties doivent respecter l'implantation illustrée au plan
4. Les 4 parties doivent respecter la hauteur maximale indiquée au plan

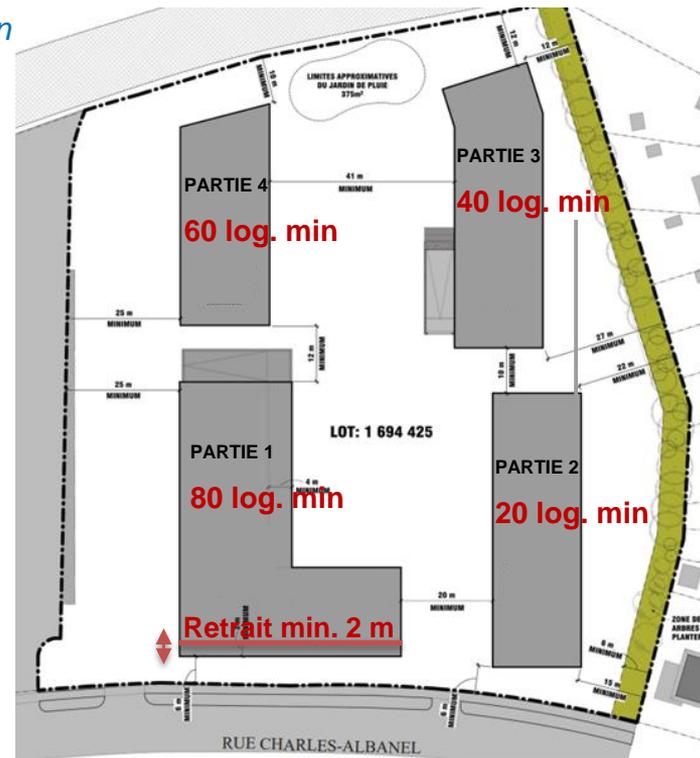


Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

5. La façade excédant le 4^e étage de la partie 1 doit avoir un **retrait d'au moins 2 m** par rapport à l'alignement du mur extérieur du côté de la rue Charles-Albanel
6. Chacune des 4 parties doit comprendre la construction du **nombre minimal de logements** indiqué au plan
7. Dans chacune des 4 parties, au moins **50 %** des logements doivent comprendre **au moins 2 chambres**

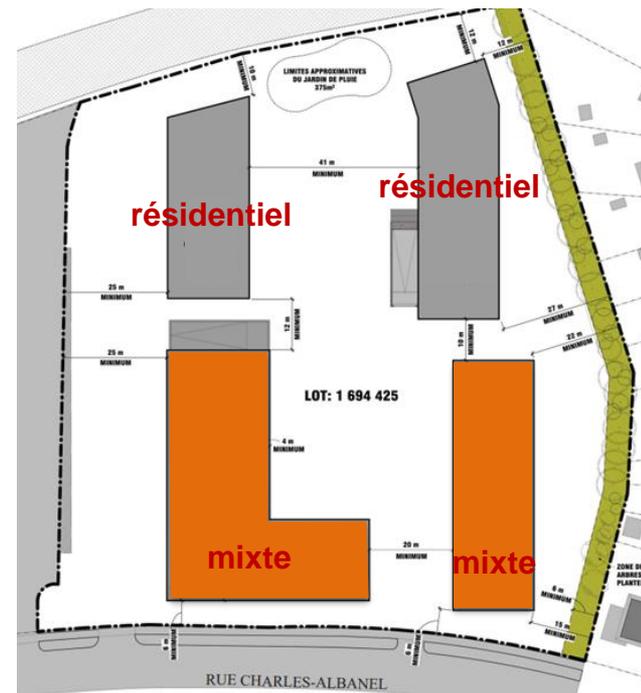


Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

8. Les **usages commerciaux** peuvent être exercés que dans les parties 1 et 2, et ce, uniquement au **rez-de-chaussée et au sous-sol**
9. Chacune des 4 parties doit comporter un **chauffe-eau collectif**, muni d'un système pour **recupérer la chaleur provenant des eaux usées** et réduire la consommation d'énergie requise pour produire l'eau chaude



Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

10. Chaque nouveau logement doit être muni d'un **système de climatisation**
11. Une **étude acoustique** doit être produite pour chacune des 4 parties attestant que le niveau de bruit mesuré à l'intérieur d'une pièce habitable de la partie visée est inférieur ou égal à 40 dBA Leq (24h)

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

- 12. Une **aire d'agrément** d'une superficie minimale de 5 m² est requise pour chaque logement
- 13° Une **toiture verte** est requise au-dessus de toute rampe d'accès véhiculaire
- 14° Une **toiture blanche** est requise sur toute portion qui n'est pas une toiture verte ou un aménagement accessoire autorisé



Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

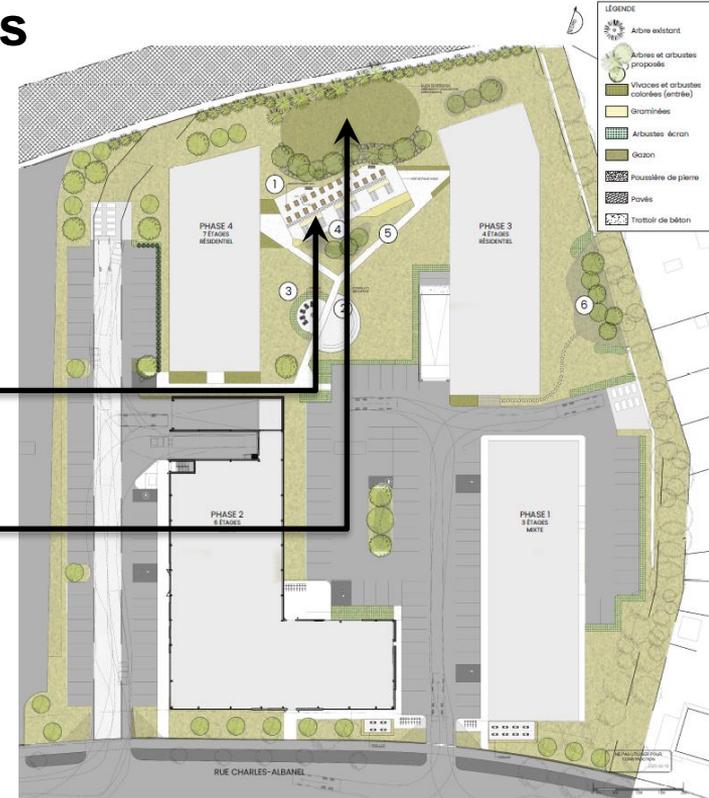
16. Un **nombre maximal de 150 cases** de stationnement peuvent être aménagées à l'extérieur du bâtiment / Toute autre case de stationnement doit être souterraine
17. Pour l'ensemble des 4 parties, un **nombre minimal de 28 cases** de stationnement doivent être réservées et munies d'une borne de recharge pour les **véhicules électriques ou hybrides rechargeables**
18. Pour l'ensemble des 4 parties, un **nombre minimal de 125 espaces de stationnement pour bicyclettes** doivent être aménagés, soit 100 espaces à l'intérieur et 25 espaces à l'extérieur / Un espace doit être équipé d'un support solidement fixé au sol ou au mur permettant d'y verrouiller la bicyclette

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

19. Au moins **35 %** de la superficie du site doit être occupée par une **aire verte**, laquelle doit notamment comporter :
- Un **jardin communautaire** d'une superficie minimale de 20 m²
 - Une **zone de biorétention**, conçue pour capter les eaux pluviales, dans une dépression, et permettre au sol de les absorber lentement par infiltration, et cumulant une superficie minimale de 375 m²

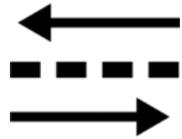


Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans le projet de résolution disponible sur le site Internet de la Ville

20. La réalisation de tous travaux autorisés par la présente résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un **permis de construction**
21. La résolution cesse de produire ses effets à l'égard de l'ensemble du projet si la partie 1 n'est pas commencée dans un délai de **12 mois** suivant l'adoption de la résolution
22. L'autorisation de construire les parties 2, 3 et 4 cesse si la construction de ces parties n'est pas commencée avant la plus tardive des dates suivantes :
 - Le 21 février 2027
 - La date jusqu'à laquelle le ministre responsable de l'habitation prolonge le terme pour l'exercice du pouvoir prévu à l'art. 93 de la Loi 31



Circulation

Comme pour les autres projets majeurs de construction sur le territoire de la Ville de Québec :

- Collaboration de la Ville avec tous les partenaires pour planifier des déplacements sécuritaires pour l'ensemble des usagers (conforme à la Stratégie de sécurité routière)
- Analyse de la circulation et mise en place des mesures appropriées

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Fin du processus de modification intitulé <i>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</i>	3 juin
Adoption du projet de résolution	3 juin
Consultation publique	12 juin
Consultation écrite	13 au 15 juin
Période d'analyse des commentaires	juin
Adoption de la résolution (avec ou sans modification)	2 juillet

Merci!