VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-501
Date : 24 Octobre 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible : 06 Février 2024

Projet

Objet

Adoption du 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)

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'exposé de la demande est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-294 en date du 19 septembre 2022.

Cette zone est visée par le Règlement R.V.Q. 2592 qui désigne certaines zones où le conseil de la ville a désormais la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement en matière d'urbanisme.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution CV-2022-0841 : Lancement de la démarche de participation publique avec participation active pour une possible modification au Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4, relativement à la zone 37103Cb (quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien), tel qu'énoncé au sommaire GT2022-294 en date du 19 septembre 2022.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

L'analyse est présentée dans la fiche de modification en annexe.

Le compte-rendu de l'atelier d'échanges ainsi que la fiche de rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, sont présentés également en annexe.

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'approuver le projet de modification intitulé 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);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier du Cap-Rouge relativement à ce projet de modification;

3° de demander au conseil de quartier du Cap-Rouge de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

4° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-

VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-501
Date : 24 Octobre 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible : 06 Février 2024

Projet

Objet

Adoption du 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)

RECOMMANDATION

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);

2° de donner un avis de motion relativement au 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).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le 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).

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Fiche de modification (électronique)
Règlement R.V.Q. 3231 (électronique)
Compte-rendu atelier d'échanges (électronique)
Fiche de rétroaction (électronique)
Plan de zonage (électronique)
Grille de spécifications 37103Cb (électronique)
Plan des zones concernées et contiguës (électronique)
Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)	Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)		
Sébastien Paquet	Favorable	2024-01-09
Approbateur(s) - Service / Arrondissement		
Julie-B Desjardins	Favorable	2024-01-09
Alain Perron	Favorable	2024-01-10
Marie-Pierre Raymond	Favorable	2024-01-10

VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2023-501
Date : 24 Octobre 2023

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :
06 Février 2024

Projet

Objet

Adoption du 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)

Cosignataire(s)

Direction générale

Stephan Bugay — Favorable 2024-01-11

Résolution(s)

CE-2024-0111 — **Date:** 2024-01-31

VILLE DE QUÉBEC

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONE VISÉE : 37103CB

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

Fiche n°01

N° dossier : 2205-269

VERSION DU 2023-12-04

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

☒ Zone où le conseil de la ville a compétence

À l'est de la route Jean-Gauvin, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest des rues Émélie-Chamard et Germaine-Lecours et au nord de l'avenue Robert-L.-Séguin.

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

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 résidants 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.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Plan de zonage

Ajout d'un écran visuel de 6 mètres de profondeur à l'est du site (ligne verte sur le plan).

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

Dans la

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.

VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3231

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 37103CB

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme *relativement à la zone 37103Cb, située approximativement à l'est de la route Jean-Gauvin, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest des rues Germaine-Lecours et Émélie-Chamard ainsi qu'au nord de la rue Alma-Aubin et de son prolongement vers le sud.*

D'abord, la zone 37132Mc est créée à même une partie de la zone 37103Cb, soit la partie du territoire qui est située approximativement dans le quadrant sud-est du lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec. De plus, un écran visuel d'une profondeur de six mètres est ajouté à la limite est de cette nouvelle zone. Dans cette dernière, sont autorisés les usages du groupe H1 logement *dans un bâtiment isolé de dix à 30 logements, du groupe* C1 services administratifs *d'une superficie maximale de plancher de 2 500 mètres carrés par bâtiment, ainsi que des groupes* C2 vente au détail et services, C20 restaurant, P5 établissement de santé sans hébergement *et* R1 parc. *Par ailleurs, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à treize mètres. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve en annexe II du présent règlement.*

De plus, la zone 37133Mc est créée à même une partie de la zone 37103Cb, soit la partie du territoire qui est située approximativement dans le quadrant sud-ouest du lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, sont autorisés les usages du groupe H1 logement *dans un bâtiment isolé de dix à 100 logements, du groupe* C1 services administratifs *d'une superficie maximale de plancher de 2 500 mètres carrés par bâtiment, ainsi que des groupes* C2 vente au détail et services, C20 restaurant, P5 établissement de santé sans hébergement *et* R1 parc. *En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 23 mètres. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve en annexe II du présent règlement.*

Également, la zone 37134Hc est créée à même une partie de la zone 37103Cb, soit la partie du territoire qui est située approximativement dans le quadrant nord-est du lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec. De plus, un écran visuel d'une profondeur de six mètres est ajouté à la limite est de cette nouvelle zone, qui est contiguë à la zone 37104Ha. Dans la nouvelle zone 37134Hc, les usages des groupes H1 logement *dans un bâtiment isolé de dix à 60 logements et* R1 parc *sont autorisés. Par ailleurs, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à treize mètres. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve en annexe II du présent règlement.*

Enfin, la zone 37135Hc est créée à même une partie de la zone 37103Cb, soit la partie du territoire qui est située approximativement dans le quadrant nord-ouest du lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec. Dans cette nouvelle zone, les usages des groupes H1 logement *dans un bâtiment isolé de dix à*

80 logements et R1 parc *sont autorisés. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 23 mètres. Les autres normes particulières applicables dans cette zone sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve en annexe II du présent règlement.*

RÈGLEMENT R.V.Q. 3231

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 37103CB

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA3Q37Z01, par :

1° la création des zones 37132Mc, 37133Mc, 37134Hc et 37135Hc à même une partie de la zone 37103Cb qui est réduite d'autant;

2° l'addition d'un écran visuel d'une profondeur de six mètres à la limite est des zones 37132Mc 37134Hc qui est contiguë à la zone 37104Hc;

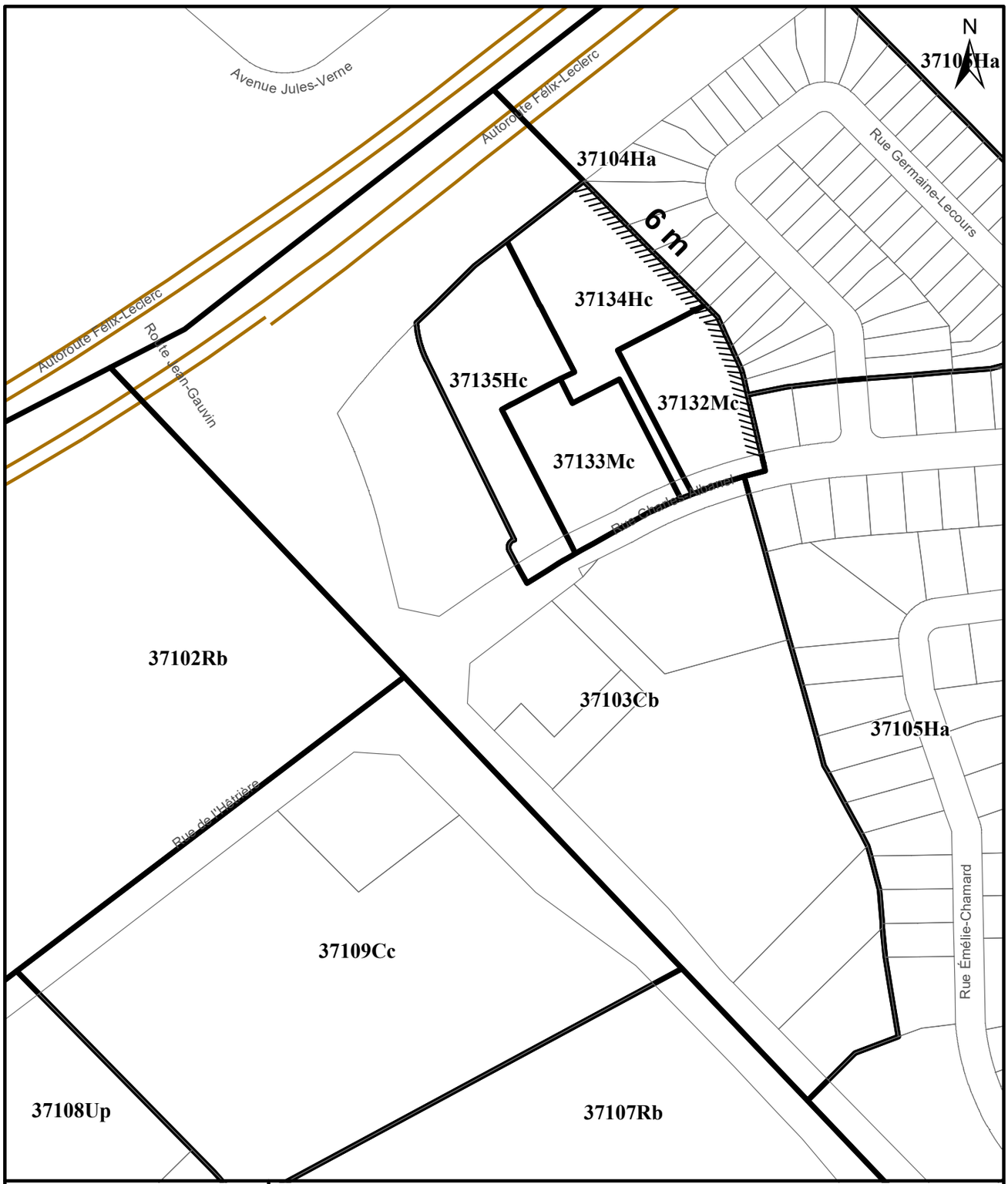
le tout tel qu'illustré au plan numéro RVQ3231A01 de l'annexe I du présent règlement.

2. L'annexe II de ce règlement est modifiée par l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement applicables à l'égard des zones 37132Mc, 37133Mc, 37134Hc et 37135Hc.

3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I
(*article 1*)

PLAN NUMÉRO RVQ3231A01



VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

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

ANNEXE I - ZONAGE

EXTRAIT DU PLAN CA3Q37Z01

Date du plan : 2023-12-07

No du règlement : R.V.Q.3231

Préparé par : S.R.

No du plan : RVQ3231A01

Échelle : 1:2 500

ANNEXE II
(*article 2*)

NOUVELLES GRILLES DE SPÉCIFICATIONS

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

37132Mc

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1 Logement	Minimum	10	0	0		
	Maximum	30	0	0		

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES

	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C1 Services administratifs		2500 m²		
C2 Vente au détail et services				

COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL

	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C20 Restaurant				

PUBLIQUE

	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
P5 Établissement de santé sans hébergement				

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 m				

NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales	Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	5 m		3 m		30 %	5 m²/log

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
CD/Su 2 B c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m²	13200 m²	5500 m²	30 log/ha	

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 35% - article 586

ENSEIGNE

TYPE

Type 4 Mixte

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Zonage à compétence Ville

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

37133Mc

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1 Logement	Minimum	10	0	0		
	Maximum	100	0	0		

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C1 Services administratifs		2500 m²		
C2 Vente au détail et services				

COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C20 Restaurant				

PUBLIQUE	Superficie maximale de plancher			
	par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
P5 Établissement de santé sans hébergement				

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE
R1 Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				23 m				

NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales	Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	3 m		3 m		15 %	5 m²/log

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
CD/Su 2 B c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m²	13200 m²	5500 m²	30 log/ha	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
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 HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE
Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 35% - article 586

ENSEIGNE

TYPE
Type 4 Mixte

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Zonage à compétence Ville

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

37134Hc

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1 Logement	**Minimum**	10	0	0		
	Maximum	60	0	0		

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				13 m				
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	3 m			9 m		50 %	5 m²/log

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
CD/Su 2 B c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m²	13200 m²	5500 m²	30 log/ha	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Un jardin communautaire doit être prévu - article 404

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586

ENSEIGNE

TYPE

Type 4 Mixte

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Limite intérieur de bruit aux abords d'une autoroute - article 734

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Zonage à compétence Ville

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

37135Hc

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

		Type de bâtiment				
		Isolé	Jumelé	En rangée		
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
H1 Logement	Minimum	10	0	0		
	Maximum	80	0	0		

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				23 m				
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	9 m			9 m		35 %	5 m²/log

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
CD/Su 2 B c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m²	13200 m²	5500 m²	30 log/ha	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Un jardin communautaire doit être prévu - article 404

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Général

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586

ENSEIGNE

TYPE

Type 4 Mixte

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Limite intérieur de bruit aux abords d'une autoroute - article 734

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Zonage à compétence Ville

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme *relativement à la zone 37103Cb, située approximativement à l'est de la route Jean-Gauvin, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest des rues Germaine-Lecours et Émélie-Chamard ainsi qu'au nord de la rue Alma-Aubin et de son prolongement vers le sud.*

D'abord, le plan de zonage est modifié de la façon suivante :

- les zones 37132Mc, 37133Mc, 37134Hc et 37135Hc sont créées à même une partie de la zone 37103Cb, soit le lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec;

- dans les nouvelles zones 37132Mc et 37134Hc, un écran visuel d'une profondeur de six mètres est ajouté à la limite est de ces zones, qui est contiguë à la zone 37104Ha.

Dans les nouvelles zones 37132Mc et 37133Mc, les usages du groupe H1 logement*, du groupe* C1 services administratifs *d'une superficie maximale de plancher de 2 500 mètres carrées par bâtiment, ainsi que des groupes* C2 vente au détail et services*,* C20 restaurant*,* P5 établissement de santé sans hébergement *et* R1 parc *sont autorisés. Dans la zone 37132Mc, l'usage du groupe* H1 logement *est permis dans un bâtiment isolé de dix à 30 logements et la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à treize mètres. Dans la zone 37133Mc, l'usage du groupe* H1 logement *est permis dans un bâtiment isolé de dix à 100 logements et la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 23 mètres.*

Dans les nouvelles zones 37134Hc et 37135Hc, les usages des groupes H1 logement *et* R1 parc *sont autorisés. Dans la zone 37134Hc, l'usage du groupe* H1 logement *est permis dans un bâtiment isolé de dix à 60 logements et la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à treize mètres. Dans la zone 37135Hc, l'usage du groupe* H1 logement *est permis dans un bâtiment isolé de dix à 80 logements et la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à 23 mètres.*

Les autres normes particulières applicables dans ces zones sont identifiées dans la grille de spécifications que l'on retrouve en annexe II du présent règlement.

PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

RAPPORT
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet

Atelier d'échanges sur le projet résidentiel avec volet commercial, projeté au 1221, rue Charles-Albanel

---

Activité de participation publique

Atelier d'échanges

Date et heure

Jeudi le 6 octobre 2022, de 19 h à 21 h 00

Lieu

Atelier en format hybride

En salle, au centre communautaire de Cap-Rouge, 4473, rue Saint-Félix, à la salle Nicolas-Juneau

En ligne sur la plateforme Zoom

Déroulement de l'activité

Atelier d'échanges visant à échanger en amont sur une proposition de projet résidentiel comportant un volet commercial, projeté au 1221, rue Charles-Albanel. La requalification de ce site est envisagée afin d'y ajouter la vocation résidentielle. Le projet proposé respecterait la hauteur actuellement autorisée dans cette zone qui est de 15 m.

La Ville a présenté le contexte réglementaire et les prochaines étapes de la consultation publique si le promoteur décidait d'aller de l'avant. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs préoccupations et réactions par rapport au projet.

Déroulement de la rencontre :

1. Objectifs et déroulement de l'activité
2. Mot de bienvenue de M. Louis Martin, conseiller du district de Cap-Rouge-Laurentien
3. Présentation du contexte règlementaire par M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Ville de Québec
4. Présentation du projet par M. Marc-André Michel, président du Groupe Sogesco
5. Période questions et précisions sur le contenu des présentations
6. Atelier d'échanges
7. Plénière
8. Mot de la fin

PARTICIPATION citoyenne
Je m'informe | Je m'exprime

RAPPORT
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Voici les 4 questions posées aux participants qui ont pu échanger en sous-groupes :

1. *Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté?*
2. *Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?*
3. *Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant?*
4. *Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet?*

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour prendre les commentaires et répondre aux questions. L'activité a duré environ 2 h.

Activité réalisée à la demande du : Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

---

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge localisé au 1221, rue Charles-Albanel. Le site est connu pour ses commerces actuels, dont la pharmacie Jean-Coutu.

Description du projet et principales modifications

Ajout de l'usage habitation en vue d'y construire, en plusieurs phases, 215 logements avec un volet commercial au rez-de-chaussée des bâtiments.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=415

Participation

Conseillers municipaux :

M. Louis Martin, conseiller du district électoral de Cap-Rouge-Laurentien de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Personnes-ressources

M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale

Promoteur

M. Marc-André Michel, président du Groupe Sogesco

Autres représentants du promoteur (présents dans la salle)

M. Gagné, propriétaire du terrain (propriétaire du IGA Les sources)

Animation de la rencontre

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

À l'animation des sous-groupes :

M^{mes} Priscilla Lafond, Cristina Bucica, Hélène Rioux, Alexandra Mauger et Dominique Gagnon

Nombre de participants

40 participants en salle, 30 en ligne

Synthèse des échanges

Question 1 : Quelles sont vos réactions par rapport au projet qui vous a été présenté?

- Réactions principalement négatives par rapport au projet;
- Certains participants se disent surpris de voir ce type de construction projetée à cet endroit;
- D'autres sont déçus en imaginant cette grosse construction apparaître dans le décor;
- D'autres disent être inquiets des conséquences qu'auraient la construction du projet;
- Densification forcée;
- Démesuré. Projet trop gros;
- Ampleur, gabarit trop imposant, nombre de logements (215) jugé trop important et trop haut;
- Ne cadre pas avec le reste du quartier. Secteur luxueux, pas un coin de blocs appartements;
- Certains disent être contre les tours et le style « condo locatif »;
- Visuel imposant, froid. Très droit, très opaque;
- Inquiétude que ce type de construction s'étende de l'autre côté de la rue (terrain de Réno-jouets et terrain à vendre sur la rue Gérard-Dion);
- Les espaces verts sont intéressants pour le projet, mais ne donnent rien aux résidents qui demeurent dans les alentours;
- Crainte de l'augmentation de la circulation dans un secteur où c'est déjà problématique;
- Inquiétude concernant l'achalandage, la circulation dans le secteur et l'accès autoroutier;
- Inquiétude pour le bruit et la circulation, sortie Jean-Gauvin a déjà des bouchons;
- Impact négatif sur la valeur des propriétés;
- Inquiétude par rapport à l'écran visuel, aux arbres concernés qui sont vieux et mal entretenus;
- Les gens ne profiteront pas du soleil depuis leur balcon;
- Préoccupation de l'ombrage créé;
- Perte d'intimité, parce qu'on voit des voisins par-dessus la ligne des arbres;

- Manque de considération du voisinage;
- Inquiétude concernant la clientèle à laquelle est destinée ce projet;
- On souhaite que ce soit un projet plus accessible;
- Questionnement sur le genre de clientèle pour ce type de construction « condominiums locatifs » et des prix en fonction de la grandeur des logements;
- On se demande si le projet répond à un réel besoin;
- Préoccupation à savoir s'il y aurait de la place pour les familles, un volet intergénérationnel. Les projets de Cap-Rouge sont très luxueux;
- Site beaucoup plus propice pour le commercial;
- Préoccupation pour les commerçants, est-ce qu'ils peuvent être réintégrés;

- ✓ Certains participants voient des avantages au projet;
- ✓ Compte tenu de l'état actuel du centre commercial, ça améliorerait le secteur;
- ✓ Rafraîchir ce centre commercial, le redynamiser;
- ✓ Belle opportunité, projet qui pourrait revigorer le secteur;
- ✓ Impact positif sur l'achalandage;
- ✓ Projet intéressant visuellement pour l'entrée du secteur;
- ✓ Amélioration au point de vue esthétique;
- ✓ Le projet est beau visuellement;
- ✓ Diminution des aires minéralisées;
- ✓ On ne verra plus l'autoroute;
- ✓ Permet d'encourager le commerce local;
- ✓ Intéressant pour la visibilité commerciale;
- ✓ Les petits commerçants meurent, important d'encourager les petits centres commerciaux;
- ✓ Important de prévoir assez de stationnements (éviter que les visiteurs des nouveaux immeubles prennent des stationnements commerciaux, déjà plein à certains moments).

Question 2 : Avez-vous des préoccupations particulières par rapport au projet?

- Projet qui pourrait dénaturer le quartier;
- Augmentation du niveau de bruit;
- Augmentation du nombre d'automobiles dans le secteur où la circulation est déjà problématique;
- Circulation dans le quartier et accès à l'autoroute;
- Augmentation du nombre de sorties sur Charles-Albanel;
- On craint que les rues avoisinantes soient utilisées comme stationnement pour les visiteurs;
- Considérer la présence de l'école;
- Trop haut. Pourquoi le IGA, qui n'a pas de voisins, a été construit plus bas, alors qu'ici on veut construire plus haut?
- Vue en plongée sur les terrains de la rue Germaine-Lecours;
- Préoccupation par rapport à la hauteur des bâtiments versus celle des arbres;

- Il faudrait prévoir dans le règlement une protection des arbres;
- Intrusion visuelle;
- Perte d'intimité dans les arrière-cours;
- Malgré ce qui a été dit, on craint une perte d'ensoleillement;
- L'augmentation des vents;
- Diminution de la qualité de vie;
- Perte de tranquillité; La perte de la quiétude dans leur quartier de Cap-Rouge;
- Valeur des propriétés diminuée, difficulté à revendre;
- Crainte que ce type de construction s'étende ailleurs, par exemple, sur le terrain de l'ancienne quincaillerie;
- Durée de la construction, nuisances, bruit, camionnage, pollution, etc.;
- L'échéancier et la durée des travaux pour les quatre phases (de la démolition à la construction);
- Ampleur, volume/gabarit, hauteur, proximité des zones résidentielles de faible densité;
- Bruit, effet de l'autoroute versus la hauteur du projet;
- Types/grandeur des logements non-précisé, inquiétude concernant la clientèle;
- Types de commerces non-précisés;
- Il faut assurer la conservation et la protection des arbres, par règlement si nécessaire;
- La perte de valeur de leur résidence et la revente;
- La gestion des stationnements;
- Le locatif occasionne un taux de roulement de la clientèle, ce qui entraîne des conséquences sur l'intégration des locataires dans leur milieu;
- Considérer la capacité d'accueil de l'école;
- Il faudrait réserver des cases de stationnement suffisantes pour les commerces d'un côté et pour les résidants et leurs visiteurs de l'autre;
- Nombre d'unités de logements important, si 1 voiture/appartement, augmentation de 215 voitures. Augmentation du débit routier. Penser à l'avenir, si d'autres projets similaires sont proposés dans le secteur (car l'usage résidentiel sera permis aussi sur les autres terrains commerciaux à proximité);
- On craint le bruit et les vibrations pendant la construction, le risque de fissures dans les fondations des maisons limitrophes.

Question 3 : Pensez-vous que ce projet est bien intégré dans le milieu environnant?

- La majorité des participants semblent d'avis que non, puisqu'il n'y a rien de semblable dans le secteur;
- Il n'y a pas d'autres blocs appartements, ni rien de cette hauteur aux alentours;
- Le plus haut qu'on retrouve est de 2 étages;
- Mal intégré selon les résidants situés sur la rue arrière;
- Pas la bonne place pour le faire, ne pas construire des tours près d'un secteur résidentiel, mieux vaut rajouter d'autres commerces;
- Viser une solution plus modérée;

- On pense que ce n'est pas le résidentiel qui fait vivre les commerces, mais l'achalandage;
- Il n'y a pas beaucoup d'espaces verts de prévus;
- Manque d'harmonie avec ce qu'on retrouve dans le secteur;
- Trop haute densité;
- Impact négatif sur la tranquillité du secteur;
- Inquiétude que le projet ouvre la porte à d'autres projets de cette ampleur dans le secteur, ce qui n'est pas souhaité;
- Projet qui fait centre-ville dans un quartier de propriétés unifamiliales. Ne s'insère pas dans la trame du quartier;
- Disproportion de l'immeubles (4 phases) à travers ce quartier résidentiel;
- Peu propice aux familles;
- Manque d'alignement avec la planification du zonage;
- Peu propice aux logements sur le bord d'une autoroute;

✓ Pour d'autres, le projet s'insère très bien dans le milieu en étant bordé par l'autoroute.
✓ Bien intégré pour les commerçants, mais assurer un nombre suffisant de cases de stationnement;
✓ Marge latérale intéressante – on apprécie l'effort d'éloigner les constructions;
✓ Beau projet pour les commerçants;
✓ Certains sont d'avis que ça n'aurait pas d'incidence sur la circulation, puisque tout le monde ne sort pas en même temps, (ex : Humania, cela n'a pas engendré des problèmes);
✓ On fait confiance au propriétaire actuel, humain.

Question 4 : Avez-vous des idées pour bonifier ou améliorer le projet ?

- Chercher des solutions plus modérées;
- Faire un projet moins haut, avec moins d'étages et diminuer le nombre de logements;
- Diminuer le nombre d'étages des bâtiments de la rue Germaine-Lecours
- Abandonner les bâtiments situés près de la rue Germaine-Lecours et y prévoir des espaces verts;
- Augmenter la marge latérale avec la limite vers Germaine-Lecours;
- Garder ce terrain pour des commerces;
- Reculer la marge avant;
- Repenser la localisation des bâtiments;
- Mettre les stationnements entre les bâtiments et les arbres (déplacer le stationnement prévu à l'ouest pour le mettre du côté est);
- Repositionner le projet davantage vers l'arrière du restaurant Normandin;
- Inclure une zone tampon entre la faible densité et la forte densité (maisons de ville, maisons en rangée, etc.);
- Alléger le projet et s'inspirer de la rue du Campanile ou St-Augustin village;

- Offrir une variété de types d'habitations;
- Protéger de façon réglementaire les arbres;
- Consolider la barrière végétale existante;
- Impliquer les commerçants dans l'élaboration du projet, que ce soit convivial pour les résidents locaux d'aller fréquenter les commerces;
- Offrir du logement accessible;
- Axer sur l'intergénérationnel;
- Interdire les terrasses sur les toits;
- Aménager des toitures végétalisées;
- Faire un marché couvert (comme à Sainte-Foy, avec des commerces autour) ou bien une épicerie;
- Faire une étude de circulation.

Prochaines étapes

Si le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet :

- Adoption du projet de règlement
- Consultation écrite
- Demande d'opinion au conseil de quartier
- Consultation publique
- Période référendaire
- Adoption du règlement

Rédaction du rapport

Date

Octobre 2022

Rédigé par M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT DE CAP-ROUGE–LAURENTIEN

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONE VISÉE : 37103CB

LOT : 1 694 425

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

N° dossier : 2205-269

VERSION DU 2023-10-04

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le projet consiste à remplacer un petit centre commercial par quatre immeubles résidentiels, avec une composante commerciale.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

MODIFICATIONS AU PROJET

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : la hauteur du projet est trop élevée, surtout du côté est adjacent à des propriétés résidentielles.

Modification apportée : la hauteur maximale passe de 15 mètres à 13 mètres pour les deux bâtiments situés à l'est du site, soit une réduction de cinq à quatre étages.

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : il est souhaité de préserver l'intimité des cours résidentielles adjacentes au projet.

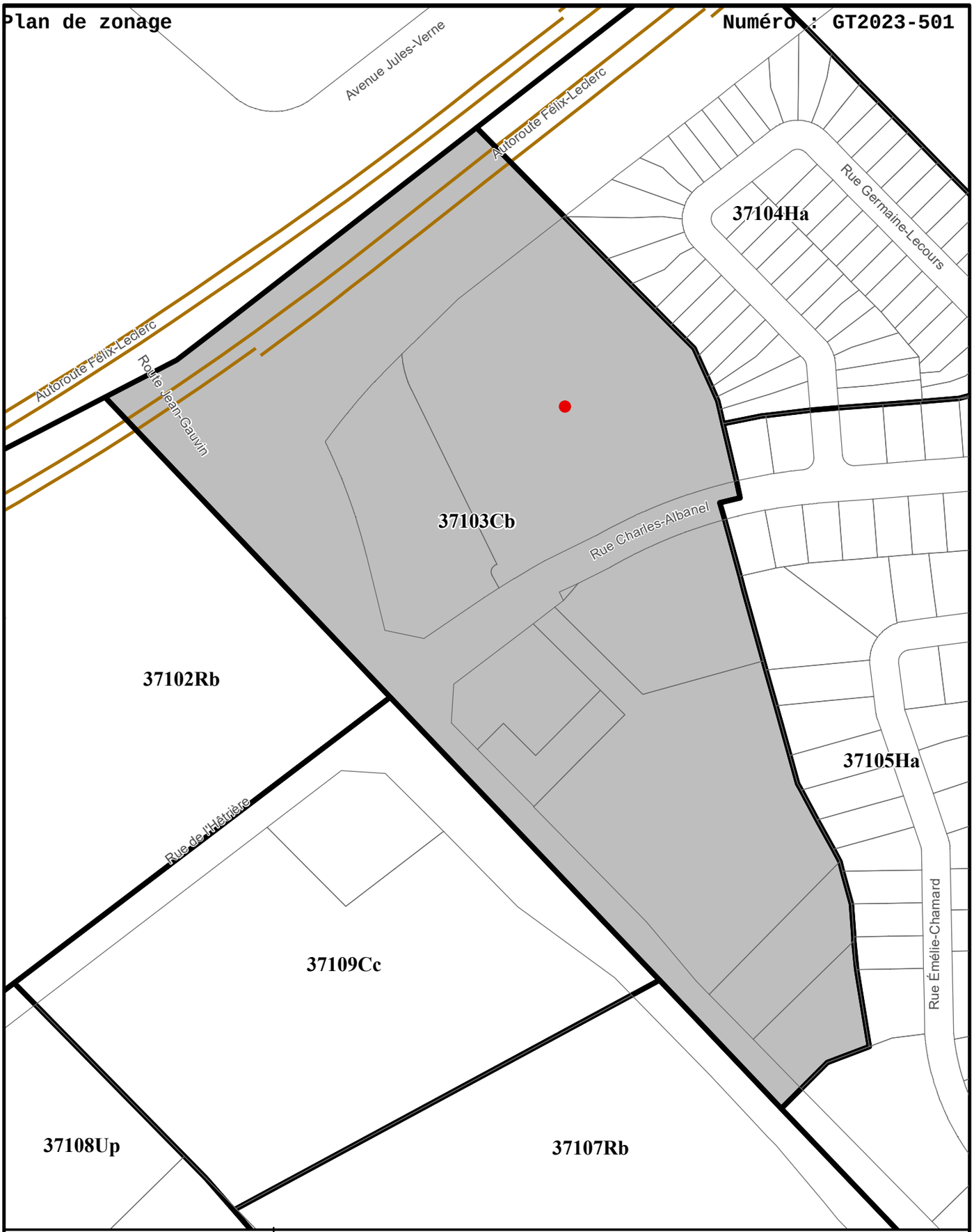
Modification apportée : la rangée d'arbres présente à l'est du site sera protégée réglementairement et bonifiée par de la plantation d'arbres additionnelle. Si un arbre meurt, il devra être remplacé.

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : inquiétude concernant la circulation additionnelle dans la rue Charles-Albanel par rapport au projet.

Information additionnelle : le Service du transport de la Ville a évalué le dossier et est d'avis que le réseau routier est en mesure de prendre le débit additionnel de véhicules.

Plan de zonage

Numéro : GT2023-501



VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

No CA3Q37Z01
En date du 26 août 2021

No du plan : 2022-05-269_zon
Échelle : 1:2 500
Préparé par : M.B.
Date : 4 juillet 2022

Lot touché par l'amendement
Zone touchée par l'amendement

- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- Cote
- Écran visuel
- Zone tampon
- Autoroute
- Voie ferrée
- Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25 **R.V.Q. 2910** **37103Cb**

USAGES AUTORISÉS

	Superficie maximale de plancher par établissement	Superficie maximale de plancher par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				
C1 Services administratifs	5000 m²			
C2 Vente au détail et services	4000 m²			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL	**Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
C20 Restaurant	700 m²			
C21 Débit d'alcool	500 m²			
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**		**Projet d'ensemble**
C31 Poste de carburant	500 m²			
PUBLIQUE	**Superficie maximale de plancher**			
	par établissement	**par bâtiment**	**Localisation**	**Projet d'ensemble**
P5 Établissement de santé sans hébergement	1000 m²			

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE
R1 Parc

USAGES PARTICULIERS

Usage associé :	Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223
	Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224
	La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205
	Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238
Usage contingenté :	Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES	7 m		6 m	15 m				
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	4.5 m	9 m		12 m		20 %	

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
CD/Su 2 B c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	4400 m²	13200 m²	5500 m²	30 log/ha	

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547

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 6 Commercial

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

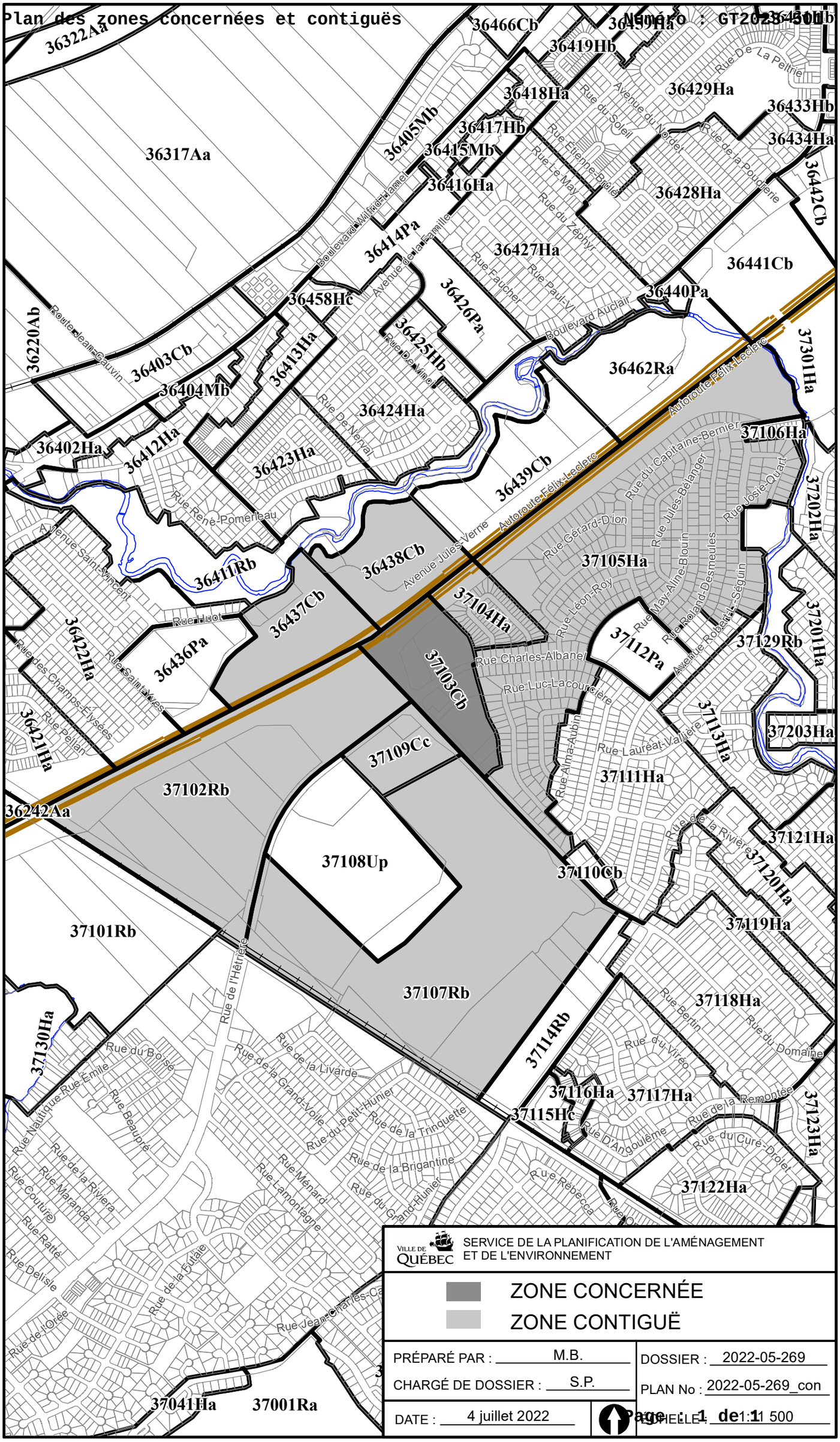
Protection des arbres en milieu urbain - article 702

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Zonage à compétence Ville

Plan des zones concernées et contiguës

Numéro : GT2023-4001



VILLE DE QUÉBEC — SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

ZONE CONCERNÉE

ZONE CONTIGUË

PRÉPARÉ PAR : M.B.

CHARGÉ DE DOSSIER : S.P.

DATE : 4 juillet 2022

DOSSIER : 2022-05-269

PLAN No : 2022-05-269_con

ÉCHELLE : 1:1 500

Service de la planification de l'aménagement
et de l'environnement
Division de la planification stratégique du territoire

Valérie Drolet
2023-02-02

Destinataire : Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Christian Gravel,
Conseiller en urbanisme

Date : Le 31 janvier 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité au *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310, et au *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990**
Dossier : 2022-05-269

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, relativement à la zone 37103Cb du quartier Cap-Rouge.

OBJET

La zone 37103Cb est une zone à compétence Ville qui se localise à l'est de la route Jean-Gauvin, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest des rues Émélie-Chamard et Germaine-Lecours et au nord de l'avenue Robert-L.-Séguin

La modification au plan de zonage vise à créer 4 nouvelles zones, à même une partie de la zone 37103Cb pour permettre un projet de redéveloppement pour lequel la fonction résidentielle est prédominante.

La modification prévoit la création de nouvelles grilles de spécifications ajustées aux besoins du projet revisité.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec,* où le grand groupe d'usages *Habitation* est permis.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

La norme de densité maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 500 m^2.

La norme de densité maximale de l'affectation « Vente au détail » est de 6 000 m^2 par établissement et de 20 000 m^2 par bâtiment avec plusieurs commerces.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur commercial :

- Favoriser une offre commerciale diversifiée;
- Accorder la priorité au renforcement des pôles commerciaux existants;
- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Commerce de détail et services – urbain (CD/Su)* autorisant entre autres les groupe d'usage *Habitation* et *Commerces de consommation et services*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 log/ha.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Vente au détail » est de 12 000 m^2.

La densité d'occupation maximale prévue pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 5 000 m^2.

Il est à noter que cette modification réglementaire est effectuée en partie en vertu de l'article 110 de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5), et ce, malgré le contenu réglementaire actuellement prévu à la grille de spécification pour la zone 37103Cb.

Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme,* R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions et à leur implantation ainsi que celles ayant trait aux aménagements de terrain, aux usages complémentaires, à l'affichage et au stationnement n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour les grandes affectations du sol identifiées.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Axes de consolidation et autres parcours urbains majeurs

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

Centre-ville, centres majeurs d'activités et secteurs d'emplois (espaces à vocation industrielle et/ou d'affaires, secteurs de commerces de grandes surfaces)

- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces.

Noyaux locaux et artères commerciales

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères;
- Veiller au maintien du dynamisme commercial de la ville et d'un équilibre entre les différents types de commerces;
- Consolider, revitaliser et densifier les noyaux de services locaux et les artères commerciales traditionnelles pour créer des milieux de vie mixtes et animés.

Milieux résidentiels

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant;

- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidants et d'accroître l'offre résidentielle.

Le Plan directeur d'aménagement et de développement ne contient aucune disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

Christian Gravel,
Conseiller en urbanisme

c. c. Valérie Drolet, directrice, Division de la planification stratégique du territoire

Note d'information au comité exécutif

Numéro du sommaire :	GT2023-501

Titre du sommaire :	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
Unité administrative :	Division de la gestion territoriale
Date :	7 janvier 2024

Contexte / historique

- Le centre commercial existant sur le site est désuet. La profondeur des locaux est trop grande pour les besoins du marché et la luminosité est insuffisante, selon le promoteur.
- Le projet comprend 270 logements répartis sur quatre bâtiments, avec une composante commerciale au rez-de-chaussée des deux bâtiments donnant sur la rue Charles-Albanel.
- La modification réglementaire porte sur l'ajout du groupe d'usages *H1 Logement*, la création de quatre nouvelles zones et l'augmentation de la hauteur autorisée pour deux des quatre bâtiments du projet.
- Un atelier d'échanges a été tenu le 6 octobre 2022 concernant ce projet.
- Lors de cet atelier, les citoyens ont réclamé une réduction de la hauteur des deux bâtiments situés à l'est du site, la mise en place d'une mesure pour assurer l'intimité des cours arrières des propriétés donnant sur la rue Germaine-Lecours et ont exprimé une inquiétude relativement à la circulation additionnelle générée par le projet.
- Le règlement a été modifié en prévoyant une réduction d'un étage pour les deux bâtiments situés à l'est et l'ajout d'un écran visuel de 6 mètres de profondeur à l'est du site.

Principaux enjeux / éléments à considérer

- Le Service du transport de la Ville a évalué le dossier et est d'avis que le réseau routier est en mesure de prendre le débit additionnel de véhicules.
- La hauteur des bâtiments a été augmentée d'un et de deux étages pour les deux bâtiments situés à l'ouest. Ces bâtiments sont adjacents à un lot commercial.
- Le projet permet d'augmenter le pourcentage d'aire verte existant sur le site de 12 % à 37 %.
- Le bâtiment présent sur place sera progressivement démoli.
- La pharmacie (Jean Coutu) sera déplacée dans un des nouveaux bâtiments.
- Des jardins communautaires à l'usage des futurs résidants sont exigés. Jumelés à l'exigence de fournir des superficies vertes, ces deux éléments permettront de créer un véritable milieu de vie.
- Le projet soutient l'objectif de la Vision de l'habitation de « créer ensemble des milieux de vie durables ».
- Plus spécifiquement, il rejoint le volet « Densification résidentielle » et l'objectif « d'augmenter le nombre de logements permis sur des sites présentant un fort potentiel (…) ».
- Les élus d'arrondissement sont d'accord avec le projet de règlement.

Prochaines étapes

- 6 février 2024 : Adoption du projet de modification par le conseil de la ville.
- 19 février 2024 : Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier.
- 19 mars 2024 : Adoption du projet de règlement et avis de motion par le conseil de la ville.
- 2 avril 2024 : Adoption du règlement par le conseil de la ville.