

Réaménagement du centre Jean-Gauvin 1221, rue Charles-Albanel

**Consultation publique et demande d'opinion au
conseil de quartier du Cap-Rouge**

26 février 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



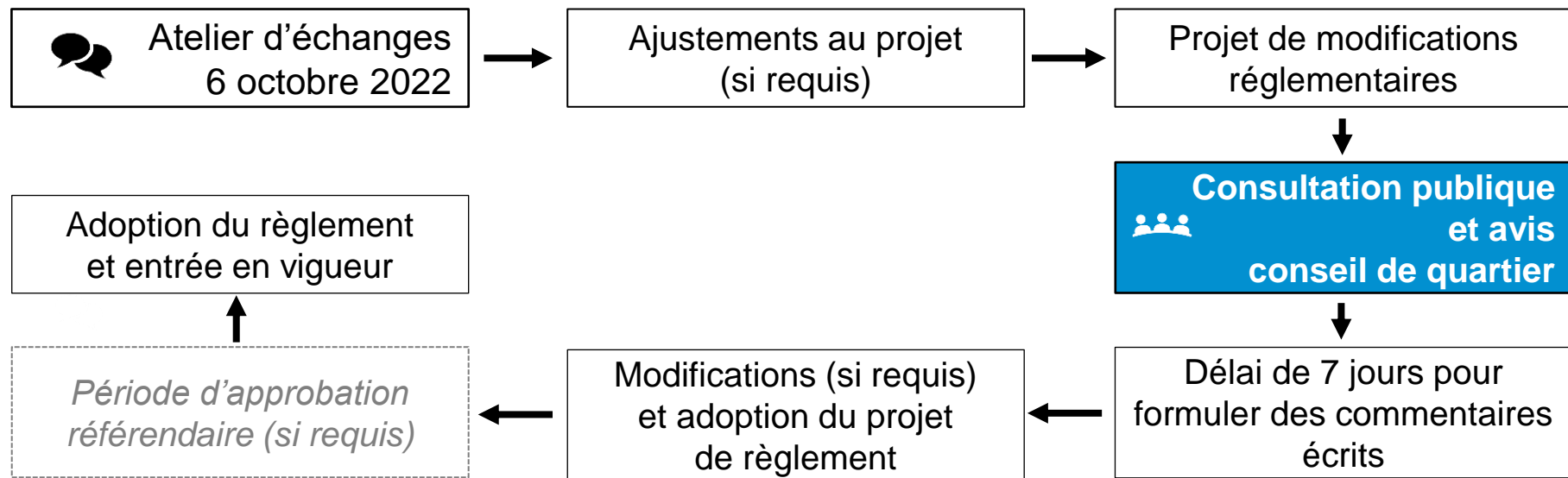
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation



Projet : localisation

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier du Cap-Rouge
- Terrain localisé dans la rue Charles-Albanel, près de la route Jean-Gauvin



Contexte d'insertion

Restaurant
Normandin

Épicerie IGA



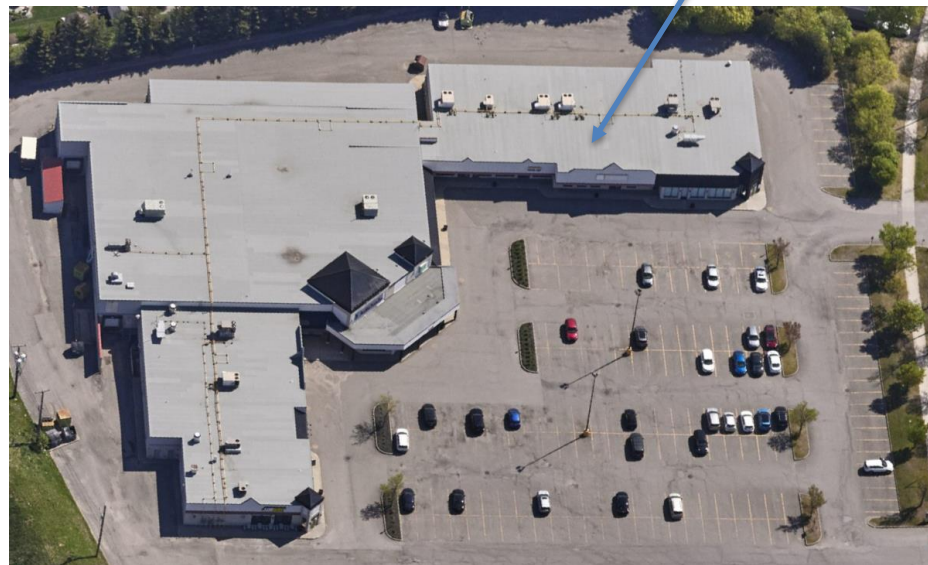
Réno-Jouets

Centre
commercial

Mise en contexte

- Pénurie de logements à Québec
- Taux d'inoccupation (logements locatifs) de 0% dans le quartier du Cap-Rouge*
- Bâtiment sur place désuet avec des locaux vacants

Présence de locaux vacants



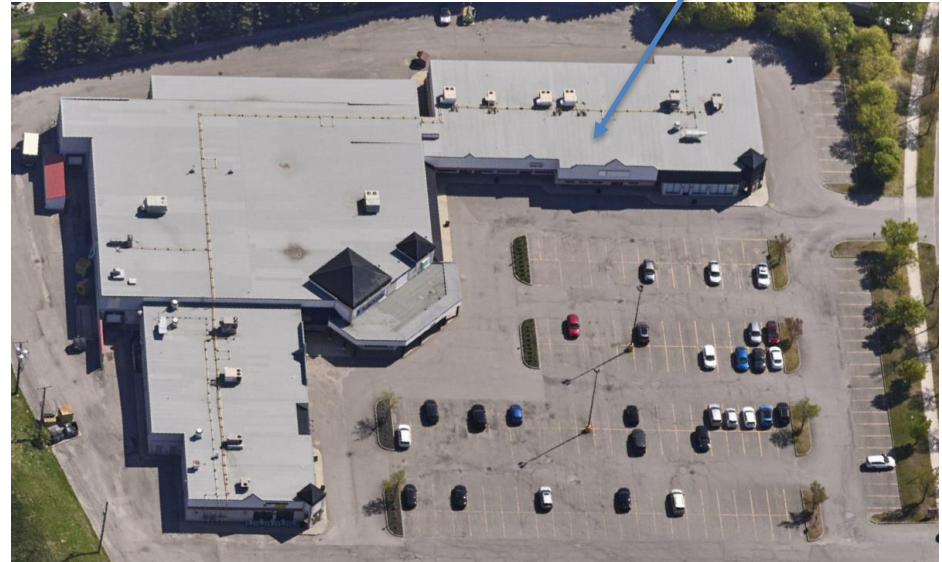
* Source : SCHL

Mise en contexte

Vision de l'habitation de la Ville de Québec :

- « Exploiter le potentiel résidentiel d'édifices commerciaux par l'ajout d'espaces résidentiels »
- « Orienter le développement résidentiel vers les secteurs bien desservis par les services de proximité »

Présence de locaux vacants



Présentation du projet

Projet résidentiel de 235 unités* avec des composantes commerciales

Bâtiment résidentiel

Bâtiment résidentiel

Bâtiment commercial et résidentiel

Bâtiment commercial et résidentiel



* 270 logements maximum autorisés

Présentation du projet

Aspect visuel*

Vue de la rue Charles-Albanel



Vue d'ensemble



* À titre indicatif

Rétroaction

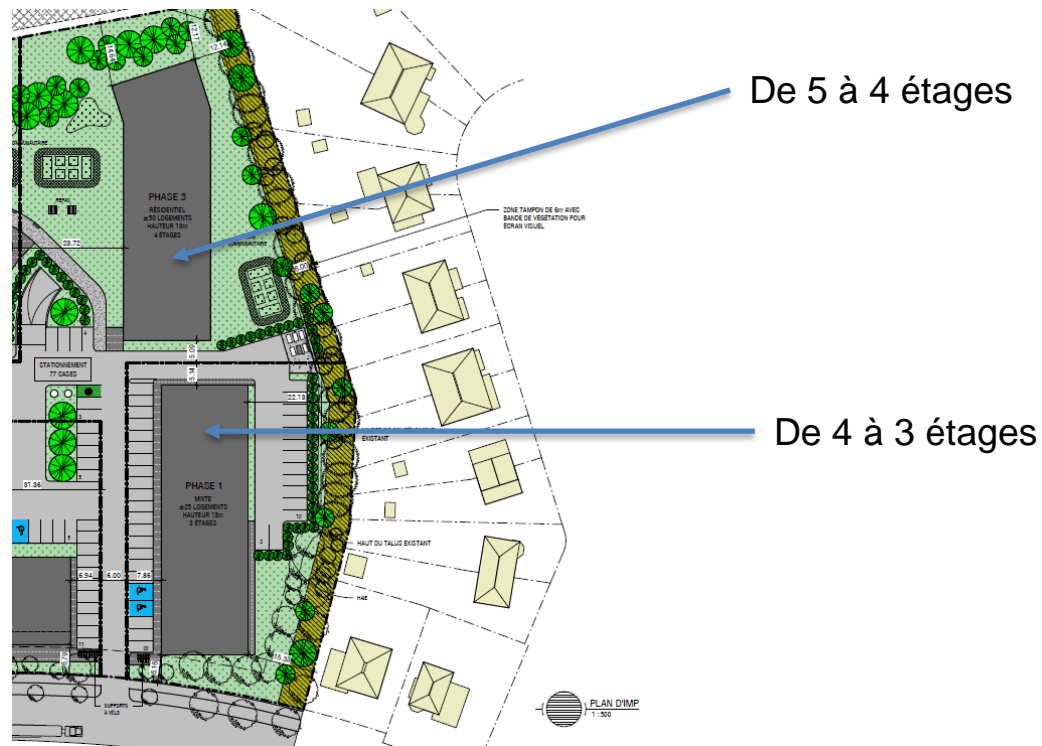
Résumé de l'atelier d'échange

- L'atelier participatif s'est tenu le 6 octobre 2022 au Centre communautaire de Cap-Rouge et en ligne
- Principaux thèmes soulevés :
 - Gabarit et hauteur des bâtiments
 - Circulation
 - Protection des arbres à proximité de la rue Germaine-Lecours
 - Bruit

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange

Ajustements apportés au projet :

- Réduction d'un étage des bâtiments situés à l'est



Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange (suite)

Ajustements
apportés au projet :

- Augmentation de la hauteur des bâtiments situés à l'ouest



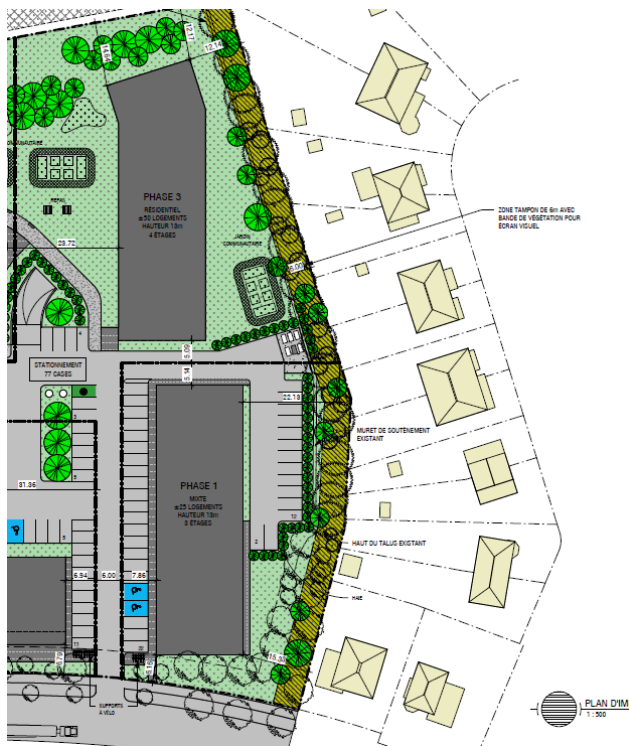
De 5 à 7 étages

De 5 à 6 étages

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange (suite)

Ajustements apportés au projet :

- Protection de la rangée d'arbres à l'est du site :
 - 6 m de profondeur
 - Arbres additionnels seront plantés
- Exigence d'une étude acoustique (autoroute)



Arbres situés à l'est du site



Contexte réglementaire

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge relativement à la zone 37103Cb, R.V.Q. 3231

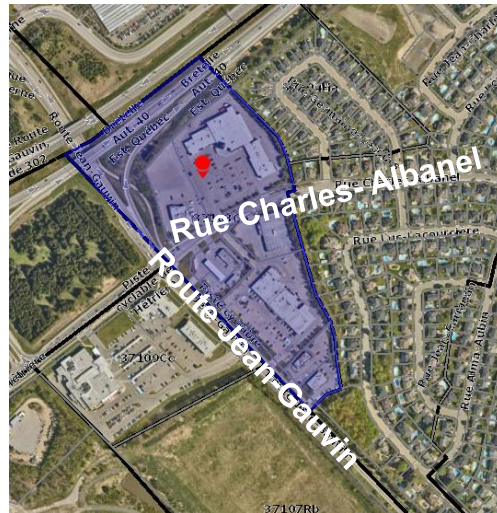
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

Nouvelles zones (zones à compétence du conseil de la ville)

- Création de 4 nouvelles zones 37132Mc, 37133Mc, 37134Hc et 37135Hc à même une partie de la zone 37103Cb

Zone existante 37103Cb



4 nouvelles zones proposées



Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C20 Restaurant• C21 Débit d'alcool• C31 Poste de carburant• P5 Établissement de santé sans hébergement• R1 Parc	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• H1 Logement <p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none">• C21 Débit d'alcool• C31 Poste de carburant

Modifications réglementaires



Unités d'habitation

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Normes proposées
(projet de règlement)

Sans objet

30 log. max. par bâtiment – zone 37132Mc
100 log. max. par bâtiment – zone 37133Mc
60 log. max. par bâtiment – zone 37134Hc
80 log. max. par bâtiment – zone 37135Hc



Modifications réglementaires



Hauteur maximale

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

15 m (5 étages résidentiel)

Normes proposées
(projet de règlement)

37132Mc = 13 m (4 étages résidentiel)*

37133Mc = 23 m (7 étages résidentiel)*

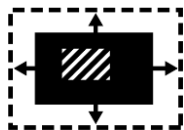
37134Hc = 13 m (4 étages résidentiel)*

37135Hc = 23 m (7 étages résidentiel)*



*Hauteur en étage à titre indicatif.

Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge avant = 6 m	Marge avant = 6 m
Marge latérale = 4,5 m	Marge latérale = 5 m zone 37132Mc 3 m zone 37133Mc 3 m zone 37134Hc 5 m zone 37135Hc*
Marge arrière = 12 m	Marge arrière = 3 m zones 37132Mc et 37133Mc 9 m zones 37134Hc et 37135Hc

* Règlement ajusté de 9 m à 5 m

Modifications réglementaires



Normes d'implantation

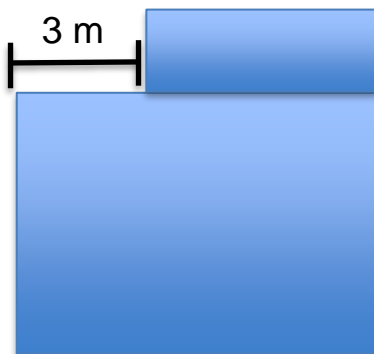
Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Sans objet

Normes proposées
(projet de règlement)

Retrait d'une profondeur de 3 m au dernier étage pour le bâtiment de la phase 2

Rue Charles-Albanel



Modifications réglementaires



Aire verte

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Aire verte = 20 %

Normes proposées
(projet de règlement)

Aire verte = 30 % zone 37132Mc
15 % zone 37133Mc
50 % zone 37134Hc
35 % zone 37135Hc



Aire verte actuelle : 12 %

Aire verte projetée : 37 %

Modifications réglementaires

Renseignements complémentaires

- Jardin communautaire pour résidents exigé – phases 3 et 4
- 35 % de cases de stationnement souterraines – phases 1 et 2
- 50 % de cases de stationnement souterraines – phases 3 et 4
- Écran visuel de 6 m de profondeur exigé à l'est du site
- Étude acoustique exigée – phases 3 et 4



Éléments considérés dans l'analyse

Commerces

- Des commerces sont prévus au projet dans les phases 1 et 2
- Il est souhaité de relocaliser la pharmacie Jean Coutu dans la phase 2



Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

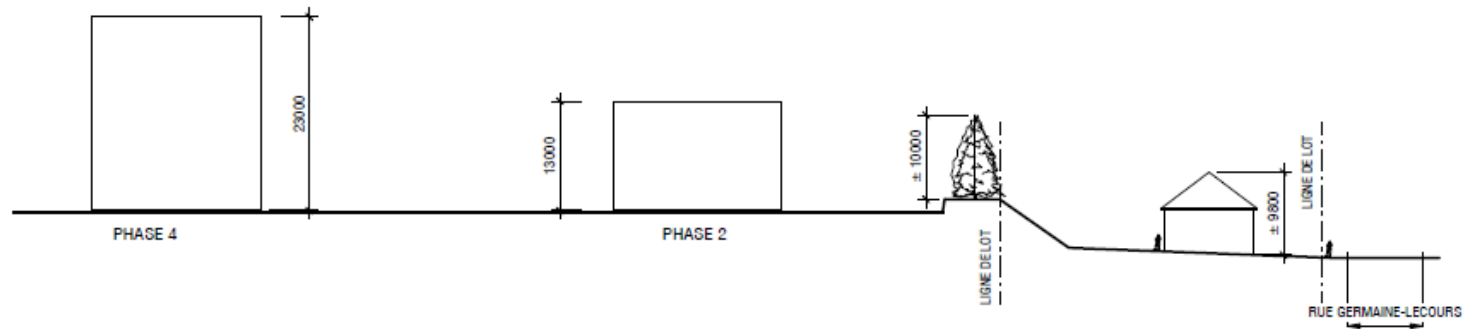
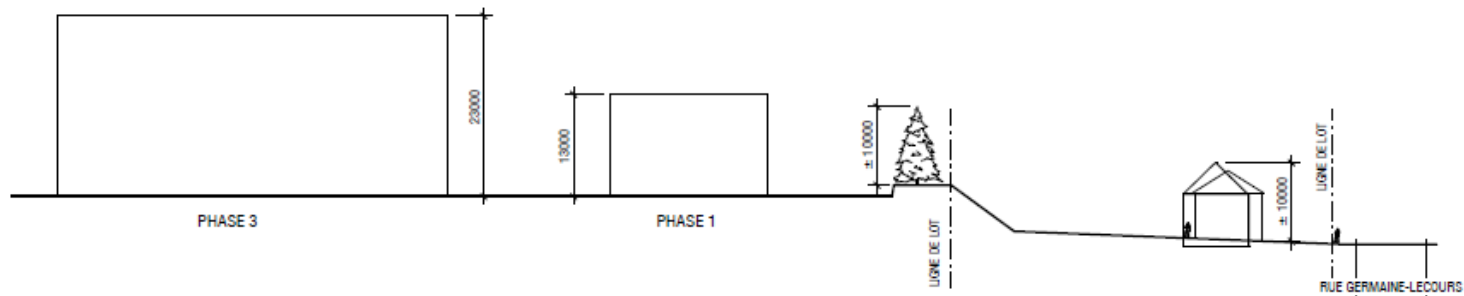
- La création de 4 nouvelles zones
- L'ajout de la possibilité de faire de l'habitation sur place
- Le retrait des usages de bar et poste d'essence
- La gradation des hauteurs de l'est vers l'ouest
- La protection des arbres situés à l'est du site
- L'augmentation de l'aire verte sur le site de 12 % à 37 %

Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Consultation écrite	27 février au 4 mars
Adoption du projet de règlement	19 mars
Adoption du règlement	2 Avril
Entrée en vigueur du règlement	mi-avril 2024

Merci!

Coupe



Étude d'ensoleillement



ANALYSE DE L'ENSOLEILLEMENT

Étude d'ensoleillement

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS
12H00 - EXISTANT



ÉQUINOXE DU PRINTEMPS
15H00 - EXISTANT



ÉQUINOXE DU PRINTEMPS
17H00 - EXISTANT



ÉQUINOXE DU PRINTEMPS
12H00 - PROJETE



ÉQUINOXE DU PRINTEMPS
15H00 - PROJETE



ÉQUINOXE DU PRINTEMPS
17H00 - PROJETE



ANALYSE DE L'ENSOLEILLEMENT

Étude d'ensoleillement

SOLSTICE D'ÉTÉ
12H00 - EXISTANT



SOLSTICE D'ÉTÉ
15H00 - EXISTANT



SOLSTICE D'ÉTÉ
17H00 - EXISTANT



SOLSTICE D'ÉTÉ
12H00 - PROJETÉ



SOLSTICE D'ÉTÉ
15H00 - PROJETÉ



SOLSTICE D'ÉTÉ
17H00 - PROJETÉ



ANALYSE DE L'ENSOLEILLEMENT

Étude d'ensoleillement

ÉQUINOXE D'AUTOMNE
12H00 - EXISTANT



ÉQUINOXE D'AUTOMNE
15H00 - EXISTANT



ÉQUINOXE D'AUTOMNE
17H00 - EXISTANT



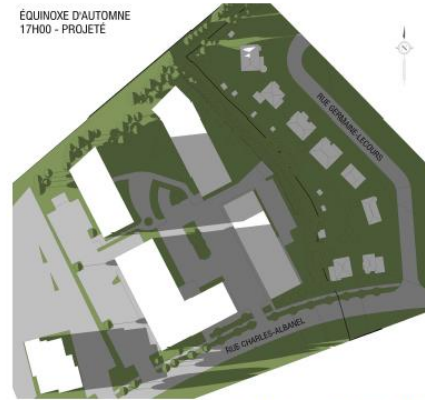
ÉQUINOXE D'AUTOMNE
12H00 - PROJETÉ



ÉQUINOXE D'AUTOMNE
15H00 - PROJETÉ



ÉQUINOXE D'AUTOMNE
17H00 - PROJETÉ



ANALYSE DE L'ENSOLEILLEMENT