

PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER CAROUGEOS

DOCUMENT DE TRAVAIL 2024-11-18

INTRODUCTION

Le présent document a comme objectif de rappeler l'historique du développement résidentiel de la Ville de Cap-Rouge en lien avec la densification de son territoire.

A - Dans un premier temps, nous portons à votre attention l'engagement du Club de golf de Cap-Rouge en lien avec les terrains mis en vente en pourtour du terrain de golf.

B - Nous relatons par la suite la vocation et les orientations du développement de Cap-Rouge exprimées par les élus dans les guides du citoyen sous la signature des différents maires et diffusées publiquement.

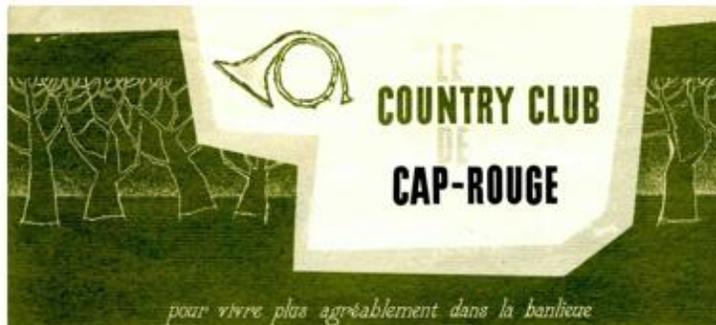
C - Pour préserver le patrimoine paysager carougeois, les élus ont posé des gestes rejetant ou limitant la construction de bâtiments résidentiels en hauteur ou de grand gabarit.

D - Enfin nous portons à votre attention la contribution carougeoise à la densification urbaine de la VQ. Densification douce : de multiples unifamiliales transformées en jumelés et densification par l'implantation d'édifices à condos d'un nombre d'étages raisonnable et localisées convenablement. Nous joignons également un portrait de l'ensemble du plateau ouest illustrant la hauteur des bâtiments.

Cet historique devrait être considéré dans le cadre de l'étude du projet soumis par le Club de golf de Cap-Rouge et de son promoteur.

A - 1960 – ENGAGEMENT DU CLUB DE GOLF DE CAP-ROUGE LORS DE LA VENTE DES TERRAINS EN POURTOUR DU TERRAIN DE GOLF

ORIGINE DU QUARTIER DU CLUB DE GOLF

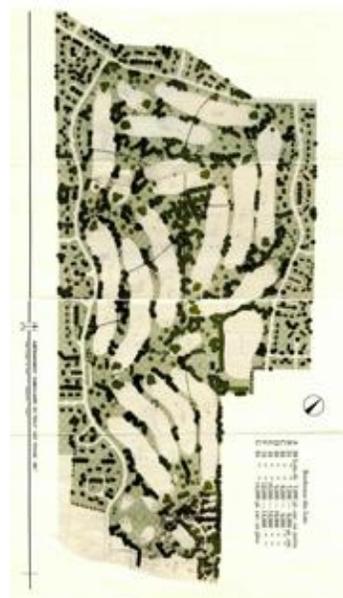


LE COUNTRY CLUB DE CAP-ROUGE

pour vivre plus agréablement dans la banlieue

Le premier Country Club de la région métropolitaine de Québec est un fait accompli.
L'engagement du golf laisse au club des terrains dont il veut disposer pour le bénéfice des adeptes de la vie en banlieue.
Dans le prolongement du développement résidentiel de St-Foy, à vingt minutes du centre de Québec, vous vivez dans une atmosphère de prospérité, de fraîcheur, de santé.
Le Country Club, outre son golf, est doté d'un "Club House", d'une piscine, de courts de tennis et de multiples jeux de plein air. Les lots à bâtir offriront l'aménagement central qui compose un parc magnifique. Le nombre de lots est nécessairement restreint. Bien que le Country Club soit réservé à ses membres l'achat d'un terrain, même par un non membre, constitue un placement recommandable appelé à une mise en valeur rapide tout en assurant aux usagers une vie agréable et paisible dans un décor enchanteur.

Le président
M^r Jean-Charles CANTIN



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

PRIN: .20 à .30 le pied carré selon la catégorie.

CATÉGORIES: La subdivision suivant le plan d'ensemble prévoit une évaluation selon des critères variés d'élévation, de point de vue, de situation et de superficie (voir légende au verso, — catégorie A,B,C,D,E,F,G.)

CONDITIONS D'ACHAT: Comptant ou à termes.

TERMES: Les paiements s'étendent sur une période allant jusqu'à 15 ans sans acompte initial, la balance toujours payable par anticipation au gré de l'acheteur.
Exemple de termes mensuels pour un lot moyen, soit \$2,000.00

	NOMBRE DE VERSEMENTS	PAIEMENT MENSUEL	CAPITAL ET INTÉRÊT PAR \$100.00
5 ans	60	\$39.60	\$1.98
10 ans	120	23.20	1.16
15 ans	180	18.00	.90

INTÉRÊTS: L'Intérêt de 7% l'an est calculé semi-annuellement.

LOTS DESSERVIS: 50 lots possèdent déjà les services d'égout et d'aqueduc et sont ainsi prêts pour la construction.

LOTS NON DESSERVIS: La municipalité assurera les services dès qu'un nombre suffisant de demandes de construction justifiera la dépense. Prêvu avant 5 ans.

TAXES: Estimé pour les lots desservis \$70.00 par année.
Estimé pour les lots non desservis \$2.00 par année.

RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION: Tout contrat de vente sera sujet à des clauses de construction sous la surveillance d'un comité d'urbanisme et de construction formé par le club. Toute construction devra au préalable recevoir l'assentiment de ce comité.

ZONAGE: Le comité aura également charge de voir à faire respecter le zonage d'un lot, lequel recevra de plus la protection des lois municipales.

FINANCEMENT: Ce plan a été déposé à la Société Centrale d'Hypothèque et de logement et toute construction est éligible à la Loi Nationale sur l'Habitation.
Pour tous autres renseignements, adressez-vous à:

Le Club de Golf de Cap Rouge
104, rue St-Félix,
Cap Rouge, Qué.
Tél.: 653-3115 ou 329-1979

En 1960, dans un dépliant de vente des terrains en pourtour du Club de golf, ce dernier faisait la promotion « d'une vie agréable et paisible dans un décor enchanteur » et affirmait qu'il « aura charge de voir à faire respecter le zonage d'un lot, lequel recevra de plus la protection des lois municipales »

LA PROMESSE " D'UNE VIE AGRÉABLE ET PAISIBLE DANS UN DÉCOR ENCHANTEUR"



Le premier Country Club de la région métropolitaine de Québec est un fait accompli.

L'aménagement du golf laisse au club des terrains dont il veut disposer pour le bénéfice des adeptes de la vie en banlieue.

Dans le prolongement du développement résidentiel de Ste-Foy, à vingt minutes du centre de Québec, vous vivez dans une atmosphère de propreté, de fraîcheur, de santé.

Le Country Club, outre son golf, est doté d'un "Club House", d'une piscine, de courts de tennis et de multiples jeux de plein air. Les lots à bâtir ceinturent l'aménagement central qui compose un parc magnifique. Le nombre de lots est nécessairement restreint. Bien que le Country Club soit réservé à ses membres l'achat d'un terrain, même par un non membre, constitue un placement recommandable appelé à une mise en valeur rapide tout en assurant aux usagers une vie agréable et paisible dans un décor enchanteur.

Le président

Me Jean-Charles CANTIN



« LE COMITÉ AURA CHARGE DE VOIR À FAIRE RESPECTER LE ZONAGE D'UN LOT, LEQUEL RECEVRA DE PLUS LA PROTECTION DES LOIS MUNICIPALES »

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

PRIX: .20 à .30 le pied carré selon la catégorie.

CATÉGORIES: La subdivision suivant le plan d'ensemble prévoit une évaluation selon des critères variés d'élévation, de point de vue, de situation et de superficie (voir légende au verso, — catégorie A,B,C,D,E,F,G,)

CONDITIONS D'ACHAT: Comptant ou à termes.

TERMES: Les paiements s'étendent sur une période allant jusqu'à 15 ans sans acompte initial, la balance toujours payable par anticipation au gré de l'acheteur.

Exemple de termes mensuels pour un lot moyen, soit \$2,000.00

DURÉE	NOMBRE DE VERSEMENTS	PAIEMENT MENSUEL	CAPITAL ET INTÉRÊT PAR \$100.00
5 ans	60	\$39.60	\$1.98
10 ans	120	23.20	1.16
15 ans	180	18.00	.90

INTÉRÊTS: L'Intérêt de 7% l'an est calculé semi-annuellement.

LOTS DESSERVIS: 50 lots possèdent déjà les services d'égoût et d'aqueduc et sont ainsi prêts pour la construction.

LOTS NON DESSERVIS: La municipalité assurera les services dès qu'un nombre suffisant de demandes de construction justifiera la dépense. Prévu avant 5 ans.

TAXES: Estimé pour les lots desservis \$70.00 par année.
Estimé pour les lots non desservis \$2.00 par année.

RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION:

Tout contrat de vente sera sujet à des clauses de construction sous la surveillance d'un comité d'urbanisme et de construction formé par le club. Toute construction devra au préalable recevoir l'assentiment de ce comité.

ZONAGE: Le comité aura également charge de voir à faire respecter le zonage d'un lot, lequel recevra de plus la protection des lois municipales.

FINANCEMENT: Ce plan a été déposé à la Société Centrale d'Hypothèque et de logement et toute construction est éligible à la Loi Nationale sur l'Habitation.
Pour tous autres renseignements, adressez-vous à:

Le Club de Golf de Cap Rouge
104, rue St-Félix,
Cap Rouge, Qué.
Tél.: 653-3115 ou 529-1979

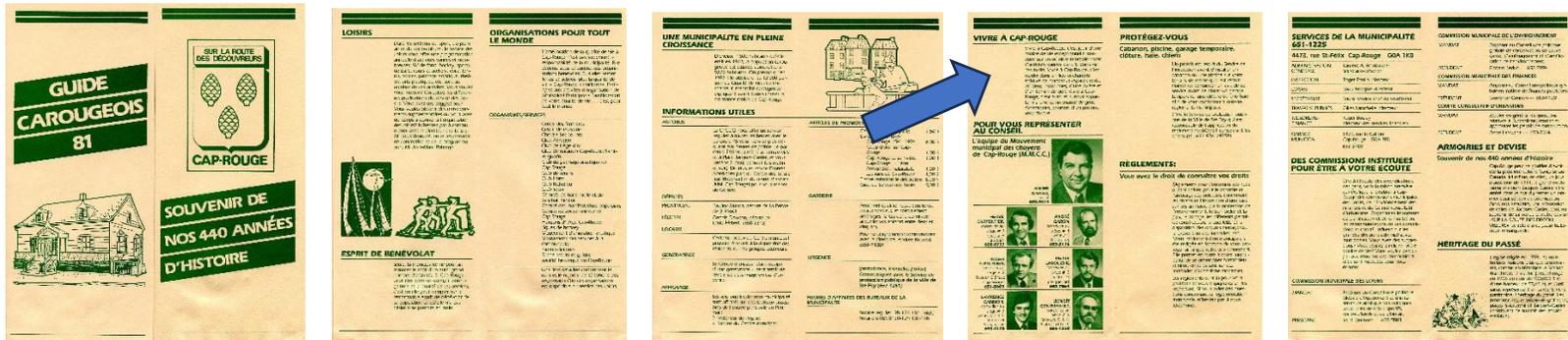


SITE VISÉ PAR LE PROJET DU CLUB DE GOLF



B - 1981-2001 – EXTRAITS DES GUIDES DU CITOYEN EN LIEN AVEC LE DÉVELOPPEMENT DE CAP-ROUGE ET LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER

1981

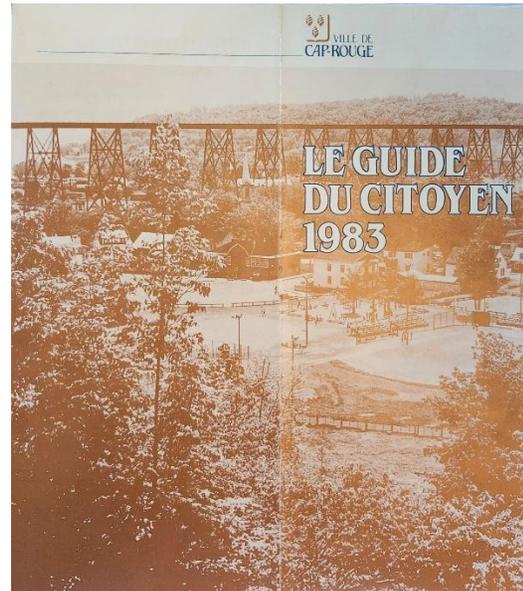


VIVRE À CAP-ROUGE

Vivre à Cap-Rouge, c'est jouir d'une qualité de vie exceptionnelle marquée par un nombre impressionnant d'activités variées dans le domaine des loisirs. Vivre à Cap-Rouge, c'est résider dans un lieu enchanteur enjolivé de nombreux espaces verts, de biens historiques, d'une rivière et d'un terrain de golf. Vivre à Cap-Rouge, c'est aussi et surtout appartenir à une communauté de gens dynamiques, pourvus d'un profond sens civique.

HÉRITAGE DU PASSÉ

L'église érigée en 1859, les nombreuses maisons plus que centennaires, comme en témoigne la Maison Blanchette, le viaduc (trestle) érigé en 1906 au coût de 900,000 \$ et d'une hauteur de 53,66 m, et l'artisanat représentent en partie le riche patrimoine, l'héritage du passé. Les promontoires, le terrain de golf et les plages St-Laurent et Jacques-Cartier constituent de surcroît des attraits enviables.



1983

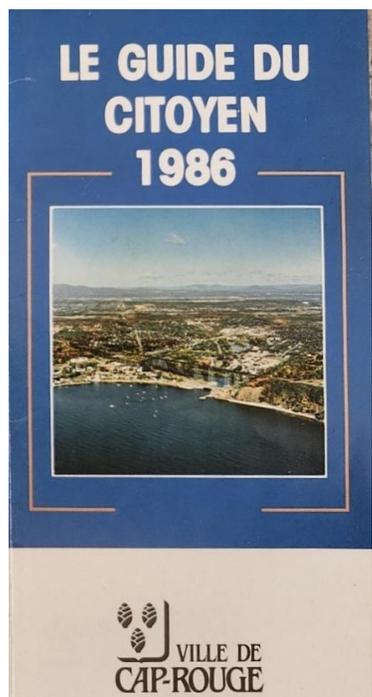
BIENVENUE À CAP-ROUGE

Un premier coup d'oeil sur Cap-Rouge, et vous êtes séduit d'emblée! Elle est là, au bord du fleuve St-Laurent, nichée comme un joyau dans un écrin de verdure. Un promontoire, bastion naturel entièrement boisé, la surplombe, offrant aux regards une vue imprenable sur la baie toute entière. Intégré au paysage depuis le début du siècle, le viaduc, véritable géant métallique, enjambe la vallée au fond de laquelle serpente la rivière Cap-Rouge.

C'est sur ce site que Cap-Rouge, la Ville, s'étend, avec ses espaces verts, ses rivages, ses quartiers résidentiels. Elle s'installe, en conquérante indulgente, consciente des attraits spectaculaires de cette nature qui l'entoure.

C'est ici qu'est née une nouvelle façon de vivre. La rencontre d'un milieu naturel privilégié et d'une population dynamique a contribué à créer un art de vivre où les joies de la nature et le confort d'une société moderne sont réunis.

1986



Bienvenue à Cap-Rouge

Un premier coup d'oeil sur Cap-Rouge, et vous êtes séduit d'emblée! Elle est là, au bord du fleuve St-Laurent, nichée comme un joyau dans un écrin de verdure. Un promontoire, bastion naturel entièrement boisé, la surplombe, offrant aux regards une vue imprenable sur la baie toute entière. Intégrée au paysage depuis le début du siècle, le viaduc, véritable géant métallique, enjambe la vallée au fond de laquelle serpente la rivière Cap-Rouge.

C'est sur ce site que Cap-Rouge, la Ville, s'étend, avec ses espaces verts, ses rivages, ses quartiers résidentiels. Elle s'installe, en conquérante indulgente, consciente des attraits spectaculaires de cette nature qui l'entoure.

C'est ici qu'est née une nouvelle façon de vivre. La rencontre d'un milieu naturel privilégié et d'une population dynamique a contribué à créer un art de vivre où les joies de la nature et le confort d'une société moderne sont réunis.

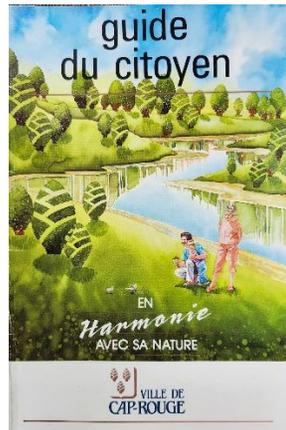
Historique

Lien symbolique entre un passé historique et un futur prometteur, les trois pommes de pin, adaptation des armoiries de Jacques Cartier, rappellent le passage de cet explorateur en ce lieu où s'installe, en 1541, la première colonie française.

Après plus de quatre siècles d'histoire, Cap-Rouge est toujours ce havre qui avait tant séduit le grand navigateur malouin.

Aujourd'hui, le développement phénoménal de Cap-Rouge se fait dans le respect du patrimoine qu'on a su préserver.

Héritage du passé, quelques édifices du « Vieux Cap-Rouge » confèrent à la Ville son côté pittoresque. Citons entre autres, l'église, érigée en 1859, les nombreuses maisons centenaires et le viaduc qui « fait partie » du paysage depuis le début du siècle.



1988

La vocation et les objectifs fondamentaux de la Ville de Cap-Rouge

« La Ville de Cap-Rouge se définit comme une ville à vocation résidentielle orientée vers la promotion de la meilleure qualité de vie possible pour tous et chacun de ses citoyens. »

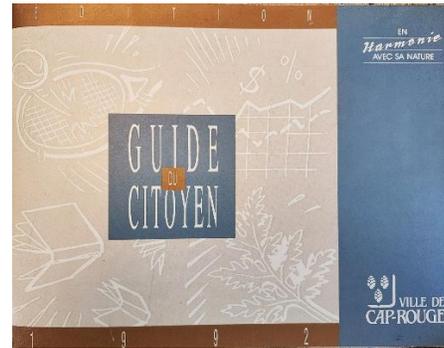
« Assurer un gouvernement municipal moderne et à l'écoute des citoyens, tenant compte des besoins et aspirations de ces derniers dans la détermination des priorités et dans l'allocation des ressources disponibles ».

« Promouvoir au-delà des services municipaux réguliers la meilleure qualité de vie possible pour tous et chacun des résidents sous tous les aspects essentiels et importants pour eux notamment en matière de protection publique et d'environnement physique et social. ».

« Veiller à la mise en valeur du territoire sous sa juridiction par une planification d'ensemble qui respecte le caractère historique des sites, qui tire avantage de la topographie unique de l'environnement physique et qui agit comme catalyseur pour la réalisation d'initiatives variées et souhaitables ».

« Doter la Ville d'une structure administrative et de moyens de contrôle qui assurent une saine gestion des fonds publics, une rationalisation optimale de ses opérations et une utilisation rentable de toutes les ressources dont elle dispose pour la réalisation de ses activités ».

1992

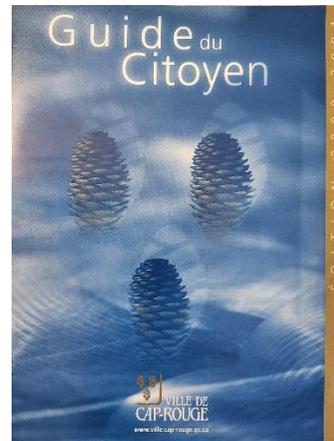


LA VOCATION DE LA VILLE DE CAP-ROUGE

La ville de Cap-Rouge se définit comme une ville à vocation résidentielle orientée vers la promotion de la meilleure qualité de vie possible pour tous et chacun de ses citoyens.

LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX

- Assurer un gouvernement municipal moderne et à l'écoute des citoyens en tenant compte des besoins et des aspirations de ces derniers dans la détermination des priorités et dans l'allocation des ressources disponibles.
- Promouvoir, au-delà des services municipaux courants, la meilleure qualité de vie possible pour tous et chacun des résidents sous tous les aspects essentiels et importants pour eux, notamment en matière de protection publique et d'environnement physique et social.
- Veiller à la mise en valeur du territoire sous son autorité par une planification d'ensemble qui respecte le caractère historique des sites, qui tire avantage de la topographie unique de l'environnement physique et qui agit comme catalyseur pour la réalisation d'initiatives variées et souhaitables.
- Doter la ville d'une structure administrative et de moyens de contrôle qui assurent une saine gestion des fonds publics, une rationalisation optimale de ses opérations



2001

LA VOCATION DE LA VILLE DE CAP-ROUGE

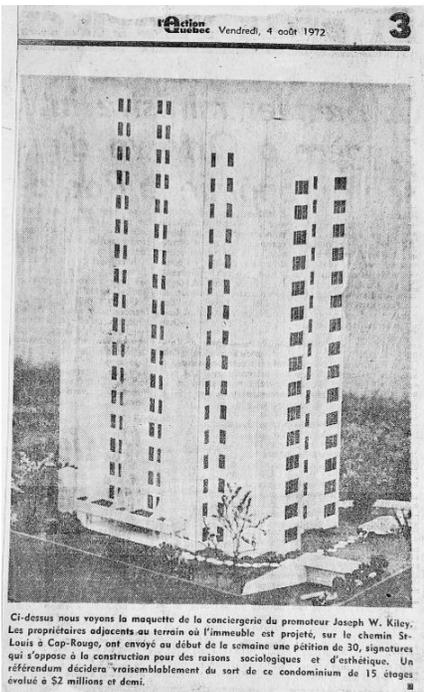
Cap-Rouge se définit comme une ville à vocation résidentielle orientée vers la promotion de la meilleure qualité de vie possible pour ses citoyennes et ses citoyens.

Les objectifs fondamentaux

- Assurer un gouvernement municipal moderne et à l'écoute des citoyens en tenant compte de leurs besoins et de leurs aspirations dans la définition des priorités et dans l'allocation des ressources disponibles.
- Promouvoir, au-delà des services municipaux courants, la meilleure qualité de vie possible pour les résidents sous tous les aspects essentiels et importants pour chacune et chacun, notamment en matière de protection publique et d'environnement physique et social.
- Veiller à la mise en valeur du territoire sous sa responsabilité par une planification d'ensemble qui respecte le caractère historique et naturel des sites, qui tire profit de la topographie unique de l'environnement physique et qui agit comme catalyseur pour la réalisation d'initiatives variées et souhaitables.
- Doter la Ville d'une structure administrative et de moyens de contrôle qui assurent une saine gestion des fonds publics, une rationalisation optimale de ses opérations et une utilisation rentable de toutes les ressources pour la réalisation de ses activités.

C - DÉCISIONS DES ÉLUS LIMITANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EN HAUTEUR ET DE GRAND GABARIT POUR PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER CAROUGEOS

1972 - Projets de densification en hauteur refusé sur le promontoire est – Chemin Saint-Louis, Cap-Rouge – à l'époque du Maire Jacques Lessard, maire de 1963 à 1973.



Ci-dessus nous voyons la maquette de la conciergerie du promoteur Joseph W. Kiley. Les propriétaires adjacents au terrain où l'immeuble est projeté, sur le chemin St-Louis à Cap-Rouge, ont envoyé au début de la semaine une pétition de 30 signatures qui s'oppose à la construction pour des raisons sociologiques et d'esthétique. Un référendum décidera vraisemblablement du sort de ce condominium de 15 étages évalué à \$2 millions et demi.

1981 - Projet plateau ouest – Développement du Domaine des Sœurs - Habitat Plein-fleuve - refusé sur rue Promenade des Sœurs, Cap-Rouge – époque du Maire André Juneau, maire de 1979 à 1981.



"Habitat Plein-fleuve"



LE CHAMBORD

"Y VIVRE ET S'Y RECONNAITRE"

Le complexe "Habitat Plein Fleuve" est vraiment un défi à tous les autres condominiums. À Cap-Rouge, sur la falaise, au coeur du Domaine des Soeurs, il vous offre une vue sans pareille sur le fleuve St-Laurent et la rive-sud.

Les avantages offerts séduiront les acheteurs les plus avisés.

Bâti sur un site incomparable au coeur de la plus belle région résidentielle du Québec métropolitain, le complexe "Habitat Plein Fleuve" attirera une clientèle de choix.

*Le Domaine des Soeurs immeubles inc.
4614 Promenade des Soeurs
Cap-Rouge, G0A 1K0
(418) 653-5123*



"Habitat Plein-fleuve"

"Y VIVRE ET S'Y RECONNAITRE"

Le complexe "Habitat Plein Fleuve" est vraiment un défi à tous les autres condominiums. À Cap-Rouge sur la falaise, au coeur du Domaine des Soeurs, il vous offre une vue sans pareille sur le fleuve St-Laurent et la rive-sud.

Les avantages offerts séduiront les acheteurs les plus avisés.

Bâti sur un site incomparable au coeur de la plus belle région résidentielle du Québec métropolitain, le complexe "Habitat Plein Fleuve" attirera une clientèle de choix.



**Le Domaine des Soeurs
immeubles inc.**
4614, Promenade des Soeurs
Cap-Rouge G0A 1K0
(418) 653-5123 — (418) 659-3864

1983 – Soucieux de préserver le paysage patrimonial de Cap-Rouge, les élus optent pour une densification moindre en modifiant le zonage permettant la construction d'édifice à logements pour de l'unifamilial.

1983 – ZONAGE MODIFIÉ – DENSITÉ MOINDRE

QUÉBEC ET LES RÉGIONS
LE SOLEIL, MARDI 22 JANVIER 1983

Zonage des terrains pour édifices à logements

Cap-Rouge en aura bientôt terminé

◆ Cap-Rouge en aura bientôt fini de transformer le zonage des terrains qui avaient été affectés à la construction d'édifices à logements en 1972.

par Marie CAOUCETTE

Tous ces terrains seront dorénavant réservés à l'unifamilial. Le processus entamé en 1982 sera conclu dans 15 jours lors d'une assemblée de consultation publique.

"Ces terrains auraient rapporté plus en taxes si on y avait construit du multifamilial", concède le maire André Juneau, mais les lieux ne s'y prêtaient pas et surtout, les citoyens n'en voulaient pas.

Aucun référendum n'a été tenu sur la question. Le bouche à oreille a été suffisant pour convaincre le conseil municipal de renverser l'orientation donnée à ces terrains en 1972.

1980-2001 – Le Canadien National fait la promotion d'un projet immobilier multi-logement en hauteur sur le promontoire est de Cap-Rouge, aujourd'hui le Parc Cartier Roberval.
En 1997, les élus de l'époque obtiennent du gouvernement fédéral alors en négociation avec le CN que le terrain soit cédé à la Ville de Cap-Rouge, préservant ainsi le caractère patrimonial de ce site.

1999 – INAUGURATION PARC CARTIER-ROBERVAL



2000 – AMÉNAGEMENT PHASE 1

Inauguration de la première phase de l'aménagement du Parc Cartier-Roberval

« Un témoin du passé tourné vers l'avenir »

C'est mercredi le 6 octobre dernier sous le thème « Un témoin du passé tourné vers l'avenir » que la mairesse de Cap-Rouge, madame Michèle Bouchard-Rousseau, les conseillers municipaux, madame Lise Saint-Martin du gouvernement du Canada et M. Raymond Gervais, ont procédé à l'inauguration de la première phase de l'aménagement du parc Cartier-Roberval.

Rappelons que ce joyau du patrimoine, couvrant une superficie de 56 000 mètres carrés, a été généreusement offert à la Ville de Cap-Rouge en 1997, par le Canadien National.

La maquette de la sculpture qui sera érigée à la place du millénaire, un endroit stratégique du parc, a également été dévoilée. Son concepteur, monsieur Yann Farley, jeune sculpteur de Cap-Rouge, s'est inspiré de la fusion d'éléments historiques et naturels, propres à la Ville de Cap-Rouge pour créer cette œuvre. En effet, on y retrouve réunis les thèmes de l'environnement (le cap, la vallée et le fleuve Saint-Laurent), de l'industrialisation (la structure du trachel) et de l'exploration (le site découvert par Jacques Cartier).

Nous vous invitons à visiter les lieux et constater par vous-même la beauté de ce site et de ses aménagements (gazebo, jardin floral, futur plan d'eau où sera érigée la sculpture, la passerelle, les sentiers, le stationnement, etc.).



Vue du parc et de la future place du millénaire.



2014 - Modification du zonage réduisant à 15 mètres la hauteur permise des bâtiments projetés dans 15 zones du quartier de Cap-Rouge, adoptée le 2 juillet 2014 par le Conseil d'arrondissement de Ste-Foy, Sillery, Cap-Rouge.

Ainsi le terrain du CGCR ne peut pas accueillir un bâtiment récréatif de plus de 15 mètres de hauteur.

Source : FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE - ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY – SILLERY – CAP-ROUGE - QUARTIER 37 - ZONE VISÉE : 37001RA - MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4 - Fiche n°01 - N° SDORU 2014-02-017

1. **Diminution de la hauteur à 15 mètres** (environ 4 étages) pour tous les types de bâtiment dans les zones suivantes :

Zones d'habitation moyenne et grande densité (Hc)

37010Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

37011Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

37025Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

37033Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

37115Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

37213Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

37217Hc : diminuer la hauteur autorisée de 25 m à 15 m

Zones commerciales ou mixtes (Cb et Mb)

37013Cb : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

37103Cb : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

37110Cb : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

37205Cb : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

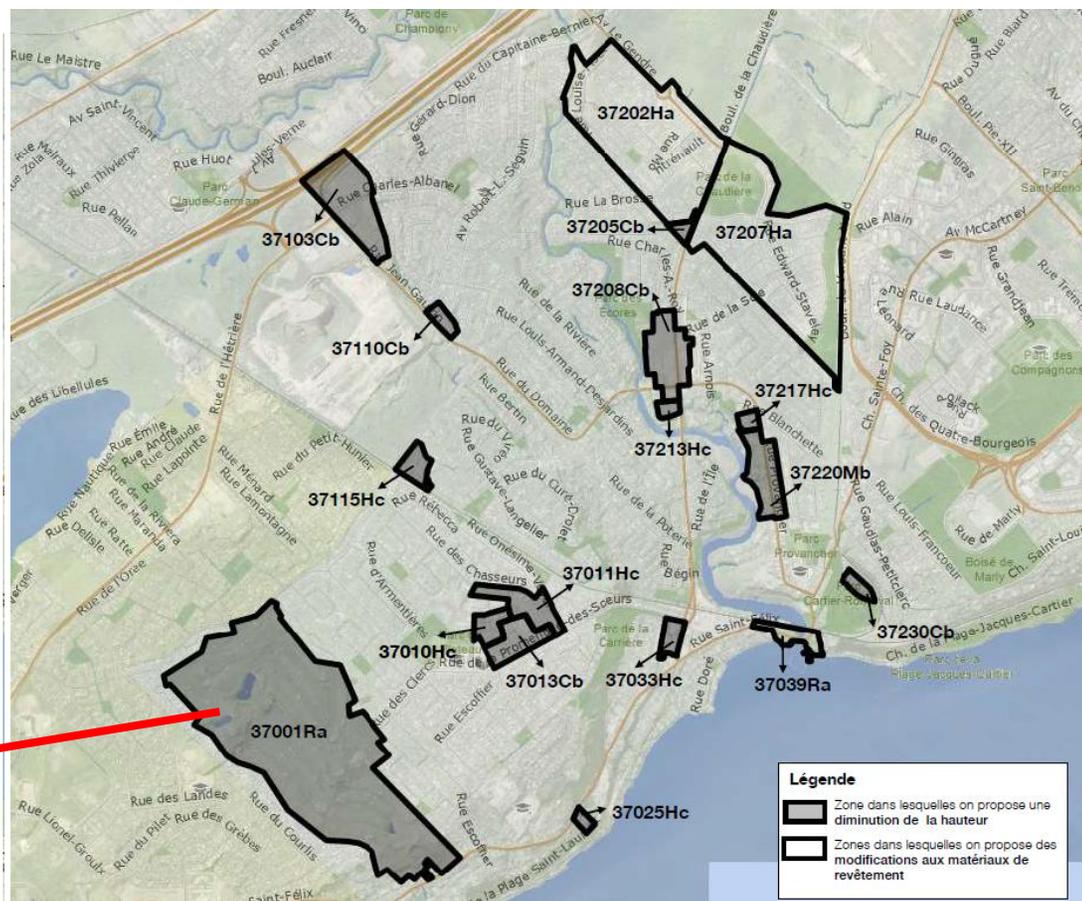
37208Cb : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

37230Ca : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

37220Mb (zone mixte de quartier) : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m

Zone de récréation extérieure (Ra)

37001Ra : diminuer la hauteur autorisée de 20 m à 15 m pour toute construction située sur le terrain de golf (pas de construction prévue)



Légende

- Zone dans lesquelles on propose une diminution de la hauteur
- Zones dans lesquelles on propose des modifications aux matériaux de revêtement

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY – SILLERY – CAP-ROUGE

QUARTIER 37

ZONE VISÉE : 37001RA

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

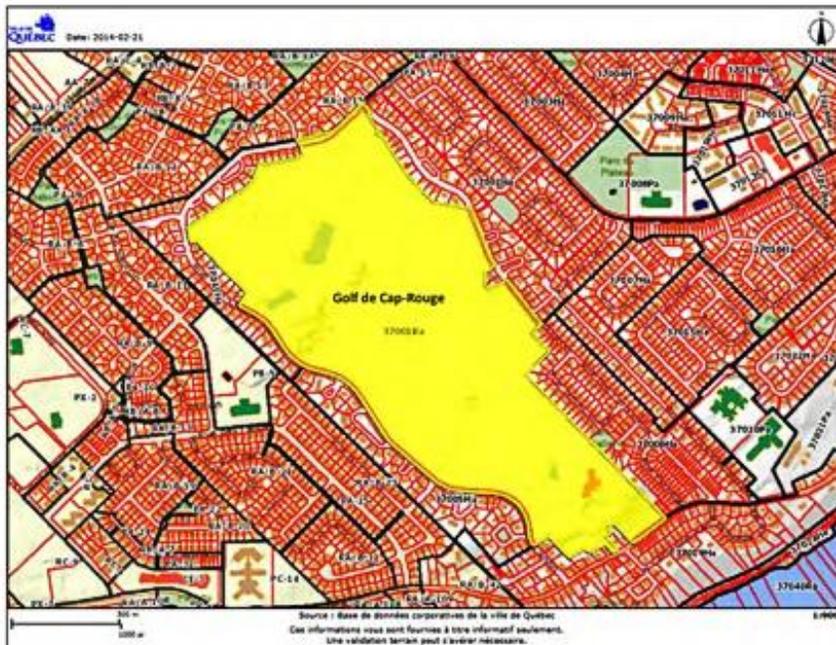
RESPONSABLE : JOËLLE CARPENTIER

Fiche n°01

N° SDORU 2014-02-017

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

LA ZONE 37001RA EST DÉLIMITÉE AU NORD PAR LA RUE JEAN-CHARLES-CANTIN, À L'EST PAR LES PROPRIÉTÉS LONGEANT LES RUES DES CAROUGEIS ET JAMES-BOWEN, AU SUD PAR LA RUE SAINT-FELIX ET À L'OUEST PAR LA RUE JEAN-CHARLES-CANTIN.



OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

EXPOSÉ DE LA SITUATION

La modification proposée pour la zone s'inscrit dans une réflexion globale sur les hauteurs maximales autorisées dans les zones de moyenne et haute densité du quartier de Cap-Rouge.

Les hauteurs maximales édictées dans la plupart des zones de moyenne et forte densité sont de 20 mètres ou 25 mètres. Il est donc souhaité de revoir à la baisse les hauteurs prescrites aux grilles de spécifications de manière à ce que les éventuelles nouvelles constructions s'intègrent davantage aux

secteurs construits déjà existants. Le gabarit maximal serait de 15,0 mètres ce qui représente environ 4 étages.

MODIFICATION PROPOSÉE

MODIFIER LA GRILLE DE SPÉCIFICATION DE LA ZONE 37001RA PAR LA MODIFICATION SUIVANTE :

- DIMINUER LA HAUTEUR MAXIMALE DE 20 MÈTRES À 15 MÈTRES.

D - CONTRIBUTION CAROUGEOISE À LA DENSIFICATION URBAINE DE LA VQ RESPECTANT GÉNÉRALEMENT LE PAYSAGE CAROUGEOIS ET L'ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL

Densification douce : plusieurs résidences unifamiliales transformées en jumelés.

Densification récente par l'implantation d'édifices à condos d'un maximum de 5 étages :

Rue Promenade des Sœurs - secteur commercial densifiés avec l'implantation des condos Galiléo

- 1455, Rue Onésime-Voyer 2019 - 5 étages
- 1440, Rue Esther-Blondin 2021 – 5 étages
- 1460, Rue Esther-Blondin 2018 – 5 étages
- 4925, Rue de la Promenade-des-Sœurs 2018 – 5 étages
- xxxx, Rue Esther-Blondin, en construction – 5 étages

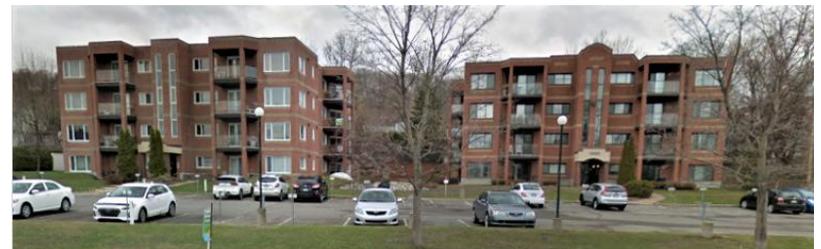


Boulevard de la Chaudière (Mail de Cap-Rouge) :

- 1108 Boulevard de la Chaudière, Chatwell, année 2019 – 5 étages
- 1070 - 1080 boulevard de la Chaudière, année 2023 - 5 étages



Boulevard de la Chaudière (sud) #1600, 4 étages, année 2003 - #1500, 4 étages, année 1991 - #1400, 5 étages, année 1981,



Rue St-Félix - deux bâtiments de 6 étages – deux bâtiments adossés à la falaise ce qui malgré leur hauteur permet une intégration respectueuse au paysage carougeois

4412 rue Saint-Félix, année 2004 – 6 étages - 4406 rue Saint-Félix, année 1990 – 6 étages

Voir photos →

Rue St-Félix - le Charles-Félix - 7 étages - de notre point de vue ce bâtiment représente une mauvaise intégration en regard de sa hauteur et de la proximité d'un secteur résidentiel unifamiliale tel qu'illustré sur les photos jointes ici-bas.

1480 rue des Maires-Lessard, année 2018 – 7 étages

Voir photos →





LE PLATEAU OUEST DE CAP-ROUGE, UN QUARTIER HOMOGENÈME



- **Le plateau carougeois est constitué très largement de résidences unifamiliales de 1 à 2 étages de 9 m maximum de hauteur avec un îlot de densification dans le secteur de la rue Promenade des Sœurs, à proximité de la bibliothèque et du centre commercial Le Village, sur les rues Esther-Blondin, Onésime-Voyer sud, des Chasseurs sud et Caroline-Valin, que nous identifions « **L'ILOT ESTHER-BLONDIN.** » Cet îlot est composé de commerces, condos et de logements de 3, 4 et 5 étages maximum. Les plus hauts, d'une hauteur maximum de 15 m, sont les immeubles Galiléo.**

- Sur ce plateau ouest de Cap-Rouge, les bâtiments publics de plus gros gabarit ont tous **1 à 2 étages** : l'École Madeleine-Bergeron, le Centre Jeunesse, l'École primaire L'Arbrisseau, la Bibliothèque Roger-Lemelin et le Centre commercial Le Village. C'est aussi le cas du Club house du Club de golf de Cap-Rouge actuel et seul le bâtiment des Sœurs du Bon Pasteur a 3 étages.



Pourquoi le Club de golf de Cap-Rouge et son promoteur Groupe Tanguay veulent-ils prendre possession du paysage Carougeois avec un projet de 10 étages et de 30 m de hauteur? C'est inacceptable.