



# Redéveloppement du site Les Jardins Innovation 2330-2430, rue Jean-Durand

**Atelier d'échanges**

Le lundi 27 avril 2026

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Atelier d'échanges : dialogue citoyen

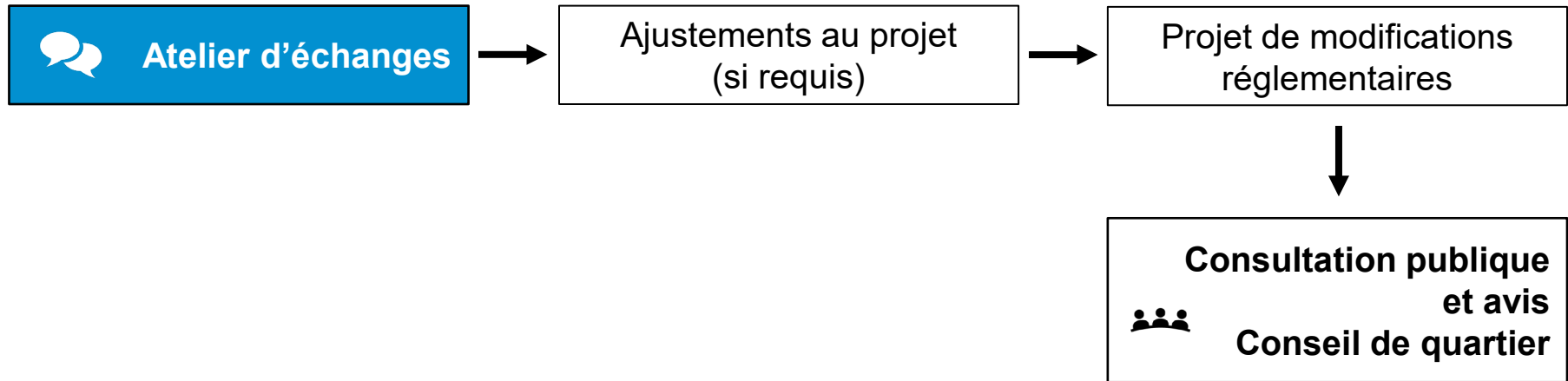
Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

- Présentation du projet et du contexte réglementaire
- Échanges en sous-groupes : commentaires et suggestions sur le projet

# Objectif de l'activité



## Atelier d'échanges : dialogue citoyen



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

## Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités  
pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements  
d'ici 2040



Accélérer la construction  
de logements pour  
tous les types de ménage

Créer des milieux  
de vie inclusifs

Taux d'inoccupation : 2,2 % (2025)



Le **loyer moyen**  
des logements  
locatifs a subi une **hausse**  
importante depuis 4 ans

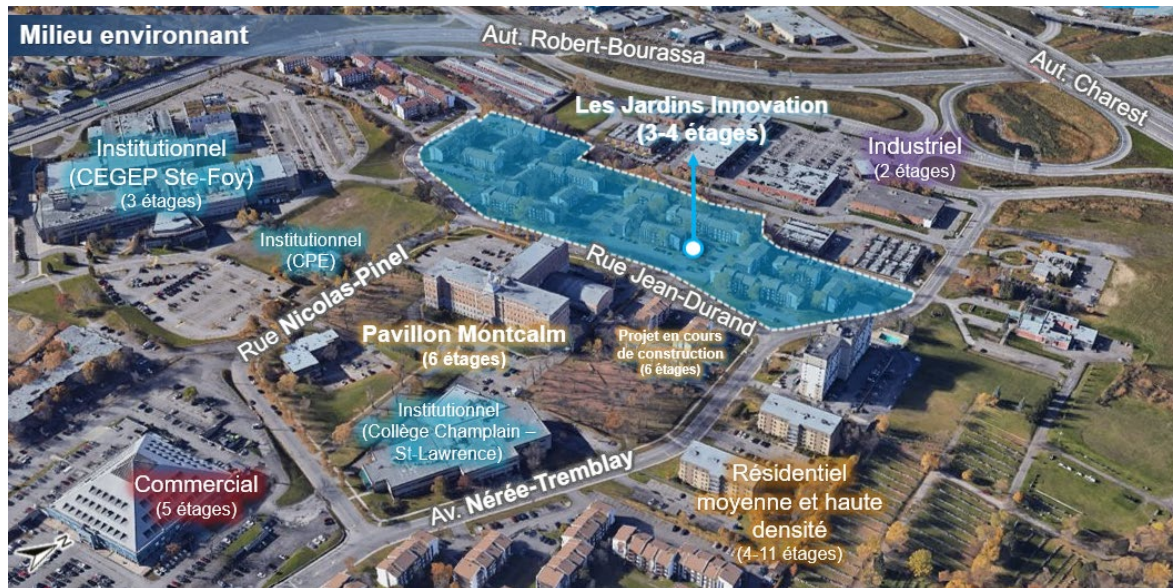
# Projet : localisation et contexte

# Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de la Cité-Universitaire
- Terrains localisés sur la rue Jean-Durand, à l'ouest de l'avenue Nérée-Tremblay



# Contexte d'insertion

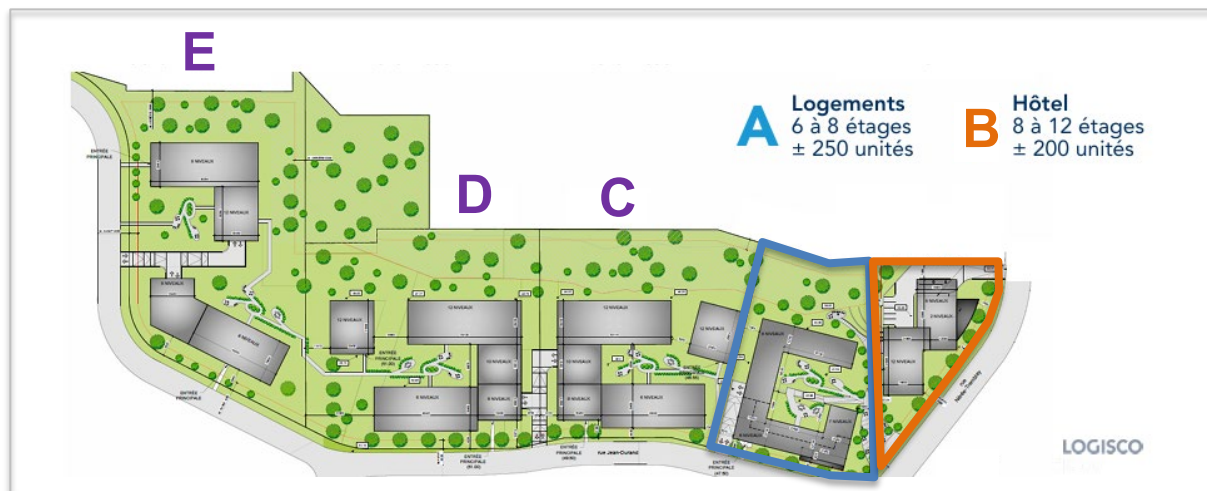


- Terrain actuellement occupé par des immeubles construits dans les années 1970
- À proximité de grandes institutions et de commerces

# Présentation du projet

## Projet de redéveloppement en plusieurs phases

- Phase A : bâtiment résidentiel de 6 à 8 étages, comprenant environ 250 logements
- Phase B : hôtel de 8 à 12 étages, comprenant environ 200 chambres
- Phases C, D et E : bâtiments résidentiels projetés à moyen ou long terme

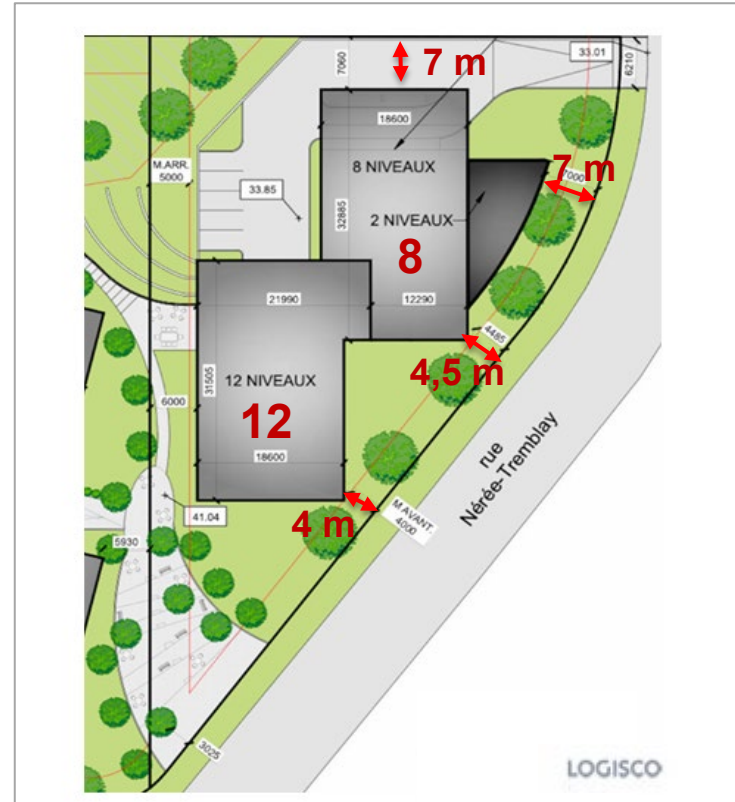




# Présentation du projet

## Implantation de la phase B

- Marge avant non conforme
- Marge arrière non conforme
- Hauteur non conforme



# Contexte réglementaire

# Contexte réglementaire

Pour réaliser les différentes phases du projet comme présenté, des **modifications à la réglementation d'urbanisme pourraient être nécessaires**, notamment :

- Permettre un usage d'hébergement touristique
- Augmenter la hauteur autorisée
- Diminuer les marges d'implantation

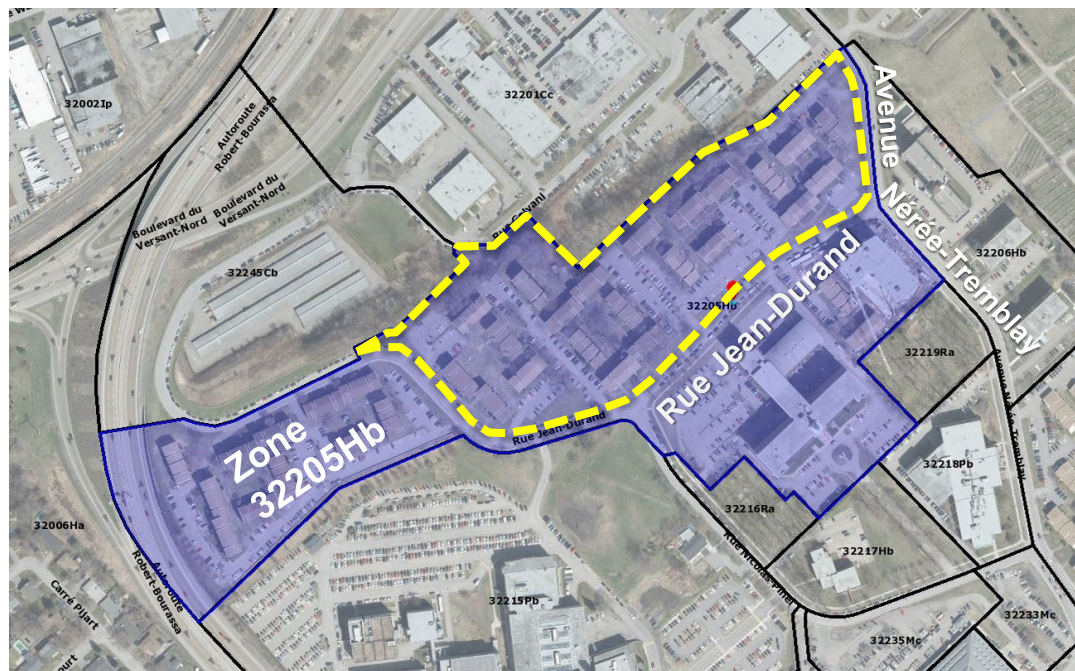
# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur (zone résidentielle 32205Hb)



### Usages autorisés

- *H1 Logement*  
Minimum : 40 unités par bâtiment isolé
- *C2 Vente au détail et services*  
(pharmacie, coiffure, etc.)



- : Délimitation du site Jardins Innovation
- : Délimitation zone 32205Hb

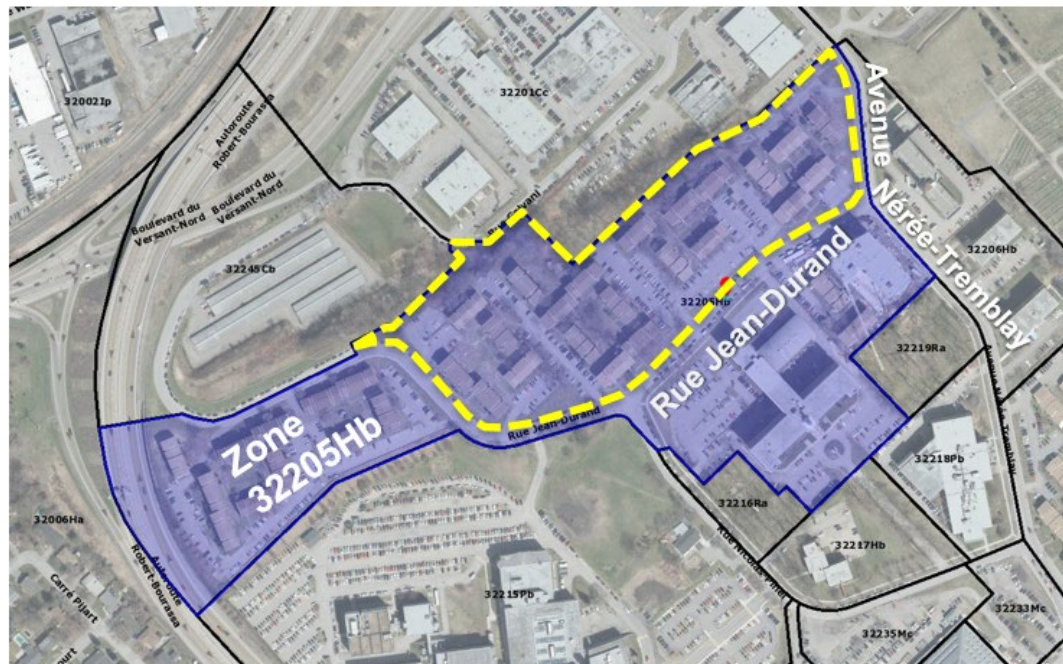
# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur (zone résidentielle 32205Hb)



### Hauteur – étages

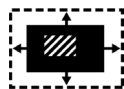
- Minimum : 3 étages
- Maximum : 6 étages



- : Délimitation du site Jardins Innovation
- : Délimitation zone 32205Hb

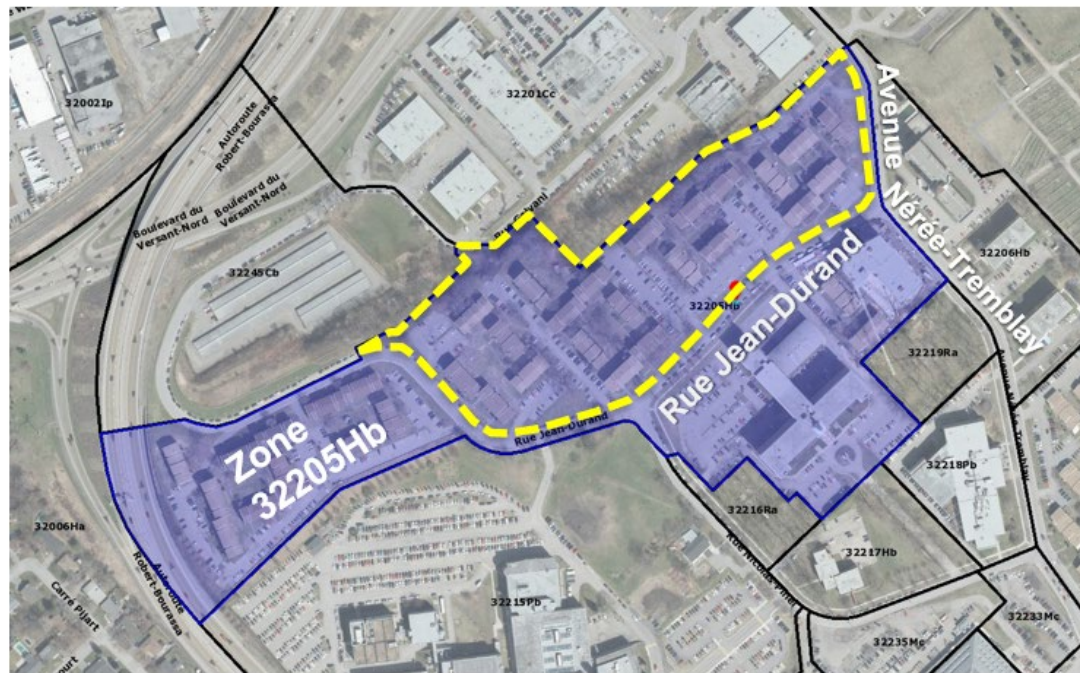
# Contexte réglementaire

## Zonage en vigueur (zone résidentielle 32205Hb)



### Marges autorisées

- Marge avant : 8 m
- Marge latérale : 5 m
- Marge arrière : 15 m



- — — — — : Délimitation du site Jardins Innovation
- — — — — : Délimitation zone 32205Hb



## Planification du site

- Vision d'ensemble pour le redéveloppement du site
- Diversité résidentielle
- Intégration urbaine et architecturale de qualité en tenant compte du contexte urbain et paysager
- Augmentation de la superficie d'aire verte et de la canopée

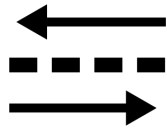
# Éléments à considérer dans l'analyse



## Protection des arbres

- Analyse détaillée des arbres sur le lot
- Protection des arbres matures et mesures à mettre en place par le promoteur

# Éléments à considérer dans l'analyse



## Circulation

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

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

# Résumé

	<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes projetées</b> (modification régl. requise)
<b>Usages autorisés</b>	<i>H1 Logement</i> <i>C2 Vente au détail et services</i>	<i>C10 Établissement</i> <i>d'hébergement touristique</i>
<b>Hauteur maximale</b>	6 étages	Entre 6 et 12 étages
<b>Marge avant minimale</b>	8 mètres	4 et 6 mètres
<b>Marge arrière minimale</b>	15 mètres	7 mètres (hôtel)

**Merci!**