



3500, chemin des Quatre-Bourgeois

Consultation publique et demande d'opinion

26 février 2025

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



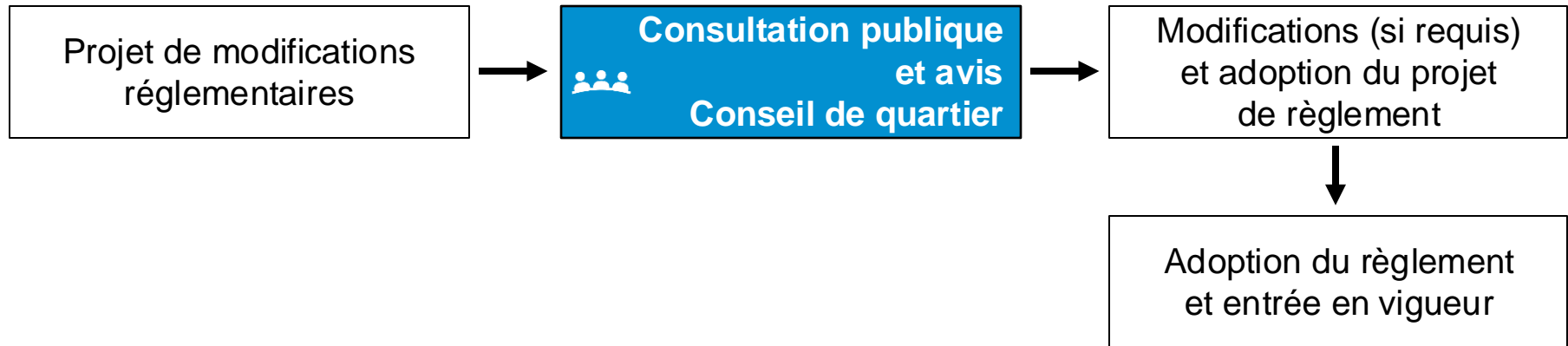
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires



Pas d'approbation référendaire

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 : 0,8 %*

* Source : SCHL

Contexte de planification urbaine

Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **0,6 % (Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge)**. Taux d'équilibre = 3 %



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

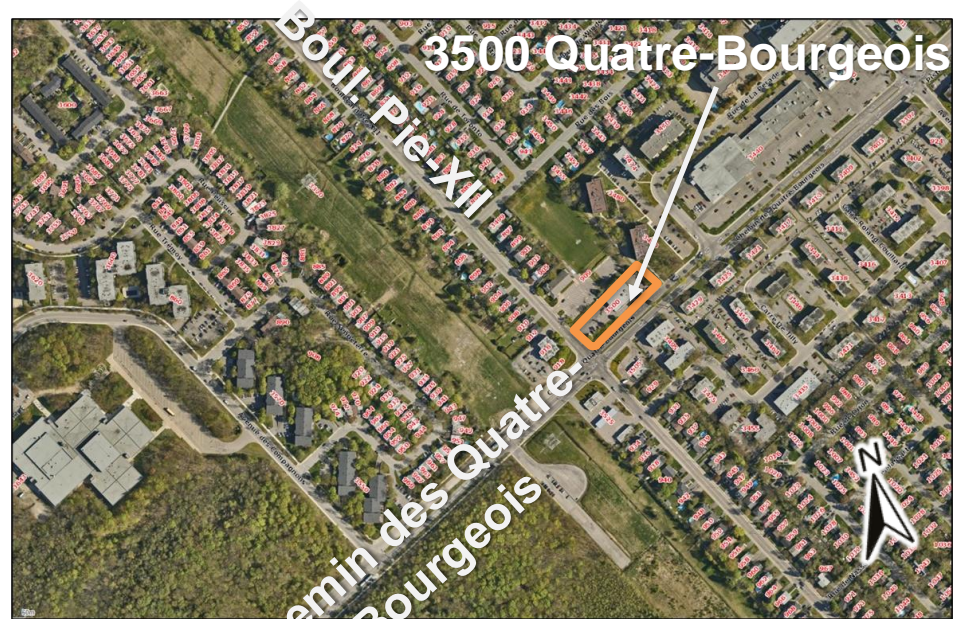


Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy
- Terrain localisé à l'intersection du chemin des Quatre-Bourgeois et du boulevard Pie-XII



Historique du projet

- Première modification au zonage : automne 2023
 - Autoriser l'usage résidentiel *H1 Logement* : 80 log
 - Augmenter la hauteur maximale à 6 étages
 - Autoriser stationnement en façade
 - Réduire marge de recul

Présentation du projet révisé (2025)

Construction d'un projet résidentiel de 94 unités

- La forme et le gabarit du bâtiment demeurent semblables
- Le nombre de logements est bonifié
- **Objectif : tenir compte des besoins du quartier**
- Pointe-Ste-Foy : 1 ménage sur 2 est composé d'une seule personne*
- Pointe-Ste-Foy : seulement 16,2 % des ménages comprennent 3 ou 4 personnes*

Taille des logements

Typologie	Projet initial	Projet bonifié
Studio ou 3 ½	34	80
4 ½	36	12
5 ½	6	6
Total	76	94

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 35708Hc, R.V.Q. 3391

- Règlement de zonage

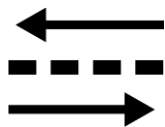
Modifications réglementaires



Nombre de logements maximal par bâtiment

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
80 logements	105 logements

Éléments considérés dans l'analyse



Transport et mobilité

- Très bonne desserte en transport en commun (Métrobus, Express, local)
- À proximité du réseau cyclable (Pie-XII)
- Station Communauto (Quatre-Bourgeois) et à vélo (dès 2028)



Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique – Demande d’opinion au conseil de quartier	26 février
Adoption du règlement	18 mars
Entrée en vigueur du règlement	Fin mars

Merci!