



Agrandissement d'un immeuble résidentiel situé au 1500, route de l'Église

Demande d'opinion et consultation publique

Jeudi 30 mai 2024

Contexte de planification

Situation du logement à Québec



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



Un ménage sur quatre consacre **plus de 30 %** de leurs revenus aux frais de logement



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de 0,5 % (Sainte-Foy—Sillery) en octobre 2023, le taux le plus bas en 15 ans

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

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



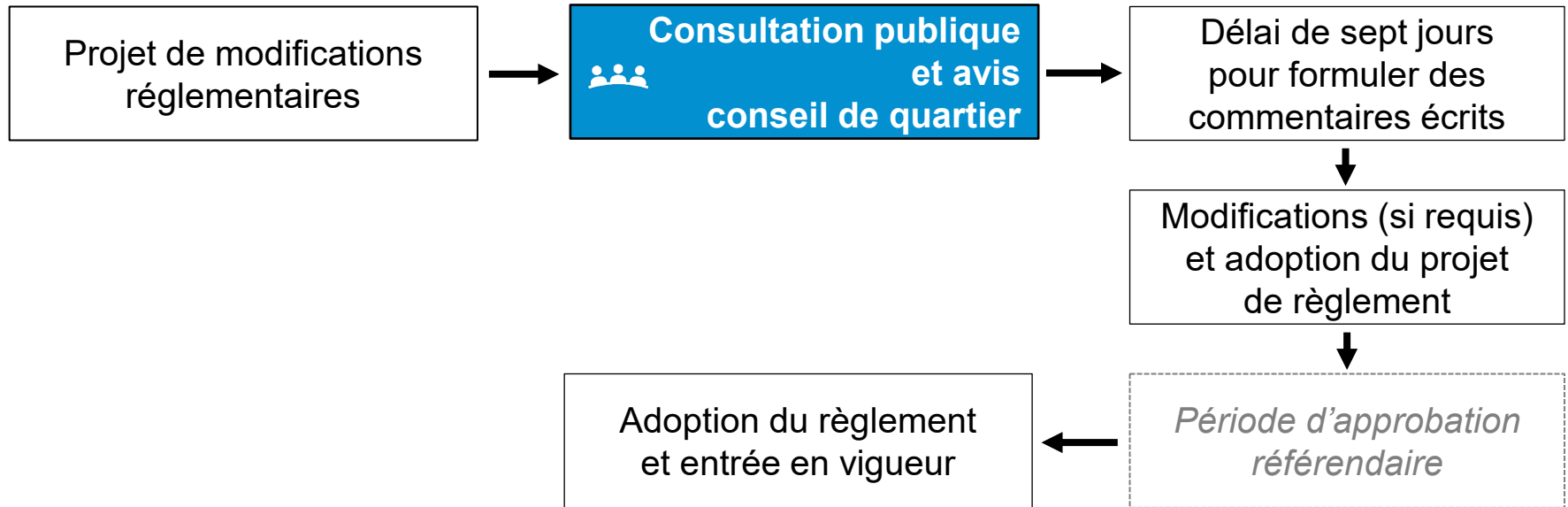
Demande d'opinion et consultation publique Activité concernant une modification réglementaire

- Présentation de la modification réglementaire
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



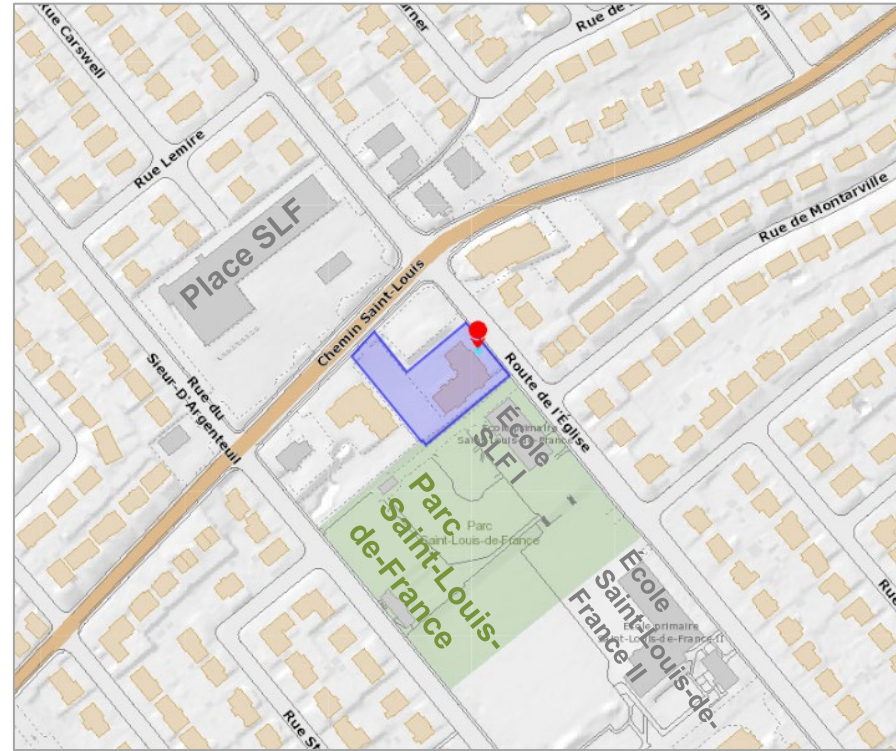
Demande d'opinion et consultation publique : Réglementation



Projet : Localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier Saint-Louis
- 1500, route de l'Église : site localisé à l'angle du chemin Saint-Louis et de la route de l'Église



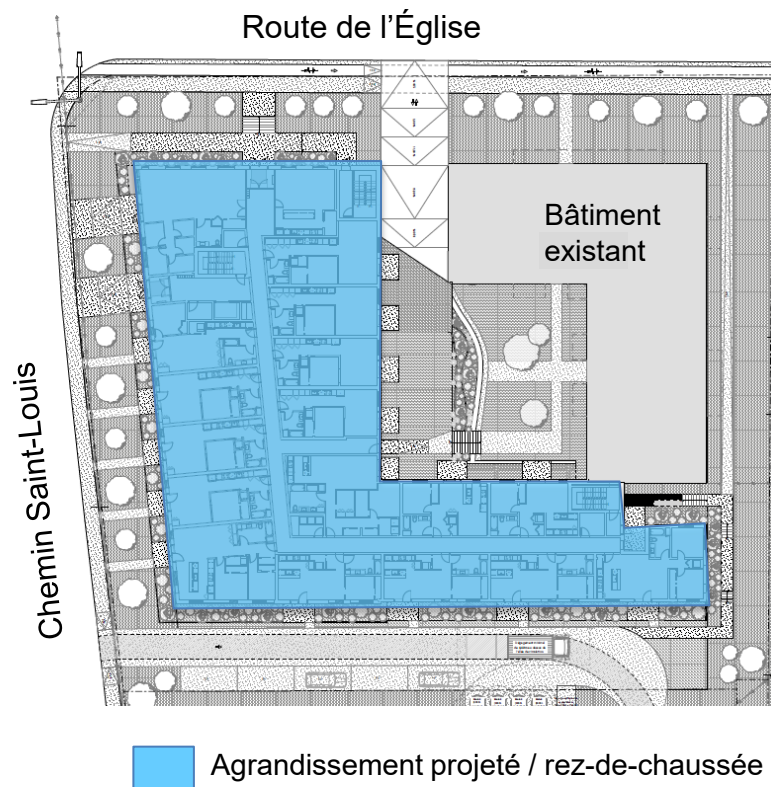
Contexte d'insertion

- Bâtiment existant : 38 logements
- Terrain vacant depuis 13 ans (ancienne station-service)
- Milieu résidentiel à proximité, et milieu commercial au nord du chemin Saint-Louis



Projet

- Agrandissement projeté : **68** nouveaux logements
- 16 petits logements seraient aménagés au rez-de-chaussée, comprenant des aires communes, destinés à une clientèle étudiante
- Une aire de stationnement souterraine afin d'accueillir plus d'une centaine de cases



Projet résidentiel 68 logements sur quatre étages

ESQUISSE

quínzhee

PERSPECTIVES

À titre indicatif



coin chemin Saint-Louis et route de l'Église

Projet résidentiel 68 logements sur quatre étages

ESQUISSE

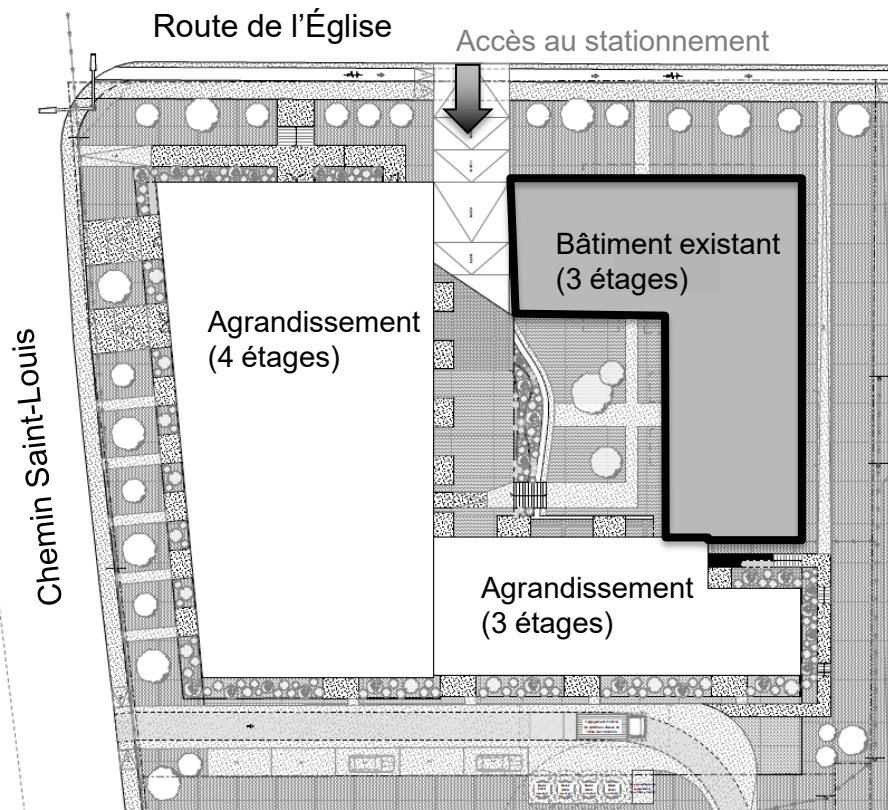
quínzhee

PERSPECTIVES

À titre indicatif



Projet résidentiel 68 logements sur quatre étages



À titre indicatif

Analyse de la demande

- L'ajout de nouveaux logements dans ce secteur est **cohérent avec la Vision de l'habitation et les objectifs de la Ville** :
 - À proximité d'une école
 - Près d'un parc
 - Plusieurs commerces à proximité
- Terrain vacant depuis de nombreuses années
- La consolidation du site est souhaitable pour contribuer à l'amélioration de l'espace public

Analyse de la demande

- La majorité des commerces est présente **au nord du chemin Saint-Louis**
- Les terrains situés au sud sont occupés par des bâtiments résidentiels, ainsi qu'un restaurant



Modifications réglementaires

Modification réglementaire

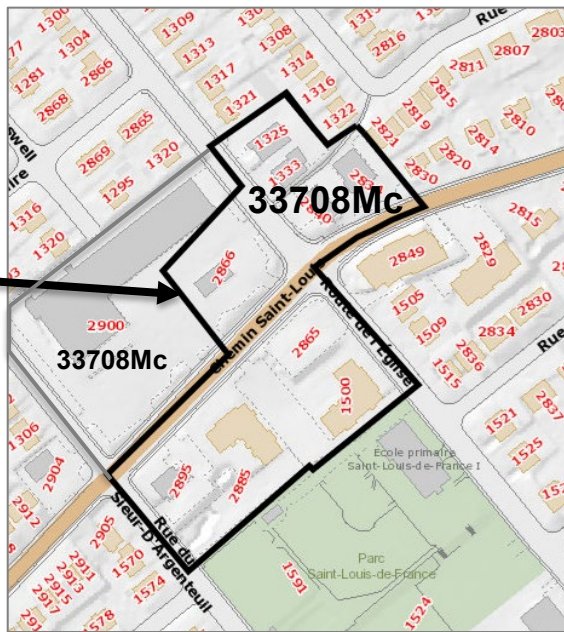
Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 33707Mc et 33708Mc – R.V.Q. 3277

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

Modification réglementaire

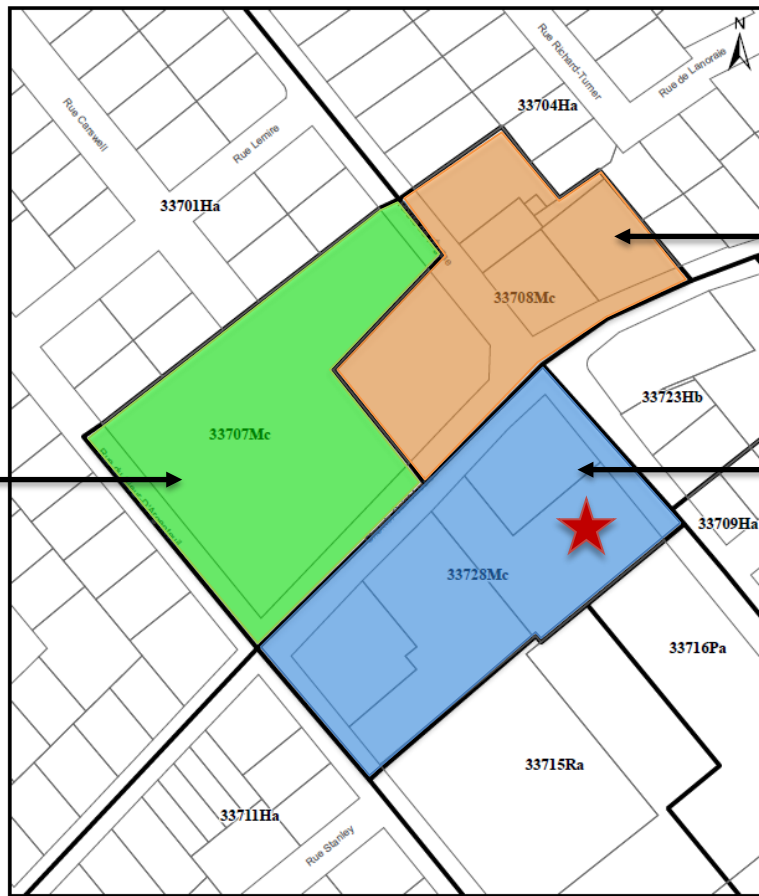
- Afin de maintenir et de concentrer la fonction commerciale au nord du chemin Saint-Louis, il est proposé de scinder la zone en deux afin de créer une **nouvelle zone** permettant l'usage résidentiel à tous les niveaux, au sud du chemin Saint-Louis

Zone
actuelle



Nouvelle
zone
33728Mc

Modification réglementaire



Zone 33707Mc

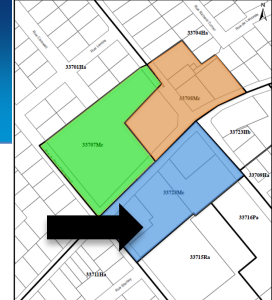
**Partie résiduelle de
la zone 33708Mc**

**Nouvelle zone
33728Mc**

Modification réglementaire

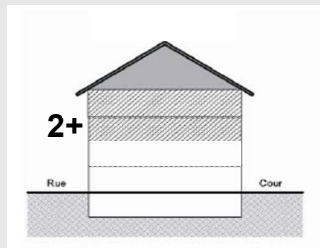


Usages autorisés – Nouvelle zone 33728Mc



Normes actuelles (règlement en vigueur)

- *H1 Logement*
 - H1 isolé : 6 logements minimum
 - H1 rangée : 2 logements minimum, 4 logements maximum, nombre maximum d'unités dans une rangée est de 8
- **Localisation : 2+**
- *C1 Services administratifs*
- *C2 Vente au détail et services*
- *C20 Restaurant*
- *R1 Parc*



Normes proposées (projet de règlement)

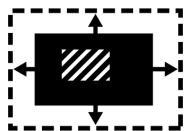
Ajouts

- *H2 Habitation avec services communautaires*

Retrait

- *Localisation d'usage pour H1 Logement*

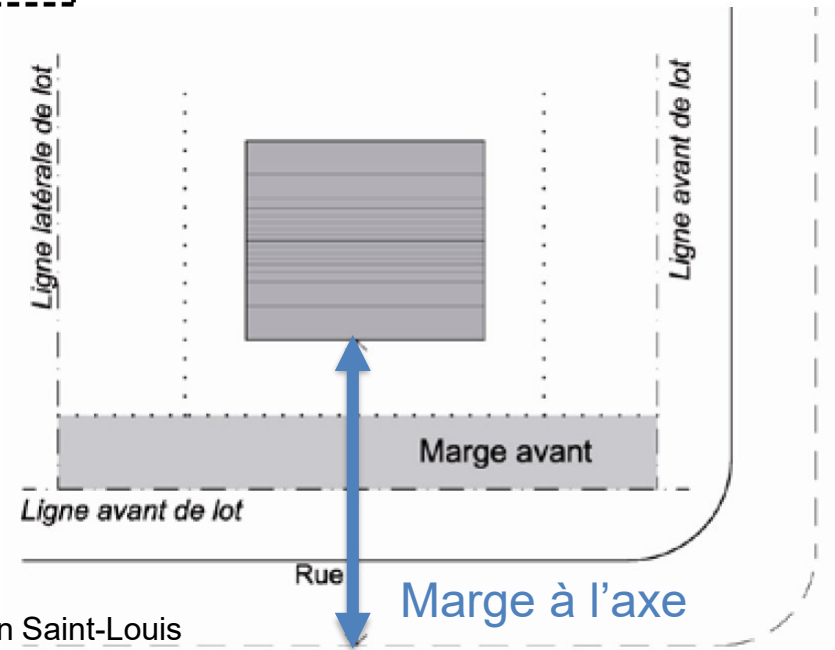
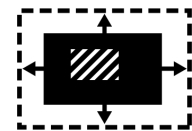
Modifications réglementaires



Marges – Nouvelle zone 33728Mc

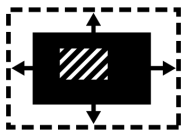
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• Marge avant : 6 m• Marge latérale : 4 m• Marge arrière : 9 m• Marge à l'axe route de l'Église : 16 m	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• Marge à l'axe chemin Saint-Louis : 18 m <p>Retirer</p> <ul style="list-style-type: none">• Marge à l'axe route de l'Église

Réglementation en vigueur



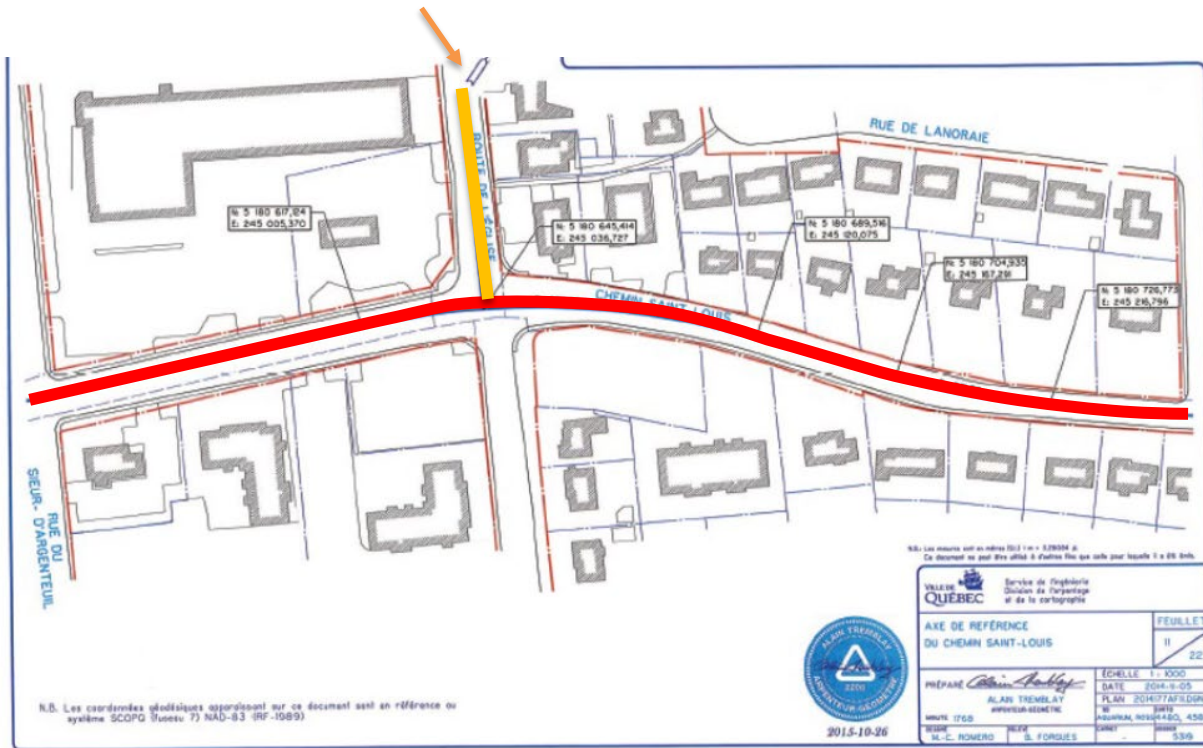
Cette disposition permet de tenir compte des voies où l'emprise est irrégulière, ce qui rendrait la marge avant inconstante

Modifications réglementaires



Axe route de l'Église

Axe chemin
Saint-Louis



Modifications réglementaires



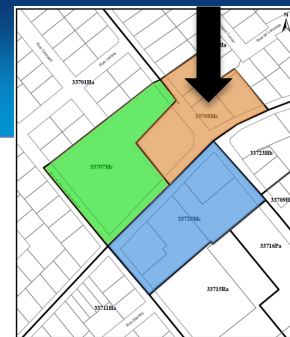
Gestion des droits acquis – Nouvelle zone 33728Mc

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15

Modification réglementaire

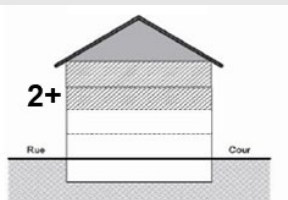


Usages autorisés – zone 33708Mc



Normes actuelles (règlement en vigueur)

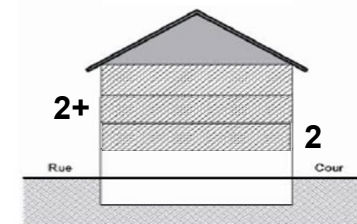
- *H1 Logement*
 - H1 isolé : 6 logements minimum
 - H1 rangée : 2 logements minimum, 4 logements maximum, nombre maximum d'unités dans rangée est de 8
- **Localisation : 2+**



Normes proposées (projet de règlement)

Ajouts

- Permettre *H1 Logement* à partir du deuxième étage (localisation 2, 2+)



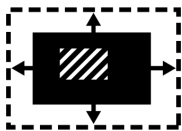
Modification réglementaire



Hauteur – Zone **33708Mc**

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Minimum : 3 étages	Minimum : 2 étages

Modifications réglementaires



Marges – Zone 33708Mc

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">Marge à l'axe route de l'Église : 16 m	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">Marge à l'axe chemin Saint-Louis : 18 m

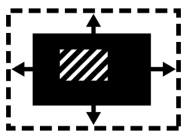
Modifications réglementaires



Gestion des droits acquis – Zone **33708Mc**

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire – article 1138.0.15

Modifications réglementaires



Marges – Zone 33707Mc



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">Marge à l'axe route de l'Église : 16 m	Ajout <ul style="list-style-type: none">Marge à l'axe chemin Saint-Louis : 18 m

Éléments considérés dans l'analyse



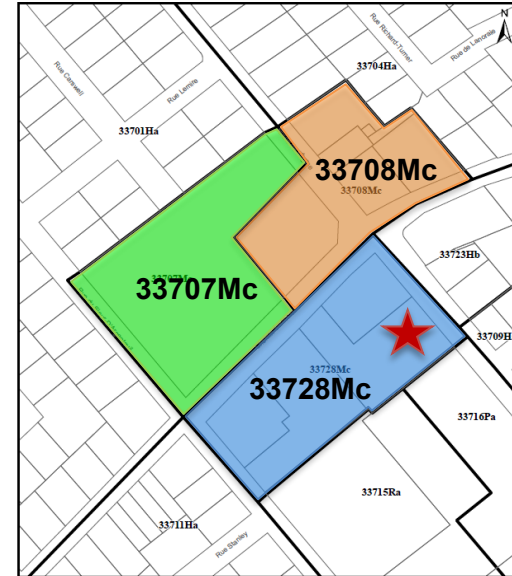
Comme pour les autres projets majeurs de construction sur le territoire de la ville de Québec :

- 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 des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées sont :

- **Nouvelle zone 33728Mc**
 - Ajout du groupe *H2 Habitation* avec services communautaires
 - Permettre *H1 Logement* à tous les étages
 - Ajout d'une marge à l'axe chemin Saint-Louis et retrait de celle route de l'Église
 - Ajout de droits acquis
- **Zone 33708Mc**
 - Permettre *H1 Logement* à partir du deuxième étage
 - Ajout d'une marge à l'axe chemin Saint-Louis
 - Ajout de droits acquis
- **Zone 33707Mc**
 - Ajout d'une marge à l'axe chemin Saint-Louis



Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Consultation publique	30 mai
Demande d'opinion au conseil de quartier	30 mai
Période de 7 jours - réception des commentaires écrits	Du 31 mai au 6 juin
Adoption du projet de règlement et avis de motion, avec modifications (si requis)	18 juin
Adoption du règlement	2 juillet

Merci!