

**Projet de construction d'un bâtiment résidentiel et commercial
3100, rue De La Forest / 3066-3070-3078, chemin Saint-Louis**

Consultation publique

Mercredi 12 juin 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- Présentation du projet par le promoteur
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet par la Ville
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique et demande d'opinion Activité concernant le projet de résolution



Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
- Quartier de Saint-Louis
- Terrains localisés sur le chemin Saint-Louis, entre les rues De La Forest et Villeray



Contexte d'insertion

- Terrains occupés par :
 - Centre commercial La Forest (restaurant, boulangerie, pharmacie, et autres petits locaux)
- Édifices commerciaux à proximité : hôtel, restaurants, poste de carburant
- Milieux résidentiels au nord et à l'est du projet



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 ses 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

(0,9 % pour la ville)

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

Contexte légal

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation prévu à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (art. 93)*

- Entrée en vigueur de la Loi : le 21 février 2024
- L'article 93 permet à la Ville d'autoriser, avant le **21 février 2027**, un projet d'habitation de 3 logements et plus qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire.

Contexte légal

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation prévu à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (art. 93)*

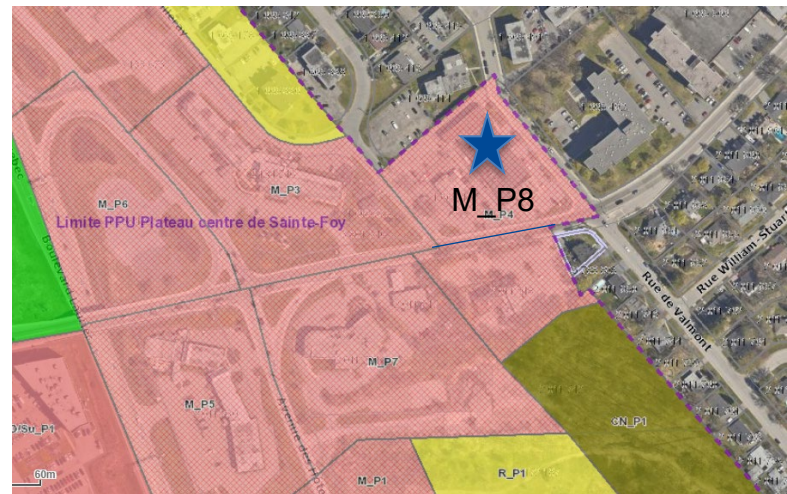
Principales conditions d'exercice de l'article 93 :

- Seules les municipalités de plus de 10 000 habitants se qualifient
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs doit être inférieur à 3 %
- Le projet doit être situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé
- Le projet ne doit pas être situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général
- Le projet doit être situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis

Orientation d'aménagement dans le PPU

PPU du Plateau-centre de Sainte-Foy (aire M_P8)

- Site identifié comme un secteur susceptible de faire l'objet d'une approbation de projets particuliers comportant une sur hauteur de **13 étages**, avec une projection au sol d'au plus **2 200 m²**



Activités de participation publique antérieures

Projet initial :

Bâtiment mixte de 7 étages avec surhauteurs jusqu'à 15 étages

- Dialogue citoyen tenu le **24 novembre 2022**
- Consultations publiques sur la modification du PPU pour le plateau centre de Sainte-Foy et demande d'opinion au Conseil de quartier de Saint-Louis les **8 et 14 février 2024**

Activités de participation publique antérieures

Projet révisé :

- **Réduction des surhauteurs** à 13 étages (en recul du basilaire) au lieu de 15 étages
- **Retrait de l'usage hôtelier (C10)** pour donner suite aux commentaires reçus à l'étape de consultation
- **Contrôle des aspects environnementaux** par un outil urbanistique permettant un projet particulier
- **Réalisation d'une analyse de la circulation et de mobilité** — des améliorations sont planifiées sur le chemin Saint-Louis

Autorisations spéciales

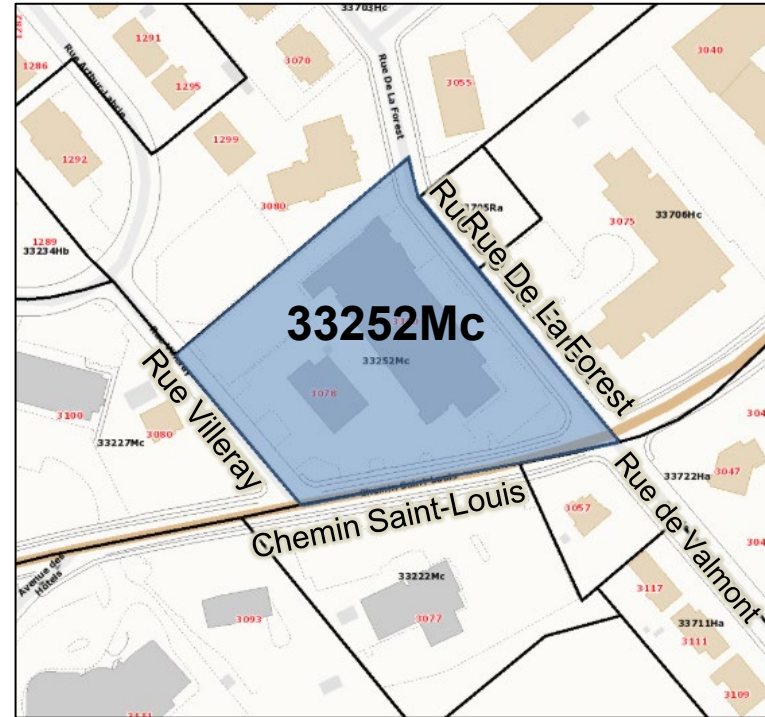
Zonage en vigueur

Hauteur – étages

- Entre 2 et 7 étages
- Max : 26 m

Stationnement

- H1 Logement
Minimum : 1,2 case / logement



Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

1. Permettre deux parties de bâtiments en surhauteur, dont la somme ne dépasse pas 2 200 m² de plancher, à **13 étages** et **47 m** au lieu de 7 étages et 26 m
2. Aucun **nombre minimum de cases de stationnement** n'est exigé, au lieu du ratio de 1,2 case par logement
3. La largeur d'un accès à une rue peut être supérieure à celle de l'allée d'accès, **sans excéder une largeur de 15 m**
4. Une **construction souterraine** peut être implantée à **0 m** d'une ligne avant de lot, localisée du côté du chemin Saint-Louis, au lieu de 3 m

Autorisations spéciales

Autres autorisations ajoutées

5. Un **mur de soutènement** peut être situé à **0 m** d'une ligne avant de lot localisée du côté du chemin Saint-Louis, au lieu de 0,5 m
6. Aucun **certificat d'autorisation** n'est requis pour la démolition d'un bâtiment existant

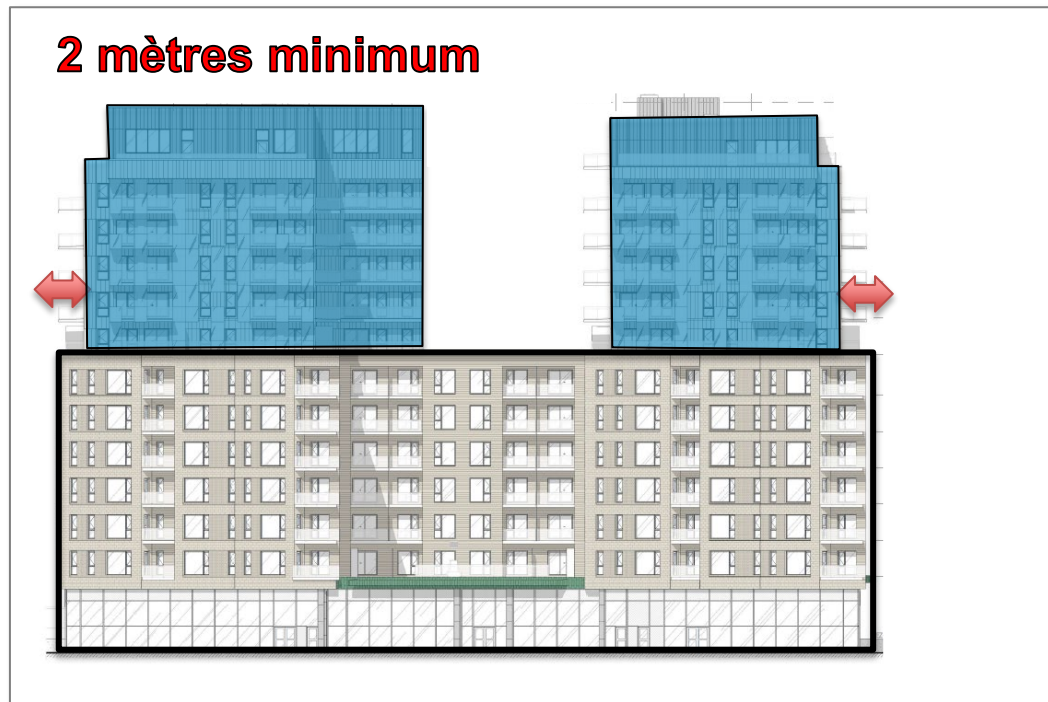
- Le projet est assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (**CUCQ**)
- Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution s'applique au projet d'habitation ainsi autorisé.

Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

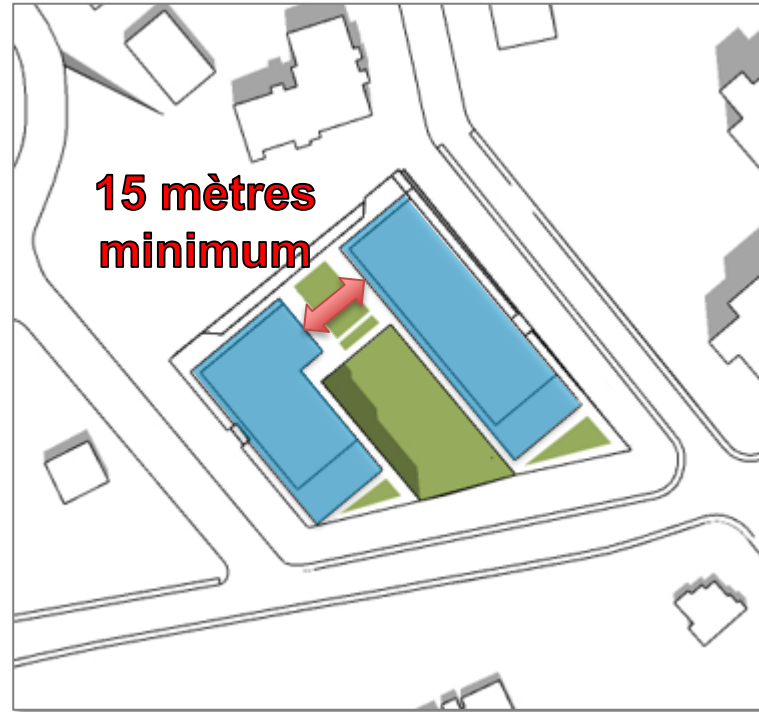
1. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 300** logements
2. Du côté d'un mur extérieur attenant à une rue, à un parc ou à un espace public, tout mur extérieur d'une partie d'un bâtiment excédant le septième étage doit avoir un **retrait d'au moins 2 m**



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

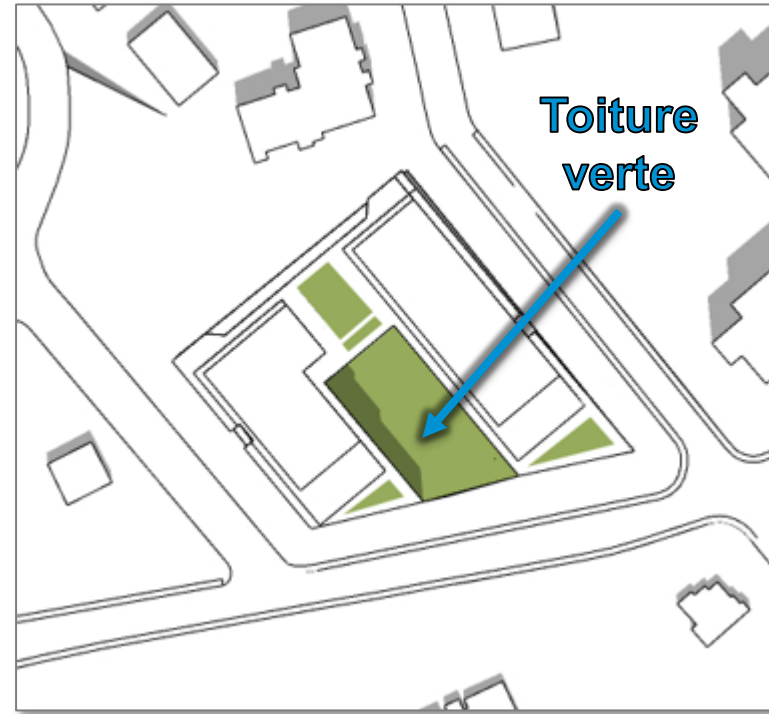
3. Toutes les parties d'un bâtiment excédant le septième étage doivent respecter un dégagement minimal de **15 m** entre elles



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

4. Une superficie minimale de **700 m² de toiture verte** est requise, dont au moins 450 m² doivent composer une toiture verte intensive sur laquelle un nombre minimal de 20 arbustes doit être planté et maintenu



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

5. Un nombre minimal de **20 arbres** doit être **planté et maintenu** devant l'ensemble des façades. Un arbre planté dans l'emprise de la Ville située devant l'une des façades peut être comptabilisé dans ce calcul



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

6. Une **placette** comprenant une aire de repos d'une superficie minimale de **50 m²** doit être aménagée et avoir un accès direct et **public** avec le chemin Saint-Louis



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



7. Le nombre de cases de stationnement, pour un usage résidentiel, **ne peut excéder une case par logement**

8. Un nombre minimal de 2 cases de stationnement réservées pour une solution d'**autopartage** est requis

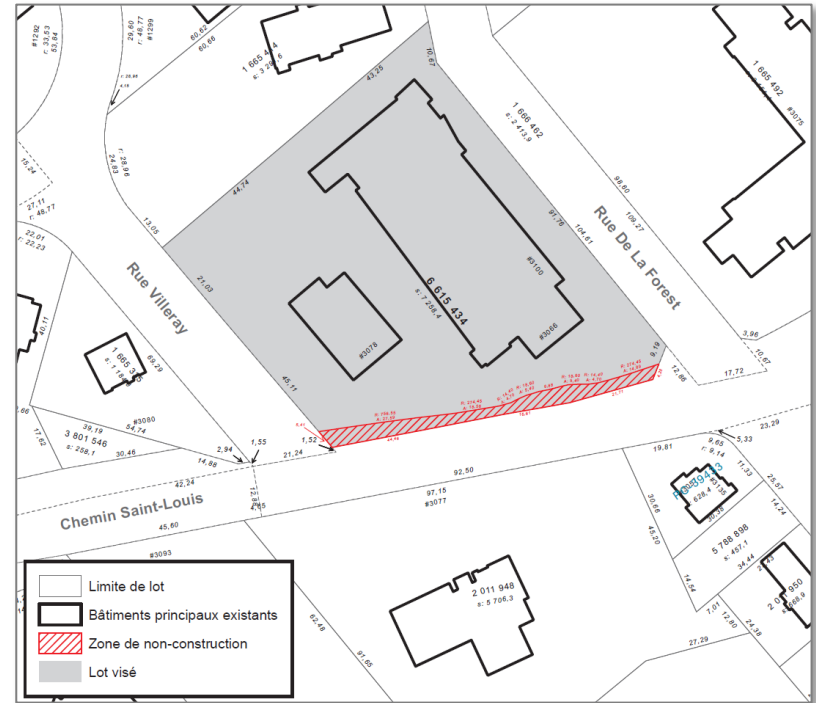


9. Un nombre minimal de 180 espaces de **rangement pour bicyclettes** (au sol ou au mur) est requis

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

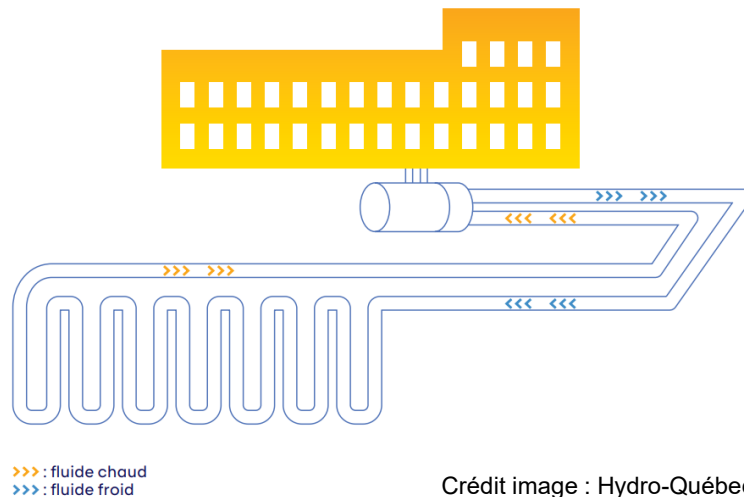
10. Une construction souterraine, un mur berlinois ou un mur de soutènement ne peuvent s'implanter dans la zone de non-construction illustrée au plan



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

11. Le bâtiment principal doit être alimenté par un système de **géothermie**
12. La réalisation du projet d'habitation autorisé par la présente résolution doit commencer **avant le 21 février 2027***



* Date butoir identifiée par le gouvernement pour autoriser un projet d'habitation par la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (art. 93)

Éléments à considérer



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 circulation et de mobilité réalisée — des améliorations sont planifiées sur le chemin Saint-Louis

Résumé

Globalement, les **autorisations spéciales** sont :

1. Hauteur maximale des surhauteurs : 13 étages / 47 m
2. Cases de stationnement (habitation) : aucun nombre minimal
3. Largeur d'accès à une rue peut être supérieure à celle de l'allée d'accès, maximum 15 m
4. Construction souterraine : aucune distance minimale par rapport à la ligne avant de lot sur le chemin Saint-Louis
5. Mur de soutènement : aucune distance minimale par rapport à la ligne avant de lot sur le chemin Saint-Louis
6. Démolition d'un bâtiment existant : aucun certificat d'autorisation nécessaire

Résumé

Globalement, les **conditions** sont :

1. Construction d'au moins 300 logements
2. Retrait de 2 m minimum entre une surhauteur et un mur extérieur
3. Distance minimale de 15 m entre les deux surhauteurs
4. Toiture verte : 700 m² min, dont 450 m² en toiture verte intensive (plantation d'un minimum de 20 arbustes sur la toiture verte)
5. Plantation de 20 arbres minimum en cour avant
6. Aménagement d'une placette publique (50 m² minimum)

Globalement, les **conditions** sont :

7. Cases de stationnement (habitation) : 1 case maximum par logement
8. Autopartage : 2 cases minimum
9. Espaces de rangement pour bicyclettes : 180 minimum
10. Zone de non-construction : aucune construction souterraine, mur berlinois ou mur de soutènement
11. Bâtiment alimenté par un système de géothermie
12. Débuter les travaux avant le 21 février 2027*

* Date butoir identifiée par le gouvernement pour autoriser un projet d'habitation par la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (art. 93)

Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Adoption du projet de résolution	4 juin
Consultation publique	12 juin
Demande d'opinion au Conseil de quartier	12 juin
Adoption de la résolution	18 juin

Merci!