



# Modification réglementaire – zone 34505Mc

Projet d'agrandissement résidentiel au 3333, rue de la Monnerie

**Consultation publique**

24 septembre 2024

# Objectifs de l'activité

# Objectifs de l'activité



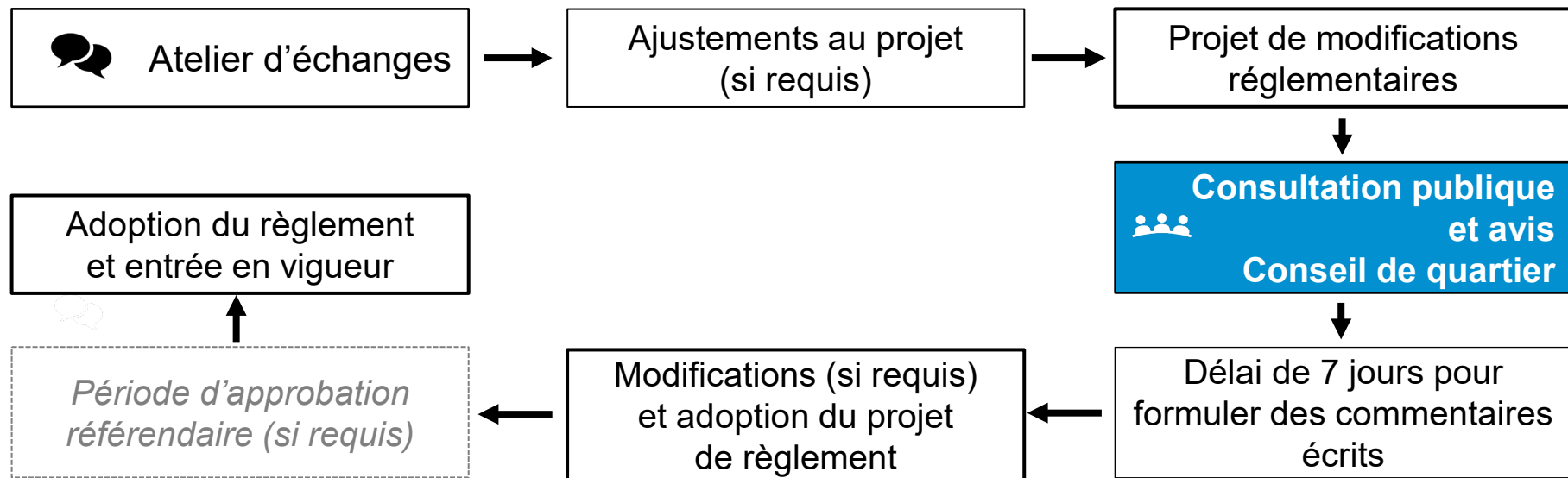
## Consultation publique et demande d'opinion Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique : Réglementation



# 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 Ville : 0,9 % (2023)

# Contexte de planification urbaine

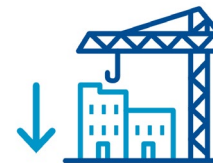
## Marché de l'habitation



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



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



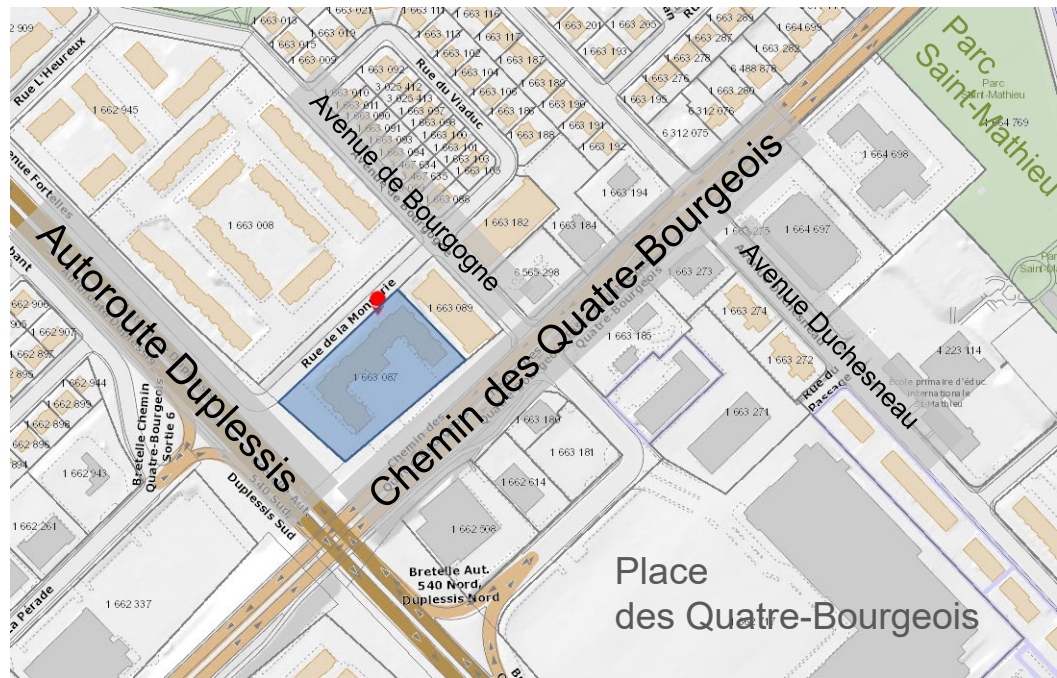
Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

# Projet : Localisation et historique



# Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier du Plateau
- Terrain localisé à l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois



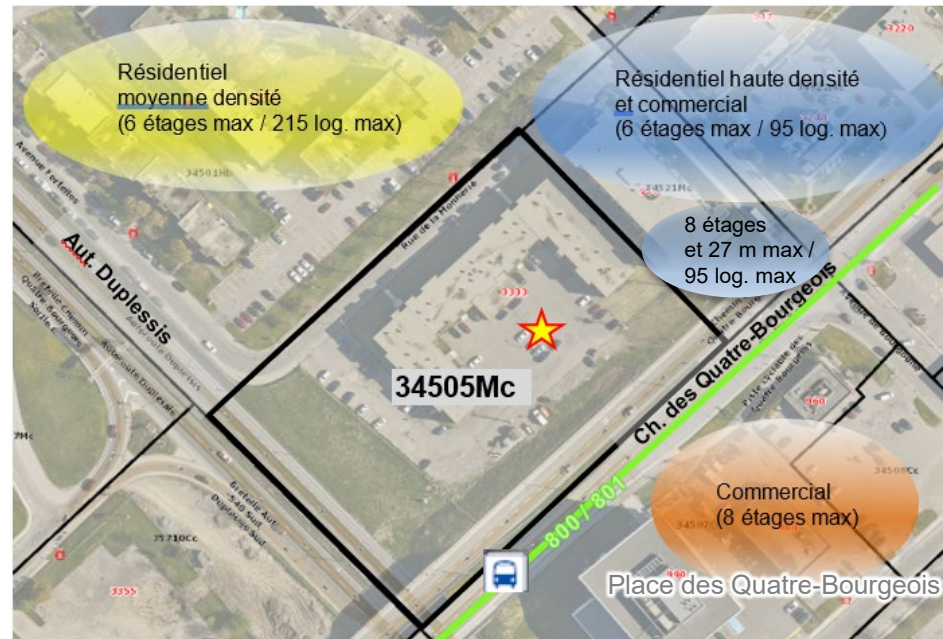
# Contexte d'insertion

- Terrain occupé par un immeuble résidentiel de **92 logements**, construit en 1970
- Terrain sous-utilisé et très minéralisé



# Contexte d'insertion

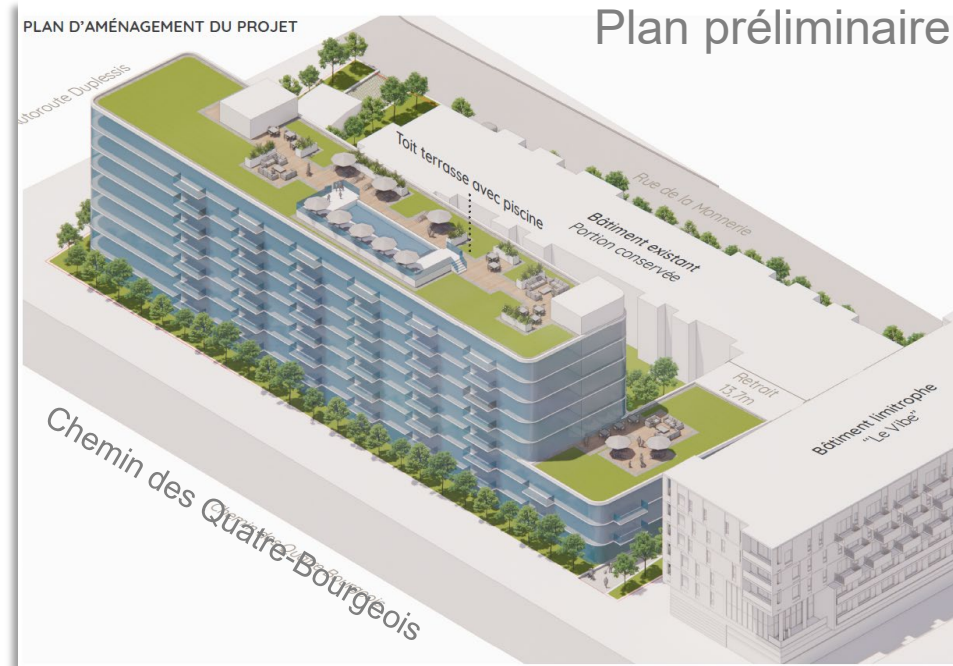
- Zones résidentielles de moyenne et haute densité adjacentes
- À proximité des services et commerces
- Bonne desserte en transport en commun (Métrobus et tramway projeté)



# Présentation du projet

## Projet d'agrandissement résidentiel

- 8 étages
- Ajout d'environ **118 logements**
- Environ **128** cases de stationnement souterraines



# Rétroaction

# Résumé de l'atelier d'échange

- Un atelier d'échanges s'est tenu le 26 février 2024 au Centre de glaces Intact Assurance (999, avenue de Rochebelle)
- Principaux thèmes soulevés :
  - Stationnement
  - Impacts sur les locataires actuels
  - Intégration architecturale de l'agrandissement
  - Préférence d'un immeuble résidentiel au lieu de commercial

# Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange

Préoccupations à considérer dans le projet de règlement :

- Retrait des groupes d'usages autres que résidentiel dans la zone
- Obliger davantage de cases de stationnement en souterrain, soit 90 %
- Obliger un dégagement des étages supérieurs par rapport au bâtiment voisin

# Modifications réglementaires



# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 34505Mc, R.C.A.3V.Q. 371**

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

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement<ul style="list-style-type: none"><li>– 95 logements maximum</li><li>– Localisation 2, 2+</li></ul></li><li>• H2 Habitation avec services communautaires (0 unité)</li><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• C20 Restaurant</li><li>• P1 Équipement culturel et patrimonial</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• Usage associé : un bar est associé à un restaurant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>215</b> logements maximum</li></ul></li><li>• H2 Habitation avec services communautaires<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>2 unités minimum</b></li><li>– <b>215 unités maximum</b></li></ul></li></ul>

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

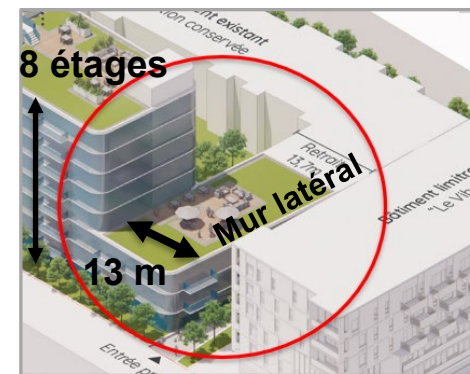
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement<ul style="list-style-type: none"><li>– 95 logements maximum</li><li>– Localisation 2, 2+</li></ul></li><li>• H2 Habitation avec services communautaires (0 unité)</li><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• C20 Restaurant</li><li>• P1 Équipement culturel et patrimonial</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• Usage associé : un bar est associé à un restaurant</li></ul>	<p><b>Retrait</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Autoriser H1 Logement à tous les étages en retirant la localisation 2,2+</li><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• C20 Restaurant</li><li>• P1 Équipement culturel et patrimonial</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• Usage associé : un bar est associé à un restaurant</li></ul>

# Modifications réglementaires



## Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum = 6 étages	Maximum = <b>8 étages</b> <b>Ajout</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 13 mètres d'un mur latéral adjacent à la zone 34521Mc est requis – article 692</li></ul>



# Modifications réglementaires



## Stationnement

<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot, qui doivent être souterraines, est de 50 % - article 586	Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de <b>90 %</b> - article 586

# Modifications réglementaires



## Affichage

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Type 6 : Commercial	Type 1 : <b>Général</b>

## Renseignements complémentaires

La dominante de la zone passe de « **Mc** » à savoir « mixte d'arrondissement » pour devenir « **Hc** » qui correspond plutôt à « habitation de grand gabarit »

# 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 concernent :**

- Augmenter jusqu'à un maximum de 215 logements par bâtiment pour les groupes d'usages H1 et H2
- Permettre l'usage résidentiel à tous les étages
- Ne plus autoriser les usages commerciaux et publics
- Augmenter la hauteur maximale à huit étages, tout en exigeant un éloignement par rapport au bâtiment voisin, pour les étages au-dessus du troisième étage
- Augmenter le pourcentage de stationnement en souterrain à 90 %
- Modifier le type d'affichage pour « Type 1 général »
- Modifier la dominante pour « Hc » qui confirme la vocation résidentielle

# Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Consultation écrite ( 7 jours)	25 septembre au 1 <sup>er</sup> octobre
Adoption du projet de règlement, avec modifications (si requis)	11 octobre
Adoption finale du règlement	11 novembre
Entrée en vigueur du règlement	Fin novembre

**Merci!**