



Modification du nombre de logements

Zone 36405Mb

Consultation publique

9 septembre 2025

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Objectifs de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

Activité concernant les modifications réglementaires

- Contexte de planification urbaine
- Localisation et caractéristiques du projet
- Présentation de la modification réglementaire
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires des citoyens

Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

Situation du logement à Québec



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,8 %** à Québec en octobre 2024, soit le taux le plus bas en 15 ans

(**0,6 %** pour Sainte-Foy)



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse de 34%** depuis 5 ans



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



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

(**Légère reprise** dans la dernière année)

Contexte de planification urbaine

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



Objectif 1

Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménages



Objectif 2

Créer des milieux de vie inclusifs, durables et résilients face aux changements climatiques

Contexte de planification urbaine

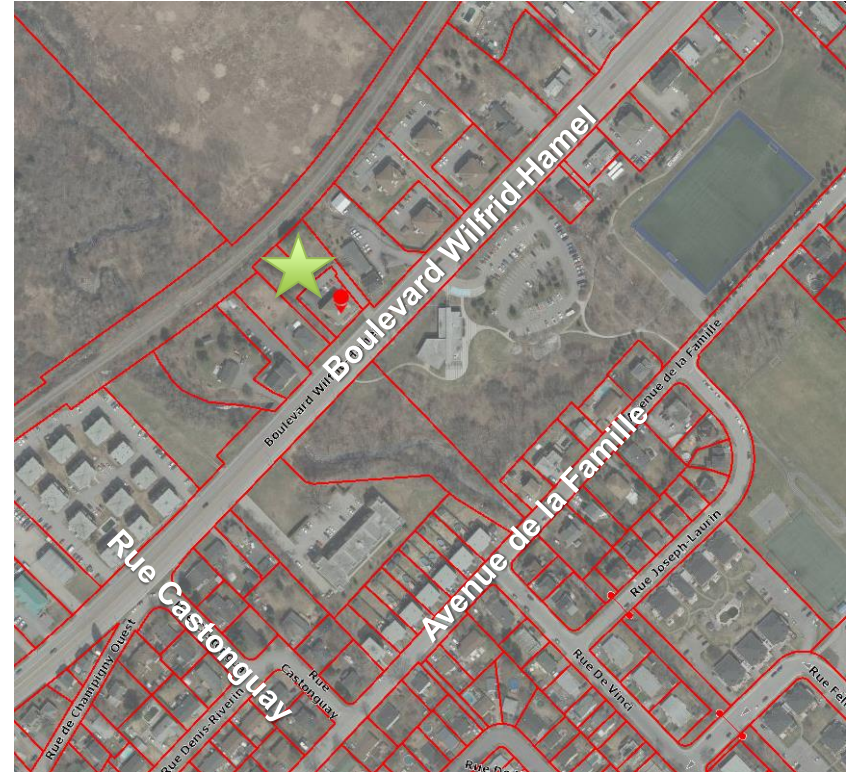
Impacts du projet sur la situation du logement

- Répond aux besoins élevés en logement, notamment dans l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.
- Densité cohérente avec la densité existante et proposée dans la Vision de l'habitation :
- Densification le long des grandes artères de consolidation.
- Offre de logements en lien avec la grande demande actuelle

Projet : localisation et historique

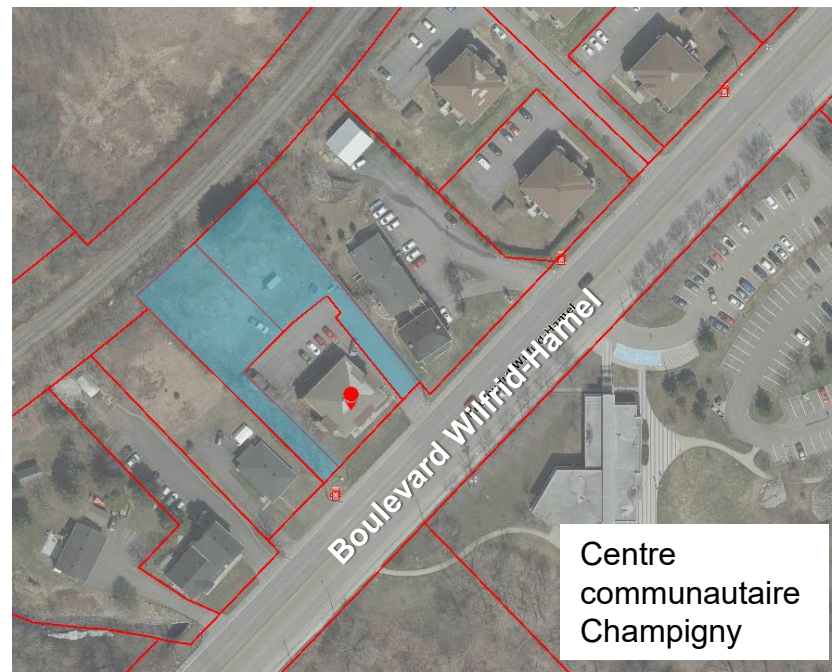
Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
- Quartier de l'Aéroport
- Terrain localisé au nord du boulevard Wilfrid-Hamel, à l'est de la route Jean-Gauvin et au sud du chemin du fer.

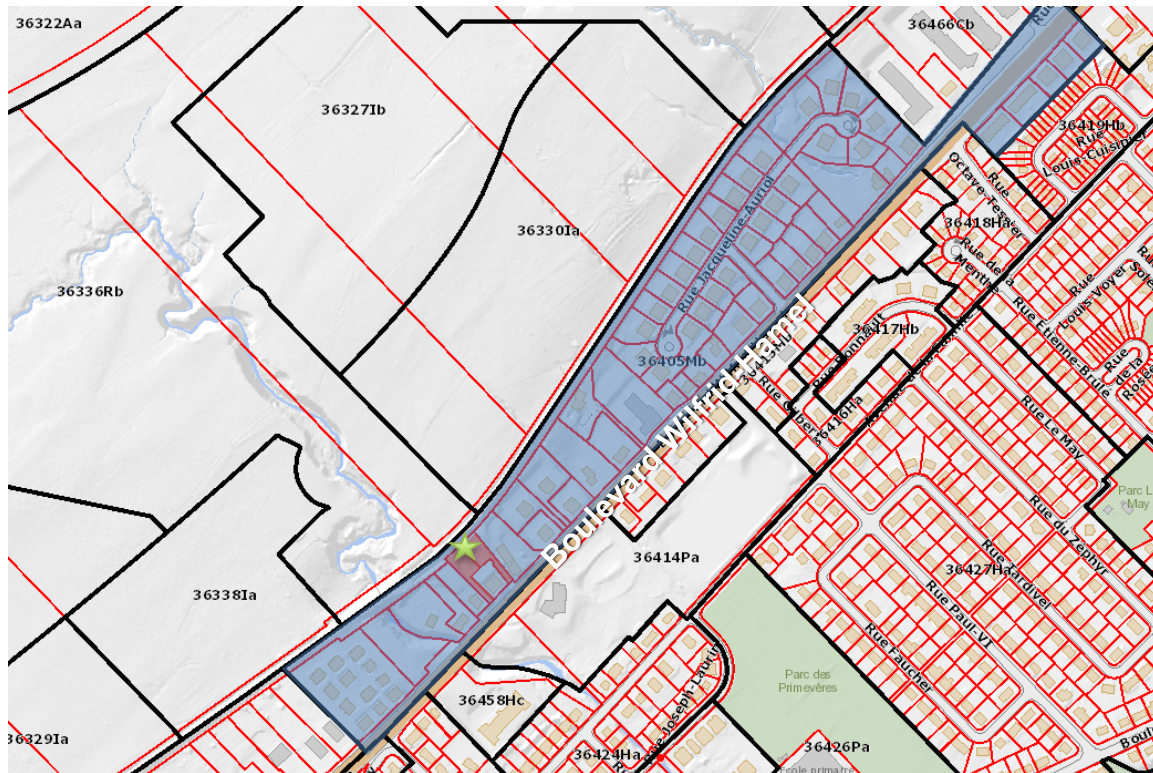


Contexte d'insertion

- Terrains vacants depuis plusieurs années
- Édifices résidentiels adjacents
- Bâtiments commerciaux à proximité : bureaux, garages
- Artère principale : boulevard Wilfrid-Hamel



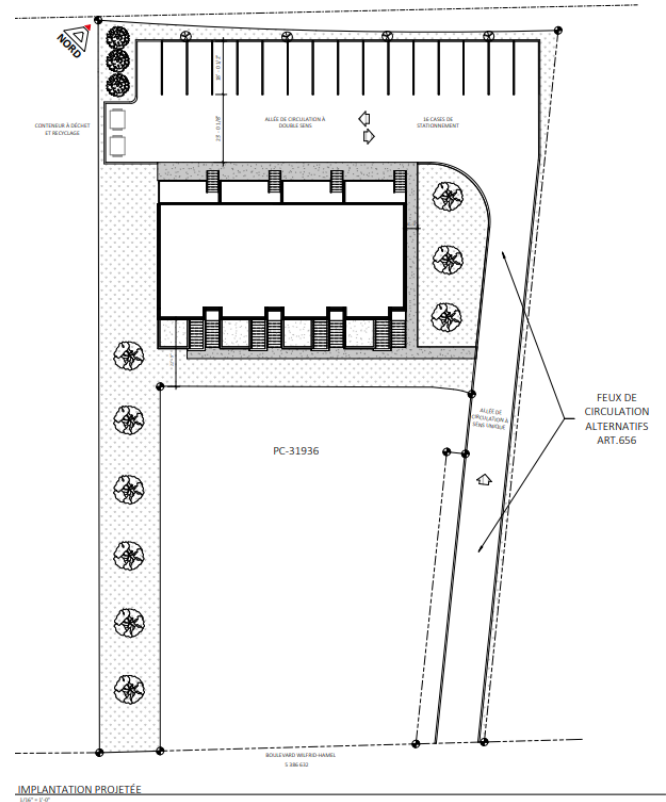
Contexte d'insertion zone 36405Mb



Présentation du projet

Construction d'un projet résidentiel

- Bâtiment isolé de 8 logements
- 2 étages



Modification réglementaire

Analyse réglementaire

Principaux enjeux / éléments considérés

- Grands besoins en logements : pour différents types de ménages
 - Taux d'inoccupation à 0,6 % à Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge (équilibre atteint à partir d'un taux de 3,0 %)
 - Contribue à la Mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation (80 000 log. d'ici 2040)
- Impacts sur le voisinage : vocation mixte (logements, commerces)
 - Implantation avec peu d'impact : aucun voisin au nord du lot et en recul des bâtiments sur Wilfrid-Hamel
 - Artère avec un potentiel de développement

Stationnement sur rue : peu d'impact

- Deux cases de stationnement par logement

Modification réglementaire



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
• <i>H1 Logement 4-6</i> logements (isolé) • <i>C1 Services administratifs</i> • <i>C2 Vente au détail et services</i> • <i>C20 Restaurant</i> • <i>C36 Atelier de réparation</i> • <i>C37 Atelier de carrosserie</i> • <i>P3 Établissement d'éducation et formation</i> • <i>P5 Établissement de santé sans hébergement</i> • <i>I2 Industrie artisanale</i>	Ajouts • <i>H1 Logement 4-8</i> logements (isolé) (augmentation d'un tiers de la norme initiale)

Modification réglementaire

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge relativement à la zone 36405Mb, R.C.A.3V.Q. 396

- Lorsque la variation du nombre de logements n'excède pas le tiers de la valeur initiale de la norme, ce sont les dispositions de l'article **123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (LAU) qui doivent s'appliquer, en vertu de la Loi 16 (modifiant la LAU - 2023).
- **L'article 123.1 LAU** indique que les modifications apportées à une grille de spécifications, qui respectent les variations maximales prescrites, **ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire**.

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Assemblée publique de consultation (LAU)	9 septembre
Adoption du règlement	2 octobre
Entrée en vigueur du règlement	Mi-octobre

Merci!