

# Projets résidentiels au 155 et 530, Grande Allée Est

Consultation publique

16 juin 2025

# Contexte de la Loi 31

## En réponse à la crise du logement

- Loi 31 : gouvernement du Québec qui permet de construire des **projets résidentiels de 3 logements et plus**, même s'ils dérogent à la réglementation (sous certaines conditions)
- La Ville de Québec utilise ce pouvoir pour autoriser **18 nouveaux projets**, situés sur l'ensemble du territoire, à condition qu'ils **favorisent de bonnes pratiques en matière de développement**



# Contexte général – approche de la Ville

## Bonnes pratiques en matière de développement immobilier

1. Construire des bâtiments distinctifs et bien intégrés
2. Offrir des activités, services et espaces contribuant à la qualité des milieux de vie
3. Assurer une offre résidentielle diversifiée
4. Favoriser la mobilité active et durable
5. Intégrer des équipements et infrastructures performantes dans le bâtiment et les aménagements extérieurs
6. Maximiser le verdissement et préserver les milieux naturels

Habitations variées



Crédit photo : City of Toronto

Crédit : GBI Architects

Bâtiments distinctifs, bien intégrés



Crédit : heritagemontreal.org

Crédit : Ville de Québec

Mobilité durable



Crédit : Communauto

Crédit : M. Fialko & J. Hampton

Services courants



Crédit : Educatout.com

Crédit : lesjardinsvertes.ca

Infrastructures et matériaux durables



Crédit : ZinCo

www.journaldufreemoteur.fr

Canopée, espaces verts et publics



Crédit : Design Collective/ J. Hughes

Crédit : infopreneur.quebec

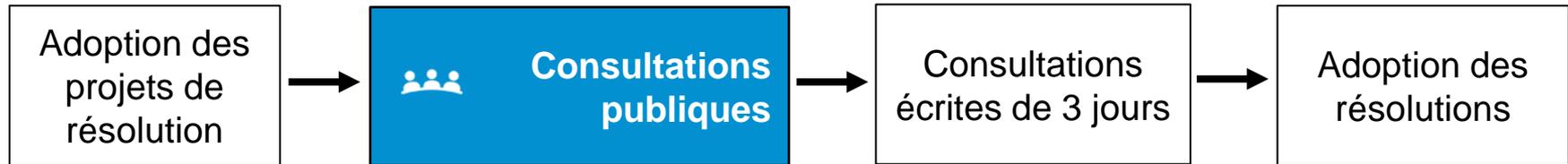
# Objectifs de l'activité

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant les projets de résolution



# Objectifs de l'activité

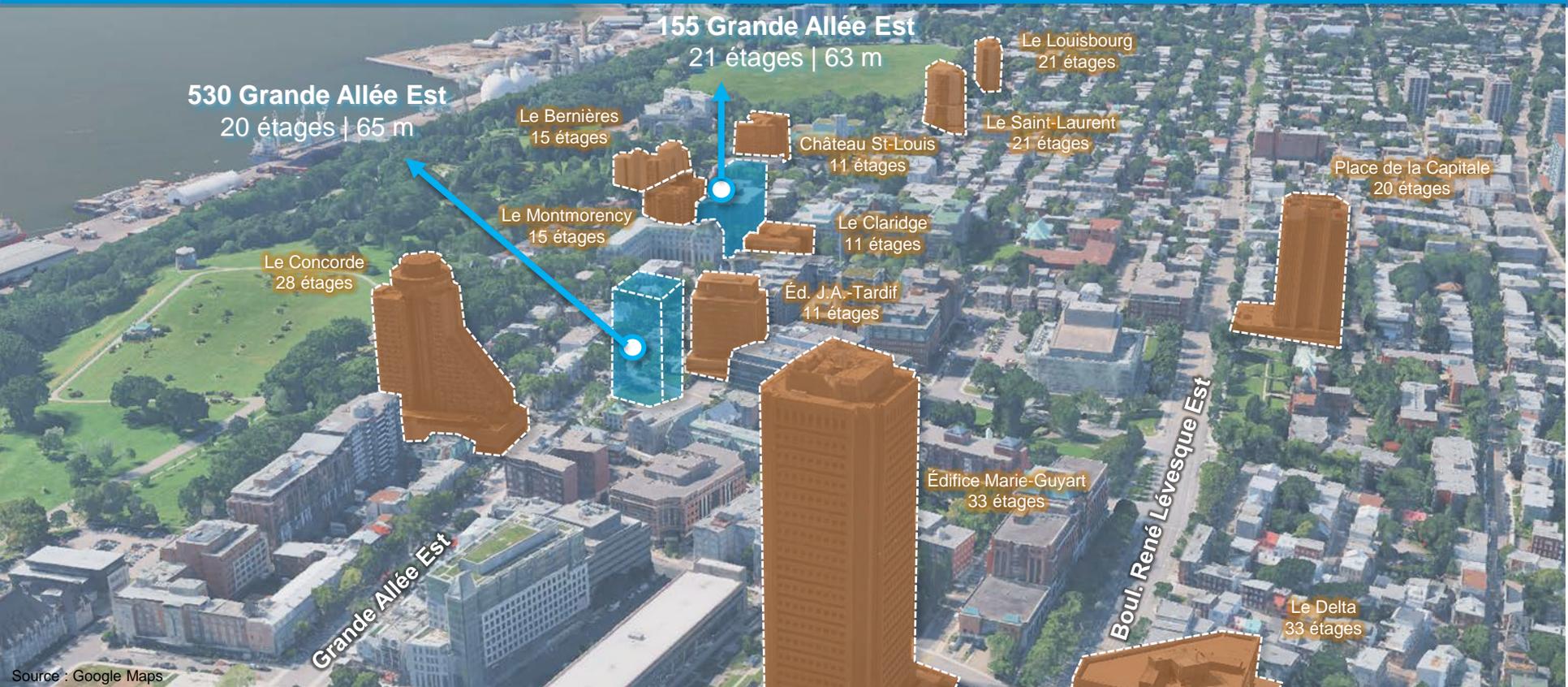


## Consultation publique

Activité concernant les projets de résolution

- Présentation des projets sis aux 155 et 530, Grande Allée Est par les promoteurs
- Présentation des autorisations et des conditions de réalisation des deux projets par la Ville
- Questions et commentaires

# Contexte d'insertion



Source : Google Maps

# 155, Grande Allée Est

## Présentation du projet

# 155, Grande Allée Est

## Autorisations et conditions de réalisation

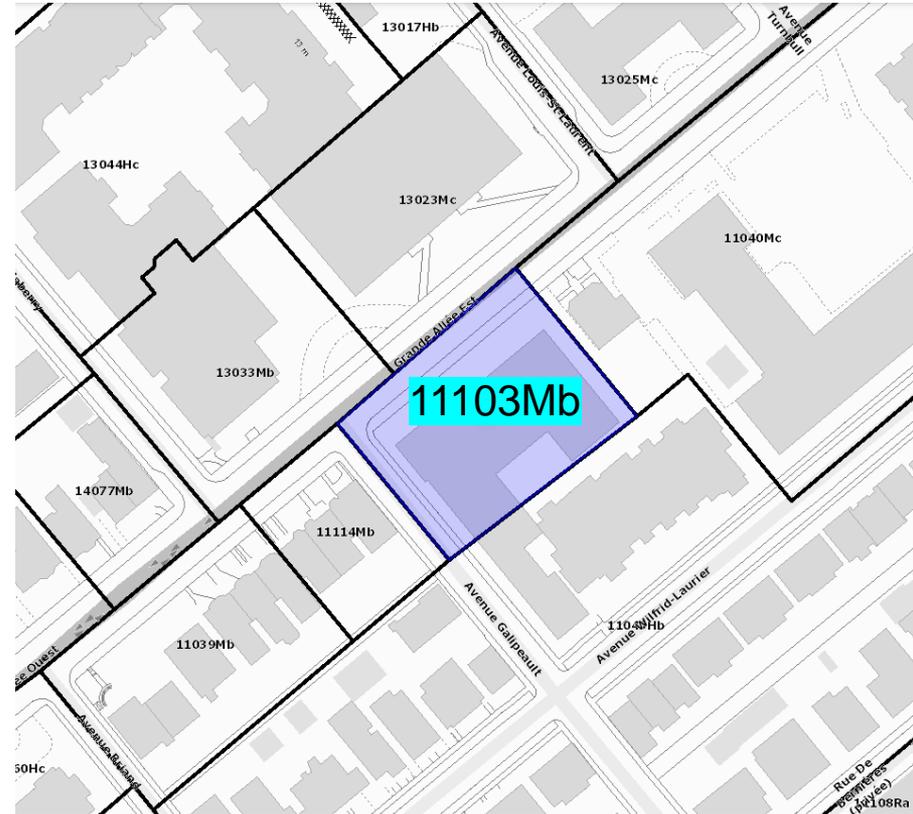
# Zonage en vigueur

## Hauteur

- Max. : 32 m

## Nombre de logements

- H1 Logement : aucun nombre max.



# Autorisations spéciales

**Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :**



1. Permettre une hauteur de 63 m au lieu de 32 m



2. Exiger la plantation d'un minimum de 12 arbres au lieu de 21

Toute autre norme du règlement de zonage compatible avec la résolution s'applique à ce projet

# Conditions de réalisation du projet

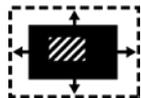
## En contrepartie, des conditions sont exigées :



1. Le projet doit être réalisé sous la forme d'un agrandissement
2. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 70** logements
3. Plus de la moitié des logements doivent comprendre au moins 2 chambres

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



4. Dégagement à respecter par l'agrandissement :
  - 6 m du côté de la Grande Allée Est
  - 2 m du côté de l'avenue Galipeault
  - 47 m du côté de l'avenue Wilfrid-Laurier
  - 7 m du côté du lot voisin (Maison Louis St-Laurent)
  
5. Dégagement au-dessus du 16<sup>ème</sup> étage :
  - 10 m du côté de la Grande Allée Est

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



6. Le revêtement doit être composé d'un matériau métallique de la même couleur que l'existant
7. Une **toiture verte** est requise sur une superficie correspondant à au moins 3 % de la superficie du lot
8. Une toiture blanche (reflète la chaleur plutôt que de l'absorber) est requise sur toute portion de la toiture qui n'est pas une toiture verte

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



9. Au moins 4 cases de stationnement réservées à l'autopartage
10. Au moins 40 cases de stationnement doivent être munies d'une borne de recharge pour véhicules électriques



11. Au moins 160 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis à l'intérieur du bâtiment

# 530, Grande Allée Est

## Présentation du projet

# 530, Grande Allée Est

## Autorisations et conditions de réalisation

# Zonage en vigueur

## Hauteur

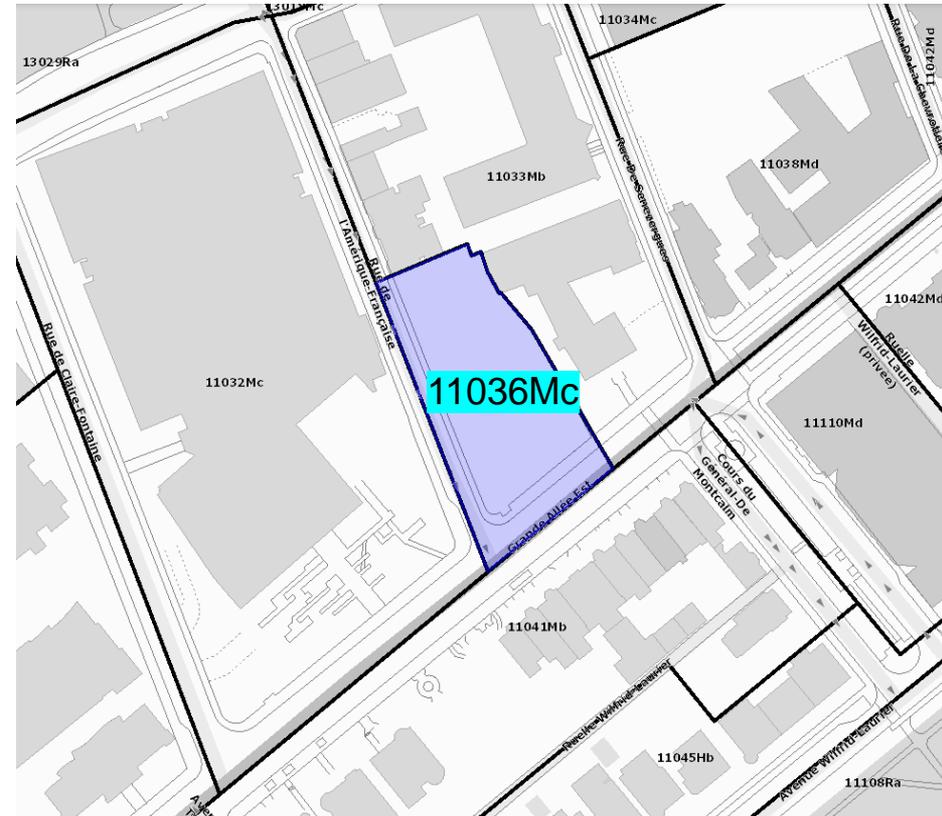
- Max. : 26 m

## Nombre de logements

- H1 Logement : aucun nombre max.

## Localisation des usages commerciaux :

- Rez-de-chaussée



# Autorisations spéciales

## Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :

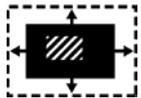


1. Permettre une hauteur de 65 m au lieu de 26 m



2. Les usages commerciaux et de restaurant sont permis à tous les rez-de-chaussée au lieu de celui sur la rue la plus basse

3. L'usage de garderie est permis à tous les étages au lieu de seulement au rez-de-chaussée



4. Les marges latérales et arrière n'ont plus de profondeur minimale

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



1. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 180** logements
2. Plus de la moitié des logements doivent comprendre au moins 2 chambres



3. La superficie de plancher destinée à un usage de la classe Habitation doit être supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



4. Une superficie minimale de 110 m<sup>2</sup> pour une garderie
5. Une superficie minimale de 110 m<sup>2</sup> pour un usage des groupes *C1 services administratifs*, *C2 vente au détail et services*, *C3 lieu de rassemblement* ou *C20 restaurant*



6. Une toiture verte est requise sur une superficie correspondant à au moins 3 % de la superficie du lot
7. Une toiture blanche (reflète la chaleur plutôt que de l'absorber) est requise sur toute portion de la toiture qui n'est pas une toiture verte

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



9. Au moins 2 cases de stationnement réservées à l'autopartage
10. Au moins 10 cases de stationnement doivent être munies d'une borne de recharge pour véhicules électriques



11. Au moins 70 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis à l'intérieur du bâtiment

# Prochaines étapes

# Prochaines étapes

Étapes	Date (2025)
<b>Consultation publique</b>	<b>16 juin</b>
Consultation écrite (3 jours, inclusivement)	17 au 19 juin
Période d'analyse des commentaires	juin
Adoption de la résolution	2 juillet

**Merci !**