



Augmenter le nombre de logements dans le quartier du Plateau

Consultation publique

21 septembre 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

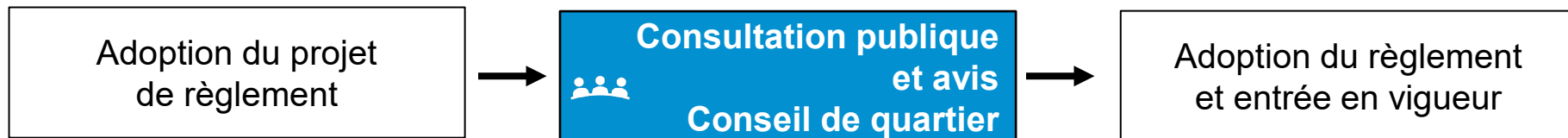
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Contexte de planification urbaine

Contexte de planification urbaine

Densifier doucement pour revitaliser et diversifier

Ajouter des logements à des **bâtiments existants** ou sur un **terrain déjà développé**



Diversifier les types de **logements** offerts en réponse aux besoins variés des différentes clientèles



Préserver le cadre bâti et la **qualité des milieux de vie** existants tout en optimisant les bâtiments



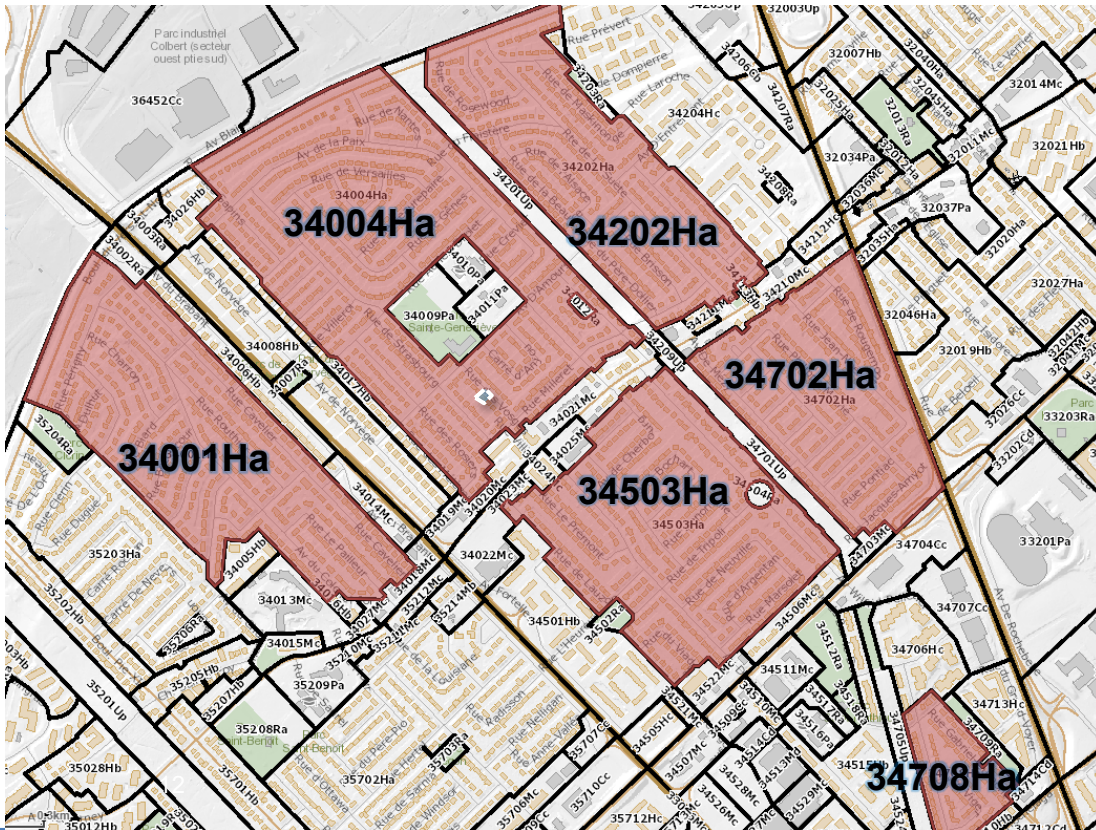
Favoriser une plus grande **mixité sociale** et des milieux de vie plus **inclusifs**

Densifier doucement, pour qui et pourquoi?

- Augmenter l'offre de logements le long des axes structurants
- Propriétaires occupants qui souhaitent continuer de vivre chez eux, mais qui auraient besoin d'un revenu d'appoint
- Répondre à des demandes reçues de personnes qui souhaitent modifier leur logement
- Petits propriétaires qui souhaitent offrir des logements à des personnes qui en ont besoin

Projet : localisation et historique

Contexte d'insertion– zones visées



- 6 zones résidentielles de basse densité:
- 1 à 2 logements pour les bâtiments isolés
- 1 logement pour les bâtiments jumelés

Présentation du projet

- Une demande a été déposée afin de régulariser trois logements pour la propriété située au 811, avenue Wilfrid-Pelletier
- Aucune modification extérieure n'est proposée au bâtiment
- Aucune modification à l'aire de stationnement n'est prévue

Présentation du projet

- Il est proposé d'aller de l'avant avec la demande citoyenne de modifications afin d'autoriser trois logements par bâtiment isolé à la grille de spécifications pour la zone 34503Ha concernée.
- En lien avec le contexte de planification urbaine, il est proposé également d'étendre la modification réglementaire d'ajout de un logement dans les zones du secteur possédant la même densité résidentielle que celle de la zone 34503Ha.
- Le reste de la grille, pour ces zones, demeure inchangé (notamment le gabarit et l'implantation d'un bâtiment principal).

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge relativement aux zones 34001Ha, 34004Ha, 34202Ha, 34503Ha, 34702Ha et 34708Ha, R.C.A.3V.Q. 424

- Règlement de zonage
- Ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modification réglementaire

- 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**.

Modifications réglementaires

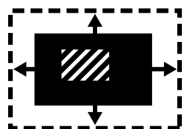


Unités d'habitation zones 34001Ha, 34004Ha, 34202Ha, 34503Ha, 34702Ha et 34708Ha

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
2 logements sont autorisés par bâtiment isolé	Le nombre de logements autorisés par bâtiment isolé est augmenté à 3

Modifications réglementaires

Normes d'implantation non modifiées



Marges :

Marge avant : 6 m

Marge latérale : 3 m

Marge arrière : 7.5 m



Hauteur :

2 étages / 10 mètres maximum

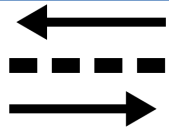
Modifications réglementaires



Stationnement dans les zones 34001Ha, 34004Ha, 34202Ha et 34708Ha

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Type Général	Type Axe structurant A

Éléments considérés dans l'analyse



Circulation

- Zones 34503Ha et 34708Ha : aucun nombre minimal de cases de stationnement
- Secteur de vignettes
 - A3-20 (zone 34708Ha) : 20 vignettes délivrées pour 265 espaces de stationnement sur rue
 - A3-22 (zone 34503Ha) : 5 vignettes délivrées pour 129 espaces de stationnement sur rue
 - A3-26 (zone 34702Ha) : 1 vignettes délivrées pour 164 espaces de stationnement sur rue
- Analyse de la circulation et mise en place des mesures appropriées, au besoin

Modifications réglementaires – Analyse

- La demande est cohérente avec les objectifs poursuivis dans la Vision de l'habitation, soit de favoriser une densification douce et de soutenir l'ajout de logements adaptés à tous les types de ménages
- Aucune norme d'implantation ni de hauteur ne sera modifiée. La création des logements se fera donc conformément au gabarit actuellement autorisé dans la zone
- L'ajout de logements sera possible à l'intérieur des bâtiments tel quel (ex.: conversion du garage attenant) ou par leur agrandissement, sous réserve du respect de l'aire constructible des lots et de la conformité aux normes en vigueur

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	22 septembre
Consultation écrite	Du 23 au 30 septembre
Adoption du règlement	13 octobre
Entrée en vigueur du règlement	octobre

Merci!