Le Wow phase 2 (projet d’agrandissement du bâtiment existant)

Consultation publique

Mercredi 4 juin 2025

VILLE DE QUÉBEC
l’accent d’Amérique

Objectifs de l’activité

VILLE DE QUÉBEC
l’accent d’Amérique

Objectifs de l’activité

Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

1. Mise en contexte

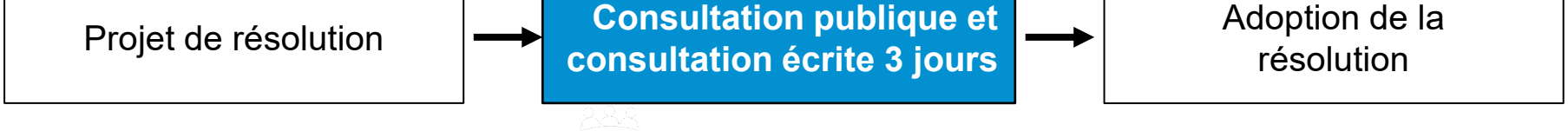
2. Présentation du projet par le promoteur

3. Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet par la Ville

4. Questions et commentaires

Objectifs de l’activité

Consultation publique Activité concernant le projet de résolution

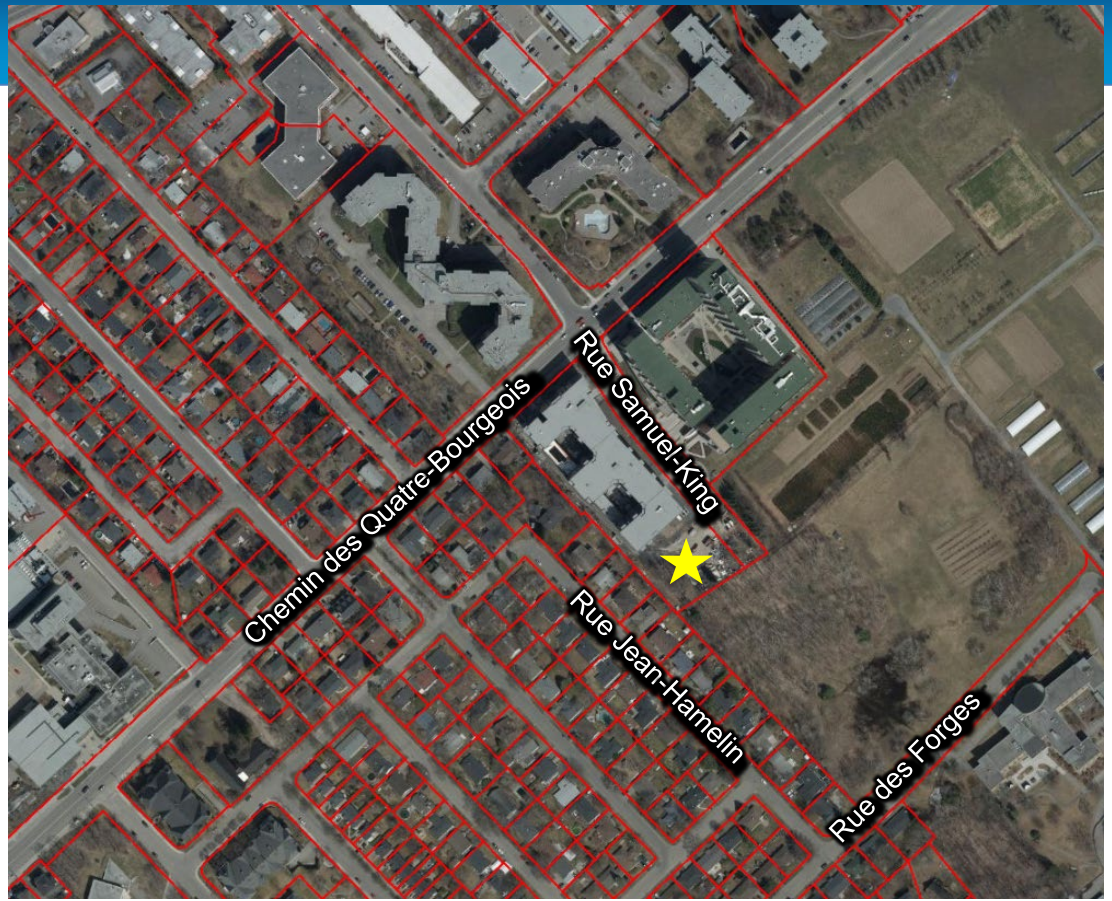


Contexte

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Localisation

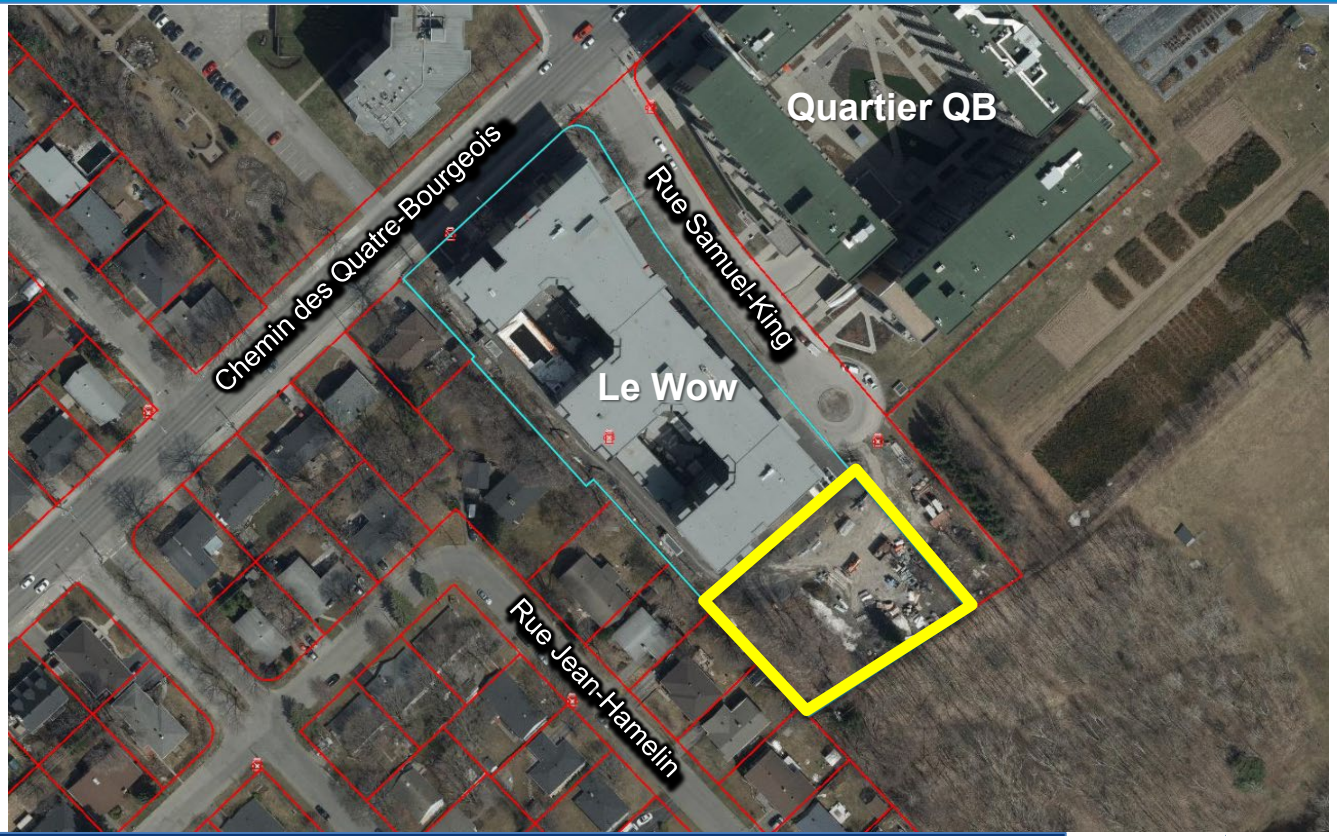
- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de la de La Cité-Universitaire
- Rue Samuel-King



VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Localisation

- Terrain excédentaire du Wow à l'extrémité sud de la rue Samuel-King
- Superficie : 10 426 m²



Contexte d’insertion

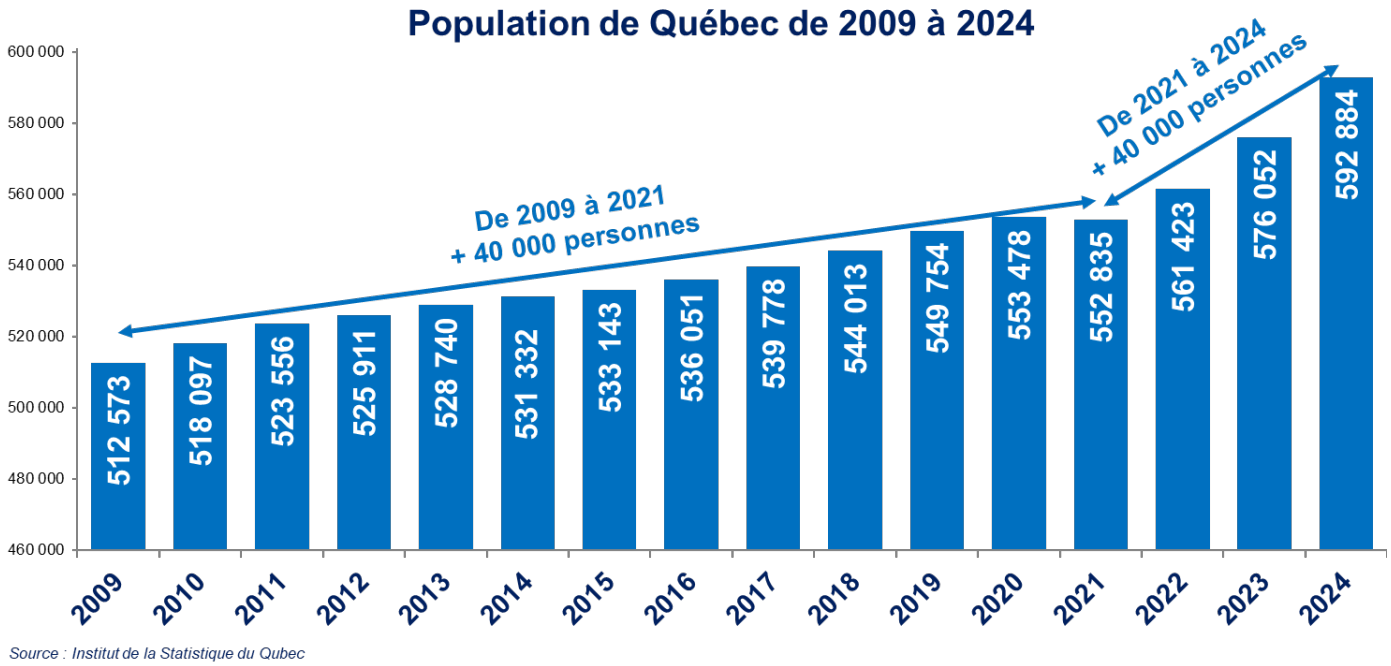
- Secteur comportant une haute densité résidentielle
- Bien desservi en transport en commun
- À proximité de l’université Laval et autres grands générateurs d’achalandage
- Terrain adossé toutefois à un secteur résidentiel de basse densité

Contexte de planification

Importante croissance démographique à Québec

De 2009 à 2021
Croissance de 0,7 %/an
Soit 40K pers. **en 12 ans**

De 2022 à 2024
Croissance de 2,4 %/an
Soit 40K pers. **en 3 ans**



Source : Institut de la Statistique du Qubec

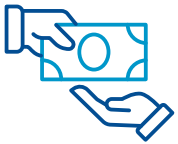
Contexte de planification

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

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accéléré 2023-2026

Créer des opportunités pour la construction de

80 000

nouveaux logements **d'ici 2040**

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

L'approche de la Ville

Favoriser les 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

Présentation du projet

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Autorisations spéciales

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Cadre légal

Pouvoir d'autoriser un projet immobilier dérogatoire (art. 93 de la Loi 31)

- 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 majoritairement résidentiel, de 3 logements et plus, qui déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur

Objectif : accélérer la création de logements

Cadre légal

Pouvoir d'autoriser un projet immobilier dérogatoire (art. 93 de la Loi 31)

- Une municipalité **peut**, avant le **21 février 2027**, autoriser un projet d'habitation **d'au moins trois logements** qui déroge à la règlementation d'urbanisme local en vigueur dans les cas suivants :

1. La population de la municipalité est de **10 000 habitants ou plus**
2. Le plus récent **taux d'inoccupation** des logements locatifs **est inférieur à 3 %.**
3. Le projet est **situé dans le périmètre d'urbanisation** identifié au Schéma d'aménagement et de développement;
4. Il est situé **dans une zone où l'usage résidentiel** est autorisé ou il est conforme aux affectations du sol déterminées au plan d'urbanisme;
5. Il n'est **pas situé dans un lieu où l'occupation du sol** est soumise à des contraintes particulières ou il ne déroge aux normes en cette matière pouvant affecter la sécurité et la santé publique ou le bien-être général.
6. Il n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est **soumise à des contraintes** de protection de l'environnement;

Le projet se qualifie

Zonage en vigueur

Hauteur – étages :

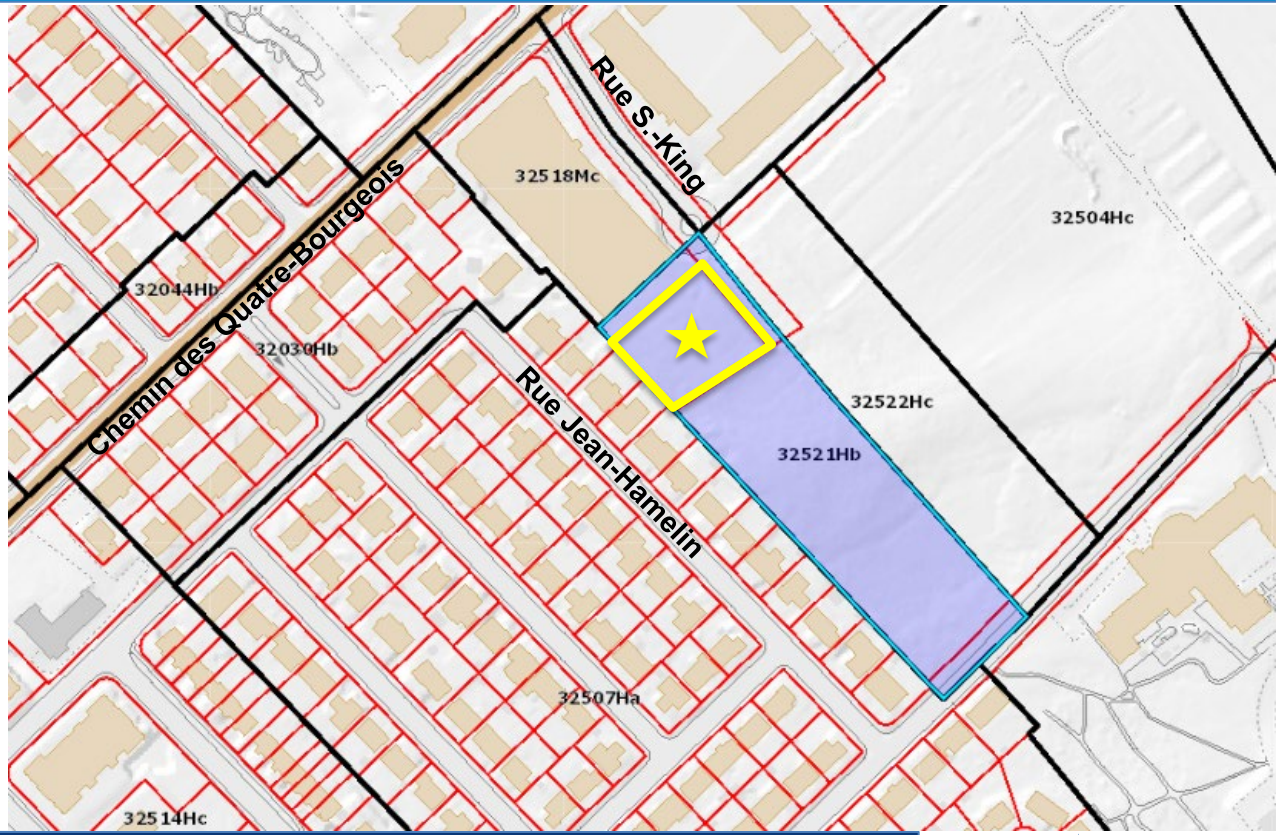
- 2 à 3 étages
- Max. : 13 m

Nombre de logements :

- *H1 logement* :
  - Isolé : 2 à 3 logements
  - Jumelé : 2 à 3 logements
  - En rangée : 1 à 3 logements

Implantation :

- *Marge avant : 6 m*
- *Marge latérale : 5 m*
- *Marge arrière : 9 m*

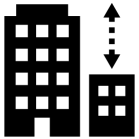


VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

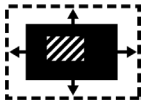
Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :

1. Permettre une augmentation de **65 logements** aux 240 existants pour atteindre un maximum de 305 logements;



2. Permettre une hauteur maximale de **4 étages / 15,5 mètres** (avec une modulation à **3 étages / 13 mètres** côté ouest);



3. Permettre une marge avant de **3 mètres** au lieu de 6 mètres.

Conditions de réalisation

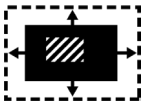
VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées :

1. le projet doit être réalisé sous la forme d'un **agrandissement du bâtiment principal** existant, auquel il doit être relié uniquement par un passage souterrain;

2. Le projet doit permettre l'ajout et le maintien **d'au moins 50 logements;**



3. L'agrandissement doit être implanté à une **distance minimale de 15 mètres** de la limite des cours arrière des résidences adjacentes de la rue Jean-Hamelin;

4. La partie du bâtiment à 4 étages doit être implantée à une **distance minimale de 20 mètres** de la limite des cours arrière des résidences adjacentes de la rue Jean-Hamelin;

5. une **toiture végétale** est requise sur la partie de l'agrandissement qui comporte trois étages;

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

6. une **toiture blanche** est requise sur au moins 50 % de la superficie de la toiture du 4e étage

7. un **nombre minimal de 10 espaces de stationnement pour bicyclettes** couverts et sécurisés est requis;

8. **une case de stationnement réservée pour un véhicule d'autopartage** mis à la disposition des abonnés d'un service d'autopartage est requise sur le site, à l'intérieur du bâtiment;

9. un **système conçu pour récupérer la chaleur provenant des eaux usées** et permettre de réduire la consommation d'énergie requise pour produire de l'eau chaude doit être intégré à la construction;

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

10. deux **zones de biorétention** conçues pour capter les eaux pluviales, d'une superficie totale de 200 m², doivent être aménagées (capacité de réception minimale de 50 mètres cubes d'eau);

11. un **jardin collectif** d'une superficie minimale de 20 mètres carrés et une **pergola** dont la projection au sol est d'au moins 25 mètres carrés sont requis

12. une **haie dense au feuillage persistant** d'une hauteur minimale de 1,5 mètre doit être plantée et maintenue sur toute la longueur de la limite des cours arrière des résidences adjacentes de la rue Jean-Hamelin;

13. Au moins **15 arbres existants doivent être préservés** et au moins **20 autres** doivent être plantés dont au moins la moitié dans une bande de 10 mètres le long de la limite des cours arrière de la rue Jean-Hamelin;

Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)

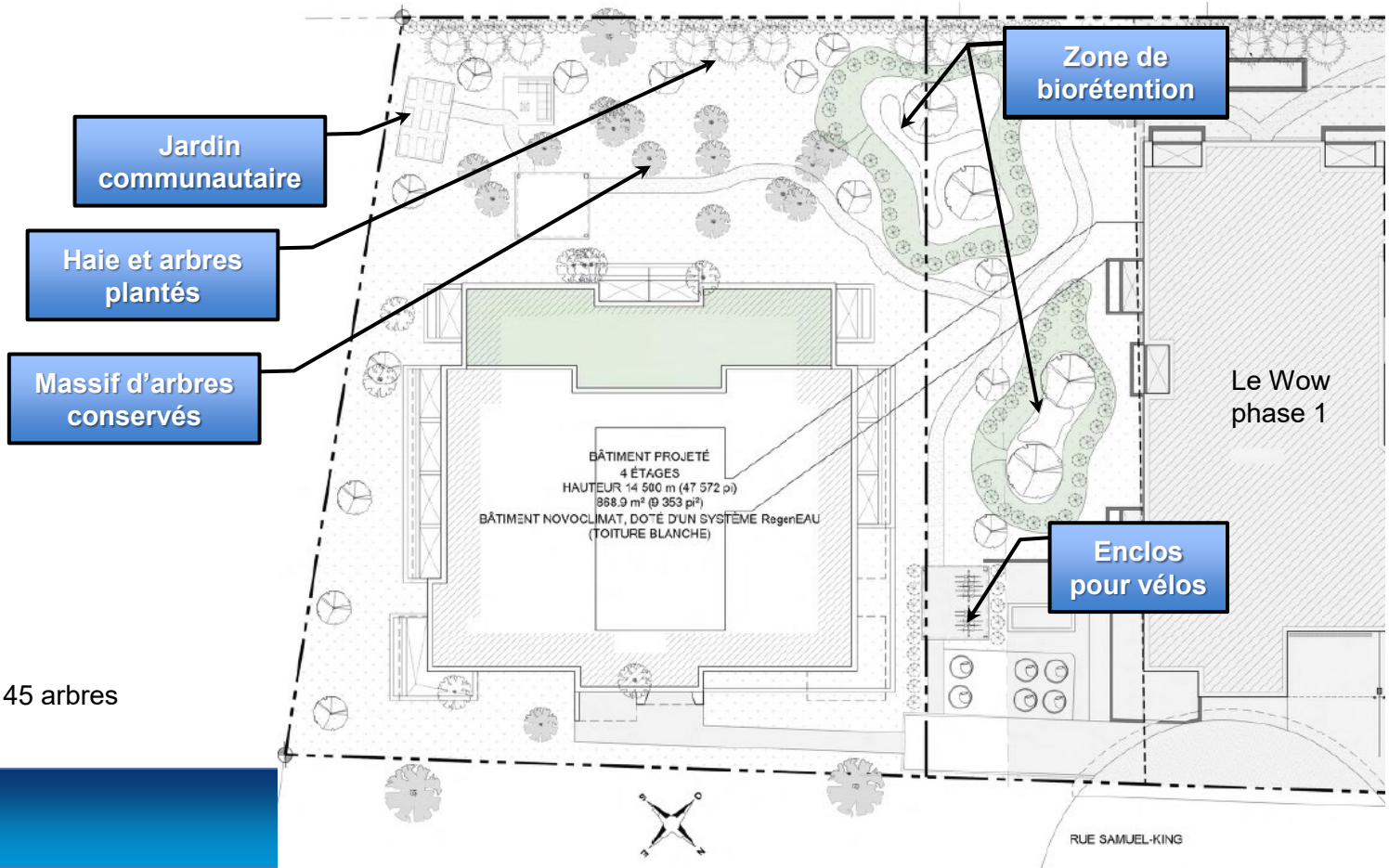
14. la réalisation du projet autorisé par la présente résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un **permis de construction;**

15. la présente résolution cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de **douze mois** de l'adoption de la présente résolution.

Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution, s'applique au projet immobilier ainsi autorisé.

Conditions de réalisation du projet

En résumé



Végétation

- Total actuel : 25 arbres
- Conservés : 18 arbres
- Plantés : 27 arbres
- Total après construction : 45 arbres

Prochaines étapes

Étapes	Date (2025)
Adoption du projet de résolution	20 mai
Consultation publique	4 juin
Consultation écrite	5 au 7 juin
Période d'analyse Adoption de la résolution	2 juillet

Merci !

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique