



Nouveau projet résidentiel 3786, chemin Sainte-Foy

Assemblée publique de consultation

25 septembre 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

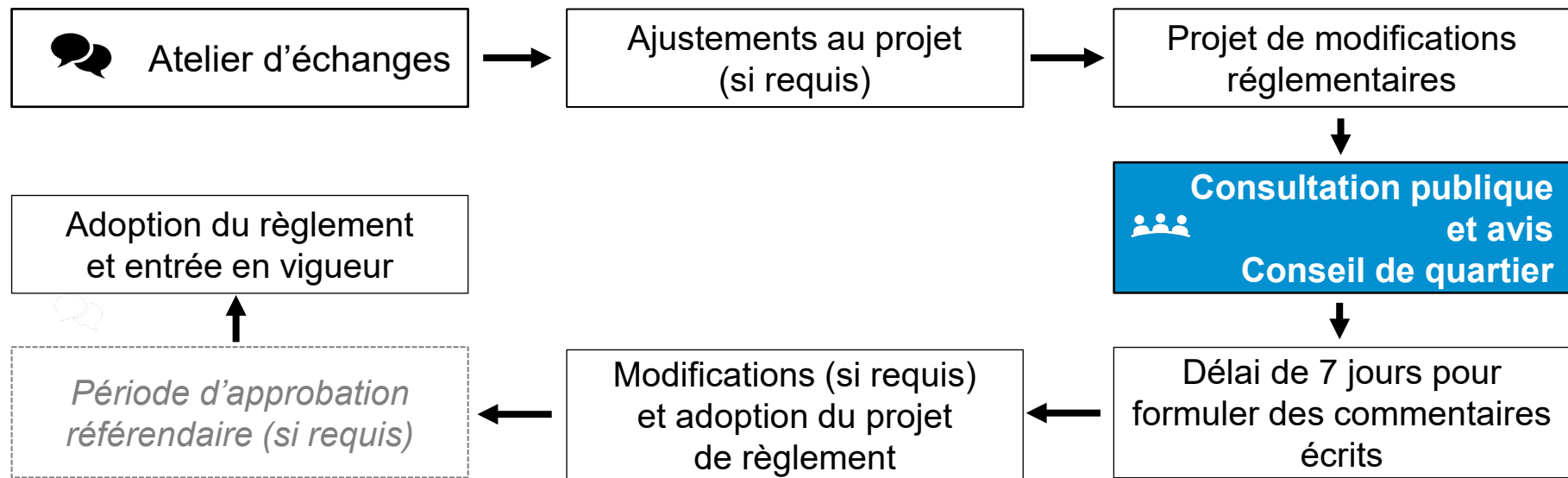
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation



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 : 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–Cap-Rouge)** soit son 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

Contexte de planification urbaine

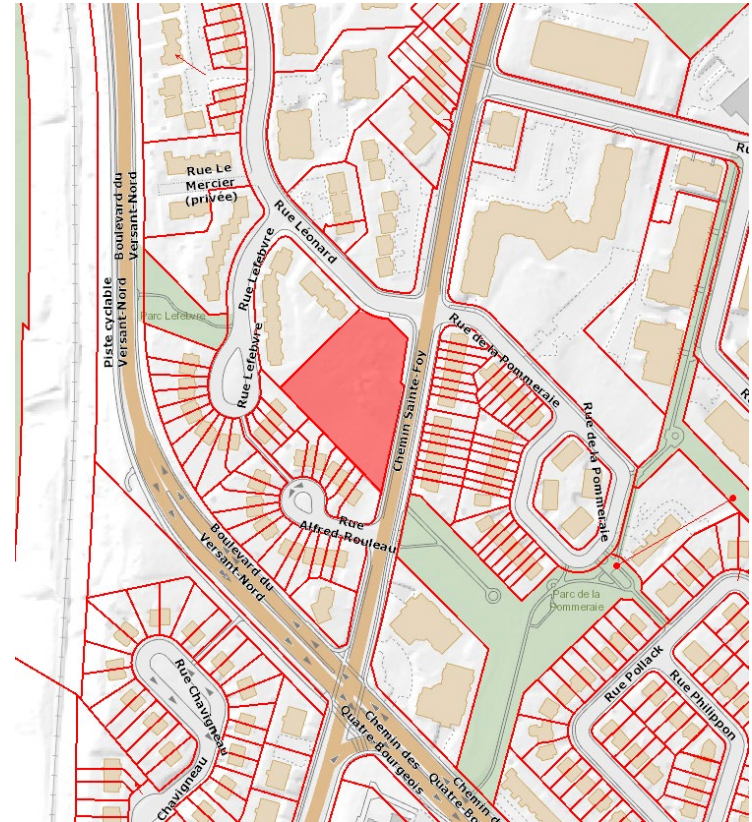
Impact du projet sur la situation du logement

- Répond aux besoins élevés en logements dans le secteur
- Contribue à lutter contre la crise du logement
- Offre une densité cohérente avec celle existante
- Offre de logements dans un milieu de vie existant où l'on retrouve des emplois, des commerces et services et des infrastructures de mobilité durable

Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy
- Terrain localisé près de l'intersection du boulevard du Versant-Nord et du chemin Sainte-Foy



Localisation

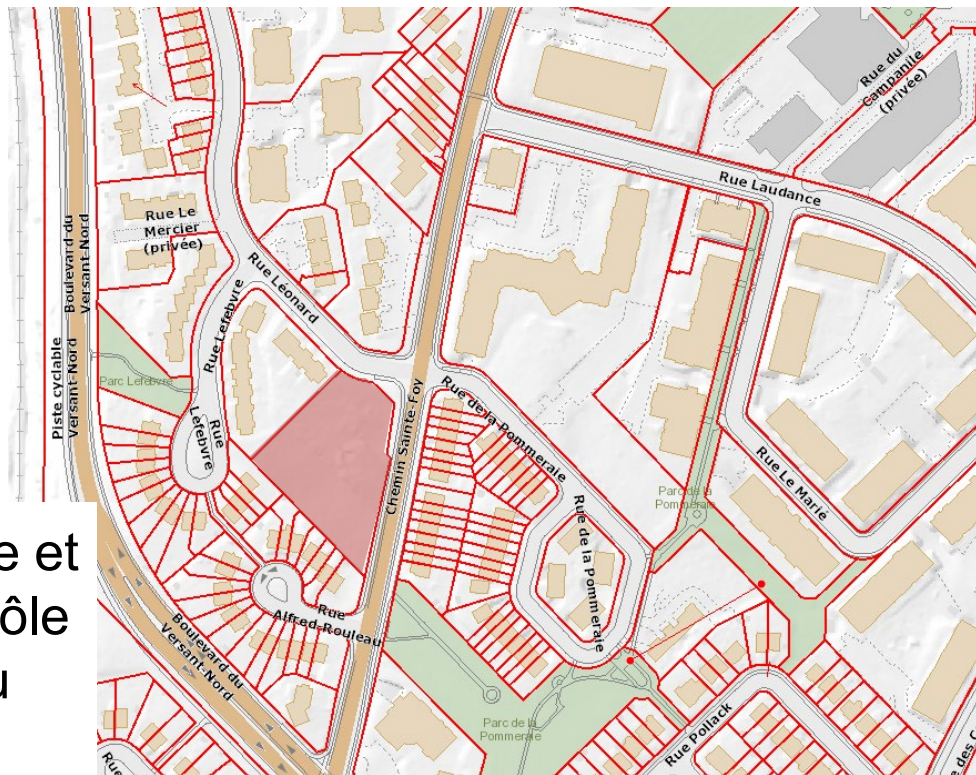


Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par un bâtiment résidentiel isolé (démoli vers 2017-2018)



- À proximité des parcs Lefebvre et de la Pommeraie, et près du pôle commercial du quartier (rue du Campanile)



Présentation du projet

Construction d'un projet résidentiel d'environ 60 unités

- 4 étages
- 13 m de hauteur



Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

- Un atelier d'échanges a été organisée par la Ville le 26 février 2024 par visioconférence
- Principaux thèmes soulevés :
 - Conservation des arbres sur le site
 - Hauteur du projet
 - Perte d'intimité pour les résidants existants
 - Augmentation de la circulation véhiculaire
 - Perte de stationnement sur rue

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Pour répondre aux commentaires exprimés, la Ville a choisi l'utilisation de l'outil réglementaire du projet particulier de construction (plan de construction)

Cet outil s'applique au terrain visé par le projet, et non à la zone, afin :

- D'éviter des modifications des normes d'urbanisme dans l'entièreté de la zone;
- De favoriser une implantation dans le respect du cadre bâti en place.

Ajustements apportés au projet :

- Le retrait de balcons du côté latéral, près de la rue Alfred-Rouleau
- L'agrandissement de l'aire de stationnement extérieure pour les visiteurs

Modifications réglementaires

Outil réglementaire ciblé

Approbation d'un projet particulier de construction (plan de construction) sur un site

- Vise à permettre, selon certains critères et conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certaines normes d'urbanisme
- S'applique à un terrain ou groupe de terrains et non à une zone
- Outil pertinent pour la mise en valeur de terrains représentant certaines complexités ou caractéristiques particulières
- Nécessite l'adoption de deux règlements :
 - l'un pour l'identification du site assujetti et les critères d'évaluation
 - l'autre pour l'approbation par le conseil du projet déposé

Modifications réglementaires

Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, **R.C.A.3V.Q. 365**

Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant la partie du territoire formée du lot numéro 1 530 483 du cadastre du Québec, **R.C.A.3V.Q. 362**

- Seul le R.C.A.3V.Q. 365 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Plan de construction

Premier Règlement :

Territoire

Critères à respecter

Les dispositions contenues dans ce règlement ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire



Second Règlement :

Approbation d'un plan de construction

Plan précis du projet respectant les critères

Les dispositions contenues dans ce règlement sont susceptibles d'approbation référendaire

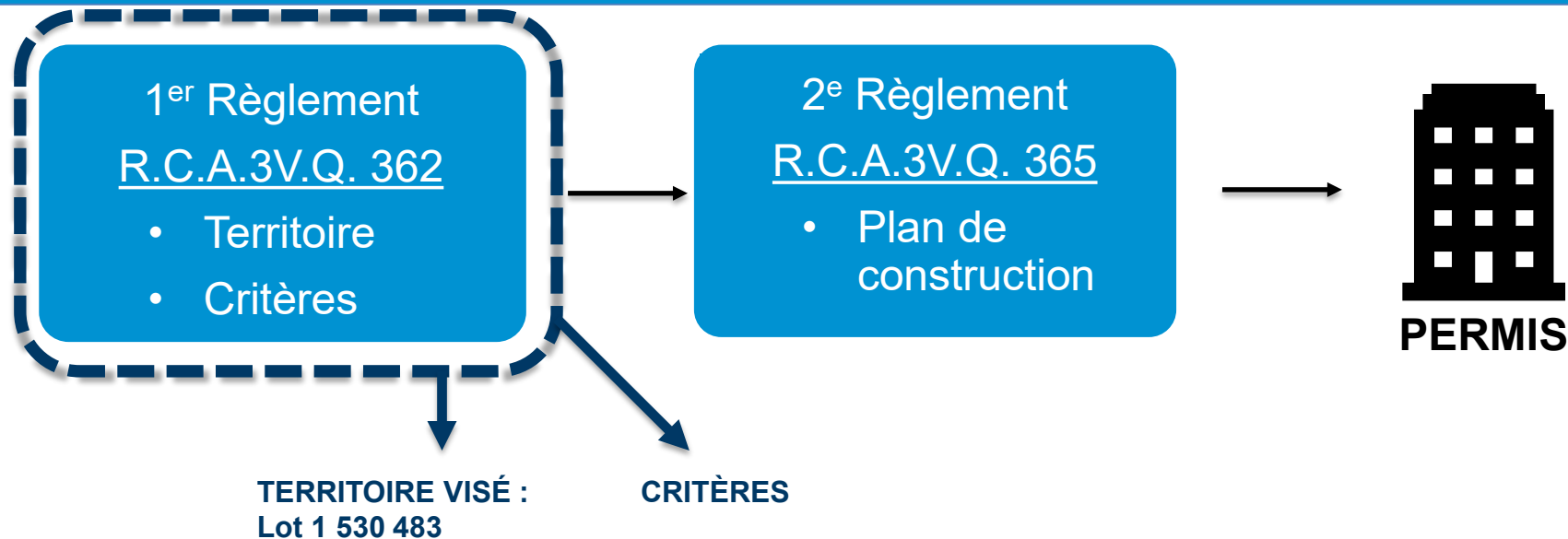


PERMIS

Règlement R.C.A.3V.Q. 362

Règlement R.C.A.3V.Q. 365

Plan de construction

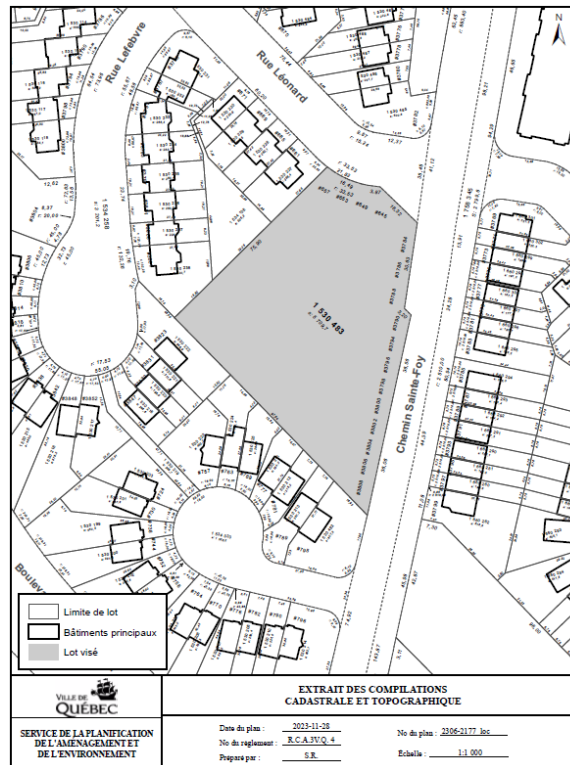


Plan de construction

1^{er} Règlement R.C.A.3V.Q. 362

- Territoire
- Critères

TERRITOIRE VISÉ



Lot numéro
1 530 483

Critères plans de construction

1. Enrichir le paysage urbain perceptible du chemin Sainte-Foy, par la construction d'un bâtiment résidentiel dont l'architecture doit être de grande qualité, originale et contemporaine
2. Compléter le développement urbain dans le secteur et favoriser la continuité de la trame urbaine le long du chemin Sainte-Foy
3. Favoriser une intégration harmonieuse du bâtiment à construire avec les bâtiments existants sur les lots adjacents à la partie du territoire visée
4. Maximiser la conservation des arbres matures existants sur le lot

1^{er} Règlement
R.C.A.3V.Q. 362
• Critères

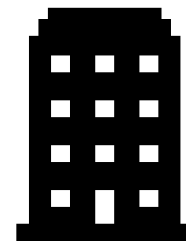
Plan de construction

1^{er} Règlement R.C.A.3V.Q. 362

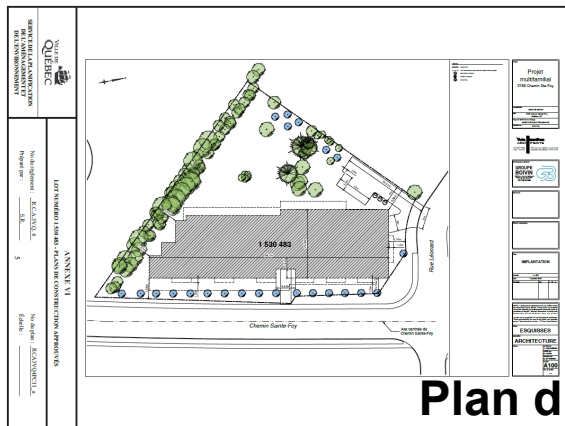
- Territoire
- Critères

2^e Règlement R.C.A.3V.Q. 365

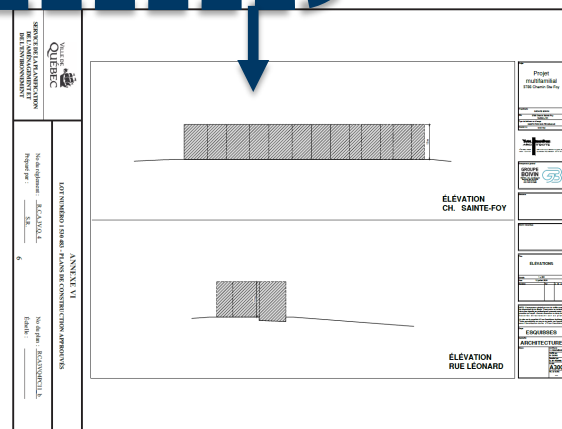
- Plan de construction



PERMIS



Plan d'implantation



Élévations

Résumé des modifications réglementaires

Les modifications proposées visent à :

- Permettre un nombre maximal de 60 logements
- Autoriser un nombre maximal de 4 étages et une hauteur maximale de 13 m
- La marge avant peut être nulle dans le coin du lot sur l'intersection de la rue Léonard et du chemin Sainte-Foy

Résumé des modifications réglementaires

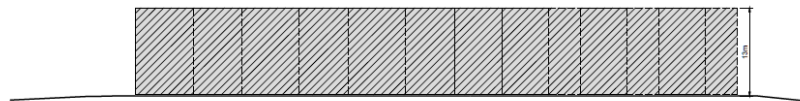
Exigences du plan de construction :

- **Conservation des arbres existants** en cour arrière et la plantation des arbres en cour avant
- Exigence d'un pourcentage minimal de 65 % de brique ou de pierre pour revêtement extérieur du bâtiment

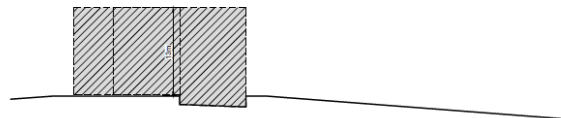
Plan d'implantation



Élévations



ÉLÉVATION
CH. SAINTE-FOY



ÉLÉVATION
RUE LÉONARD

Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum = 11 m et 3 étages	Maximum = 13 m et 4 étages

Modifications réglementaires



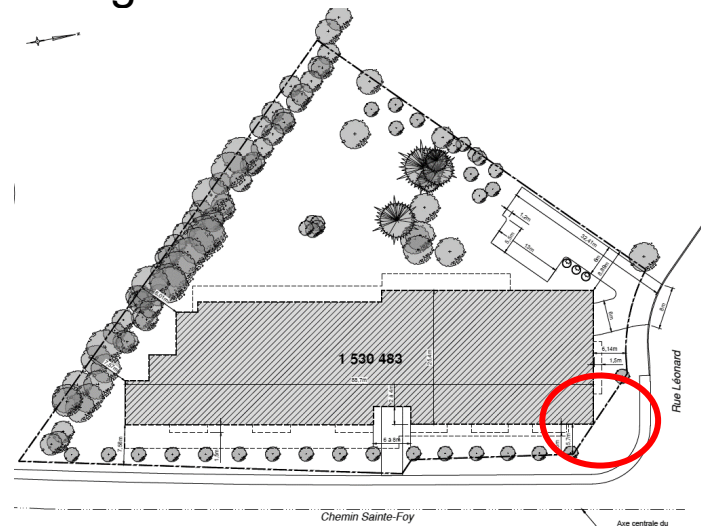
Unités d'habitation

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
8 logements sont autorisés par bâtiment	Le nombre de logements autorisés par bâtiment est augmenté à 60

Modifications réglementaires

Renseignements complémentaires

- La marge avant peut être nulle dans le coin du lot sur l'intersection de la rue Léonard et du chemin Sainte-Foy. Par ailleurs, la construction souterraine pourrait ne pas avoir une distance de 3 m à la ligne avant de lot sur le coin de cette intersection

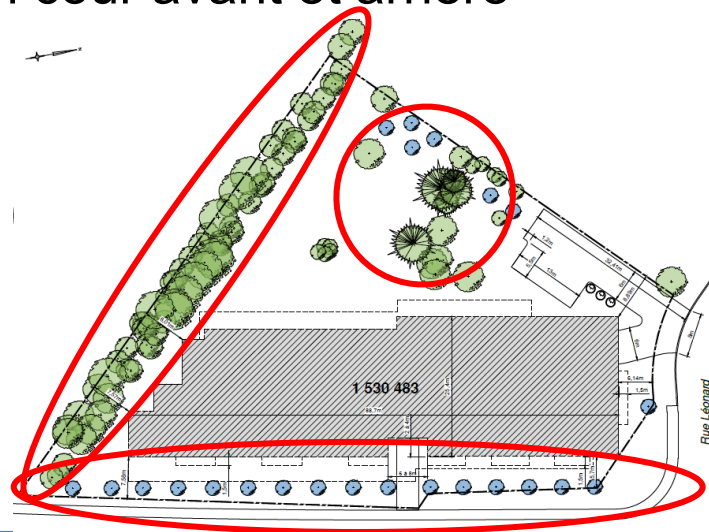


Éléments considérés dans l'analyse



Protection des arbres

- Protection des arbres matures existants en cour arrière
- Plantation d'arbres supplémentaire en cour avant et arrière



Prochaines étapes

Étapes	Dates (2024)
Consultation publique	25 septembre
Demande d'opinion au conseil de quartier	25 septembre
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	26 septembre au 2 octobre
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	Novembre
Entrée en vigueur du règlement	Décembre

Merci!