Projet résidentiel au 6125, 1re Avenue

Consultation publique

Jeudi 29 mai 2025

VILLE DE QUÉBEC

l'accent d'Amérique

Objectif de l’activité

VILLE DE QUÉBEC
l’accent d’Amérique

Objectif de l’activité

Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- Présentation par la Ville du contexte d’habitation
- Localisation et historique du projet
- Présentation du projet immobilier par le promoteur
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet par la Ville
- Questions et commentaires

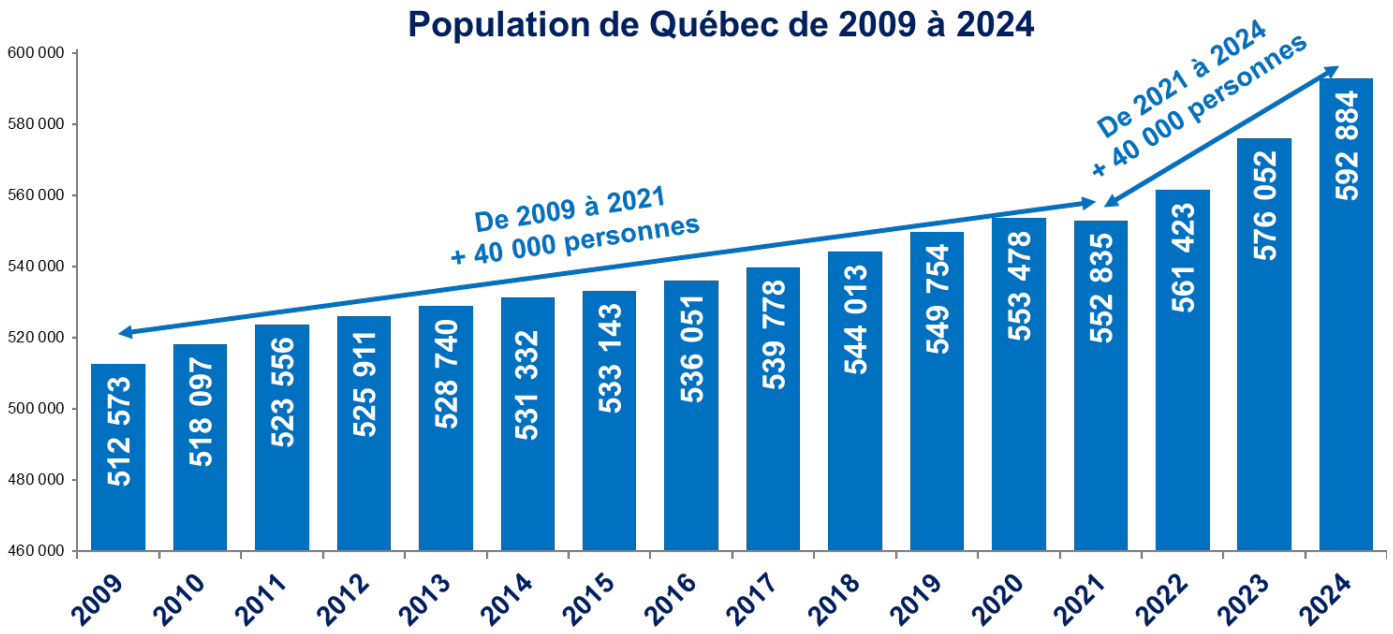
Contexte

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

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

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est de 0,4 % à Charlesbourg en décembre 2024, le taux le plus bas en 15 ans

(0,8 % pour la ville)

Contexte de planification

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

Contexte légal

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation prévu à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (art. 93)*

- 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 d'habitation de 3 logements et plus qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire.

Contexte légal

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation prévu à la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (art. 93)*

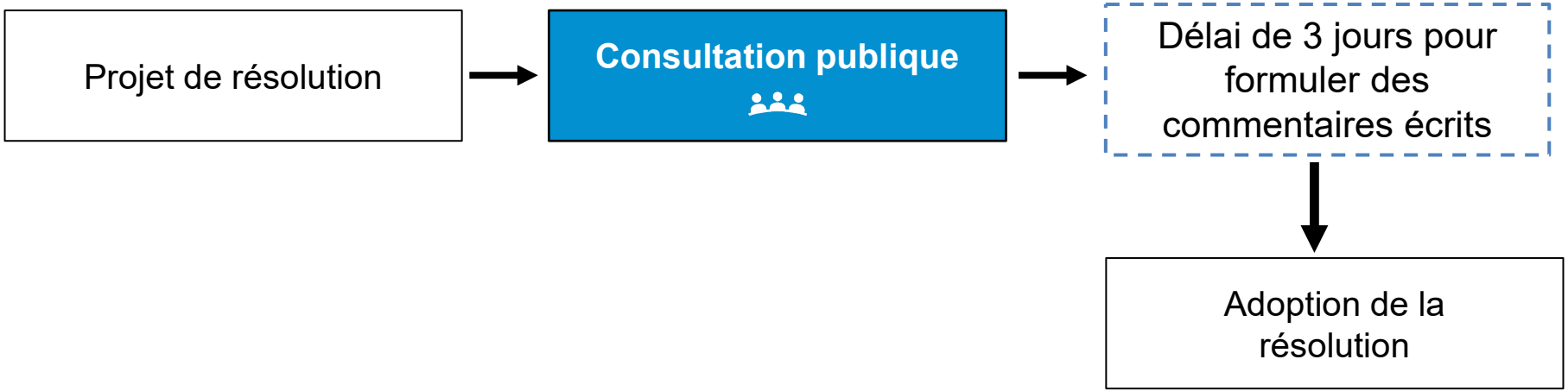
Principales conditions d'exercice de l'article 93 :

- Seules les municipalités de plus de 10 000 habitants se qualifient.
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs doit être inférieur à 3 %.
- Le projet doit être situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé.
- Le projet ne doit pas être situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.
- Le projet doit être situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Étapes légales pour le processus

Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Projet : localisation et historique

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

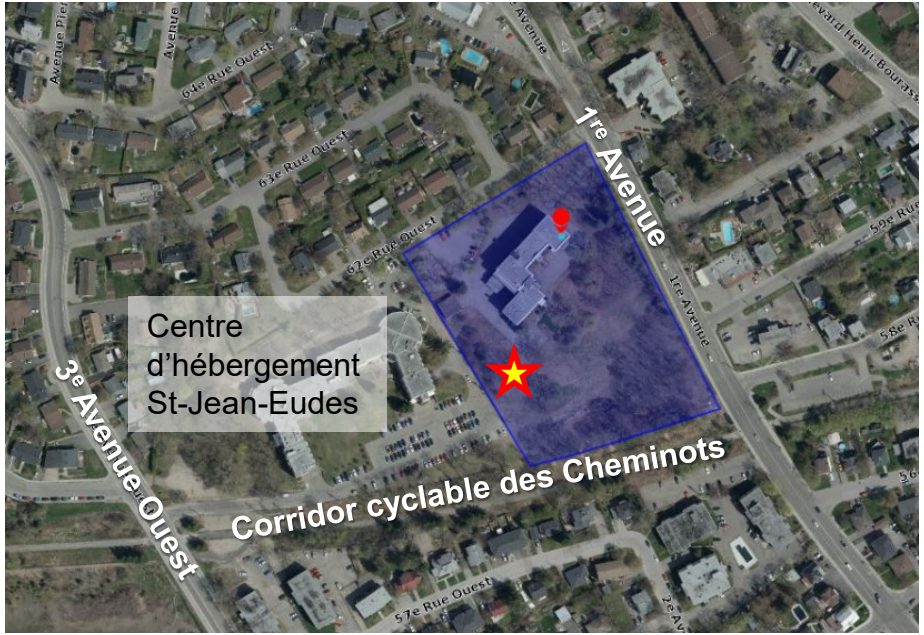
Localisation

- Arrondissement de Charlesbourg
- District de Saint-Rodrigue
- Quartier de Saint-Charles-Borromée
- Terrain localisé au 6125, 1re Avenue entre la 62e Rue Ouest et le corridor cyclable des Cheminots

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Contexte d'insertion

- Terrain occupé par le bâtiment de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes
- Voisin du centre d'hébergement Saint-Jean-Eudes
- Milieux résidentiels au nord, à l'est et au sud du projet

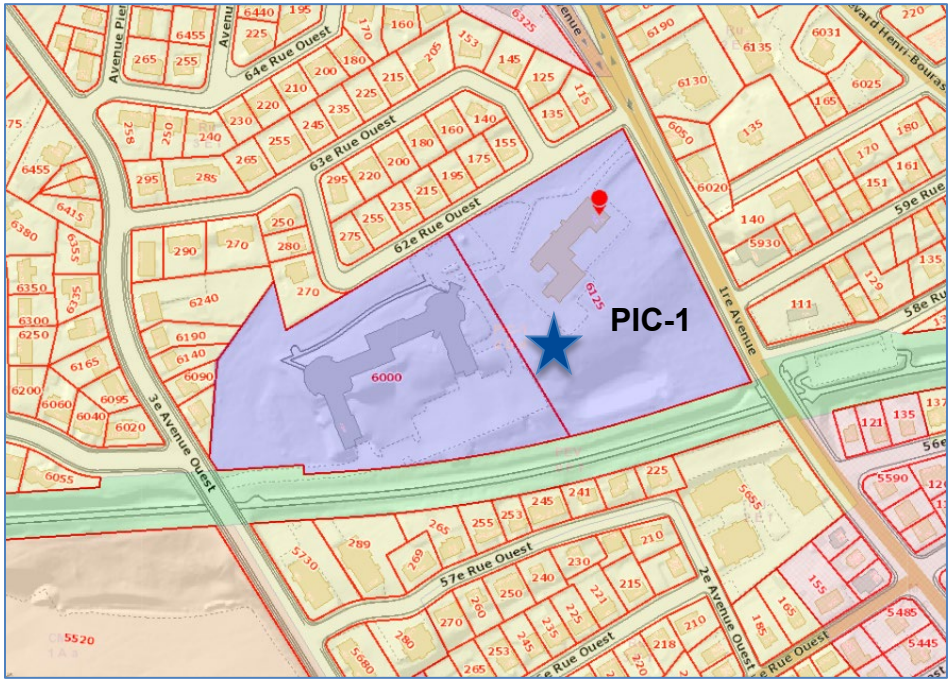


VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Grande affectation du PDAD (Plan directeur d'aménagement et de développement)

Publique, institutionnel et communautaire (aire PIC-1)

- L'affectation du sol *Habitation* est autorisée dans cette grande affectation.
- Le projet participe à la mise en œuvre de l'objectif d'orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.



VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Activité de participation publique antérieure

Projet initial :

Projet résidentiel : construction d'un nouveau bâtiment résidentiel d'environ 200 logements et conversion du bâtiment de l'ancien couvent pour environ 50 logements

- Séance publique de consultation sur les modifications à la réglementation d'urbanisme par l'autorisation du groupe d'usage *H1 logement* et la diminution des marges latérale et arrière le **11 février 2025**

Activité de participation publique actuelle

Projet révisé :

- **Seul le nouveau bâtiment est concerné par le projet :** la conversion du couvent en logements demeure toujours en discussion avec la Ville.
- **Accès à la 62e Rue Ouest :** un seul accès, déplacé face à l'intersection avec la 63e Rue Ouest tel que demandé par les citoyens lors de la première consultation publique en février 2025.
- **Stationnement :** places pour bicyclettes, bornes de recharge et 90 % des cases à l'intérieur du bâtiment.
- **Toiture verte et blanche :** favoriser la diminution des îlots de chaleur dans le secteur.

Présentation du projet

VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Autorisations spéciales

Zonage en vigueur

Groupes d'usages

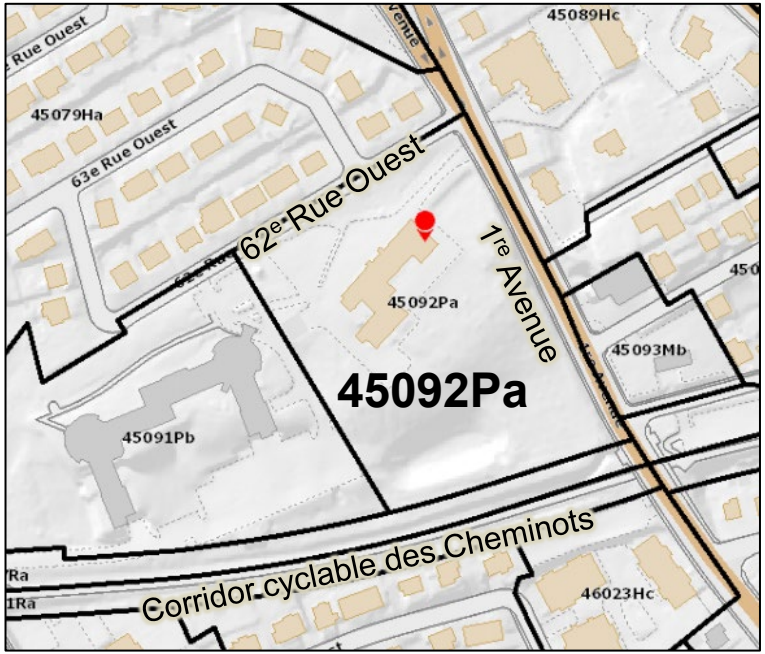
- H2 Habitation avec services communautaires
- P5 Établissement de santé sans hébergement et P6 avec hébergement
- R1 Parc

Hauteur

- Maximale : 21 m ; 6 étages

Marges

- Latérale : 6 m
- Largeur combinée des cours latérales : 12 m
- Arrière : 10 m



VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

1. Autoriser l'usage du groupe ***H1 logement***.
2. Permettre une **marge latérale de 4 m** au lieu de 6 m.
3. Ne pas appliquer la **largeur combinée** des cours latérales.
4. Donner la possibilité de construire en **projet d'ensemble** sur le site (plus d'un bâtiment sur un même lot).
5. Pour la localisation des cases de stationnement, reconnaître qu'**une allée** d'accès aménagée dans un projet d'ensemble **n'est pas réputée être une rue**.

Autorisations spéciales (autres)

6. Exempter l'aménagement d'une **aire verte** de 6 m entre une aire de stationnement et un bâtiment principal, un équipement ou une allée d'accès.

7. Dispenser la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à l'égard d'un projet d'ensemble à être assujettie à l'approbation de **plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale**.

- Le projet est assujetti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (**CUCQ**)
- Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution s'applique au projet d'habitation ainsi autorisé.

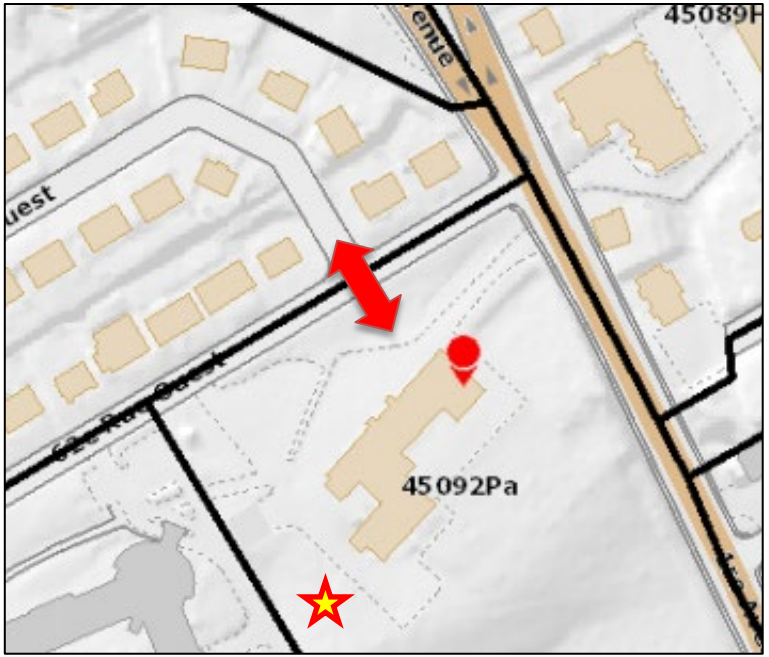
Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

1. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 180** logements.

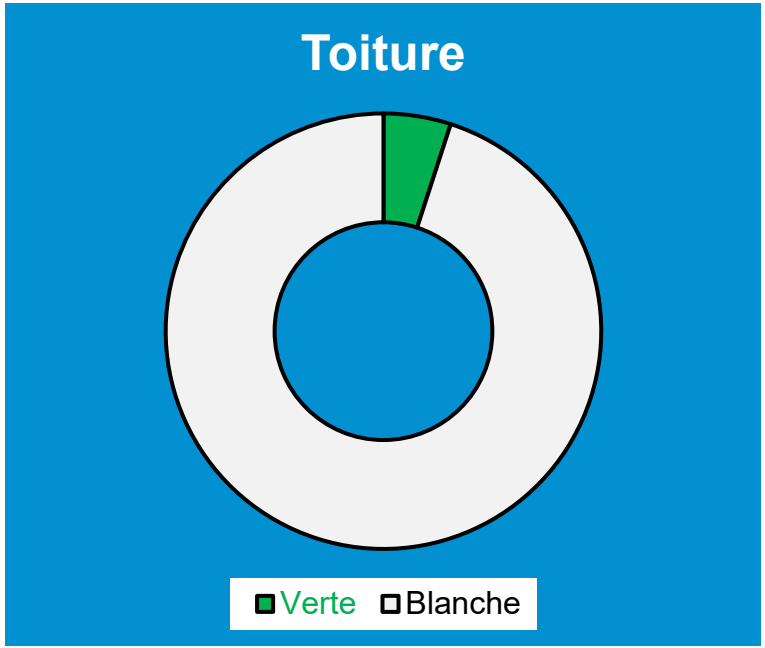
2. **Un seul accès** à la 62e Rue Ouest, qui doit être localisé face à l'intersection de la 63e Rue Ouest.



VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Conditions de réalisation du projet

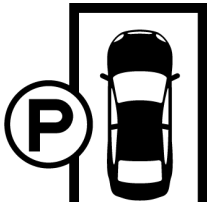
3. Une **toiture verte** est requise sur au moins 5 % de la superficie totale de la toiture.
4. La partie de la toiture qui n'est pas verte doit être une **toiture blanche.**



VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Conditions de réalisation du projet

5. Au moins 90 % des **cases de stationnement** doivent être aménagées à l'intérieur du bâtiment.



6. Au moins 10 **bornes de recharge** pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont requises.

7. Un nombre minimal de 50 espaces de **stationnement pour bicyclettes** à l'intérieur du bâtiment est requis.

Conditions de réalisation du projet

8. Un **jardin communautaire** d'un minimum de 55 m carrés doit être aménagé.
9. Un **aménagement paysager** composé d'au moins 25 arbres et 25 arbustes doit être implanté le long de la ligne de lot ouest.
10. Chaque **arbre** abattu doit être remplacé par 2 arbres.

Conditions de réalisation du projet

11. La réalisation du projet ne peut débuter avant l’obtention d’un permis de construction.
12. L’autorisation par résolution cesse de produire ses effets si le projet n’est pas commencé dans un délai de 12 mois de l’adoption de la résolution.

Résumé

Globalement, les **autorisations spéciales** sont :

1. Autoriser l'usage du groupe H1 logement;
2. Permettre une marge latérale de 4 m au lieu de 6 m;
3. Ne pas appliquer la largeur combinée des cours latérales;
4. Donner la possibilité de construire en projet d'ensemble : toutefois
   - Reconnaitre qu'une allée d'accès aménagée dans un projet d'ensemble n'est pas réputée être une rue;
   - Exempter l'aménagement d'une aire verte de 6 m entre un bâtiment et une allée d'accès ou une aire de stationnement;
   - Dispenser le projet d'être assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale.

Résumé

Globalement, les **conditions** sont :

1. Construction d'au moins 180 logements.
2. Un seul accès à la 62e Rue Ouest vis-à-vis la 63e Rue Ouest.
3. Une toiture verte minimale de 5% et le reste en toiture blanche.
4. 90% des cases de stationnement à l'intérieur.
5. 10 bornes de recharges pour les véhicules électriques ou hybrides.
6. 50 espaces de stationnement pour bicyclettes.
7. Un jardin communautaire, un aménagement paysager, et remplacer chaque arbre abattu par deux.

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Adoption du projet de résolution	20 mai
Consultation publique	29 mai
Consultation écrite	30 mai au 1er juin
Adoption de la résolution	2 juillet

Merci!

VILLE DE QUÉBEC

l'accent d'Amérique