



Projet d'agrandissement résidentiel 3333, rue de la Monnerie

Atelier de participation active

26 février 2024

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



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20,4 % à 32 %, entre 2021 et aujourd'hui

Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans

Contexte de planification urbaine

Marché de l'habitation

31 220

ménages locataires

Consacrent plus de **30 %** de leurs revenus aux frais de logement

De ce nombre, la grande majorité des ménages est composée d'une **seule personne** (81,2 %)



Il est de plus en plus **difficile de se loger**, particulièrement pour les personnes dont les revenus se situent dans le bas de l'échelle



La Ville s'est engagée à **aider ces ménages à faibles revenus et à revenus modestes** afin de se loger

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

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

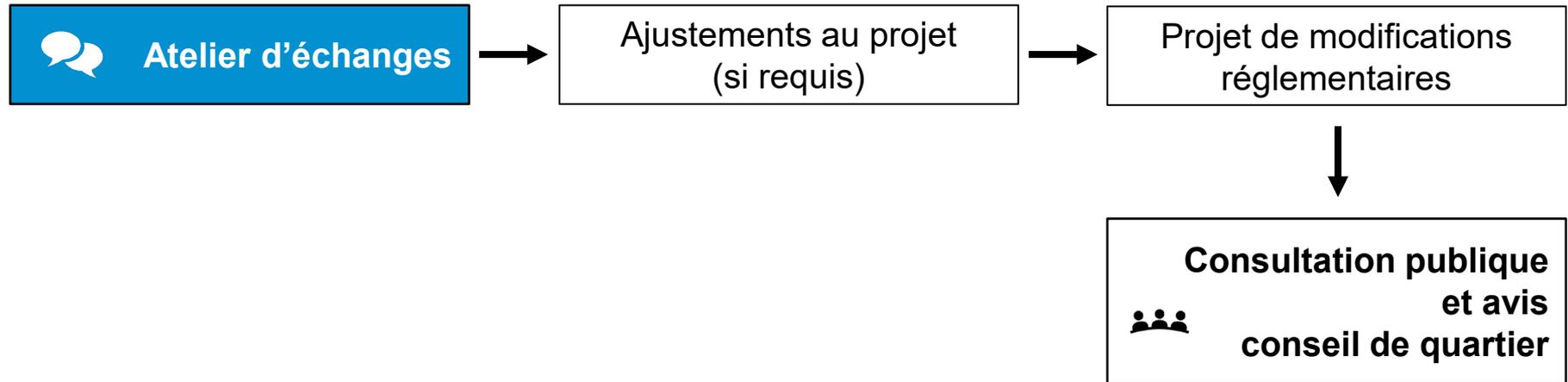
Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

- Présentation du projet et du contexte réglementaire
- Échanges en sous-groupes : commentaires et idées sur le projet

Objectif de l'activité



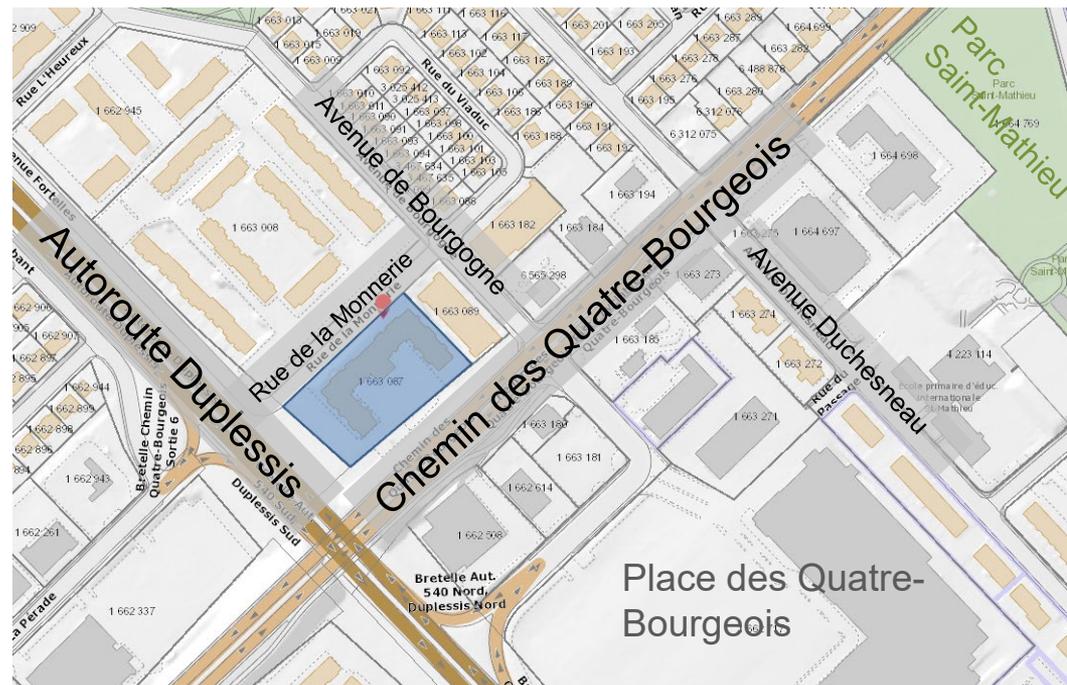
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen



Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier du Plateau
- Terrain localisé à l'intersection de l'autoroute Duplessis et du chemin des Quatre-Bourgeois



Contexte d'insertion

- Terrain occupé par un immeuble résidentiel de **92 logements**
- À proximité des services et commerces
- Bonne desserte en transport en commun



Présentation du projet

Projet d'agrandissement résidentiel

- 8 étages
- Ajout d'environ **118 logements**
- **128** cases de stationnement souterraines



Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

Pour réaliser le projet comme présenté, des modifications à la réglementation d'urbanisme seraient nécessaires :

- Augmentation du nombre maximal de logements
- Permettre un usage résidentiel au **rez-de-chaussée**
- Augmentation de la hauteur maximale
- Diminution du nombre minimal de cases de stationnement par logement

Contexte réglementaire

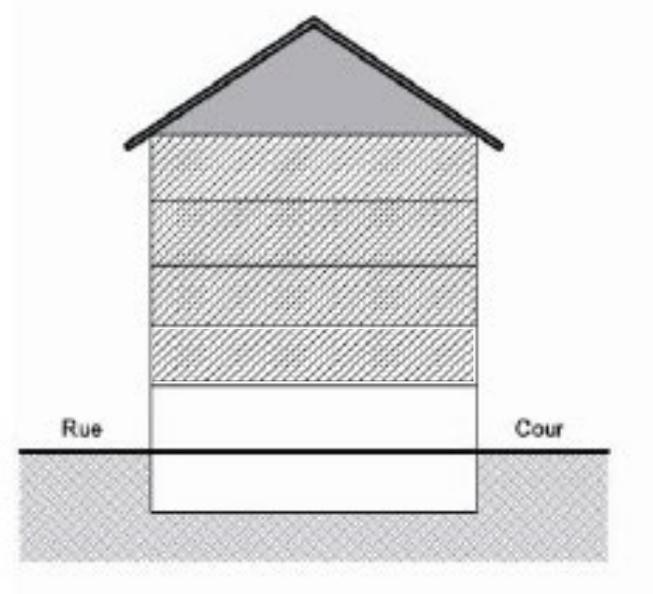
Zonage en vigueur

(zone 34505Mc)



Usages autorisés

- *H1 Logement*
 - Bâtiment isolé : 2 à **95 logements**
 - Seulement permis au-dessus du 1^{er} étage
- Plusieurs groupes d'usages commerciaux et publics

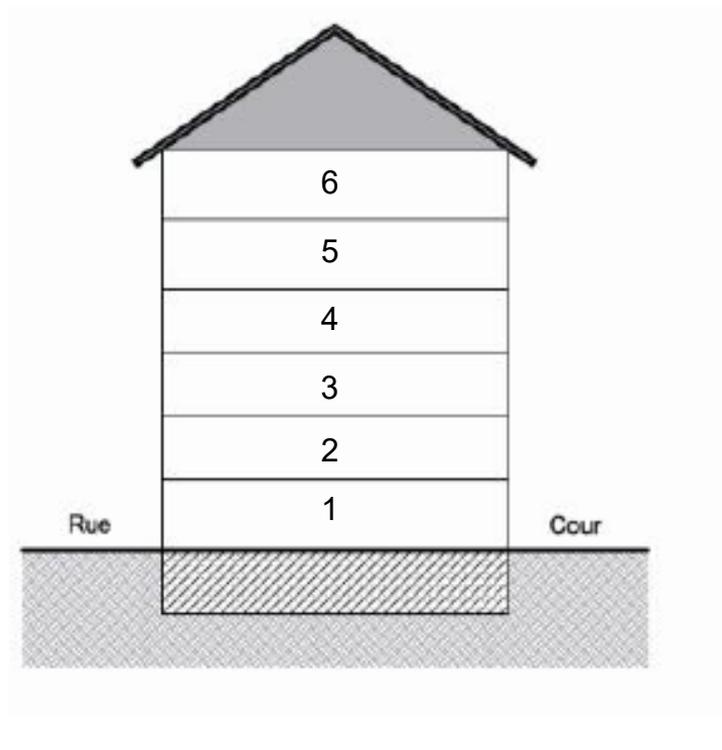


Contexte réglementaire

Zonage en vigueur (zone 34505Mc)

Hauteur

- Minimum 2 étages
- Maximum 6 étages



Contexte réglementaire

Zonage en vigueur (zone 34505Mc)

Stationnement

- Minimum 0,75 case par logement



Éléments à considérer dans l'analyse



- Le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) apporte son soutien à la planification du quartier pour assurer des déplacements sécuritaires pour l'ensemble des usagers

Résumé

Normes	Normes en vigueur	Modifications nécessaires*
Logements	<ul style="list-style-type: none">• Bâtiment isolé : maximum 95• Autorisé au-dessus du 1er étage	<ul style="list-style-type: none">• 210 logements• Logements à tous les étages
Hauteur maximale	6 étages	8 étages
Cases de stationnement minimale	0,75 case / logement	0,6 case / logement

* Selon l'information fournie aux plans actuels

Merci!

Grille de spécifications - zone 34505Mc

Grille de spécifications (1/2)



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2016-12-19

R.C.A.3V.Q. 196

34505Mc

USAGES AUTORISÉS							
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée			
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			2,2+		
		Minimum	2	0			0
		Maximum	95	0			0
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
		Minimum	0	0			0
		Maximum	0	0			0
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher			
C1		par établissement		par bâtiment			
		Services administratifs					
C2		Vente au détail et services					
C3		Lieu de rassemblement					
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			
C20		par établissement		par bâtiment			
		Restaurant					
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher			
P1		par établissement		par bâtiment			
		Équipement culturel et patrimonial					
P3		Établissement d'éducation et de formation					
P5		Établissement de santé sans hébergement					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE							
R1		Parc					
USAGES PARTICULIERS							
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221					

Grille de spécifications - zone 33233Hb

Grille de spécifications (2/2)

BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES					2	6			
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	6 m	4 m			9 m		30 %	5 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
	Vente au détail			Administration		Minimal		Maximal	
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
	4400 m ²	5500 m ²	8800 m ²		65 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin des Quatre-Bourgeois et cette profondeur est de 22,5 mètres - article 353.0.2									
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe de l'autoroute Duplessis et cette profondeur est de 35 mètres - article 353.0.2									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'article 626 ne s'applique pas - article 636									
L'article 627 ne s'applique pas - article 636									
L'article 628 ne s'applique pas - article 636									
L'article 630 ne s'applique pas - article 636									
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 6 Commercial									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Protection des arbres en milieu urbain - article 702									