



Projet résidentiel au 3786, chemin Sainte-Foy

Consultation publique

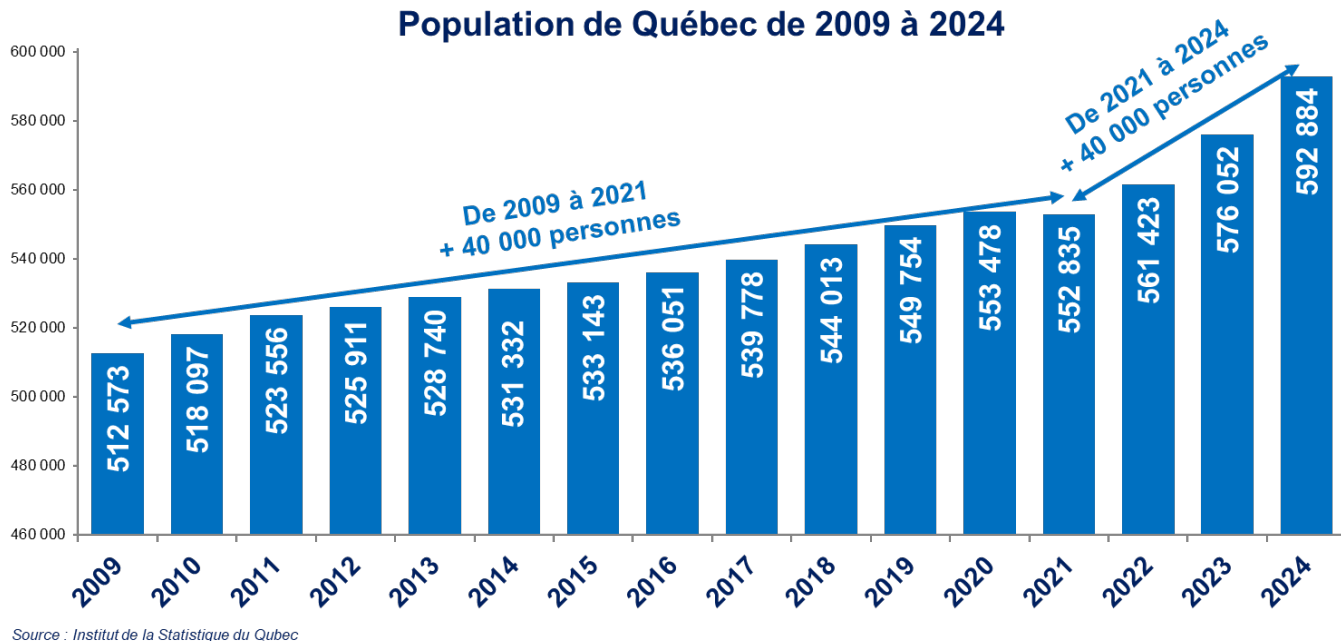
Mercredi 28 mai 2025

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



Contexte de planification

Situation du logement à Québec

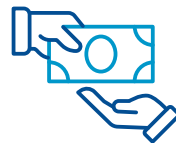


Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,8 %** à Québec en octobre 2024, soit le **taux le plus bas** en 15 ans

(**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

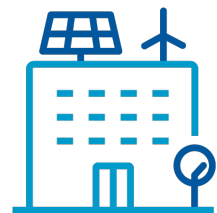
80 000

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

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 :

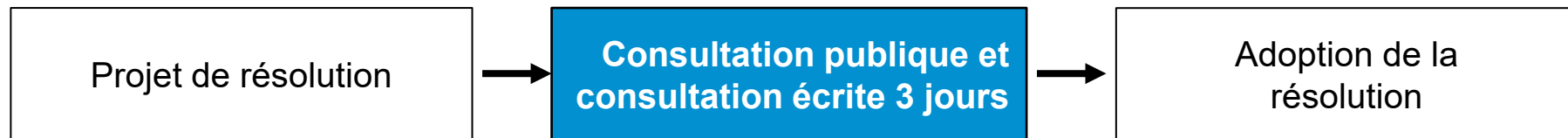
- Seules les municipalités de plus de 10 000 habitants se qualifient.
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs doit être inférieur à 3 %.
- Le projet doit être situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé.
- Le projet 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.
- 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.

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique Activité concernant le projet de résolution



Objectifs de l'activité



Consultation publique

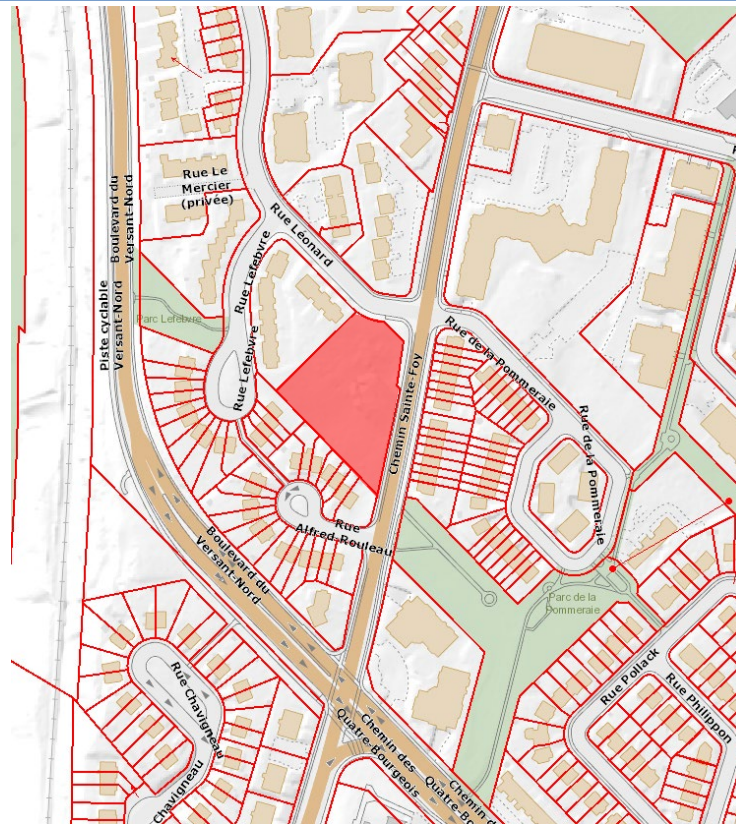
Activité concernant le projet de résolution

- Présentation du projet par le promoteur
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet par la Ville
- Questions et commentaires

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

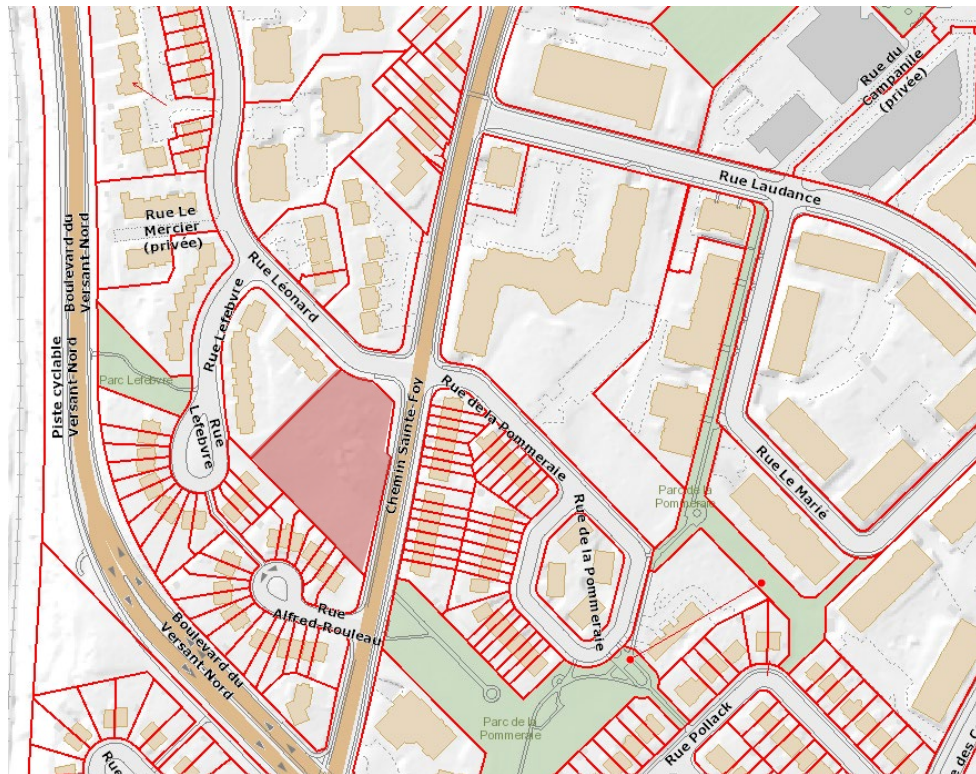


Contexte d'insertion

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



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



Évolution du projet

Projet initial comme présenté en 2024 :

Bâtiment résidentiel de 4 étages et 60 unités

- Atelier d'échanges organisé par la Ville le **26 février 2024**
- Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy le **25 septembre 2024**

Évolution du projet

Projet modifié 2025

- **Retire un étage** au bâtiment pour respecter la réglementation en vigueur
- **Préserve** une majorité des **arbres cinquantenaires** présents sur le site du projet
- Propose une **aire verte (45 %)** largement supérieure à la norme et la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la canopée et créer des écrans visuels avec les voisins
- Inclut :
 - Des **rangements à vélo**
 - Un **jardin collectif**
 - Un **jardin de pluie**
 - Une **architecture de qualité supérieure** avec une maçonnerie abondante

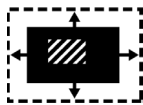
Autorisations spéciales

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :



1. Permettre 70 logements.



2. La distance minimale à laquelle une construction souterraine doit être implantée par rapport à une ligne avant de lot est établie sans tenir compte du coin tronqué situé à l'intersection de la rue Léonard et du chemin Sainte-Foy.

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :



3. La hauteur maximale d'un bâtiment principal peut excéder 11 m, mais le nombre maximal de 3 étages demeurant applicable à ce bâtiment principal.

➤ 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 60** logements.
2. Le revêtement extérieur d'un bâtiment principal doit être composé d'un pourcentage minimal de 40 % de brique ou de pierre.
3. Un local d'une superficie minimale de 25 m², réservé au rangement des bicyclettes, et un local d'une superficie minimale de 8 m², réservé au nettoyage, à la réparation et à l'entretien des bicyclettes, sont requis à l'intérieur du bâtiment.



Conditions de réalisation du projet

Conditions (suite)



4. Le nombre d'arbres qui doivent être maintenus ou planté sur le site est de **70, au lieu de 22.**
5. Deux zones de biorétention, conçues expressément pour capter les eaux pluviales, dans une dépression, et permettre au sol de les absorber lentement par infiltration, sont requises sur le site. Celles-ci doivent cumuler une superficie minimale de 150 m² et une capacité de réception minimale de 45 m³ d'eau.

Conditions de réalisation du projet

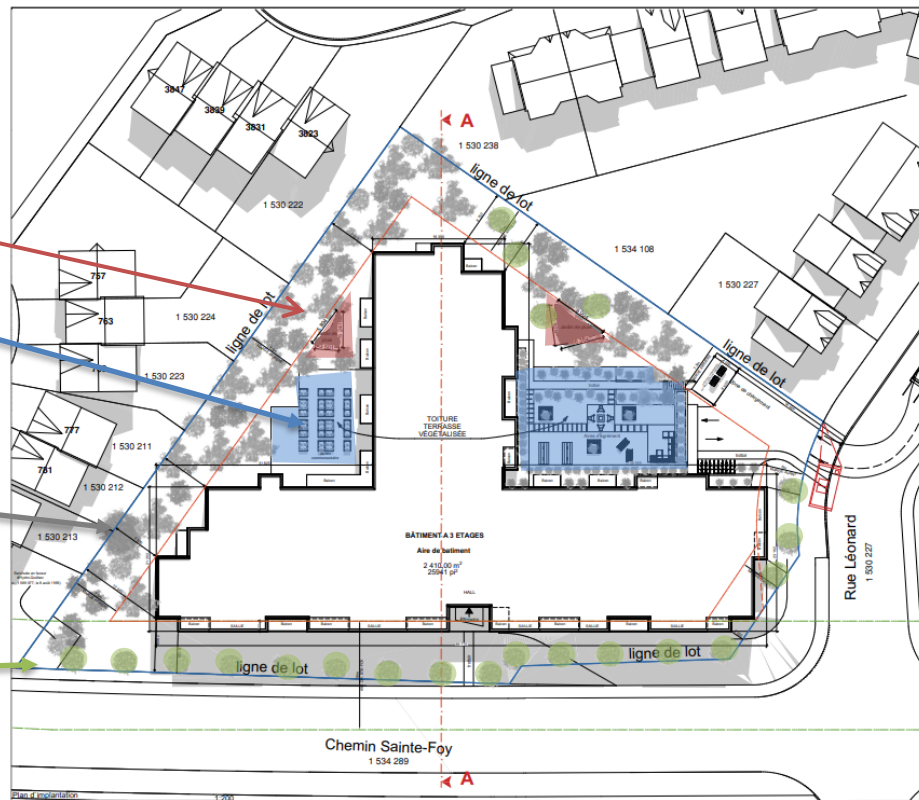
Conditions (suite)

Jardins de pluie

Aires d'agrément/
jardin communautaire

Arbres à conserver (50)

Arbres à planter (20)



Prochaines étapes

Étapes	Date (2025)
Adoption du projet de résolution	20 mai
Consultation publique	28 mai
Consultation écrite (3 jours, inclusivement)	29 au 31 mai
Adoption de la résolution	2 juillet

Merci !