Projet de construction d'un bâtiment résidentiel et commercial aux 2695 à 2701, chemin Sainte-Foy

Demande d'opinion et consultation publique

7 mai 2025

Ville de Québec

l'accent d'Amérique

Contexte de planification

Situation du logement à Québec

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

1 ménage sur 4 consacre plus de 30 % de son revenu aux frais de logement

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 0,5 % (Sainte-Foy–Sillery) en octobre 2023, le taux le plus bas en 15 ans

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

VILLE DE QUÉBEC
l’accent d’Amérique

Objectif de l’activité

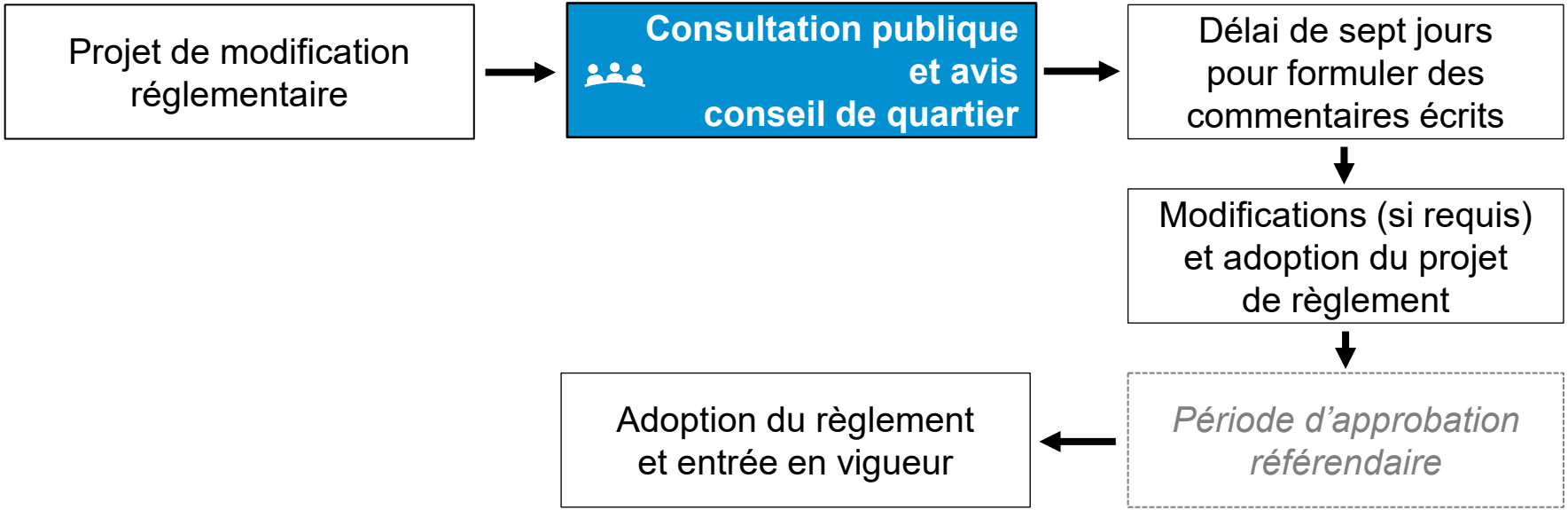
Demande d’opinion et consultation publique

Activité concernant une modification réglementaire

- Présentation de la modification réglementaire
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité

Demande d'opinion et consultation publique : Réglementation



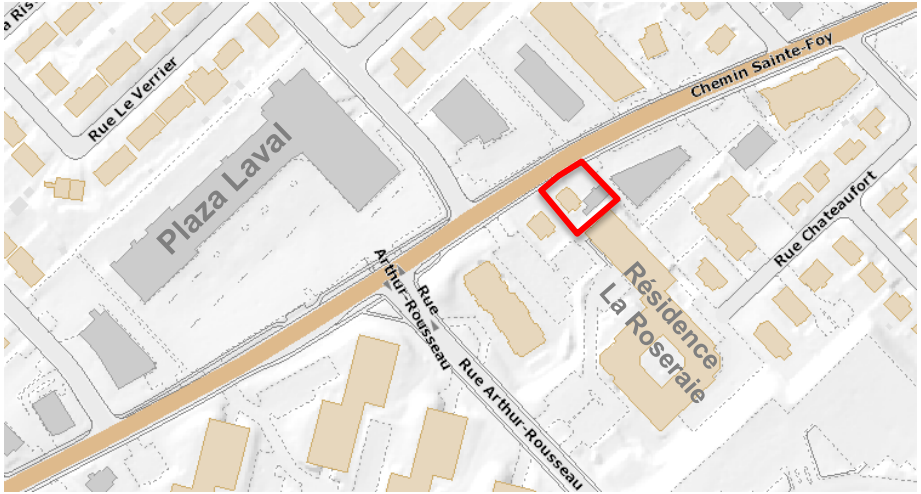
VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Projet : Contexte et localisation

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

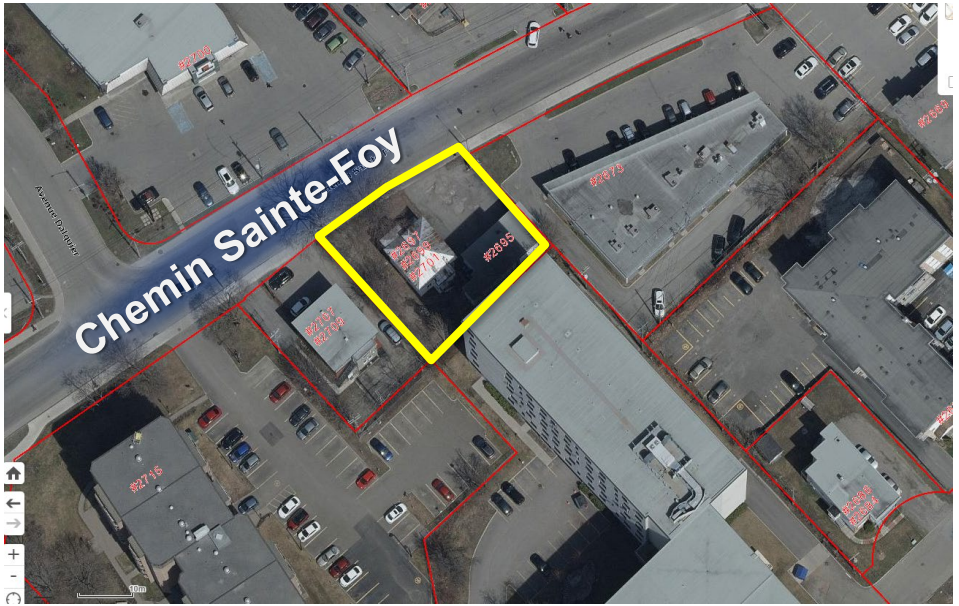
Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de la Cité-Universitaire
- 2695 à 2701, chemin Sainte-Foy



Contexte d’insertion

Bâtiments existants :
2 bâtiments dérogatoires vacants (un restaurant et un bâtiment de 3 logements)



VILLE DE QUÉBEC
l’accent d’Amérique

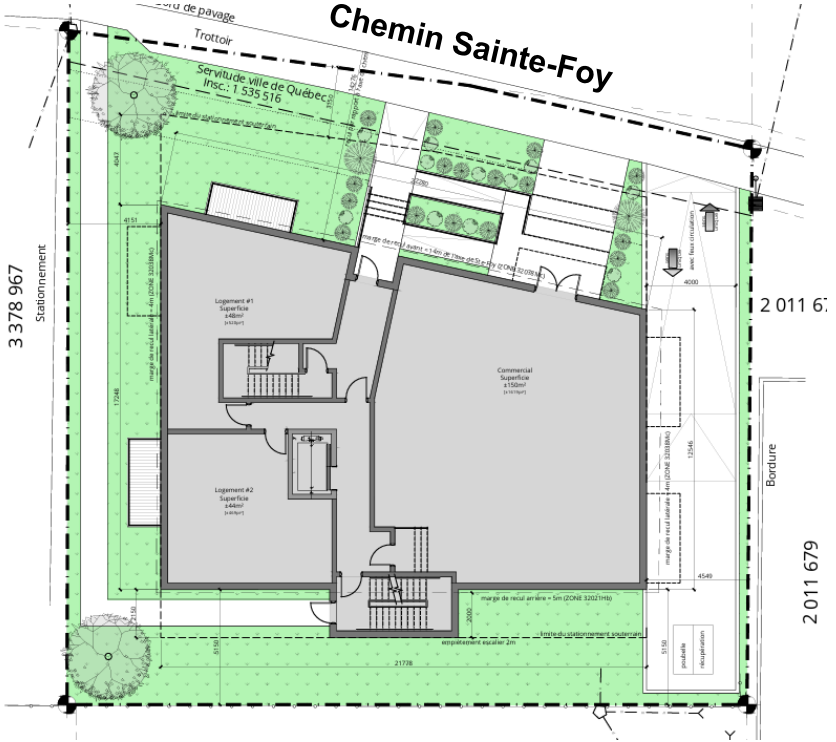
Analyse du site

- L’ajout de nouveaux logements dans ce secteur est **cohérent avec la Vision de l’habitation et les objectifs de la Ville** :
  - Remplacement des bâtiments vacants
  - À proximité de plusieurs commerces et services
  - Consolidation urbaine autour d’une artère principale et d’un réseau de transport structurant
    - Desservi par plusieurs parcours, dont le Métrobus 807

Projet proposé

Construction projetée résidentiel et commercial de 6 étages

- 20 nouveaux logements
- 1 commerce au rez-de-chaussée pour assurer une animation sur la rue
- Une aire de stationnement souterraine afin de dissimuler les cases de stationnement et augmenter l'aire verte au sol



VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Projet résidentiel et commerciale de 20 logements sur 6 étages

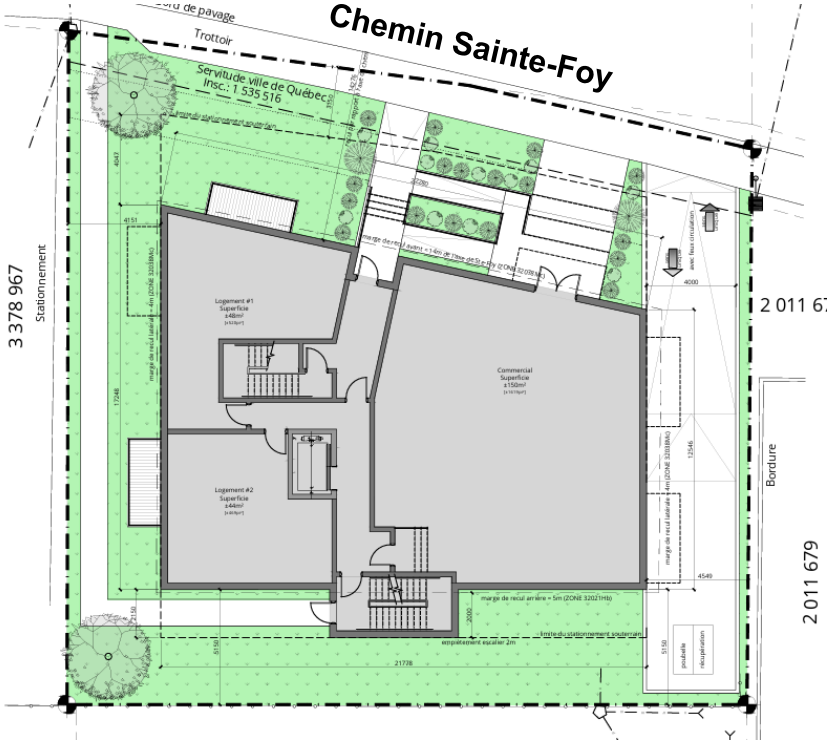
VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Projet résidentiel et commercial de 20 logements sur 6 étages

Projet proposé

Construction projetée résidentielle et commerciale de 6 étages :

- **20 nouveaux logements** – Conforme (40 max.)
- **1 commerce** au rez-de-chaussée – Conforme
- **6 étages** – Non conforme (3 étages max.)
- **Marge arrière de 5 m** – Non conforme (9 m)



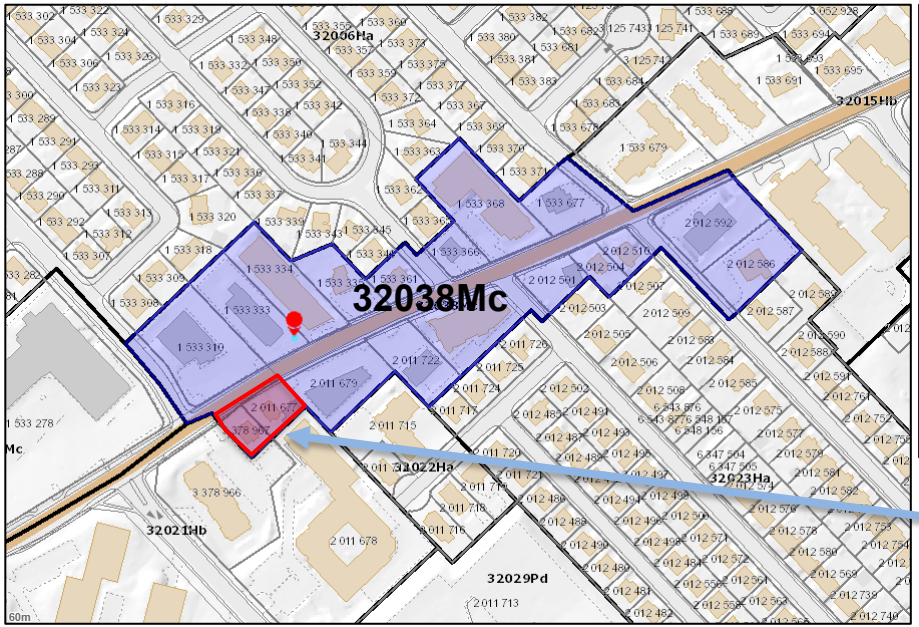
VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

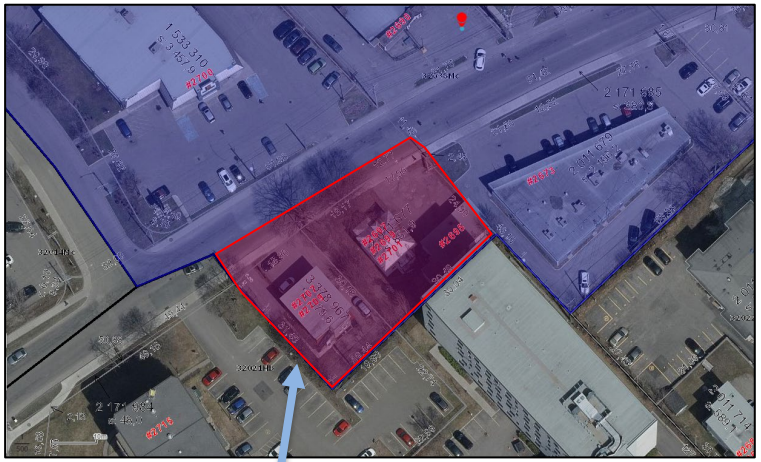
Modifications réglementaires

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique

Modification réglementaire

Il est proposé de diviser la zone 32038Mc afin de créer une nouvelle zone





Nouvelle zone
32047Mc

VILLE DE QUÉBEC l'accent d'Amérique

Modification réglementaire

Nouvelle zone, composée du lot en question et du lot voisin

- Ces deux lots se distinguent par leurs dimensions plus petites, donc l'impact des modifications proposées sur le voisinage serait moindre
- Cette nouvelle zone permettrait une transition entre une zone principalement commerciale de plus faible densité à l'est et une zone résidentielle de plus grand gabarit et densité à l'ouest

32021Hb
- **6 étages max.**
- **Marge arrière de 5 m**
- **Aire verte : 30 %**

32047Mc
- **6 étages max.**
- **Marge arrière de 5 m**
- **Aire verte : 20 %**

32038Mc
- **3 étages max.**
- **Marge arrière de 9 m**
- **Aire verte : 10 %**

Modification réglementaire

Normes : identiques à celles de la zone 32038Mc, sauf :

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Nombre de logements	Isolé : min: 2; max: 40 Jumelé: min: 1; max: 3	
Nombre d'étages	Minimum : 2 ; Maximum : 3	Maximum : 6
Marge arrière	9 m	5 m
Pourcentage d'aire verte	Minimum : 10 %	Minimum : 20 %
Usage dérogatoire :	Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus 3 logements - article 878	

Modification réglementaire

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32038Mc – R.C.A.3V.Q. 388

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique	7 mai
Demande d'opinion au conseil de quartier	7 mai
Période de 7 jours - réception des commentaires écrits	Du 8 mai au 14 mai
Consultation publique LAU	23 mai
Adoption du projet de règlement et avis de motion, avec modifications (si requis)	9 juin
Adoption du règlement	7 juillet

Merci!

VILLE DE QUÉBEC
l'accent d'Amérique