



Projet résidentiel aux 2812-2814, rue de la Faune

Consultation publique

Lundi 16 juin 2025

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

Contexte de la Loi 31

En réponse à la crise du logement

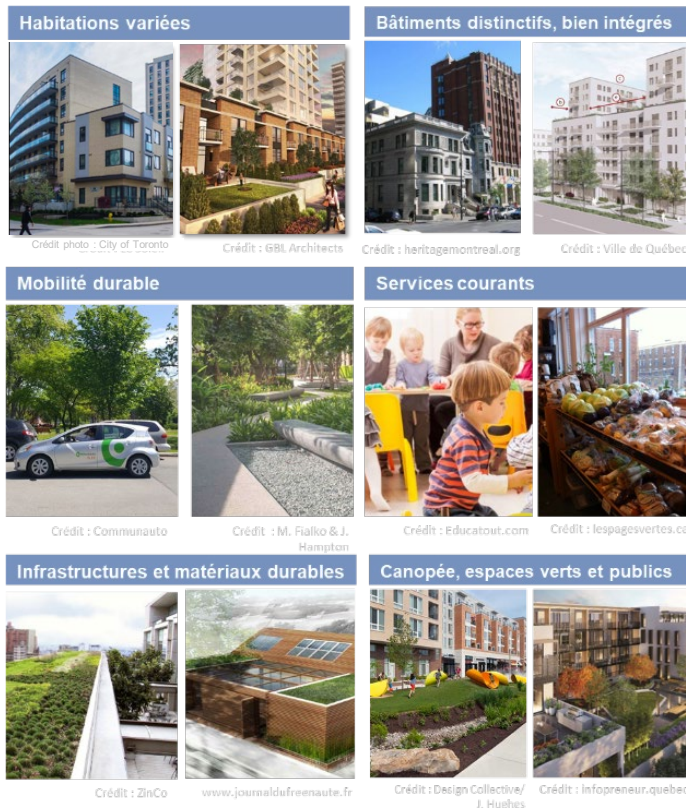
- Loi 31 : gouvernement du Québec qui permet de construire des **projets résidentiels de 3 logements et plus**, même s'ils dérogent à la réglementation (sous certaines conditions)
- La Ville de Québec utilise ce pouvoir pour autoriser **18 nouveaux projets**, situés sur l'ensemble du territoire, à condition qu'ils **favorisent de bonnes pratiques en matière de développement**



Contexte général - Approche de la Ville

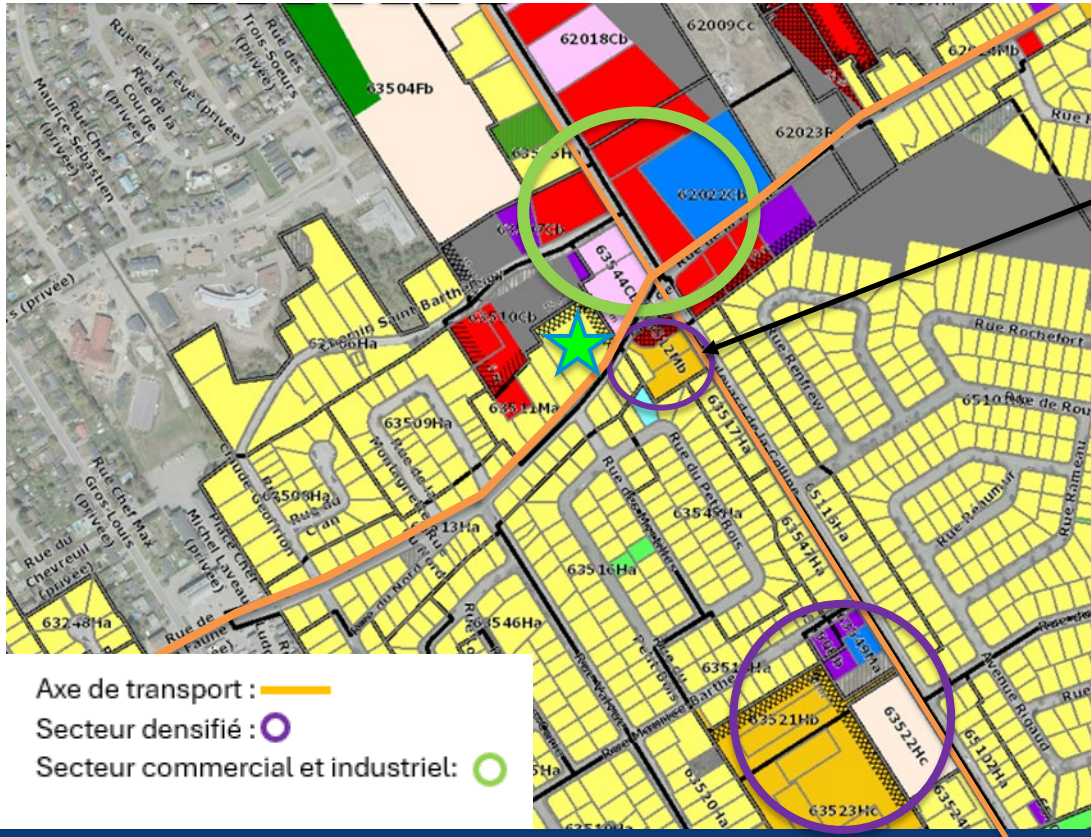
Bonnes pratiques en matière de développement immobilier :

1. Construire des bâtiments distinctifs et bien intégrés
2. Offrir des activités, services et espaces contribuant à la qualité des milieux de vie
3. Assurer une offre résidentielle diversifiée
4. Favoriser la mobilité active et durable
5. Intégrer des équipements et infrastructures performantes dans le bâtiment et les aménagements extérieurs
6. Maximiser le verdissement et préserver les milieux naturels



Contexte d'insertion

Contexte d'insertion



Zonage en vigueur

Nombre de logements

- *H1 Logement* : 1 à 4 logements

Implantation

- Marge arrière : **9 m**
- Distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment : **3 m**
- Empiètement maximum d'un escalier dans une marge : **2 m**

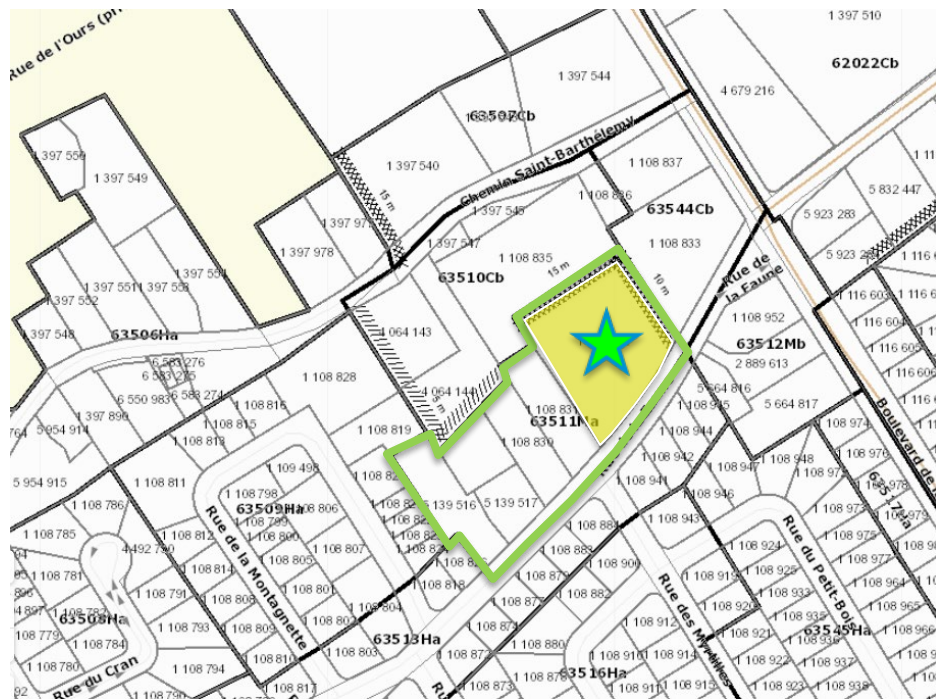
Lotissement

- Largeur minimum d'un lot : **20 m**

Zone tampon

À l'arrière : **15 m**

À droit du lot : **10 m**



Autorisations spéciales

Autorisations spéciales

Résolution Projet 1



Résolution Projet 2



Autorisations spéciales

Pour réaliser les projets 1 et 2, des autorisations spéciales sont nécessaires :

1. La distance maximale entre la marge avant et la façade principale du bâtiment ne s'applique pas
2. Empiètement maximal d'un escalier ne s'applique pas

➤ 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

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet 1, des autorisations spéciales sont nécessaires :

1. Permettre 18 logements
2. La profondeur de la marge arrière à 4,5 m

➤ 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

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet 2, des autorisations spéciales sont nécessaires :

1. Permettre 12 logements
2. Largeur minimale du lot à 7,5 m
3. La zone tampon le long de la ligne arrière est de 10 m
4. La zone tampon le long de la ligne latérale gauche devient un écran visuel de 3 m

➤ 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 pour le projet 1 :

1. Une opération cadastrale doit être faite pour la **création d'un lot** pour le projet 1
2. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 12 logements**
3. Planter dans la cour latérale du côté droit **au moins 5 arbustes**
4. Si le projet comprend la construction de logements au sous-sol, ceux-ci doivent disposer d'une terrasse en rez-de-jardin comportant **des jardins potagers**
5. Dans le cas où il n'y a pas de sous-sol, **un jardin potager collectif**, d'une superficie minimale de 14 m², doit être aménagé sur le site

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées pour le projet 2 :

1. Une opération cadastrale doit être faite pour la **création d'un lot** pour le projet 2
2. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 8 logements**
3. Planter le long de la nouvelle ligne arrière de la maison existante **au moins 5 arbustes**
4. Une **haie dense au feuillage persistant** d'une hauteur minimale de 1,5 m doit être implantée entre l'allée véhiculaire et le lot de la maison existante

Conditions de réalisation du projet (suite)

En contrepartie, des conditions sont exigées pour le projet 2 :

5. Si le projet comprend la construction de logements au sous-sol, ceux-ci doivent disposer d'une terrasse en rez-de-jardin comportant des jardins potagers
6. Un nombre minimal de 10 espaces de stationnement pour bicyclettes

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique	16 juin
Consultation écrite (3 jours, inclusivement)	17 au 19 juin
Adoption de la résolution	2 juillet

Merci !