



# Phase II du projet Trilogia : projet résidentiel Loi 31

795, avenue Chevremont / 2510-2520, chemin Sainte-Foy

**Consultation publique**

Mercredi 4 juin 2025

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- Contexte du projet
- Présentation du projet immobilier
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

Projet de résolution



**Consultation publique +  
consultation écrite 3 jours**

Adoption de la  
résolution

# Contexte et projet

# Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de la Cité-Universitaire
- Terrains localisés aux coins du chemin Sainte-Foy, de la rue Monseigneur-Lafèche et de l'avenue Chevremont

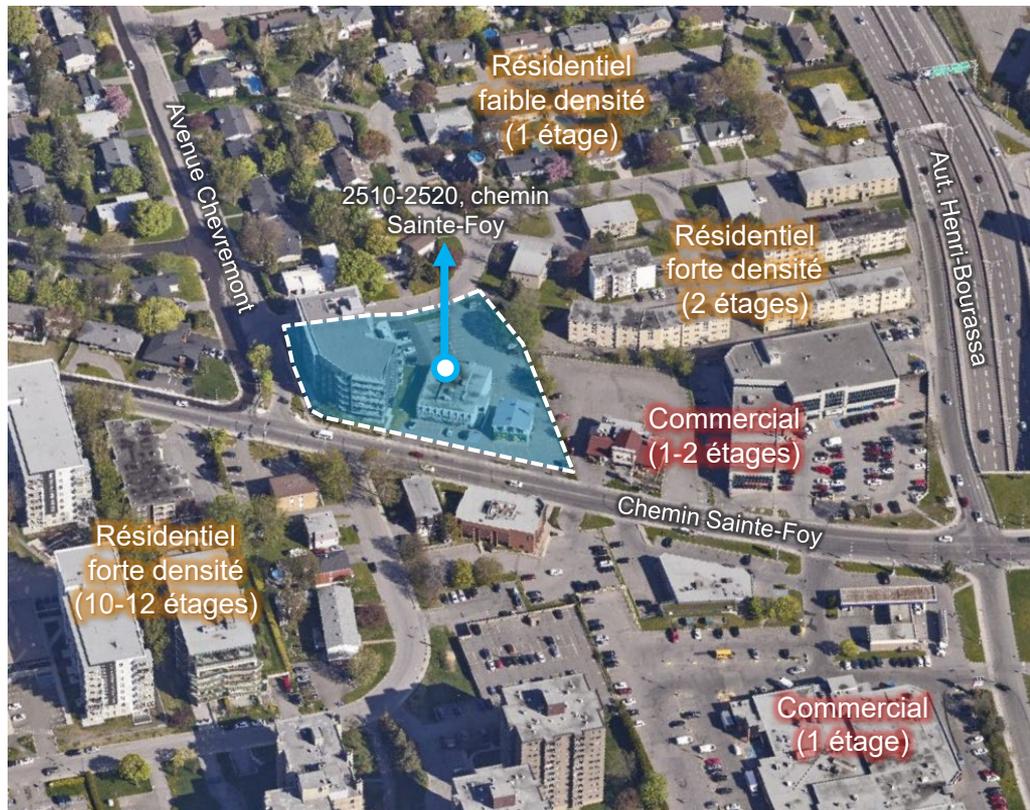


# Contexte d'insertion

- Terrains occupés par 2 bâtiments commerciaux en cours de démolition

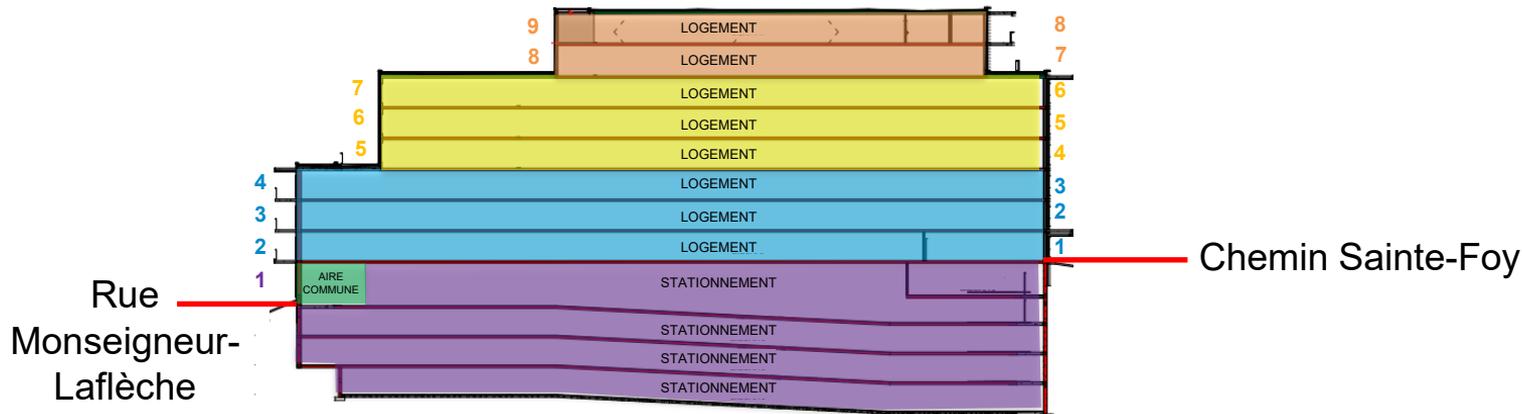


- Édifices commerciaux à proximité : restaurants, épicerie, poste de carburant
- Milieux résidentiels au nord et à l'est du projet



# Projet

- Phase 1 Trilogia agrandie et reliée avec phase 2 par un stationnement intérieur
- Ajout d'environ 141 logements
- Hauteur varie entre 4 et 9 étages



# 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**

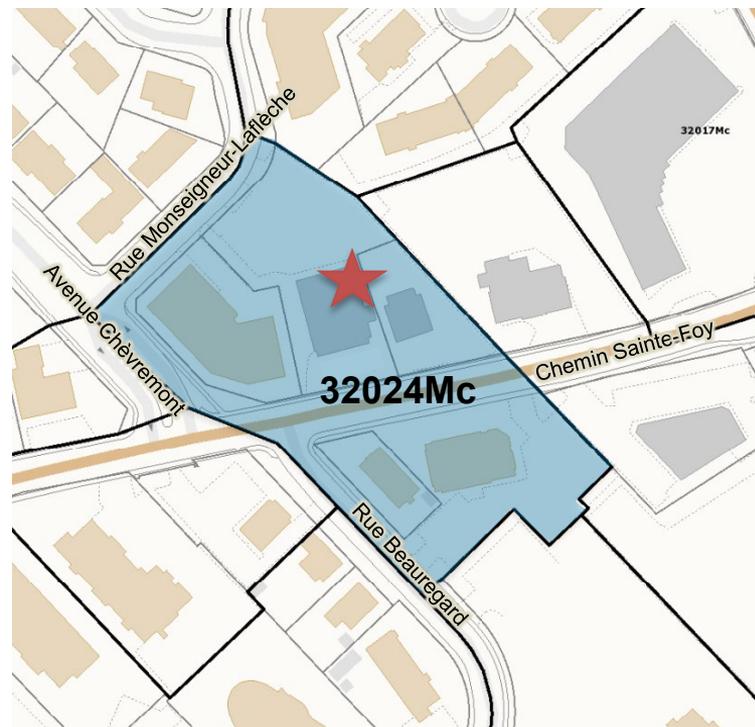


# Autorisations spéciales

# Zonage en vigueur

## Zone 32024Mc

Normes	Normes en vigueur	Non-conformités
Usage	H1 Logement (60 log. max)	± 201 logements
Hauteur maximale	6 étages	9 étages
Aménagement de l'aire de stationnement	Interdiction devant une construction accessoire attachée	Devant une construction accessoire attachée



# Autorisations spéciales

## Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires



1. Permettre un nombre maximal de **205 logements**



2. Permettre une **hauteur maximale de 9 étages**



3. Permettre l'aménagement d'une **aire de stationnement** devant une construction accessoire attachée au bâtiment principal

Toute autre norme du règlement de zonage compatible avec la présente résolution s'applique à ce projet

# Conditions de réalisation

# Conditions de réalisation du projet

**En contrepartie, des conditions sont exigées :**

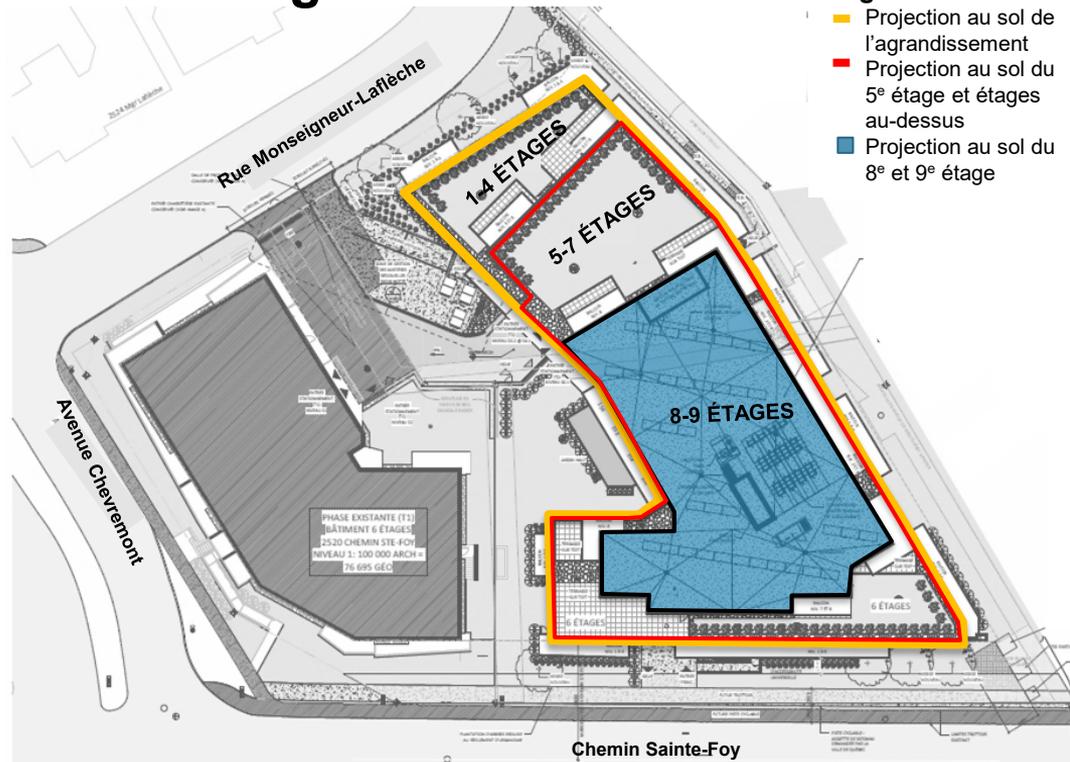
1. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 130 logements**



# Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées :

2. La **projection au sol de l'agrandissement** ne doit pas excéder **2 000 m<sup>2</sup>**
3. La **projection au sol du 5<sup>e</sup> étage et des étages au-dessus** ne doit pas excéder **1 740 m<sup>2</sup>**
4. La **projection au sol des 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> étages** de l'agrandissement ne doit pas excéder **1 000 m<sup>2</sup>**



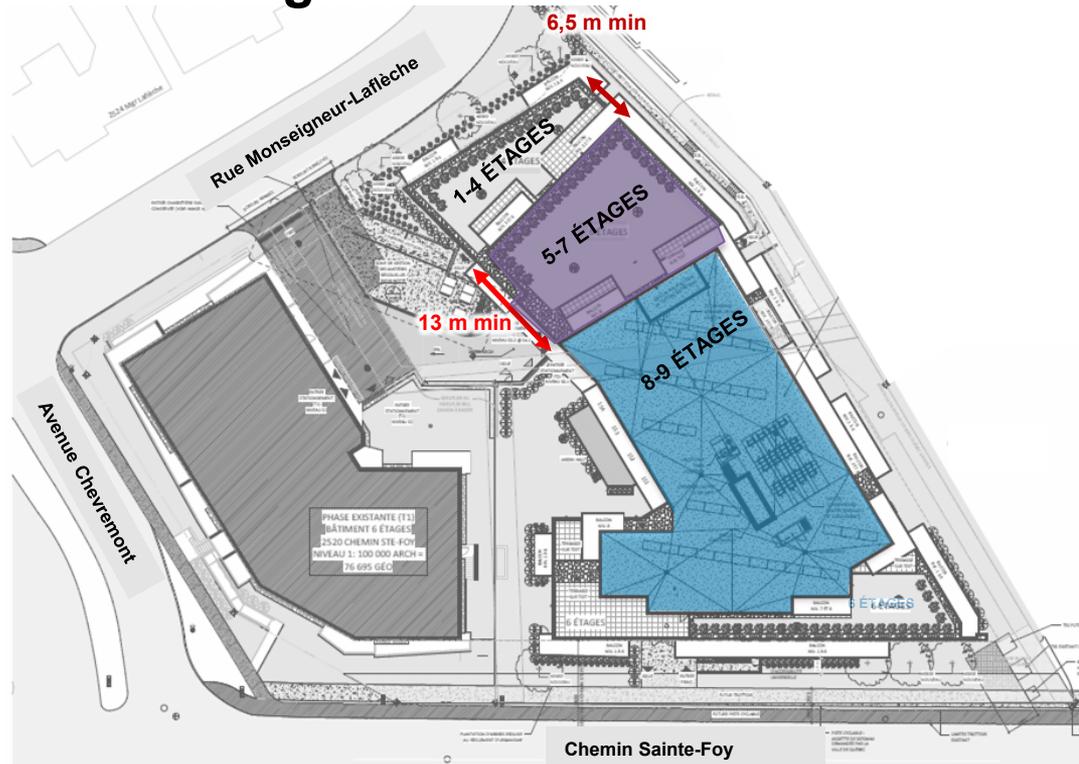
# Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées :

Du côté de la  
rue Monseigneur-Laflèche :

5. Tout mur extérieur des 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages doit avoir un **retrait d'au moins 6,5 m** par rapport au mur des étages inférieurs

6. Tout mur extérieur des 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> étages doit avoir un **retrait d'au moins 13 m** au mur le plus rapproché de la rue des étages 5 à 7

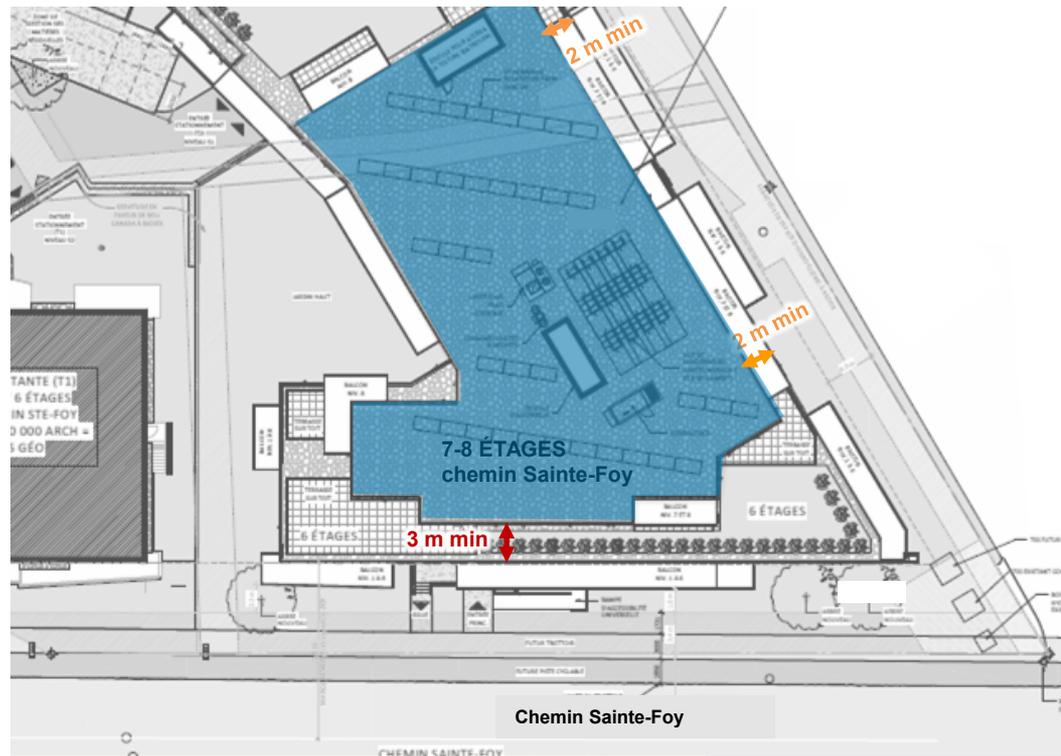


# Conditions de réalisation du projet

**En contrepartie, des conditions sont exigées :**

7. Du **côté du chemin Sainte-Foy**, tout mur extérieur des 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étages doit avoir un **retrait d'au moins 3 m** par rapport au mur des étages inférieurs

8. Du **côté du mur latéral situé à l'est**, tout mur extérieur des 2 derniers étages doit avoir un **retrait d'au moins 2 m** par rapport au mur des étages inférieurs

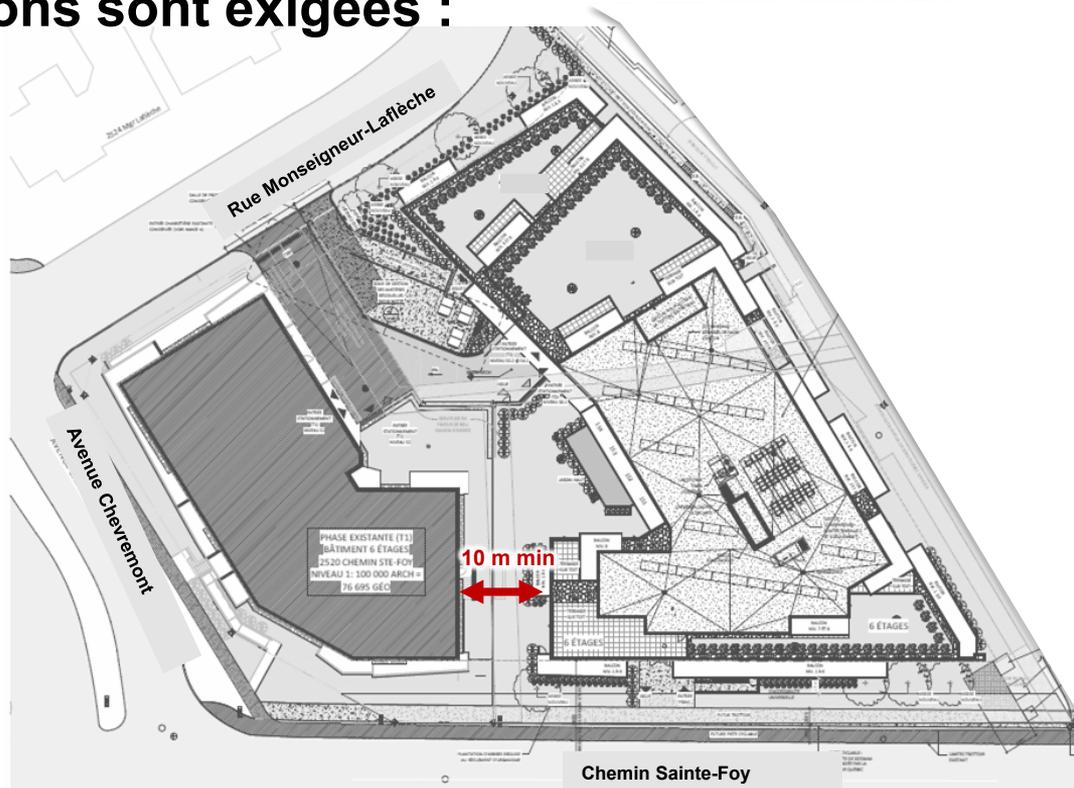


# Conditions de réalisation du projet

**En contrepartie, des conditions sont exigées :**

9. Une distance minimale de **10 m** doit être respectée entre le bâtiment principal existant et l'agrandissement projeté (excluant les balcons)

10. Le bâtiment comporte **au moins 65 espaces de stationnement intérieurs pour bicyclette**



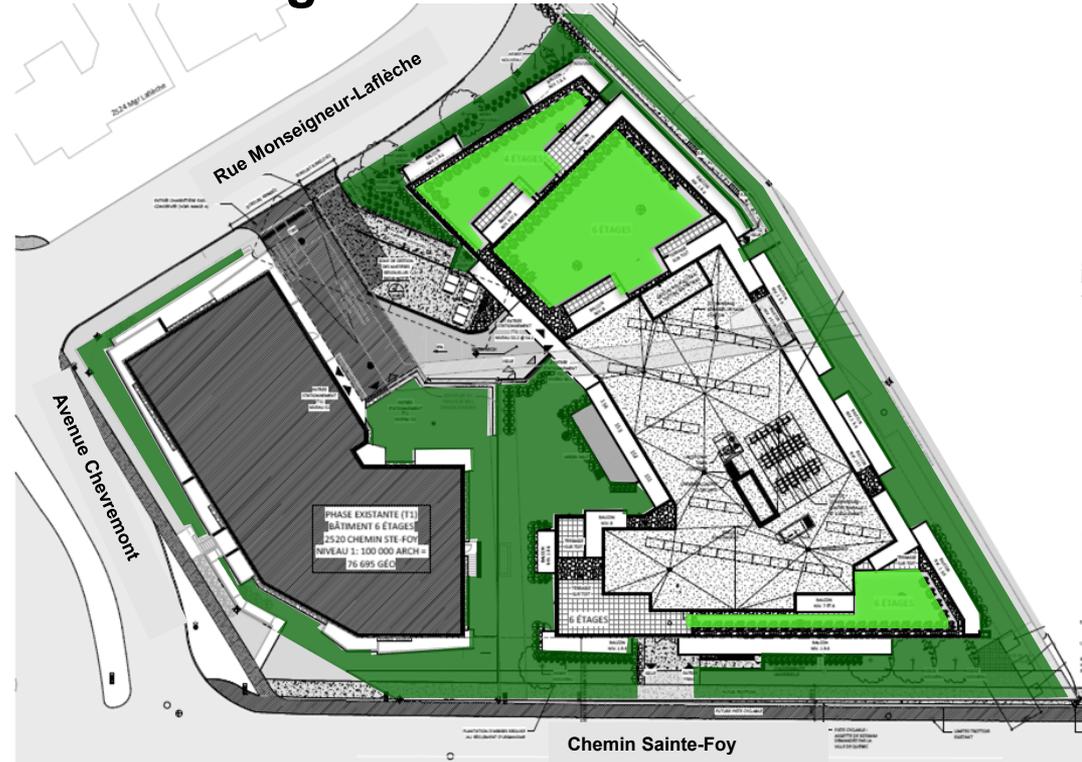
# Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées :

11. Le bâtiment comporte une **toiture verte** d'une superficie minimale de **475 m<sup>2</sup>** ■

12. Un pourcentage minimal d'**aire verte de 30 %** doit être maintenu au sol ■

13. Au moins **22 arbres** doivent être plantés et maintenus

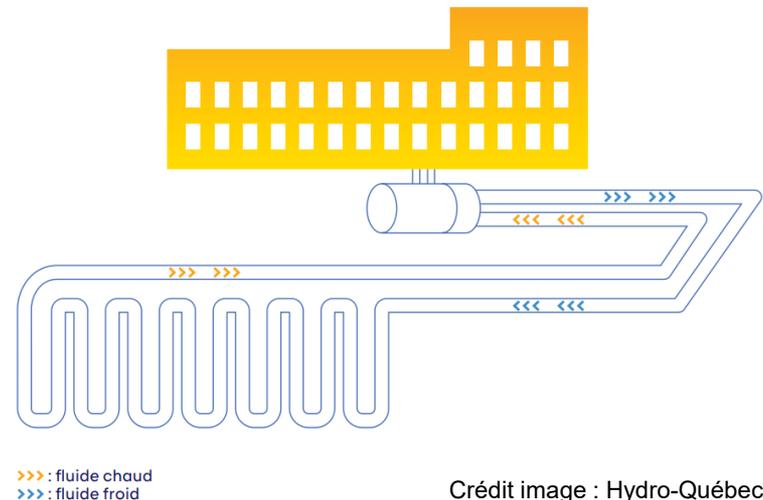


# Conditions de réalisation du projet

**En contrepartie, des conditions sont exigées :**

14. Un **système de géothermie** ainsi qu'une **boucle d'eau mitigée** doivent être utilisés pour le chauffage et la climatisation des espaces communs (stationnement, entrée, corridors, etc.)

15. Un minimum de **30 panneaux solaires photovoltaïques** doivent être installés en toiture pour alimenter un chauffe-eau électrique dédié à l'eau domestique



Crédit image : Hydro-Québec

# Conditions de réalisation du projet

**En contrepartie, des conditions sont exigées :**

16. Chaque nouveau logement doit être muni d'un **système de climatisation**

17. La production d'une **étude acoustique**, signée par un professionnel compétent en acoustique, attestant que le niveau de bruit exprimé en dBA Leq(24 h), mesuré à l'intérieur d'une pièce habitable d'un bâtiment, est inférieur ou égal à 40 dBA Leq(24 h)

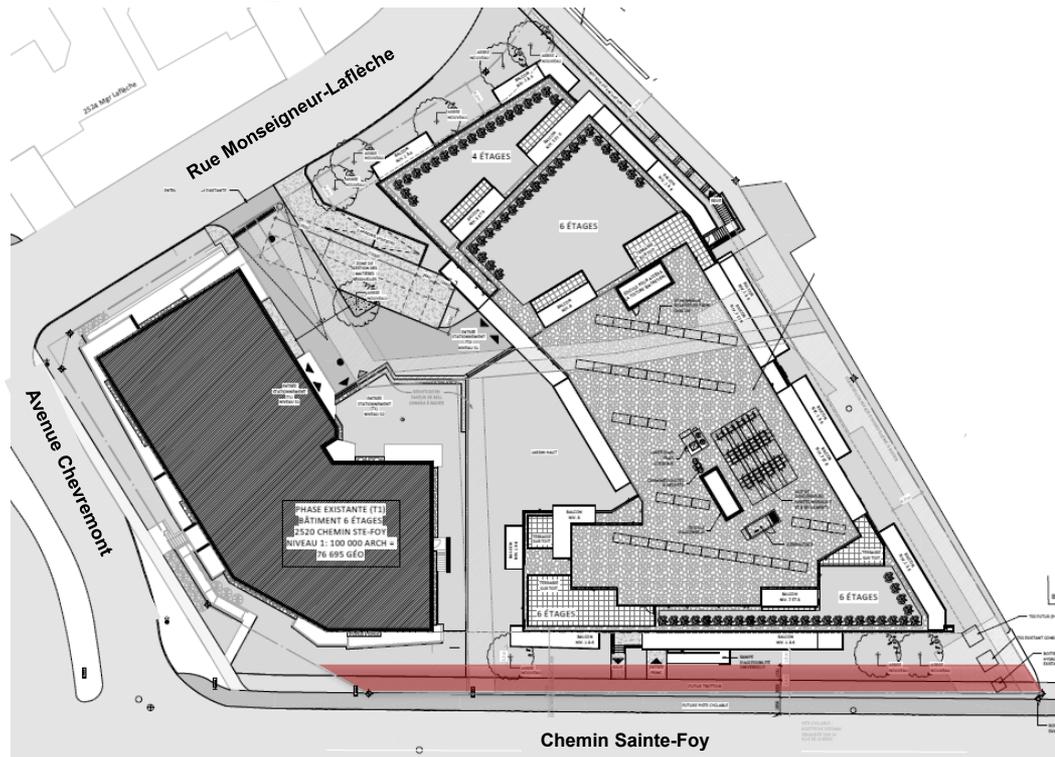
# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :

18. **Aucune construction** ne peut être implantée par le propriétaire dans la zone de non-construction illustrée en rouge à l'exception d'une allée piétonne permettant d'accéder à l'immeuble

19. La réalisation du projet immobilier ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction

20. L'autorisation ne sera plus valide si la construction n'est pas commencée dans un délai de 12 mois suivant l'adoption de la résolution



# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Adoption du projet de résolution	20 mai
Consultation publique	4 juin
Consultation écrite de trois jours	5 au 7 juin
Période d'analyse des commentaires	juin
Adoption de la résolution	2 juillet

**Merci!**