



# Projet résidentiel et commercial 1111, boulevard Pie-XI Nord

**Consultation publique**

Mercredi 20 mai 2026

# Objectif de l'activité

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

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

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



# Objectifs de l'activité

## Pourquoi consulter?

Les activités de participation publique permettent de **vous exprimer**, de **poser vos questions** et de partager **vos préoccupations**.

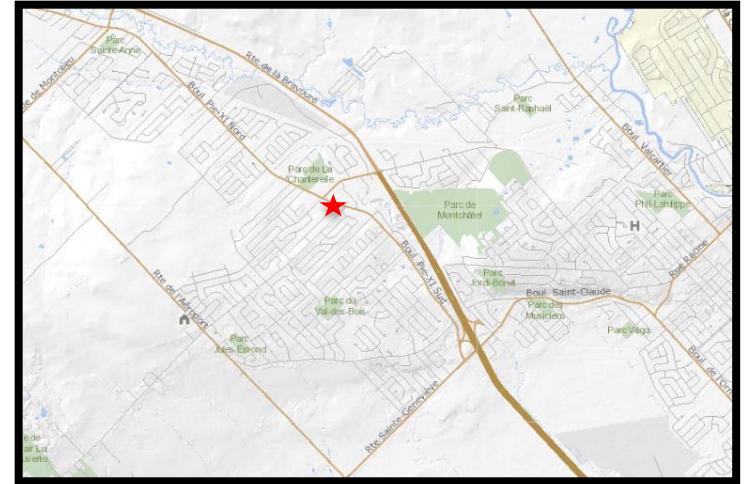
Les commentaires reçus sont notés dans un rapport et peuvent **servir à bonifier le projet**.

La résolution prévoit différentes **conditions de réalisation**, dont certaines peuvent découler de commentaires recueillis en consultation.

# Localisation du projet

# Contexte d'insertion

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier Val-Bélair



# Contexte d'insertion

Restaurant Patates Plus et stationnement extérieur  
(commerce relocalisé dans le futur bâtiment)



**Maison acquise et  
démolie dans le  
cadre du projet sur  
la rue Émond**

# Contexte d'insertion



# Contexte d'insertion

**Ce projet favorise de bonnes pratiques en matière de développement, comme :**

1. Construire des **bâtiments distinctifs et bien intégrés**
2. Offrir des activités, services et espaces qui contribuent à la **qualité des milieux de vie**
3. Assurer une **offre résidentielle diversifiée**
4. Favoriser la **mobilité active et durable**



# Présentation du projet par le promoteur

# PATATES PLUS - REDÉVELOPPEMENT

NOUVEAU PROJET MIXTE AU 1111 BOULEVARD PIE-XI-NORD, QUÉBEC

PROMOTEUR: PATATES PLUS

ARCHITECTES: ATELIER 21

20 MAI 2026

---

A<sup>21</sup>

ATELIER 21  
ARCHITECTURE + DESIGN

# LOCALISATION



# VISION

## OBJECTIFS

- Dynamisation d'un site commercial partiellement exploité par la création d'un milieu de vie dynamique comprenant une mixité d'usages
- Offre d'unités d'habitation milieu de gamme dans un marché caractérisé par un taux d'inoccupation particulièrement faible
- Favoriser les déplacements actifs par la proximité de commerces et de services, situés en majorité sur l'avenue industrielle et le boulevard Pie-XI Nord

## LOGEMENTS

- ± 80 Unités
- Typologies variées allant du studio aux maisons de ville sur 2 niveaux
- Proportion de grands logements de plus de 30%

## COMMERCES

- ± 360 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux
- Relocalisation de Patates Plus

## STATIONNEMENT

- 112 cases de stationnement minimum dont 85 intérieures
- 30 espaces pour vélos intérieurs réservés aux logements
- 10 espaces pour vélos extérieurs réservés aux commerces







Intersection Pie XI-Nord/Équinoxe

PATATES PLUS - REDÉVELOPPEMENT

A<sup>21</sup>

ATELIER 21  
ARCHITECTURE + DESIGN





Vue depuis la rue Émond

A<sup>21</sup>

ATELIER 21  
ARCHITECTURE + DESIGN

PATATES PLUS - REDÉVELOPPEMENT



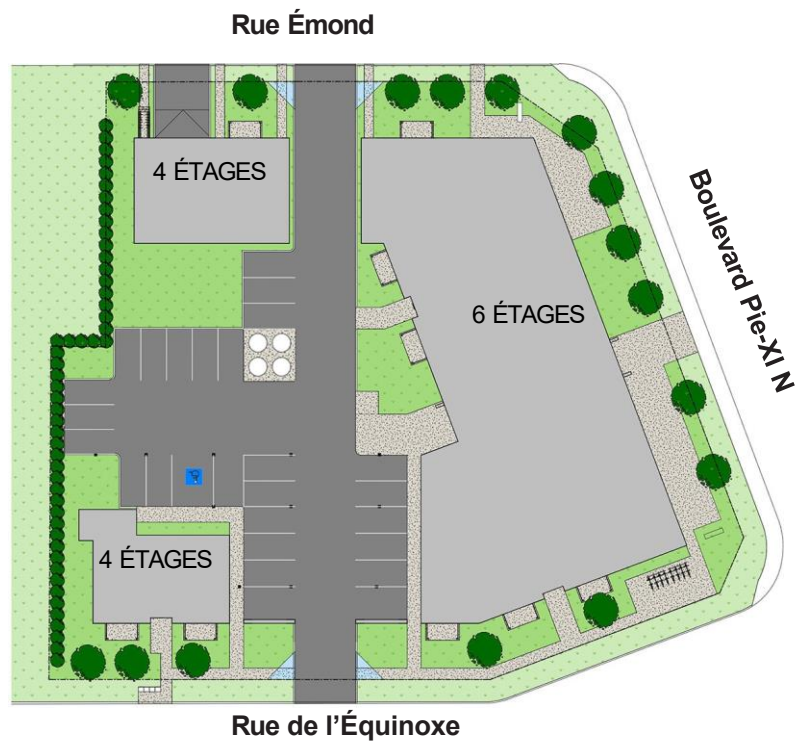
Vue depuis la rue de l'Équinoxe

A<sup>21</sup>

ATELIER 21  
ARCHITECTURE + DESIGN

PATATES PLUS - REDÉVELOPPEMENT

# IMPLANTATION





# PRÉCISIONS

## POINTS FORTS DU PROJET

- Réutilisation d'un site déjà construit et bien desservi pour contrer l'étalement urbain, au lieu d'empiéter sur des terres agricoles ou naturelles
- Réduction de  $\pm 50\%$  des aires minéralisées sur le site
- Augmentation de plus de 600% des aires vertes sur le site, incluant la toiture végétalisée
- Aires vertes totalisant  $\pm 36\%$  de la superficie du site, par rapport à  $\pm 5\%$  présentement sur le site
- Protection et bonification de la zone tampon existante du côté des résidences existantes
- Étude d'ensoleillement confirmant l'absence d'impact sur les propriétés résidentielles avoisinantes
- Intégration urbaine par la gradation de la construction afin d'éloigner les parties les plus hautes du bâtiment des propriétés résidentielles avoisinantes et accentuer la présence du projet
- Offre de logement très diversifiée et adaptée aux familles. Présence d'unités de type maisonnette sur deux niveaux avec entrées indépendantes
- Ajout de trottoirs à même le projet pour faciliter les déplacements à pied
- Utilisation de toitures blanches et végétalisées pour contrer les îlots de chaleur

# GESTION DE CHANTIER

## MESURES PRISES POUR LIMITER LES IMPACTS SUR LE MILIEU

- Délimitation du chantier à l'aide de clôtures avec membrane pour minimiser la propagation de poussières
- Protection des puisards à l'aide d'une membrane pour contenir les sédiments
- Limitation des heures d'opération de machinerie lourde pour gestion du bruit de 7h à 19h, du lundi au vendredi
- Protection des conduites existantes à conserver
- Protection des poteaux électriques sur le site
- Protection de la borne fontaine à conserver
- Protection des plantations/arbres à conserver
- Plan de continuité de l'activité commerciale de Patates Plus
- Plan de stationnement pour les travailleurs du chantier pour éviter le stationnement sur rue
- Contact : M. Juan-Carlos Huard [jc@patatesplus.com](mailto:jc@patatesplus.com)

# Autorisations spéciales

# Autorisations spéciales

## Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation

L'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation permet à la Ville de Québec\* d'autoriser un projet qui déroge à sa réglementation d'urbanisme par l'entremise d'une résolution du conseil municipal, uniquement si le projet :

- Est majoritairement résidentiel;
- Comprend au moins trois logements.

\* La Ville de Québec se qualifie puisque sa population est de plus de 10 000 habitants et que son taux d'inoccupation est inférieur à la cible de 3 % à au moins un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2029.

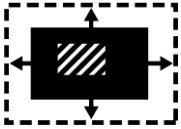
# Autorisations spéciales

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



1. Permettre un usage résidentiel, sans restriction quant au nombre maximal de logements;

# Autorisations spéciales (suite)



2. Une partie du bâtiment principal peut être implantée à minimum:
  - **2,9 m** d'une ligne avant de lot située à l'intersection de la **rue Émond** et du boulevard Pie-XI Nord (coin tronqué), au lieu de 6 m;
  - **5 m** d'une ligne avant de lot située à l'intersection de la **rue de l'Équinoxe** et du boulevard Pie-XI Nord (coin tronqué), au lieu de 6 m;
  - **3 m** d'une ligne latérale de lot, au lieu de 4,5 m.

# Autorisations spéciales (suite)



3. le nombre minimal de cases de stationnement est de 95;



4. Aucun certificat d'autorisation n'est requis pour la démolition des bâtiments ou constructions existants sur le site.

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 site devra être regroupé en un seul lot distinct au cadastre;



2. Le projet doit comprendre la construction et le maintien d'au moins 75 logements, dont :

- au moins 30 % doivent comporter au moins 2 chambres;
- au moins 3 doivent comporter au moins 3 chambres;
- au moins 7 doivent disposer d'un accès indépendant, directement accessible depuis la rue;

# Conditions de réalisation du projet (suite)

3. La superficie de plancher destinée à tous les logements doit être supérieure à la superficie de plancher destinée aux usages commerciaux;



4. Le bâtiment doit comprendre, au rez-de-chaussée, un espace, d'une superficie de plancher totale d'au moins 360 m<sup>2</sup>, réservé à un usage des classes C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et service ou C20 Restaurant;

# Conditions de réalisation du projet (suite)



5. Chaque logement doit être équipé d'une thermopompe;

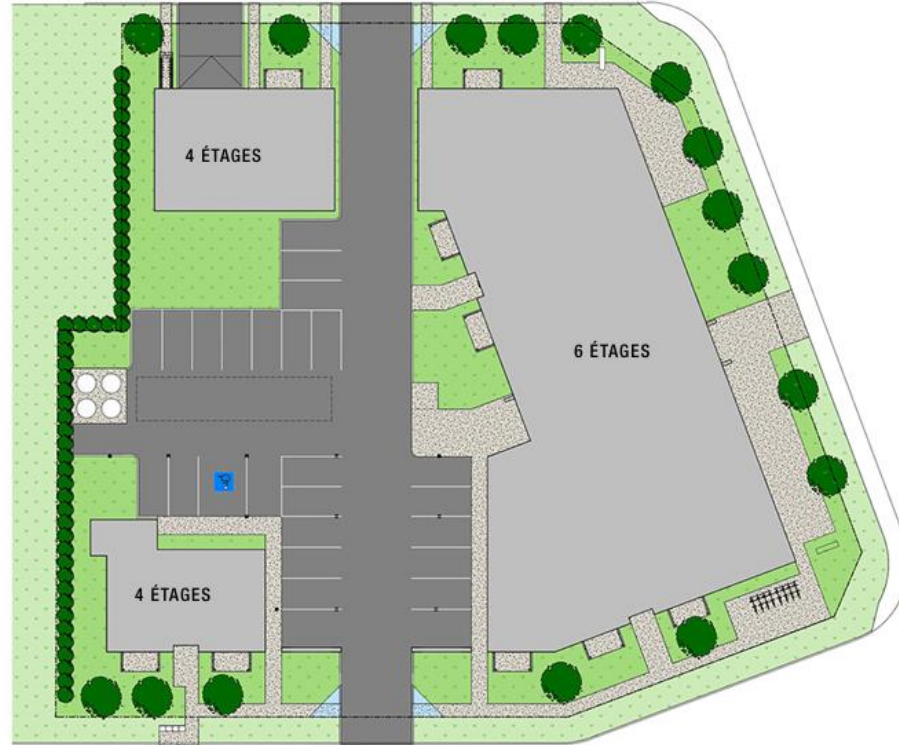


6. L'implantation, la forme et les volumes du bâtiment devront respecter les plans joints à la présente résolution, avec une marge d'ajustement maximale de 10 % pour certaines mesures;



7. La hauteur et le nombre d'étages de chaque partie de bâtiment devra respecter les élévations jointes au projet de résolution;

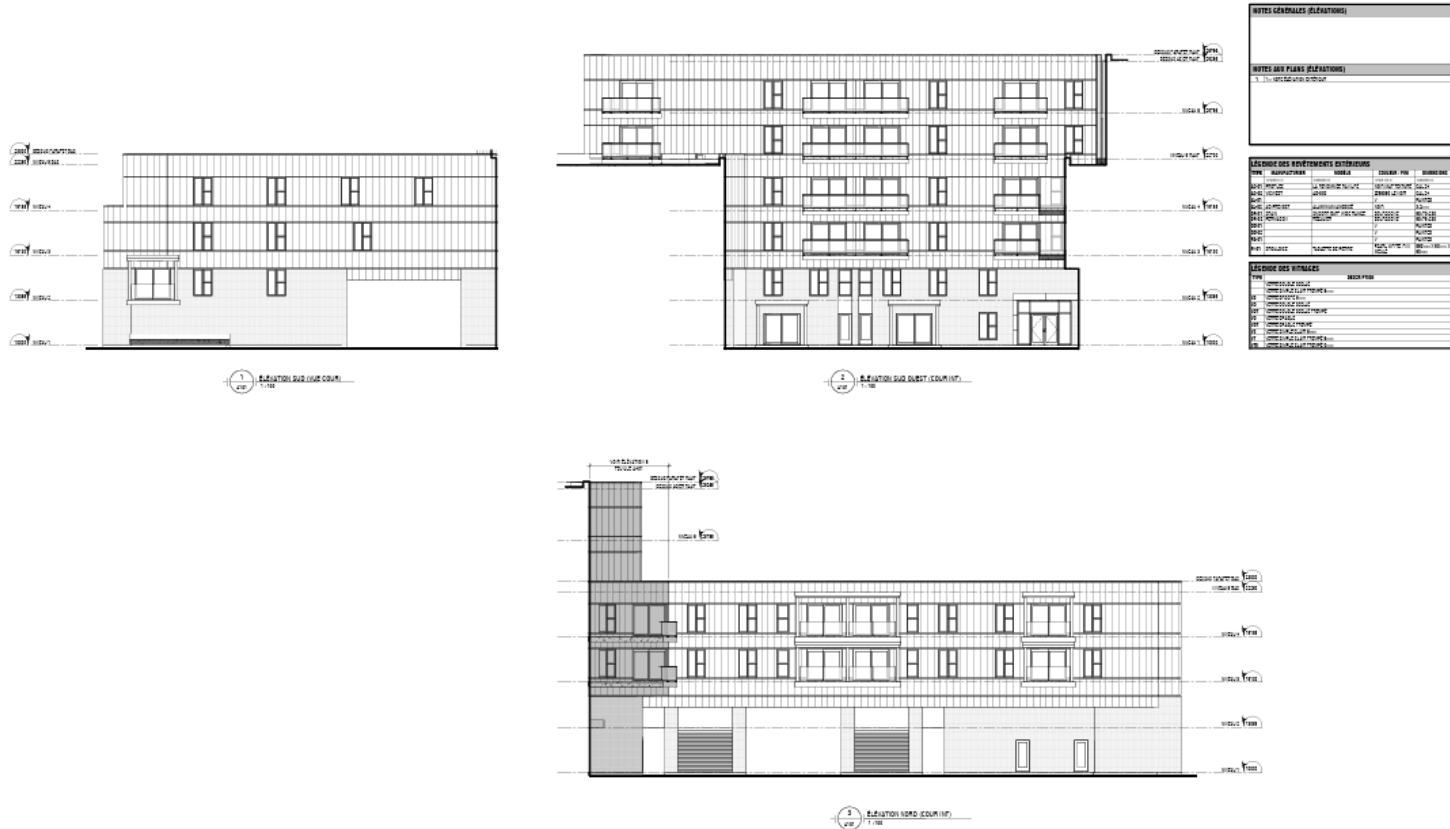
# Plan GT2026-118A01







# Plan GT2026-118A02c



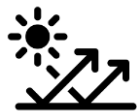
# Conditions de réalisation du projet (suite)



8. Le bâtiment doit être pourvu d'une toiture végétalisée sur une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup>.



9. Une terrasse accessible aux résidents, d'une superficie minimale de 130 m<sup>2</sup>, doit être aménagée sur le toit. Aucune terrasse ne peut empiéter dans la partie correspondant à la moitié arrière du toit;



10. Les portions de la toiture qui ne sont pas végétalisées ni occupées par une terrasse doivent être couvertes par un revêtement de couleur blanche ou par un revêtement ou une peinture dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 90, selon les spécifications du fabricant;

# Conditions de réalisation du projet (suite)



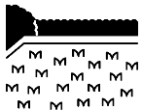
11. Au moins 9 cases de stationnement doivent être munies d'une borne de recharge pour véhicule électrique;



12. Au moins 20 espaces de stationnement pour vélos doivent être aménagés sur le site, soit au moins 10 à l'extérieur et 10 à l'intérieur du bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire dont la superficie peut excéder 18 m<sup>2</sup>.

- Ces espaces doivent être équipés d'un support solidement fixé au sol permettant d'y verrouiller les vélos;

# Conditions de réalisation du projet (suite)



13. Une haie dense au feuillage persistant ou une clôture opaque doit être implantée et maintenue sur toute la longueur de la ligne de lot séparant le site des terrains résidentiels voisins.

- La haie ou la clôture doit avoir une hauteur minimale de 1,5 m;



14. Au moins 15 arbres doivent être plantés et maintenus sur le site;

# Conditions de réalisation du projet (suite)



15. La réalisation du projet autorisé ne peut débuter avant l'obtention des permis de construction et de lotissement;



16. La présente autorisation cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de 12 mois suivant l'adoption de la résolution autorisant le projet.

# Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	20 mai
Consultation écrite de trois jours	21 au 23 mai inclusivement
Période d'analyse des commentaires	mai
Adoption de la résolution	juin

**Merci!**