

RENCONTRE D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES

18 mars 2026

Projets de construction
Terrains vacants rue des Braves ouest

Déroulement de la rencontre

- Mot de bienvenue du maire
- Objectifs de la rencontre et rôle des parties prenantes
- Mise en contexte
- Présentation des projets
 - Secteur nord-ouest – Construction SM Pro (DG3A architecture)
 - Secteur sud-ouest – Brochu Immobilier (BFN architectes)
- Cadre normatif et réaménagement du secteur
- Questions et commentaires

MOT DE BIENVENUE DU MAIRE

Objectifs de la rencontre

- Informer la population sur les projets de la rue des Braves
- Recueillir les commentaires des citoyens concernant ces projets
- Répondre aux questions

Rôle de chaque partie prenante

- Le rôle de la **Ville**
- Le rôle des **promoteurs immobiliers et de leurs architectes**
- Le rôle des **citoyens**

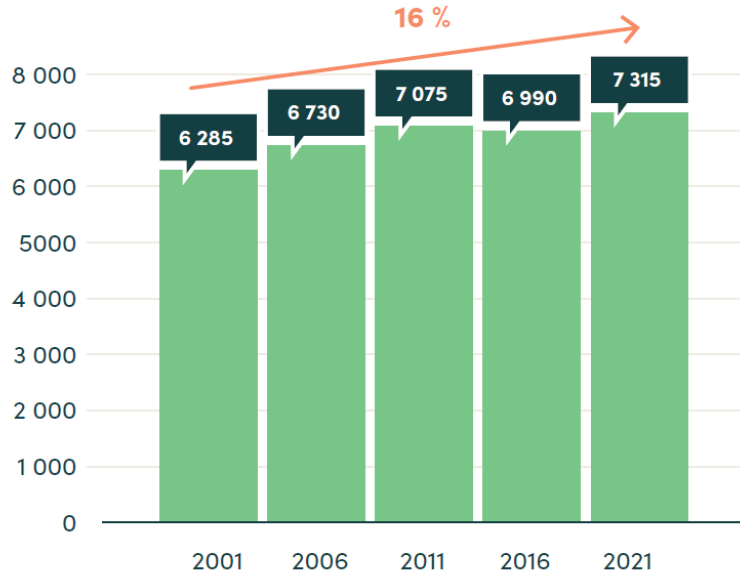
MISE EN CONTEXTE

PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

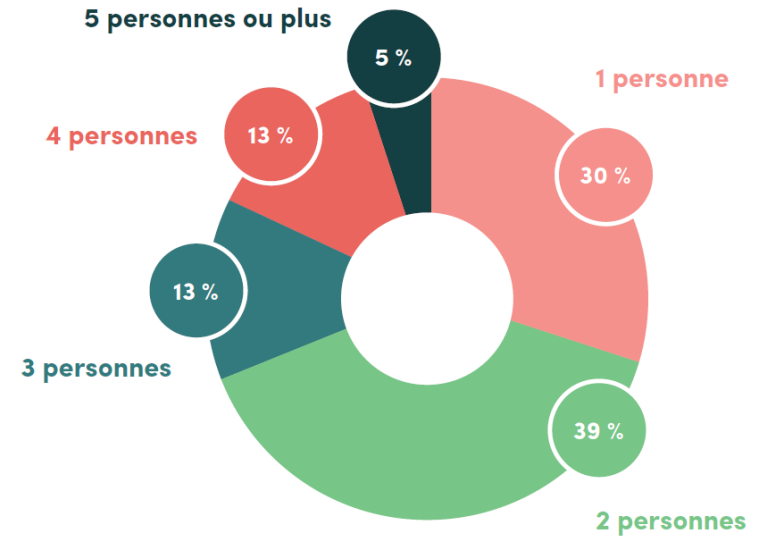
BESOINS EN LOGEMENTS

Diversification des ménages

Évolution des ménages, 2001-2021



Composition des ménages, 2021

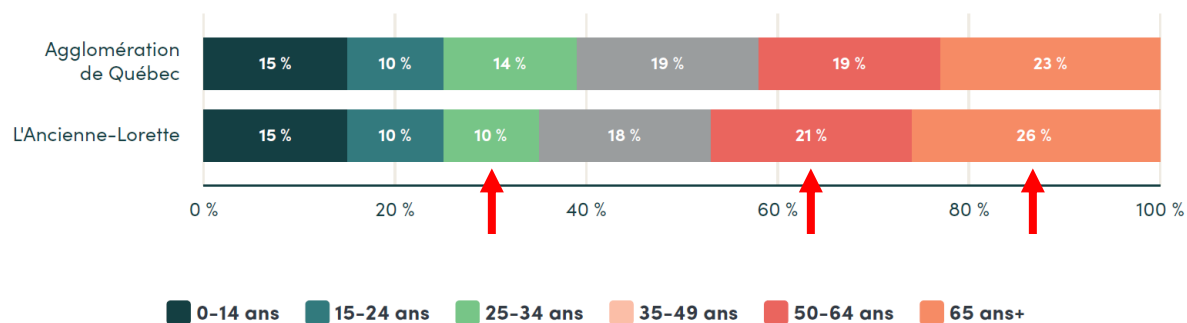


69 % des ménages lorettains sont composés de moins de 2 personnes

On observe depuis 2001 une diminution de la taille moyenne des ménages à L'Ancienne-Lorette, ce qui n'est pas étranger au **phénomène de vieillissement de la population.**

Répartition de la population par groupe d'âge

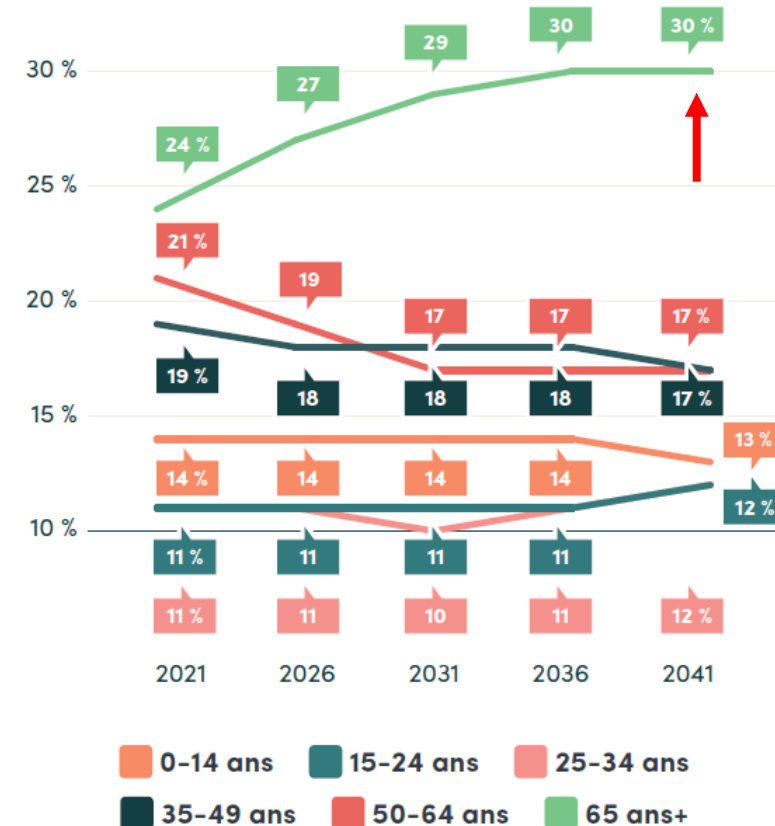
Répartition de la population par groupe d'âge, 2021



Les **25-34 ans** sont sous-représentés à L'Ancienne-Lorette comparativement au reste de l'agglomération, tandis que le poids démographique des **50 ans et +** y est supérieur

L'Ancienne-Lorette fait face à deux enjeux majeurs soit **d'attirer des jeunes familles** pour conserver son dynamisme, tout en maintenant des **logements adaptés aux aînés** désirant demeurer dans leur milieu

Projection de l'évolution des groupes d'âge, 2021-2041



Selon l'institut de la statistique du Québec, les **65 ans et +** représenteront près de **30 %** du bassin démographique de la Ville en 2041

Besoins en logements

La SCHL considère qu'un marché locatif est équilibré lorsque le taux d'inoccupation est d'environ **3 %**. À ce niveau, les locataires ont plus de choix et la hausse des loyers est plus modérée.

En dessous de **1,5 %**, on parle de **pénurie** de logements.

À L'Ancienne-Lorette, le taux d'inoccupation est de 0,6 % en 2025, l'un des plus faibles de l'agglomération.

Zones SCHL de l'agglomération de Québec	Taux d'inoccupation		
	2023	2024	2025
Haute-Ville	1,9 %	1,8 %	2,9 %
Basse-Ville	0,7 %	0,2 %	2,7 %
Sainte-Foy - Sillery	0,5 %	0,6 %	n.d.
Les Rivières	1,6 %	1,4 %	2,6 %
Beauport	0,7 %	0,7 %	3,4 %
Charlesbourg	1,1 %	0,4 %	0,4 %
Haute-Saint-Charles	0,3 %	0,3 %	1,5 %
Saint-Augustin - Cap-Rouge	≈ 0 %	n.d.	1,8 %
Val-Bélair - L'Ancienne-Lorette	≈ 0 %	0,2 %	1 %
Ville de L'Ancienne-Lorette	n.d.	0,3%	0,6 %
Ville de Québec	0,9 %	0,8 %	2,2 %

Source de données : SCHL

De nombreux ménages, notamment les familles et les aînés, ont de la difficulté à trouver un logement adapté à leurs besoins.

Faute de logements à louer dans la Ville, certains aînés reportent la vente de leur maison, ce qui réduit l'offre de résidences disponibles pour les jeunes familles.

MISE EN CONTEXTE

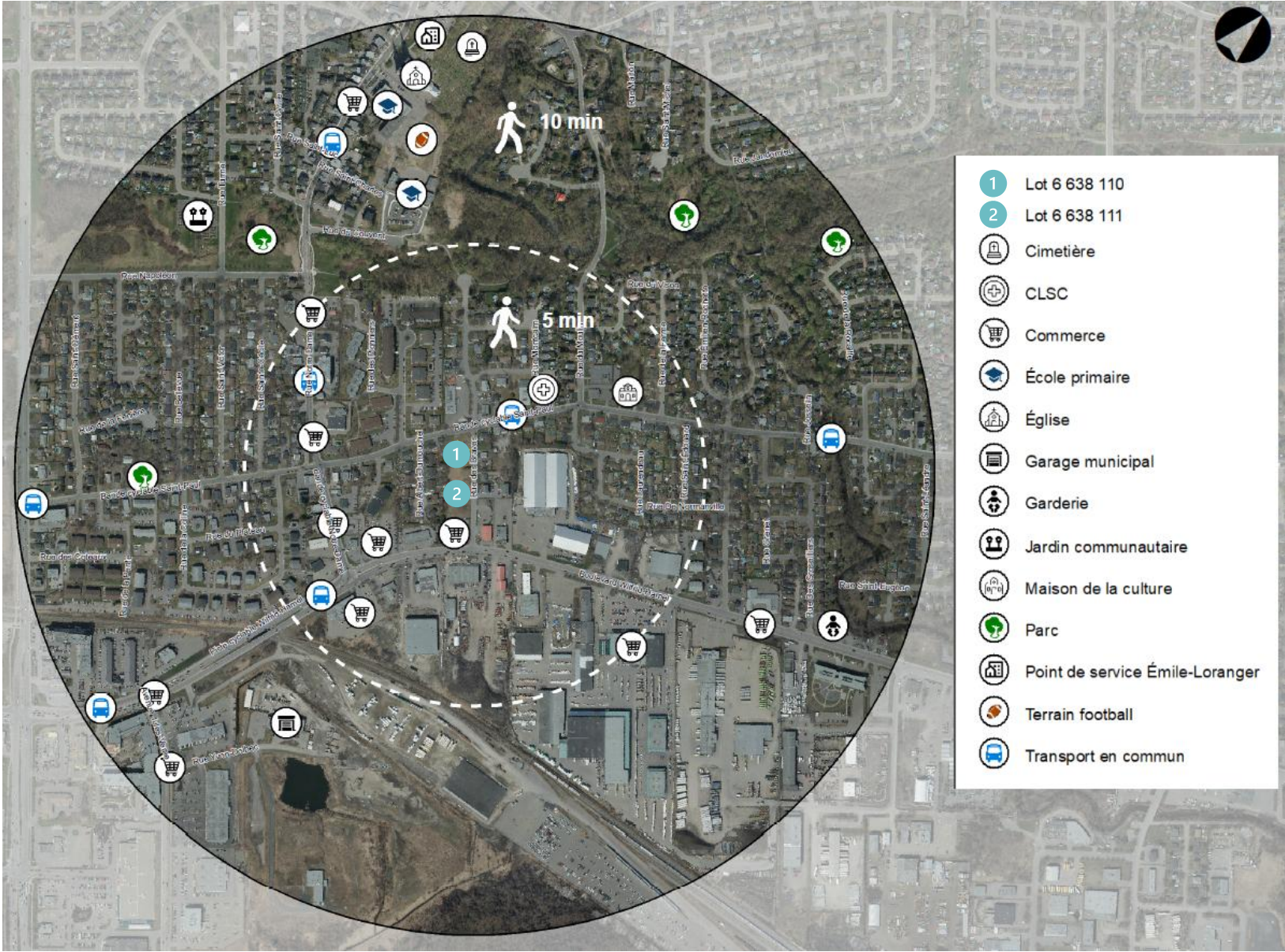
LOCALISATION DU SITE



Site visé



Services et parcs à proximité



PRÉSENTATION DES PROJETS PAR LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS ET LEURS ARCHITECTES

D G
3 A
ARCHITECTURE

1



bfn BEAUDET FAILLE NORMAND
architectes

2





L'ENTREPRISE

Construction SM Pro est une entreprise de la région de Québec spécialisée dans la construction résidentielle neuve sur mesure.

Maître d'œuvre de la conception à la livraison, nous réalisons des projets personnalisés, adaptés aux besoins, au style de vie et au budget de nos clients.

Nous offrons un accompagnement rigoureux et une qualité d'exécution supérieure à chaque étape de votre projet. Nous conjugons nos talents au service de vos exigences afin de faire de votre rêve une réalité !

VALEURS DE L'ENTREPRISE

QUALITÉ

La qualité de l'exécution des travaux et des matériaux utilisés est le reflet de la valeur de votre habitation. Le souci du détail est présent à chaque réalisation. Chaque étape des travaux est inspectée pour assurer des constructions de première qualité.

COMMUNICATION

La communication est omniprésente tout au long du processus. Elle garantit un produit qui répond aux attentes de nos clients et évite les imprévus. Nous sommes accessibles et disponibles afin de garantir le succès de chaque projet.

ENVIRONNEMENT

Nous concevons et réalisons des habitations en privilégiant des pratiques de construction écoresponsable, des matériaux durables et des solutions écoénergétiques, afin de créer des résidences performantes, élégantes et respectueuses de l'environnement.



Dynamisme des façades

Plantation d'arbres pour améliorer la canopée urbaine

Entrée principale accessible

rue Saint-Paul



Volumétrie dynamique

rue Saint-Paul



Entrée à l'ouest
distance le bâtiment des
résidences adjacentes



Orientation des stationnements pour minimiser les nuisances liées aux phares

Découpage des volumes pour accentuer l'effet d'échelle humaine

Sortie de secours secondaire

Aménagement paysager pour intégrer le bâtiment au sol et réduire l'apparence des fondations

Vues vers le voisinage



Situation actuelle

- Terrain présentement en friche urbaine
- Aucun trottoir entourant le site
- Bandes cyclables estivales sur la rue Saint-Paul
- 2 arbres de petit gabarit sur le site
- Stationnement sur rue autorisé (rue des Braves)

Situation projetée

- Ajout de 45 logements – Dynamisme sur rue et front bâti
- Ajout d'un trottoir
- Bandes cyclables estivales sur la rue Saint-Paul conservées
- Ajout de 10 arbres à grand déploiement avec une mixité de végétation indigène
- Stationnement sur rue maintenu (rue des Braves)

Échéancier souhaité

- Élaboration et analyse du projet : **2026**
- Démarrage de l'excavation : **printemps 2026**
- Durée de la construction : **12 mois**
- Livraison prévue : **printemps 2027**

Atténuation des nuisances

- Aucun travaux avant 7h en semaine
Aucun travaux la fin de semaine
- Production d'un plan de gestion de chantier
 - Optimisation des circulations
 - Espaces de stationnement des travailleurs
- Entrepreneur sur place, disponible pour répondre aux questions durant les travaux

En chiffres

45

Logements

Offrant une variété
de typologie

3 390

m²

Superficie du lot

1 198

m²

Aire de bâtiment

54

Cases

40 cases intérieures et
14 cases extérieures
Ratio 1,2

+6

Cases

Mutualisées entre
les 2 projets
Ratio 1,27

Typologie des logements



Esquisse visuelle des 2 projets – rue des Braves

2

1



← vers boulevard Wilfrid-Hamel

vers rue Saint-Paul →

À propos de Groupe Immobilier Brochu

Le Groupe Immobilier Brochu une entreprise de construction familiale qui a plus de 50 ans d'existence. Forte d'un vaste réseau de collaborateurs, l'entreprise compte sur une équipe d'ouvriers chevronnés et de sous-traitants de confiance qui constituent une garantie de qualité et de fiabilité. L'expertise développée au fil des ans est l'un des meilleurs gages de satisfaction de sa clientèle. L'entreprise a réalisé de nombreux projets domiciliaires, de même que des blocs appartements haut de gamme sur la Rive-Sud et sur la Rive-Nord de Québec.

Mission de l'entreprise

Le Groupe Immobilier Brochu est une entreprise familiale œuvrant dans le domaine de la construction résidentielle qui propose des appartements confortables bâtis avec le plus grand soin sur des sites exceptionnels. Le service de qualité, le travail d'équipe et le respect de nos promesses sont au cœur de notre engagement auprès de nos employés, de nos partenaires et de nos clients depuis maintenant plus de 50 ans.

Valeurs de l'entreprise

- **Communication**
- **Respect**
- **Responsable**
- **Esprit d'équipe, appartenance, développement personnel des individus**



Carl Brochu – Président et propriétaire
Sébastien Brochu – Directeur de la construction et propriétaire
Guillaume Brochu – Vice-Président et propriétaire





Esquisses visuelles Vue rue des Braves

LÉGENDE DES MATÉRIAUX



3 PIERRE MONDRIAN DE PERMACON
COULEUR : NUANCÉ BEIGE AMBRÉ



1 REVÊTEMENT DE CUIVRE



4 FIBROCIMENT DE JAMES HARDIE
COULEUR : COBBLE STONE

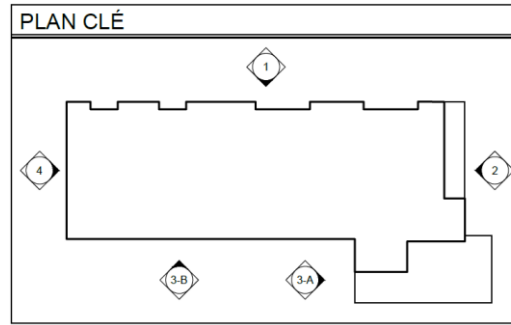


2 MS 1 MODULAIRE DE MAC MÉTAL
COULEUR : ANTHRACITE

2



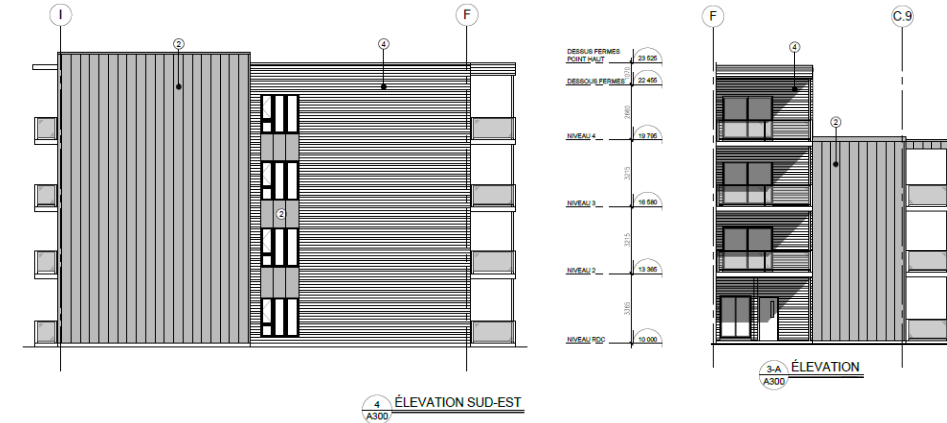
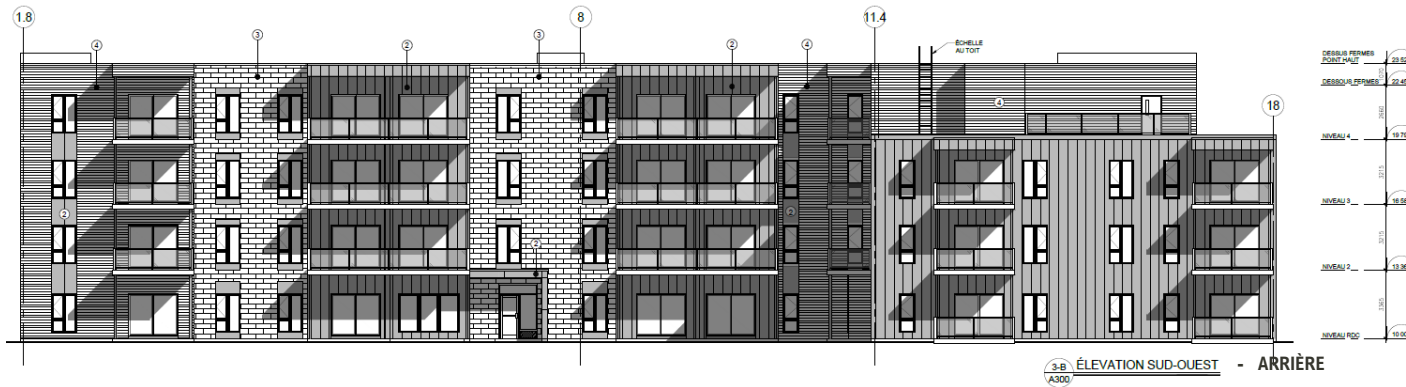
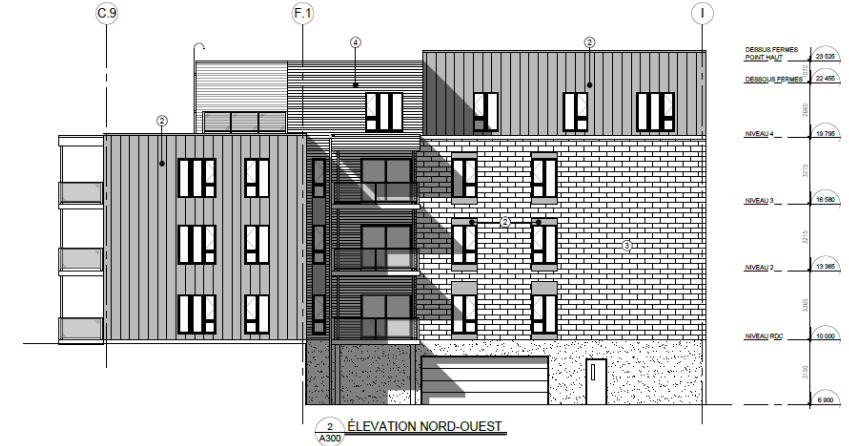
Élévations 4 côtés



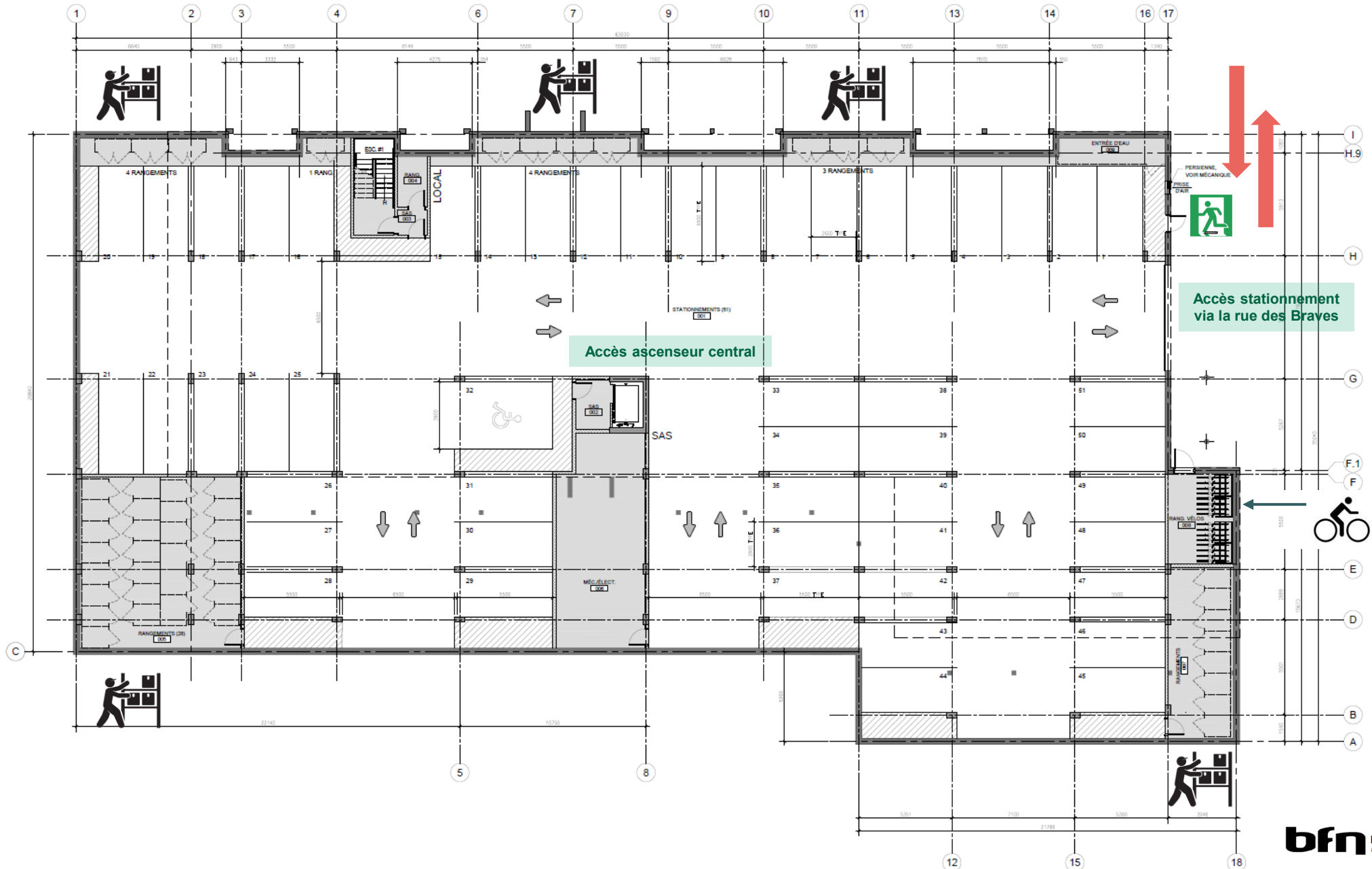
Matériaux durables et approuvés
par l'architecte

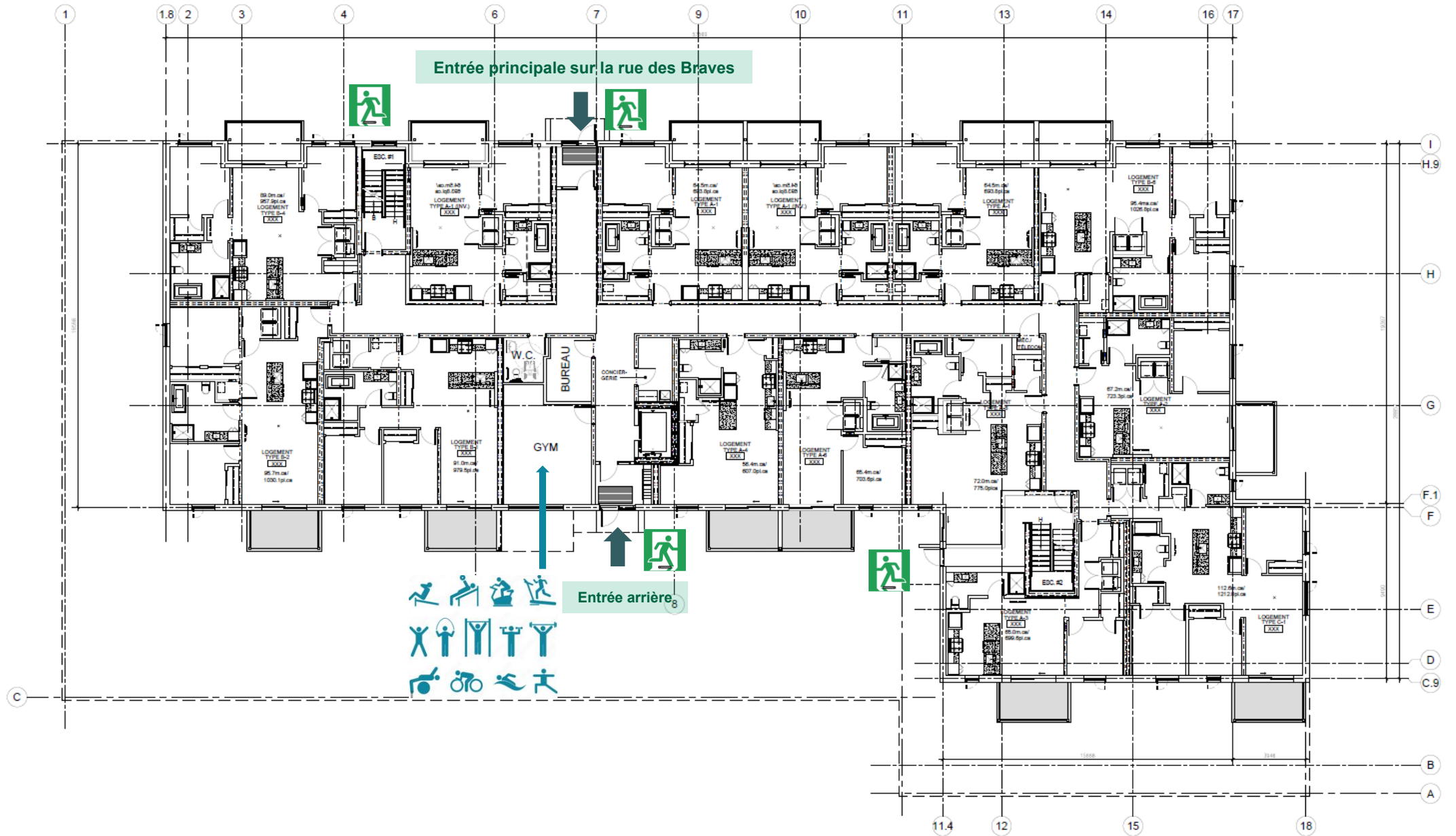
LÉGENDE DES MATÉRIAUX

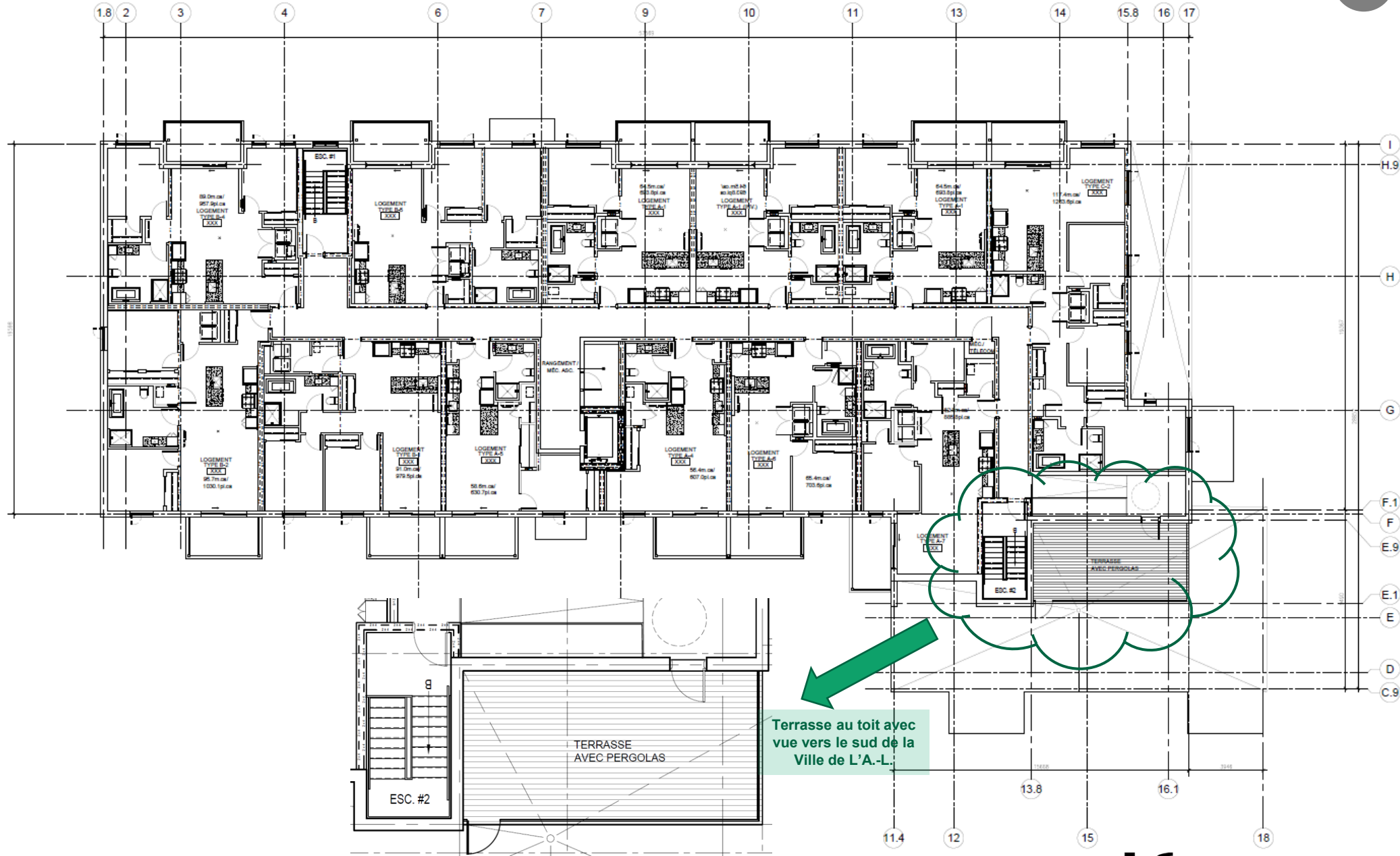
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | 3 PIERRE MONDRIAN DE PERMACON
COULEUR : NUANCÉ BEIGE AMBRÉ |  | 1 REVÊTEMENT DE CUIVRE |
|  | 4 FIBROCIMENT DE JAMES HARDIE
COULEUR : COBBLE STONE |  | 2 MS 1 MODULAIRE DE MAC MÉTAL
COULEUR : ANTHRACITE |



Plan du stationnement intérieur 51 véhicules et 47 rangements + espace vélo sécuritaire







Vues vers le voisinage



Étude d'ensoleillement

21 DÉCEMBRE

21 MARS - SEPTEMBRE

21 JUIN

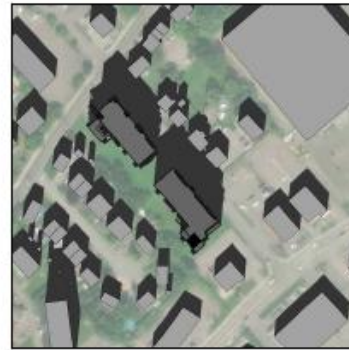
1

2

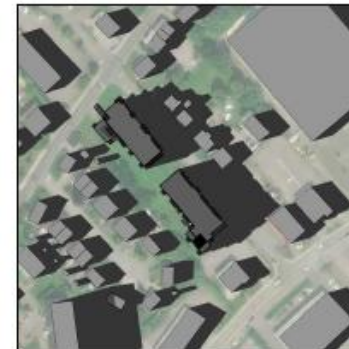
8 H



12 H



16 H



Type de logements offerts et caractéristiques

2

TYPOLOGIE						
	STUDIO	1 C.C.	1 C.C.+	2 C.C.	3 C.C.	TOTAL
NIVEAU 1	1	7	1	4	1	14
NIVEAU 2	1	7	1	5	1	15
NIVEAU 3	1	7	1	5	1	15
NIVEAU 4	1	5	1	4	1	12
TOTAL	4	26	4	18	4	56
%	7.1%	46.4%	7.1%	32.1%	7.1%	100%

RANGEMENTS :

- TOTAL DE 47 RANGEMENTS

Nous avons au moins 30 logements de petit gabarit ou de petit format.

La typologie concorde plus à la demande actuelle des occupants dans le marché de l'habitation actuel.

Nous offrons une **buanderie commune pour les studios sur 2 étages et aux locataires qui n'auront pas les accessoires.**

Dans le contexte actuel, nous croyons qu'un **ratio de 1,2 stationnement par logement est suffisant.**
Notre expérience comme promoteur et constructeur sur d'autres projets nous confirme que c'est adéquat.

Quelques projets de construction à L'Ancienne-Lorette en ce moment ont moins de stationnements.
Par exemple, le Projet Îlot Notre-Dame ratio de 1,15 et le Projet le CentrAL II ratio 1,18

Nous favorisons le confort des occupants en offrant des **services communs** :
Un **espace de jeux** pour les enfants, un **gym**, un **espace sécuritaire pour les vélos**, une **terrasse couverte au toit**.
Nous valorisons l'**accessibilité** et le **transport en commun**.

Un **système complet de sécurité** avec des puces et des caméras pour les occupants dans le bâtiment.

Notre projet comprendra au moins **8 bornes de recharge pour véhicules électriques.**
L'eau chaude du bâtiment sera centralisée et incluse dans le prix du loyer.

Bâtiment selon les nouvelles **normes énergétiques** et **APH-Sélect** pour des **loyers abordables.**

Notre projet adopte une **approche durable et écologiquement responsable** : **bonne qualité des matériaux et de son assemblage.**

ANALYSE DE POTENTIEL IMPLANTATION PROPOSÉE

BÂTIMENT PROJETÉ :

- BÂTIMENT DE 4 ÉTAGES, 56 LOGEMENTS @ 89,9 m² / LOG.
- SUPERFICIE TOTALE : 5 039 m² (54 239 pi²)
 - NIVEAUX 1 À 3: 1 310 m² X 3 = 3 930 m² (42 302 pi²)
 - NIVEAU 4 : 1 105 m² X 1 = 1 109 m² (12 023 pi²)

STATIONNEMENTS (TOTAL DE 67 CASES) :

- STATIONNEMENTS VISITEURS : 6 CASES
- STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS : 10 CASES
- STATIONNEMENTS INTÉRIEURS (1 NIVEAU) : 51 CASES
 - RATIO DE 1,2 CASE / LOG.

POURCENTAGE D'AIRE VERTE : 35 %

- Achat du terrain : mars 2025
- Début des dessins et discussions avec la Ville : été 2025
- **Demande de permis déposée à la Ville** : hiver 2026
- Visite des voisins adjacents : janvier et février 2026
- **Début souhaité de l'excavation** : printemps 2026
- Fondation : été 2026
- Érection de la structure de bois : automne 2026
- **Livraison prévue** : été 2027

- Demande d'empiètement au besoin sur la rue des Braves pour la période des travaux.
- Chantier clôturé pour éviter les accidents et le vol. Signalisation mise en place.
- Plan de circulation envoyé à la Ville pour autorisation, puis aux travailleurs et aux sous-traitants.
- **Constructeur, promoteur et propriétaire présent sur le site de construction du début à la fin.**
- Plan et horaire des livraisons sur semaine.
- Responsable de la Santé et Sécurité sur place.
- **Travaux sur les heures de semaine de 7h à 15h30. Respect du voisinage et du bruit.**
- **Nettoyage de la rue des Braves et de la rue Saint-Paul au besoin.**
- Ajout du trottoir sur la rue des Braves pour avoir un parcours continu aux rues adjacentes.

CADRE NORMATIF et RÉAMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Cadre normatif – zone R-C/D₂

Normes actuelles		Projet 1		Projet 2	
Usages autorisés	Multifamilial (h ₅) Plus de 6 logements / bâtiment	Multifamilial (h ₅) Plus de 6 logements / bâtiment	✓	Multifamilial (h ₅) Plus de 6 logements / bâtiment	✓
Hauteur (étages) maximum	4 étages	3 à 4 étages	✓	3 à 4 étages	✓
Marge de recul avant minimum	9,1 m	entre 6,7 m et 7,1 m	X	entre 6,7 et 7,1 m	X
Marge de recul arrière minimum	4,5 m	entre 11,6 m et 20,8 m	✓	entre 11,7 m et 20,8 m	✓
Nombre de cases minimum	1,5 case / logement	1,2 case / logement 57 cases	X	1,2 case / logement 64 cases	X
Aire vertes minimum	25 %	31 %	✓	35 %	✓

Pour le calcul des ratios de stationnement, les 6 cases visiteurs communes ont été divisées et réparties entre les 2 projets

Réaménagement du secteur

- Le réaménagement de la rue des Braves était déjà prévu avant l'élaboration des 2 projets immobiliers (PDTA)
- La reconfiguration envisagée inclut notamment l'ajout d'un trottoir, afin d'améliorer la sécurité des déplacements piétons dans le secteur et le maintien de stationnements sur rue toute l'année
- Des échanges sont en cours avec le RTC concernant l'implantation d'un abribus en bordure de la rue Saint-Paul

PROCHAINES ÉTAPES

- Dépôt prévu (projet nord-ouest) à la séance du conseil municipal du 31 mars 2026
- Présentation disponible au *lancienne-lorette.org* section Dossiers en cours
- Équipe du Service de l'urbanisme disponible pour répondre à vos questions

PÉRIODE DE QUESTIONS ET D'ÉCHANGES

MERCI DE VOTRE PRÉSENCE !