

RENCONTRE D'INFORMATION

25 mars 2026

Projet de redéveloppement
1911-1917, rue Notre-Dame

Déroulement de la rencontre

- Mot de bienvenue du maire
- Objectifs de la rencontre et rôles des parties prenantes
- Mise en contexte
- Présentation du projet situé au 1911-1917, rue Notre-Dame
- Cadre normatif
- Échanges et commentaires

MOT DE BIENVENUE DU MAIRE

Objectifs de la rencontre

- Informer la population sur le projet
- Recueillir les commentaires des citoyens concernant ce projet
- Répondre aux questions

Rôle de chaque partie prenante

- Le rôle de la **Ville**
- Le rôle du **propriétaire immobilier et de son architecte**
- Le rôle des **citoyens**

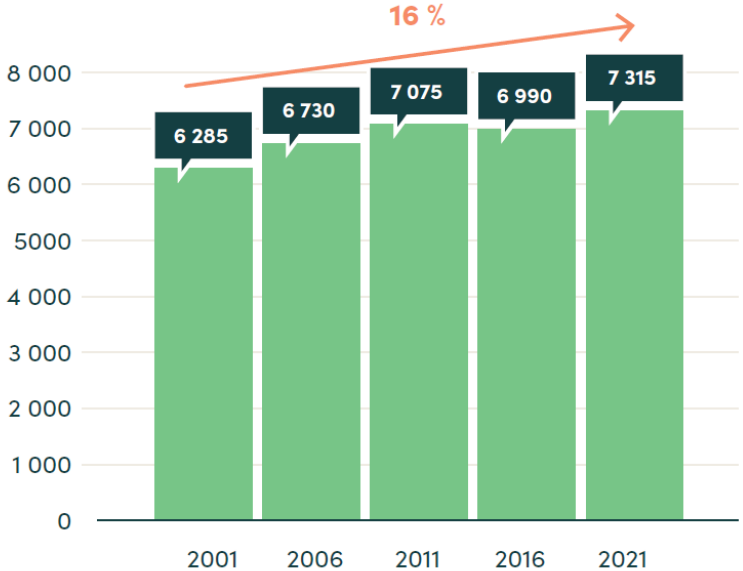
MISE EN CONTEXTE

PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

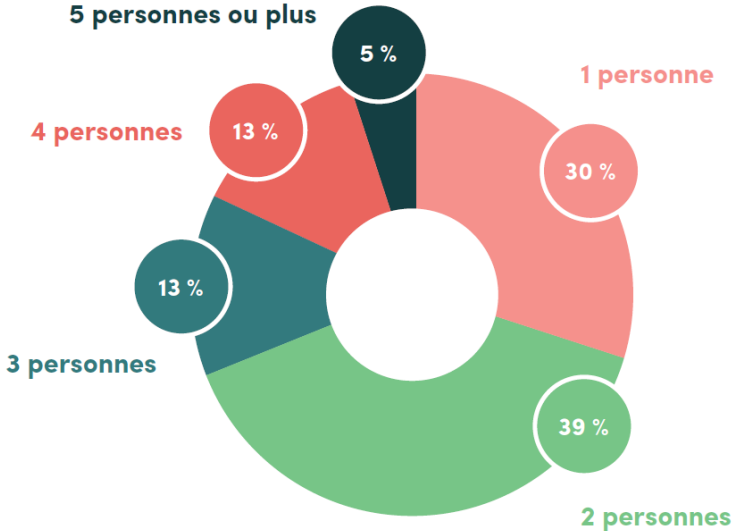
BESOINS EN LOGEMENTS

Diversification des ménages

Évolution des ménages, 2001-2021



Composition des ménages, 2021

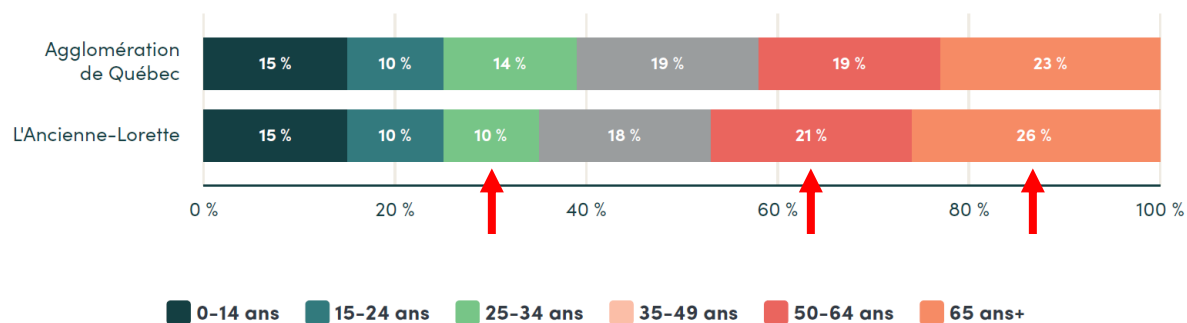


69 % des ménages lorettains sont composés de moins de 2 personnes

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

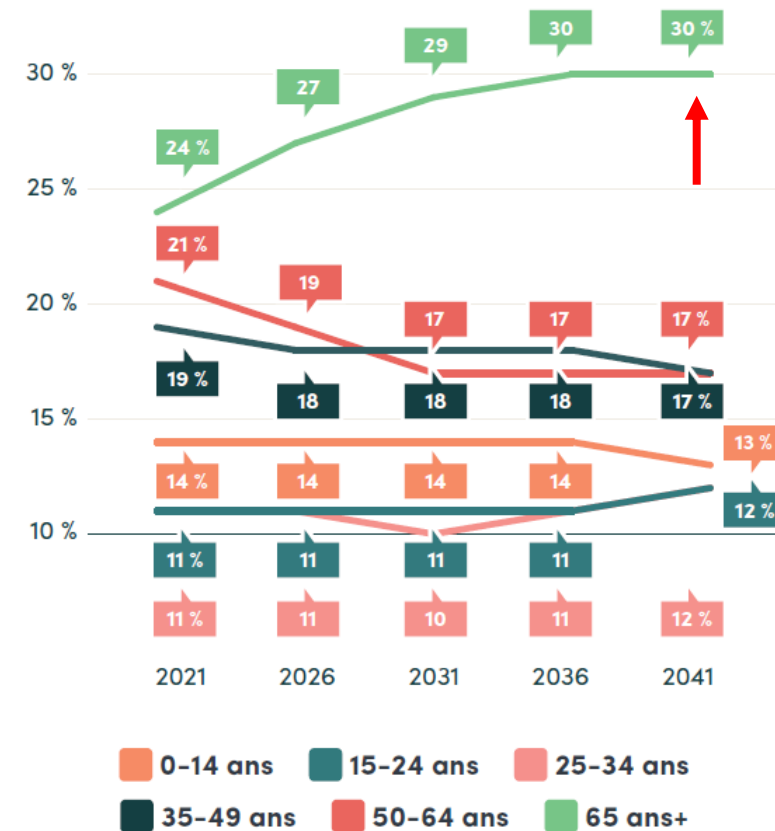
Répartition de la population par groupe d'âge, 2021



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

Localisation



Site visé

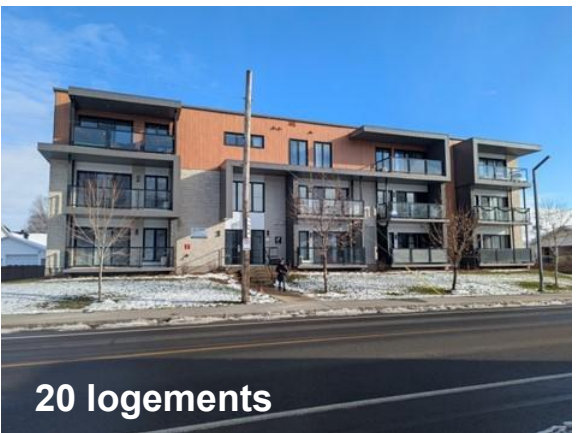


Voisinage

1923-1925, rue Notre-Dame

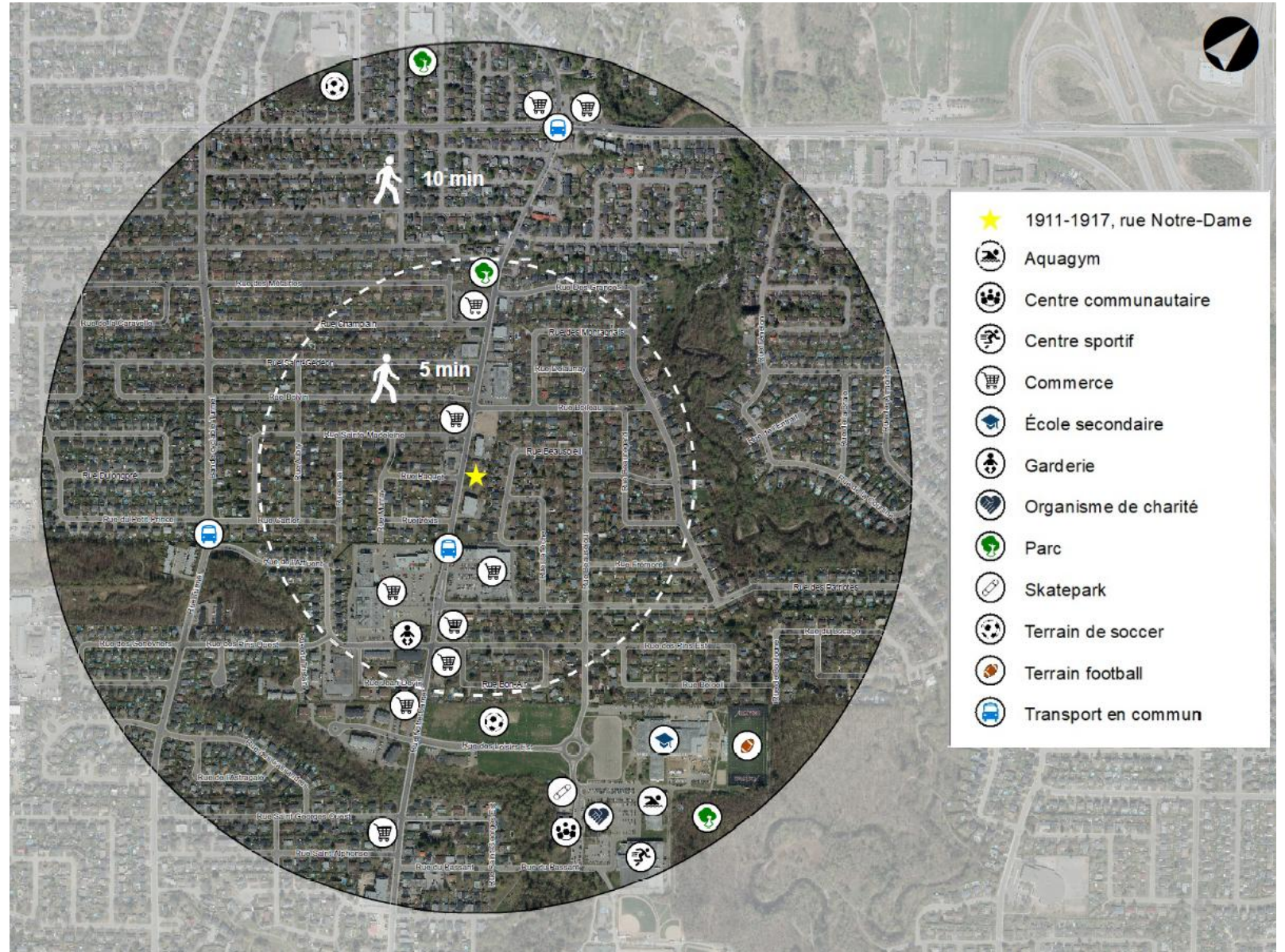


1905-1907, rue Notre-Dame



Services et parcs à proximité

Regroupant commerces et services de proximité, **équipements publics et parcs de quartier à distance de marche**, la rue Notre-Dame offre un attrait certain pour ceux désirant s'établir ou demeurer au cœur de L'Ancienne-Lorette.



PRÉSENTATION DU PROJET





D G
3 A
ARCHITECTURE

+ **INGENIO**

IMMEUBLE À LOGEMENTS (43 UNITÉS)

1911 - 1917 NOTRE-DAME,
VILLE DE L'ANCIENNE-LORETTE, QUÉBEC (QC)

DEMANDE DE PERMIS RÉVISÉE

FÉVRIER 2026

NO : AR-24-2872

DG3A.CA

PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

INGENIO

L'ENTREPRISE

- **Compagnie familiale** avec plus de 10 ans d'expérience dans la construction.
- Spécialisée dans la construction **d'immeubles résidentiels** locatifs.
- Se concentre sur **le bien-être** des résidents des immeubles.
- **Plusieurs projets réalisés à L'Ancienne-Lorette** incluant plus de 50 unités déjà construites dans le secteur.



PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

D G ARCHITECTURE
3 A

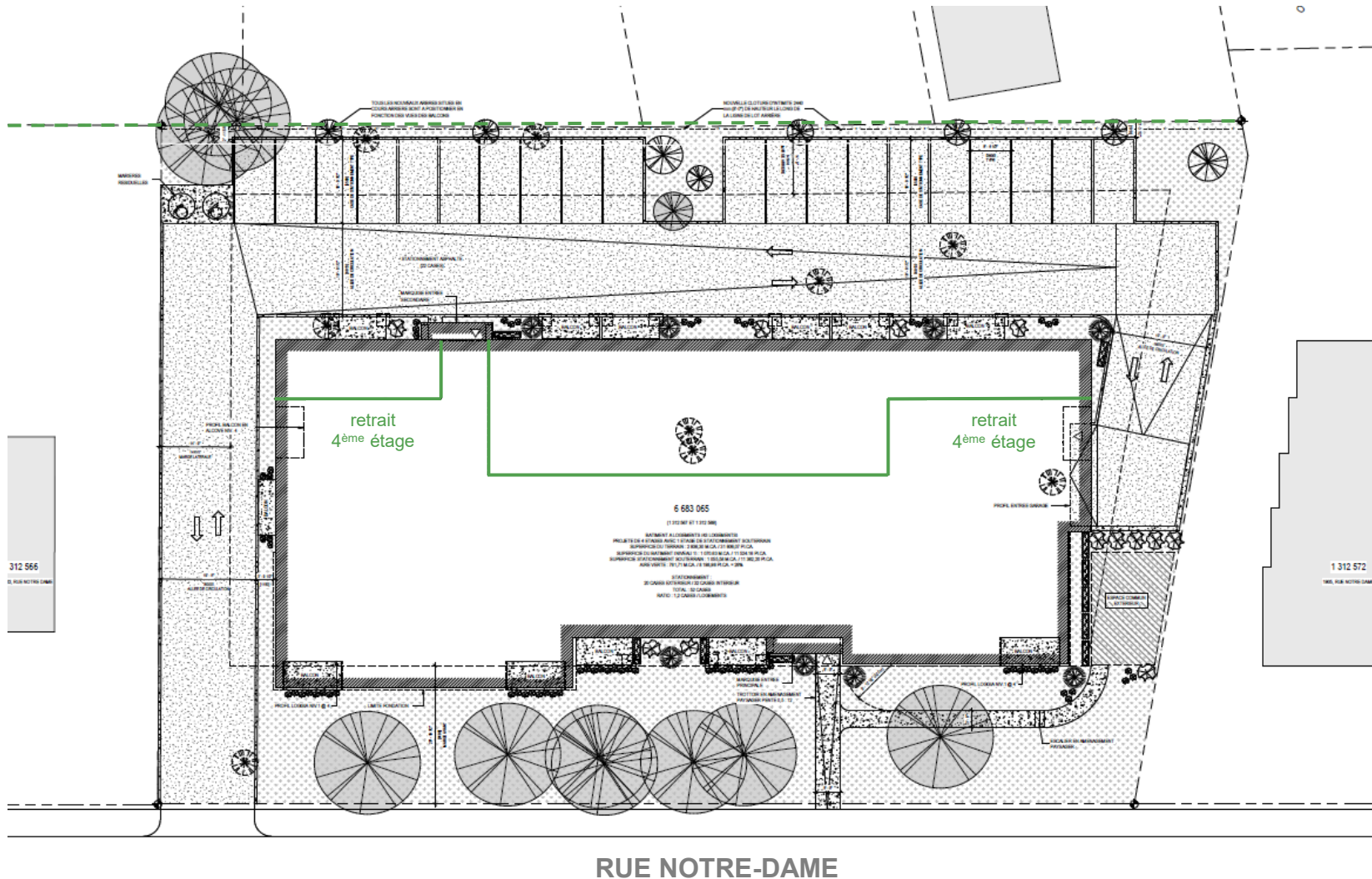
L'ENTREPRISE

- Entreprise familiale avec plus de **40 années d'expérience**.
- Vision **d'une architecture intégrée** à son environnement, conçue pour répondre aux besoins réels des occupants.
- Solutions bien construites et parfaitement **adaptées aux réalités et aux besoins**.
- Comprend **une grande variété de projets multirésidentiels** dans son portfolio.



Réalisations

IMPLANTATION



- **Bâtiment implanté le plus près possible** de la rue Notre-Dame → **dégagement marqué** par rapport à la ligne de lot arrière (voisins).
- **Alignement** avec les voisins immédiats (avant).
- **Aires vertes** respectées et aménagement d'un **espace commun extérieur**.
- **Important couvert végétal** et diversité de plantations dans toutes les cours (avant, latérales et arrière).
- **Aire de stationnement et accès** concentrés dans une cour latérale et à l'arrière, donc peu visibles.

ARCHITECTURE ET TYPOLOGIE



- L'architecture du projet est conçue pour **s'harmoniser avec le cadre bâti existant**.
- Le traitement architectural vise à **minimiser l'impact visuel** d'un bâtiment de 4 étages.
- Le bâtiment est scindé en **3 volumes verticaux distincts** pour s'intégrer à la typologie du quartier et **dynamiser la façade principale**.
- **Balcons** donnant sur la rue Notre-Dame **en retrait et en alcôve**.

LE PROJET EN CHIFFRES

43

LOGEMENTS

2940

M²
SUPERFICIE DU
LOT

1070

M²
SUPERFICIE DU
BÂTIMENT

26

%
AIRE VERTE

4

ÉTAGES
HORS-SOL
+
STATIONNEMENT
SOUTERRAIN



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS		
studios	7 unités	16 %
3 ½	18 unités	42 %
4 ½	14 unités	33 %
5 ½	4 unités	9 %

MATÉRIALITÉ



REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE (BRIQUE)



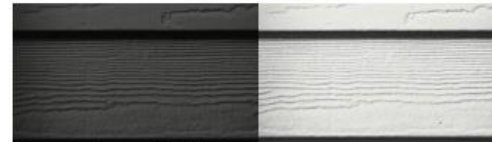
Marque : Canada Brick
Modèle : Conestoga (sans la brique foncée)

REVÊTEMENT D'ACIER (VERTICAL)



Marque : Profillec
Modèle : La Renommée
Couleur : Argent métallique

REVÊTEMENT DE CLIN FIBROCIMENT



Marque : James Haride
Modèle : HardiePlank
Couleur : Noir de minuit et Blanc arctique

OUVERTURES ET ACCENTS



Couleur : Noir

- **Le choix des teintes fait partie intégrante** du concept architectural.
- La disposition et la nature des matériaux de revêtement **accentuent le jeu de volumes** du bâtiment.
- Le revêtement **de maçonnerie** est utilisé pour le volume inférieur et le **revêtement métallique** est utilisé pour le volume supérieur.
- Des éléments foncés (portes, fenêtres, marquises, accessoires) créent un **contraste marqué contemporain et intemporel**.

VÉGÉTATION



- **La végétation existante** le long de la rue Notre-Dame est **entièrement conservée**.
- **Un aménagement paysager** est prévu sur le site comprenant une variété de plantations et de plates-bandes.
- L'aménagement contribue à renforcer **l'intégration du projet dans son environnement**.
- **Îlots de verdure** dans le stationnement extérieur.
- **Stationnement intérieur** permet d'offrir d'avantage d'aire verte sur le site.

ÉLÉVATION LATÉRALE



ANGLES D'IMPLANTATION

- La coupe démontre **que les angles d'implantation recommandés sont respectés** en avant et en arrière.
- Ces angles permettent **d'assurer un dégagement visuel suffisant** et un bon ensoleillement.
- Bâtiment **implanté très près du niveau de la rue** pour minimiser l'effet de hauteur.

RETRAITS AU DERNIER NIVEAU

- **Des retraits de 3 m et de 8,8 m** sont prévus par rapport à la façade arrière du dernier étage.
- Permettent de **réduire l'impact visuel** et l'ombre portée sur les propriétés voisines.
- **Limitent les vues directes** et les effets de surplomb sur les voisins.

VUES VERS LE VOISINAGE ARRIÈRE

(depuis les derniers balcons – niveau 3)



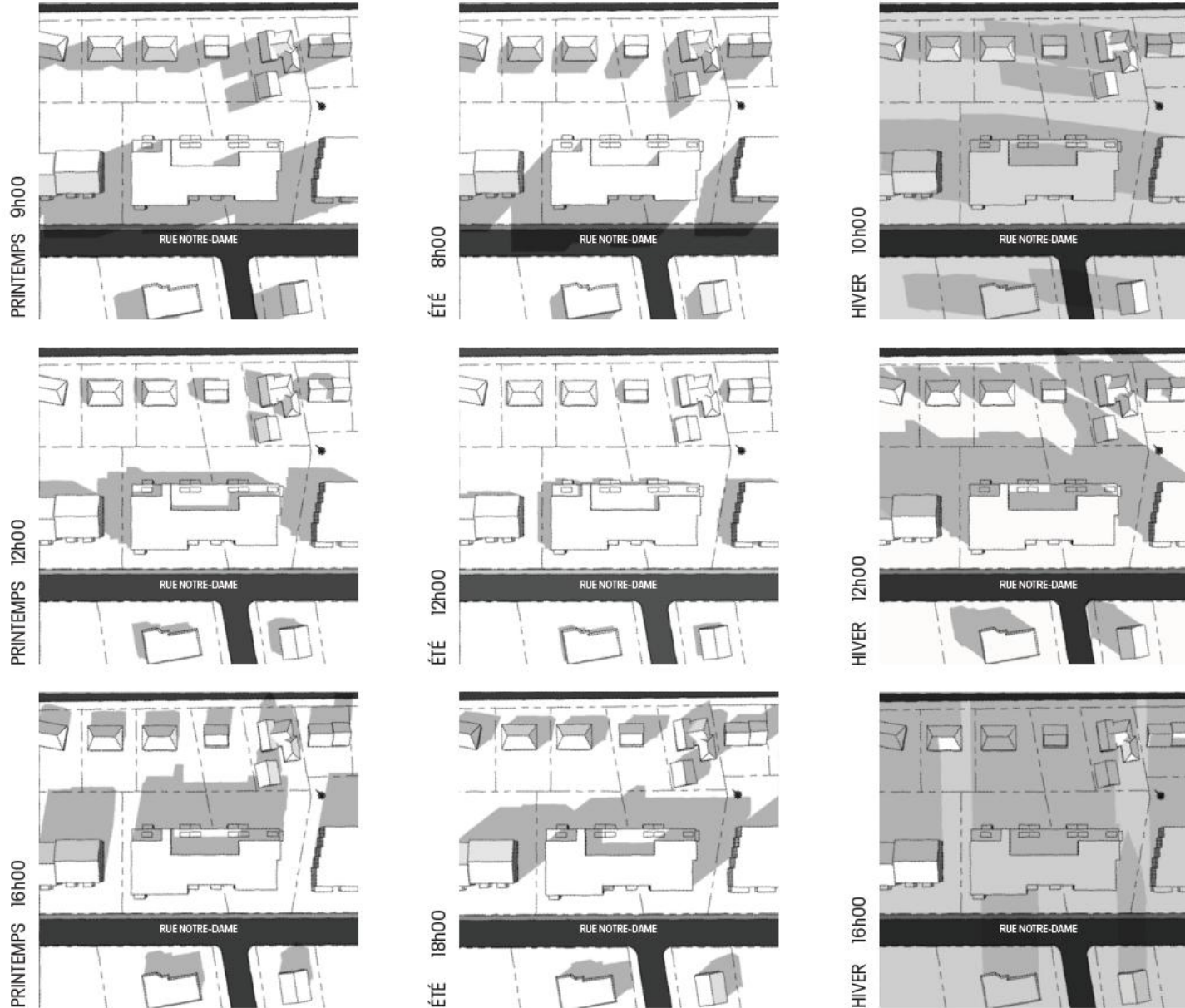
- **Aucun balcon et aucune ouverture** ne sont prévus à l'arrière au niveau 4.
- Les perspectives schématiques démontrent que **les vues vers le voisinage sont largement obstruées.**
- Obstruction assurée par **des arbres** (existants et nouveaux) et **une clôture opaque** prévue sur toute la ligne de lot arrière.
- Cet aménagement renforce l'effet **d'écran visuel** vers les propriétés arrière.

ÉLÉVATION ARRIÈRE



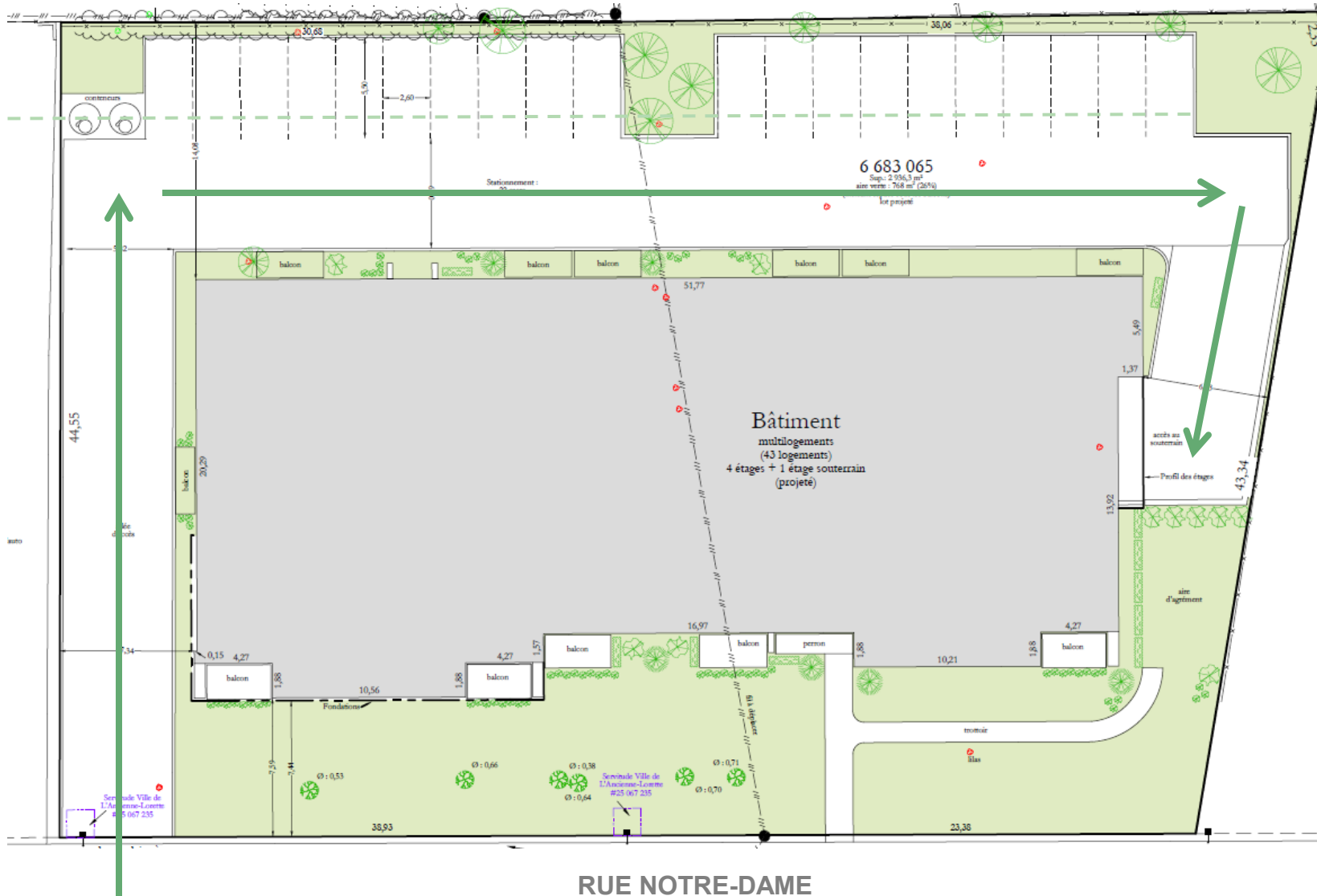
- **Aucun balcon et aucune ouverture** ne sont prévus au niveau 4 de la façade arrière.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



- L'étude démontre que le nouveau bâtiment n'émet que **très peu d'ombre** sur les lots voisins arrière.
- **Le retrait** effectué au niveau 4 **offre plus d'heures d'ensoleillement** sur les terrains des voisins arrière.
- Période d'ombre principalement **concentrée en fin de journée** en période hivernale.

CIRCULATION ET STATIONNEMENT



CIRCULATION

- **Circulation véhiculaire concentrée** dans une seule cour latérale et dirigée vers l'arrière du bâtiment.
- **Descente** vers le stationnement souterrain graduelle.

STATIONNEMENT

- **Stationnement de surface** uniquement à l'arrière (non visible de la rue) : 20 cases extérieures.
- **Stationnement souterrain** : 32 cases intérieures.
- **Ratio de 1,2 case / logement.**
- **Aucun stationnement n'est permis** sur la rue Notre-Dame.

GESTION DU CHANTIER

ATTÉNUATION DES NUISANCES

- **Aucun travaux avant 7h** en semaine.
- **Aucun travaux la fin de semaine.**
- **Aucun travaux lors des jours fériés habituels** (CNESST).
- Production d'un **plan de gestion de chantier** incluant un plan de circulation et de signalisation.
- **Personne-ressource : Anthony Bernier**

STATIONNEMENT LORS DES TRAVAUX

- **Aucun intervenant ne sera stationné sur la rue** Notre-Dame lors des travaux.
- Stationnement temporaire prévu : ancien Home Hardware **1955, rue Notre-Dame**
- L'allée de circulation sera faite dès que possible pour **permettre le déchargement des camions sur site.**

CADRE NORMATIF

Cadre normatif – zone R-C/B₁

	Normes actuelles	Projet proposé	
Usages autorisés	Multifamilial (h ₅) + de 6 logements / bâtiment	Multifamilial (h ₅) 43 logements	✓
Hauteur (étages) maximum	3 étages	3 à 4 étages	X
Hauteur (mètres) maximum	10 m	13,6 m	X
Marge de recul avant minimum	9,1 m	entre 7,4 et 11 m	X
Marges de recul latérales minimum	4,5 m	entre 6,9 m et 7,3 m	✓
Marge de recul arrière minimum	4,5 m	14 m	✓
Nombre de cases minimum	1,5 case / logement	1,2 case / logement 52 cases	X
Aire vertes minimum	25 %	26 %	✓

PROCHAINES ÉTAPES

- 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 !