

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-090**Date** : 12 Mars 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'agglomération de Québec**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet d'habitation sur les lots numéros 6 310 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, R.A.V.Q. 1663 (projet PECH-Bifröst, rue Caron, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

Code de classification**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement ne comporte pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Les dispositions contenues dans ce règlement ne constituent pas des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Aucune mesure de participation publique complémentaire aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5) n'est nécessaire.

Il est toutefois souhaité que le processus de modification réglementaire prévoit une mesure d'information, en vertu de l'article 12 du chapitre III de la Politique de participation publique. Le conseil d'agglomération entend donc tenir une mesure d'information sur ce règlement.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

Ce règlement permettra la réalisation d'un projet visé au paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification en annexe.

RECOMMANDATION

1° D'adopter le Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet d'habitation sur les lots numéros 6 310 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, R.A.V.Q. 1663;

2° de réaliser une mesure d'information relativement à ce règlement.

IMPACT(S) FINANCIER(S)**ÉTAPES SUBSÉQUENTES****ANNEXES**

Fiche de modification (électronique)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2024-090

Date : 12 Mars 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'agglomération de Québec

Date cible :

Projet

Objet

Adoption du Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet d'habitation sur les lots numéros 6 310 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, R.A.V.Q. 1663 (projet PECH-Bifröst, rue Caron, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

ANNEXES

Règlement R.V.Q. 1663 (électronique)

Plan de zonage (électronique)

Grille de spécifications en vigueur (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Lydia Toupin

Favorable 2024-03-12

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-03-13

Alain Perron

Favorable 2024-03-14

Cosignataire(s)

Direction générale

Stephan Bugay

Favorable 2024-03-15

Résolution(s)

[CA-2024-0306](#)

Date: 2024-04-17

[CV-2024-0338](#)

Date: 2024-04-02

[CAAM-2024-0251](#)

Date: 2024-04-03

[CE-2024-0432](#)

Date: 2024-03-20



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER SAINT-ROCH

ZONE VISÉE : 12073Mb

482, RUE CARON

Lots 6 310 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec

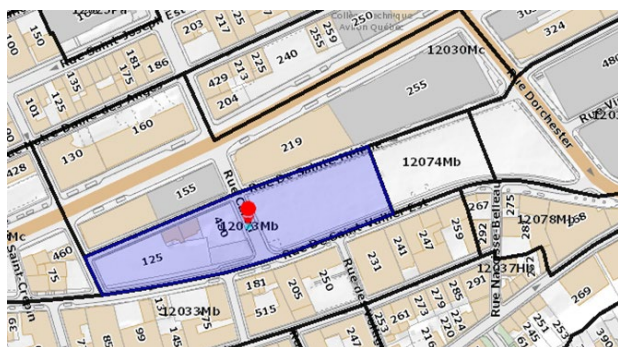
RÈGLEMENT SPÉCIAL – LOGEMENT SOCIAL

RESPONSABLE : LYDIA TOUPIN

DESCRIPTION DU LOT VISÉ

Zone où le conseil de la ville a compétence : non

Les lots visés par ce projet sont localisés dans la zone 12073Mb, située approximativement à l'est de la rue Saint-Anselme, au sud de la rue De Sainte-Hélène, à l'ouest de la rue Dorchester et au nord de la rue De Saint-Vallier Est.



OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification (Règlement spécial 74.4)
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le requérant, l'organisme PECH, souhaite développer deux terrains présentement inoccupés (lots 6 316 701 et 6 310 063) donnant sur la rue Caron, la rue Sainte-Hélène, ainsi que la rue Saint-Vallier Est, dans le quartier Saint-Roch. L'un des deux terrains est une propriété de la Ville de Québec. Il est actuellement en processus de vente à l'organisme PECH. Le projet vise à répondre aux besoins en logement pour les personnes seules (usage autorisé), avec un rez-de-chaussée occupé par des bureaux et des espaces communautaires pour l'organisme PECH. Au rez-de-chaussée, on y retrouvera des bureaux destinés à l'organisme PECH et à ses usagers : trois bureaux de psychiatrie, une salle de consultation, une salle psychocorporelle, une salle de réunion, etc. Au sous-sol, il y aura un petit local d'entreposage pour l'organisme PECH. Ce groupe d'usages *P5 Établissement de santé sans hébergement* n'est pas autorisé dans la zone 12073Mb et sera régularisé éventuellement par une autorisation personnelle.

Le bâtiment projeté de six étages se compose de 50 logements sociaux (14 studios et 36 appartements 3 ½). Un stationnement intérieur de douze cases est prévu, incluant huit bornes électriques.

Le projet est situé dans la zone 12073Mb où sont autorisés divers groupes d'usages : habitation sans maximum du nombre de logements, habitation avec services communautaires, commerces, restaurants, équipement culturel et patrimonial, industrie artisanale, etc. L'usage souhaité de logements est conforme.

La hauteur maximale autorisée dans la zone 12073Mb est de 16 mètres. Toutefois, malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 22 mètres (article 331.0.2).

Le projet a été soumis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui est favorable au projet présenté. Le projet n'est pas conforme à la réglementation sur certains aspects (voir modifications proposées).

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Permettre la réalisation du projet par l'article 74.4 de la *Charte de la Ville de Québec* puisqu'il s'agit d'habitations destinées à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, en vertu de la Loi sur la société d'habitation du Québec).

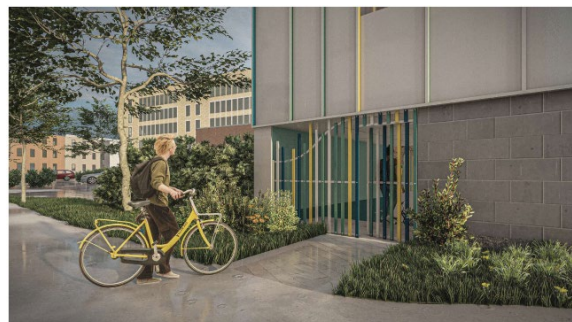
L'utilisation de l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec soustrait le projet de règlement d'une assemblée publique de consultation et il n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Toutefois, une séance d'information citoyenne est prévue.

Lot projeté : 6 609 422

Voici les éléments non conformes du projet, à régulariser :

- Autoriser la hauteur maximum du bâtiment à 22 mètres sur tout le lot au lieu de : 16 mètres et d'une surhauteur de 22 mètres sur 50 % de la projection au sol du bâtiment principal.
- Aucune marge latérale ne s'applique.
- Autoriser un pourcentage d'aire verte de 11 % au lieu de 15 %.
- Autoriser une superficie d'aire d'agrément de 1,9 m² par logement au lieu de 5 m² par logement.
- Autoriser 12 cases de stationnement au lieu des 21 cases requises.
- Soustraire l'allée d'accès des normes énoncées à l'article 658 (dénivellation, niveau de l'allée d'accès).

Toute autre norme du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, compatible avec le présent Règlement, s'applique.

Croquis du projet (peut être sujet à changement)



VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1663

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA
RÉALISATION D'UN PROJET D'HABITATION SUR LES LOTS
NUMÉROS 6 310 063 ET 6 316 701 DU CADASTRE DU QUÉBEC
DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE LOGEMENT SOCIAL**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement autorise la réalisation d'un projet d'habitation sur les lots numéros 6 310 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Il prévoit les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de ce projet, lesquelles ont pour effet de modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme à l'égard de celui-ci. Plus spécifiquement, la hauteur maximale du bâtiment principal est fixée à 22 mètres pour l'ensemble du bâtiment, aucune marge latérale ne s'y applique et le pourcentage d'aire verte est établi à 11 % au lieu de 15 %. En outre, la superficie d'aire d'agrément requise est réduite à 1,9 mètre carré par logement au lieu de cinq mètres carrés, le nombre minimal de cases de stationnement est de douze au lieu de 21 et les normes relatives à l'aménagement d'une allée d'accès ne s'appliquent pas au projet.

Les lots visés par ce projet sont localisés dans la zone 12073Mb laquelle est située approximativement à l'est de la rue Saint-Anselme, au sud de la rue De Sainte-Hélène, à l'ouest de la rue Dorchester et au nord de la rue De Saint-Vallier Est.

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1663**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA RÉALISATION D'UN PROJET D'HABITATION SUR LES LOTS NUMÉROS 6 310 063 ET 6 316 701 DU CADASTRE DU QUÉBEC DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE LOGEMENT SOCIAL**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL D'AGGLOMÉRATION, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. La réalisation d'un projet d'habitation dans le cadre du programme de logement social *AccèsLogis Québec*, mis en oeuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, RLRQ, chapitre S-8, est autorisée sur la partie du territoire formée des lots numéros 6 311 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec illustrée en ombragé au plan numéro RAVQ1663A01 de l'annexe I du présent règlement.

2. À l'égard du projet visé à l'article 1, le *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.IV.Q. 4, est modifié, pour la partie du territoire visée à cet article, de la manière suivante :

- 1° la hauteur maximale du bâtiment principal est de 22 mètres;
- 2° l'article 355 ne s'applique pas;
- 3° le pourcentage d'aire verte est de 11 %;
- 4° la superficie d'aire d'agrément est de 1,9 mètres carrés par logement;
- 5° le nombre de cases de stationnement requises est de douze;
- 6° l'article 658 ne s'applique pas.

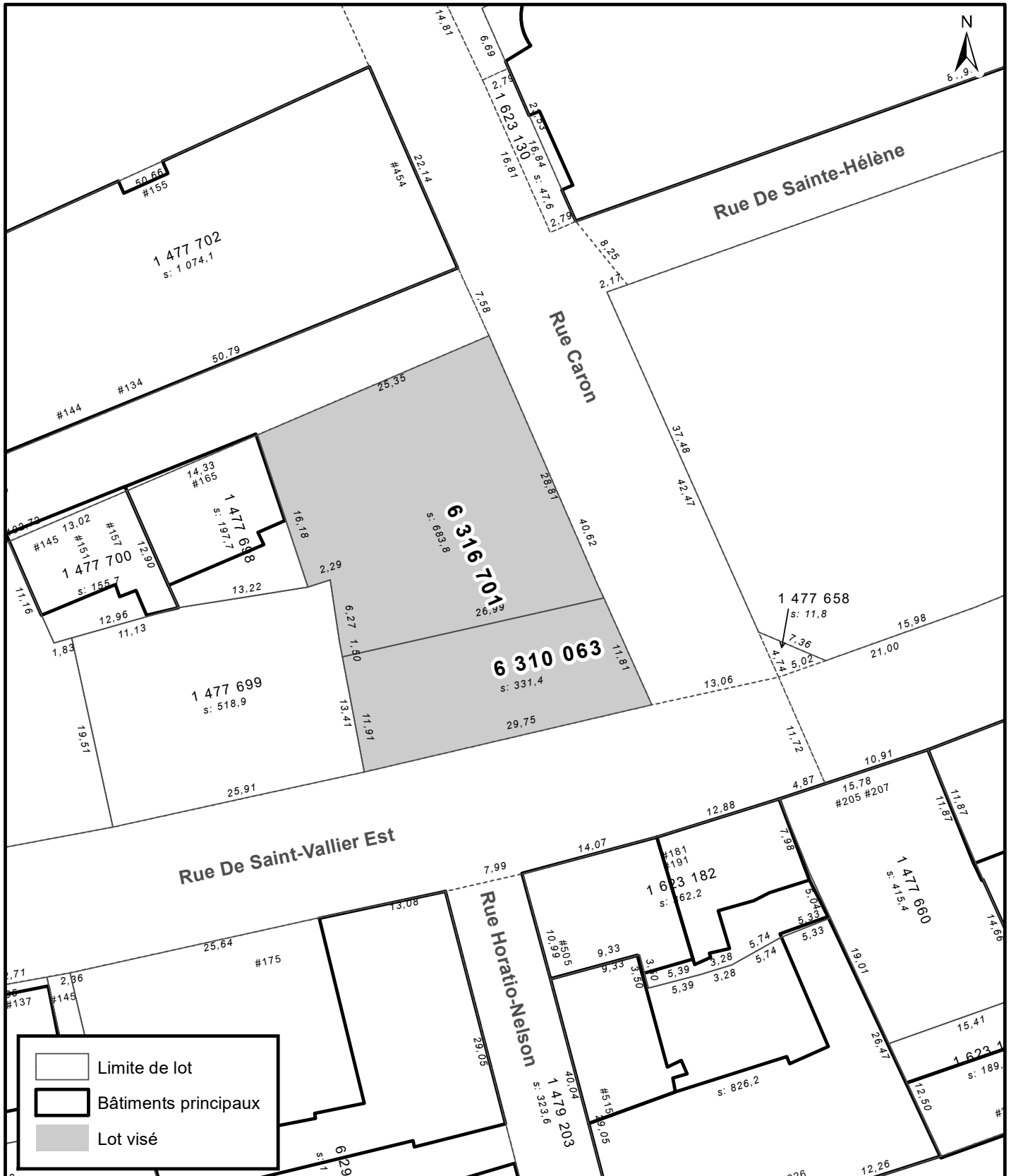
Toute autre norme du *Règlement de l'Arrondissement de La-Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, compatible avec le présent règlement, s'applique.

3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RAVQ1663A01



SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

**EXTRAIT DES COMPILATIONS
CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE**

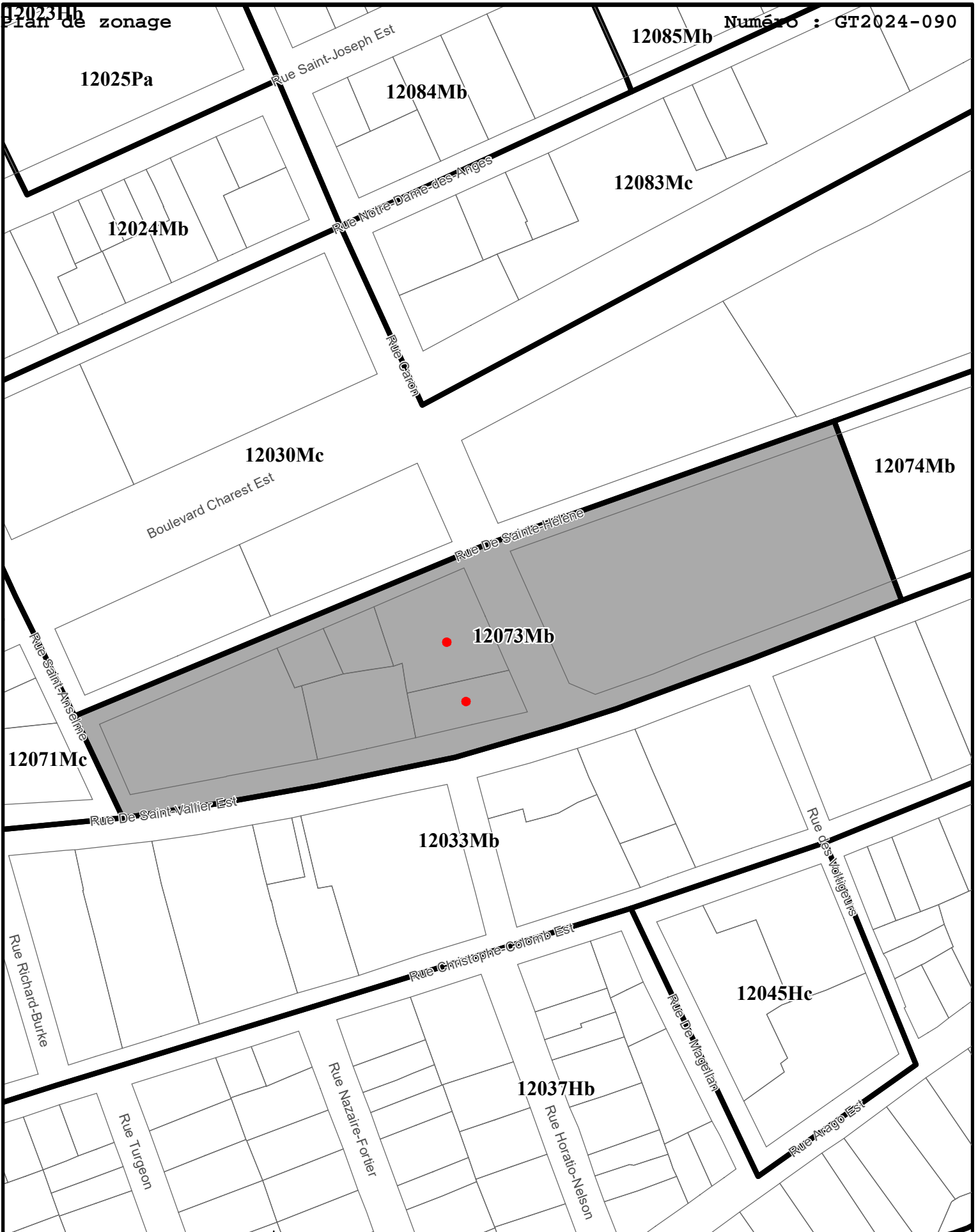
Date du plan : 2024-02-12
No du règlement : R.C.A.IV.Q. 4
Préparé par : S.R.

No du plan : RAVQ1663A01
Échelle : 1:500

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement autorisant la réalisation d'un projet d'habitation sur les lots numéros 6 310 063 et 6 316 701 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Il prévoit les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de ce projet, lesquelles ont pour effet de modifier le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme à l'égard de celui-ci. Plus spécifiquement, la hauteur maximale du bâtiment principal est fixée à 22 mètres pour l'ensemble du bâtiment, aucune marge latérale ne s'y applique et le pourcentage d'aire verte est établi à 11 % au lieu de 15 %. En outre, la superficie d'aire d'agrément requise est réduite à 1,9 mètre carré par logement au lieu de cinq mètres carrés, le nombre minimal de cases de stationnement est de douze au lieu de 21 et les normes relatives à l'aménagement d'une allée d'accès ne s'appliquent pas au projet.

Les lots visés par ce projet sont localisés dans la zone 12073Mb laquelle est située approximativement à l'est de la rue Saint-Anselme, au sud de la rue De Sainte-Hélène, à l'ouest de la rue Dorchester et au nord de la rue De Saint-Vallier Est.



SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA CITÉ-LIMOILOU

No CA1Q12Z01
En date du 24 janvier 2024

No du plan : 2401-3140_zon
Échelle : 1:1 250
Préparé par : S.R.
Date : 12 février 2024

- Lot touché par l'amendement
- Zone touchée par l'amendement



- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- Cote
- Écran visuel
- Zone tampon
- Autoroute
- Voie ferrée
- Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier


RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2024-01-24

R.C.A.IV.Q. 492

12073Mb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+			X		
		Minimum								
	logement protégé	Maximum								
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Minimum						X		
		Maximum								
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher		Localisation			Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs	par établissement		par bâtiment		R,1			X	
				3000 m ²						
C2	Vente au détail et services					R,1			X	
C3	Lieu de rassemblement					R,1			X	
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation			Projet d'ensemble	
C20	Restaurant	par établissement		par bâtiment		R,1			X	
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher		Localisation			Projet d'ensemble	
P1	Équipement culturel et patrimonial	par établissement		par bâtiment		R,1			X	
P3	Établissement d'éducation et de formation	500 m ²				R,1			X	
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher		Localisation			Projet d'ensemble	
I2	Industrie artisanale	par établissement		par bâtiment		R,1			X	
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE				Superficie maximale de plancher		Localisation			Projet d'ensemble	
R1	Parc					R,1			X	
USAGES PARTICULIERS				Superficie maximale de plancher		Localisation			Projet d'ensemble	
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178								
		Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197								
		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212								
		Un bar est associé à un restaurant - article 221								
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223								
		Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200								
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225								
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224								
		La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205								
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210								
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85								
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES					16 m					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES							35 %	15 %	5 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
CV* 1 A a	Vente au détail		Administration			Minimal		Maximal		
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
	4400 m ²					65 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340										
La plantation d'arbre en fosse ou en pleine terre est requise dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 482.0.1										
Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé - 40% - article 401.0.1										
5% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 400.0.1										
Malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 22 mètres - article 331.0.2										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Urbain dense										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856										
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										

En vigueur le 2024-01-24

R.C.A.IV.Q. 492

12073Mb

ENSEIGNE
TYPE Type 3 Rue principale de quartier
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés - article 569
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766