

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-110**Date** : 03 Avril 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 le lot numéro 1 274 246 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, R.A.V.Q. 1670 (12233, rue de l'Hôpital, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châteliers)

**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.

Une séance d'information sera toutefois tenue pour les résidents du secteur visé.

**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, soit de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social.

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 le lot numéro 1 274 246 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, R.A.V.Q. 1670.

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

Fiche de modification (électronique)  
 Règlement R.A.V.Q. 1670 (électronique)  
 Plan de zonage (électronique)  
 Plan des zones concernées et contiguës (électronique)  
 Grille de spécifications 63305Ha (électronique)

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** GT2024-110

**Date :** 03 Avril 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 le lot numéro 1 274 246 du cadastre du Québec dans le cadre d'un programme de logement social, R.A.V.Q. 1670 (12233, rue de l'Hôpital, quartier de Loretteville, district électoral de Loretteville-Les Châtelés)

**ANNEXES**

Avis préliminaire de conformité (électronique)

**VALIDATION**
**Intervenant(s)**
**Intervention Signé le**
**Responsable du dossier (requérant)**

Sébastien Paquet

Favorable 2024-04-03

**Approbateur(s) - Service / Arrondissement**

Patrick Bastien

Favorable 2024-04-03

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-04-03

Alain Perron

Favorable 2024-04-03

**Cosignataire(s)**
**Direction générale**

Stephan Bugay

**Par** Carl Desharnais

Favorable 2024-04-03

**Résolution(s)**
[CV-2024-0412](#)
**Date:** 2024-04-16

[CAAM-2024-0300](#)
**Date:** 2024-04-17

[CE-2024-0522](#)
**Date:** 2024-04-03



### FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

QUARTIER DE LORETTEVILLE

ZONE VISÉE : 63305HA

LOT VISÉ : 1 274 246

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 4

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

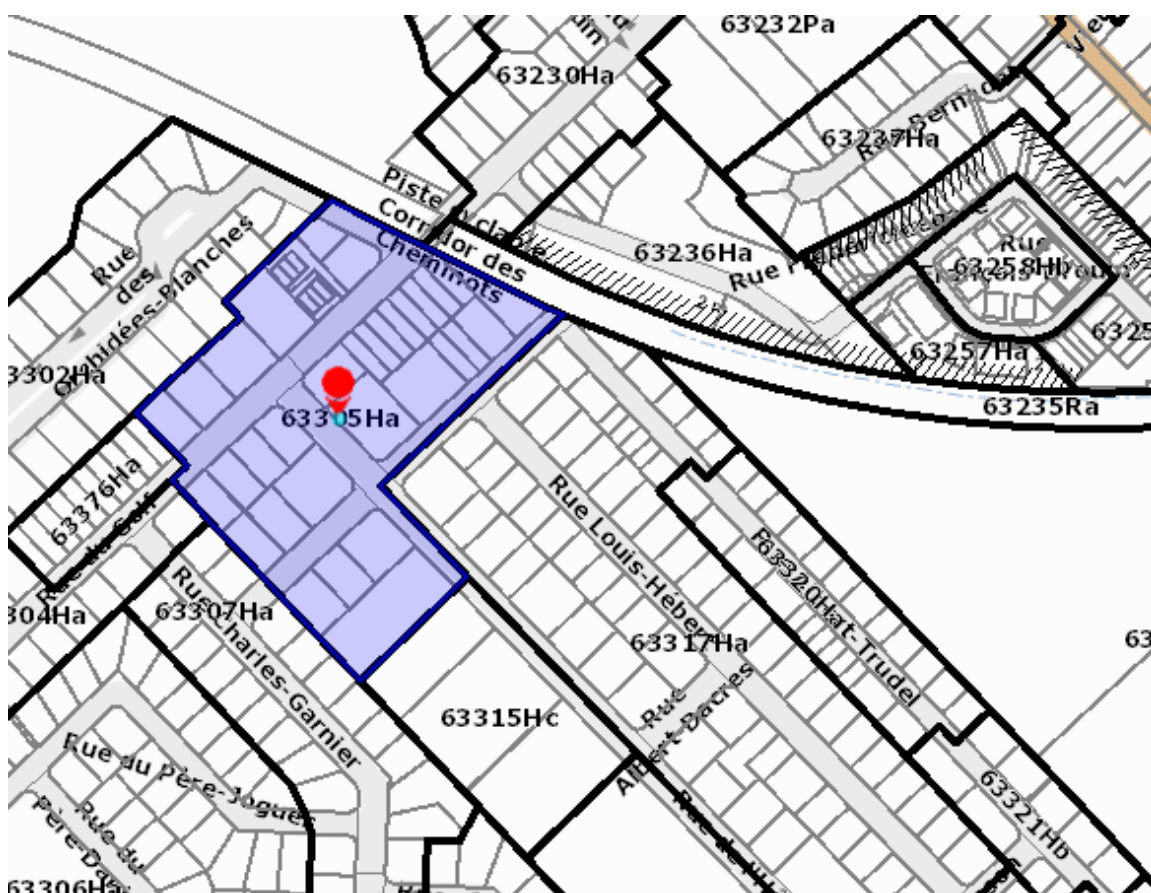
Fiche n° 01

N° dossier 2305-1958

VERSION DU 2024-02-20

#### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

À l'est de la rue Charles-Garnier, au sud du club de golf de Lorette, à l'ouest de la piste cyclable du Corridor des Cheminots et au nord de la rue Albert-Dacres et de son prolongement vers l'est et l'ouest.



**OBJET DE LA DEMANDE**

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

**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Un organisme sans but lucratif, La Bouée, souhaite acquérir un lot dans la rue de l'Hôpital, secteur de Loretteville. Le but est d'y implanter un nouveau bâtiment résidentiel de 51 logements abordables.

Le bâtiment résidentiel existant sur place sera démoli. Le nouveau bâtiment aura une hauteur de quatre étages, avec stationnement intérieur (sauf quelques cases pour visiteurs).

La réglementation d'urbanisme ne prévoit pas le groupe d'usages *Habitation avec services communautaires* requis pour réaliser le projet. Cet ajout est donc proposé. Par mesure de précaution, un nombre maximum de 55 logements sera autorisé, bien que le projet compte 51 logements. Cela permettra une certaine souplesse dans la gestion des typologies. La hauteur maximale prévue à la réglementation est de 10 mètres. Cette hauteur sera augmentée à 14 mètres, soit la hauteur du projet. Une norme d'urbanisme relative à la longueur d'un mur latéral sera également supprimée.

Les modifications énoncées au paragraphe précédent sont souhaitées pour le lot du projet uniquement. Comme pour les autres projets de logements sociaux, un règlement spécial basé sur l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec sera utilisé.

**MODIFICATION PROPOSÉE****RÈGLEMENT SPÉCIAL R.A.V.Q. 1670**

1. La réalisation d'un projet d'habitation est autorisée sur le lot numéro 1 274 246 du cadastre du Québec.

2. À l'égard du projet visé à l'article 1, le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme, R.C.A.6V.Q. 4, est modifié, pour le lot visé à cet article situé dans la zone 63305Ha, de la manière suivante :

1° Le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires* est autorisé;

2° le nombre minimal de logements d'un bâtiment du groupe *H2 Habitation avec services communautaires* est fixé à un;

3° le nombre maximal de logements d'un bâtiment du groupe *H2 Habitation avec services communautaires* est fixé à 55;

4° le nombre maximal de logements d'un bâtiment du groupe H1 Logement est fixé à 55;

5° la hauteur maximale d'un bâtiment principal est de 14 mètres;

6° l'article 692 ne s'applique pas.



---

# VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

---

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1670

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA  
RÉALISATION D'UN PROJET D'HABITATION SUR LE LOT  
NUMÉRO 1 274 246 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 le lot numéro 1 274 246 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 Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme à l'égard de celui-ci. Plus spécifiquement, un usage du groupe H2 habitation avec services communautaires, d'un maximum de 55 logements, est maintenant permis et la hauteur maximale d'un bâtiment principal est fixée à quatorze mètres. De plus, la longueur d'un mur latéral peut excéder le double de la largeur d'une façade.*

*Le lot visé par le projet est situé dans la zone 63305Ha, laquelle est localisée approximativement au sud-est de la rue des Orchidées-Blanches, au sud-ouest de la piste cyclable du corridor des Cheminots, au nord-ouest de la rue Albert-Dacres et au nord-est de la rue Charles-Garnier.*

**RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1670**

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA  
RÉALISATION D'UN PROJET D'HABITATION SUR LE LOT  
NUMÉRO 1 274 246 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 d'un projet de logement social 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 du lot numéro 1 274 246 du cadastre du Québec.

**2.** À l'égard du projet visé à l'article 1, le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, est modifié, pour le lot visé à cet article, de la manière suivante :

1° un usage du groupe *H2 habitation avec services communautaires* d'un maximum de 55 logements est autorisé;

2° la hauteur maximale d'un bâtiment principal est de quatorze mètres;

3° l'article 692 ne s'applique pas.

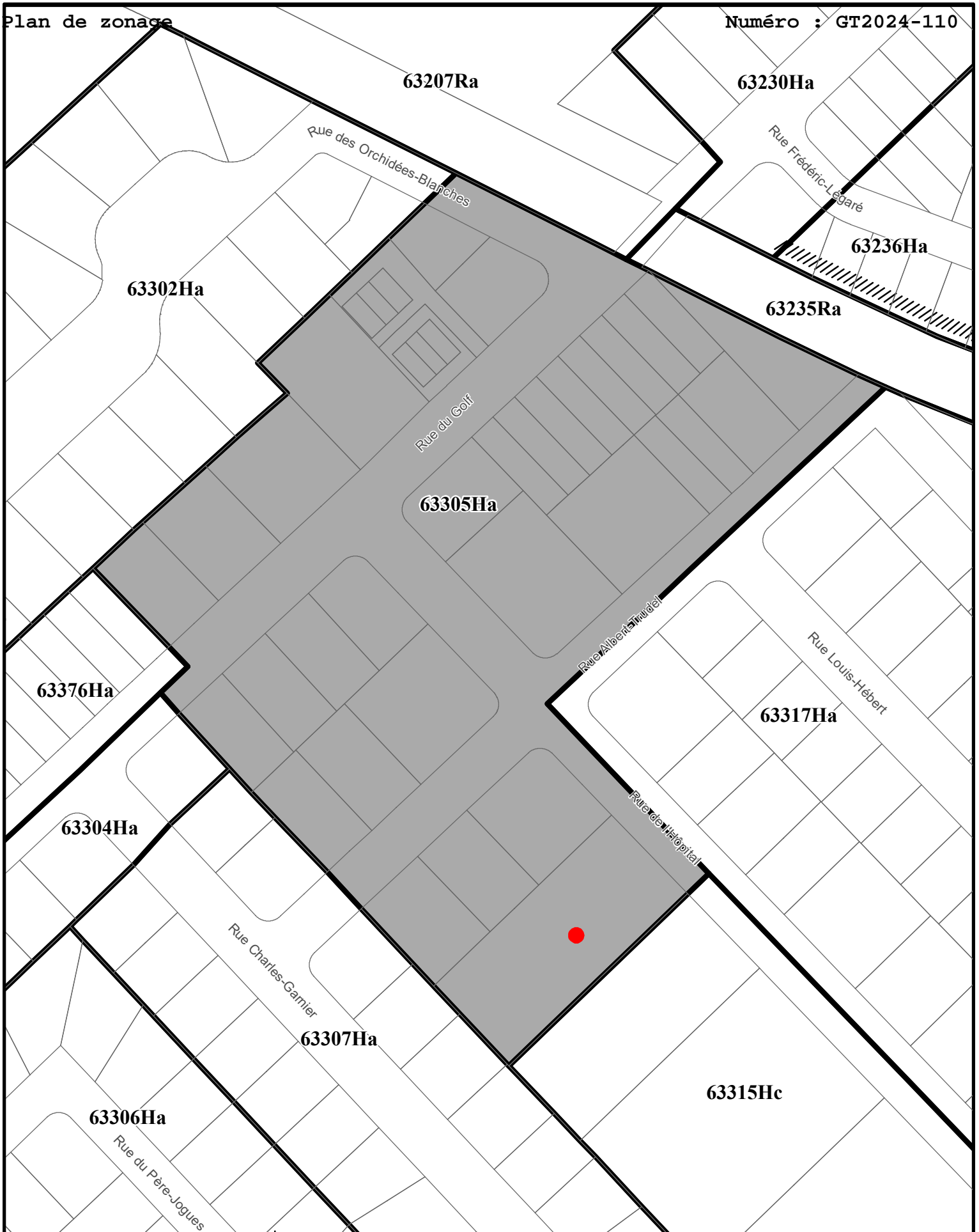
**3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



## 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 le lot numéro 1 274 246 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. Ce règlement 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 Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme à l'égard de celui-ci. Plus spécifiquement, un usage du groupe H2 habitation avec services communautaires, d'un maximum de 55 logements, est maintenant permis et la hauteur maximale d'un bâtiment principal est augmentée à quatorze mètres. De plus, la longueur d'un mur latéral peut excéder le double de la largeur d'une façade.*

*Le lot visé par le projet est situé dans la zone 63305Ha, laquelle est localisée approximativement au sud-est de la rue des Orchidées-Blanches, au sud-ouest de la piste cyclable du corridor des Cheminots, au nord-ouest de la rue Albert-Dacres et au nord-est de la rue Charles-Garnier.*



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

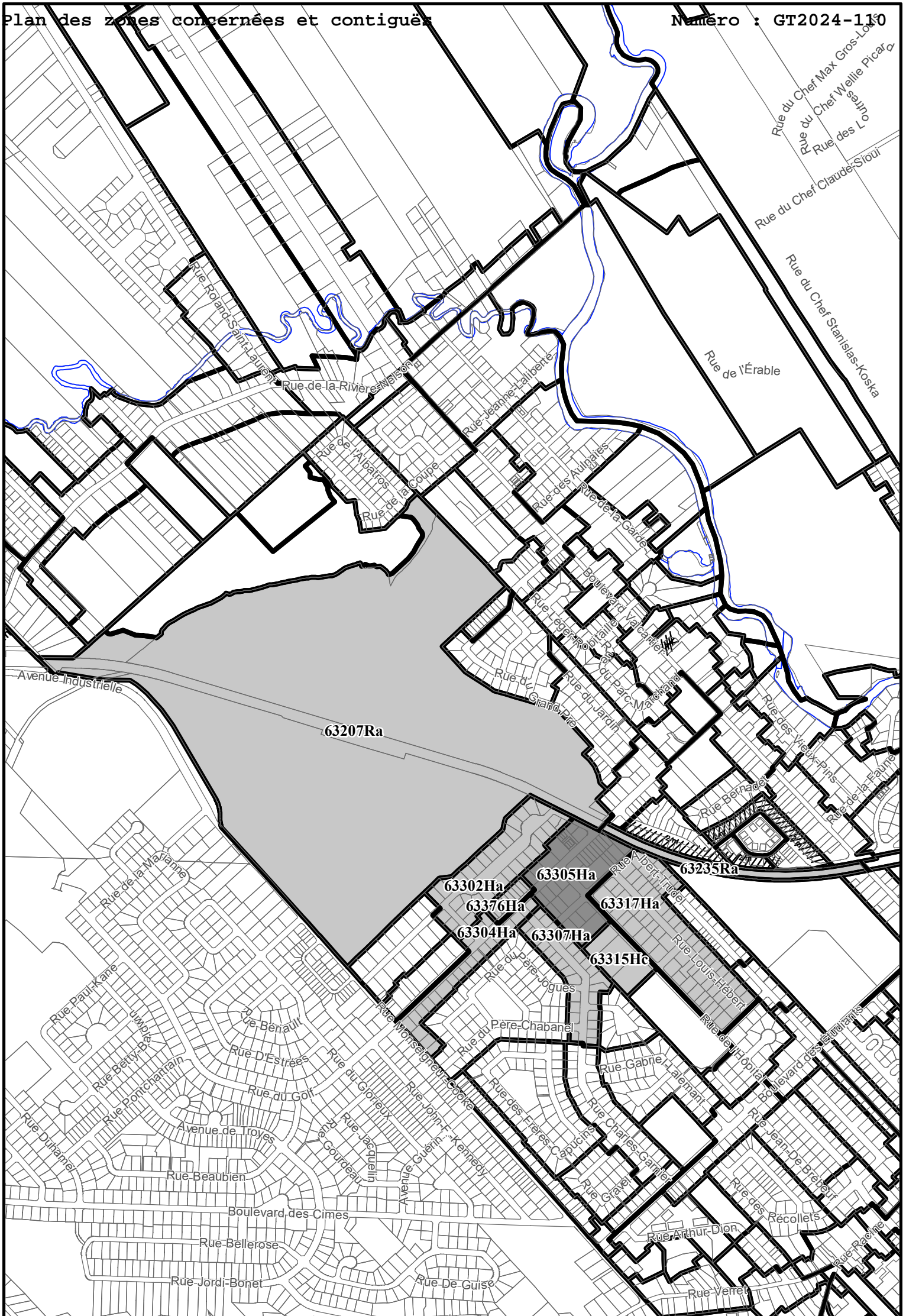
No CA6Q63Z01  
En date du 31 août 2023

No du plan : 2305-1958\_zon  
Échelle : 1:1 750  
Préparé par : S.R.  
Date : 19 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



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

- ZONE CONCERNÉE
- ZONE CONTIGUË

PRÉPARÉ PAR : \_\_\_\_\_ S.R.

DOSSIER : 2305-1958

CHARGÉ DE DOSSIER : \_\_\_\_\_ S.P.

PLAN No : 2305-1958 con

DATE : 19 février 2024



ÉCHELLE: 1 de 111 000



**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

**En vigueur le 2022-11-24**

**R.V.Q. 3068**

**63305Ha**

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée							
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	1	0						
		Maximum	3	1	0						
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
NORMES DE LOTISSEMENT											
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale					
		minimale	maximale	minimale	maximale						
H1 Jumelé 1 logement				20 m							
DIMENSIONS PARTICULIÈRES											
H1 Jumelé 1 logement				10 m							
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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				5 m	10 m						
DIMENSIONS PARTICULIÈRES											
H1 Isolé 2 à 3 logements		12 m									
H1 Jumelé 1 logement		6 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	6 m	2 m	5 m		9 m		25 %		
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
H1 Isolé 2 à 3 logements		6 m	4 m	8 m		9 m		25 %			
H1 Jumelé 1 logement		6 m	4 m			9 m		20 %			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
Ru 3 E f		2200 m²	2200 m²	1100 m²							
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Façade		40%		Mur latéral		Tous Murs			
		Pierre									
		Bois									
		Zinc									
		Bloc de béton architectural									
		Brique									
		Acier									
		Verre									
		Aluminium									
Matériaux prohibés :		Vinyle									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
La longueur d'un mur latéral ne peut excéder le double de la largeur d'une façade - article 692											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											



Service de la planification de l'aménagement  
et de l'environnement  
Division de la planification du territoire

Destinataire : Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme  
Division de la gestion territoriale  
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne,  
Conseillère en urbanisme

Date : 31 janvier 2024

Objet : **Avis préliminaire de conformité  
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma  
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,  
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de  
développement, R.V.Q. 990**  
Dossier : 2305-1958

La Division de la planification du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de La-Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4, relativement au lot 1 274 246 situé dans la zone 63305Ha du quartier Loretteville.

#### OBJET

La zone visée est située approximativement à l'est de la rue Charles-Garnier, au sud du club de golf Lorette, à l'ouest de la piste cyclable Corridor des Cheminots et au nord de la rue Albert-Dacres et de son prolongement vers l'est et l'ouest.

La modification vise à permettre la construction d'un bâtiment de 4 étages qui offrira 51 logements abordables sur le lot 1 274 246, cadastre du Québec.

La Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (L.R.Q., c. C-11.5) permet d'autoriser, par un règlement spécial, un projet d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement. Le règlement proposé autorise, sur le lot 1 274 246, le groupe d'usages *H2 Habitation avec services communautaires*, fixe le nombre maximal de logements d'un bâtiment dudit groupe d'usages à 55, fixe la hauteur maximale du bâtiment principal à 14 mètres et soustrait le lot de l'article 692.

#### CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain - Québec*.

En vertu du *Règlement de l'agglomération sur la soustraction de certains règlements d'urbanisme à l'examen de leur conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec*, R.A.V.Q. 1479, un projet de règlement adopté en vertu de l'article 74.4 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* qui ne vise pas à permettre la réalisation d'un projet résidentiel, commercial ou industriel de plus de 25 000 m<sup>2</sup>, ne requiert pas l'émission d'un certificat de conformité au Schéma pour entrer en vigueur. Le présent projet de règlement est par conséquent soustrait à une telle analyse de conformité.

## CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Résidentielle - urbain (Ru)*.

En vertu de l'article 137.9 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A19.1)*, un projet de règlement adopté en vertu de l'article 74.4 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* ne requiert pas l'émission d'un certificat de conformité au PDAD pour entrer en vigueur. Le présent projet de règlement est par conséquent soustrait à une telle analyse de conformité.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

*Vanessa Dionne*

Vanessa Dionne,  
Conseillère en urbanisme

c. c. : M. François Trudel, directeur,  
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement