

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** GT2024-277

**Date :** 10 Juin 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'agglomération de Québec

**Date cible :**
**Projet**
**Objet**

Modification avant adoption du Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur les lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1690 (2815, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de Saint-Louis, district électoral du Plateau)

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

Lors de la séance tenue le 5 juin 2024, le conseil d'agglomération a donné un avis de motion relatif au Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur les lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1690.

Le projet de règlement prévoit 155 logements sociaux répartis dans un bâtiment de 4, 7 et 11 étages situé sur le chemin des Quatre-Bourgeois, entre les rues Mainguy et Pouliot.

Le projet de règlement est modifié afin d'autoriser une marge arrière de 7,5 mètres qui est nécessaire à la réalisation du projet soumis.

À la suite de cette modification, il est recommandé de poursuivre le processus. Le présent sommaire fait suite au sommaire GT2024-189, car un ajustement était requis au projet de règlement afin d'autoriser une marge arrière de 7,5 mètres.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CAAM-2024-0430 : Résolution adoptée le 5 juin 2024 par le conseil d'agglomération concernant l'avis de motion relatif au Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur les lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1690, et dépôt du projet de règlement - GT2024-189 (Ra-2489)

**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

L'analyse détaillée et la modification apportée sont présentées dans la fiche de modification en annexe.

**RECOMMANDATION**

D'adopter le Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur les lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1690, tel que modifié.

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

Fiche de modification (électronique)  
 Règlement R.A.V.Q. 1690 (électronique)  
 Plan de zonage (électronique)  
 Grille de spécifications en vigueur (électronique)

**VALIDATION**
**Intervenant(s)**
**Intervention Signé le**



## sommaire décisionnel

### IDENTIFICATION

**Numéro :** GT2024-277

**Date :** 10 Juin 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'agglomération de Québec

**Date cible :**

### Projet

### Objet

Modification avant adoption du Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur les lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1690 (2815, chemin des Quatre-Bourgeois, quartier de Saint-Louis, district électoral du Plateau)

### Responsable du dossier (requérant)

Éliana Vivero

Favorable 2024-06-12

### Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-06-12

Alain Perron

Favorable 2024-06-12

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2024-06-12

### Cosignataire(s)

### Direction générale

Stephan Bugay

Favorable 2024-06-13

### Résolution(s)

CA-2024-0513

**Date:** 2024-07-04

[CV-2024-0792](#)

**Date:** 2024-07-02

[CE-2024-1071](#)

**Date:** 2024-06-26

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE****QUARTIER DE SAINT-LOUIS****ZONE VISÉE : 33205Mc****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4****RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO**

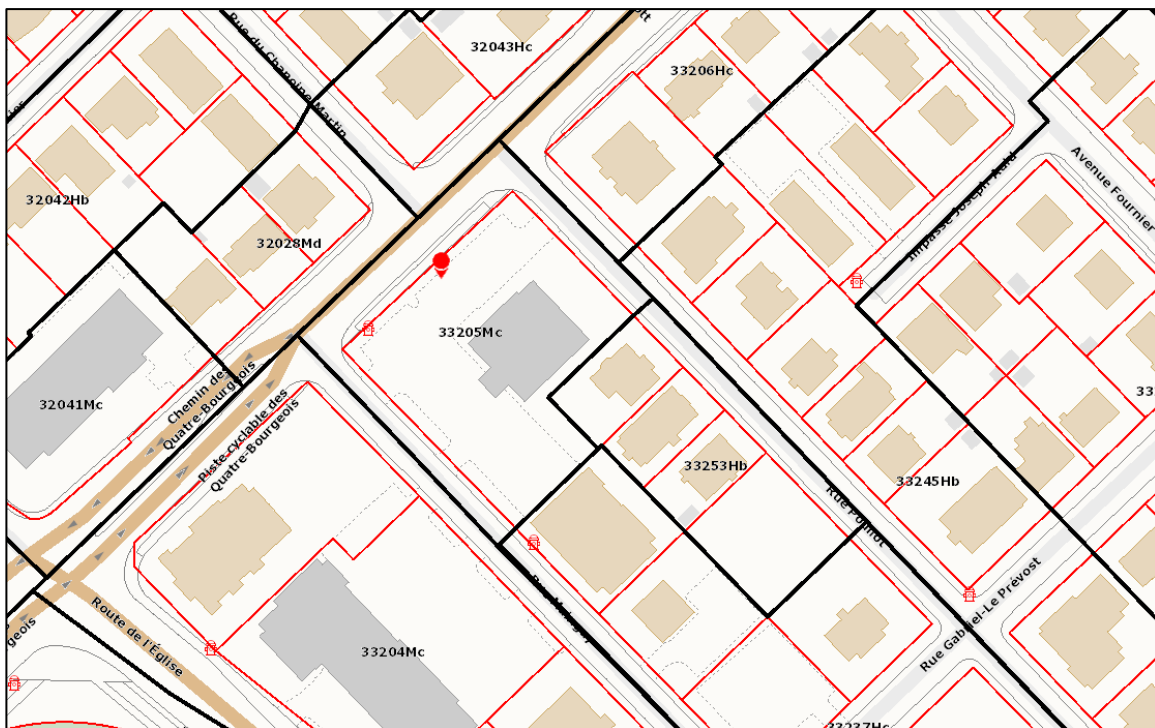
Fiche n° 01

N° de dossier 2402-3369

VERSION DU 2024-02-29

**DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

Les zones 33205Mc et 33253Hb sont situées au nord de la rue Gabriel-Le Prévost, à l'ouest de la rue Pouliot, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois et à l'est de la rue Mainguy.

**OBJET DE LA DEMANDE**

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

**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Un projet mixte avec habitation et commerces est prévu sur le chemin des Quatre-Bourgeois, entre les rues Mainguy et Pouliot, dans l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge. Ce projet est piloté par l'organisme Action-Habitation dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

Les lots visés (2 011 607 et 2 011 608) sont présentement occupés par un bâtiment commercial de deux étages et une maison unifamiliale. Il est prévu de démolir les bâtiments actuels, de faire une demande de lotissement et de construire un nouveau bâtiment. Le projet vise à répondre à une clientèle telle que des familles, des personnes seules ou des aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie à faible ou modeste revenu et des personnes avec des besoins particuliers en habitation.

Le projet comprend 155 logements sociaux répartis dans un bâtiment de 4, 7 et 11 étages. Le projet est composé de 21 % de logements de type studio, 50 % de logements d'une chambre, 13 % de logements de deux chambres, 13 % de logements de trois chambres et 3 % de logements de quatre chambres. Les 45 cases de stationnement prévues seront aménagées entièrement en souterrain permettant l'aménagement d'une aire verte significative de plus de 25 % du lot. Le ratio de stationnement serait donc de 0,29 case par logement.

Le site visé pour le projet comprend deux zones. Une zone purement résidentielle et une autre autorisant quelques usages des classes publique, commerciale et de restauration. Une modulation des gabarits est prévue pour tenir compte de la présence d'un quartier résidentiel à proximité du site. Ainsi, la partie du bâtiment de 11 étages serait implantée dans la partie ouest du lot, sur la rue Mainguy, et la partie de quatre étages serait située du côté est, sur la rue Pouliot.

La Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec, permet d'autoriser, par un règlement spécial, un projet d'habitation dans le cadre d'un programme de logement social (article 74.4).

Le règlement spécial pour ce projet comprend une modification au nombre de logements, à la hauteur en étages, en mètres et des assouplissements pour les allées d'accès aux aires de stationnement intérieures.

La modification réglementaire proposée permettra de faire une transition du quartier résidentiel de moyenne densité vers les bâtiments de plus haut gabarit situés sur la route de l'Église. D'autre part, le projet permettra une meilleure accessibilité résidentielle à des personnes ayant des besoins particuliers. Par ailleurs, le tout est en concordance avec l'objectif de construire 80 000 nouveaux logements d'ici 2040, comme annoncé dans le plan de la mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation.

**MODIFICATION AVANT ADOPTION**

Le règlement est modifié pour autoriser une marge arrière de 7,5 mètres.

**MODIFICATION PROPOSÉE**

RÈGLEMENT SPÉCIAL R.A.V.Q. 1690 :

1. La réalisation d'un projet d'habitation dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), est autorisée sur les lots 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec;

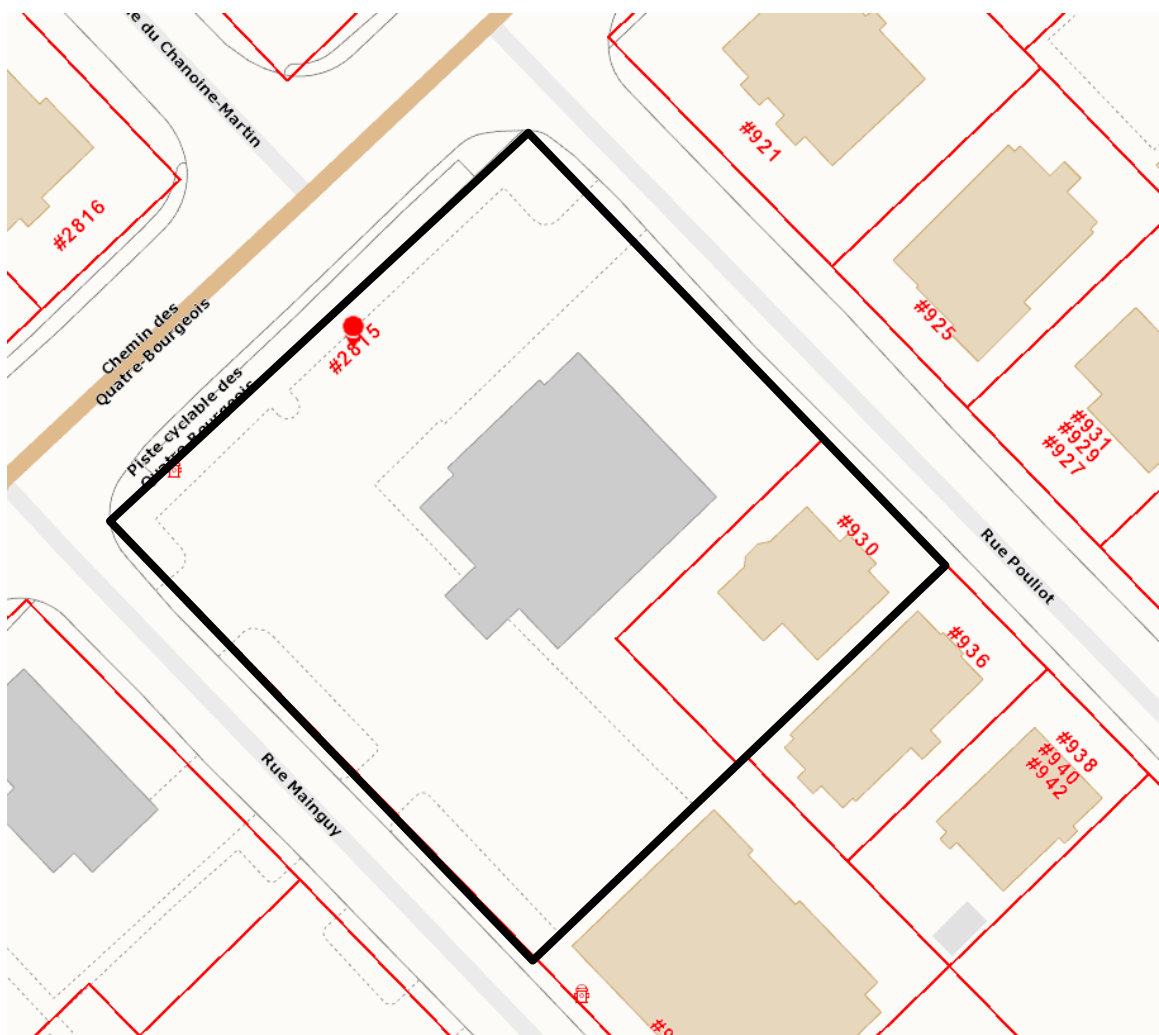
2. À l'égard du projet visé à l'article 1, le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4, est modifié, pour les lots visés à cet article situés dans les zones 33205Mc et 33233Hb, de la manière suivante :

- 1° Le nombre maximal de logements pour l'usage du groupe *H1 Logement* est de 160;
- 2° Le nombre maximal d'étages est de quatre, aucune hauteur maximale exigée;
- 3° Une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 650 mètres carrés peut atteindre sept étages;
- 4° Une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 900 mètres carrés peut atteindre onze étages;
- 5° La distance minimale entre deux accès à une rue en cour doit avoir une largeur minimale de 3 mètres;
- 6° La marge arrière est de 7,5 mètres.

#### Terrain visé









---

# VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

---

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1690

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA  
RÉALISATION D'UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL SUR LES  
LOTS NUMÉROS 2 011 607 ET 2 011 608 DU CADASTRE DU  
QUÉBEC**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

**NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement autorise la réalisation d'un projet de logement social dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Plus spécifiquement, ce projet vise la construction d'un projet d'habitation d'un maximum de 160 logements du groupe H1 logement, destinés à des personnes à revenus faibles ou modestes, dans un bâtiment de quatre étages pouvant comporter des surhauteurs, sur les lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec. Ces lots sont localisés dans les zones 33205Mc et 33253Hb, à l'est de la rue Mainguy, au sud du chemin des Quatre-Bourgeois, à l'ouest de la rue Pouliot et au nord de la rue Gabriel-Le-Prévost.*

*Ce règlement contient les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation de ce projet et modifie en conséquence, à l'égard de celui-ci, le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme.*

**MODIFICATION AVANT ADOPTION**

*Ce règlement est modifié avant adoption afin de réduire la marge arrière à 7,5 mètres.*



**RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1690****RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA RÉALISATION D'UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL SUR LES LOTS NUMÉROS 2 011 607 ET 2 011 608 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

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

**1.** La réalisation d'un projet d'habitation d'un maximum de 160 logements du groupe *H1 logement* dans un bâtiment de quatre étages, dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec, mis en oeuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, RLRQ c. S-8, est autorisée sur la partie du territoire formée des lots numéros 2 011 607 et 2 011 608 du cadastre du Québec.

**2.** À l'égard du projet visé à l'article 1, le *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, est modifié, pour la partie du territoire visée à cet article, de la manière suivante :

1° aucune hauteur maximale n'est applicable à l'égard d'un bâtiment principal;

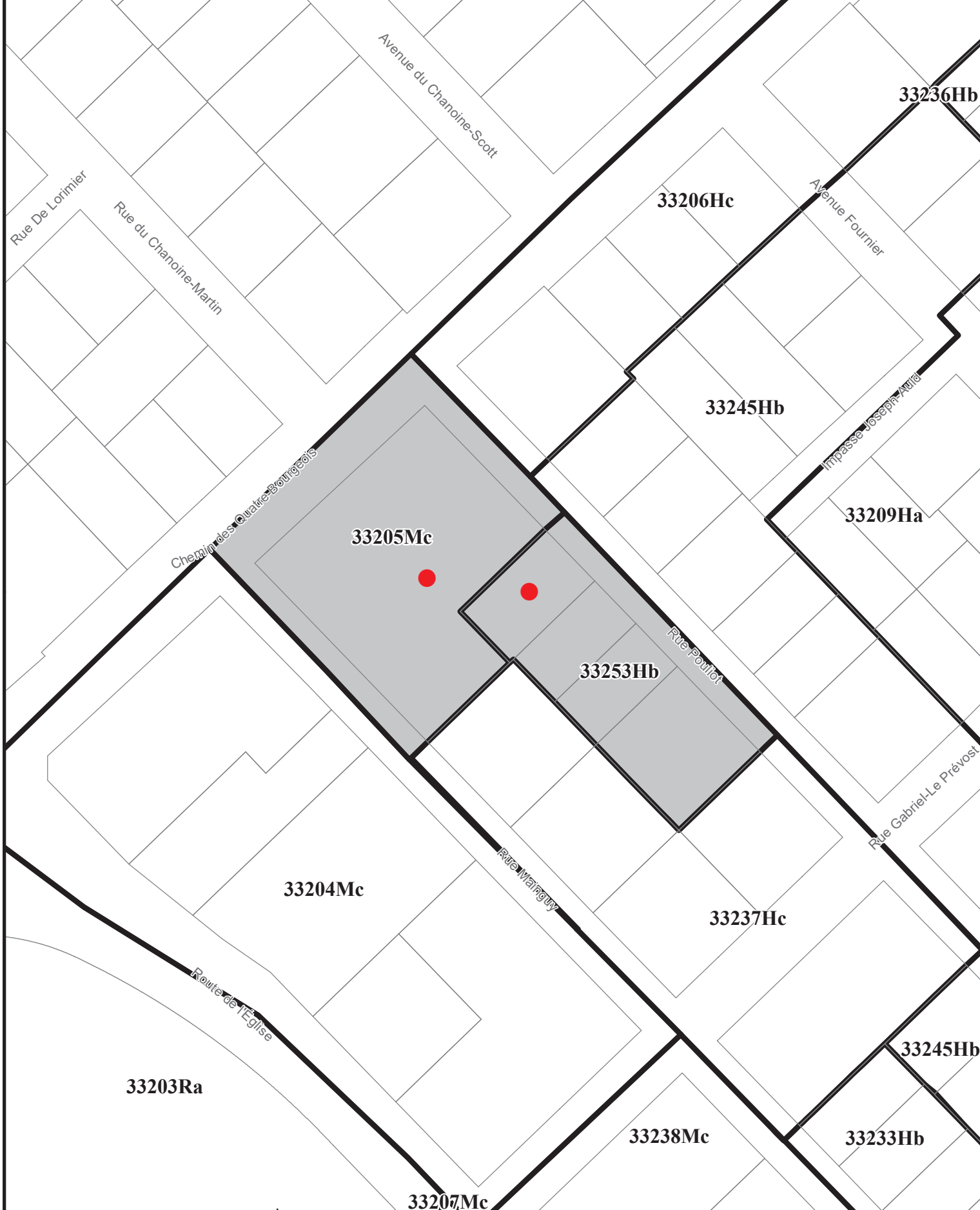
2° malgré le nombre maximal d'étages autorisé, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol a une superficie d'au plus 650 mètres carrés peut atteindre sept étages et une partie de ce bâtiment dont la projection au sol a une superficie d'au plus 900 mètres carrés peut atteindre onze étages;

3° la distance minimale entre deux accès à une rue situés en cour avant est de trois mètres;

4° la marge arrière est de 7,5 mètres.

Toute autre norme du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, compatible avec le présent règlement, s'applique.

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



**VILLE DE QUÉBEC**

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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE

No CA3Q33Z01  
En date du 12 juillet 2023

No du plan : 2402-3369\_zon

Échelle : 1:1 250

Préparé par : S.R.

Date : 15 mai 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 SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2019-08-14

R.C.A.3V.Q. 248

33205Mc

USAGES AUTORISÉS												
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée								
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum		Maximum					
H1	Logement											
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES												
C2		Vente au détail et services		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
						S,R,2						
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL												
C20		Restaurant		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation		Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
						S,R						
PUBLIQUE												
P5		Établissement de santé sans hébergement		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
						S,R,2						
INDUSTRIE												
I2		Industrie artisanale		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
						S,R,2						
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE												
R1		Parc										
USAGES PARTICULIERS												
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221										
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +			
DIMENSIONS GÉNÉRALES				22 m		2		6				
NORMES D'IMPLANTATION												
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		Marge avant		Marge latérale		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
		6 m		5 m				9 m			15 %	5 m <sup>2</sup> /log
NORMES DE DENSITÉ												
M I C f		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare						
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal				
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment								
4400 m <sup>2</sup>		5500 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>		65 log/ha						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin des Quatre-Bourgeois et cette profondeur est de 17 mètres - article 353.0.2												
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES												
TYPE												
Axe structurant A												
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633												
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 70% - article 586												
ENSEIGNE												
TYPE												
Type 4 Mixte												
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Protection des arbres en milieu urbain - article 702												


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2024-04-17

R.C.A.3V.Q. 340

33253Hb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble
		Isolé	Jumelé	En rangée						
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum		Maximum		4	
H1	Logement				8	4	2			
			nombre maximal de bâtiments dans une rangée					4		
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				16 m		3	4			
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	5 m			9 m		20 %	5 m <sup>2</sup> /log	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633										
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50% - article 586										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
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 dont l'implantation contrevient à une disposition relative au nombre minimal d'étages - article 900.0.1										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										