

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-349

Date : 01 Août 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 de logement social sur le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1706 (1248, chemin Sainte-Foy, quartier de Saint-Sacrement, district électoral de Montcalm-Saint-Sacrement)

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

Un projet de logements pour étudiants dans un bâtiment de dix étages est proposé sur le chemin Sainte-Foy, au coin de l'avenue Ernest-Gagnon.

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

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

Une séance d'information sera 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.

L'analyse détaillée est présentée 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 le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1706.

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)

Annexe 2 : Règlement R.A.V.Q. 1706
(électronique)

Annexe 3 : Plan de zonage (électronique)

Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur
(électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2024-349

Date : 01 Août 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 de logement social sur le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1706 (1248, chemin Sainte-Foy, quartier de Saint-Sacrement, district électoral de Montcalm-Saint-Sacrement)

Responsable du dossier (requérant)

Laurianne Delisle-Côté

Favorable 2024-08-08

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-09-27

Alain Perron

Favorable 2024-09-27

Cosignataire(s)

Direction générale

Stephan Bugay

Favorable 2024-09-27

Résolution(s)

CV-2024-1053

Date: 2024-10-15

[CAAM-2024-0643](#)

Date: 2024-10-16

[CE-2024-1529](#)

Date: 2024-10-09

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

QUARTIER DE SAINT-SACREMENT

ZONE VISÉE : 16064Mc

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLE : LAURIANNE DELISLE-CÔTÉ

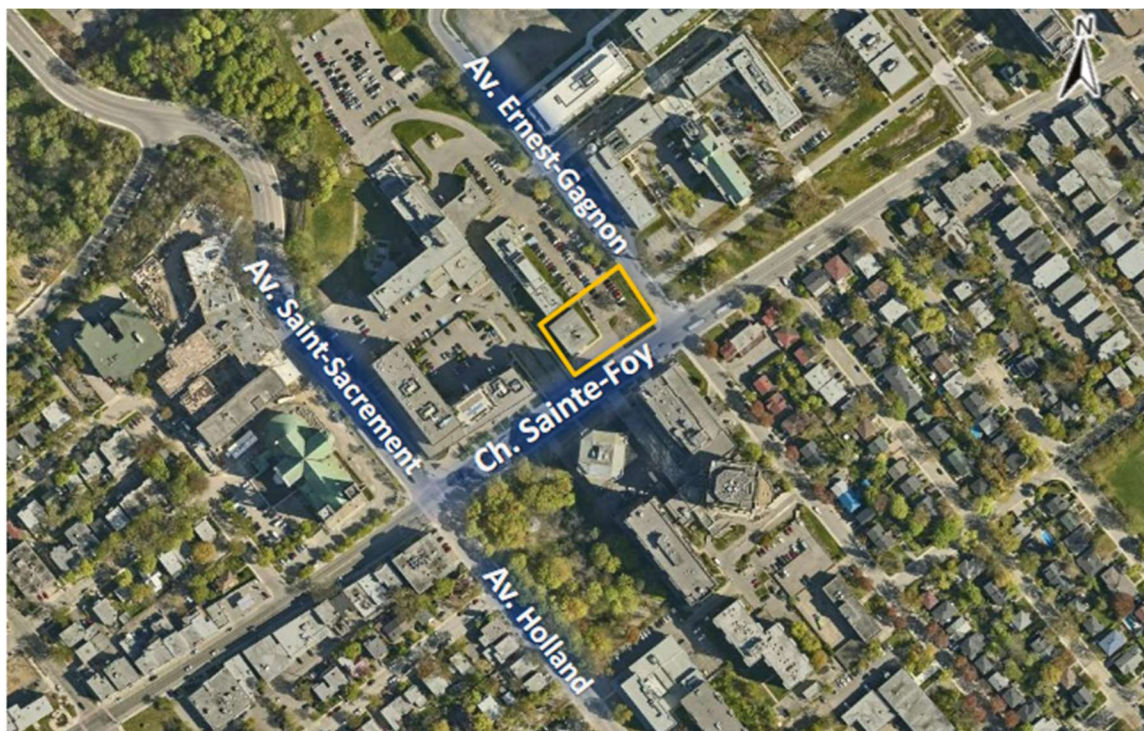
Fiche n° 1

N° de dossier 2405 3724

VERSION DU 2024-08-02

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Le lot visé par la demande se situe au 1248, chemin Sainte-Foy, à l'est de l'avenue Saint-Sacrement, dans la zone 16064Mc.

**OBJET DE LA DEMANDE**

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

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme sans but lucratif qui souhaite construire un nouveau bâtiment au 1248, chemin Sainte-Foy, sur le terrain de l'ancien centre médical Jeffery-Hale. Le projet comprend actuellement environ 234 logements pour étudiants dans un bâtiment de dix étages. Il est financé par les Fonds Desjardins pour le logement abordable.

Le terrain visé se trouve dans la zone 16064Mc. La hauteur maximale autorisée dans cette zone est de 24 mètres et la profondeur de la marge arrière est nulle ou d'au moins 3,5 mètres. De plus, l'usage résidentiel n'est pas permis au rez-de-chaussée. Le projet souhaité n'est pas conforme à ces normes.

L'adoption du règlement se ferait en vertu de l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitation destiné à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8). L'utilisation de cet article optimiserait le projet en autorisant certains ajustements à la réglementation actuelle, et ce, sans processus d'approbation référendaire. Les ajustements concerneraient la hauteur, la marge arrière et l'utilisation résidentielle du rez-de-chaussée, uniquement pour le terrain visé.

L'utilisation du rez-de-chaussée à des fins résidentielles maximiserait le nombre de logements. De nombreux commerces se trouvent déjà dans les bâtiments adjacents. De plus, il s'agit d'un emplacement stratégique pour déployer un grand nombre de logements abordables pour les étudiants. La proximité des institutions d'éducation et des axes structurants favoriserait une mobilité active.

MODIFICATION PROPOSÉE

Malgré le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, la réalisation d'un projet d'habitation destiné à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement est autorisée sur le lot 6 638 723 du cadastre du Québec.

Afin de permettre la réalisation du projet visé à l'article 1, le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme est modifié, à l'égard du lot 6 638 723, situé dans la zone 16064Mc, de la manière suivante :

1. La hauteur maximale du bâtiment est de 30 mètres;
2. La marge arrière, située du côté opposé à l'entrée principale sur le chemin Sainte-Foy, est de 1,5 mètre;
3. Un usage du groupe d'usages *H1 Logement* peut être exercé à tous les étages.

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



VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1706

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA
RÉALISATION D'UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL SUR LE
LOT NUMÉRO 6 638 723 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 sur le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec. Plus spécifiquement, ce projet vise l'aménagement de logements étudiants dans un nouveau bâtiment de dix étages au 1248, chemin Sainte-Foy, à savoir le terrain de l'ancien centre médical Jeffery-Hale. Le projet est réalisé, grâce au Fonds Desjardins pour le logement abordable, par l'unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), un organisme à but non lucratif qui conçoit, construit et gère des logements dédiés et adaptés à la population étudiante. Le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec est localisé dans la zone 16064Mc, laquelle est située approximativement à l'est de l'avenue Saint-Sacrement, au sud de la rue Louis-Adolphe-Robitaille, à l'ouest de l'avenue Ernest-Gagnon et au nord du chemin Sainte-Foy.

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 La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 1706

RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION RELATIVEMENT À LA RÉALISATION D'UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL SUR LE LOT NUMÉRO 6 638 723 DU CADASTRE DU QUÉBEC

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

1. La réalisation d'un projet de logement social, à savoir l'aménagement de logements étudiants, est autorisée sur le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec.

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 le lot visé à cet article, de la manière suivante :

1° la hauteur maximale d'un bâtiment principal est de 30 mètres;

2° la marge arrière, située du côté opposé à l'entrée principale sur le chemin Sainte-Foy, est de 1,5 mètre;

3° un usage du groupe *H1 Logement* peut être exercé à tous les étages;

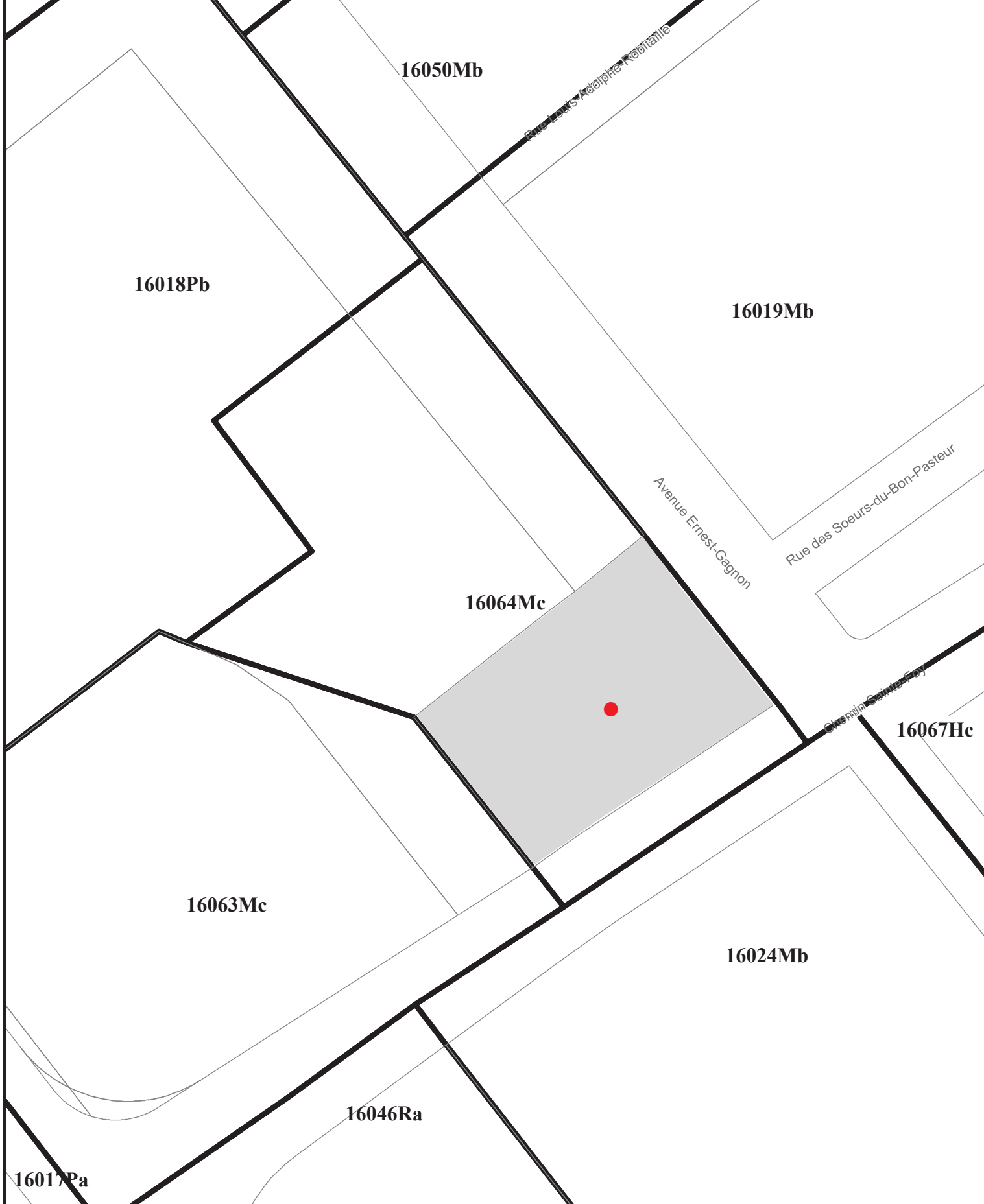
Toute autre norme du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, compatible avec le présent règlement, s'applique.

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

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement autorisant la réalisation d'un projet de logement social sur le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec. Plus spécifiquement, ce projet vise l'aménagement de logements étudiants dans un nouveau bâtiment de dix étages au 1248, chemin Sainte-Foy, à savoir le terrain de l'ancien centre médical Jeffery-Hale. Le projet est réalisé, grâce au Fonds Desjardins pour le logement abordable, par l'unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), un organisme à but non lucratif qui conçoit, construit et gère des logements dédiés et adaptés à la population étudiante. Le lot numéro 6 638 723 du cadastre du Québec est localisé dans la zone 16064Mc, laquelle est située approximativement à l'est de l'avenue Saint-Sacrement, au sud de la rue Louis-Adolphe-Robitaille, à l'ouest de l'avenue Ernest-Gagnon et au nord du chemin Sainte-Foy

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 La Cité-Limoilou sur l'urbanisme.



VILLE DE QUÉBEC

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

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

No CA1Q16Z01
En date du 1er décembre 2022

No du plan : 2405-3724 zon
Échelle : 1:1 000
Préparé par : S.R.
Date : 27 juin 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

Page : 1 de 1


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

En vigueur le 2023-06-23

R.V.Q. 3168

16064Mc

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment						Localisation		Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé		En rangée					
		H1 Logement		Minimum		10		0		0	
		Maximum				0		0			
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
C1 Services administratifs		par établissement		par bâtiment				R,R+,1			
C2 Vente au détail et services								R,R+,1			
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,R+,1			
PUBLIQUE											
		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
P5 Établissement de santé sans hébergement		par établissement		par bâtiment				R,R+,1			
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 ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES				24 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		3 m						15 %			
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
PIC1 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Les éléments de mécanique sont considérés dans le calcul de la hauteur - article 334											
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Urbain dense											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633											
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 90 % - article 585											
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 75% - article 586											
L'article 674 ne s'applique pas - article 676											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 3 Rue principale de quartier											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
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											