



## sommaire décisionnel

### IDENTIFICATION

**Numéro :** GT2024-423

**Date :** 16 Septembre 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil de la ville

**Date cible :**

### Projet

### Objet

Lancement de la démarche de participation publique active avec une éventuelle modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb et 12074Mb, ainsi qu'au Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville de Saint-Roch (Développement du lot 1 477 657, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

**Code de classification**

**No demande d'achat**

### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet à l'étude consiste à autoriser un projet de développement mixte d'environ 390 logements, 175 unités d'hébergement touristique et de commerces au rez-de-chaussée. L'édifice composé d'un basilaire d'environ 6 (six) étages comporterait des surhauteurs allant de 7 à 20 étages (environ 22 à 68 mètres) et comprendrait environ 520 cases de stationnement souterraines.

Conformément aux articles 6 et 7 de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, la Ville entend tenir des mesures d'information, de participation active et de rétroaction complémentaires aux mesures de consultation prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

### DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

### ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Les renseignements détaillés concernant les différentes mesures complémentaires de participation seront publiés sur le site Web de la Ville de Québec dans un délai raisonnable avant le début de la première mesure de participation.

### RECOMMANDATION

1° d'annoncer l'intention de consulter sur une éventuelle modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb et 12074Mb, ainsi qu'au Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville de Saint-Roch, afin d'autoriser un projet mixte;

2° de prévoir des mesures d'information complémentaires;

3° de tenir des mesures de participation active;

4° de prévoir des mesures de rétroaction.

### IMPACT(S) FINANCIER(S)

### ÉTAPES SUBSÉQUENTES

### ANNEXES

Annexe 1 : Plan de localisation (électronique)

Annexe 2 : Plan de zonage actuel (électronique)

Annexe 3 : Grilles de spécifications en vigueur (électronique)

Annexe 4 : Plan des zones concernées et

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** GT2024-423

**Date :** 16 Septembre 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil de la ville

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

Lancement de la démarche de participation publique active avec une éventuelle modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb et 12074Mb, ainsi qu'au Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville de Saint-Roch (Développement du lot 1 477 657, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

**ANNEXES**

contiguës (électronique)

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

Éliana Vivero

Favorable 2024-09-17

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

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-09-17

Alain Perron

Favorable 2024-09-17

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

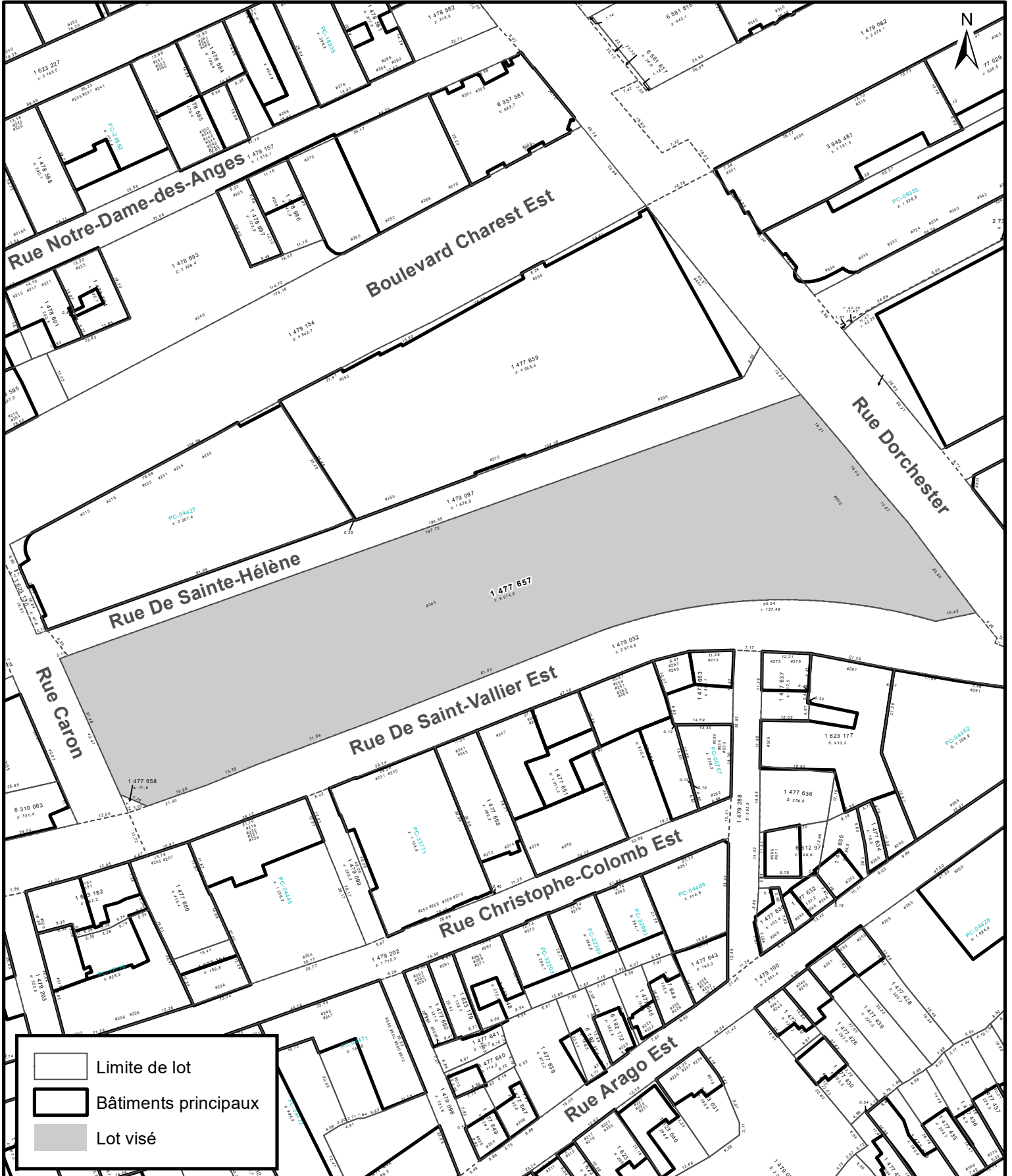
Stephan Bugay

Favorable 2024-09-18

**Résolution(s)**

CE-2024-1480

**Date:** 2024-09-25

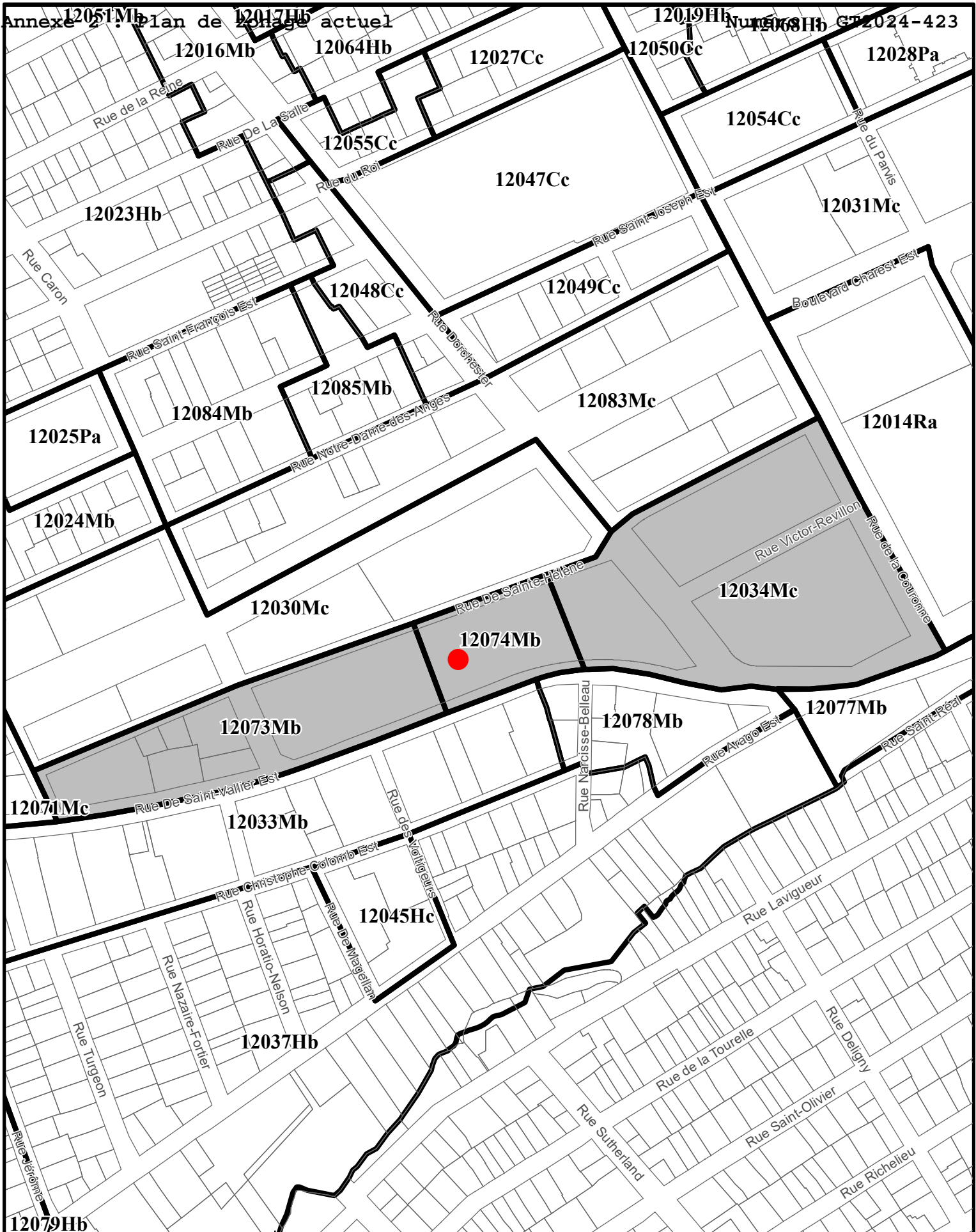


EXTRAIT DES COMPILATIONS  
CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE

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

Date du plan : 2024-09-11  
No du règlement : R.C.A.IV.Q. 4  
Préparé par : S.R.

No du plan : 2110-0076 loc  
Échelle : Page 1 sur 1 de 1



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 : 2110-0076\_zon  
Échelle : 1:2 500  
Préparé par : S.R.  
Date : 11 septembre 2024

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



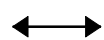
Limite de zone



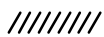
Butte écran



Mur anti-bruit



Cote



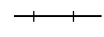
Écran visuel



Zone tampon



Autoroute



Voie ferrée



Cours d'eau, lacs ou étangs  
à débit régulier


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

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

12034Mc

USAGES AUTORISÉS										
<b>HABITATION</b>			Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+				
			Minimum							
	logement protégé									
H2	Habitation avec services communautaires		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Minimum							
			Maximum							
H3	Maison de chambres et de pension		Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
			Minimum							
			Maximum							
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
C1	Services administratifs									
C2	Vente au détail et services					R,1				
C3	Lieu de rassemblement					R,1				
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>			Nombre maximal d'unités			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
C10	Établissement d'hébergement touristique général									
C12	Auberge de jeunesse									
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
C20	Restaurant					R,1				
C21	Débit d'alcool					R				
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>			Type		%	Localisation				
			Souterrain		100					
C30	Stationnement et poste de taxi									
<b>PUBLIQUE</b>			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
P1	Équipement culturel et patrimonial									
P3	Établissement d'éducation et de formation									
P4	Établissement d'éducation post-secondaire									
P5	Établissement de santé sans hébergement									
<b>INDUSTRIE</b>			Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
			par établissement		par bâtiment					
I1	Industrie de haute technologie									
I2	Industrie artisanale					R,1				
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>										
R1	Parc									
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité									
<b>USAGES PARTICULIERS</b>										
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178								
		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 piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224								
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225								
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210								
		Un logement est associé à certains usages - article 194								
		La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205								
Usage contingenté :		La distance minimale prescrite entre deux établissements destinés à des usages du groupe C21 débit d'alcool est de 25 mètres - article 299								
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85								
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>										
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			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						28 m				
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>			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 %	5 m <sup>2</sup> /log	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>			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 <sup>2</sup>				65 log/ha			
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340										
Malgré la hauteur maximale et le nombre d'étages maximal prescrit, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 33 mètres - article 331.0.2										



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

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

12034Mc

<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>
<b>TYPE</b> Urbain dense
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b> Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b> 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
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b> Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15 Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b> Type 6 Commercial
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
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
Affichage numérique - pôle technoculturel - article 815.0.1


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

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

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 Habitation avec services communautaires				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 <sup>2</sup>					
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 <sup>2</sup>			R,1			X	
INDUSTRIE				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
I2 Industrie artisanale				par établissement		par bâtiment	R,1			X	
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
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 un à 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	
DIMENSIONS GÉNÉRALES				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
							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 <sup>2</sup> /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 <sup>2</sup>				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											
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 et le nombre d'étages maximal prescrit, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 22 mètres - article 331.0.2											
La superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot, jusqu'à concurrence de 40% de ce pourcentage - article 401.0.1											
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											

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

12073Mb

<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b>
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
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b>
Type 3 Rue principale de quartier
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
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




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

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

12074Mb

USAGES AUTORISÉS										
<b>HABITATION</b>			Type de bâtiment			Localisation				Projet d'ensemble
			Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	logement protégé	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R+				X
			Minimum							
			Maximum							
H2	Habitation avec services communautaires	Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation				Projet d'ensemble	
		Minimum								
		Maximum								
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>			Superficie maximale de plancher			Localisation				Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment							
C1	Services administratifs		3000 m <sup>2</sup>		R,1				X	
C2	Vente au détail et services				R,1				X	
C3	Lieu de rassemblement				R,1				X	
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation				Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment							
C20	Restaurant				R,1				X	
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>			Type		%		Localisation			
C30	Stationnement et poste de taxi		Souterrain		100					
<b>PUBLIQUE</b>			Superficie maximale de plancher			Localisation				Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment							
P1	Équipement culturel et patrimonial				R,1				X	
P3	Établissement d'éducation et de formation		500 m <sup>2</sup>		R,1				X	
<b>INDUSTRIE</b>			Superficie maximale de plancher			Localisation				Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment							
I2	Industrie artisanale				R,1				X	
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>										
R1	Parc									
<b>USAGES PARTICULIERS</b>			Usage associé :							
			La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
			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							
			Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
			Un bar sur un café-terrace 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							
			Usage spécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>										
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			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				
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>			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 %	10 %	5 m <sup>2</sup> /log
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV*	1	A a	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
			4400 m <sup>2</sup>				65 log/ha			
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340										
15% 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										
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										
Malgré la hauteur maximale et le nombre d'étages maximal prescrit, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 25 mètres - article 331.0.2										
La superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot, jusqu'à concurrence de 40% de ce pourcentage - article 401.0.1										
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>										
<b>TYPE</b>										
Urbain dense										
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>										
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585										

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

12074Mb

<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b>
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
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b>
Type 3 Rue principale de quartier
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
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

