VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2025-256
Date : 07 Mai 2025

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible : 20 Mai 2025

Projet

Objet

Autorisation d'un projet immobilier sur la partie ouest du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (600, 60e Rue Est, quartier des Jésuites, district électoral de Saint-Rodrigue) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de résolution vise à construire, sur la partie ouest du lot 5 172 601, un bâtiment résidentiel d'environ130 logements sociaux répartis majoritairement sur 7 et 9 étages étages.

Ce projet de résolution s'inscrit dans le cadre du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2).

Ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

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

RECOMMANDATION

PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'adopter le projet de résolution en vue d'autoriser un projet immobilier sur la partie ouest du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (600, 60e Rue Est, quartier des Jésuites, district électoral de Saint-Rodrigue), en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2);

2° De tenir l'assemblée publique de consultation.

DEUXIÈME ÉTAPE :

D'adopter une résolution finale en vue d'autoriser un projet immobilier sur la partie ouest du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (600, 60e Rue Est, quartier des Jésuites, district électoral de Saint-Rodrigue), en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2).

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de modification Loi 31 (électronique)
Annexe 2 : Projet de résolution (électronique)
Annexe 3 : Grille de spécifications en vigueur (électronique)

VILLE DE QUÉBEC

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2025-256
Date : 07 Mai 2025

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible : 20 Mai 2025

Projet

Objet

Autorisation d'un projet immobilier sur la partie ouest du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (600, 60e Rue Est, quartier des Jésuites, district électoral de Saint-Rodrigue) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

ANNEXES

Annexe 4 : Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)		Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)			
Michel Hubert		Favorable	2025-05-07
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Julie-B Desjardins		Favorable	2025-05-07
Marie-Pierre Raymond	**Par** Julie-B Desjardins	Favorable	2025-05-07
François Trudel		Favorable	2025-05-07
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Stephan Bugay		Favorable	2025-05-07

Résolution(s)

VILLE DE QUÉBEC

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG

DISTRICT DE SAINT-RODRIGUE

QUARTIER DES JÉSUITES

ZONE VISÉE : 44066PA

LOT VISÉ : 5 172 601

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)

RESPONSABLES : MICHEL HUBERT ET SÉBASTIEN DUMAS

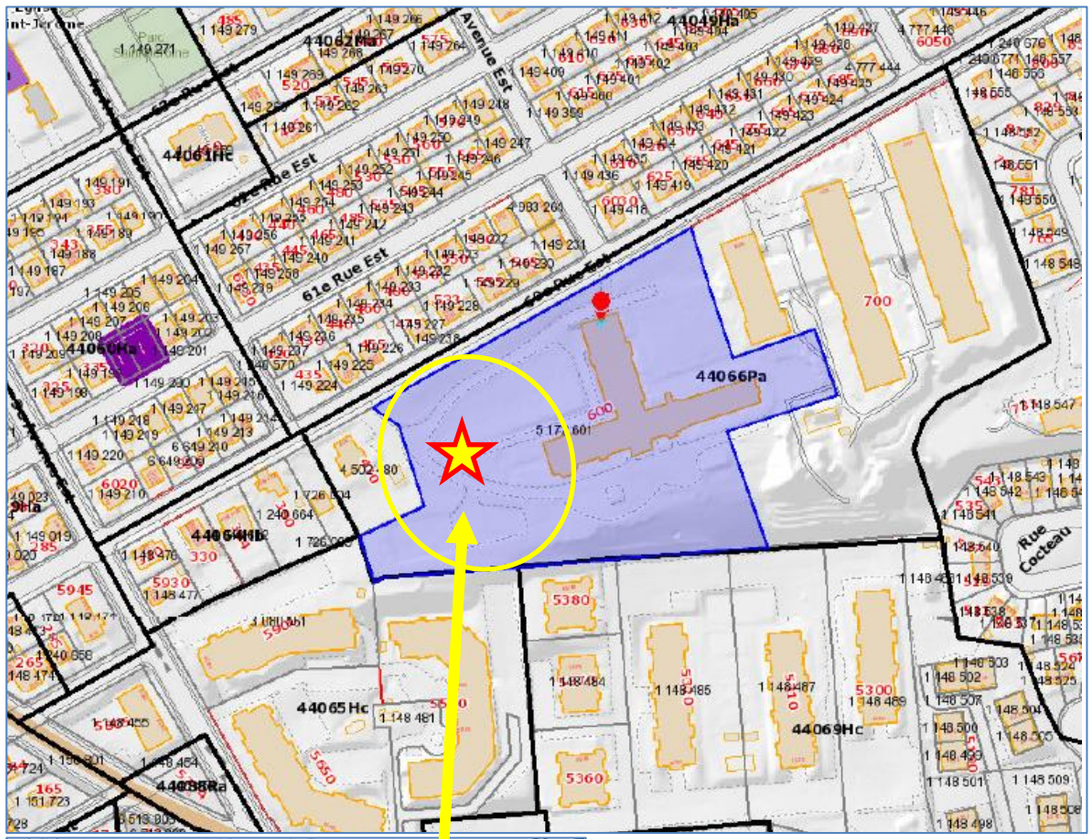
Dossier n° 2205-526 – 1

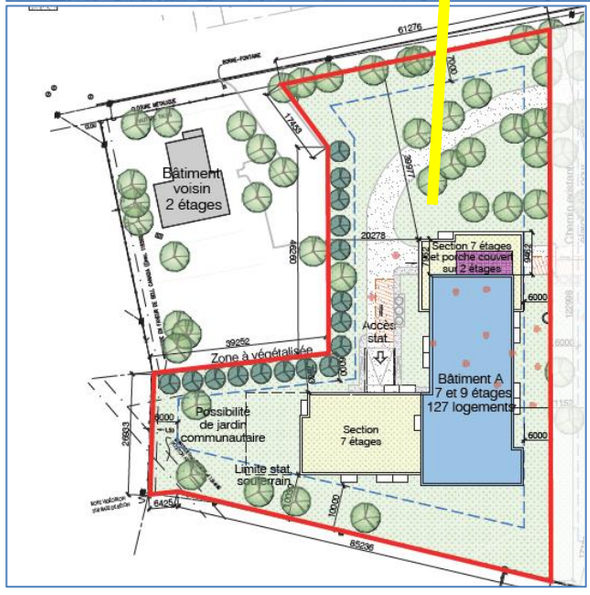
VERSION DU 2025-05-07

DESCRIPTION DU LOT VISÉ

Le lot visé 5 172 601, localisé dans la zone 44066Pa, est situé approximativement à l'est de la 3e Avenue Est, au sud de la 60e Rue Est, à l'ouest de l'avenue De Gaulle et au nord du boulevard Henri-Bourassa.

PLAN DE LOCALISATION DU LOT VISÉ





EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de résolution vise, dans la partie ouest du lot 5 172 601; dans la section vacante; à construire un bâtiment résidentiel d'environ 130 logements sociaux. Le projet comprendrait environ 50 % de logements 3 ½, l'autre 50% serait composé de 4 ½ et plus.

Le bâtiment aurait une hauteur de 7 étages dans la partie la plus rapprochée de la 60e Rue Est et la partie localisée à proximité du lot 4 502 480 occupé par un immeuble résidentiel, et une hauteur pouvant aller jusqu'à 9 étages pour toute autre partie du bâtiment.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2)*, laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette loi et listées ci-dessous sont remplies pour ce projet :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5)*, ce qui permettra l'ajout d'environ 130 logements supplémentaires.

Les dérogations autorisées et les conditions de réalisation du projet sont énumérées au projet de résolution.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 $, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 $, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Voir projet de résolution

Projet de résolution

Autorisation d'un projet immobilier sur une partie du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec (projet 1)

ATTENDU QUE le propriétaire du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec, sis au 600, 60e Rue Est, a sollicité la Ville afin qu'elle autorise un projet immobilier comportant environ 130 logements répartis sur neuf étages, dans la portion vacante de ce lot, située du côté ouest;

ATTENDU QUE le propriétaire de ce lot a formulé l'intention d'inclure des logements sociaux dans son projet, soit l'ensemble des logements compris dans ce projet;

ATTENDU QUE le lot numéro 5 172 601 est situé dans la zone 44066Pa illustrée au plan de zonage de l'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4 (ci-après le « *Règlement sur l'urbanisme* »), laquelle zone est située approximativement à l'est de la 3e Avenue Est, au sud de la 60e Rue Est, à l'ouest de la rue du Rhône et au nord du boulevard Henri-Bourassa;

ATTENDU QUE le projet déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur, soit notamment quant aux usages autorisés, à la hauteur exprimée en mètres et au nombre d'étages, et à la superficie minimale d'un lot;

ATTENDU QUE dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 93 de cette loi, la Ville peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements;

ATTENDU QUE toutes les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation prévu à l'article 93 de cette loi sont rencontrées et que le projet n'implique la démolition d'aucun bâtiment;

En conséquence, il est résolu ce qui suit :

Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur la partie du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec illustrée en ombragé au plan numéro 2205-0526_loc_a joint à la présente résolution

pour en faire partie intégrante (ci-après le « site »), soit la construction d'un bâtiment comportant environ 130 logements répartis sur neuf étages.

Aux fins du projet immobilier autorisé, les dérogations suivantes à la réglementation d'urbanisme locale sont autorisées et réputées conformes :

1° malgré l'article 11 du *Règlement sur l'urbanisme* et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 44066Pa, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe *H1 logement* sont autorisés;

2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 23 mètres et un nombre maximal de sept étages, au lieu de 15 mètres et quatre étages;

3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir, en respectant un dégagement orthogonal de 20 mètres par rapport à la limite du site avec le lot numéro 4 502 480 du cadastre du Québec et de 45 mètres par rapport à la limite du site située du côté de la 60e Rue Est, une surhauteur maximale de 30 mètres et un nombre maximal de neuf étages, au lieu de 15 mètres et quatre étages;

4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la superficie minimale d'un lot est de 6 000 mètres carrés, au lieu de 60 000 mètres carrés.

Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

1° le site doit faire l'objet d'une opération cadastrale afin de former un seul lot immatriculé distinctement au cadastre;

2° le projet doit comprendre la construction d'au moins 120 logements;

3° au moins 45 % des logements situés dans le bâtiment doivent comprendre au moins deux chambres;

4° le bâtiment doit respecter une marge avant de 39 mètres;

5° du côté de la 60e Rue Est, toute partie du mur extérieur excédant le septième étage doit avoir un retrait d'au moins 7,5 mètres par rapport à l'alignement du mur extérieur du septième étage situé de ce même côté;

6° une toiture verte est requise sur au moins 10 % de la superficie totale de la toiture du nouveau bâtiment. Une toiture verte est une toiture dotée, de manière permanente, d'un substrat qui permet la plantation d'une diversité de végétaux;

7° une toiture blanche est requise sur toute portion de la toiture qui n'est pas une toiture verte, à l'exception de celle où des aménagements accessoires autorisés sont implantés;

8° les arbres existants sur le site doivent être conservés et protégés adéquatement lors de la construction. Malgré ce qui précède, un arbre qui constitue un obstacle à la réalisation d'un aménagement, d'une construction ou de travaux autorisés en vertu de la présente résolution, et pour lequel il n'existe pas de solution alternative à l'abattage, peut être abattu. Cet arbre doit être identifié au permis de construction;

9° un écran végétal composé d'arbres et d'arbustes et d'une haie dense à feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,5 mètre doit être implanté et maintenu sur toute la longueur de la limite du site avec le lot numéro 4 502 480;

10° au moins 50 % du site doit être occupé par une aire verte, laquelle doit notamment comporter :

- des jardins communautaires d'une superficie minimale totale de 80 mètres carrés;
- des zones de biorétention, conçues expressément pour capter les eaux pluviales, dans une dépression, et permettre au sol de les absorber lentement par infiltration, cumulant une superficie minimale de 30 mètres carrés;

11° au moins 95 % du nombre de cases de stationnement offertes sur le site doivent être aménagées à l'intérieur du bâtiment;

12° l'aménagement d'une aire de stationnement dans une cour avant est interdit;

13° au moins deux bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont requises sur le site;

14° un espace couvert offrant un nombre minimal de 25 espaces de stationnement pour bicyclettes, mis à la disposition des résidents et visiteurs, est requis;

15° la réalisation du projet autorisé par la présente résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction;

16° la présente résolution cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de 24 mois de l'adoption de la présente résolution.

Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution, s'applique au projet immobilier ainsi autorisé.

VILLE DE QUÉBEC

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

PLAN DE LOCALISATION

Date du plan : 2025-05-07

No du règlement :

Préparé par : S.R.

No du plan : 2205-0526_loc_a

Échelle : 1:1 000

VILLE DE QUÉBEC **RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG SUR L'URBANISME**
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2023-06-02 **R.V.Q. 3123** **44066Pa**

USAGES AUTORISÉS

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

USAGES PARTICULIERS

Usage spécifiquement autorisé : Un couvent
Cimetière

NORMES DE LOTISSEMENT

	Superficie		Largeur		Profondeur minimale	
	minimale	maximale	minimale	maximale		
DIMENSIONS GÉNÉRALES	60000 m²					

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				15 m		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	7 m	6 m	12 m	10 m		20 %	

NORMES DE DENSITÉ	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare	
	Vente au détail		Administration	Minimal	Maximal
PIC-2 3 E f	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		
	2200 m²	2200 m²	1100 m²	15 log/ha	

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Général

ENSEIGNE

TYPE

Type 9 Public ou récréatif

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

Destinataire : Michel Hubert
Conseiller en urbanisme
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Naomée Mann
Conseillère en urbanisme

Date : Le 5 mai 2025

Objet : **Avis préliminaire de conformité au *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement*, R.A.V.Q. 1310, et au *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990**
Dossier 2205-526-1

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 Charlesbourg sur l'urbanisme*, R.C.A.4V.Q. 4, relativement à la zone 44066Pa du quartier des Jésuites.

OBJET

La résolution vise la partie ouest du lot 5 172 601 du cadastre du Québec, sis au 600, 60e Rue Est où est projeté l'ajout de 130 logements sociaux. Le projet d'habitation, dans lequel serait également aménagé une garderie ou un centre de la petite enfance, localisé dans la zone 44066Pa, est situé approximativement à l'est de la 3e Avenue Est, au sud de la 60e Rue Est, à l'ouest de l'avenue De Gaulle et au nord du boulevard Henri-Bourassa.

La modification est faite en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 (projet de loi 31), qui permet exceptionnellement d'autoriser par résolution des projets d'habitation en dépit de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, la résolution prévoit rendre conforme les éléments suivants sous réserve du respect de l'ensemble des conditions énumérées :

- Les usages H1 logement et de l'usage spécifique Centre de la petite enfance ou garderie (P3) sont autorisés;
- Un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 30 mètres et un nombre maximal de neuf étages;
- La superficie minimale d'un lot est de 6 000 mètres carrés.

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

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec.* L'habitation y est autorisée.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Concevoir des projets résidentiels plus denses répondant aux besoins des différents types de ménages.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PDAD)

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Publique, institutionnelle et communautaire* où l'habitation est autorisée.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PDAD, notamment :

Milieux résidentiels

- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Considérant que la modification réglementaire proposée au dossier 2205-526 est effectuée en vertu de *la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (chapitre S-4.1.1)*, le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement n'a pas à effectuer l'analyse préliminaire de conformité pour l'usage de garderie ou de centre de la petite enfance.

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*, 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.

Naomée Mann
Conseillère en urbanisme

c. c. : Mme Mylène Gauthier, directrice
Division de la planification du territoire