

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-296 Date : 28 Mai 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil de la ville	
Date cible :			
Projet			
Objet			
Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 694 425 du cadastre du Québec (1221, rue Charles-Albanel, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)			
Code de classification		No demande d'achat	
EXPOSÉ DE LA SITUATION			
Le projet vise la construction d'un bâtiment principal accueillant une mixité d'usages, dont notamment environ 220 logements répartis dans quatre parties distinctes, comportant entre trois et sept étages, reliées par un stationnement souterrain. Une partie commerciale sera présente au rez-de-chaussée de certaines parties du bâtiment, près de la rue Charles-Albanel. Ce projet de résolution s'inscrit dans le cadre du pouvoir d'autorisation d'un projet d'habitation 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)			
CV-2024-0497 : Résolution adoptée le 7 mai 2024 par le conseil de la ville relativement à l'Adoption du projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37103Cb, R.V.Q. 3231 - GT2024-132.			
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES			
L'analyse complète est présentée dans la fiche de modification en annexe. Puisque le projet de construction initial a été modifié et qu'il est envisagé d'autoriser un projet dans le cadre du pouvoir d'autorisation d'un projet d'habitation prévu à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, le conseil de la ville souhaite mettre fin au processus de modification réglementaire en cours sur le lot 1 694 425.			
RECOMMANDATION			
PREMIÈRE ÉTAPE :			
De mettre fin au processus de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37103Cb, R.V.Q. 3231.			
DEUXIÈME ÉTAPE :			
1° D'adopter le projet de résolution en vue d'autoriser un projet immobilier sur le lot 1 694 425 du cadastre du Québec - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2); 2° De tenir l'assemblée publique de consultation.			
TROISIÈME ÉTAPE :			
D'adopter le projet de résolution en vue d'autoriser un projet immobilier sur le lot 1 694 425 du cadastre du Québec - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2).			
IMPACT(S) FINANCIER(S)			

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2025-296 Date : 28 Mai 2025	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil de la ville	
Date cible :			
Projet			
Objet			
Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 694 425 du cadastre du Québec (1221, rue Charles-Albanel, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)			
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)			
Annexe 4 : Analyse préliminaire de conformité (électronique)			
VALIDATION			
Intervenant(s)		Intervention	Signé le
Responsable du dossier (requérant)			
Marie-Claude Bergeron		Favorable	2025-05-28
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Julie-B Desjardins		Favorable	2025-05-28
Marie-Pierre Raymond		Favorable	2025-05-29
François Trudel		Favorable	2025-05-29
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Stephan Bugay		Favorable	2025-05-29
Résolution(s)			
CV-2025-0627		Date:	2025-06-03
CE-2025-0797		Date:	2025-05-30



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT DE CAP-ROUGE–LAURENTIEN

QUARTIER DU CAP-ROUGE

ZONE VISÉE : 37103Cb (ZONE À COMPÉTENCE VILLE)

LOT VISÉ : 1 694 425

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)

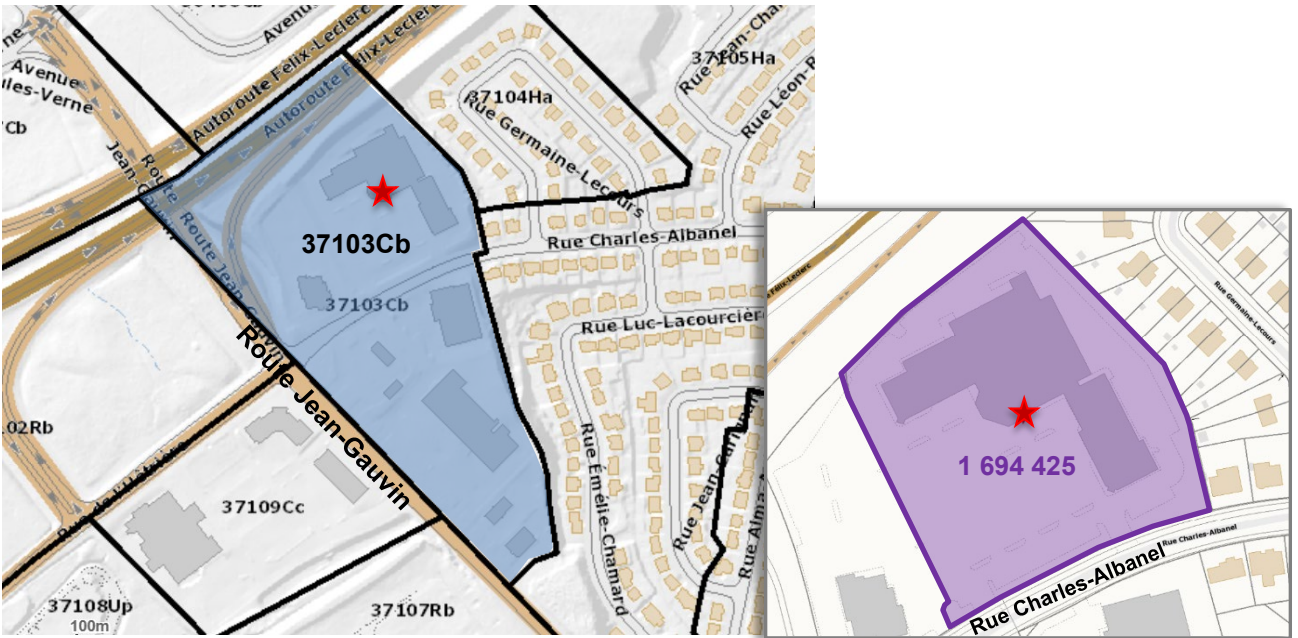
RESPONSABLES : MARIE-CLAUDE BERGERON ET SONIA TREMBLAY

Dossier n° 2205-269

VERSION DU 2025-05-28

DESCRIPTION DE LA ZONE

Le lot visé 1 694 425 est localisé dans la zone 37103Cb, qui est située approximativement à l'est de la route Jean-Gauvin, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest des rues Germaine-Lecours et Émélie-Chamard ainsi qu'au nord de la rue Alma-Aubin et de son prolongement vers le sud.



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet vise la construction d'un bâtiment principal accueillant une mixité d'usages, dont notamment environ 220 logements répartis dans quatre parties distinctes, comportant entre 3 et 7 étages, reliées par un stationnement souterrain. Une partie commerciale sera présente au rez-de-chaussée des deux parties du bâtiment, près de la rue Charles-Albanel.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- Le projet prévoit majoritairement un usage résidentiel alors que cet usage n'est pas autorisé dans cette zone;
- Le projet prévoit de déroger à la hauteur maximale : les deux parties de bâtiment situées dans la partie ouest du lot prévoient une hauteur maximale de 23 mètres, tandis que les deux parties de bâtiments prévues dans la partie est du lot auraient une hauteur maximale de 13 mètres. La réglementation d'urbanisme prévoit à ces endroits une hauteur maximale de 15 mètres;
- D'autres ajustements mineurs sont également proposés (type d'affichage et largeur maximale d'un accès véhiculaire).

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 est 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, mais l'autorisation proposée ne déroge à aucune norme adoptée pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- 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;
- Bien qu'aucun usage résidentiel ne soit autorisé dans la zone, l'habitation est compatible dans l'aire d'affectation visée par le projet, celui-ci étant donc conforme au Plan directeur d'aménagement et de développement.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation, il est proposé d'autoriser les dérogations au projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi, ce qui permettra l'ajout d'environ 220 logements.

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.

PROJET DE RÉSOLUTION

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont présentées en détail au projet de résolution en annexe.

Projet de résolution

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec

ATTENDU QUE le propriétaire du lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec, situé au 1221, rue Charles-Albanel, a sollicité la Ville afin qu'elle autorise un projet immobilier comprenant la construction d'un bâtiment principal accueillant une mixité d'usages, dont notamment environ 220 logements répartis dans quatre parties distinctes, comportant entre trois et sept étages, reliées par un stationnement souterrain;

ATTENDU QUE le lot visé par le projet est situé dans la zone 37103Cb du plan de zonage de l'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4 (ci-après : le « *Règlement sur l'urbanisme* »), laquelle zone se trouve dans le cadran sud-est de l'intersection formée par l'autoroute Félix-Leclerc et la route Jean-Gauvin;

ATTENDU QUE le propriétaire s'est engagé à installer les appareils de climatisation à l'intérieur du bâtiment ou centralisés en toiture;

ATTENDU QUE le projet déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur notamment quant à la hauteur maximale d'un bâtiment principal exprimée en mètres, quant à l'exercice d'un usage résidentiel dans un bâtiment isolé, quant à la largeur d'un accès à une rue et quant au type d'affichage autorisé;

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.

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 le lot numéro 1 694 425 du cadastre du Québec (ci-après le « site »), soit la construction d'un bâtiment principal accueillant une mixité d'usages, dont notamment environ 220 logements répartis dans quatre parties distinctes, comportant entre trois et sept étages, reliées par un stationnement souterrain.

Le conseil de la ville autorise que ce projet immobilier soit réalisé par phases et que les quatre parties distinctes soit construites, de façon concomitante ou successive, sous forme d'agrandissement du bâtiment principal existant au moment de l'adoption de la présente résolution, lequel pourra être remplacé, en tout ou en partie, au cours de l'une ou plusieurs des phases de réalisation.

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 37103Cb, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe *H1 logement* sont autorisés dans toute partie du bâtiment principal, et ce, sans restriction quant au nombre maximal de logements, alors que ce groupe d'usages n'est pas autorisé;
- 2° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 23 mètres, au lieu de 15 mètres;
- 3° malgré l'article 669 du *Règlement sur l'urbanisme*, la largeur d'un accès à une rue peut être supérieure à celle de l'allée d'accès dont il est l'aboutissement au lieu d'être limitée à la largeur de cette allée d'accès, sans excéder une largeur de 15 mètres;
- 4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, l'affichage autorisé est celui du *Type 4 Mixte*, au lieu du *Type 6 Commercial*.

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

- 1° seules les quatre parties distinctes illustrées au plan numéro GT2025-269 joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante sont autorisées;
- 2° la construction de la première partie distincte (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269) doit commencer avant la construction de toute autre partie distincte;
- 3° chacune des quatre parties distinctes doit respecter l'implantation illustrée au plan numéro GT2025-269;
- 4° chacune des quatre parties distinctes doit respecter la hauteur maximale indiquée au plan numéro GT2025-269 pour cette partie du bâtiment principal;
- 5° quant à la première partie distincte (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269), toute partie de la façade excédant le quatrième étage doit, du côté de la rue Charles-Albanel, avoir un retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement du mur extérieur du quatrième étage situé de ce même côté;
- 6° chacune des quatre parties distinctes doit comprendre la construction du nombre minimal de logements indiqué au plan numéro GT2025-269 pour cette partie du bâtiment principal. La superficie de plancher totale destinée à tous les logements d'une partie distincte doit être supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages compris dans cette partie distincte, le cas échéant;
- 7° dans chacune des quatre parties distinctes, au moins 50 % des logements doivent comprendre au moins deux chambres;

- 8° les usages autres que ceux du groupe *H1 logement* ne peuvent être exercés que dans les première et deuxième parties distinctes (« Partie 1 » et « Partie 2 » illustrées au plan GT2025-269), et ce, uniquement au rez-de-chaussée et au sous-sol;
- 9° chacune des quatre parties distinctes doit comporter un chauffe-eau collectif alimentant toute cette partie du bâtiment principal, lequel doit être muni d'un système conçu expressément pour récupérer la chaleur provenant des eaux usées de cette partie du bâtiment principal et permettre de réduire la consommation d'énergie requise pour produire l'eau chaude;
- 10° chaque logement doit être muni d'un système de climatisation;
- 11° une étude acoustique, signée par un professionnel compétent en acoustique, doit être produite pour chacune des quatre parties distinctes. Cette étude doit attester que le niveau de bruit exprimé en dBA $L_{eq(24h)}$, mesuré à l'intérieur d'une pièce habitable de la partie visée du bâtiment principal, est inférieur ou égal à 40 dBA $L_{eq(24h)}$. Cette étude doit en outre :
- comprendre une projection de la circulation sur un horizon de dix ans (données fournies par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports [MTMDET]);
 - comprendre une description de la méthodologie employée pour mesurer le climat sonore actuel. Cette méthodologie doit être basée sur le *Guide de réalisation de l'inventaire du climat sonore* situé à l'annexe 1 du devis de services professionnels de réalisation d'une étude d'impact sonore du MTMDET;
- 12° une aire d'agrément d'une superficie minimale de cinq mètres carrés pour chaque logement est requise sur le site;
- 13° une toiture verte est requise au-dessus de toute rampe d'accès véhiculaire;
- 14° une toiture blanche est requise sur toute portion de la toiture qui n'est pas une toiture verte, à l'exception de celle sur laquelle des aménagements accessoires autorisés sont implantés;
- 15° en outre de toute exigence découlant des dispositions de la section 0.I du chapitre XIV du *Règlement sur l'urbanisme*, dans une bande de protection illustrée en vert au plan numéro GT2025-269, les arbres existants doivent être conservés et protégés adéquatement lors de la construction. L'abattage d'un arbre ainsi conservé est interdit dans une circonstance visée au paragraphe 4° de l'article 701 du *Règlement sur l'urbanisme* et tout arbre mort ou abattu doit être remplacé par un arbre à feuillage persistant, dans un délai maximal d'un an. Aucune construction ou aménagement n'est autorisé dans cette zone de protection;
- 16° un nombre maximal de 150 cases de stationnement peuvent, sur le site, être aménagées à l'extérieur du bâtiment. Toute autre case de stationnement doit être souterraine;

17° un nombre minimal de 28 cases de stationnement doivent être réservées et munies d'une borne de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Le respect de cette condition est exigé uniquement à partir du moment où l'ensemble du projet est réalisé ou à partir du moment où l'autorisation de construire une partie distincte autre que la première (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269) cesse de produire ses effets;

18° un nombre minimal de 125 espaces de stationnement pour bicyclettes doivent être aménagés sur le site, soit 100 espaces à l'intérieur du bâtiment principal et 25 espaces à l'extérieur. Un espace de stationnement doit être équipé d'un support solidement fixé au sol ou au mur permettant d'y verrouiller la bicyclette. Le respect de cette condition est exigé uniquement à partir du moment où l'ensemble du projet est réalisé ou à partir du moment où l'autorisation de construire une partie distincte autre que la première (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269) cesse de produire ses effets;

19° au moins 35 % de la superficie du site doit être occupée par une aire verte, laquelle doit notamment comporter :

- un jardin communautaire d'une superficie minimale de 20 mètres carrés;
- une zone de biorétention, conçue expressément pour capter les eaux pluviales, dans une dépression, et permettre au sol de les absorber lentement par infiltration, cumulant une superficie minimale de 375 mètres carrés;

Le respect de cette condition est exigé uniquement à partir du moment où l'ensemble du projet est réalisé ou à partir du moment où l'autorisation de construire une partie distincte autre que la première (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269) cesse de produire ses effets;

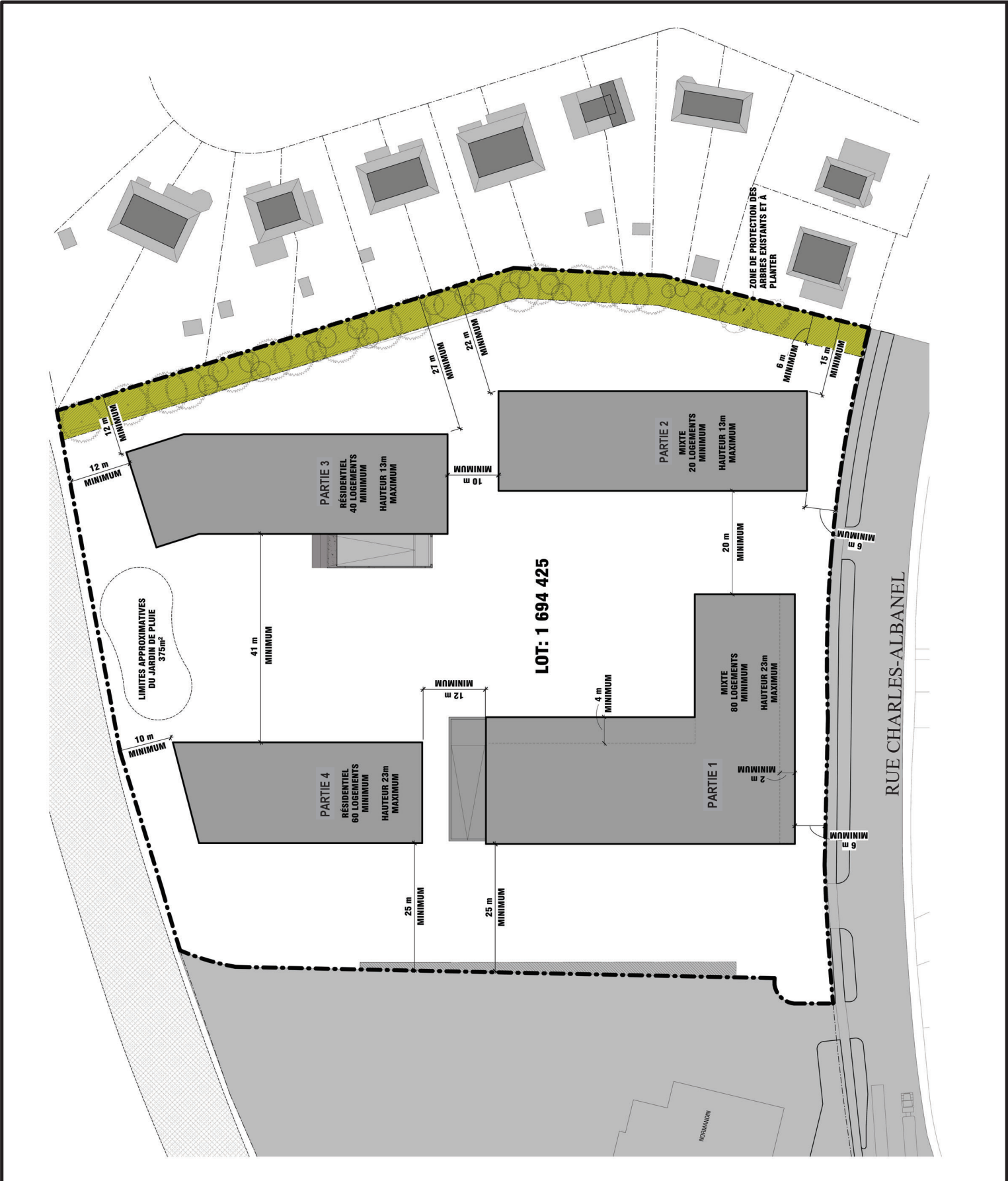
20° la réalisation de tous travaux autorisés par la présente résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction;

21° la présente résolution cesse de produire ses effets à l'égard de l'ensemble du projet si la première partie distincte (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269), n'est pas commencée dans un délai de douze mois suivant l'adoption de la présente résolution;

22° l'autorisation de construire une partie distincte autre que la première (« Partie 1 » illustrée au plan numéro GT2025-269) cesse de produire ses effets si la construction de cette partie n'est pas commencée avant la plus tardive des dates suivantes :

- le 21 février 2027;
- la date jusqu'à laquelle le ministre responsable de l'habitation prolonge le terme pour l'exercice du pouvoir prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), le cas échéant.

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

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

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

37103Cb

USAGES AUTORISÉS

COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment		
C1	Services administratifs	5000 m²			
C2	Vente au détail et services	4000 m²			
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment		
C20	Restaurant	700 m²			
C21	Débit d'alcool	500 m²			
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher			Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment		
C31	Poste de carburant	500 m²			
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement	par bâtiment		
P5	Établissement de santé sans hébergement	1000 m²			

RÉCRÉATION EXTÉRIEURE

R1Parc

USAGES PARTICULIERS

Usage associé :

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

La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205

Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238

Usage contingenté :

Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301

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	7 m		6 m	15 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	4.5 m	9 m		12 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					
	CD/Su 2 B c	4400 m²	13200 m²	5500 m²		30 log/ha		

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547

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

ENSEIGNE

TYPE

Type 6 Commercial

AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Protection des arbres en milieu urbain - article 702

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Zonage à compétence Ville



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

Destinataire : Marie-Claude Bergeron
Conseillère en urbanisme
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Naomée Mann
Conseillère en urbanisme

Date : Le 15 mai 2025

Objet : **Analyse 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 2205-269

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 résolution pour un projet mixte sur le lot 1 694 425 dans le quartier Cap-Rouge.

OBJET

La résolution vise le lot 1 694 425 du cadastre du Québec où l'ajout de 221 logements est envisagé. Le projet mixte (résidentiel et commercial) localisé dans la zone 37103Cb, serait situé approximativement à l'est de la route Jean-Gauvin, au sud de l'autoroute Félix-Leclerc, à l'ouest des rues Germaine-Lecours et Émélie-Chamard ainsi qu'au nord de la rue Alma-Aubin et de son prolongement vers le sud.

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. Actuellement, l'exercice d'un usage résidentiel dans un bâtiment principal n'est pas autorisé dans cette zone.

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

- La hauteur maximale peut être de 23 mètres pour un bâtiment principal;
- L'exercice d'un usage du groupe d'usages *H1 logement* peut être autorisé à tous les niveaux du bâtiment;
- La largeur d'un accès à une rue peut être supérieure à celle de l'allée d'accès dont il est l'aboutissement au lieu d'être limitée à la largeur de cette allée d'accès sans excéder une largeur de 15 mètres.

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

Le lot 1 694 425 est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*, où l'habitation est autorisée. La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

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

- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération.

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

- Préserver les artères et pôles commerciaux de proximité.

En outre, le Schéma d'aménagement et de développement révisé exige que les demandes d'autorisation pour les constructions et usages sensibles à l'intérieur d'une zone de contrainte sonore d'une autoroute ou d'une route à débit élevé soient accompagnées d'une étude acoustique respectant les exigences énumérées dans son document complémentaire. Le projet de résolution prévoit ces exigences pour chacune des phases d'agrandissement.

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

La zone visée est dans une aire de grande affectation du sol *Commerce de détail et services-urbain*. L'habitation est autorisée dans cette affectation du sol. La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 log/ha.

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 :

Noyaux locaux et artères commerciales

- Orienter en priorité le développement vers les centres d'activités existants et les principales grandes artères.

Milieux résidentiels

- Revitaliser les secteurs résidentiels anciens ou vieillissants afin d'améliorer le cadre de vie qu'ils offrent, de les rendre plus attractifs pour de nouveaux résidents et d'accroître l'offre résidentielle.

Le Plan directeur d'aménagement et de développement ne contient aucune disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de résolution 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 résolution.



Naomée Mann
Conseillère en urbanisme

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