



# Projet de logements sociaux 2600, boulevard Montmorency

**Séance d'information**

1<sup>er</sup> mai 2025

# Objectifs de l'activité

# Objectifs de l'activité



## Séance d'information :

- Présentation du projet et de l'organisme
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectifs de l'activité

## Séance d'information :



# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## Mise en contexte

- Le gouvernement du Québec a octroyé aux villes des pouvoirs spéciaux concernant le logement social.
- Article 74.4 de la Charte : Habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social.
- Objectif : Sécuriser les projets qui répondent à un besoin réel.
- Tous les projets de logements sociaux présentés à la Ville de Québec sont adoptés via l'article 74.4.
- Le recours à cet article permet à la Ville de Québec de remplir sa mission sociale.

## **Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur le lot 6 436 820, R.A.V.Q. 1772**

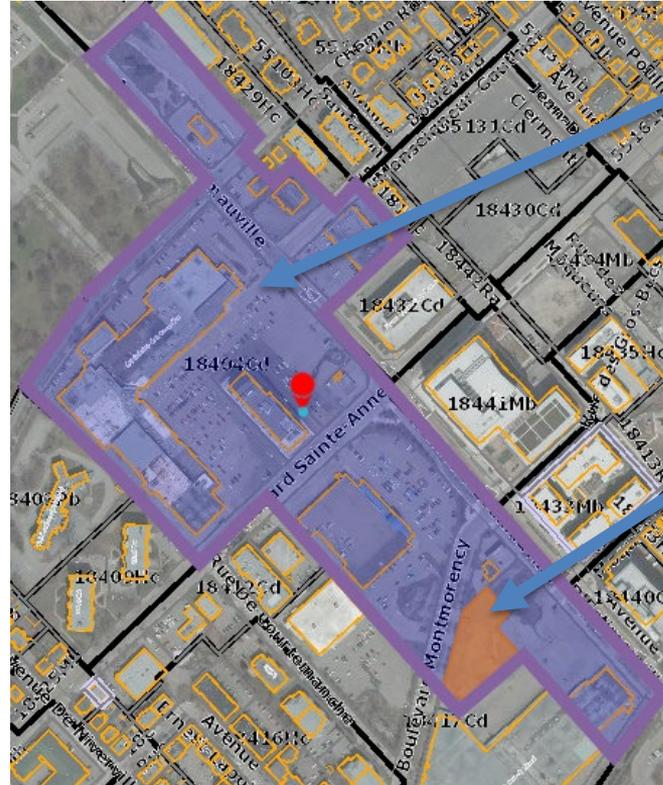
- Règlement spécial (Charte de la Ville de Québec)
- Règlement relevant du conseil d'agglomération
- Sans approbation référendaire



# Modifications réglementaires : 2600, boul. Montmorency

## Zone 18404Cd

- La zone comprend plusieurs terrains
- Le règlement s'applique uniquement sur le lot vacant (en orangé)



Zone  
18404Cd

Site du  
projet

# Modifications réglementaires : 2600, boul. Montmorency



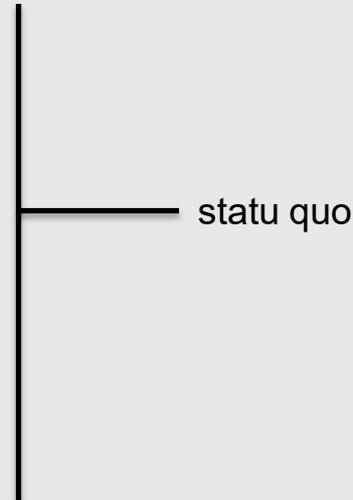
## Groupes d'usages autorisés – Zone 18404Cd

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- *H1 Logement : 2<sup>e</sup> étage et plus*
- *H2 Habitation avec services communautaires : 2<sup>e</sup> étage et plus*
- *C1 Services administratifs*
- *C2 Vente au détail et services*
- *C3 Lieu de rassemblement*
- *C10 Établissement d'hébergement touristique*
- *C20 Restaurant*
- *C21 Débit d'alcool*
- *C30 Stationnement et poste de taxi*
- *P3 Établissement d'éducation et formation*
- *P5 Établissement de santé sans hébergement*
- *R1 Parc*

### Normes proposées (projet de règlement)

- *H1 Logement : à tous les étages*



# Modifications réglementaires : 2600, boul. Montmorency



## Hauteur

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- Hauteur maximale de base : 30 m
- 60% du bâtiment peut atteindre 40 m (surhauteur)

### Normes proposées (projet de règlement)

- Hauteur maximale de base : 30 m
- 80% du bâtiment peut atteindre 34 m (surhauteur)



## Autres normes

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- Pourcentage d'occupation au sol : 50% (min.)
- Distance entre deux accès à une rue : 6 m

### Normes proposées (projet de règlement)

- Pourcentage d'occupation au sol : 40% (min.)
- Distance entre deux accès à une rue : 2 m



# Projet de logements sociaux 2055, boulevard Montmorency

**Séance d'information**

1<sup>er</sup> mai 2025

## **Règlement de l'agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur le lot 1 571 336, R.A.V.Q. 1773**

- Règlement spécial (Charte de la Ville de Québec)
- Règlement relevant du conseil d'agglomération
- Sans approbation référendaire

# Localisation : 2055, boulevard Montmorency

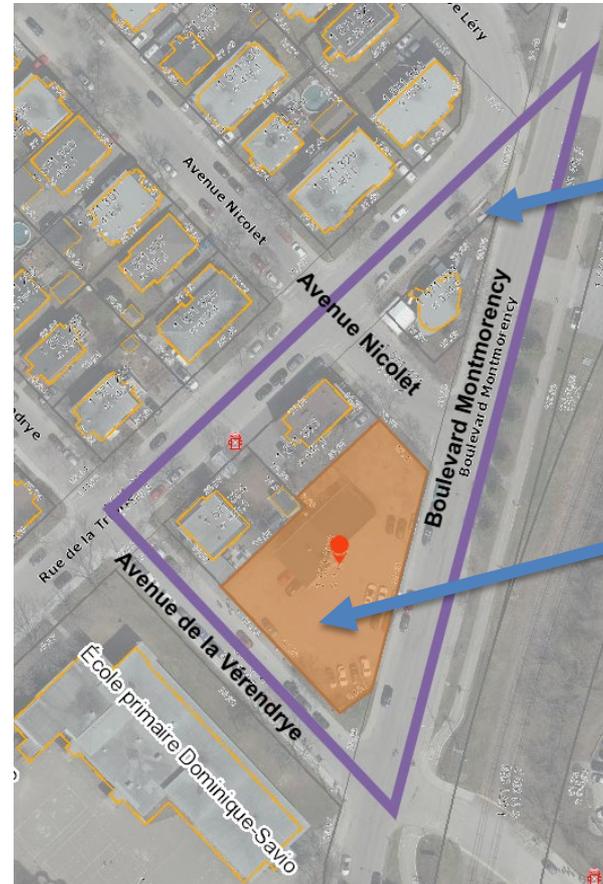
- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier de Maizerets
- Terrain localisé sur le boulevard Montmorency, face à l'entrée du Domaine de Maizerets



# Modifications réglementaires : 2055, boul. Montmorency

## Zone 18423Mb

- La zone comprend 4 terrains
- Le règlement s'applique uniquement sur le lot vacant (en orangé)



Zone  
18423Mb

Site du  
projet

# Modifications réglementaires : 2055, boul. Montmorency



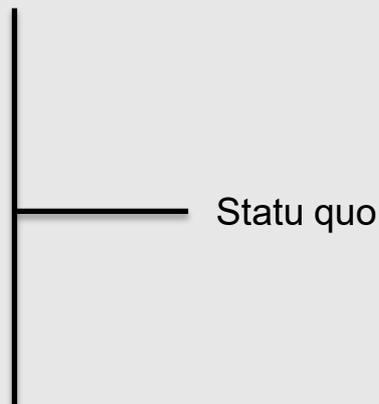
## Groupes d'usages autorisés – Zone 18423Mb

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- *H1 Logement* : 24 logements max.
- *C10 Établissement d'hébergement touristique général*
- *C20 Restaurant*
- *C31 Poste de carburant*
- *C36 Atelier de réparation*
- *P3 Établissement d'éducation et formation*
- *R1 Parc*

### Normes proposées (projet de règlement)

- *H1 Logement* : 35 logements max.



# Modifications réglementaires – 2055, boul. Montmorency



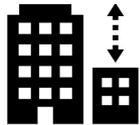
## Hauteur

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- Hauteur maximale : 11 m

### Normes proposées (projet de règlement)

- 15,5 m



## Autres normes

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- Largeur de bâtiment : 12 m
- Aire de stationnement à 6 m de rue
- Génératrice en cour latérale ou arrière

### Normes proposées (projet de règlement)

- Retirée
- Retirée
- Génératrice autorisée en cour avant

# Modifications réglementaires : 2055, boul. Montmorency

## Autres normes

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- Stationnement en façade d'un bâtiment principal : interdit
- Distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne avant de lot : 4 m

### Normes proposées (projet de règlement)

- Stationnement en façade d'un bâtiment principal : autorisé
- Distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne avant de lot : < 4 m



Stationnement  
en façade



# Projet de logements sociaux – Maison Marie-Frédéric 1300, rue de la Pointe-aux-Lièvres

**Séance d'information**

1<sup>er</sup> mai 2025

# Modifications réglementaires

## **Règlement de l'Agglomération relativement à la réalisation d'un projet de logement social sur les lots numéros 6 541 261, 6 541 262, 6 541 263, 6 541 264 et 6 541 265 du cadastre du Québec, R.A.V.Q. 1776**

- Règlement de zonage
- Ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Projet assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

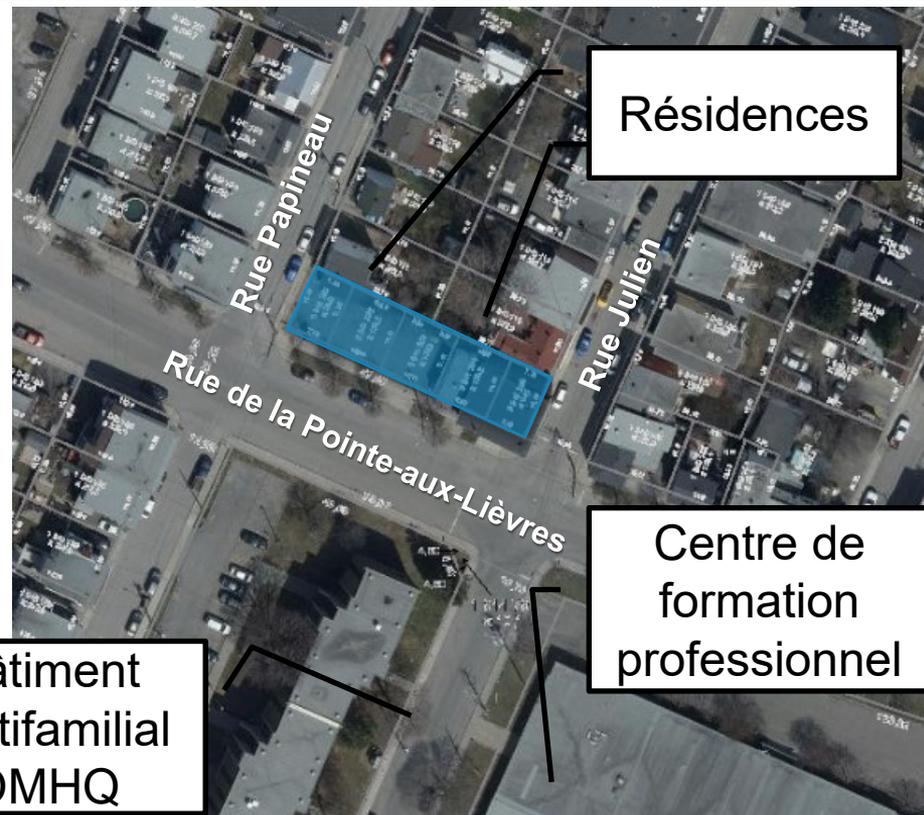
# Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier du Vieux-Limoilou
- Terrain localisé sur la rue de la Pointe-aux-Lièvres, entre les rues Papineau et Julien



# Contexte d'insertion

- Terrains autrefois occupés par une aire de stationnement et un bâtiment (démoli)
- Édifices à proximité : bâtiments résidentiels à faible densité, bâtiment multifamilial, centre de formation professionnel
- Artère principale : Rue de la Pointe-aux-Lièvres



# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

- *H1 Logement*
- *P3 Établissement d'éducation et formation*

### Normes proposées (projet de règlement)

- Ajout**
- *H2 Habitation avec services communautaires*



## Unités d'habitation

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

1 à 4 logements sont autorisés par bâtiment

Pourcentage de grands logements :

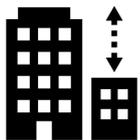
- 75 % de logements de 2 chambres et plus (85 m<sup>2</sup>)
- 20 % de logements de 3 chambres et plus (105 m<sup>2</sup>)

### Normes proposées (projet de règlement)

Aucun nombre maximal

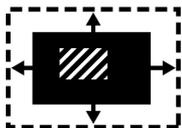
Les normes relatives au pourcentage minimal de grands logements ne sont pas applicables

# Modifications réglementaires



## Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum : 9 m et 2 étages	Maximum : 4 étages



## Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge arrière : 3,5 m	Non applicable

# Modifications réglementaires



## Aire verte

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aire verte : 20 %	Aire verte : 10 %



## Aire d'agrément

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Superficie d'aire d'agrément : 7 m <sup>2</sup> / log	Non applicable

# Prochaines étapes

Étapes	Date (2025)
Séance d'information	1er mai
Adoption du règlement	7 mai
Entrée en vigueur du règlement	mai

**Merci !**

2600, boul.  
Montmorency

En vigueur le 2024-06-21

R.V.Q. 3264

18404Cd

USAGES AUTORISÉS													
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble					
		Isolé	Jumelé	En rangée									
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			2,2+								
		Minimum	12	12						0			
		Maximum											
H2	Habitation avec services communautaires	Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			2,2+								
		Minimum											
		Maximum											
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment									
C1	Services administratifs												
C2	Vente au détail et services					S,R,2							
C3	Lieu de rassemblement												
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE				Nombre maximal d'unités				Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment									
C10	Établissement d'hébergement touristique général					2,2+							
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												
C21	Débit d'alcool												
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES				Type		%		Localisation					
C30	Stationnement et poste de taxi			Intérieur		100							
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment									
P3	Établissement d'éducation et de formation			6000 m <sup>2</sup>									
P5	Établissement de santé sans hébergement												
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE													
R1	Parc												
USAGES PARTICULIERS													
Usage associé :		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 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											
		Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être intérieure - article 199											
Usage spécifiquement autorisé :		Une salle de billard											
		Un centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés											
		Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement intérieur											
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				13 m		30 m							
NORMES D'IMPLANTATION				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		0 m		0 m		50 %		10 %	

2055, boul.  
Montmorency

En vigueur le 2024-06-21		R.V.Q. 3264		18423Mb					
<b>USAGES AUTORISÉS</b>									
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
	Minimum	1	0	0					
	Maximum	24	0	0					
<b>COMMERCÉ D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>		Nombre maximal d'unités			Localisation	Projet d'ensemble			
C10	Établissement d'hébergement touristique général	par établissement	par bâtiment						
<b>COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation	Projet d'ensemble			
C20	Restaurant	par établissement	par bâtiment						
<b>COMMERCÉ ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble			
C31	Poste de carburant	par établissement	par bâtiment						
C36	Atelier de réparation	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>						
		230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>						
<b>PUBLIQUE</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble			
P3	Établissement d'éducation et de formation	par établissement	par bâtiment						
		125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>						
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>									
R1	Parc								
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		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 +
				5 m	11 m			75 %	20 %
<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		2.4 m	1.5 m	4.5 m		3.5 m	15 %	20 %	6 m <sup>2</sup> /log
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
C36	Atelier de réparation	9 m	1.5 m			3.5 m	5 %	20 %	
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
Ru 2 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>		30 log/ha			
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale à l'égard de l'insertion d'un bâtiment principal - article 944							
		L'empiètement d'un escalier extérieur en cour avant est autorisé - article 383							