Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéros 1 479 009, 1 479 010 et 1 623 117 du cadastre du Québec

Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 479 009, 1 479 010 et 1 623 117 du cadastre du Québec (ci-après : le « site »), situés dans la zone 12022Mc, soit la construction d'un bâtiment comportant trois tours d'une hauteur variant de six à seize étages et comprenant un total d'environ 365 logements.

Le conseil de la ville autorise que ce projet immobilier soit réalisé en séquence et que les tours soient construites de façon concomitante ou successive, mais de façon continue.

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

1° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 12022Mc de l'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme,* R.C.A.1V.Q. 4 (ci-après : le « Règlement sur l'urbanisme »), les usages des groupes suivants sont permis au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 2e étage et au 3e étage du bâtiment : *C1 services administratifs*, *C2 vente au détail et services*, *C3 lieu de rassemblement*, *C20 restaurant*, *C21 débit d'alcool* et *I2 industrie artisanale*.

2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, aucune distance minimale n'est requise entre deux établissements du groupe d'usages *C21 débit d'alcool*;

3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la hauteur d'un bâtiment principal peut excéder seize mètres;

4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, plus de 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 20 mètres ou plus;

5° malgré l'article 379 du Règlement sur l'urbanisme, aucune distance minimale n'est exigée entre une construction souterraine et une ligne avant de lot;

6° malgré les articles 401 et 401.0.1, la superficie des parties de toitures végétalisées et des toitures vertes intensives peut être considérée dans le pourcentage minimal d'aire verte, jusqu'à concurrence de 50 % du pourcentage exigé;

7° malgré l'article 448, une génératrice peut être située en cour avant, incluant dans la marge;

8° malgré l'article 674, un quai de chargement ou de déchargement peut être aménagé sans tablier de manœuvre;

9° malgré l'article 696.0.7, le nombre minimal d'arbres qui doivent être plantés et maintenus sur un lot est de 18 arbres, au lieu de 24;

10° malgré l'article 1225 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, aucun certificat d'autorisation n'est requis pour la démolition d'un bâtiment ou d'une construction existant sur le site.

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

1° la superficie de plancher totale destinée à tous les logements doit être supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages;

2° le projet doit comprendre au moins 25 % de logements comportant au moins deux chambres ou ayant une superficie de plancher minimale de 85 mètres carrés;

3° dans la partie du bâtiment qui est située en front de la rue Saint-Dominique, sur une profondeur de 30 mètres, les usages des groupes *C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant* et *C21 débit d'alcool* ne peuvent être exercés qu'au sous-sol et au rez-de-chaussée. Les usages de ces groupes peuvent toutefois être exercés au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 2e et au 3e étage dans toute autre partie du bâtiment;

4° le bâtiment principal doit respecter les marges indiquées au plan numéro GT2026-1701 en annexe de la présente autorisation. Une marge qui varie d'au plus 0,5 mètre de celle qui est indiquée au plan est réputée y être conforme;

5° chaque partie du bâtiment principal doit respecter le nombre d'étages indiqué en bleu au plan numéro GT2026-1701 en annexe;

6° les portions de la toiture du bâtiment principal qui ne sont pas végétalisées ni occupées par un aménagement accessoire autorisé doivent être couvertes par un revêtement de couleur blanche ou par un revêtement ou une peinture dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 90, selon les spécifications du fabricant;

7° les appareils de mécanique et de ventilation doivent être situés à l'intérieur du bâtiment ou sur le toit. Dans ce dernier cas, ils doivent être dissimulés derrière un écran architectural ou dans un bâtiment accessoire;

8° à l'égard des deux premiers étages du bâtiment, les murs d'une façade principale doivent être recouverts, sur au moins 50 % de leur superficie, d'un matériau de revêtement composé de maçonnerie de briques d'argile;

9° le projet doit comporter un système d'aérothermie ou de géothermie pour chauffer ou climatiser le bâtiment, en tout ou en partie;

10° le pourcentage minimal d'aire verte est de 15 % pour l'ensemble du site, dont 7,5 % qui peuvent être situés sur un toit, incluant les parties végétalisées et celles en toiture verte intensive;

11° au moins 18 arbres doivent être plantés et maintenus sur le site;

12° une génératrice et un transformateur sur socle (TSS) situés en cour avant doivent être intégrés à un aménagement paysager;

13° l'aménagement d'une aire de stationnement en cour avant est interdit;

14° au moins 225 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis sur le site. Les espaces localisés à l'intérieur du bâtiment doivent être équipés d'un support solidement fixé au sol ou au mur permettant d'y verrouiller les bicyclettes;

15° au moins deux cases de stationnement réservées pour un véhicule d'autopartage mis à la disposition des abonnés d'un service d'autopartage sont requises sur le site;

16° au moins quinze bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides sont requises sur le site;

17° chaque logement doit être muni d'un système de climatisation;

18° une étude acoustique, signée par un professionnel compétent en acoustique, doit être produite. Cette étude doit attester que le niveau de bruit exprimé en dBA $L_{eq(24h)}$, mesuré à l'intérieur d'une pièce habitable d'un bâtiment, est inférieur ou égal à 40 dBA $L_{eq(24h)}$. Cette étude doit en outre comprendre :

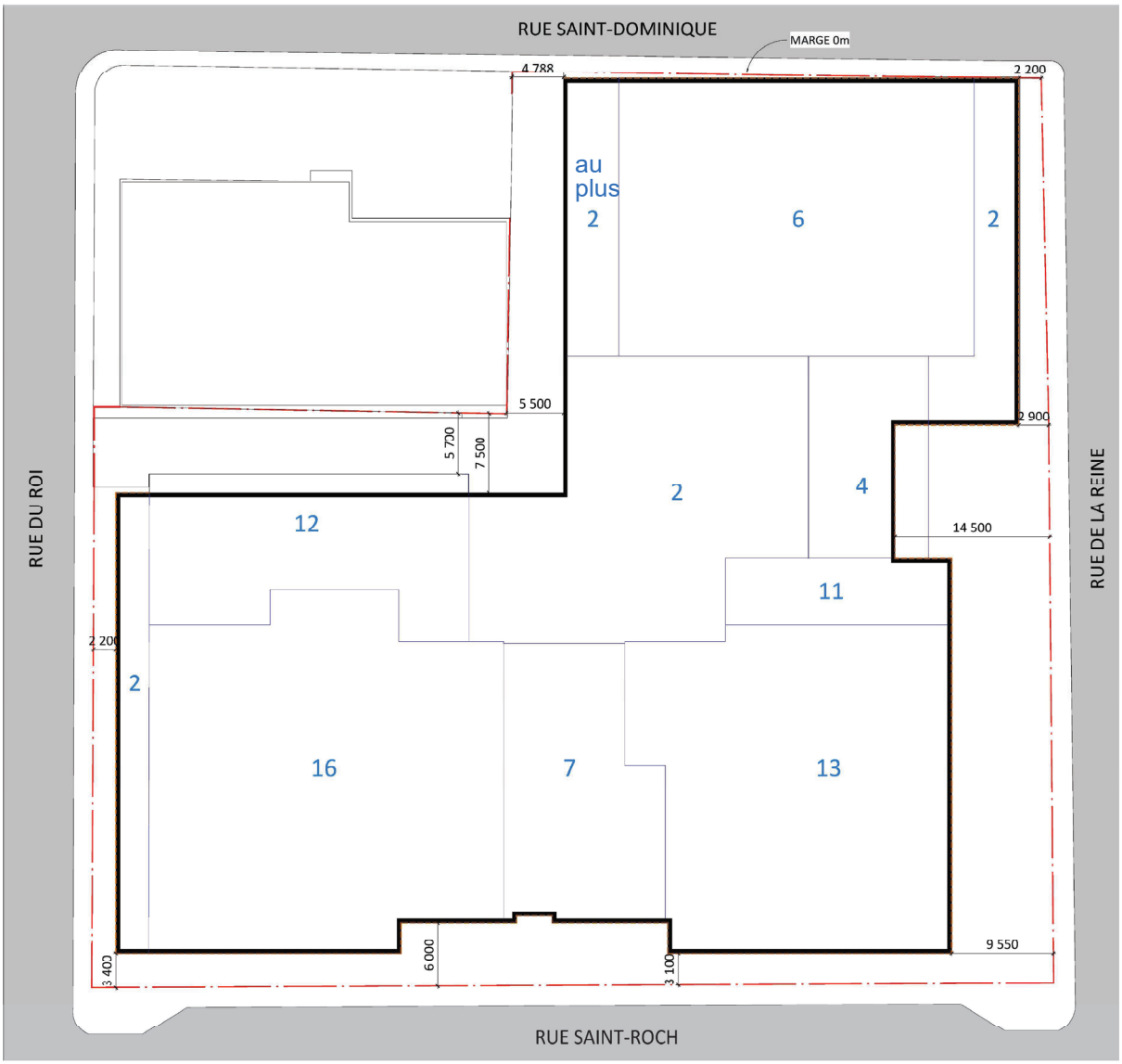
   a) une projection de la circulation sur un horizon de dix ans (données fournies par le ministère des Transports et de la Mobilité durable [MTMD]);

   b) 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 MTMD;

19° la réalisation du projet autorisé ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction;

20° la présente autorisation cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de douze mois de l'adoption de la résolution autorisant le projet.

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



VILLE DE QUÉBEC

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

PLAN D'IMPLANTATION ET MAXIMUMS DES HAUTEURS RUE SAINT-ROCH (LOTS 1 479 009, 1 479 010 ET 1 623 117)

Date du plan : 2026-10-21

Préparé par : A.L.

No du plan : GT2026-1701