



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2025-257

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 est 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 est du lot 5 172 601, un projet immobilier composé d'un bâtiment séparé en deux parties distinctes, en remplacement du bâtiment existant qui sera démoli. La première partie du bâtiment serait composée d'environ 100 logements, répartis sur neuf étages, alors que la seconde partie comporterait environ 210 logements, également répartis sur neuf étages, pour un total d'environ 310 logements.

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 est 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 est 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)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2025-257

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 est 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 3 : Grille de spécifications en vigueur
(électronique)

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)

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de résolution vise, dans la partie est du lot 5 172 601, à démolir la Maison Sainte-Marie-des-Anges des Sœurs de Saint-François-d'Assise et à construire un bâtiment résidentiel d'un total d'environ 310 logements, dont la première partie du bâtiment serait composée d'environ 100 logements considérés abordables. La deuxième partie du bâtiment comprendrait les quelque 210 autres logements. Ce qui signifie une proportion d'environ le tiers du total de logements seraient abordables.

Le bâtiment aurait une hauteur de 7 étages dans la partie la plus rapprochée de la 60^e Rue Est, et une hauteur pouvant aller jusqu'à 9 étages dans les parties des bâtiments plus au sud.

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 310 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 2)

ATTENDU QUE le propriétaire du lot numéro 5 172 601 du cadastre du Québec, sis au 600, 60^e Rue Est, a sollicité la Ville afin qu'elle autorise un projet immobilier constitué d'un bâtiment principal en deux parties reliées par un stationnement souterrain, dans la portion située du côté est de ce lot, en remplacement du bâtiment existant qui serait démoli;

ATTENDU QUE la première partie comportera environ 100 logements, répartis sur neuf étages, alors que la seconde comportera environ 210 logements, également répartis sur neuf étages, pour un total d'environ 310 logements;

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

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 3^e Avenue Est, au sud de la 60^e 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, à l'implantation d'un projet d'ensemble 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;

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_b joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante (ci-après le « site »), soit la construction d'un bâtiment, dont une première partie comportera environ 100 logements, répartis sur neuf étages, et une seconde partie qui comportera environ 210 logements, répartis sur neuf étages, pour un total d'environ 310 logements.

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

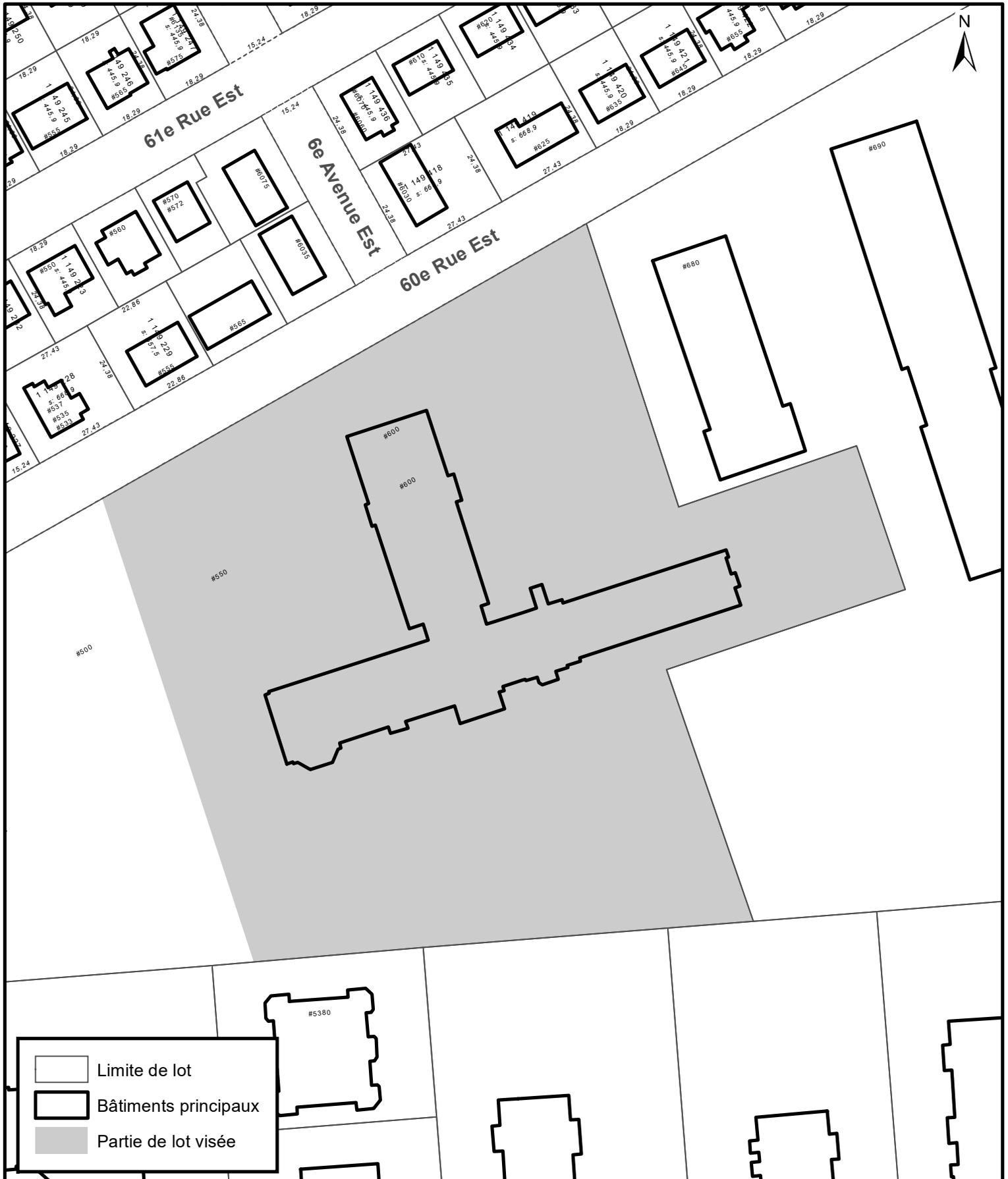
- 1° malgré l'article 11 du *Règlement sur l'urbanisme* et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 44066Pa, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe *H1 logement* sont autorisés;
- 2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de 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 25 mètres par rapport à la limite du site située du côté de la 60^e 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 20 000 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'un bâtiment principal en deux parties reliées par un stationnement souterrain, dont l'une des parties doit comporter au moins 90 logements et l'autre au moins 200 logements;
- 3° au moins 50 % des logements situés sur le site doivent comprendre au moins deux chambres;
- 4° du côté de la 60^e 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;

- 5° une toiture verte est requise sur au moins 5 % de la superficie totale de la toiture de chacune des parties d'un bâtiment. Une toiture verte est une toiture dotée, de manière permanente, d'un substrat qui permet la plantation d'une diversité de végétaux;
- 6° une toiture blanche est requise sur toute portion de la toiture du bâtiment qui n'est pas une toiture verte, à l'exception de celle où des aménagements accessoires autorisés sont implantés;
- 7° 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;
- 8° 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 150 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 50 mètres carrés;
- 9° au moins 95 % du nombre de cases de stationnement offertes sur le site doivent être aménagées à l'intérieur du bâtiment;
- 10° l'aménagement d'une aire de stationnement dans une cour avant est interdit;
- 11° au moins 30 bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont requises sur le site;
- 12° un espace couvert offrant un nombre minimal de 50 espaces de stationnement pour bicyclettes, mis à la disposition des résidents et visiteurs, est requis;
- 13° la réalisation du projet autorisé par la présente résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction;
- 14° la présente résolution cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de douze 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.



	Limite de lot
	Bâtiments principaux
	Partie de lot visée



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 b

Échelle : **Page 1 250 4 de 4**


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								
DIMENSIONS GÉNÉRALES	Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
	minimale	maximale	minimale	maximale				
	60000 m ²							
BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS GÉNÉRALES	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
	mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
			15 m		4			
NORMES D'IMPLANTATION								
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
	7 m	6 m	12 m		10 m		20 %	
NORMES DE DENSITÉ								
PIC-2 3 E f	Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
	Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
	2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²		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 : Naomé 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 2205-526-2

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 est du lot 5 172 601 du cadastre du Québec, sis au 600, 60^e Rue Est où est projeté l'ajout de 310 logements. Le projet d'habitation réparti en deux bâtiments, localisé dans la zone 44066Pa, est situé approximativement à l'est de la 3^e Avenue Est, au sud de la 60^e Rue Est, à l'ouest de l'avenue De Gaulle et au nord du boulevard Henri-Bourassa. Une portion de ces logements serait abordable.

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 :

- L'usage H1 logement est autorisé;
- Un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 30 mètres et un nombre maximal de neuf étages;
- Un projet d'ensemble composé de deux bâtiments est autorisé et la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à l'égard de ce type de projet n'est pas assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale;
- La superficie minimale d'un lot est de 20 000 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.

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