

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2026-105 Date : 15 Avril 2026	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil de la ville Date cible : 21 Avril 2026	
Projet			
Objet		Autorisation d'un projet immobilier sur les lots 1 042 799 et 4 412 622 du cadastre du Québec (4035-4075, boulevard des Cimes, quartier Des Châtel s, district électoral de Loretteville-Les Châtel s) - 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 vise à autoriser la construction d'un ensemble de bâtiments résidentiels totalisant au moins 290 logements répartis dans trois bâtiments variant de deux à sept étages en front du boulevard des Cimes et de la rue Monseigneur-Cooke. 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 les lots 1 042 799 et 4 412 622 du cadastre du Québec (4035-4075, boulevard des Cimes, quartier Des Châtels, district électoral de Loretteville-Les Châtels), 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; 3° D'accorder une période de trois jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit. DEUXIÈME ÉTAPE : D'adopter une résolution finale en vue d'autoriser un projet immobilier sur les lots 1 042 799 et 4 412 622 du cadastre du Québec (4035-4075, boulevard des Cimes, quartier Des Châtels, district électoral de Loretteville-Les Châtels), 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 : Grilles de spécifications en vigueur (électronique)			

VILLE DE QUÉBEC 		sommaire décisionnel	
IDENTIFICATION		Numéro : GT2026-105 Date : 15 Avril 2026	
Unité administrative responsable		Gestion du territoire	
Instance décisionnelle		Conseil de la ville Date cible : 21 Avril 2026	
Projet			
Objet		Autorisation d'un projet immobilier sur les lots 1 042 799 et 4 412 622 du cadastre du Québec (4035-4075, boulevard des Cimes, quartier Des Châtel's, district électoral de Loretteville-Les Châtel's) - 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)			
Nathalie Cournoyer		Favorable 2026-04-16	
Approbateur(s) - Service / Arrondissement			
Julie-B Desjardins		Favorable 2026-04-16	
Marie-Pierre Raymond		Par David Dionne Favorable 2026-04-16	
François Trudel		Par Mylene Gauthier Favorable 2026-04-16	
Cosignataire(s)			
Direction générale			
Stephan Bugay		Favorable 2026-04-16	
Résolution(s)			
CV-2026-0314		Date: 2026-04-21	
CE-2026-0493		Date: 2026-04-17	



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES
DISTRICT ÉLECTORAL DE LORETTEVILLE-LES CHÂTELS
QUARTIER DES CHÂTELS

ZONES VISÉES : 64023Ha, 64024Pb ET 64114Ha
LOTS VISÉS : 1 042 799 ET 4 412 622

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)
RESPONSABLES : NATHALIE COURNOYER ET SÉBASTIEN DUMAS

Dossier n° 2503 5964
VERSION DU 2026-02-26

DESCRIPTION DU LOT VISÉ

Les zones 64023Ha, 64024Pb et 64114Ha sont situées approximativement au nord de la rue Verret et du boulevard Saint-Claude, au sud du boulevard des Cimes, à l'est de l'avenue de Troyes, des rues Jordi-Bonet et De Guise et à l'ouest de la rue Monseigneur-Cooke.

PLAN DE LOCALISATION DU LOT VISÉ



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier vise à autoriser la construction d'un ensemble de bâtiments résidentiels totalisant au moins 290 logements répartis dans trois bâtiments variant de deux à sept étages en front du boulevard des Cimes et de la rue Monseigneur-Cooke. Les bâtiments seront entièrement résidentiels. L'aire de stationnement sera aménagée à 90 % à l'intérieur. Le projet veut offrir un milieu de vie agréable pour les résidents.

Le projet est dérogatoire relativement aux éléments suivants :

- Aux usages résidentiels qui ne sont pas autorisés dans la zone 64023Pb, cependant, l'aire d'affectation permet l'ajout de cet usage sur le site;
- Au nombre de logements autorisé qui sera de 290 minimum alors que le maximum est de 2 sur une partie du site;
- À une hauteur maximale de bâtiment qui excède la hauteur permise de 10 ou 15 mètres;
- Au nombre de bâtiment sur un même lot;
- À l'espace entre deux bâtiments dans un projet d'ensemble ou entre un tel bâtiment et une ligne de lot;
- À la distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal qui excède plus de 3 mètres autorisés.

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 2,2 %;
- 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 290 logements supplémentaires.

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.

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéros 1 042 799 et 4 412 622 du cadastre du Québec

Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur les lots numéros 1 042 799 et 4 412 622 du cadastre du Québec, situés dans les zones 64023Ha, 64024Pb et 64114Ha (ci-après le « site »), soit la construction de trois bâtiments d'une hauteur variant de deux à sept étages et comprenant un total d'environ 330 logements.

Le conseil de la ville autorise que ce projet immobilier soit réalisé par phases et que les trois bâtiments principaux soient construits 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 l'article 11 du *Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4 (ci-après : le « *Règlement sur l'urbanisme* »), et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 64024Pb, 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 dans cette zone;
- 2° malgré le nombre maximal de logements prescrit aux grilles de spécifications applicables à l'égard des zones 64023Ha et 64114Ha, un bâtiment isolé peut comporter plus de deux logements;
- 3° malgré les normes prescrites à cet égard aux grilles de spécifications, les hauteurs maximales de dix mètres, dans les zones 64023Ha et 64114Ha, et de quinze mètres, dans la zone 64024Pb, ne s'appliquent pas;
- 4° malgré les articles 325.0.2 et 415 du *Règlement sur l'urbanisme* et l'absence d'indication à cet égard aux grilles de spécifications, trois bâtiments principaux sont autorisés sur un lot, au lieu d'un seul, et l'implantation d'un projet d'ensemble est autorisée;
- 5° malgré les articles 416 et 418 du *Règlement sur l'urbanisme*, les normes exigeant qu'un espace minimal soit laissé libre entre deux bâtiments principaux compris dans un projet d'ensemble ou entre un tel bâtiment et une ligne de lot autre que la ligne avant de lot ne s'appliquent pas;
- 6° malgré les normes prescrites à cet égard aux grilles de spécifications, la distance entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal peut être supérieure à trois mètres.

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° la demande de permis de lotissement doit être accompagnée des documents et renseignements suivants :
 - un plan projet de lotissement conforme aux exigences de l'article 1201 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, qui montre :
 - le tracé d'un trottoir d'une largeur de 1,4 mètre, destiné à être public, sur le côté sud du boulevard des Cimes, soit sur une longueur d'environ 101 mètres entre l'intersection avec la rue Monseigneur-Cooke et la nouvelle allée d'accès véhiculaire à être aménagée à l'intersection du boulevard des Cimes et de la rue John-F.-Kennedy;
 - le tracé d'une piste cyclable d'une largeur de deux mètres, destinée à être publique, sur le côté ouest de la rue Monseigneur-Cooke, soit sur une longueur d'environ 72 mètres entre l'intersection avec le boulevard des Cimes et la limite nord du lot numéro 5 722 712 du cadastre du Québec;
 - un engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette du trottoir et de la piste cyclable montrés sur le plan projet de lotissement et destinés à être publics;
- 3° le propriétaire doit prendre à sa charge la totalité des coûts relatifs à la réalisation des travaux de prolongement d'un trottoir sur le côté sud du boulevard des Cimes, soit depuis l'amorce existante de ce trottoir, à l'intersection du boulevard des Cimes et de la rue Monseigneur-Cooke, jusqu'à la nouvelle allée d'accès véhiculaire à être aménagée à l'intersection du boulevard des Cimes et de la rue John-F.-Kennedy, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 135 000 \$;
- 4° seuls les trois bâtiments principaux illustrés au plan numéro GT2026-105A01, joint à la présente autorisation pour en faire partie intégrante, sont autorisés;
- 5° l'implantation de chacun des bâtiments principaux doit être conforme à celle illustrée au plan numéro GT2026-105A01. Sous réserve d'une condition spécifique à la présente autorisation, une modulation d'une mesure indiquée à ce plan est réputée y être conforme, dans la mesure où cette modulation n'excède pas 10 % de ladite mesure;
- 6° la volumétrie de chaque partie des trois bâtiments principaux autorisés ne peut excéder la hauteur et le nombre d'étages de cette partie, tels qu'illustrés aux élévations contenues aux plans numéros GT2026-105A02a à GT2026-105A02c, joints à la présente autorisation pour en faire partie intégrante;

- 7° les trois bâtiments principaux autorisés doivent comprendre la construction et le maintien du nombre minimal de logements suivant :
- bâtiment A : 90 logements;
 - bâtiment B : 140 logements;
 - bâtiment C : 80 logements;
- 8° la superficie de plancher totale destinée à tous les logements compris dans un bâtiment principal doit être supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages compris dans ce même bâtiment, le cas échéant;
- 9° une toiture végétalisée est requise sur une superficie correspondant à au moins 20 % de la superficie de la toiture de chacun des bâtiments. Une toiture végétalisée doit être dotée, sur toute sa superficie, d'un substrat qui permet la plantation d'une diversité de végétaux;
- 10° les portions de la toiture qui ne sont pas sous couvert végétal 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;
- 11° les seules allées d'accès véhiculaires autorisées sur le site sont les suivantes :
- un maximum d'une allée d'accès véhiculaire à partir du boulevard des Cimes, aménagée face à la rue John-F.-Kennedy, de façon à former une intersection avec cette dernière et le boulevard des Cimes;
 - un maximum d'une allée accès véhiculaire à partir de la rue Monseigneur-Cooke, aménagée au nord du lot numéro 5 722 712 du cadastre du Québec;
(le tracé des allées d'accès est illustré au plan numéro GT2026-105A01 à titre indicatif seulement)
- 12° sur la partie du lot numéro 4 412 622, d'une superficie approximative de 420 mètres carrés, située au nord des lots numéros 1 044 025 et 1 044 026 du cadastre du Québec et au sud du lot numéro 5 722 713 du cadastre du Québec :
- l'allée d'accès véhiculaire existante à partir de la rue Monseigneur-Cooke doit être fermée et cette superficie doit être reboisée comme suit :
 - o la superficie doit être recouverte d'un mélange d'arbres à feuillage persistant et d'arbres feuillus;
 - o la proportion minimale d'arbres à feuillage persistant doit être de 40 %;
 - o les arbres doivent couvrir l'ensemble de la superficie et doivent être espacés l'un de l'autre par un maximum de cinq mètres centre à centre;
 - seul un sentier piétonnier d'une largeur maximale de 1,8 mètre peut être aménagé sur cette superficie. Il doit être aménagé entre les arbres plantés conformément à ce qui précède;

13° un minimum de 60% de la superficie boisée du site doit être conservée. Les arbres situés dans la superficie conservée, doivent, sous réserve d'une circonstance visée à l'un des paragraphes 1°, 2°, 5° ou 6° de l'article 701 du *Règlement sur l'urbanisme*, être maintenus et protégés adéquatement lors de la construction;

14° en outre des superficies boisées qui doivent être conservées et de la superficie qui doit être reboisée, au moins 100 arbres doivent être plantés et maintenus sur le site, à l'intérieur d'une bande de cinq mètres à partir des murs extérieurs des bâtiments principaux;

15° un maximum de 10 % des cases de stationnement aménagées sur le site peut être localisé à l'extérieur d'un bâtiment;

(la localisation des cases de stationnement est illustrée au plan numéro GT2026-105A01 à titre indicatif seulement)

16° au moins 50 espaces de stationnement pour bicyclettes sont requis sur le site. Ceux-ci doivent être couverts et équipés d'un support solidement fixé au sol permettant d'y verrouiller les bicyclettes;

(la localisation des espaces de stationnement pour bicyclettes est illustrée au plan numéro GT2026-105A01 à titre indicatif seulement)

17° dans le but d'améliorer les performances environnementales du projet, l'un des équipements suivants doit être intégré à chacun des trois bâtiments principaux autorisés, soit :

- un système conçu expressément pour récupérer la chaleur provenant des eaux usées et permettre de réduire la consommation d'énergie requise pour produire de l'eau chaude;
- un système de géothermie;

18° une ou plusieurs zones de biorétention, d'une superficie totale minimale de 900 mètres carrés, sont requises sur le site. Si plusieurs zones de biorétention sont aménagées, chacune doit avoir une superficie minimale de 300 mètres carrés et une capacité de réception minimale de 85 mètres cubes d'eau. Une zone de biorétention doit être conçue de manière à capter les eaux pluviales, dans une dépression d'une profondeur minimale de 30 centimètres, et permettre au sol de les absorber lentement par infiltration;

19° à l'exception d'un luminaire installé directement sous les parties saillantes d'un bâtiment, tel qu'un avant-toit, un balcon ou une corniche, tout équipement d'éclairage extérieur doit, dans le but de limiter la pollution lumineuse, respecter les prescriptions suivantes :

- chaque luminaire extérieur doit être muni d'un abat-jour qui limite l'émission de lumière directe vers le ciel;
- un abat-jour doit être plus grand que le diamètre de la source lumineuse qu'il abrite, de manière à la camoufler partiellement;

20° un réseau de sentiers piétonniers doit être aménagé sur le site et doit permettre de relier entre eux l'ensemble des bâtiments et des stationnements aménagés sur le site, ainsi que de relier les bâtiments aux trottoirs de la ville (existants ou à être aménagés) situés sur le boulevard des Cimes, sur la rue Monseigneur-Cooke et sur la rue Verret. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le réseau de sentiers piétonniers doit permettre de relier directement chacun des bâtiments principaux aux arrêts d'autobus desservis par le parcours Métrobus 804 sur les boulevards de l'Ormière et Saint-Claude;

(le tracé des sentiers piétonniers est illustré au plan numéro GT2026-105A01 à titre indicatif seulement)

21° la réalisation du projet autorisé ne peut débuter avant l'obtention des permis de construction et de lotissement;

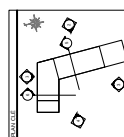
22° la présente autorisation cesse de produire ses effets à l'égard de l'ensemble du projet si le projet n'est pas commencé dans un délai de douze mois suivant l'adoption de la résolution autorisant le projet;

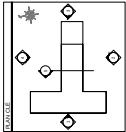
23° dès lors que le projet est commencé dans le délai prévu, la présente autorisation cesse néanmoins de produire ses effets à l'égard de l'un des bâtiments principaux autorisés si la construction de ce bâtiment n'est pas commencée avant la plus tardive des échéances suivantes :

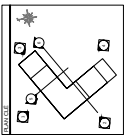
- à l'expiration du terme pour l'exercice du pouvoir prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c. 2);
- au terme d'une interruption significative de la réalisation du projet autorisé. Aux fins de ce qui précède, la réalisation du projet est interrompue de manière significative lorsqu'il s'écoule plus de six mois sans qu'aucun bâtiment principal ne soit en cours de construction, la construction d'un bâtiment principal étant ici réputée terminée à la date de son occupation.

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









En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

64024Pb

USAGES AUTORISÉS										
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher		Localisation				Projet d'ensemble	
			par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial									
P2	Équipement religieux									
P3	Établissement d'éducation et de formation									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
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					5 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	1.5 m	3 m		9 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					
			PIC-2	3	E	f	2200 m²	2200 m²	1100 m²	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
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										
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

64023Ha

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION				Type de bâtiment							
				Isolé	Jumelé	En rangée					
				Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
H1	Logement		Minimum	1	1	0					
			Maximum	2	1	0					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
NORMES DE LOTISSEMENT											
		Superficie		Largeur		Profondeur minimale					
		minimale	maximale	minimale	maximale						
DIMENSIONS GÉNÉRALES											
DIMENSIONS PARTICULIÈRES											
H1	Isolé 1 à 2 logements			20 m							
H1	Jumelé 1 logement			10 m							
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					10 m						
DIMENSIONS PARTICULIÈRES											
H1	Isolé 2 logements	12 m									
H1	Jumelé 1 logement	6 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	2 m	5 m		9 m		25 %			
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
H1	Isolé 2 logements	6 m	4 m	8 m		9 m		25 %			
H1	Jumelé 1 logement	6 m	4 m			9 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							
		Ru	3 E f	2200 m²	2200 m²	1100 m²					
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Façade		40%		Mur latéral		Tous Murs			
		Acier									
		Bois									
		Aluminium									
		Brique									
		Verre									
		Zinc									
		Bloc de béton architectural									
		Pierre									
		Matériaux prohibés :		Vynyle							
		DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
		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											
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 1 Général											

En vigueur le 2022-11-24

R.V.Q. 3068

64114Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION				Type de bâtiment					
				Isolé	Jumelé	En rangée			
				Nombre de logements autorisés par bâtiment				Localisation	
H1	Logement		Minimum	1	1	0			
		Maximum	2	1	0				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
NORMES DE LOTISSEMENT									
DIMENSIONS PARTICULIÈRES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
		minimale	maximale	minimale	maximale				
		H1	Isolé 1 à 2 logements			20 m			
H1	Jumelé 1 logement			10 m					
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				10 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Isolé 2 logements	12 m							
H1	Jumelé 1 logement	6 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		4 m	2 m	5 m		9 m		25 %	
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Isolé 2 logements	4 m	4 m	8 m		9 m		25 %	
H1	Jumelé 1 logement	4 m	4 m			9 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					
		Ru	3 E f	2200 m²	2200 m²	1100 m²			
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé							
		Façade		40%		Mur latéral		Tous Murs	
		Bloc de béton architectural							
		Verre							
		Brique							
		Acier							
		Zinc							
		Aluminium							
		Bois							
		Pierre							
		Matériaux prohibés :		Vinyle					
		DISPOSITIONS PARTICULIÈRES							
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351									
La longueur d'un mur latéral ne peut excéder le double de la largeur d'une façade - article 692									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant B									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									



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

2026-03-10

Destinataire : Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale

Expéditeur : Judith Gagnon Beaulieu,
Conseillère en urbanisme

Date : Le 9 mars 2026

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 numéro : 2503-5964

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 La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4 relativement aux zones 64023Ha, 64024Pb et 64114Ha du quartier Des Châtel.

OBJET

Les zones 64023Ha, 64024Pb et 64114Ha sont situées approximativement au nord de la rue Verret et du boulevard Saint-Claude, au sud du boulevard des Cimes, à l'est de l'avenue des Troyes et des rues Jordi-Bonet et De Guise et à l'ouest de la rue Monseigneur-Cooke.

La modification vise à permettre l'implantation d'un projet dérogatoire de 290 logements répartis dans trois bâtiments. Plus précisément, il s'agit d'autoriser le projet dérogatoire en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2) et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec*, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

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

Les zones visées sont dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain – Québec*; celle-ci autorise le grand groupe d'usages *Habitation*.

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

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération.

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

Les zones visées sont dans les aires de grande affectation du sol *Publique, institutionnelle et communautaire (PIC-2)* et *Résidentielle - urbaine (Ru)*; celles-ci autorisent les usages *H1 logement*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 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 :

Milieus résidentiels

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

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.

Judith Gagnon Beaulieu

Judith Gagnon Beaulieu,
Conseillère en urbanisme

JGB/jg

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