

**RÈGLEMENT R.V.Q. 2748 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PDAD R.V.Q. 990
RELATIVEMENT AU PPU DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY**

**RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q.248 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR L'URBANISME R.C.A.3V.Q.4
RELATIVEMENT À SA CONCORDANCE AU PPU DU PLATEAU CENTRE DE SAINTE-FOY**

**RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 257 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR L'URBANISME R.C.A.3V.Q. 4 RELATIVEMENT À
PLUSIEURS ZONES SITUÉES DANS LES QUARTIERS DE SILLERY, DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE ET SAINT-LOUIS**

❑ PPU du Plateau centre de Sainte-Foy adopté en décembre 2012

- Première modification (R.V.Q.2368) - Automne 2015 :
 - ✓ Correction d'anomalies ajout du site du Centre Innovation
- Deuxième modification (R.V.Q. 2481) - Hiver 2017
 - ✓ Correctifs généraux identifiés dans le cadre de projets immobiliers
- **Nouvelle modification (R.V.Q. 2748) - Hiver 2019**
 - ✓ Ajustements généraux
 - ✓ Ajustements associés à des projets immobiliers ciblés



Pourquoi? : Évolution normale du territoire et impossibilité d'anticiper tous les projets

CONTEXTE

Aspects non touchés

- Fondements et vision d'avenir du PPU inchangés
- Grandes orientations et objectifs maintenus
- Éléments de consensus établis en 2012 intouchés



PROCESSUS DE CONSULTATION SIMULTANÉE

- Adoption d'un **projet de règlement** modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement **relativement au PPU**
- L'entrée en vigueur du règlement modifiant le PPU entraîne **l'obligation de modifier le règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement en concordance**



La Ville propose une **consultation simultanée** sur le projet de **règlement modifiant le PPU** et le projet de **règlement de concordance**

Consultations publiques en vertu de la L.A.U.

Trois règlements

- Règlement R.V.Q. 2748 modifiant le règlement sur le PDAD R.V.Q.990 relativement au **PPU** du Plateau Centre de Sainte-Foy
- Règlement R.C.A.3V.Q.248 modifiant le Règlement sur l'urbanisme R.C.A.3V.Q.4 relativement à sa **concordance** au PPU du Plateau Centre de Sainte-Foy
- Règlement R.C.A.3V.Q. 257 modifiant le Règlement sur l'urbanisme R.C.A.3V.Q. 4 relativement à plusieurs zones situées dans les quartiers de Sillery, de la Cité-universitaire et Saint-Louis
 - ✓ Éléments normatifs non visés par le PPU ou modifications hors du PPU
 - ✓ Objets susceptibles d'approbation référendaire

CONTEXTE – Nature des modifications

Règlement modifiant le PDAD relativement au PPU (R.V.Q. 2748)

Règlement de concordance (R.C.A.3V.Q. 248)

1. Révision de la localisation verticale des usages non résidentiels à l'intersection de l'Église / Roland-Beaudin
2. Création d'une nouvelle aire pour permettre un projet de logements subventionnés (avenue Roland-Beaudin)
3. Retrait de la hauteur minimale en étages et ajout de « projet d'ensemble » - Centre de glaces et marché public
4. Révision des normes d'implantation applicables aux terrains sis à l'intersection Germain-des-Prés / Laurier
5. Révision des normes d'implantation applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois
6. Révision des normes d'implantation applicables le long des rues comprises entre les centres commerciaux
7. Révision des marges latérales de certains lots de faible densité, découlant d'une modification globale sur le territoire de l'arrondissement
8. Assouplissement de la localisation verticale de l'usage H1 – Logement dans l'Îlot Lapointe
9. *Correction d'une norme à la grille 33224Cd afin de le rendre conforme au PPU*

Ajustements avant adoption

CONTEXTE - Nature des modifications

Projet de règlement distinct - R.C.A.3V.Q. 257

Modifications dans le territoire du PPU, pour des normes non couvertes par le PPU

- A. Ajout d'un écran visuel dans la nouvelle zone 33250Mb
- B. Ajout de normes de lotissement dans plusieurs zones du PPU (largeur minimale de lot)

Modifications visant des zones non incluses dans le territoire du PPU :

- C. Retrait d'une marge à l'axe rue du Général-Tremblay dans la zone 33721Hb
- D. Ajout de certains articles de droits acquis dans la zone 32032Hc

***Modifications susceptibles
d'approbation référendaire***



Précision sur les normes couvertes par le PPU

MODIFICATION GÉNÉRALE (PPU)

MODIFICATION AU CADRE GÉNÉRAL DU PPU

Précision sur les normes couvertes par le PPU

Portée

- Générale

Pourquoi?

- Les objets couverts par le cadre normatif du PPU sont les suivants : Usages; Normes d'implantation; Hauteur; Stationnement; Droits acquis
- D'autres normes peuvent être couvertes par le règlement sur l'urbanisme (Ex : zone tampon, largeur de lots, etc.) mais le PPU doit le spécifier
- **Permet l'adoption des normes contenues dans le Règlement R.C.A.3V.Q.257 (règlement distinct)**

Comment?

- Ajouter la règle d'interprétation suivante dans le PPU :
 - ✓ *« Les normes qui ne sont pas visées par des règles d'urbanisme prévues au PPU et qui sont conformes à ses objectifs sont traitées de façon autonome par le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement. »*



Localisation verticale des usages non résidentiels (Projet Le QG)

MODIFICATION 1

MODIFICATION 1 - PPU

Localisation verticale des usages non résidentiels (Projet Le QG)

Portée

- Ciblée
- Projet le QG

Aire visée

- Saint-Louis : M_ER1

Pourquoi?

- Édifice de 12 étages prévu à l'intersection de l'Église – Roland-Beaudin. Majoritairement résidentiel (134 log.), mais inclut aussi un basilaire commercial de 5 étages
- Globalement conforme au cadre réglementaire (PPU), sauf :
 - La localisation verticale de certains usages : C2, C3, C20, P3, P5 et I2 limités au RC et 2e étage;
 - L'usage C1 qui n'est pas permis.



C2 : Vente au détail

C3 : Lieu de rassemblement

C20 : Restaurant

*P3 : Établissement d'éducation
et formation*

*P5 : Établissement de santé
sans hébergement*

I2 : Industrie artisanale

C1 : Services administratifs

MODIFICATION 1 - PPU

Localisation verticale des usages non résidentiels (Projet Le QG)

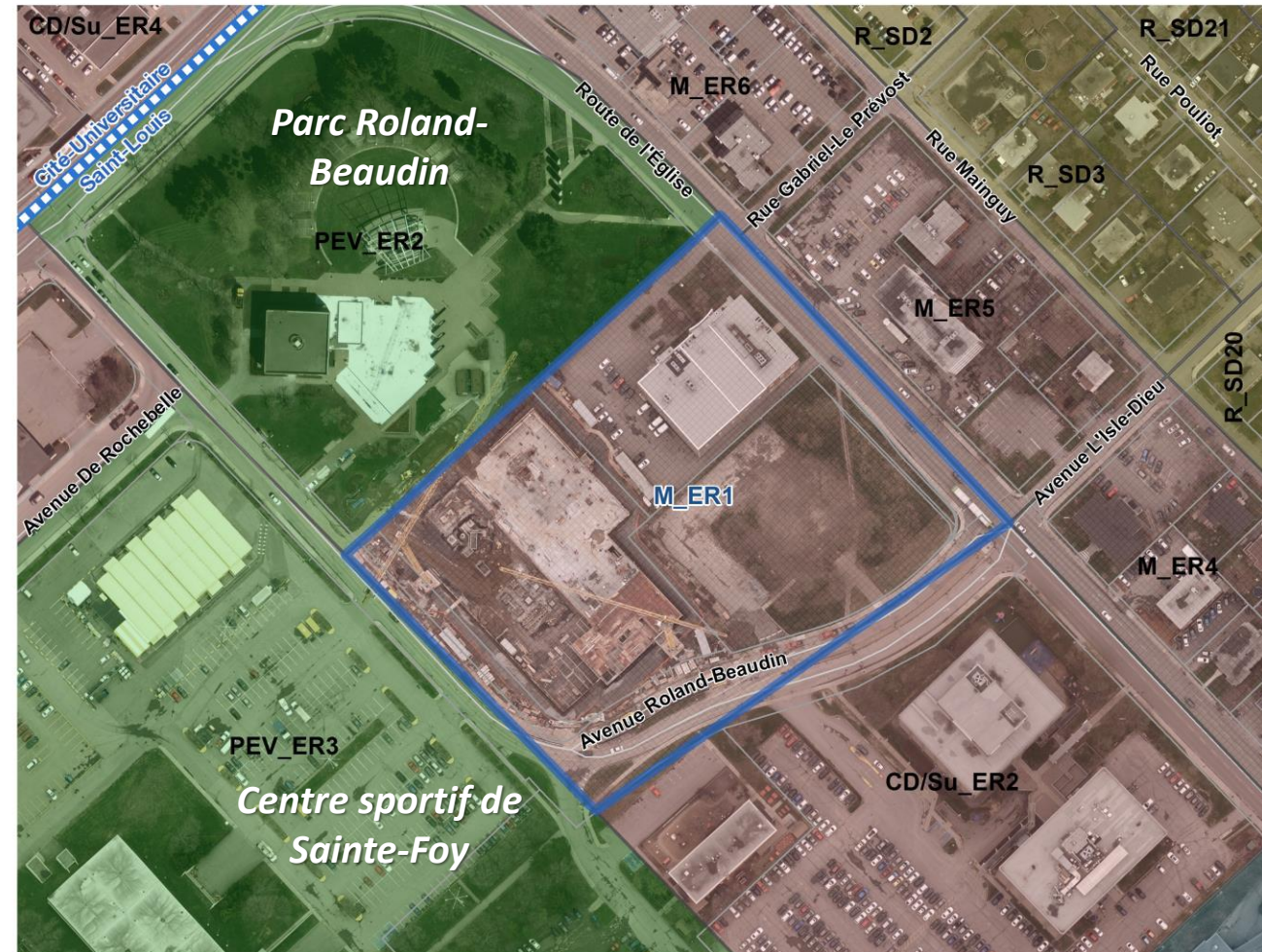
Comment?

- Élargir l'étendue des usages commerciaux permis et assouplir les règles relatives à leur localisation verticale tout en autorisant l'habitation à tous les niveaux
- Retirer certains usages spécifiques déjà couverts par un groupe d'usage autorisé ou qui ne sont plus pertinents

Autoriser une clinique (P5) et du bureau (C1) sur ce site est compatible avec le milieu, car des activités similaires sont présentes en rive ouest de la route de l'Église.

Malgré ces changements, le projet demeure majoritairement résidentiel.

L'accroissement des services courants le long de la route de l'Église constitue un souhait du milieu.



MODIFICATION 1 - CONCORDANCE

Localisation verticale des usages non résidentiels (Projet Le QG)

Quartier Saint-Louis

Zone visée (1)

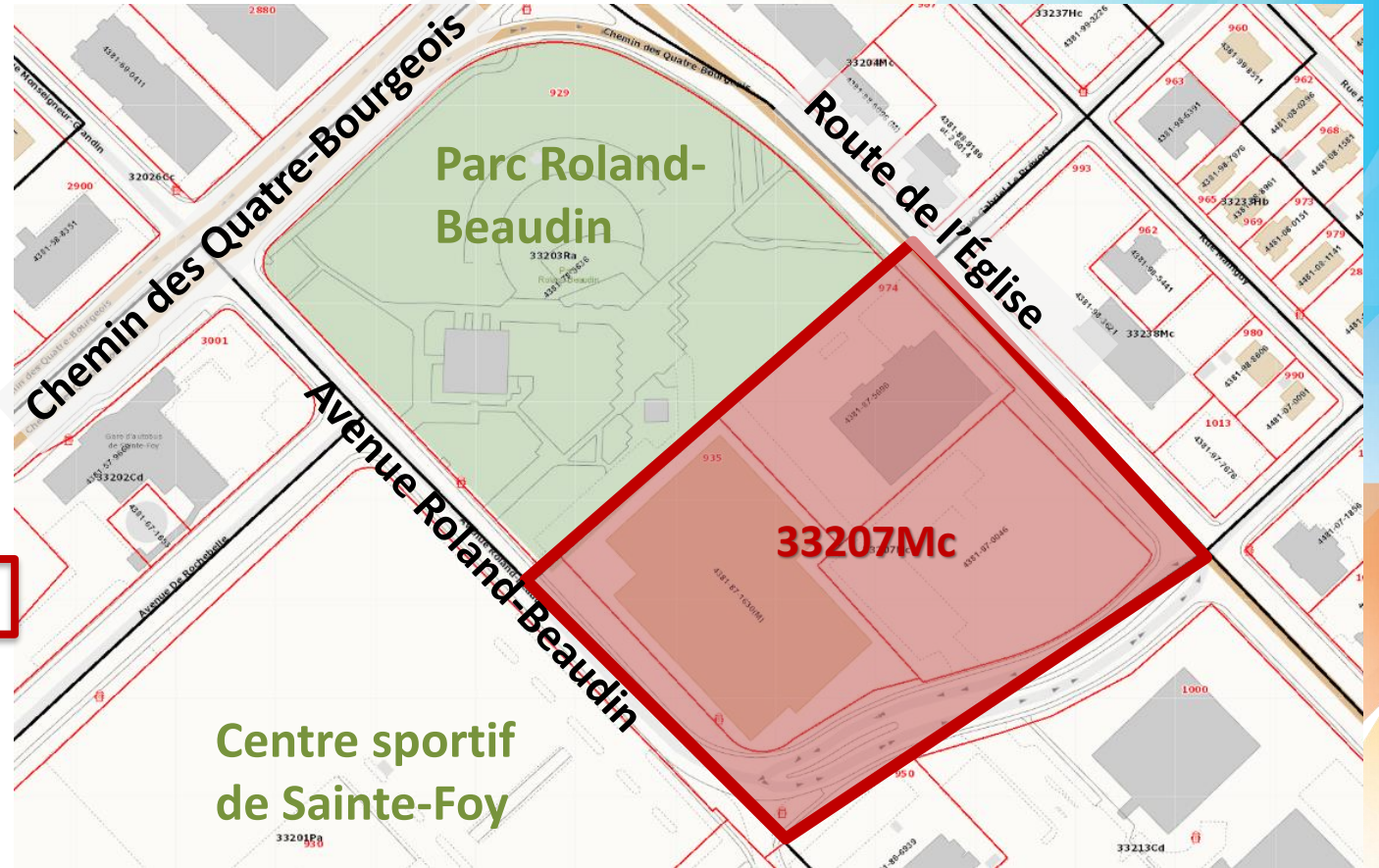
33207Mc

Modifications

- Permettre C2, I2, C3 – maximum 750 m², C20 et P3 au 2^e étage (en plus de S et R)
- Autoriser C1 au 2, 3, 4 et 5^e étage

Ajout de « Maximum de 4000 m² / bâtiment » (environ 1 niveau)

- Permettre P5 aux 2, 3, 4 et 5^e étages (en plus de S et R)
- Retirer « CPE ou garderie », « marché public temporaire » et « marché public permanent »



C2 : Vente au détail

I2 : Industrie artisanale

C3 : Lieu de rassemblement

C20 : Restaurant

P3 : Établissement d'éducation et formation

P5 : Établissement de santé sans hébergement

C1 : Services administratifs



Création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée pour un projet de logements subventionnés

MODIFICATION 2 ET MODIFICATION « A »

MODIFICATION 2 - PPU

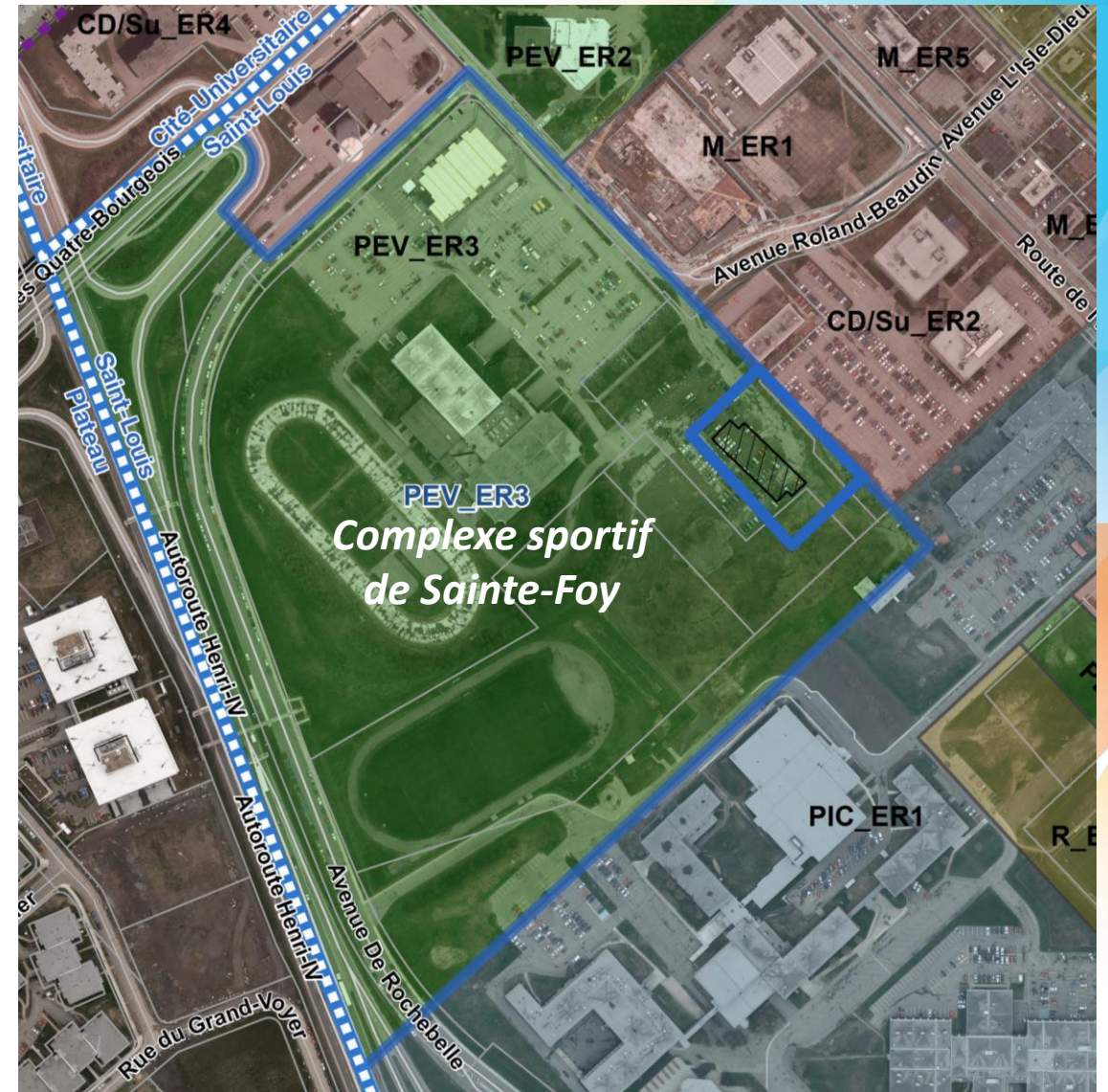
Projet de logements subventionnés

Comment?

- Créer une nouvelle aire d'affectation (M_ER8) à vocation mixte avec dominance résidentielle
 - Permettre notamment l'habitation avec services communautaires ainsi qu'une garderie au RC et 1^{er} étage
 - Attribuer des normes adaptées à ces usages et comparables aux zones voisines (implantation, hauteur, etc.)

Pour plus de souplesse, il est proposé d'autoriser :

- *L'habitation en plus de l'habitation avec services communautaires*
- *Les services administratifs et restaurants de petite taille au RC seulement, en plus de la garderie projetée*



MODIFICATION 2 - CONCORDANCE

Projet de logements subventionnés

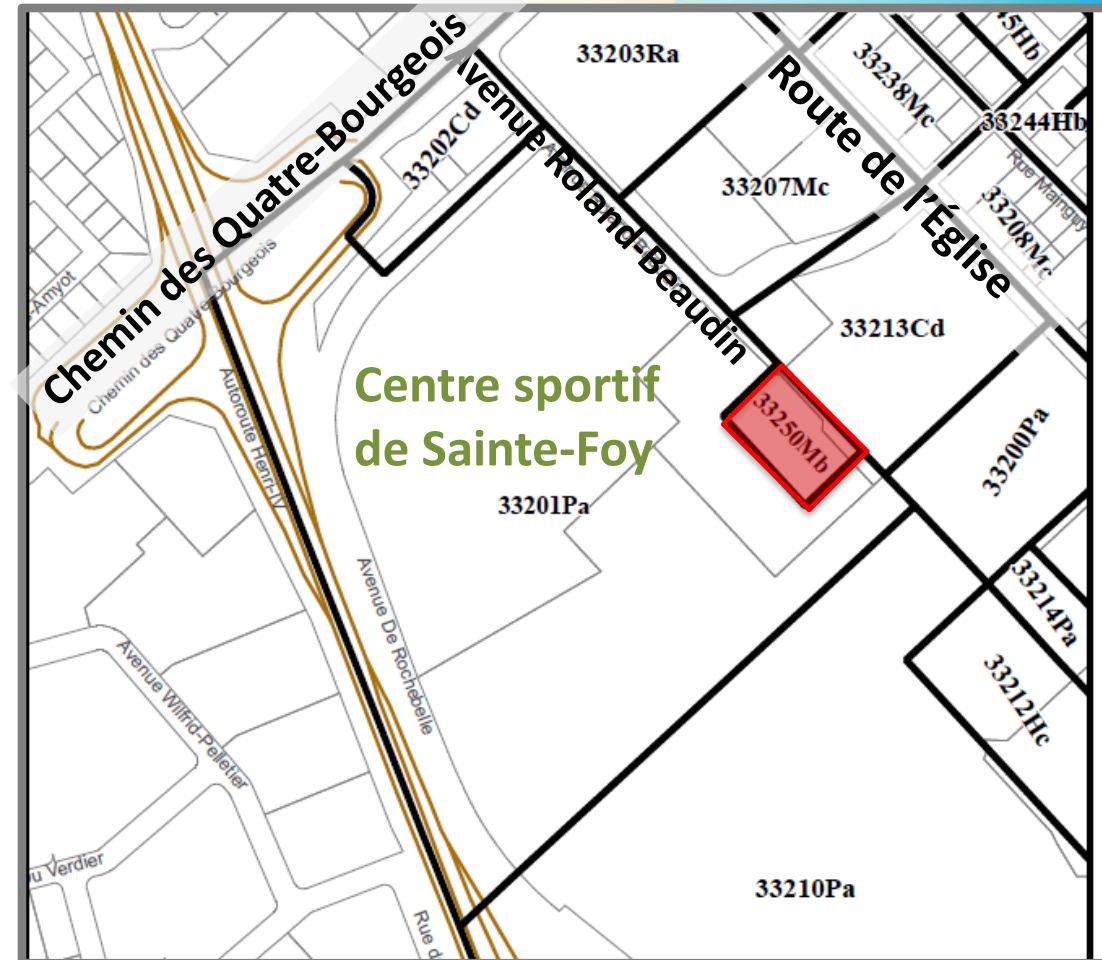
Quartier Saint-Louis

Zone visée (1)

33201Pa

Modifications

- Créer la zone **33250Mb** et lui attribuer des normes
- Usages permis : H1; H2; P3 (S, R, 2) ; C1 et C20 (S, R; 200 m²); R1
- Marge avant 5 m; Marges latérales 8 m; Marge arrière 5 m
- Hauteur maximale : 40 m / 12 étages
- Aire verte 10 %
- Affichage – Mixte
- Stationnement Axe structurant A
 - ✓ 70 % stationnement souterrain
 - ✓ 90 % stationnement intérieur
- Stationnement prohibé en façade
- « Construction souterraine permise jusqu'à la ligne avant de lot »
- « Plantation d'arbres en fosses ou pleine terre en marge avant »



H1 - Logement

H2 - Habitation avec services

P3 - Établissement

d'éducation et de formation

C1 - Services administratifs

C20 - Restaurant

R1 - Parc

MODIFICATION « A » – RÈGLEMENT DISTINCT

Ajout d'un écran visuel

Quartier Saint-Louis

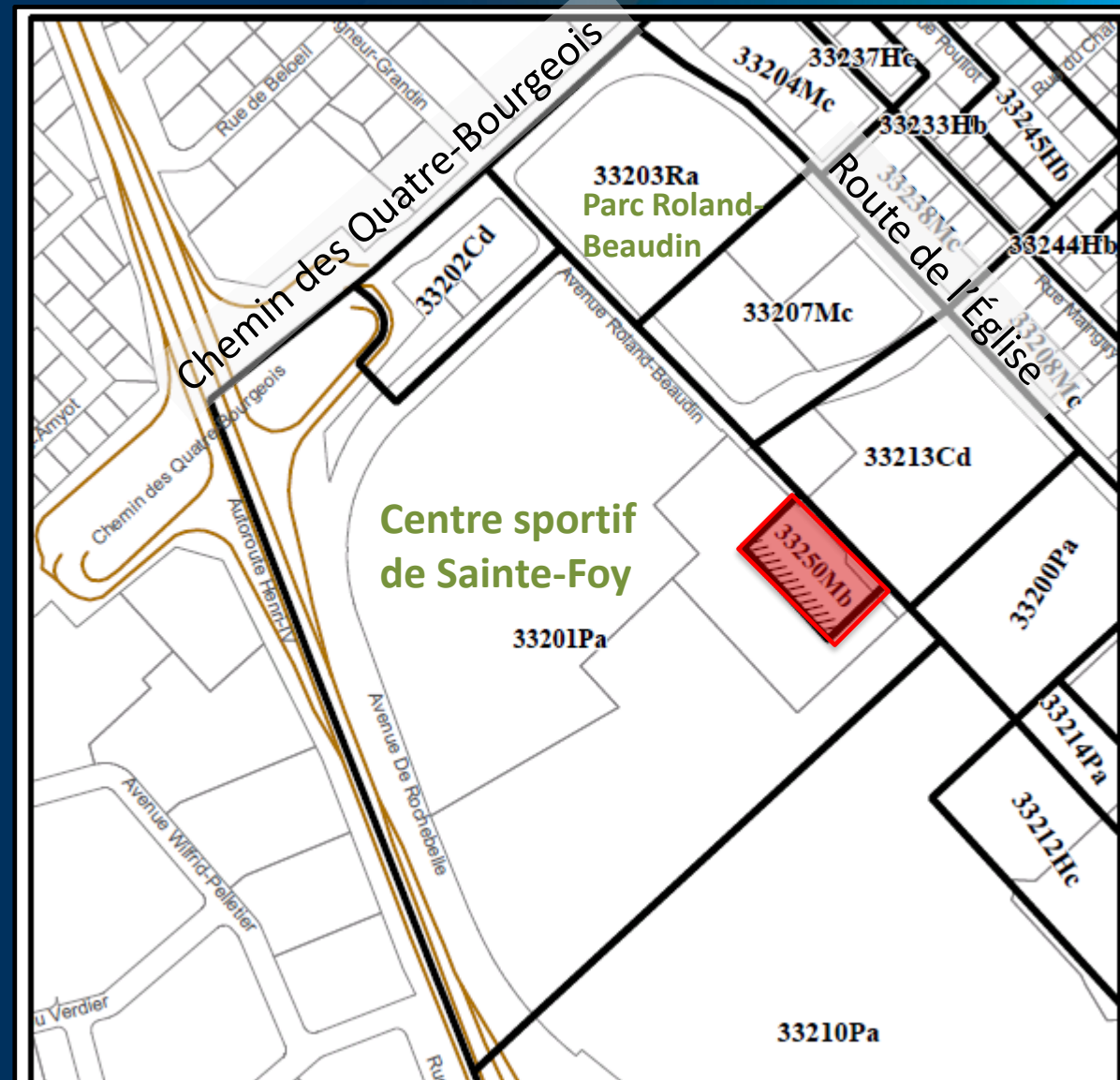
Zone visée (1)

33250Mb

(Zone dans le territoire du PPU)

Modification

- Ajout d'un écran visuel à la limite sud-ouest de la zone 33250Mb : obligation de planter et maintenir un écran visuel afin de séparer les usages de la nouvelle zone créée à même l'aire de stationnement existante du centre sportif (profondeur : 2 m)
(élément non couvert par le PPU)





**Hauteur minimale en étages et projet
d'ensemble (Centre de glace et marché public)**

MODIFICATION 3

MODIFICATION 3 - PPU

Hauteur minimale en étages et projet d'ensemble (Centre de glace et marché public)

Portée :

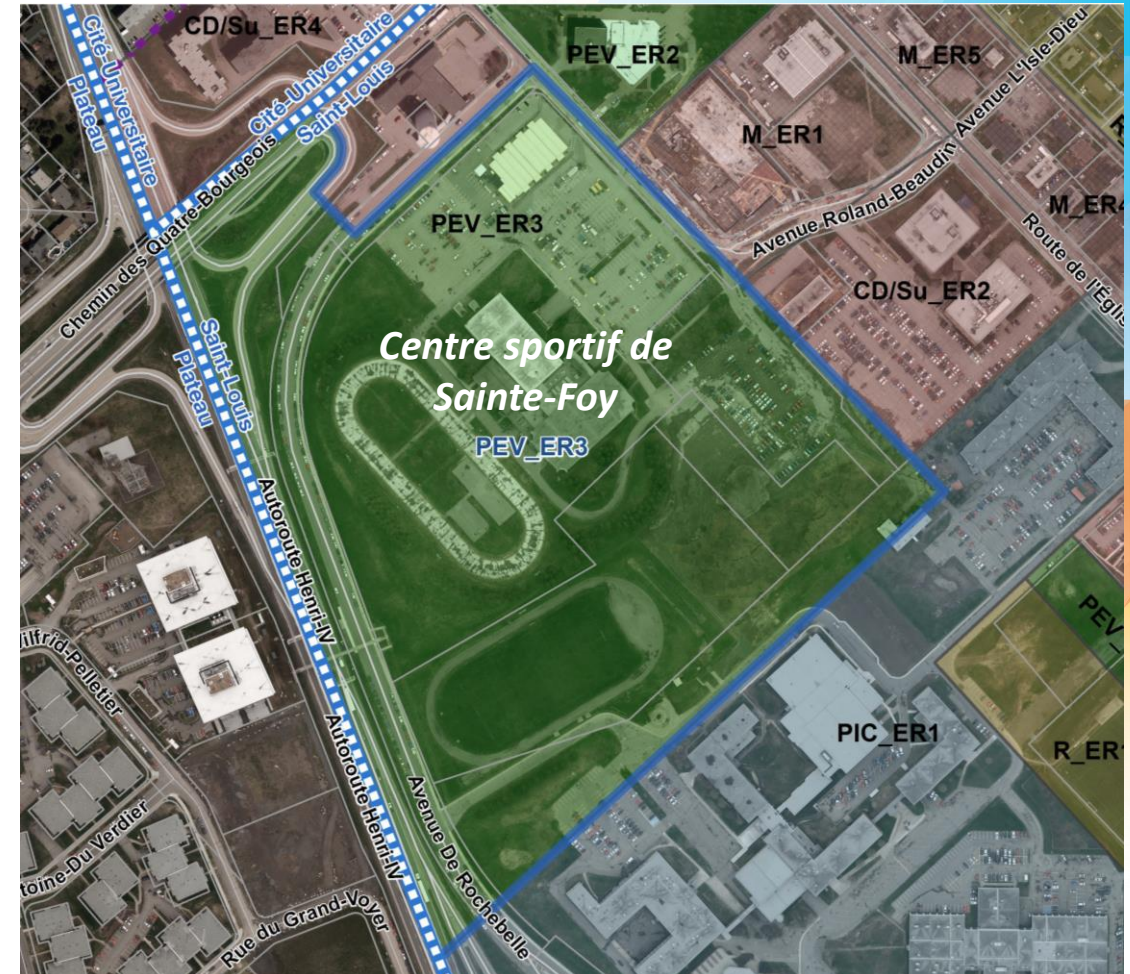
- Ciblée

Aire visée

- Saint-Louis : PEV_ER3

Pourquoi?

1. La Ville a entrepris la construction d'un centre de glace attenant au centre sportif de Sainte-Foy.
 - Le projet est globalement conforme, excepté la hauteur minimale de 2 étages prescrite.
2. La Ville dotera le marché public de Sainte-Foy d'une structure permanente implantée sur le site du centre sportif. Bien qu'en partie ouverte, cette structure constitue un bâtiment principal.
 - Les normes actuelles permettent la présence d'un seul bâtiment principal sur le lot du centre sportif.



MODIFICATION 3 - PPU

Hauteur minimale en étages et projet d'ensemble (Centre de glace et marché public)

Comment?

- Retirer la hauteur minimale en étages prescrite au PPU
- Permettre plusieurs bâtiments principaux sur un même site

Peu importe le nombre d'étage qu'il compte, le centre de glace sera toujours structurant étant donné son envergure.

Considérant la particularité de cet établissement - dont la forme est dictée par les activités exercées à l'intérieur - il est recommandé de retirer la hauteur minimale prescrite.

Autoriser un projet d'ensemble permet d'éviter une subdivision cadastrale pour le marché et de mieux aménager le stationnement



MODIFICATION 3 - CONCORDANCE

Hauteur minimale en étages et projet d'ensemble (Centre de glace et marché public)

Quartier Saint-Louis

Zone visée (1)

33201Pa

Modifications

- Retirer la hauteur minimale de 2 étages prescrite à la grille
- Ajouter à la grille l'autorisation d'implanter les bâtiments sous forme de « projets d'ensemble »





**Marges applicables au nord-ouest
de l'intersection Germain-des Prés / Laurier**

MODIFICATION 4

MODIFICATION 4 - PPU

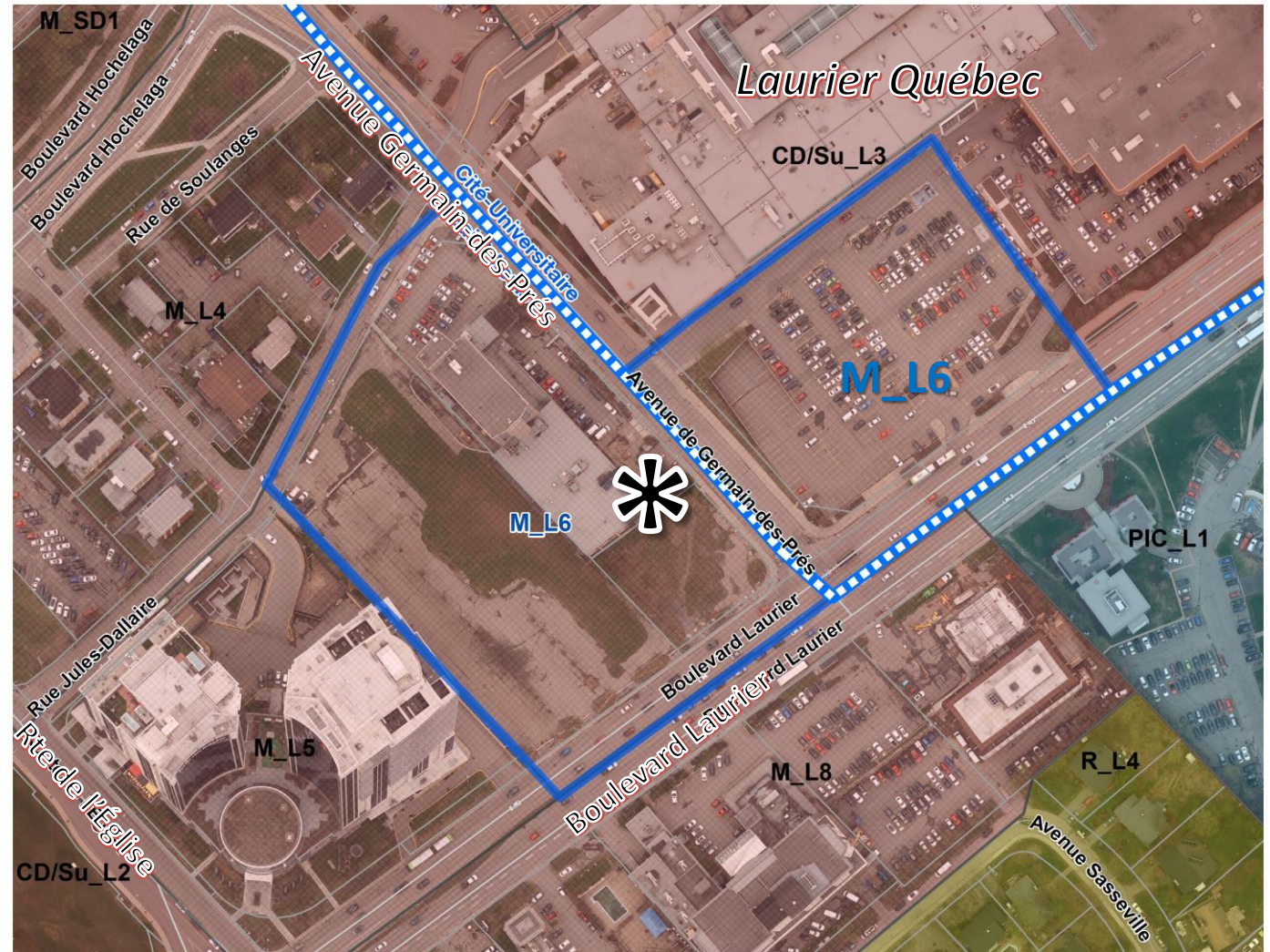
Marges applicables au nord-ouest de l'intersection Germain-des Prés / Laurier

Portée :

- Ciblée

Aire visée

- M_L6

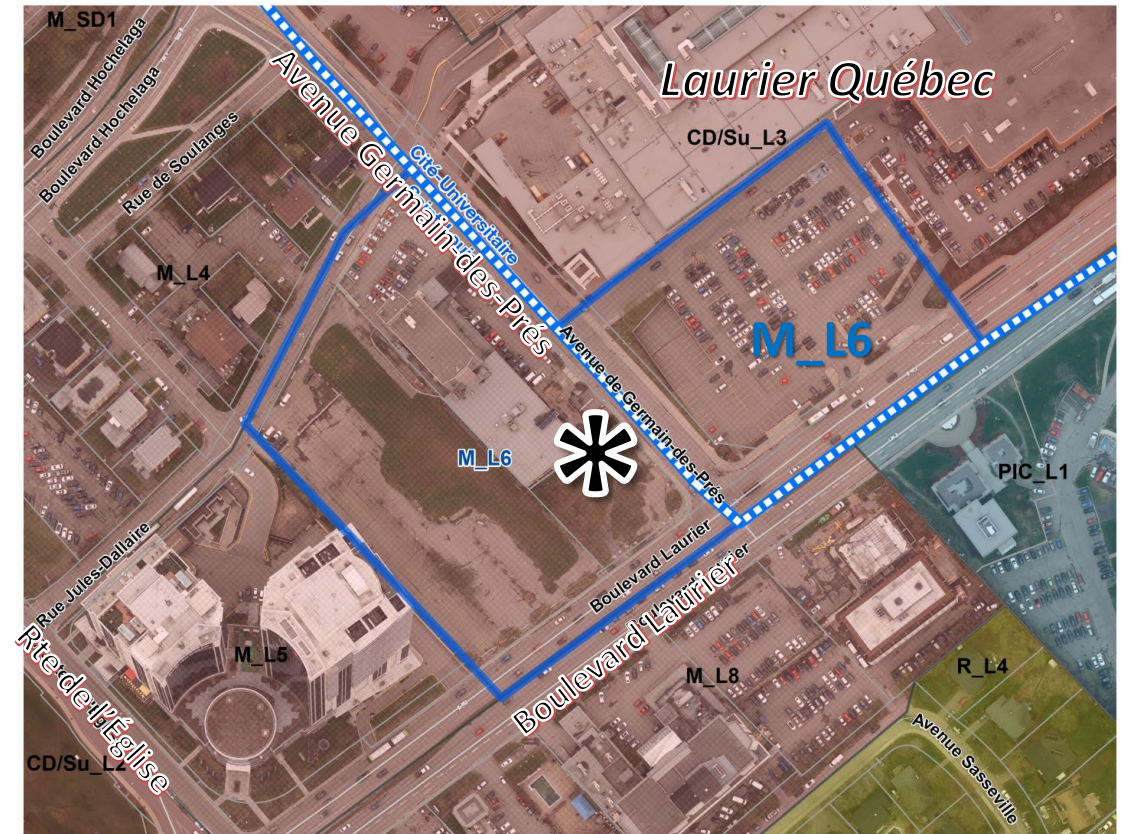


MODIFICATION 4 - PPU

Marges applicables dans l'aire M_L6

Pourquoi?

- Un projet est à l'étude pour le terrain situé au nord-ouest de l'intersection Laurier - Germain-des-Prés
- Les marges applicables sont très contraignantes pour un aussi petit lot (1899 m²) : elles conviennent mieux à un plus grand site, comme le terrain vacant situé à l'ouest du site.
- Le développement demeure possible, mais est moins intéressant : *débarcadère visibles depuis Laurier, accès véhiculaire par Laurier, façade restreinte sur Laurier.*
- Un assouplissement des marges permettrait d'offrir un meilleur encadrement bâti du boulevard Laurier et d'éviter que les zones de services soient visibles depuis de dernier.



Normes d'implantation en vigueur :

- *Recul à l'axe du boul. Laurier de 32 m;*
- *Recul à l'axe de l'ave. Germain-des-Prés de 15 m;*
- *Marge arrière de 10 m.*

MODIFICATION 4 - PPU

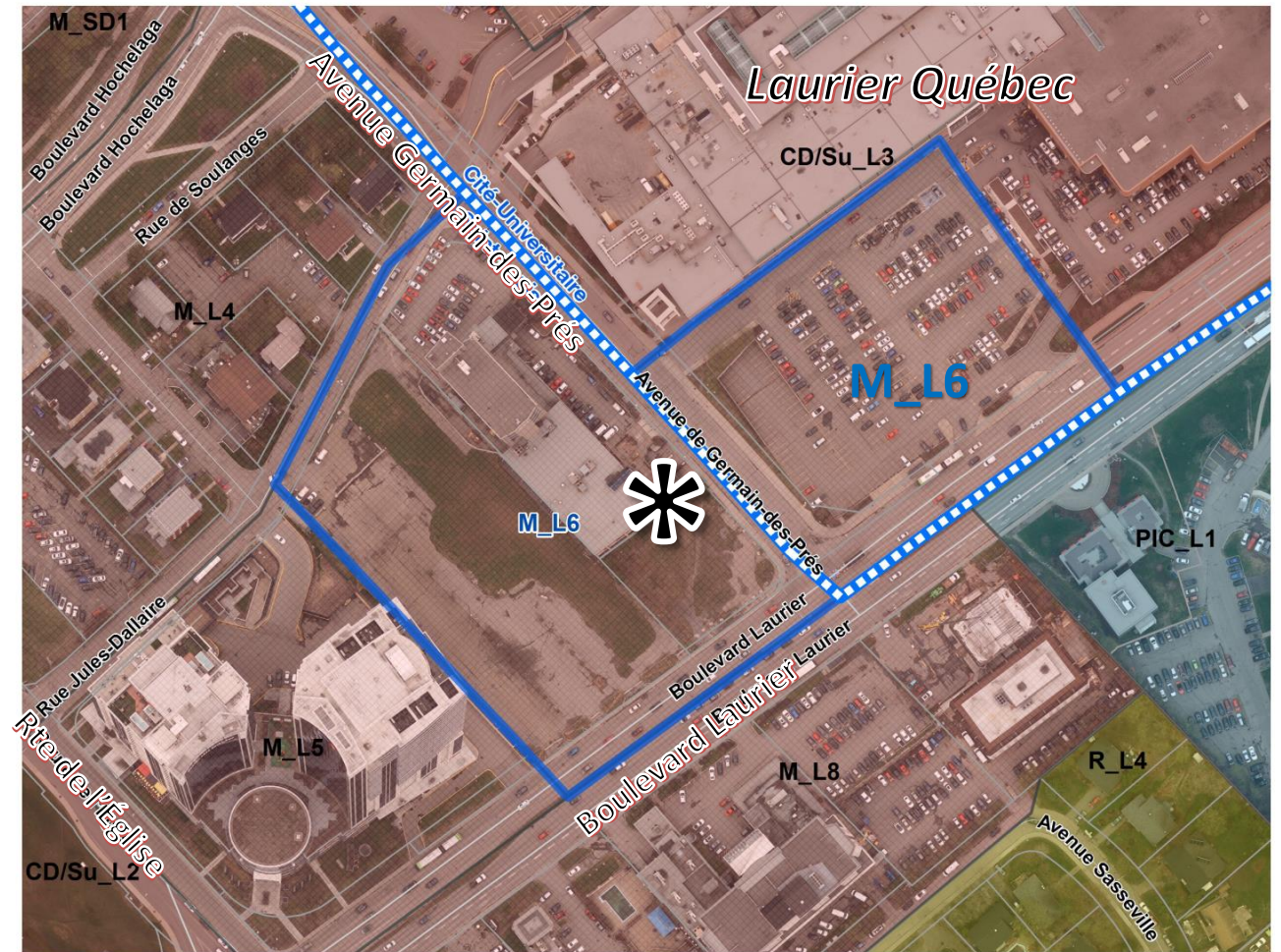
Marges applicables dans l'aire M_L6

Comment?

- Assouplir les règles d'implantation applicables :
 - en laissant la CUCQ déterminer la marge arrière applicable
 - en permettant qu'un stationnement souterrain soit implanté à marge zéro à la condition d'inclure des fosses de plantation

Compte tenu des dimensions variables des sites à développer dans l'aire M_L6, il est recommandé de déterminer les marges en fonction de la nature des projets qui y seront réalisées, par le biais d'un contrôle discrétionnaire.

Dans les zones où la CUCQ a compétence, lorsqu'aucune marge arrière n'est inscrite à la grille, c'est elle qui détermine la profondeur de la marge arrière appropriée au site



MODIFICATION 4 - CONCORDANCE

Marges applicables à l'angle nord-ouest de l'intersection Germain-des-Prés / Laurier

Quartier Saint-Louis

Zone visée (1)

33211Md

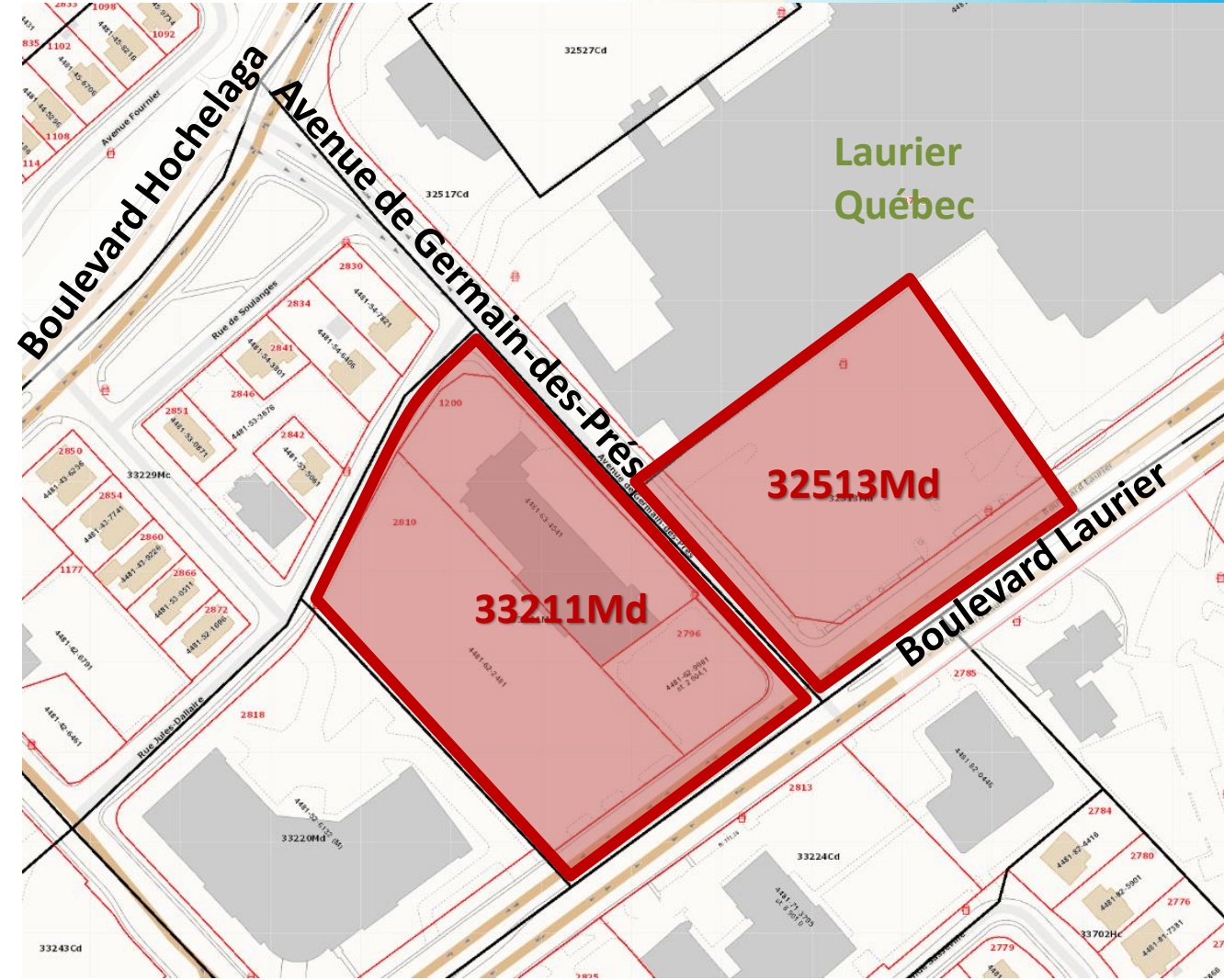
Quartier Cité-Universitaire

Zone visée (1)

32513Md

Modifications

- Retirer la marge arrière applicable à la zone 33211Md et à la zone 32513Md
- Ajouter à ces deux grilles les notes suivantes :
 - ✓ « Une construction souterraine peut être implantée en marge avant jusqu'à la ligne avant de lot – article 380 »
 - ✓ « La plantation d'arbres en fosse ou en pleine terre est requise dans la marge (AVANT) - article 482.0.1. »



Grille 32513Md oubliée qui sera ajoutée avant adoption finale du Règlement R.C.A.3V.Q.248



Révision des marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

MODIFICATION 5

MODIFICATION 5 - PPU

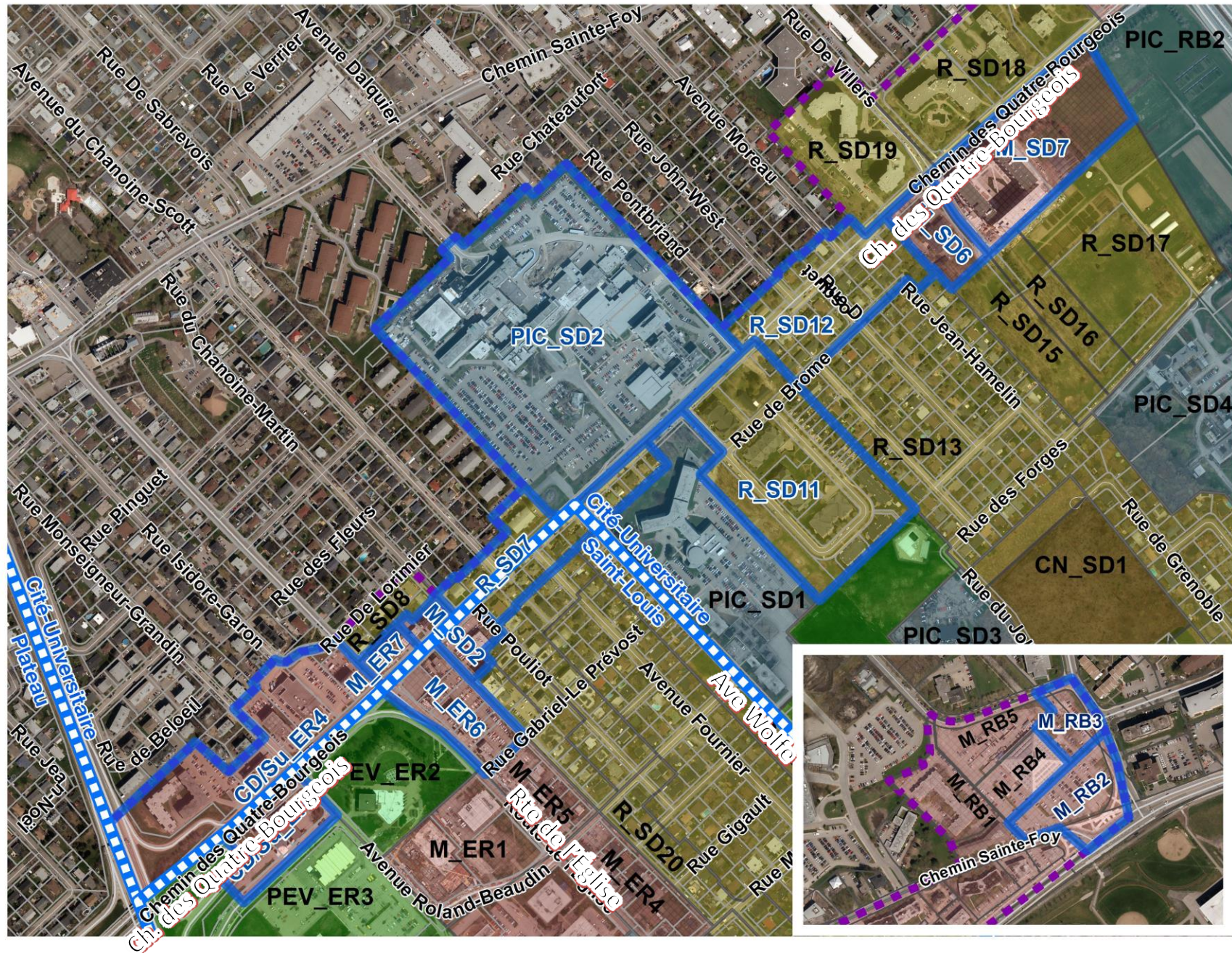
Marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

Portée :

- Générale
- Normes d'implantation et de stationnement le long de cet axe de densification

Aires visées (13)

- CD/Su_ER4, CD/Su_ER3, M_ER7, M_ER6, M_SD2, R_SD7, PIC_SD2, R_SD11, R_SD12, M_SD6, M_SD7, M_RB2, M_RB3



MODIFICATION 5 - PPU

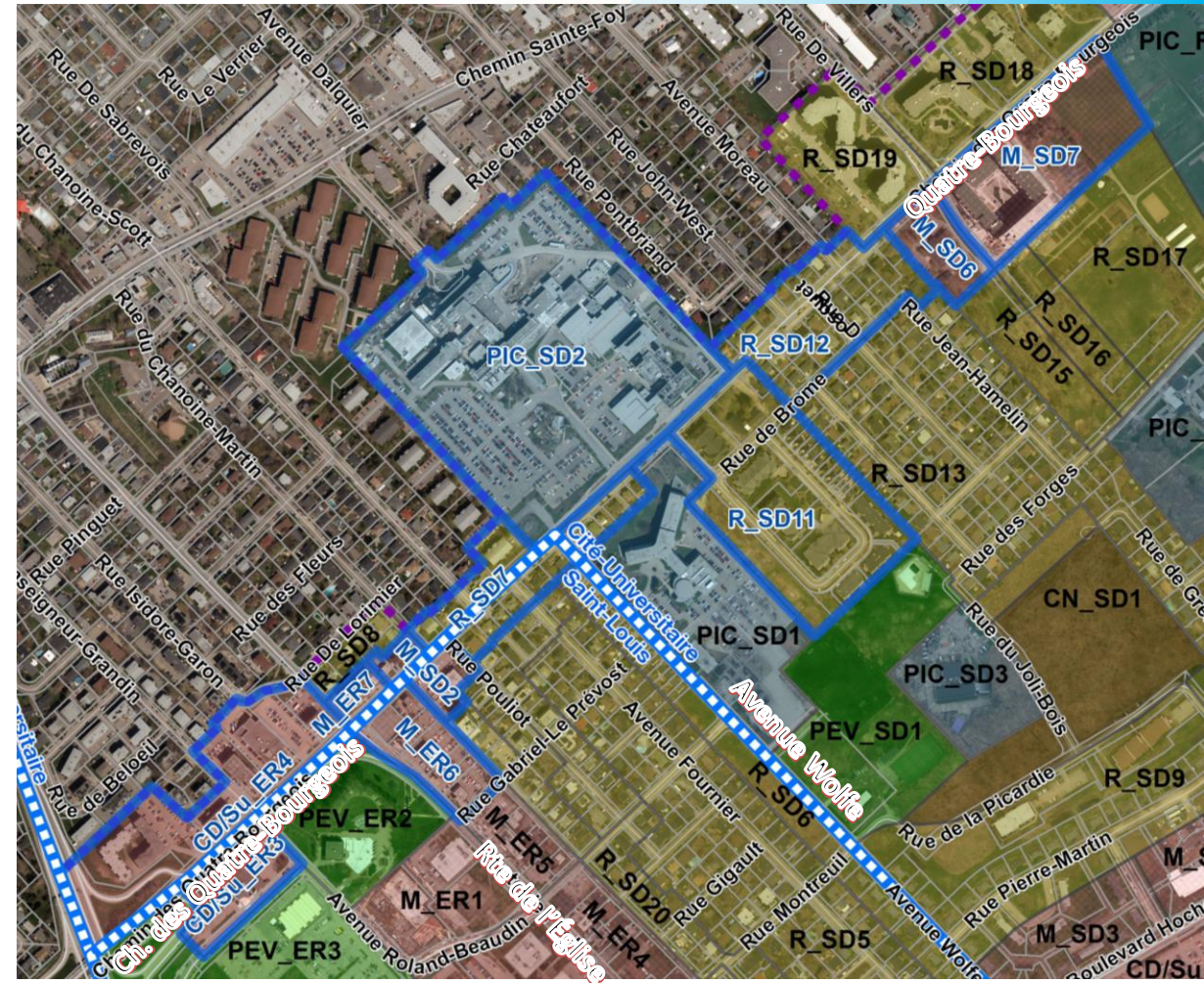
Marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

Pourquoi?

1. Les normes adoptées en 2009 (harmonisation) et reconduites en 2012 (PPU) soutiennent la densification du ch. des Quatre-Bourgeois.
 - Or, la transformation de l'axe demeure lente et progressive.
 - Il est difficile d'établir un cadre réglementaire favorable au redéveloppement, tout en maintenant les droits des propriétaires existants. La gestion par droits acquis est lourde.

Comment?

1. Normes d'implantation : **De façon transitoire**, dans les aires M_SD2, R_SD7, R_SD11 et R_SD12, adapter les normes d'implantation et stationnement applicables aux bâtiments existants
 - * *Elles pourront être réajustées au besoin, en fonction d'éventuels projets de densification.*



MODIFICATION 5 - PPU

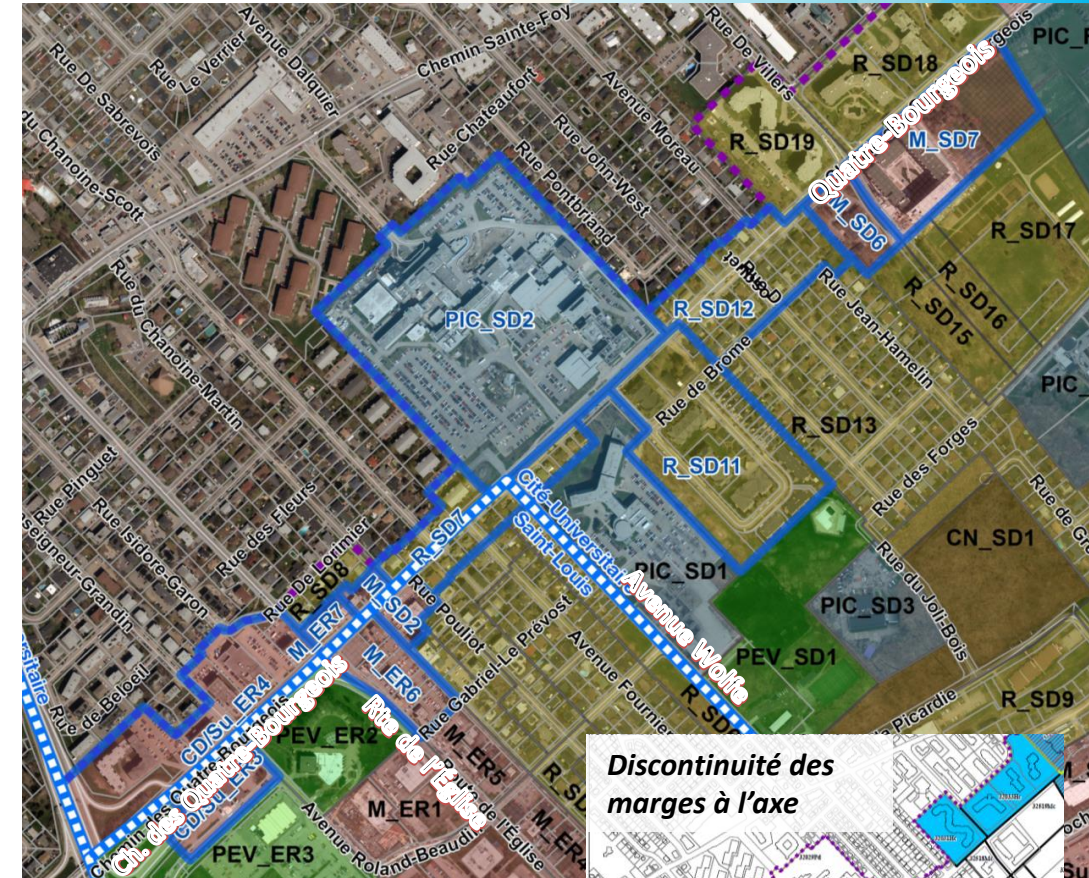
Marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

Pourquoi?

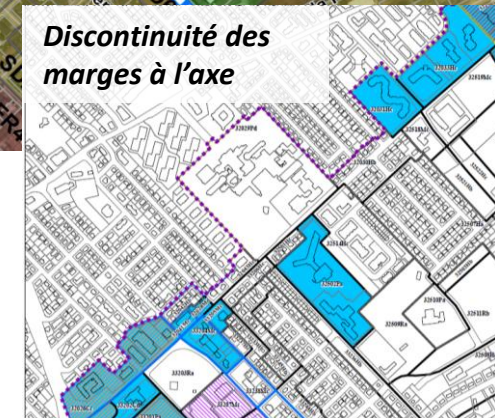
2. Marges à l'axe : La marge de recul à l'axe au chemin des Quatre-Bourgeois (22,5 m) est très exigeante.
 - Les marges et axes arpentés déterminés dans les années 90 n'ont jamais été remis en question.
 - La marge applicable au chemin des Quatre-Bourgeois s'arrime mal avec le développement aujourd'hui souhaité.
 - Depuis 2009, pour régler le problème, on a retiré cette norme de quelques grilles, ici et là, au lieu de la réviser. Or, l'efficacité de cette norme repose sur une application uniforme le long d'un axe.

Comment?

2. Marges à l'axe : Ajuster ou réintroduire une norme de 16 ou 17 m mieux adaptée aux bâtiments actuels et futurs dans toutes les aires attenants au chemin des Quatre-Bourgeois (22,5 m pour les bâtiments institutionnels)



Un recul à l'axe permet un alignement régulier des façades.



MODIFICATION 5 - PPU

Marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

Pourquoi?

3. Correctif : Une marge de recul à l'axe de l'avenue Nérée-Tremblay est inscrite dans les aires M_RB2 et M_RB3.
 - La marge de recul avant est déjà plus exigeante et la rend inutile.

Comment?

3. Retirer la marge de recul à l'axe de l'avenue Nérée-Tremblay dans les aires M_RB2 et M_RB3

Site du centre Innovation



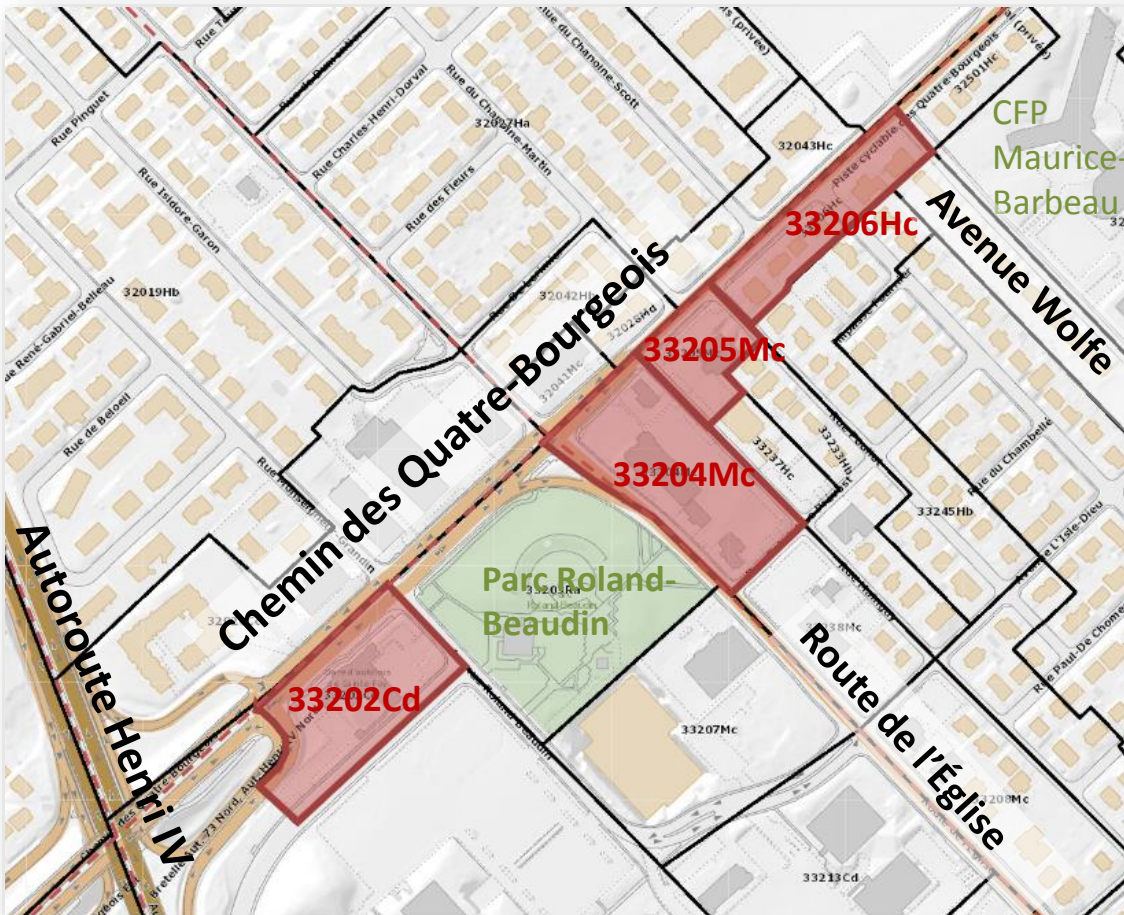
MODIFICATION 5 - CONCORDANCE

Marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

Quartier Saint-Louis

Zones visées (4)

33202Cd, 33204Mc, 33205Mc, 33206Hc



Modifications

Zone	Révision marge						Retrait de normes particulières
	Arrière		Latérale		À l'axe		
	P	A	P	A	P	A	
33202Cd	-	-	-	-	17 m	22,5 m	-
33204Mc	-	-	-	-	17 m	22,5 m	-
33205Mc	-	-	-	-	17 m	22,5 m	-
33206Hc	7 m	15 m	4 m	5 m	16 m	-	stationnement souterrain

9

MODIFICATION PROPOSÉE AVANT ADOPTION

- Usages autorisés : H1 isolée 3 à 16 log., H1 jumelé 4 à 8 log.; H1 rangée de 2 à 4 log.
- Profondeur constructible limitée à 15 m → stationnement souterrain improbable.
- Espace disponible pour bâtiment et stationnement limite la capacité du site à des habitations 3 ou 4 log. → marge arrière de 9 m acceptable.

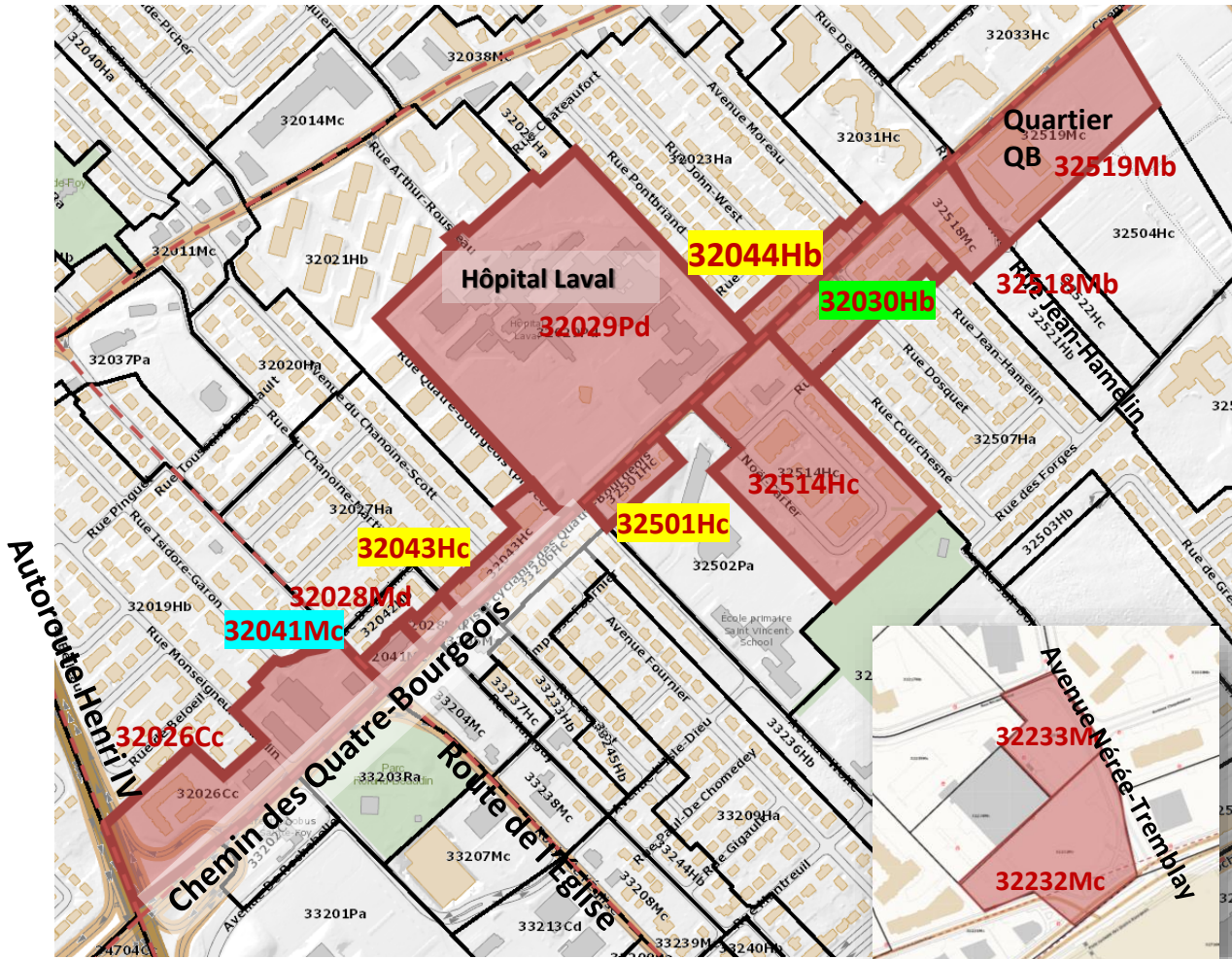
MODIFICATION 5 - CONCORDANCE

Marges applicables le long du chemin des Quatre-Bourgeois

Quartier Cité-Universitaire

Zones visées (13)

32026Cc, 32041Mc, 32028Md, 32043Hc, 32501Hc, 32029Pd, 32514Hc, 32044Hb, 32030Hb, 32518Mc, 32519Mc, 32232Mc, 32233Mc



MODIFICATION PROPOSÉE AVANT ADOPTION

- Zones 32043Hc, 32501Hc, 32044Hc** : H1 – i. 3 à 16 log., j. 4 à 8 log.; r., 2 à 4 log. Profondeur constructible limitée → **stationnement souterrain improbable**. Capacité limitée à des habitations 3 ou 4 log. → **marge arrière de 9 m acceptable**.
- Zone 32030Hb** : Mêmes types résidentiels mais îlot plus profond → **stationnement souterrain possible**. Une **marge arrière de 9 m serait acceptable**
- Zone 32041Mc** ne limite pas le nombre de logement pour le H1. **Stationnement souterrain requis**. **Marge arrière de 9m acceptable**

Modifications

Zone	Révision marge						Retrait de normes particulières
	Arrière		Latérale		À l'axe		
	P	A	P	A	P	A	
32026Cc	-	-	-	-	17 m	22,5 m	-
32041Mc	7 m	9 m	-	-	17 m	22,5 m	-
32028Md	7 m	9 m	-	-	17 m	22,5 m	-
32043Hc	7 m	15 m	4 m	5 m	16 m	-	stationnement souterrain
32501Hc	7 m	15 m	4 m	5 m	16 m	-	stationnement souterrain
32029Pd	-	-	-	-	22,5 m	-	-
32514Hc	7 m	9 m	-	-	16 m	-	-
32044Hb	7 m	15 m	4 m	5 m	16 m	-	stationnement souterrain; superficie minimale lot
32030Hb	7 m	15 m	4 m	5 m	16 m	-	-
32518Mc	-	-	-	-	16 m	-	-
32519Mc	-	-	-	-	16 m	-	-
32232Mc	-	-	-	-	-	-	marge à l'axe Nérée-Tremblay
32233Mc	-	-	-	-	-	-	marge à l'axe Nérée-Tremblay

9



**Marges à l'axe des rues comprises
entre les centres commerciaux
du boulevard Laurier**

MODIFICATION 6

MODIFICATION 6 - PPU

Marges à l'axe des rues entre les centres commerciaux

Portée :

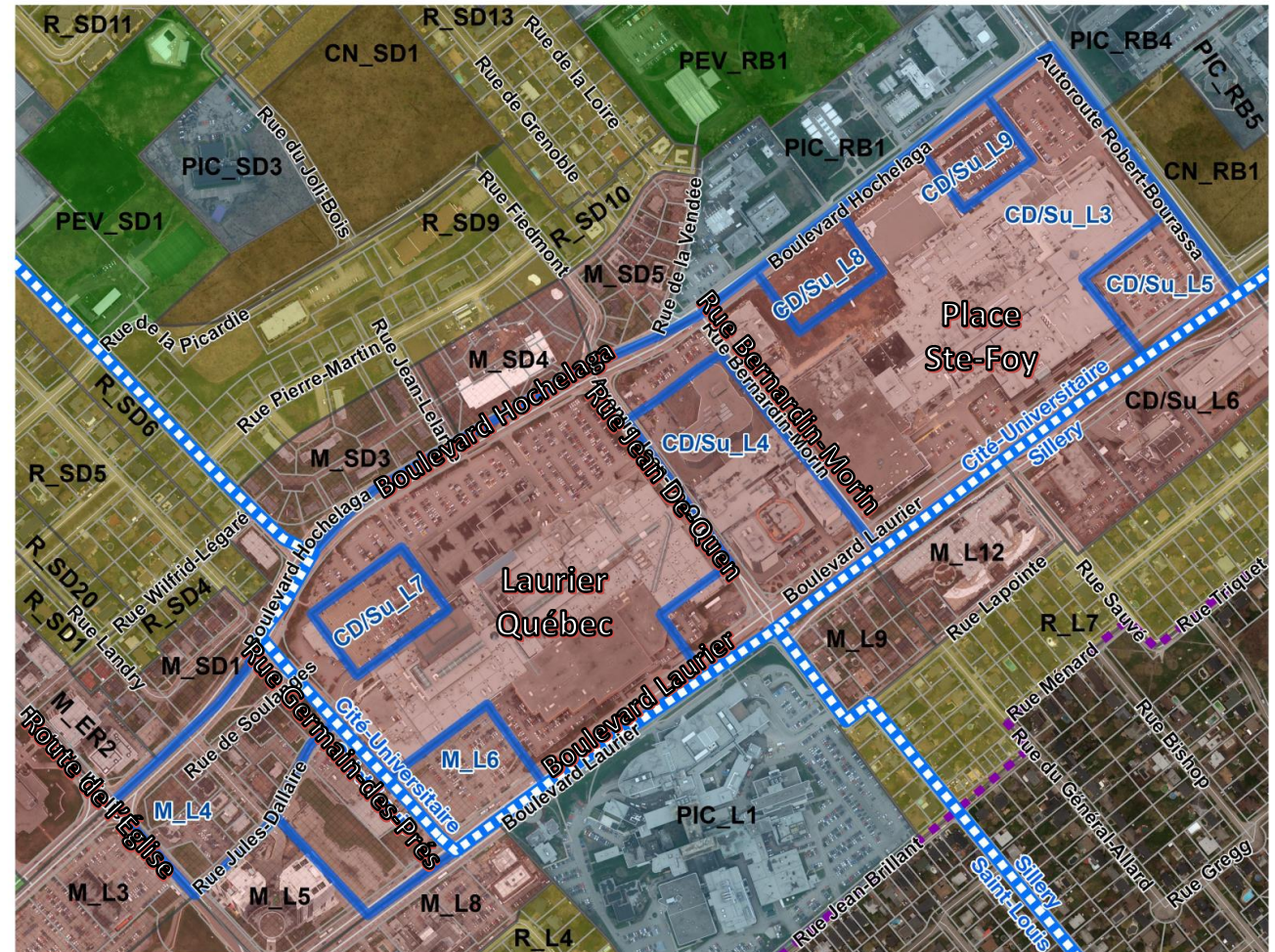
- Générale

Aires visées :

- CD_Su_L3, CD_Su_L4, M_L_6, M_L_4, M_L_6

Pourquoi?

- Un recul à l'axe permet un alignement régulier des façades. Déterminés dans les années 90, les axes arpentés et marges n'ont jamais été remis en question.
- Les propriétaires riverains souhaitent aménager des terrasses couvertes qui empiètent légèrement dans la marge à l'axe.
 - ✓ Certains éléments (marquises et portiques) empiètent un peu dans la marge actuelle (15 m)



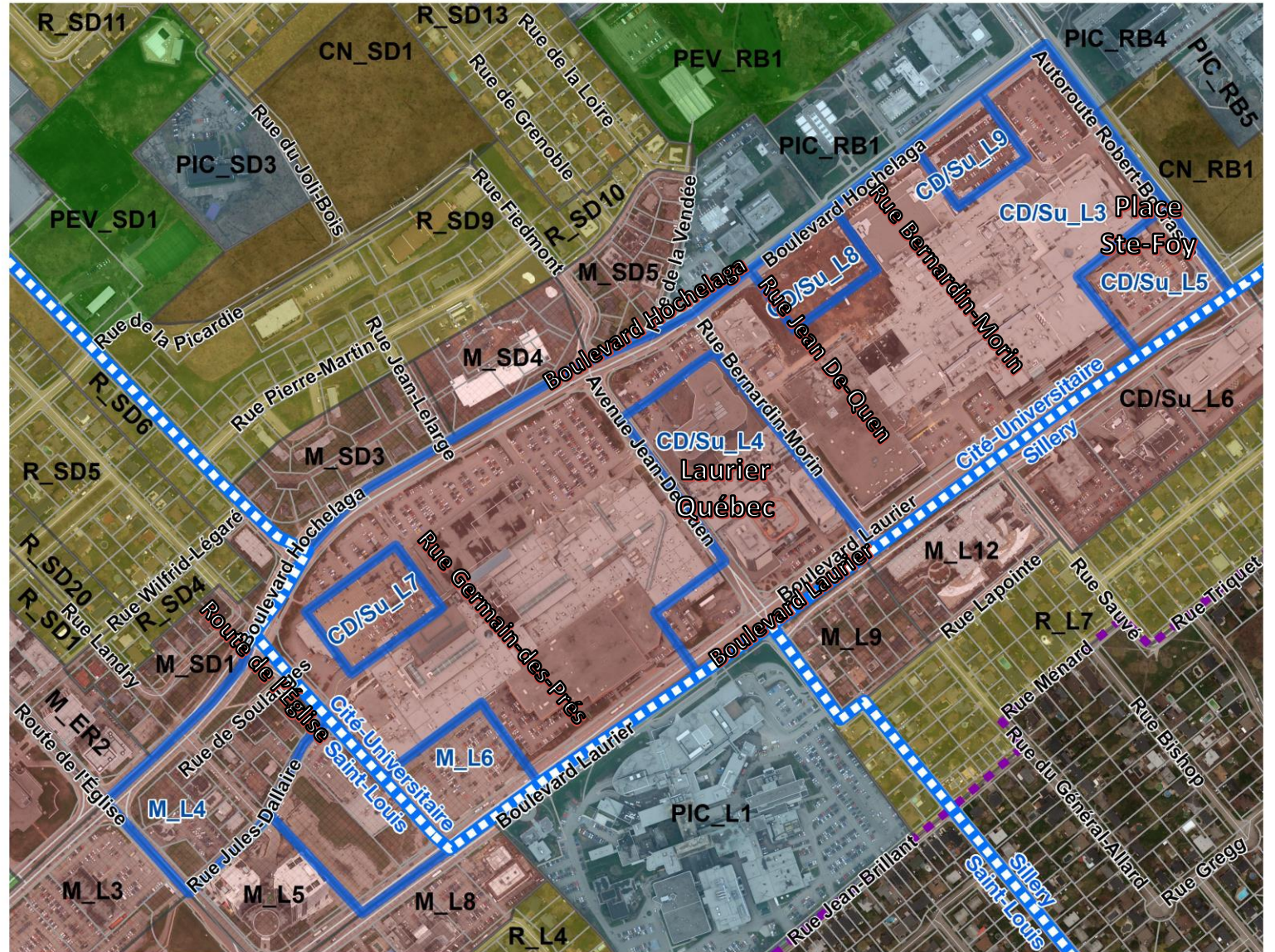
Dans ce cas, le recul à l'axe permet aussi de préserver des espaces à aménager de façon conviviale dans ces rues très fréquentées des centres commerciaux

MODIFICATION 6 - PPU

Marges à l'axe des rues entre les centres commerciaux

Comment?

- Une marge à l'axe de 10 et 12 m (selon la rue) réglerait l'ensemble des cas problématiques relevés.
- Ajuster les marges en conséquence dans les aires M_L4, M_L6, CD_Su_L3 et CD_Su_L4.



MODIFICATION 6 - CONCORDANCE

Marges à l'axe des rues entre les centres commerciaux

Quartier Cité-Universitaire

Zones visées (3)

32516Cd , 32517Cd et 32513Md

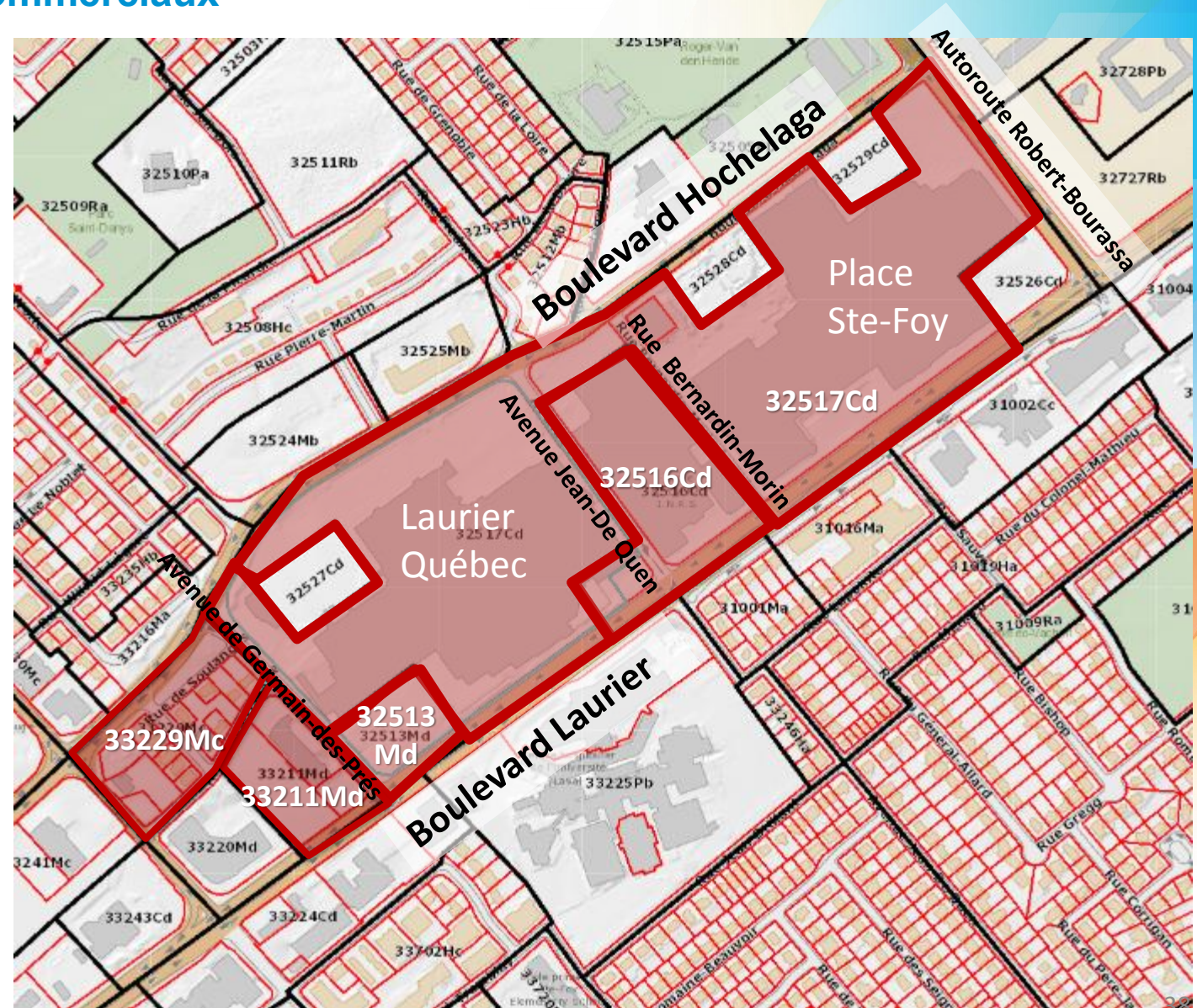
Quartier Saint-Louis

Zones visées (2)

33211Md et 33229Mc

Modifications

- Réduire la marge à l'axe des avenues de Germain-des-Prés et Jean-De Quen et de la rue Bernardin-Morin à 12 m aux grilles de spécifications des zones 32517Cd, 32513Md, 33211Md et 33229Mc
- Réduire la marge à l'axe de l'avenue Jean-De Quen à 10 m et la marge à l'axe de la rue Bernardin-Morin à 12 m à la grille de spécifications de la zone 32516Cd (Marge à l'axe actuelle : 15 m)





**Correction globale de la largeur
des lots de faible densité et des marges,
découlant d'un omnibus de l'arrondissement**

MODIFICATION 7 et MODIFICATION « B »

MODIFICATION B - RÈGLEMENT DISTINCT

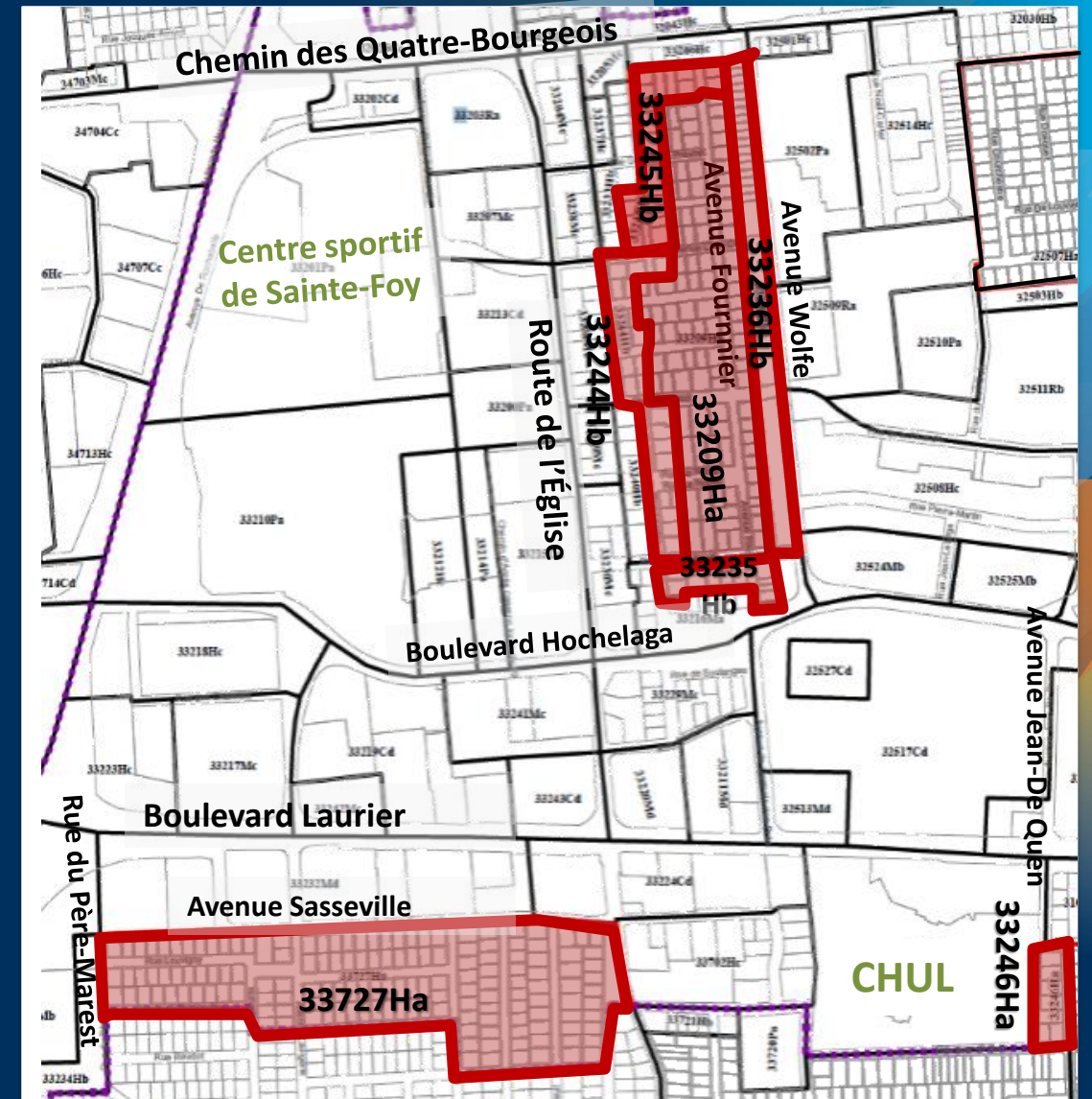
Ajout de largeur minimale de lot dans plusieurs zones de faible densité

Quartier Saint-Louis

Zones visées (7)

33727Ha, 33235Hb, 33209Ha, 33236Hb, 33244Hb, 33245Hb; 33246Ha

Zone	Largeur min de lot		
	I	J	R
<u>33727Ha</u>	16 m	9 m	-
<u>33235Hb</u>	16 m	9 m	6 m
33209Ha	16 m	9 m	-
33236Hb	16 m	9 m	6 m
33244Hb	16 m	9 m	6 m
33245Hb	16 m	9 m	6 m
<u>33246Ha</u>	18 m	9 m	-



MODIFICATION 7 - CONCORDANCE

Correction globale des marges dans les secteurs de faible densité

Quartier Saint-Louis

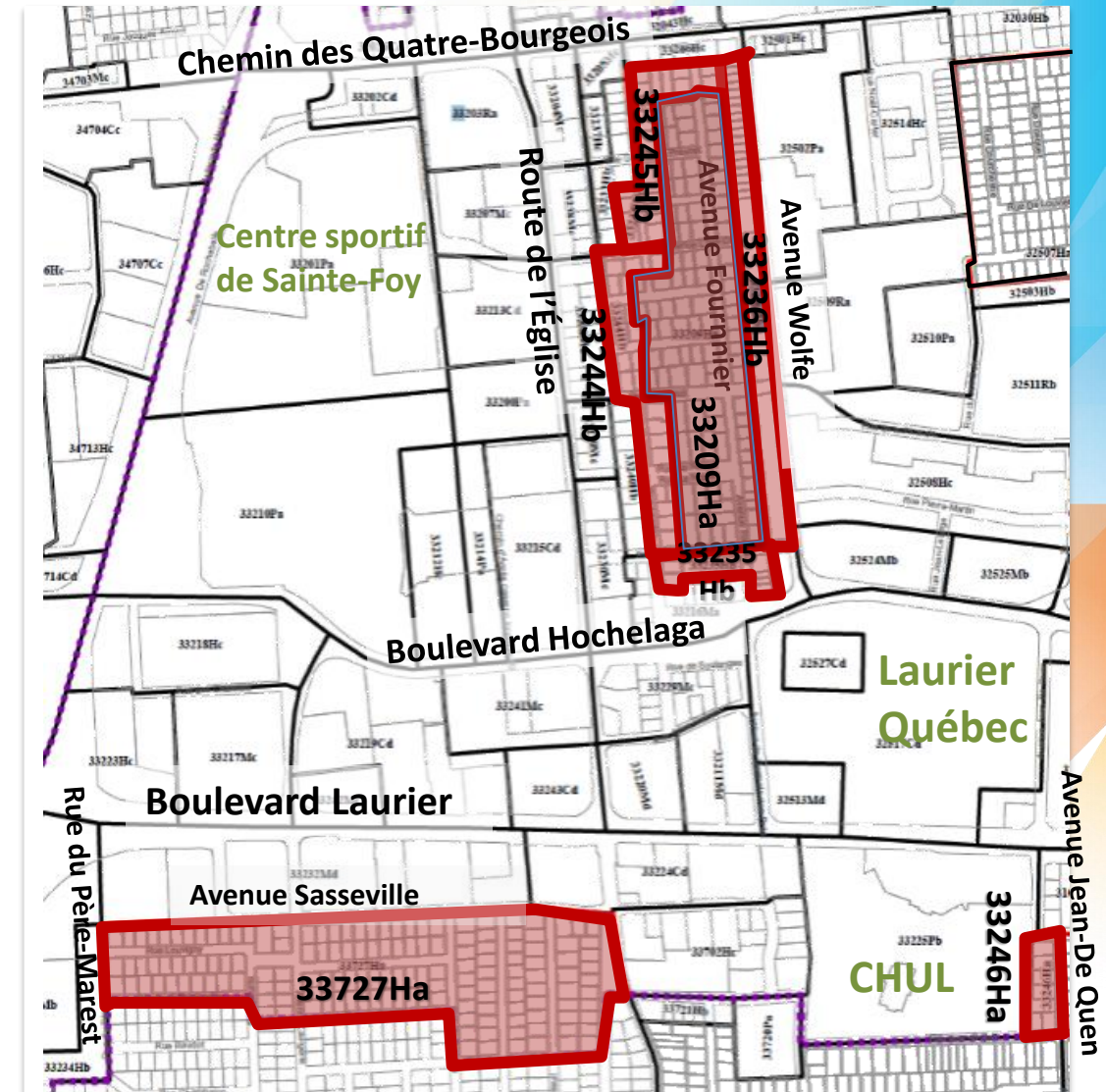
Zones visées (7)

33727Ha, 33235Hb, 33209Ha, 33236Hb,
33244Hb, 33245Hb; 33246Ha

Zone	Marge latérale		Ajout gestion des droits acquis
	P	A	
<u>33727Ha</u>	3 m	2 m	réparation ou reconstruction lot dérogoaire (art. 896)
<u>33235Hb</u>	3 m	3 m	réparation ou reconstruction lot dérogoaire
33209Ha	3 m	2 m	réparation ou reconstruction lot dérogoaire
33236Hb	3 m	3 m	réparation ou reconstruction - implantation dérogoaire - lot dérogoaire
33244Hb	3 m	2 m	réparation ou reconstruction lot dérogoaire
33245Hb	3 m	3 m	réparation ou reconstruction lot dérogoaire
<u>33246Ha</u>	3 m	2 m	réparation ou reconstruction lot dérogoaire

MODIFICATION PROPOSÉE AVANT ADOPTION

Statu quo dans le territoire du PPU, propice à une légère densification : maintien des [marges](#) actuelles de 2 m



MODIFICATION B - RÈGLEMENT DISTINCT

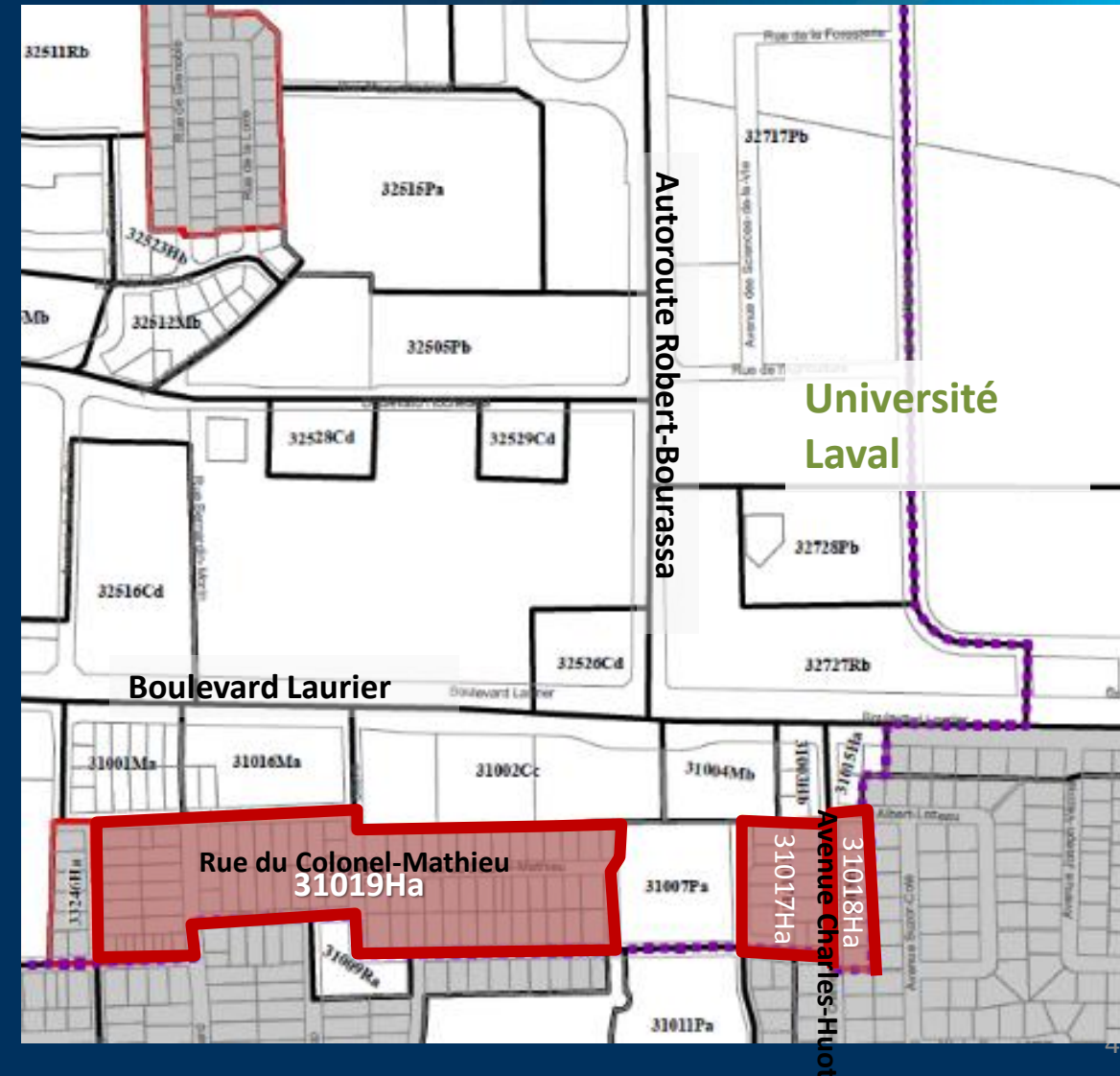
Ajout de largeur minimale de lot dans plusieurs zones de faible densité (en lien avec une correction globale d'arrondissement)

Quartier Sillery

Zones visées (3)

31017Ha, 31018Ha, 31019Ha

Zone	Largeur min de lot		
	I	J	R
<u>31017Ha</u>	16 m	-	-
31018Ha	16 m	-	-
31019Ha	18 m	9 m	-



MODIFICATION « B » – RÈGLEMENT DISTINCT

Ajout de largeur minimale de lot

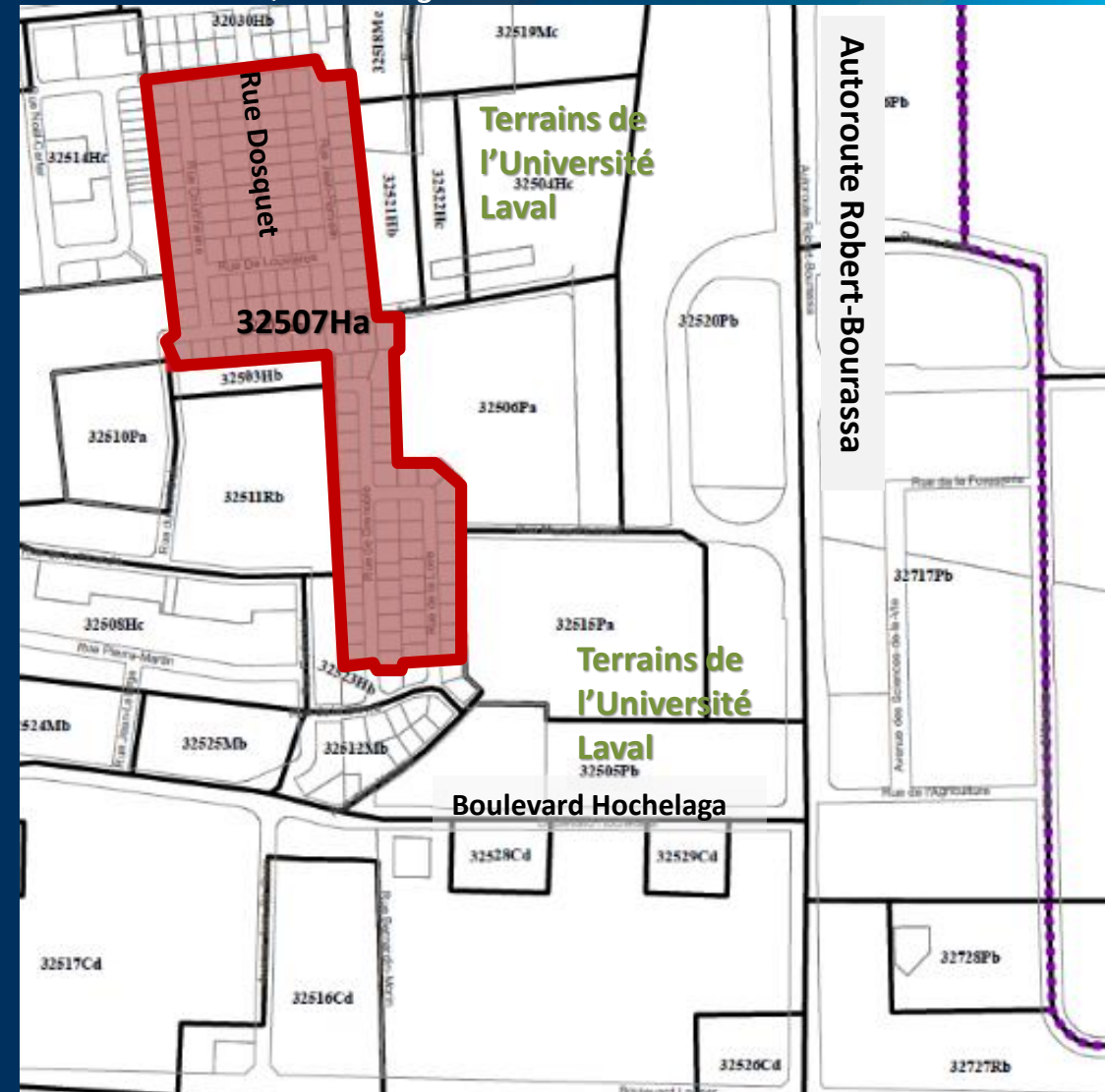
Quartier Cité-Universitaire

Zone visée (1)

32507Ha

Zone	Largeur minimale de lot		
	I	J	R
<u>32507Ha</u>	16 m	9 m	-

Chemin des Quatre-Bourgeois



MODIFICATION 7 - CONCORDANCE

Correction globale des marges dans les secteurs de faible densité

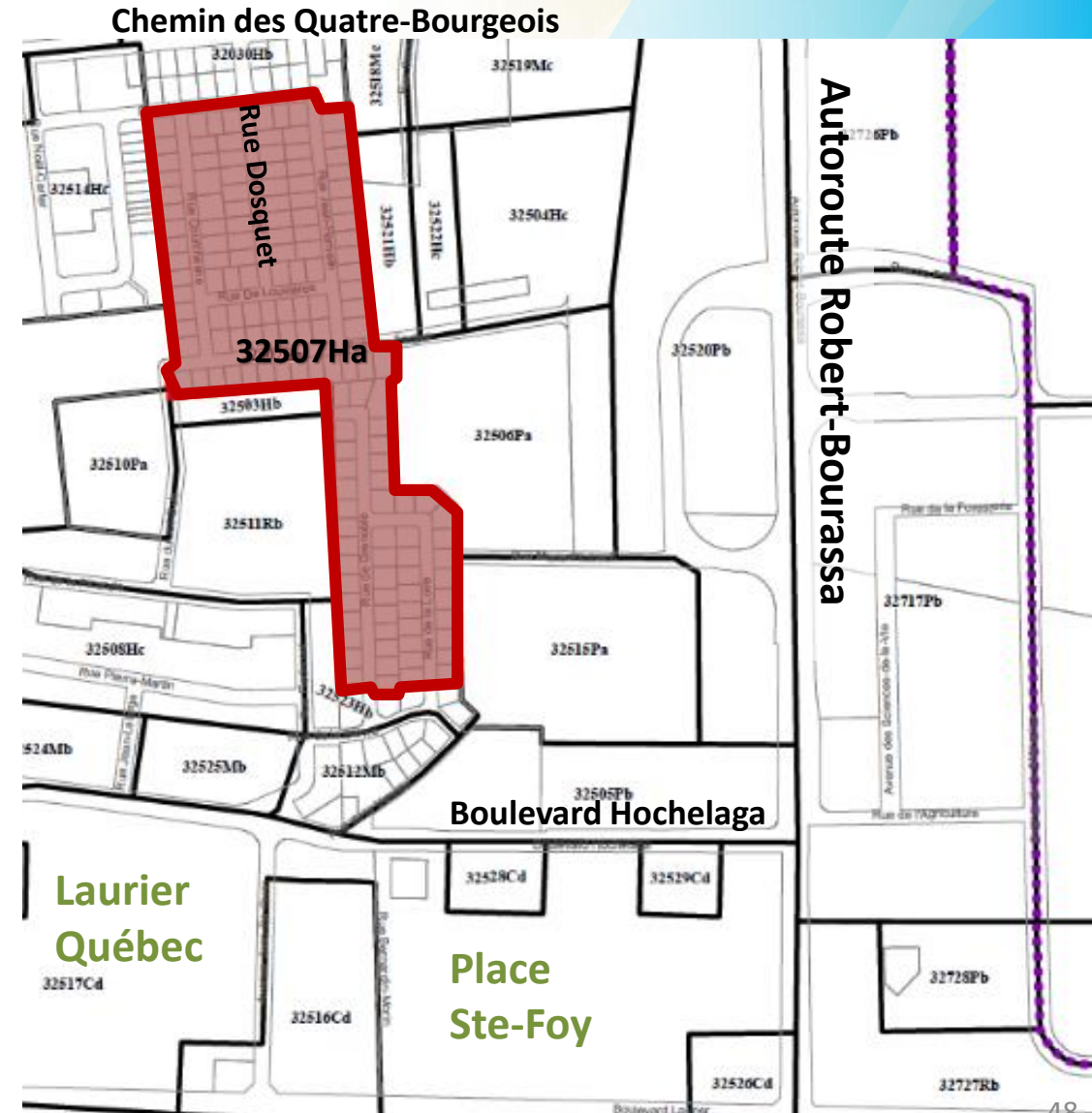
Quartier Cité-Universitaire

Zone visée (1)

32507Ha

Zone	Marge latérale		Ajout gestion des droits acquis
	P	A	
32507Ha	3 m	2 m	réparation ou reconstruction d'un lot dérogoire (art.896)

MODIFICATION PROPOSÉE AVANT ADOPTION
Statu quo dans le territoire du PPU, propice à une légère densification : maintien des marges actuelles de 2 m





Localisation verticale de l'usage H1 – Logement dans l'Îlot Lapointe

MODIFICATION 8

MODIFICATION 8 - PPU

Localisation verticale de l'usage H1 – Logement dans l'Îlot Lapointe

Portée :

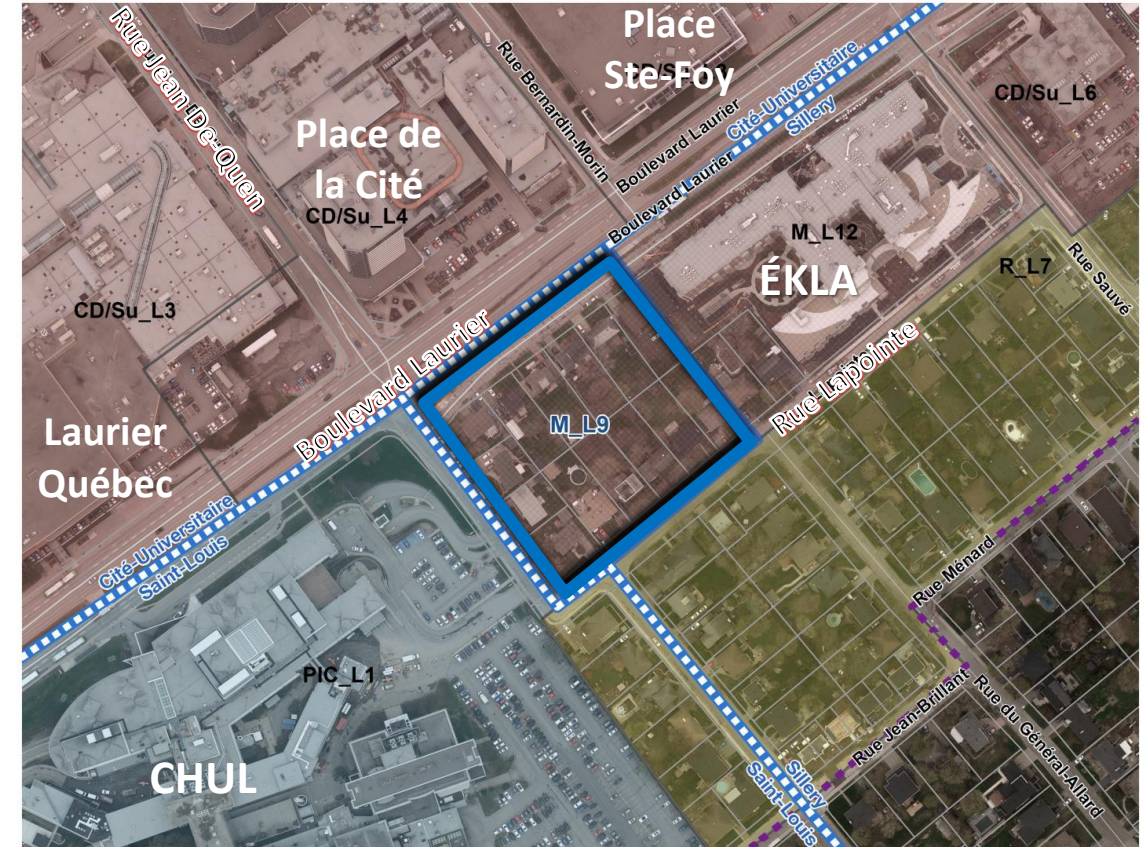
- Ciblée

Aires visées :

- Sillery : M_L9

Pourquoi? :

- L'occupation du RC des bâtiments est restreinte par la localisation verticale des usages prévus dans cette aire
 - Seul H2 est permis à tous les étages;
 - C2 d'au plus 200 m², et une garderie sont autorisés au RC; H1 n'est autorisé qu'à partir du 2e étage;
- La dynamique du marché immobilier doit être considérée :
 - Une résidence pour aînés (H2) est déjà érigée dans l'îlot Lapointe, il est peu probable qu'on en construise une seconde;
 - Face aux centres commerciaux, un RC entièrement occupé par de petits locaux de vente au détail ne serait pas viable



H1 - Logement

*H2 - Habitation avec services
communautaires*

C1 - Services administratifs

C2 - Vente au détail

C20 - Restaurant

MODIFICATION 8 - PPU

Localisation verticale de l'usage H1 – Logement dans l'Îlot Lapointe

Comment?

- Autoriser l'habitation à tous les niveaux
- Élargir les usages non résidentiels permis au RC en permettant les petits bureaux professionnels de petite superficie (200 m² comme le commerce de vente au détail).

Les normes retenues pour l'îlot Lapointe, lors de l'adoption du PPU sont le résultat d'un consensus avec le milieu.

Il est possible d'assouplir les usages autorisés au Cet leur localisation verticale afin de faciliter de développement de l'îlot, sans aller à l'encontre du consensus établi.



MODIFICATION 8 - CONCORDANCE

Localisation verticale de l'usage H1 – Logement dans l'Îlot Lapointe

Quartier Sillery

Zone visée (1)

31001Ma

Modifications

- Permettre H1 à tous les étages
- Permettre C1 et P5 au rez-de-chaussée d'au plus 200 m² en plus de C2

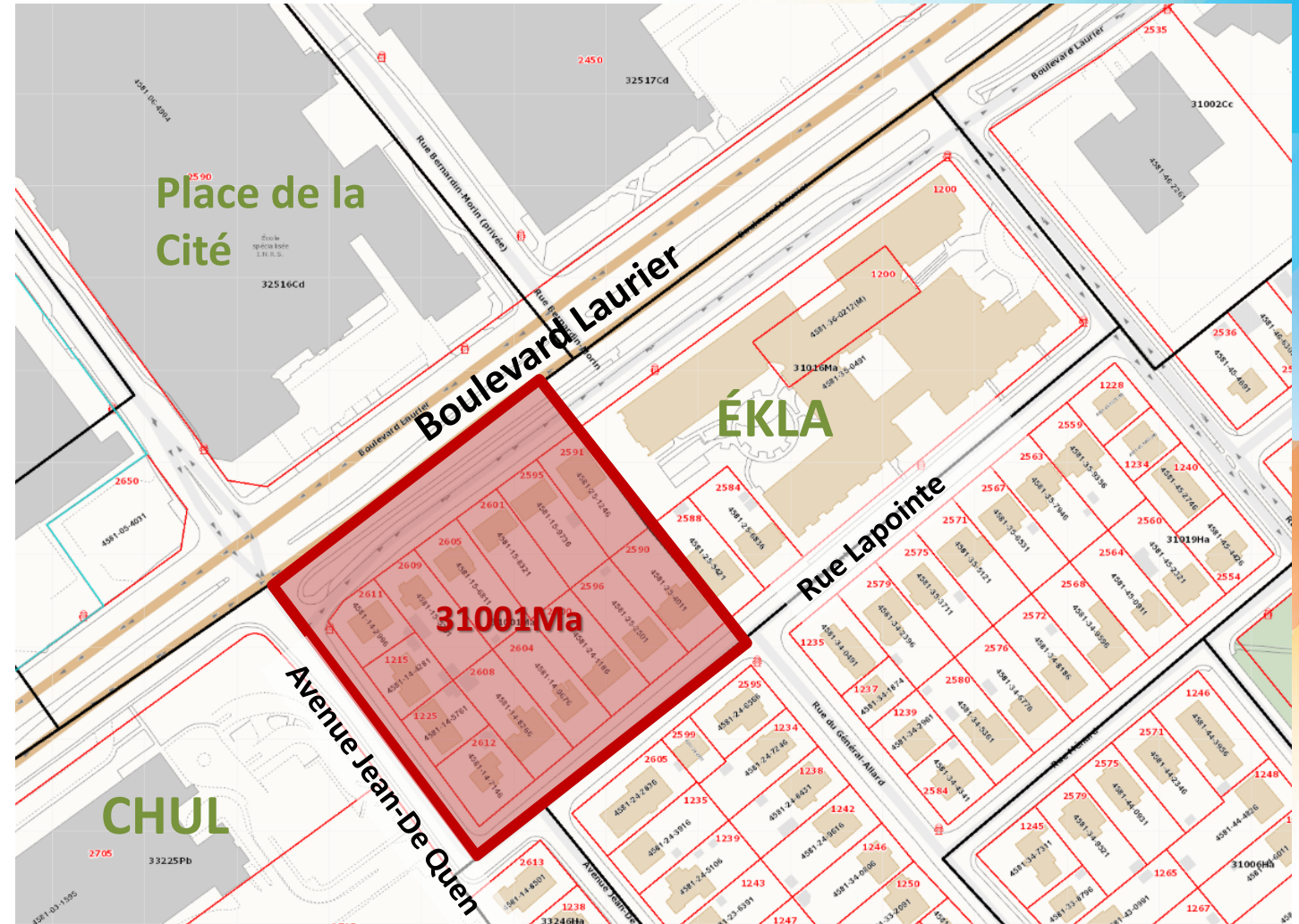
H1 - Logement

H2 - Habitation avec services communautaires

C1 - Services administratifs

C2 - Vente au détail

C20 - Restaurant





Correctif au Règlement d'arrondissement en concordance au PPU

Localisation verticale des groupes
d'usages P3 et P5 – Zone 33224Cd

MODIFICATION 9

MODIFICATION 9 - CORRECTIF EN CONCORDANCE

Localisation verticale des groupes d'usages P3 et P5

Quartier Saint-Louis

Zone visée (1)

33224Cd

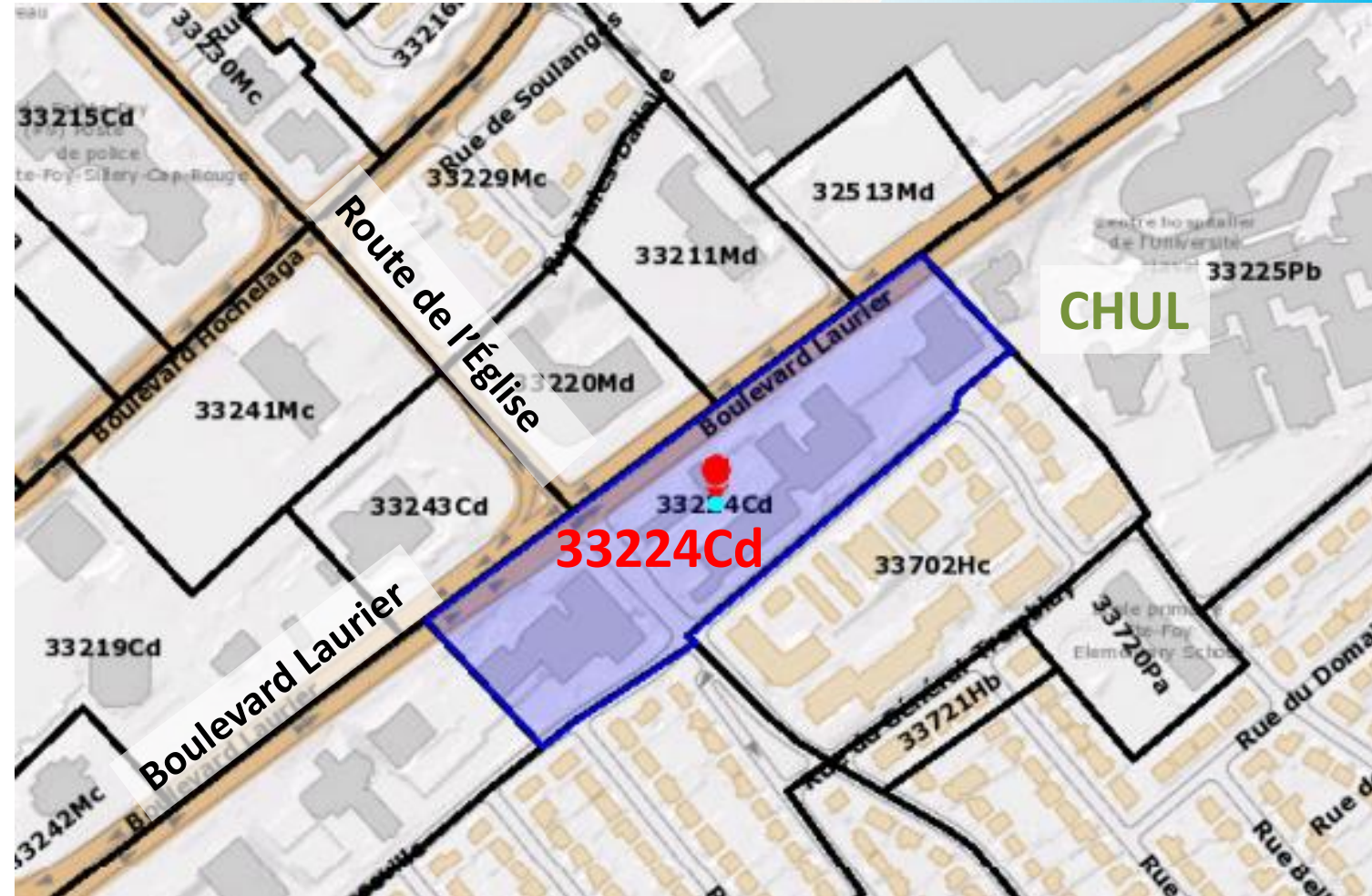
Pourquoi? :

- Correctif : le PPU permet les groupes P3 et P5 à tous les étages, mais une erreur de transcription à la grille de spécifications limite actuellement ces usages au R et 3^e étage

Modification

- Permettre P3 et P5 à tous les étages, tel que le permet le PPU (aire d'affectation M_L_8)

*P3 – Établissement d'éducation et de formation
P5 – Établissement de santé sans hébergement*





Retrait marge à l'axe rue du Général-Tremblay

Zone 33721Hb

(Zone à proximité du territoire du PPU)

MODIFICATION « C » – RÈGLEMENT DISTINCT

MODIFICATION « C » - RÈGLEMENT DISTINCT

Marge à l'axe (zone à proximité du territoire du PPU)

Quartier Saint-Louis

Zone visée (1)

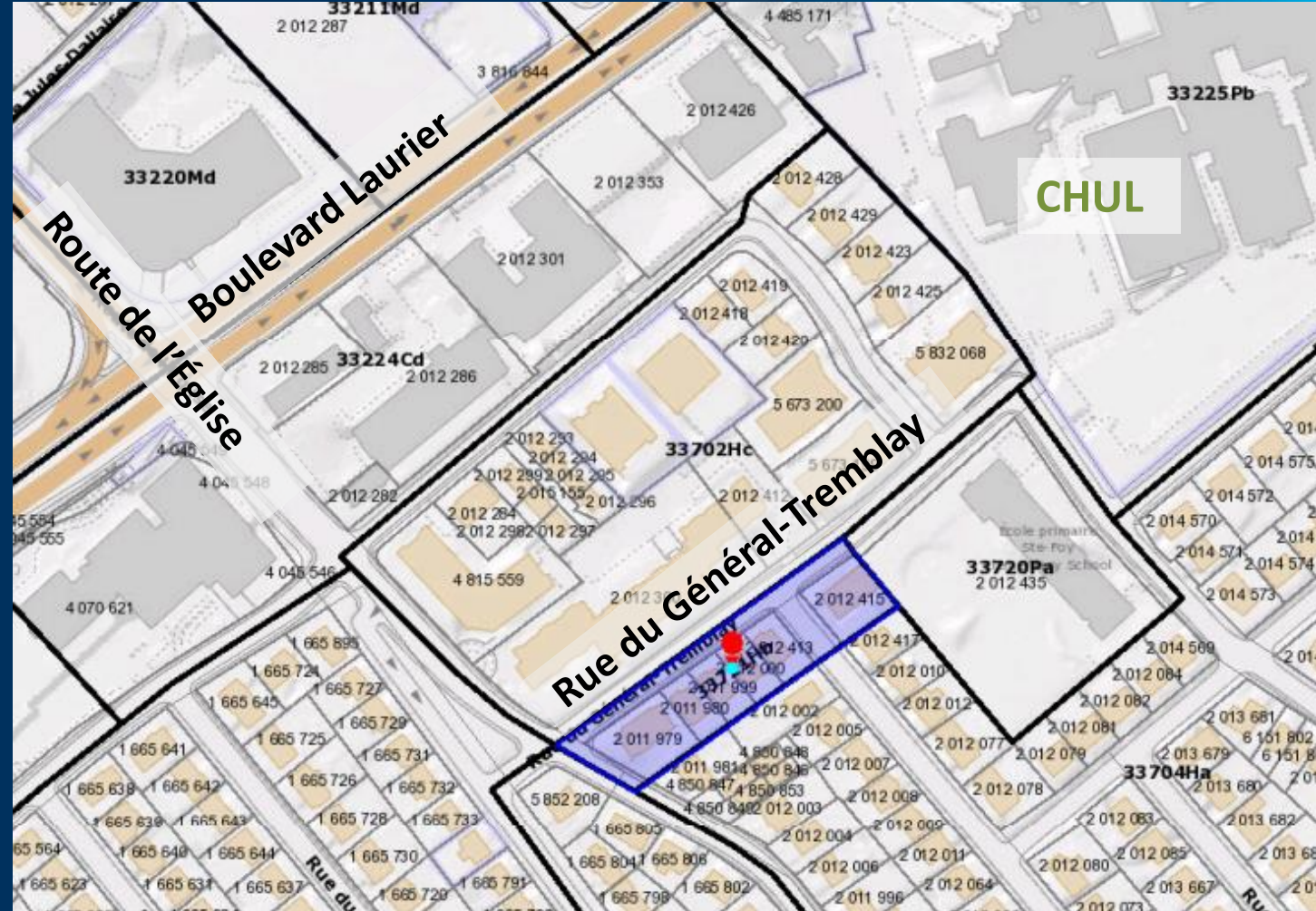
33721Hb

Pourquoi?

- Correctif : Une marge de recul à l'axe de la rue du Général-Tremblay a été inscrite par erreur dans la zone 33721Hb, lors de l'adoption d'un omnibus relatif à la détermination d'une marge de recul à l'axe basé sur des coordonnées (article 353.0.2), dans plusieurs zones de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge (2016-2017)

Modification

- Retirer l'obligation d'un recul de 16 m à l'axe à partir de la rue du Général-Tremblay





Ajout de droits acquis

Zone 32032Hc

(Zone à proximité du territoire du PPU)

MODIFICATION « D » – RÈGLEMENT DISTINCT

MODIFICATION « D » – RÈGLEMENT DISTINCT

Ajout de droits acquis (zone hors PPU)

Quartier de la Cité-Universitaire

Zone visée (1)

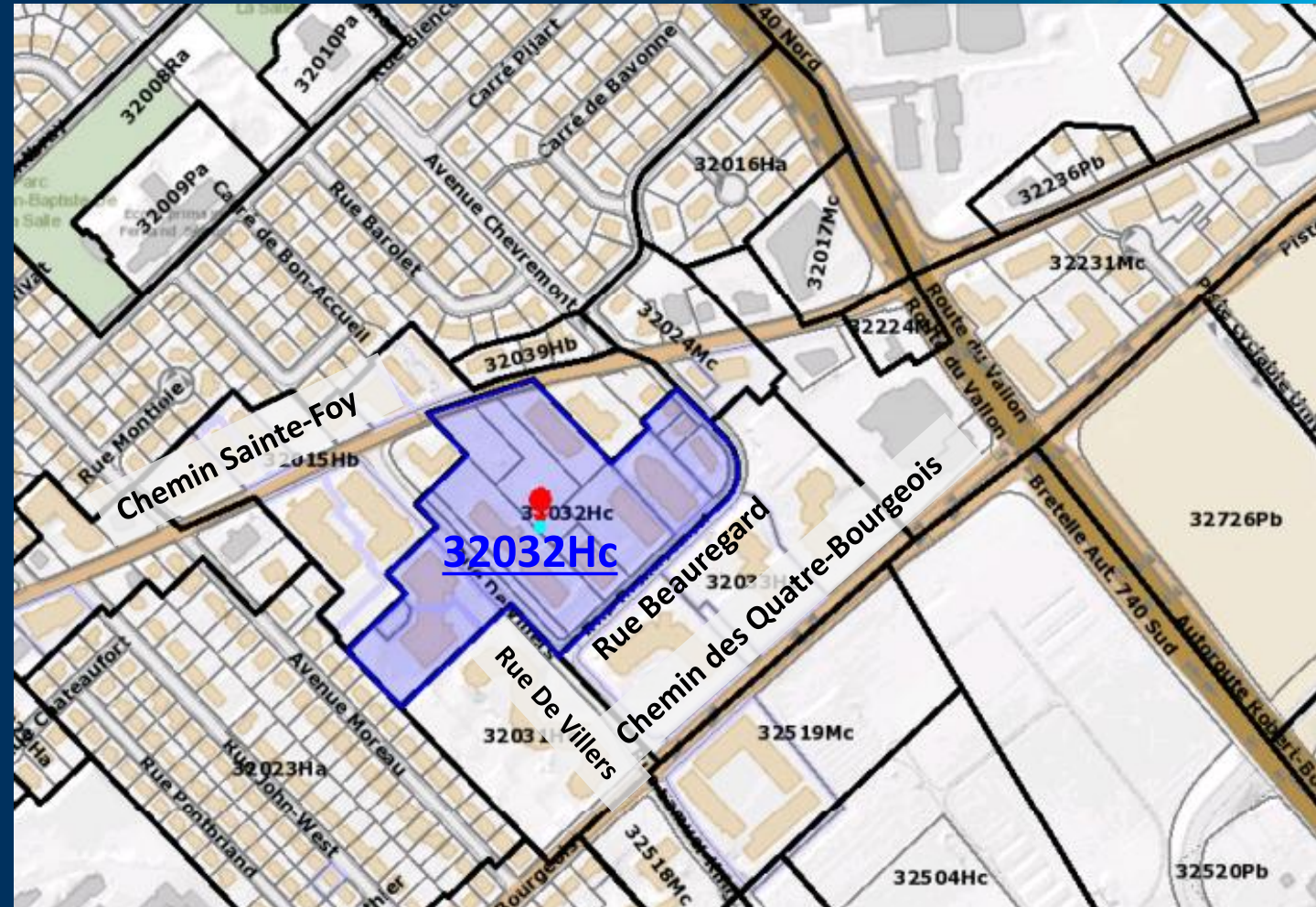
32032Hc

Comment?

- Des articles relatifs aux droits acquis sont ajoutés afin de permettre la reconstruction de bâtiments dérogatoires protégés par droits acquis et leur agrandissement

Modification

- Ajouter les articles 895 (implantation) et 900.0.1 (agrandissement)





VILLE DE
QUÉBEC
*l'accent
d'Amérique*

ÉCHÉANCIER ET CONFORMITÉ

ÉCHÉANCIER

Règlement modifiant le PPU et règlement de concordance

#	Adoption du PPU	Réglementation d'urbanisme	Échéancier
1	CV Avis de motion et projet de règlement		15 avril
2		Adoption du projet de modification – CA	18 avril
3		Demande d'opinion des conseil de quartier	8 au 15 mai
4	Assemblée publique de consultation LAU – PPU	Assemblée publique de consultation LAU - RU	22 mai
5	Production rapport de consultation et corrections si requis		fin mai – début juin
		Adoption du projet de règlement et avis de motion	Début juin
6	Adoption de l'amendement au PPU		Début juin
7	Délai 15 j. avis public - demandes commission municipale	--	Fin juin
8	Entrée en vigueur PPU		Début juillet
9	--	Adoption du Règlement par le CA	Début juillet
10	--	Entrée en vigueur RU	Mi - juillet

RÈGLEMENT DE MODIFICATION EN CONCORDANCE AU PPU

Règlement R.C.A.3V.Q. 248

Ce règlement est conforme au plan directeur de développement de la Ville de Québec (PDAD) et au schéma d'aménagement

Puisqu'il s'agit d'un règlement de stricte concordance, il ne contient pas de dispositions soumises à la procédure d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter

Règlement R.C.A.3V.Q. 257

Le règlement R.C.A.3V.Q. 257 est conforme au Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec (PDAD) ainsi qu'au schéma d'aménagement et contient des dispositions soumises à la procédure d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter



VILLE DE
QUÉBEC
*l'accent
d'Amérique*

MERCI!