

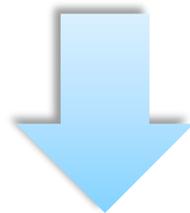


## PPU du plateau centre de Sainte-Foy : modification

- R.V.Q. 2964 : modification au PPU
- R.C.A.3V.Q.301 : concordance au R.V.Q. 2964

## PPU du plateau centre de Sainte-Foy adopté en décembre 2012

- Il s'agit de la 4<sup>e</sup> modification au PPU depuis son adoption



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

## Aspects non touchés

- Fondements et vision 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 prévoit une **consultation simultanée** sur le projet de **règlement modifiant le PPU** et le **projet de règlement de concordance**

*Consultation publique en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

# CONTEXTE – NATURE DES MODIFICATIONS

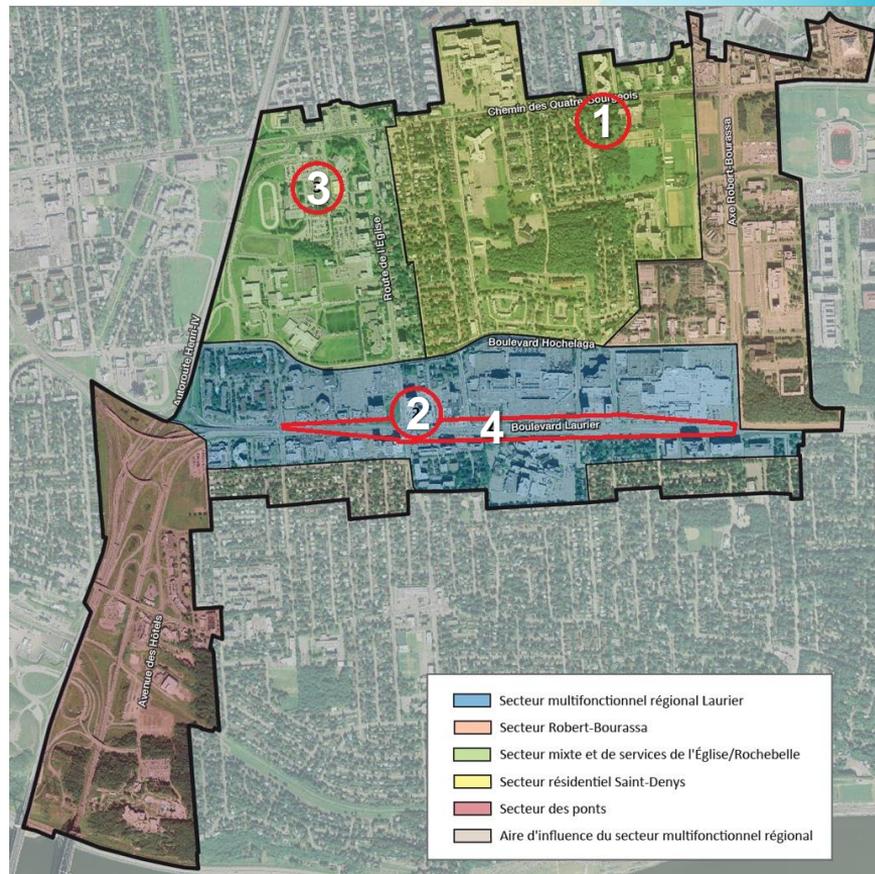
## Règlement modifiant le PDAD relativement au PPU (R.V.Q. 2964)

1. Création d'une aire d'affectation détaillée pour permettre qu'un projet résidentiel multifamilial en cours puisse occuper la totalité du lot sur lequel il sera érigé – 2595, chemin des Quatre-Bourgeois
2. Révision de la localisation verticale des usages C20 – Restaurant et C21 – Débit d'alcool pour l'aire d'affectation détaillée du complexe Jules-Dallaire
3. Ajout de l'usage C30 – Stationnement (commercial) et poste de taxi dans le secteur du stationnement public Roland-Beaudin
4. Révision des marges de recul à l'axe applicables aux constructions souterraines le long du boulevard Laurier - arrimage avec l'emprise prévue pour le projet de tramway

# CONTEXTE – LOCALISATION DES MODIFICATIONS

## Règlement modifiant le PDAD relativement au PPU (R.V.Q. 2964)

- Les modifications concernent les quartiers :
  - de la Cité-Universitaire
  - de Saint-Louis



**Nouvelle aire d'affectation détaillée  
pour permettre un projet immobilier  
au 2595, chemin des Quatre-Bourgeois**

**MODIFICATION 1**

# MODIFICATION 1 - PPU

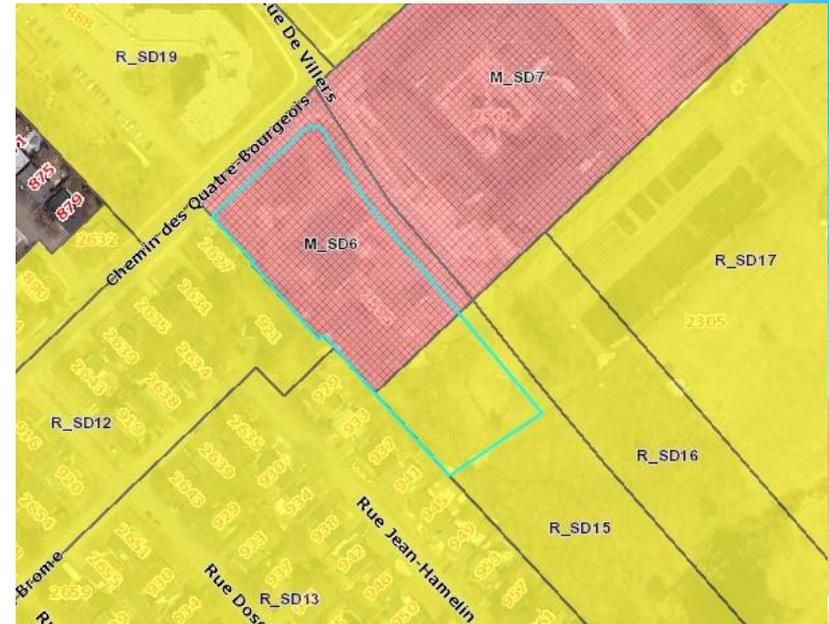
## Projet résidentiel – 2595, chemin des Quatre-Bourgeois

### Portée

- Ciblée, aire R\_SD15

### Pourquoi?

- Le terrain, visé par un projet résidentiel, est partagé entre deux aires dont le contenu normatif diffère
  - Ceci complexifie la conception du projet
- Le projet est globalement conforme, sauf :
  - **Le nombre maximal d'unités permises** sur la partie arrière du lot (partie dans l'aire d'affectation détaillée R\_SD\_15)



### Normes actuelles

- H1 : Logement
  - isolé, jumelé : 2 à 3 logements
  - en rangée : 1 à 3 logements, maximum 6 unités/rangée
- Hauteur maximale 3 étages

# MODIFICATION 1 - PPU

## Projet résidentiel – 2595, chemin des Quatre-Bourgeois

### Comment?

- Créer une nouvelle aire d'affectation (R\_SD\_23) à même la portion du lot comprise dans l'aire R\_SD\_15
- Reprendre les mêmes dispositions normatives actuellement applicables, excepté :
  - Hausser le nombre maximal de logements permis par bâtiment de 3 à 50 logements



Maintenir la hauteur à 3 étages permet d'assurer le maintien d'une cohabitation harmonieuse avec le secteur résidentiel voisin.

Les normes inchangées dans l'aire R\_SD\_15 permet d'assurer l'offre de typologies résidentielles intermédiaires dans le futur.

# MODIFICATION 1 – CONCORDANCE

Projet résidentiel – 2595, chemin des Quatre-Bourgeois

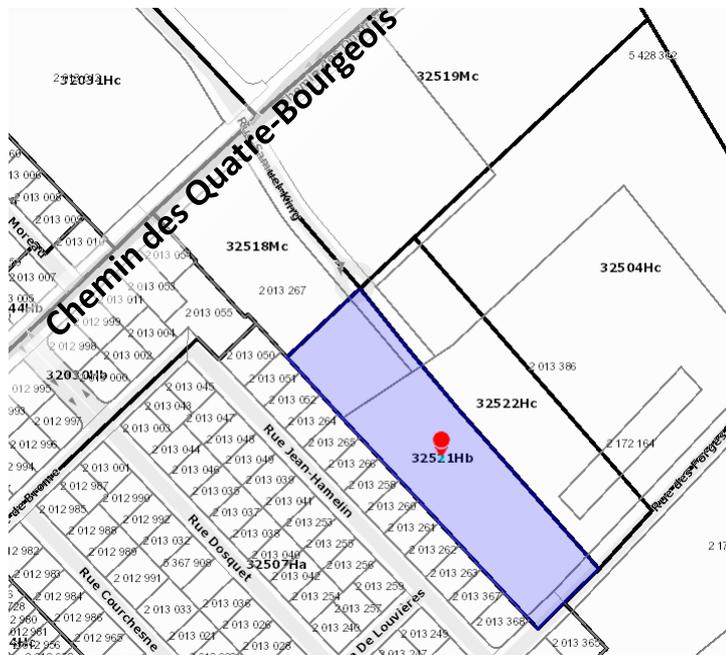
Quartier de la Cité-Universitaire

Zone visée : 32521Hb

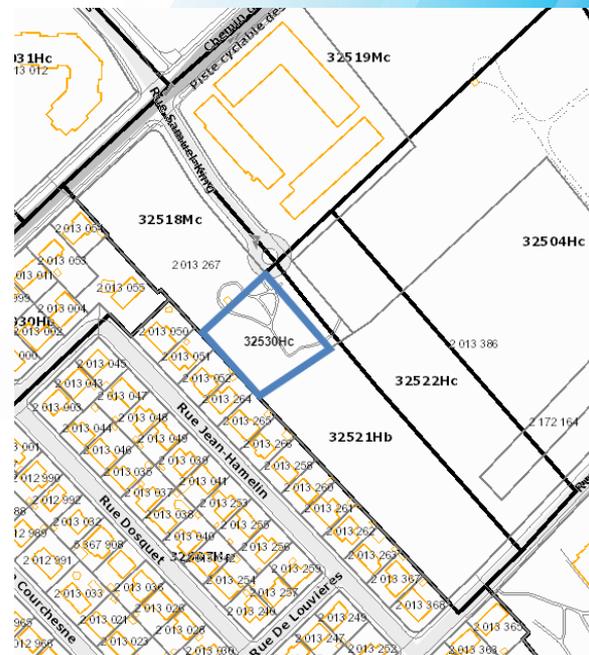
## Modifications

- Créer une nouvelle zone 32530Hc
- Augmenter le nombre maximal de logements à 50 – bâtiment isolé (3 présentement)

Situation actuelle



Situation projetée



# MODIFICATION 1 - CONCORDANCE

Projet résidentiel – 2595, chemin des Quatre-Bourgeois

	Réglementation en vigueur (32521Hb)	Projet de règlement (32530Hc)
<b>Usages</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 : Logement<ul style="list-style-type: none"><li>- isolé : 2 à 3 log.</li><li>- jumelé : 2 à 3 log.</li><li>- en rangée : 1 à 3 log.</li></ul></li><li>• R1 : parc</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 : Logement<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>isolé : max. 50 log.</b></li></ul></li><li>• R1 : parc</li></ul>
<b>Hauteur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minimum : 2 étages</li><li>• Maximum : 3 étages</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minimum : 2 étages</li><li>• Maximum : 3 étages</li></ul>
<b>Marges</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 6 m</li><li>• Marge latérale : 5 m</li><li>• Marge arrière : 9 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Marge avant : 6 m</li><li>• Marge latérale : 5 m</li><li>• Marge arrière : 9 m</li></ul>

**Seule modification**  
→ à la réglementation en vigueur

**Aucune modification**  
à la hauteur et aux marges en vigueur

# MODIFICATION 1 – CONCORDANCE

## Grille de spécifications proposée

32530Hc

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment								
		Isolé	Jumelé	En rangée						
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble				
H1	Logement	Minimum	1	2	1					
		Maximum	50	3	3					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée										
RECRÉATION EXTERIEURE										
R1	Parc									
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		metre	%	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	2	3			
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinées des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	5 m			9 m		20 %		
NORMES DE DENSITE		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
Ru	1	E	f	2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		65 log/ha		
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant A										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										

- \* Hauteur maximale :
  - 13 m et 3 étages (inchangée)

## Localisation verticale des usages

- C20 – Restaurant
  - C21 – Débit d'alcool
- (Complexe Jules-Dallaire)

**MODIFICATION 2**

# MODIFICATION 2 - PPU

## Localisation verticale – complexe Jules-Dallaire

### Portée

- Ciblée, aire M\_L5

### Pourquoi?

- Projet de **restaurant avec services d'alcool** est prévu au **17<sup>e</sup> étage** du **complexe Jules-Dallaire** (étage du Skyspa - dernier étage de la tour sud-est)



#### Usages actuellement autorisés

H1 - H2 - C1 - C2 - C3 - C10 - C11 -  
C20 - C21 - P1 - P3 - P5 - I2 - R1

# MODIFICATION 2 - PPU

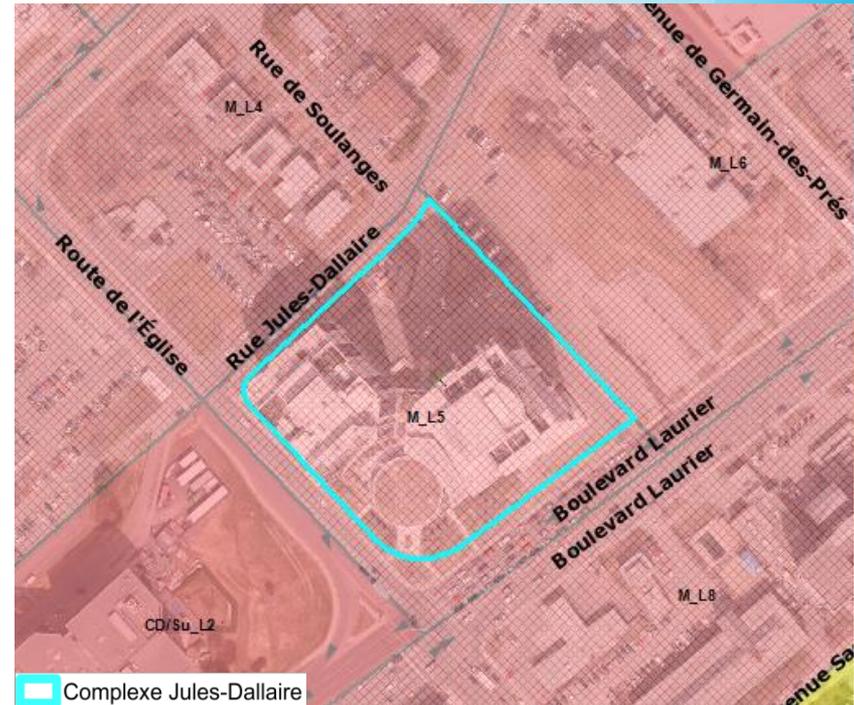
## Localisation verticale – complexe Jules-Dallaire

### Comment?

- Pour l'aire d'affectation M\_L5, autoriser l'usage **C20 – Restaurant** et **C21 – Débit d'alcool** au **dernier étage** d'un immeuble

Les usages C20 et C21 sont de bons compléments au commerce de spa déjà présent sur cet étage.

Des usages non résidentiels occupent déjà ce niveau. En autorisant ces usages seulement à cet endroit, il n'y a aucune nuisance pour les résidents.



# MODIFICATION 2 - CONCORDANCE

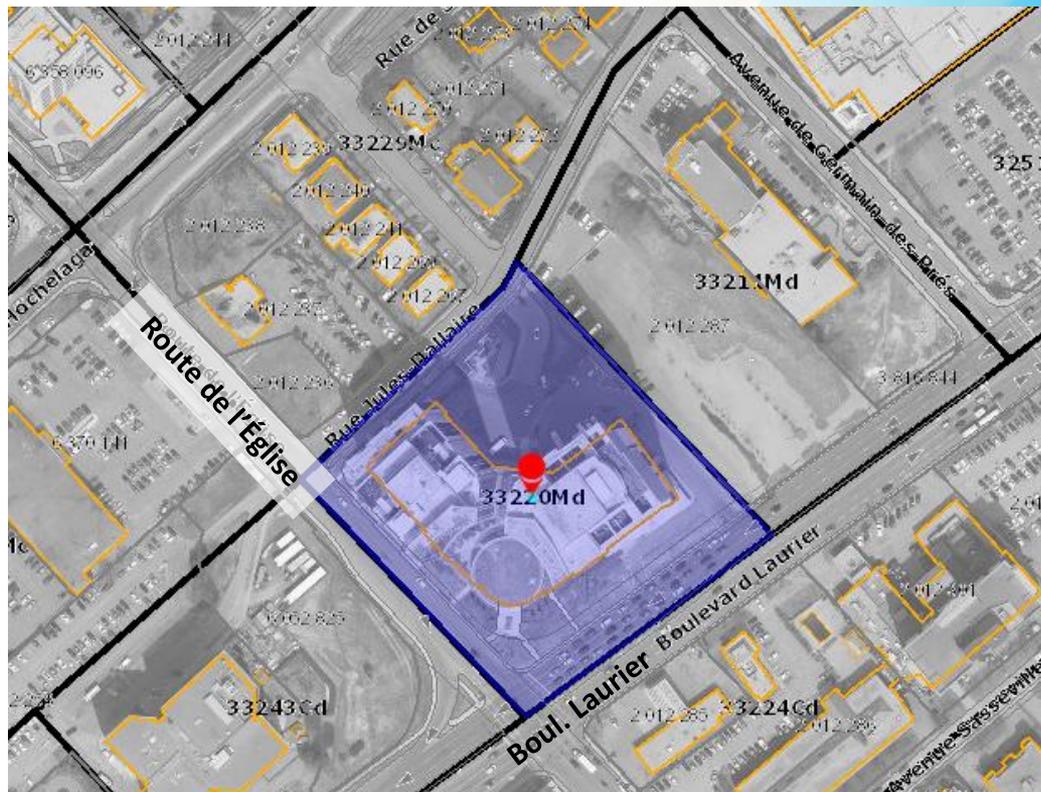
Localisation verticale – complexe Jules-Dallaire

## Quartier de Saint-Louis

Zone visée : **33220Md**

## Modification

- Autoriser un usage des groupes **C20 - Restaurant** et **C21 - Débit d'alcool** au **dernier étage** de l'immeuble



# MODIFICATION 2 - CONCORDANCE

Localisation verticale – complexe Jules-Dallaire

33220Md	Réglementation en vigueur	Projet de règlement
<b>Usages</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• C20 S, R, 2, 3, 4</li><li>• C21 S, R, 2, 3, 4</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• C20 S, R, 2, 3, 4</li><li>• C21 S, R, 2, 3, 4</li></ul> <p>Ajout de la disposition particulière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Un usage des groupes C20 - Restaurant et C21 - Débit d'alcool peut être exercé au dernier étage d'un immeuble</i></li></ul>

# MODIFICATION 2 – CONCORDANCE

## Grille de spécifications proposée

33220Md

USAGES AUTORISÉS				
<b>HABITATION</b>				
		Type de bâtiment		
		Isolé	Jumelé	En rangée
		Nombre de logements autorisés par bâtiment		Localisation
				Projet d'ensemble
H1	Logement	Minimum		2,2+
		Maximum		
		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment		Localisation
				Projet d'ensemble
H2	Habitation avec services communautaires	Minimum		
		Maximum		
<b>COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>				
		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
				Projet d'ensemble
C1	Services administratifs		50000 m <sup>2</sup>	2,2+
C2	Vente au détail et services		10000 m <sup>2</sup>	S,R,2,3,4
C3	Lieu de rassemblement			S,R,2,3,4
<b>COMMERCÉ D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE</b>				
		Nombre maximal d'unités		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
				Projet d'ensemble
C10	Établissement d'hébergement touristique général			
<b>COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>				
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
				Projet d'ensemble
C20	Restaurant			S,R,2,3,4
C21	Débit d'alcool			S,R,2,3,4
<b>PUBLIQUE</b>				
		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
				Projet d'ensemble
P1	Équipement culturel et patrimonial			S,R,2,3,4
P3	Établissement d'éducation et de formation	2000 m <sup>2</sup>		2,2+
P5	Établissement de santé sans hébergement			2,2+
<b>INDUSTRIE</b>				
		Superficie maximale de plancher		
		par établissement	par bâtiment	Localisation
				Projet d'ensemble
I2	Industrie artisanale			S,R,2,3,4
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>				
R1	Parc			
<b>USAGES PARTICULIERS</b>				
Usage associé :		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224		
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223		
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>				
Les usages des groupes d'usages C1 services administratifs, P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de santé sans hébergement doivent être localisés aux étages 2 à 17 seulement - article 114				
Un spa, un service de massothérapie ou un service de soins esthétiques personnels sont autorisés à tous les étages - article 114				
Un usage des groupes C20 Restaurant et C21 Débit d'alcool peut être exercé au dernier étage d'un immeuble - article 114				

Les normes concernant le bâtiment principal (dimension et implantation) ne changent pas

Nouvelle disposition particulière

## Usage C30 – Stationnement (commercial) dans le secteur du stationnement public Roland-Beaudin

# MODIFICATION 3

# MODIFICATION 3 - PPU

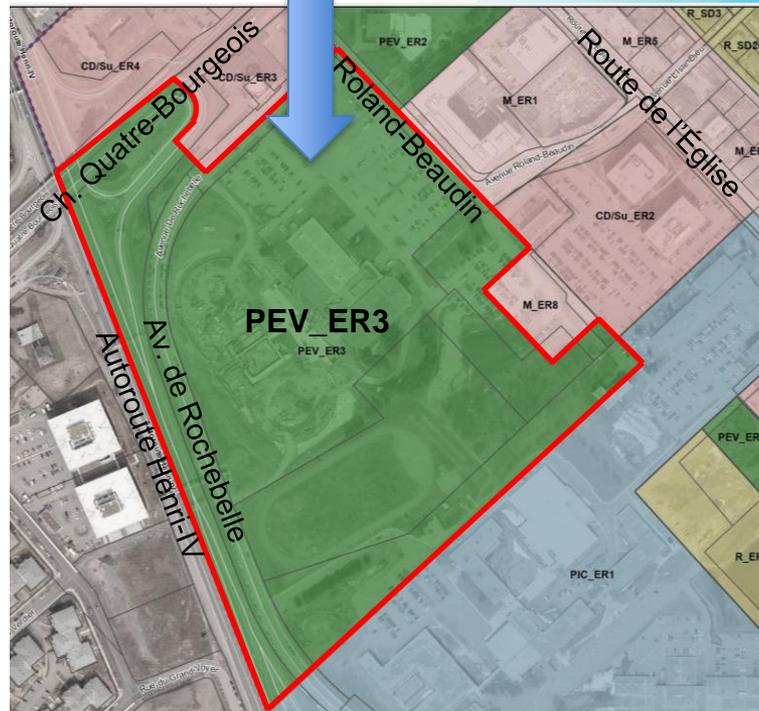
## Stationnement public du secteur Roland-Beaudin

### Portée

- Ciblée, aire PEV\_ER3

### Pourquoi?

- Répond à des besoins dépassant largement ceux du complexe sportif
- Dessert aussi plusieurs autres usages (gare Kéolis, travailleurs, etc.) par ententes de longue date ou de vignettes
- Utilisation qui répond davantage à la définition d'un usage du groupe **C30 – Stationnement commercial**



### Usages actuellement autorisés

C2 - C3 - C20 - R1 - R2 - R3

# MODIFICATION 3 - PPU

## Stationnement public du secteur Roland-Beaudin

### Comment?

- Autoriser l'usage Stationnement commercial

Permet de refléter l'utilisation réelle de ce stationnement.

Cet usage est plus cohérent avec son rôle.

Facilitera l'établissement de nouvelles ententes d'utilisation des cases pour le secteur.



# MODIFICATION 3 - CONCORDANCE

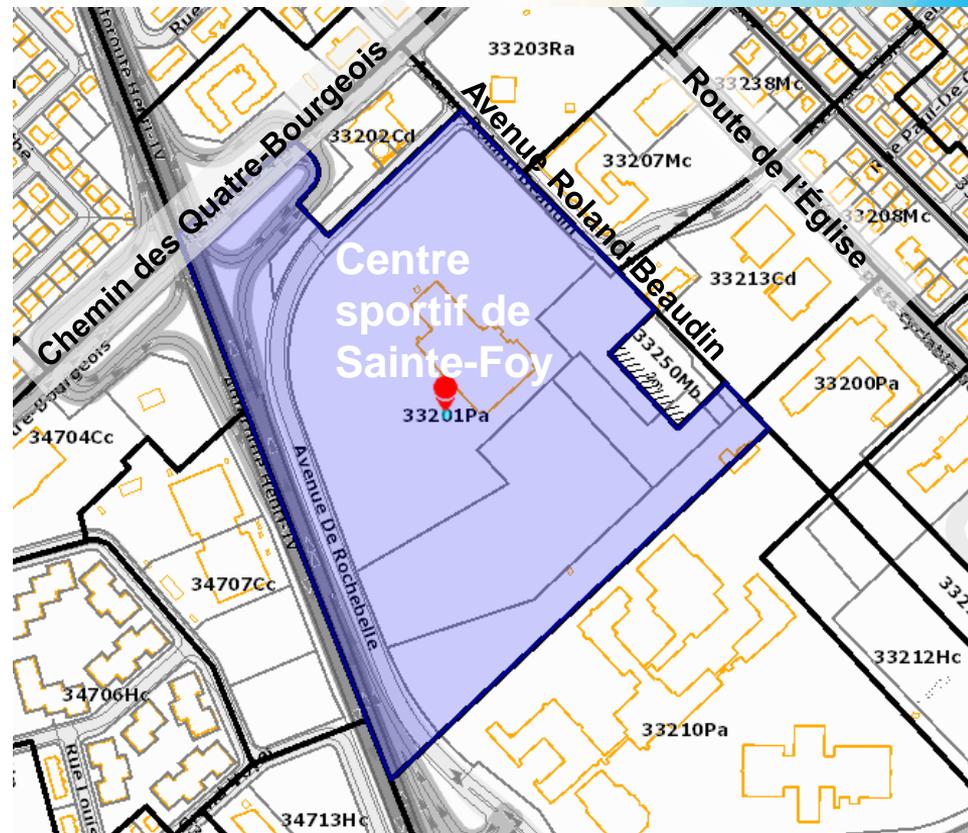
## Stationnement public du secteur Roland-Beaudin

### Quartier de Saint-Louis

Zone visée : **33201Pa**

### Modification

- Ajouter l'usage  
C30 - Stationnement  
et poste de taxi



# MODIFICATION 3 - CONCORDANCE

## Stationnement public du secteur Roland-Beaudin

33201Pa	Réglementation en vigueur	Projet de règlement
Usages	<ul style="list-style-type: none"><li>• C2 S, R</li><li>• C3</li><li>• C20 S, R</li><li>• R1</li><li>• R2</li><li>• R3</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• C2 S, R</li><li>• C3</li><li>• C20 S, R</li><li>• <b>C30 (Stationnement commercial)</b></li><li>• R1</li><li>• R2</li><li>• R3</li></ul>

# MODIFICATION 3 - CONCORDANCE

## Grille de spécifications proposée

33201Pa

USAGES AUTORISÉS											
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble					
			par établissement	par bâtiment							
C2	Vente au détail et services				S,R		X				
C3	Lieu de rassemblement						X				
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				S,R		X				
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES			Type	%	Localisation						
C30	Stationnement et poste de taxi										
RECREATION EXTERIEURE											
R1	Parc										
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité										
R3	Équipement récréatif extérieur régional										
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :			Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212								
			Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197								
			Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210								
Usage spécifiquement autorisé :			Marché aux puces temporaire - article 133								
			Marché public temporaire - article 123								
			Marché public permanent								
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
			metre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou - ou 85m <sup>2</sup> ou -	3 ch. ou - ou 105m <sup>2</sup> ou -	
DIMENSIONS GÉNÉRALES					16 m		4				
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	9 m		9 m					
NORMES DE DENSITE			Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
Pev 0 D d			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
			3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
			Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe de l'autoroute Henri-IV et cette profondeur est de 40 mètres - article 353.0.2								
			Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin des Quatre-Bourgeois et cette profondeur est de 22,5 mètres - article 353.0.2								

Aucune autre modification à la grille de dispositions

## Ajustements des marges à l'axe le long du boulevard Laurier

# MODIFICATION 4

# MODIFICATION 4 - PPU

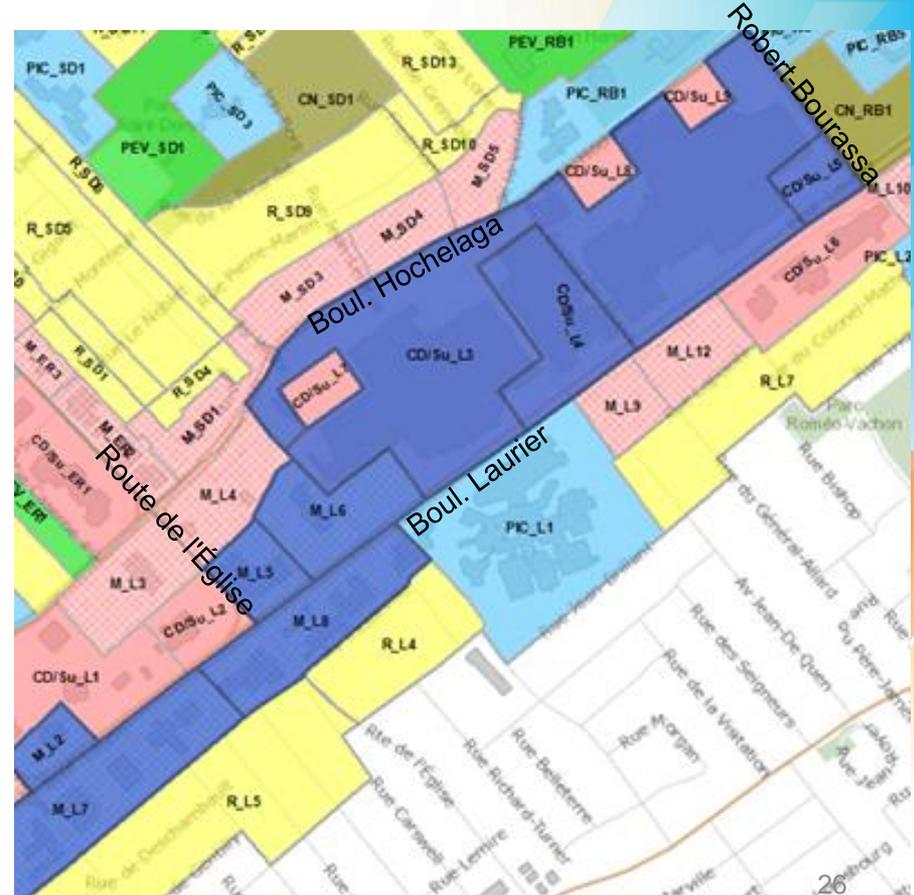
## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

### Portée

- Générale, plusieurs aires, boul. Laurier

### Pourquoi?

- Normes actuelles établies en 2009
- Depuis, la conception du boulevard Laurier s'est précisée avec le projet de tramway (limites d'emprises requises fixées)
- Les marges à l'axe applicables aux constructions souterraines ne sont plus adéquates
- Une révision est nécessaire pour éviter tout empiétement dans l'emprise projetée du boulevard



# MODIFICATION 4 - PPU

Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

## Dispositions touchées

### Article 380.0.1

- Impose une marge à l'axe qui s'applique aux constructions souterraines générales

### Article 380.0.2

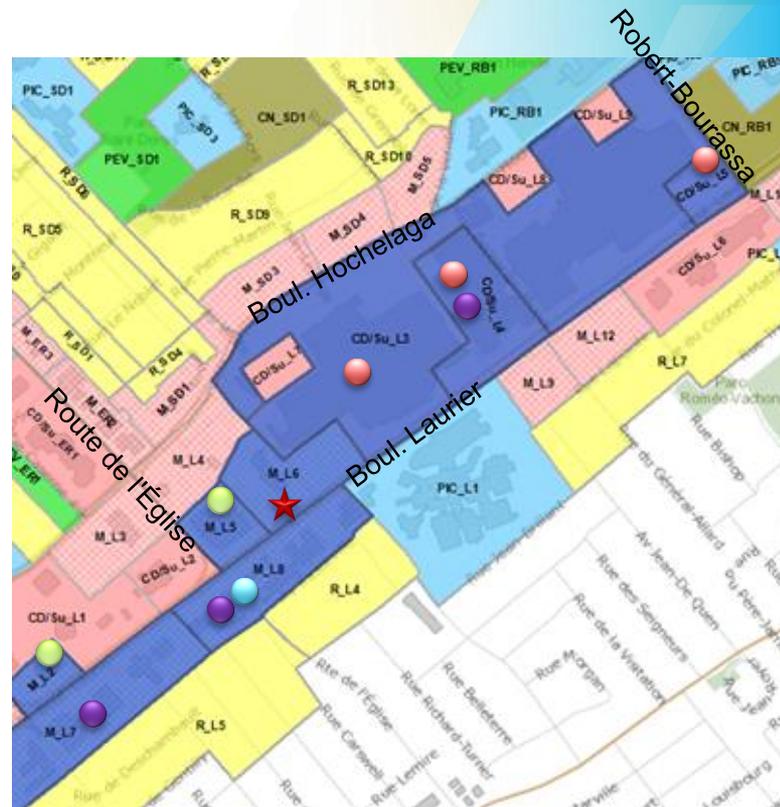
- Impose une marge à l'axe qui s'applique aux constructions souterraines situées à une profondeur minimale de 2,5 m sous la surface du sol

# MODIFICATION 4 - PPU

## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

### Comment?

- De façon générale, ajuster la largeur prévue par l'article 380.0.1 de la façon suivante :
  - **CD/Su\_L3 – CD/Su\_L4 – CD/Su\_L5** : Hausser la marge de 27 m à 28 m
  - **M\_L2 – M\_L5** : Hausser la marge de 26 m à 27 m
  - **M\_L8** : Hausser la marge de 22 m à 23 m
- De façon spécifique, dans les aires **M\_L7**, **M\_L8** et **CD/Su\_L4**, retirer l'article 380.0.2



★ Des mesures spécifiques s'appliquent à l'aire M\_L6

# MODIFICATION 4 - PPU

## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

### Comment (suite)?

- Créer une nouvelle aire M\_L13 à même la portion de l'aire d'affectation détaillée M\_L6 située à l'est de l'avenue de Germain-des-Prés
- Pour la nouvelle aire M\_L\_13 :
  - Faire passer la largeur prévue à l'article 380.0.1 de 26 m à 27 m.
  - Retirer l'article 380.0.2
- Pour l'aire d'affectation détaillée M\_L6, maintenir le statu quo



# MODIFICATION 4 - CONCORDANCE

## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

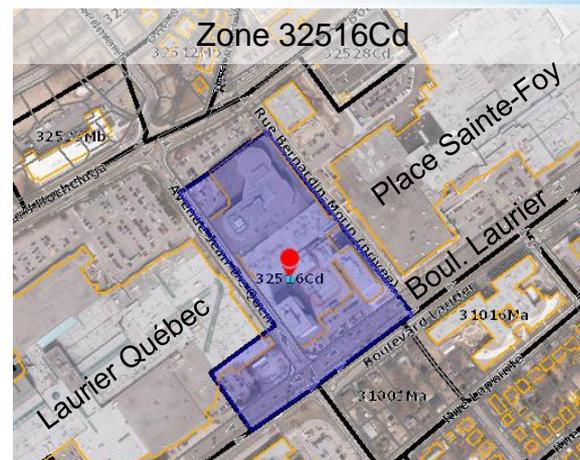
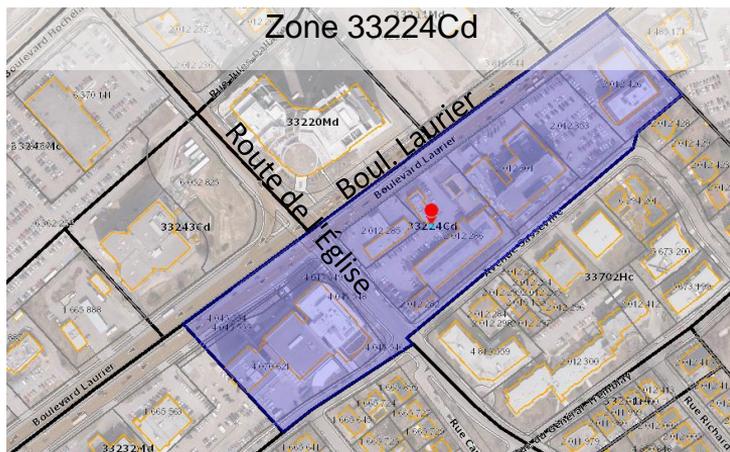
- Retrait de la marge à l'axe applicable à une construction souterraine située à 2,5 m ou plus sous la surface du sol (article 380.0.2)
- Augmenter de 26 m à 27 m la marge de recul à l'axe pour une construction souterraine (article 380.0.1)



# MODIFICATION 4 - CONCORDANCE

## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

- Augmenter de 22 à 23 m la marge de recul à l'axe pour une construction souterraine (article 380.0.1)
- Retrait de la marge à l'axe applicable à une construction souterraine située à 2,5 m ou plus sous la surface du sol (article 380.0.2)



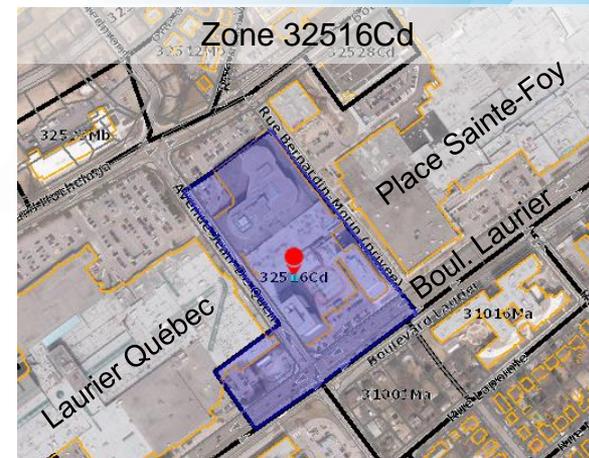
# MODIFICATION 4 - CONCORDANCE

## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

- Augmenter de 26 à 27 m la marge de recul à l'axe pour une construction souterraine (article 380.0.1)
- Retrait de la marge à l'axe applicable à une construction souterraine située à 2,5 m ou plus sous la surface du sol (article 380.0.2)



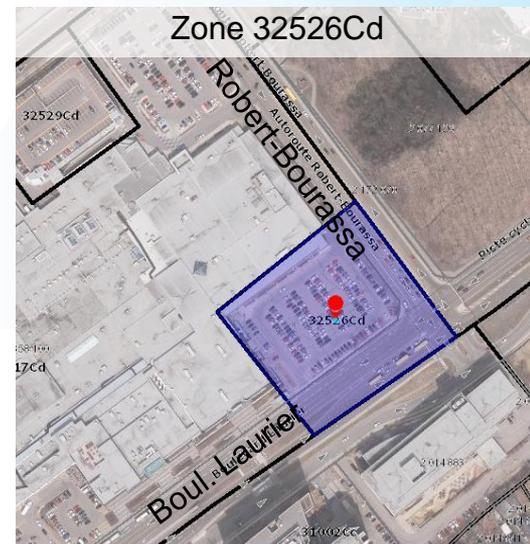
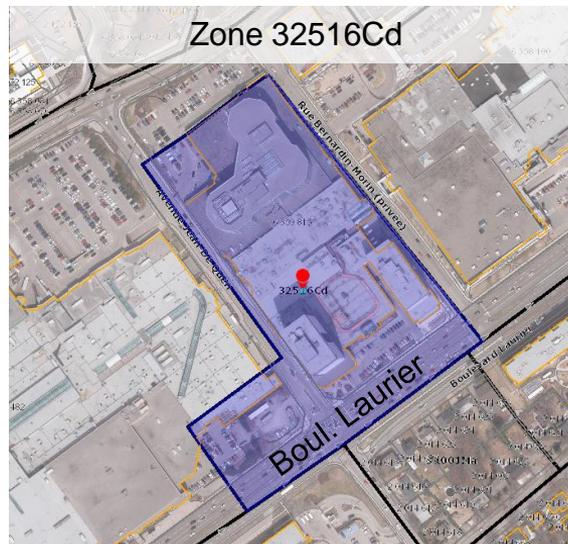
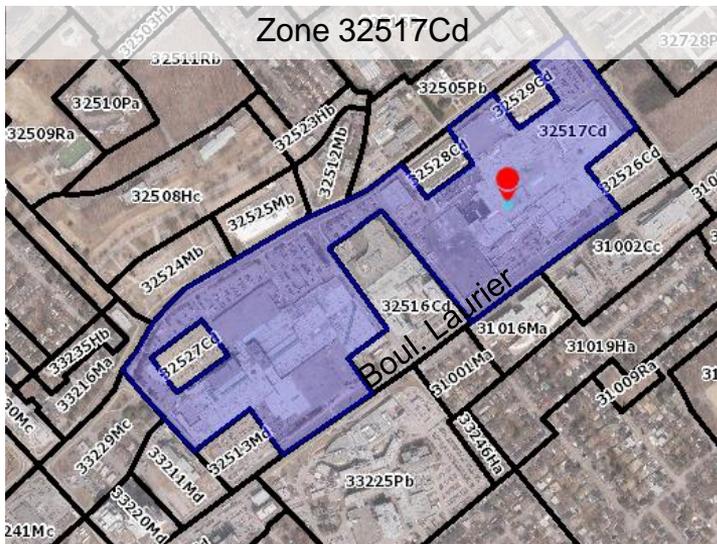
- Retrait de la marge à l'axe applicable à une construction souterraine située à 2,5 m ou plus sous la surface du sol (article 380.0.2)



# MODIFICATION 4 - CONCORDANCE

## Marges à l'axe le long du boulevard Laurier

- Augmenter de 27 à 28 m la marge de recul à l'axe pour une construction souterraine (article 380.0.1)



# ÉCHÉANCIER ET CONFORMITÉ

# ÉCHÉANCIER

## Règlement modifiant le PPU et règlement de concordance

Étape	Échéance (2021)
Avis de motion du projet de règlement modifiant le PPU	19 avril
Avis de motion et adoption du projet de règlement de concordance	10 mai
Séance d'information publique sur le PPU et la réglementation d'urbanisme	11 mai
Consultation écrite (LAU)	12 au 26 mai
Demande d'opinion aux conseils de quartier (règlement de concordance)	de Saint-Louis : 12 mai de la Cité-Universitaire : 19 mai
Adoption du règlement modifiant le PPU et entrée en vigueur	Juillet
Adoption du règlement de concordance et entrée en vigueur	Août

# RÈGLEMENT DE MODIFICATION EN CONCORDANCE AU PPU

## Règlement R.C.A.3V.Q. 301

Ce règlement est conforme au Plan directeur de développement de la Ville de Québec (PDAD) et au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SAD)

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



VILLE DE  
**QUÉBEC**  
*l'accent  
d'Amérique*

**QUESTIONS?**