

PPU

Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Projet de règlement modifiant le PDAD
relativement au PPU du secteur sud du
centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 2511

Séance d'information

29 mars 2017

ville.quebec.qc.ca/ppu



Contenu de la présentation

1. Démarche de consultation publique
2. Mise en contexte
3. Vision et stratégie d'aménagement et de développement
4. Projets de requalification, de développement et d'aménagement
5. Mise en œuvre
6. Échéancier / prochaines étapes

DÉMARCHE DE CONSULTATION PUBLIQUE

1



Démarche de consultation publique : Phase 1

Consultation préalable

*En amont du processus régi par la Loi sur
l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*

1. Cueillette des besoins :

- Forum de discussion (décembre 2014)
- Sondage en ligne (printemps 2015)

2. Consultation sur un avant-projet de PPU (deux étapes) :

- Présentation d'un **avant-projet** (juin 2016)
- Séances d'audition (septembre 2016)

Démarche de consultation publique : Phase 2

Consultation réglementaire

Processus régi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Charte de la Ville de Québec

1. Projet de règlement modifiant le PDAD relativement au PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch
2. Projet de modification en concordance du Règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement de La Cité-Limoilou

Démarche de consultation publique : Phase 2 (suite)

Consultation réglementaire

Processus régi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Charte de la Ville de Québec

1. **Période d'information** du 17 mars au 3 mai (6 semaines)
 - Séance d'information publique : 29 mars, à 19 h

2. **Période de consultation** du 3 avril au 3 mai (4 semaines)
 - Demande d'opinion au conseil de quartier (Charte de la Ville de Québec) : 12 avril à 19 h
 - Consultation publique (LAU) : 3 mai, 19 h et 4 mai, 9 h

Documents soumis à la consultation

Projet de règlement modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec pour y intégrer le **PPU** du secteur sud du centre-ville Saint-Roch R.V.Q.2511

Concordance : contenus du PPU et du règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement doivent être identiques

Projet de modification au Règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement de La Cité – Limoilou (**quartier Saint-Roch**) R.C.A1V.Q. 304

- ❖ L'entrée en vigueur du 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 **PPU** et le **projet de règlement** de concordance

MISE EN CONTEXTE

2

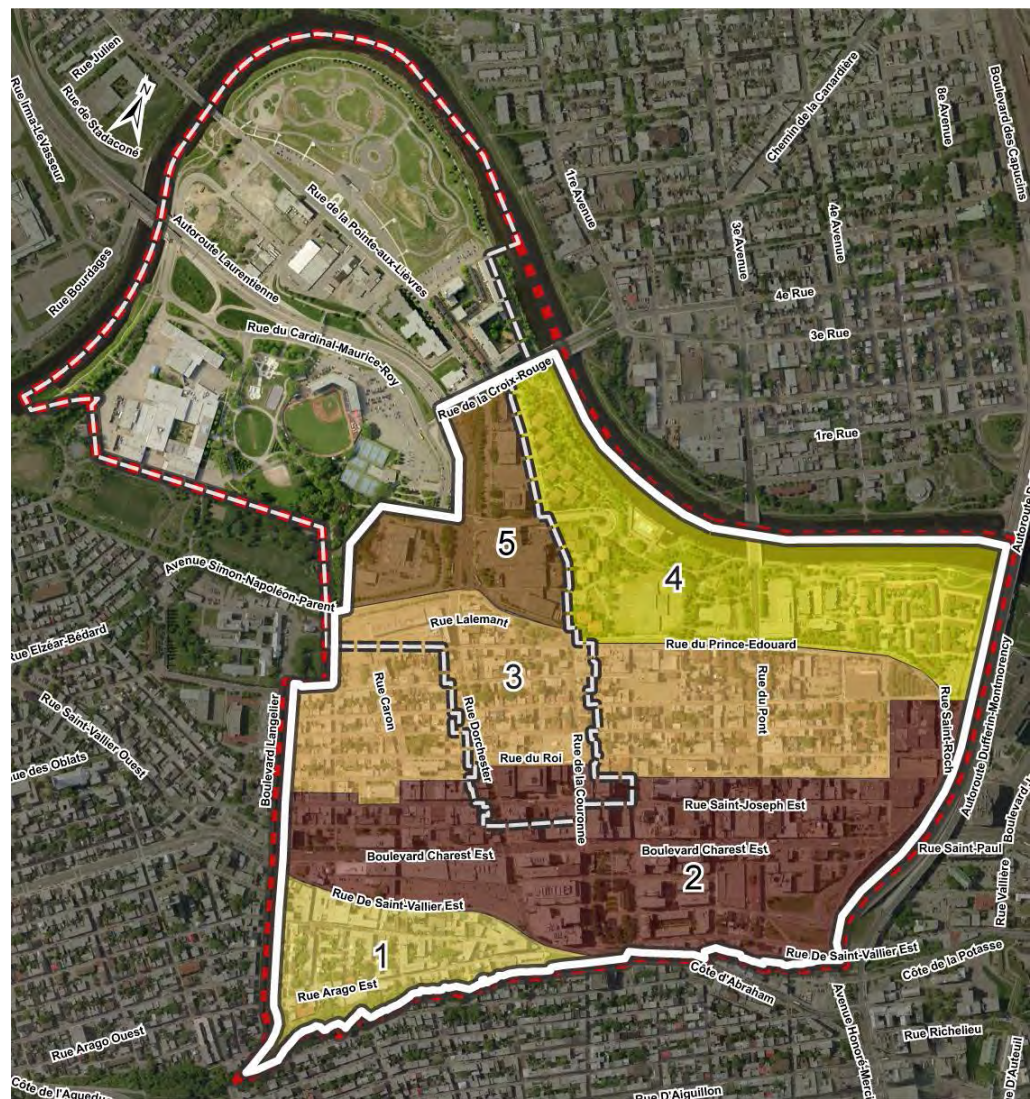


Territoire visé

- Superficie PPU : **±1 km²**
- Localisation au cœur du centre-ville et des quartiers centraux

Pourquoi un PPU?

- Zone d'affaire d'importance pour la région à valoriser
- Acquis issus de la revitalisation à préserver, mise en valeur à compléter
- Mise en œuvre du plan de mobilité durable



Secteurs composant le territoire du PPU

- | | |
|---|--|
| 1 | Faubourg résidentiel sud |
| 2 | Pôle multifonctionnel régional Charest |
| 3 | Faubourgs résidentiels nord |
| 4 | Secteur mixte Prince-Edouard/Saint-Charles |

- | | |
|-------|--|
| 5 | Secteur d'entrée de ville |
| — — — | Limite PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch |
| ■ ■ ■ | Limite quartier Saint-Roch |
| == == | Limite PPU de l'entrée de ville (2012) |

Principaux enjeux

- A. Offre résidentielle et population à accroître
- B. Pôle d'emploi et vitalité commerciale à consolider
- C. Terrains sous-utilisés à requalifier
 - Intégration optimale des nouveaux bâtiments
 - Préservation du cachet des faubourgs
- D. Conditions de déplacement actif à bonifier
- E. Accès bonifié à des espaces verts/publics
- F. Verdissement du quartier

Défis du marché immobilier de Saint-Roch

GÉNÉRAL



- **Rentabiliser** les investissements alors que les **coûts** et la **complexité** des projets sont plus élevés qu'ailleurs dans la ville.

- Revitaliser le **bâti de faubourg** / accroître le nombre de propriétaires-occupants
- Maintenir une **offre de logements abordables** malgré des coûts supérieurs et la capacité de payer moindre de la clientèle



- **Éviter de disperser** la fonction administrative à l'échelle de la ville.
- Maintenir les locataires de la **fonction publique** présents dans le quartier
- Attirer des locataires issus **d'industries complémentaires** à celles en place



- Maintenir la **vitalité commerciale** et réduire le taux d'inoccupation
- Assurer un **développement** commercial **cohérent** à travers le quartier.
- Atténuer la **perception** de **manque de stationnements** dans le quartier.

Principales modifications à l'avant-projet

En bref...

- ❑ Augmentation des hauteurs à certains endroits : boulevard Charest, près des échangeurs et autour du pôle d'échanges
- ❑ Augmentation générale du ratio de surhauteur à 50 %
- ❑ Révision des exigences relatives aux grands logements
- ❑ Mesures d'intégration dans l'îlot Saint-Anselme — Saint-Vallier — Dorchester :
 - Réduction de la surhauteur et positionnement sur le site
 - Verdissement, liens piétonniers, etc.
- ❑ Exigences de verdissement précisées pour les grands sites
- ❑ Définition de critères de design pour les grandes sites à redévelopper ou à requalifier

Principales modifications à l'avant-projet

En bref...

- ❑ Assouplissement du contingentement de l'usage «Débit d'alcool» dans l'axe Charest/Saint-Joseph
- ❑ Mise à niveau et réaménagement du parc Henriette-Belley
- ❑ Ajout de deux nouveaux espaces publics (intersection du Pont et de la Salle, intersection Caron — Saint-Vallier Est)
- ❑ Nouvelles pistes d'action en matière de mobilité :
 - Plan d'intervention pour la sécurité des usagers vulnérables
 - Évaluation des possibilités d'implantation de mesures préférentielles pour le transport en commun
 - Planifier le réaménagement des principaux axes de déplacement actifs
 - Évaluer la piétonisation possible de la rue Saint-Joseph certains jours d'été

VISION ET STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

3



Vision d'aménagement et développement

Faire de Saint-Roch un lieu

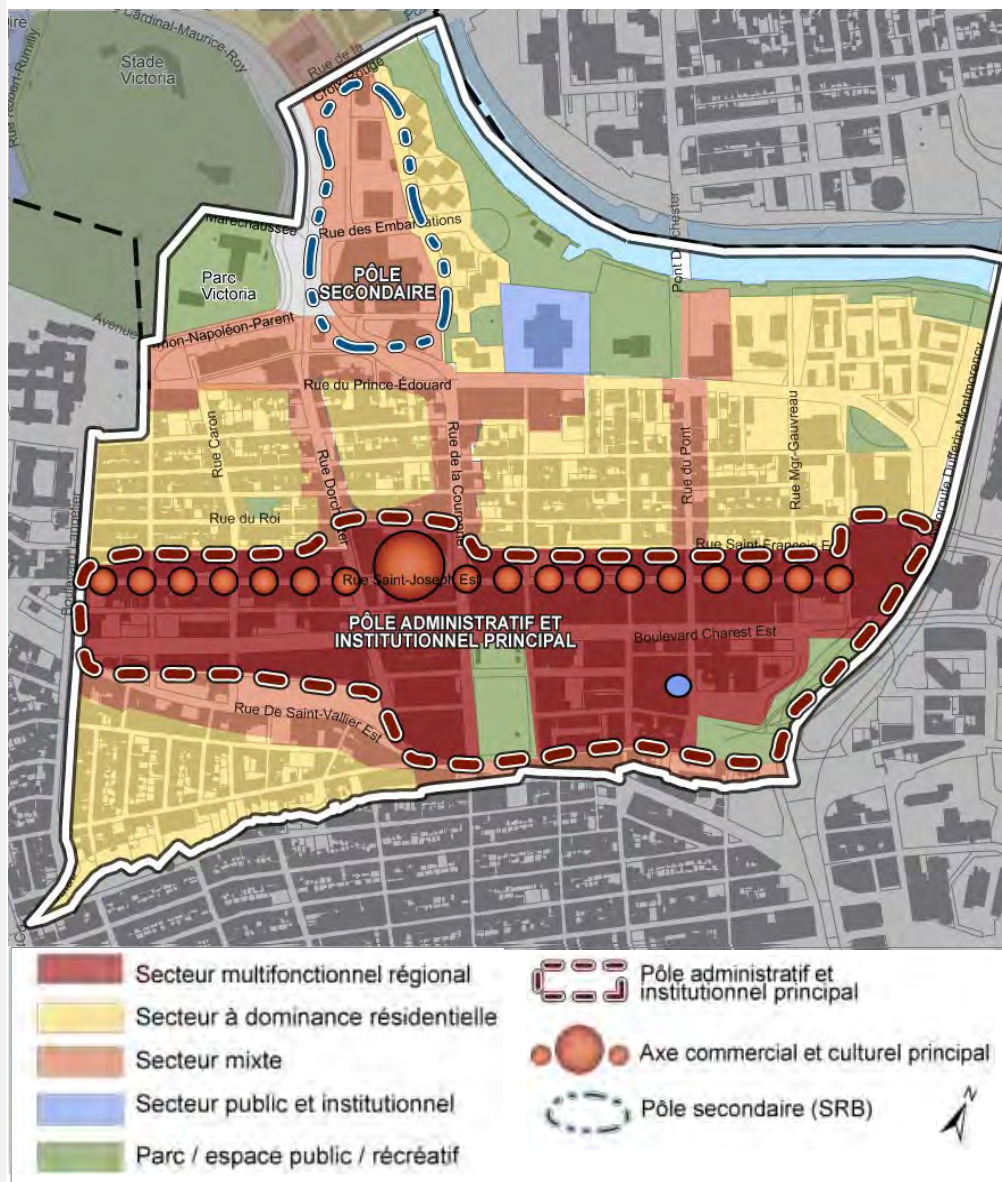
habité, dynamique, attractif,
créatif, plus vert, accessible

et où la qualité de vie prédomine

Grandes orientations

1. Soutenir la **croissance des activités économiques** et accroître les emplois au sein du centre-ville Saint-Roch
2. Renforcer la **présence résidentielle** par la diversification et l'accroissement du nombre de logements
3. **Consolider le cadre bâti** à même les terrains vacants ou sous-développés, en cohérence avec le milieu construit
4. Créer un **environnement urbain agréable**, sécuritaire et où la qualité de vie prédomine : espaces publics, verdissement
5. Favoriser les **déplacements actifs et le transport en commun** par divers moyens s'inscrivant dans la foulée du PMD
6. Doter le centre-ville Saint-Roch d'une **image reflétant son importance régionale** et son identité créative et culturelle

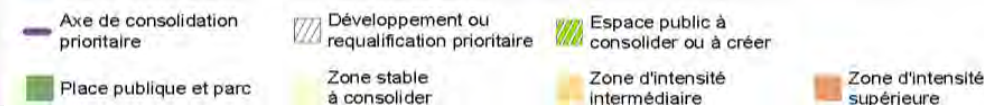
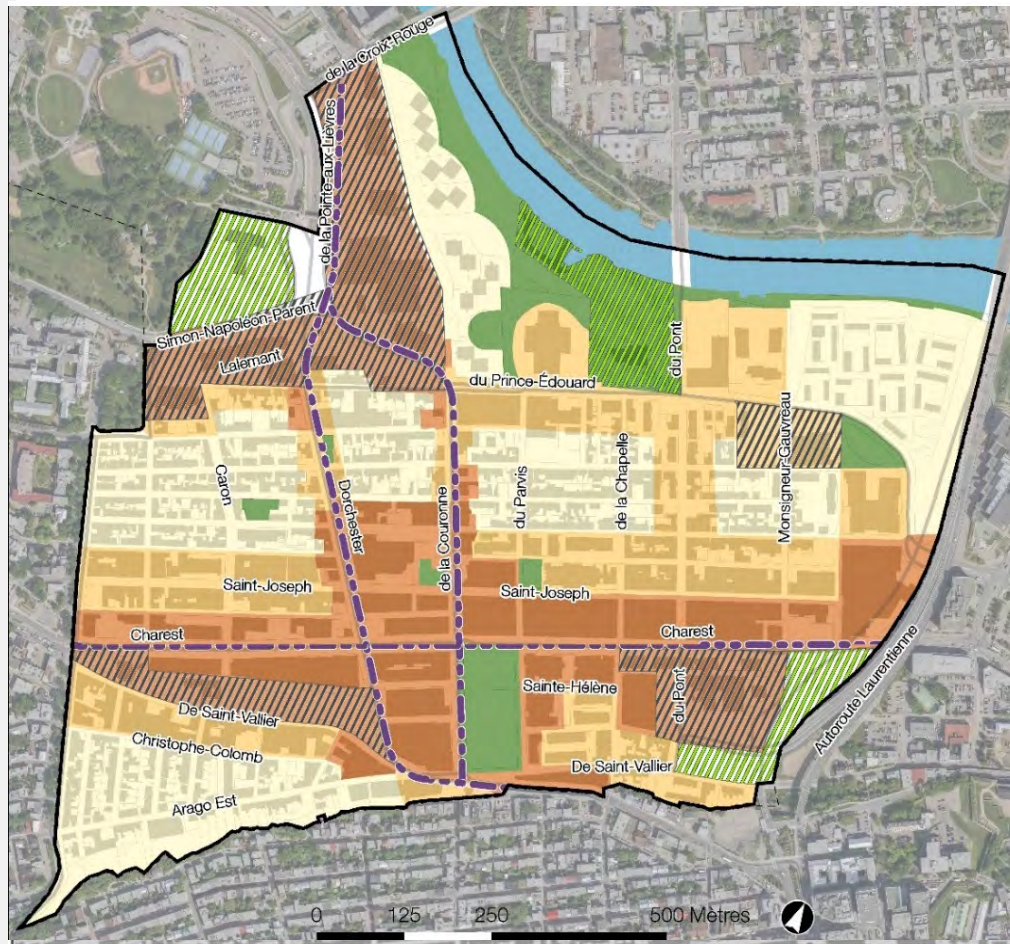
Activités et vocation du territoire



Objectifs :

1. Renforcer le corridor Charest comme principale zone d'affaires du centre-ville
2. Développer un pôle mixte secondaire autour du pôle d'échanges
3. Confirmer la rue Saint-Joseph comme axe commercial principal et consolider les zones commerciales complémentaires
 - Confirmer l'existence d'un pôle culturel
4. Accroître et diversifier l'offre résidentielle du quartier
5. Renforcer l'offre en espaces publics, récréatifs et communautaires

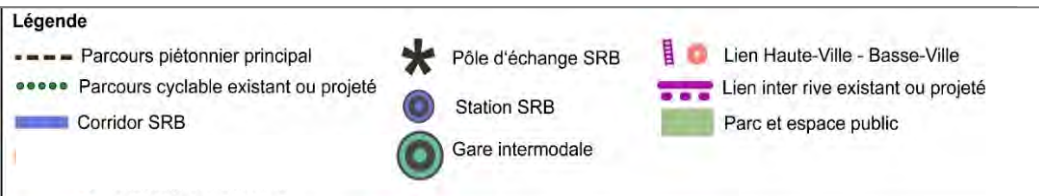
Cadre bâti



Objectifs :

1. Consolider en priorité le pôle multifonctionnel Charest et les axes SRB
– Gabarits supérieurs
2. Assurer la transition entre les secteurs de fort gabarit, les principaux axes et les faubourgs
– Gabarits intermédiaires
3. Consolider les faubourgs dans le respect de leur échelle
– Zone stable
4. Valoriser les grands sites présentant un potentiel de consolidation ou d'aménagement
5. Valoriser le cadre bâti et favoriser une architecture de qualité

Mobilité



Objectifs

1. Confirmation de :
 - parcours piétonniers principaux
 - liens cyclables utilitaires officiels
2. Performance et confort accrus du transport en commun
3. Gestion du transit vs besoins locaux
4. Mesures pour une mobilité plus durable

Aménagement de l'espace public



Objectifs

1. Poursuivre l'embellissement de l'espace public
 - ✓ Pôle régional, entrées du quartier, abords autoroute
 - ✓ Identité technoculturelle
2. Aménagement prioritaire des principaux cheminements actifs
3. Bonification/création d'espaces publics
4. Stratégie de verdissement

Hypothèse d'aménagement

Nouveau parc au coin des rues de la Salle – du Pont



© 2017 Benoît Gauthier Présentation Architecturale



Parc de la Jeunesse, piscine et marina Saint-Roch

- Agrandir le parc de la Jeunesse et créer un seuil sur la rue du Prince-Édouard
- Améliorer l'accès et la visibilité de la piscine et marina Saint-Roch
- Réaménager la piscine et bonifier ses équipements
- Végétaliser la berge et poursuivre la promenade riveraine



Modification
par rapport
à l'avant-
projet

Principaux parcours de déplacements actifs

- Revoir la conception géométrique : accroître confort et sécurité des piétons/cyclistes
- Doter d'une signature reflétant leur vocation particulière
- Accroître le verdissement de ces rues. Considérer des solutions novatrices.

Pistes d'intervention

- Élaborer des concepts d'aménagement en amont des projets de réfection
- Profiter de chaque projet de réfection pour bonifier ces parcours

Exemple de la rue du Pont



Modification
par rapport
à l'avant-
projet

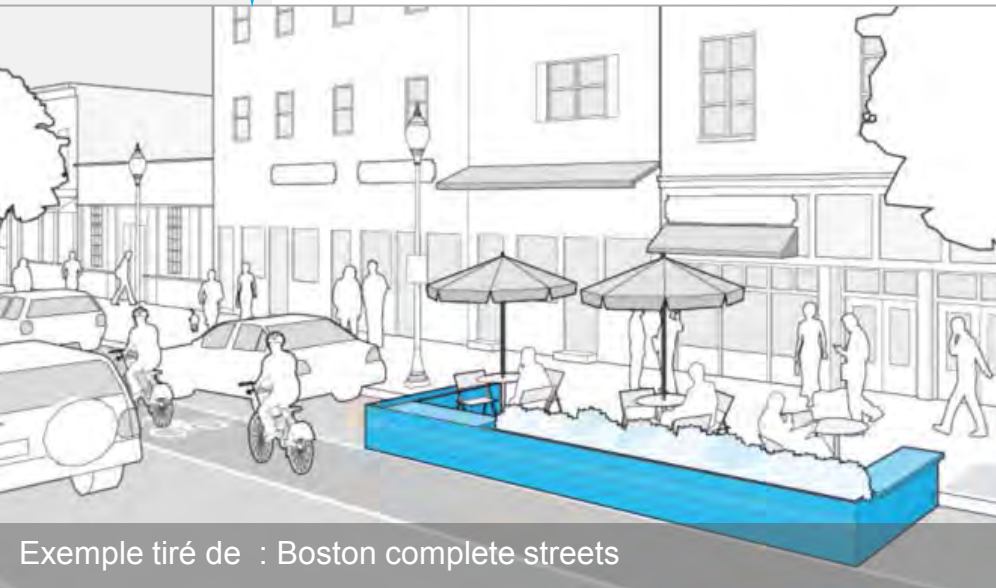
Rue Saint-Joseph Ouest

Objectifs

- Prolonger la signature de la rue Saint-Joseph conformément à son tronçon est
- Soutenir la vocation d'axe commercial principal de la rue Saint-Joseph
- Développer une réelle promenade assurant le confort piéton

Enjeu

- Maintenir le caractère de promenade de la rue et permettre l'appropriation de la rue en été (terrasses)
- Évaluer la possibilité de piétoniser la rue Saint-Joseph certains jours d'été



Exemple tiré de : Boston complete streets



Tronçon est déjà réaménagé de la rue Saint-Joseph

Verdissement

Cible :

- Augmenter de 3 % la canopée du quartier pour un seuil de 15 % (cible pour les milieux centraux)



SITE	ARBRES		GAIN DE CANOPÉE
	Déploiement	Nombre	
Centrale de police	Moyen	208	1 %
Centre récréatif Saint-Roch	Moyen	51	0,3 %
Rue Simon- Napoléon-Parent	Grand	70	0,8 %
Secteur des échangeurs	Moyen	173	0,9 %
Placette Caron- Saint-Vallier	Grand	14	0,2 %
Axes nord-sud • Parvis • Monseigneur- Gauvreau	Grand	12 13	0,3 %
GAIN POTENTIEL TOTAL			3,5 %



PROJETS DE REQUALIFICATION OU DE DÉVELOPPEMENT

4



Hypothèse de requalification et de développement

Secteur Monseigneur-Gauvreau – du Prince-Édouard

- Redéveloppement résidentiel
- Densification à l'échelle du faubourg :
16 mètres ou 5 étages
- Verdissement des cours, en partie en façade
- Valoriser l'axe de déplacement actif
Monseigneur-Gauvreau



Hypothèse de requalification et de développement

Secteur Saint-Anselme – Saint-Vallier – Dorchester

- Vocation mixte sur la rue Dorchester; priorité à l'habitation pour le reste de l'îlot
- Maintien du stationnement commercial (besoins du secteur)
- Progression des hauteurs d'ouest en est et transition par rapport aux constructions attenantes et aux rues plus étroites
- Verdissement des espaces privés, plantations, toits verts



Modification
par rapport
à l'avant-
projet

Hypothèse de requalification et de développement

Secteur Saint-Anselme – Saint-Vallier – Dorchester



Hypothèse d'aménagement – espaces publics

Secteur Saint-Anselme – Saint-Vallier – Dorchester

- Espaces publics représentant 10 % de la superficie totale
 - Intersection Caron/de Saint-Vallier Est bonifiée
 - Verdissement significatif
- Liens piétonniers publics officialisés : servitudes favorisées



★ : Ajout ou modification par rapport à l'avant-projet

Hypothèse d'aménagement – espaces publics

Intersection Caron – De Saint-Vallier



© 2017 Benoît Gauthier Présentation Architecturale
Plus de détails sur le site

Hypothèse de requalification

Secteur d'entrée de ville

- Requalifier cette entrée de ville
 - Caractère résolument urbain
 - Rétablir les liens inter quartiers
 - ✦ – Tronçon sud de l'axe Laurentienne en boulevard urbain (Croix-Rouge)
 - Conditions des piétons bonifiées
- Densifier les terrains sous-développés
 - Vocation mixte, front résidentiel sur le parc
 - ✦ – 25 m ou ± 7 étages (sur hauteur 33 m)
- Agrandir le parc Victoria à même la centrale de police
 - Nouveau seuil
 - Verdissement
 - Espaces polyvalents



Hypothèse de requalification - Secteur d'entrée de ville

Requalification, pôle d'échanges, développement, aménagement



Hypothèse de requalification - Secteur d'entrée de ville

Agrandissement du Parc Victoria → nouveau seuil sur le quartier



Hypothèse de requalification

Secteur des échangeurs et du Carré Lépine

- Requalification globale
- Aménager un espace événementiel polyvalent
 - Espace vert entre Saint-Vallier Est et Fleurie
- Densifier les terrains sous-développés
 - ✦ – 25 à 33 m (7 à 10 étages)
 - ✦ – Sur hauteur près des échangeurs
- Grande mixité d'usages :
 - Emplois, commerces, services
 - Divertissement, culture, création
 - Communautaire, services sociaux



✦ : Ajout ou modification par rapport à l'avant-projet

Hypothèse de requalification

Secteur des échangeurs et du Carré Lépine



Hypothèse d'aménagement – Secteur des échangeurs

- Créer un espace public polyvalent, appropriable, adapté à des activités de différentes envergures :
 - Lieu d'exposition artistique, spectacles, événements ponctuels, détente et activités spontanées ;
- Marquer l'entrée est du quartier
 - Trait d'union, caractère urbain, signature, verdissement



MISE EN ŒUVRE

5



Source : www.enova.at

Mise en œuvre du PPU

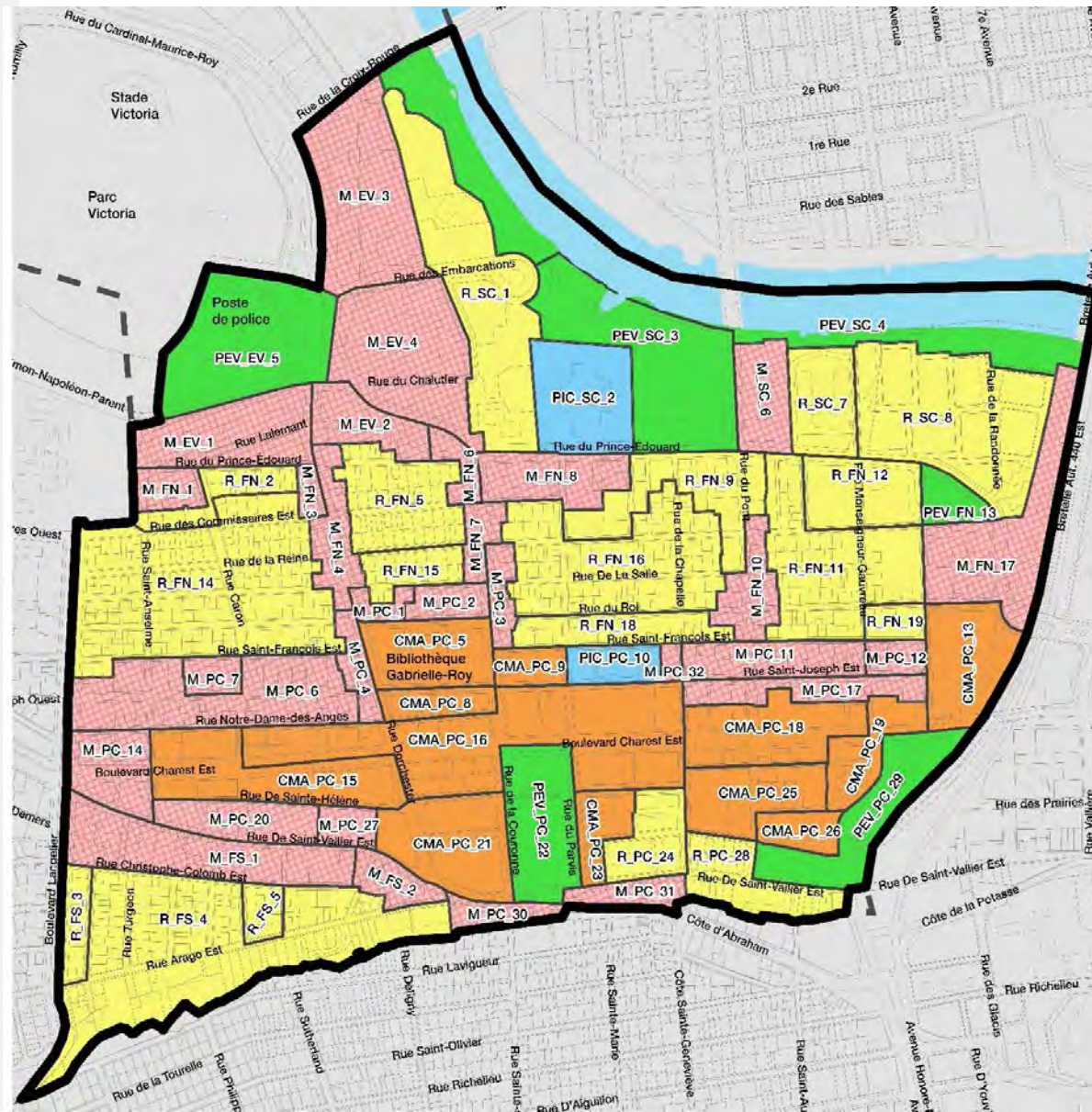
1. **Cadre normatif révisé (règlement de concordance)**
2. **Révision du règlement de la CUCQ (nouveaux critères)**
3. **Plan d'action**
 - Projets d'infrastructures ou de nouveaux équipements publics
 - Investissements
 - Horizon de réalisation (court, moyen ou long terme)

Principes sous-jacents à la révision du cadre normatif

Usages

- Confirmer le pôle Charest comme lieu prioritaire pour les activités à rayonnement régional, les grandes entreprises, les emplois, les TI et l'ANDI*
- Confirmer le secteur Saint-Joseph/Charest comme destination commerciale principale et lieu propice aux commerces et lieux de divertissement
 - Soutenir le dynamisme des artères commerciales principales et secondaires en y concentrant les établissements de restauration
- Maintenir les usages résidentiels dans l'ensemble des aires du quartier afin de favoriser la création de nouveaux logements
 - Maintenir une offre de grands logements équilibrée
- Supporter les orientations en matière de mobilité durable en révisant les pratiques liées au stationnement commercial

	Centre majeur d'activité
	Résidentielle
	Mixte
	Publique, institutionnelle et communautaire
	Récréation, parc et espace vert

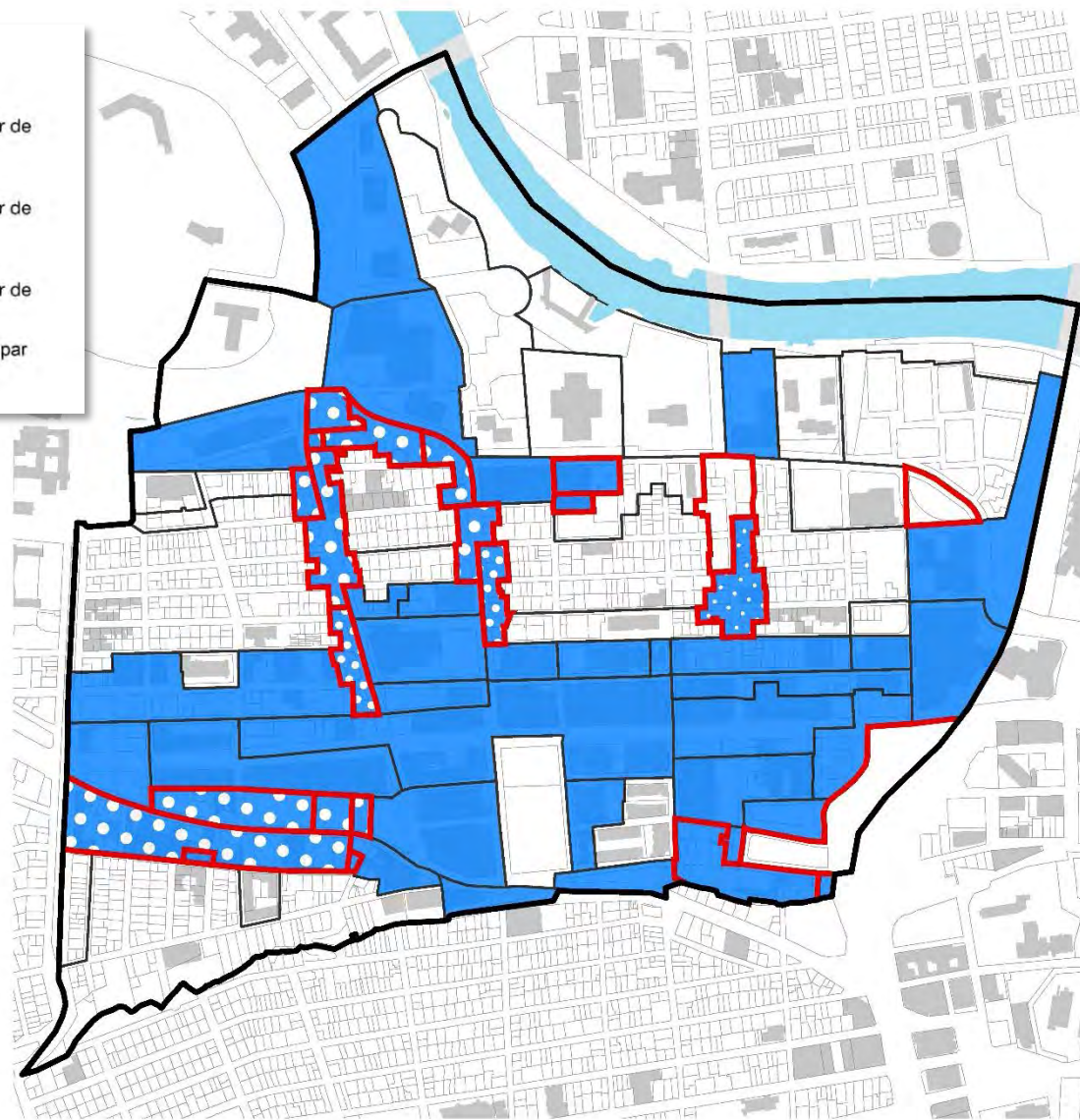


Découpage du territoire et définition des principales règles d'urbanisme :

- Usages
- Hauteurs
- Stationnement
- Verdissement
- Affichage numérique

Activités

Localisation stratégique des emplois et bureaux



- général
- avec une superficie maximale de plancher de 200 m²
- avec une superficie maximale de plancher de 300 m²
- avec une superficie maximale de plancher de 3000 m²
- Changement apporté par le projet

Application réglementaire

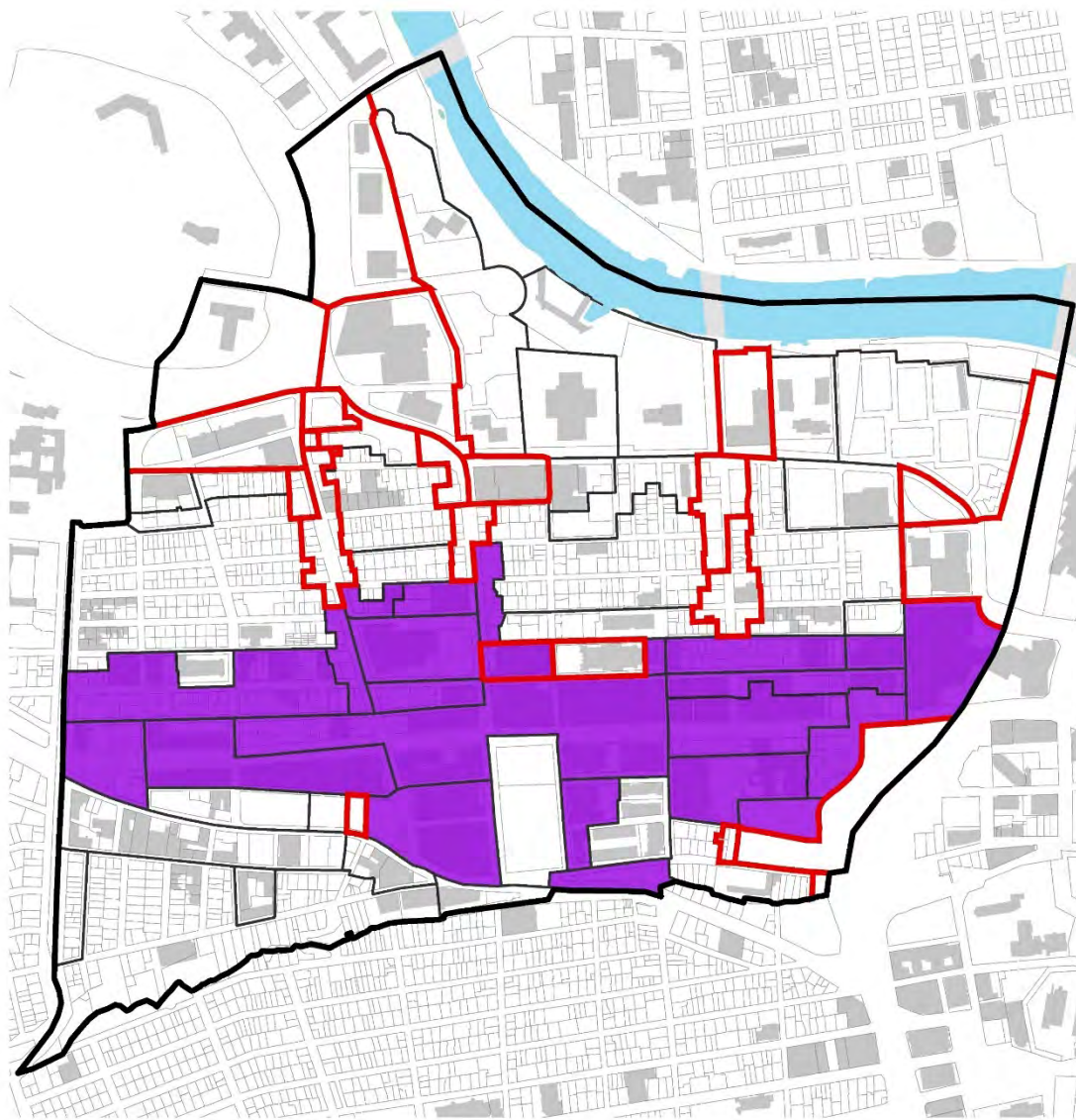
- **Resserrement des endroits où l'usage C1 – Services administratifs est autorisé sans limites**

Changements proposés

- *Concentration en priorité au sein du pôle principal et secondaire*

Activités

Localisation stratégique des emplois du secteur des technologies



Application réglementaire

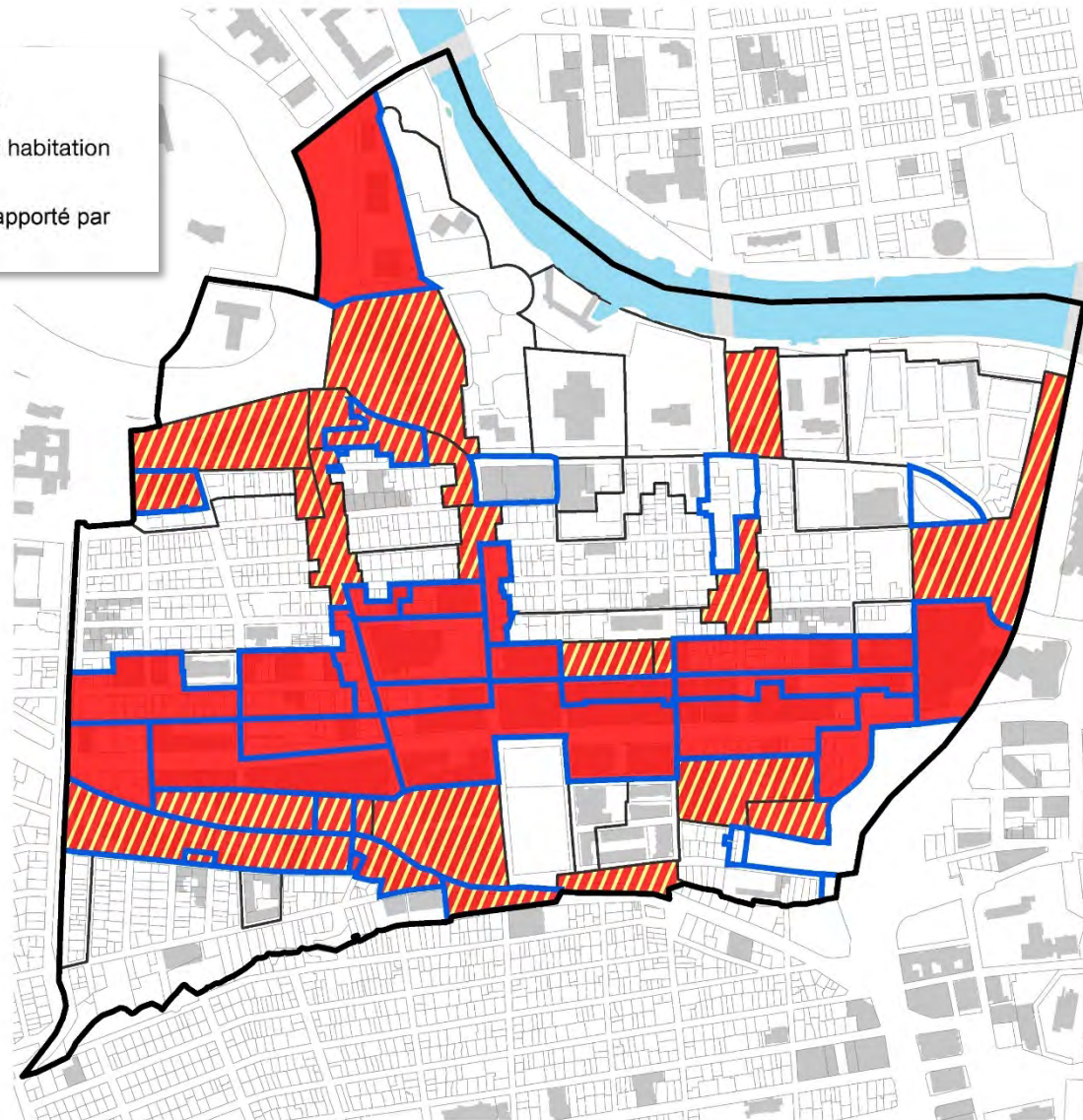
- **Resserrement des endroits où l'usage I1 – Industrie de haute technologie est autorisé avec et sans limites**

Changements proposés

- *Concentration au sein du pôle multifonctionnel principal*

Activités

Localisation stratégique des usages commerciaux



Application réglementaire

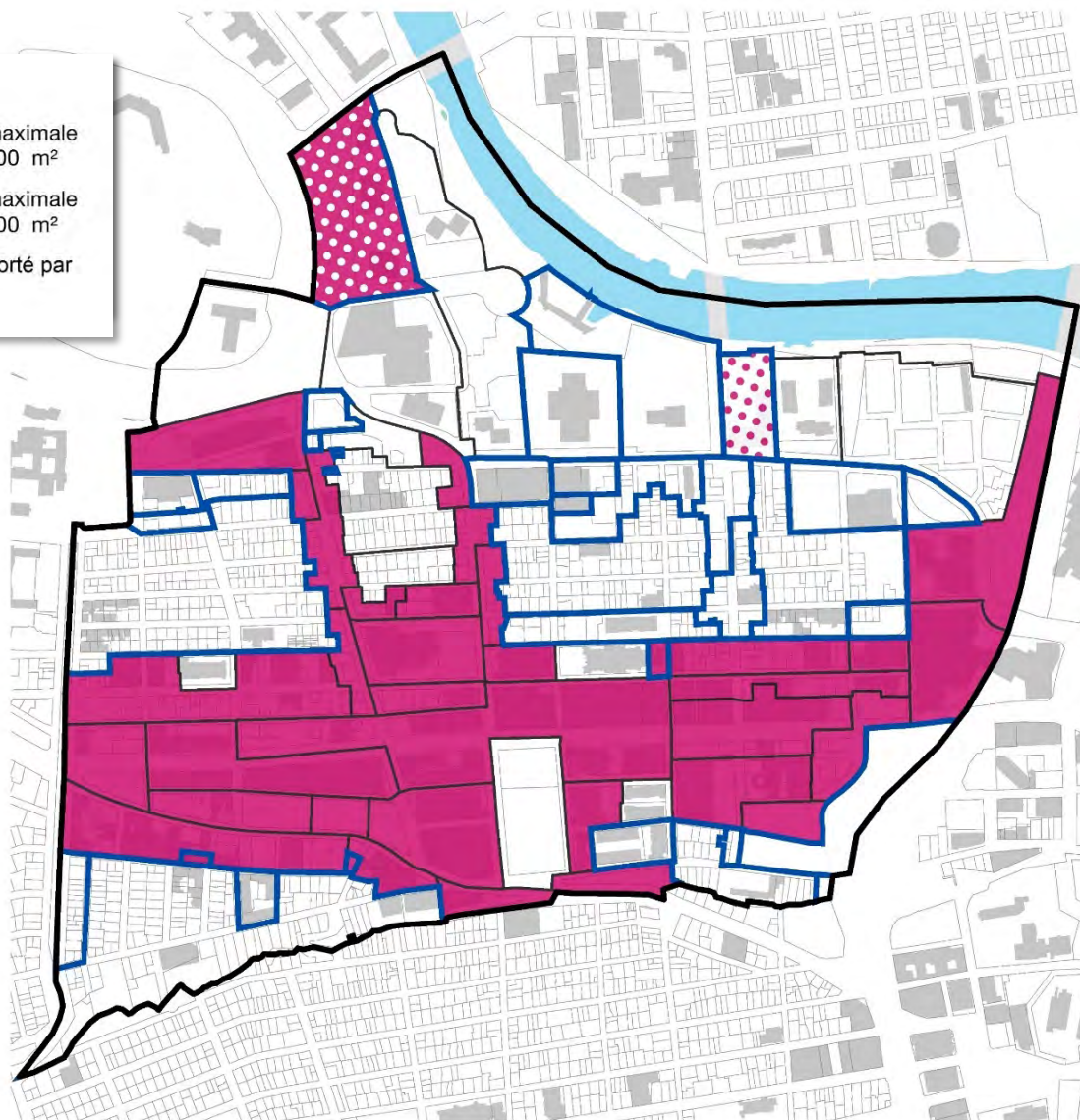
- **Resserrer les endroits où l'usage C2 – Vente au détail est obligatoire au RC**

Changements proposés

- *Obligatoire dans le pôle principal et le pôle secondaire*
- *Facultatif le long des axes mixtes secondaires*

Activités

Localisation stratégique des usages commerciaux



Application réglementaire

- **Resserrer les endroits où l'usage C20 — Restaurant autorisé avec et sans limites**

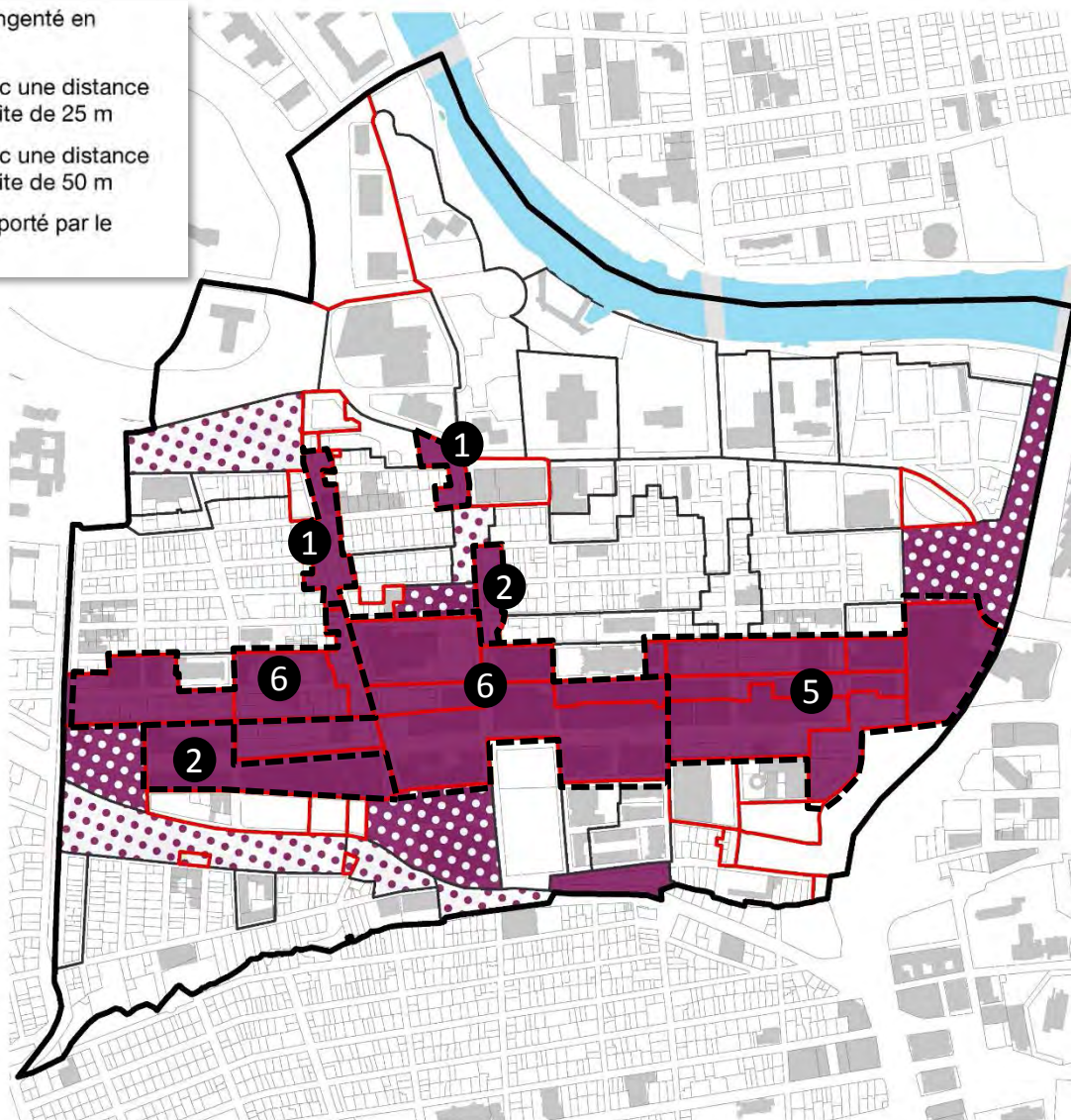
Changements proposés

- *Maintien dans les pôles et le long des principales artères*
- *Retrait dans les faubourgs*

Activités

Localisation stratégique des commerces de divertissement

-  général et contingenté en nombre
-  contingenté avec une distance minimale prescrite de 25 m
-  contingenté avec une distance minimale prescrite de 50 m
-  Changement apporté par le projet



Application réglementaire

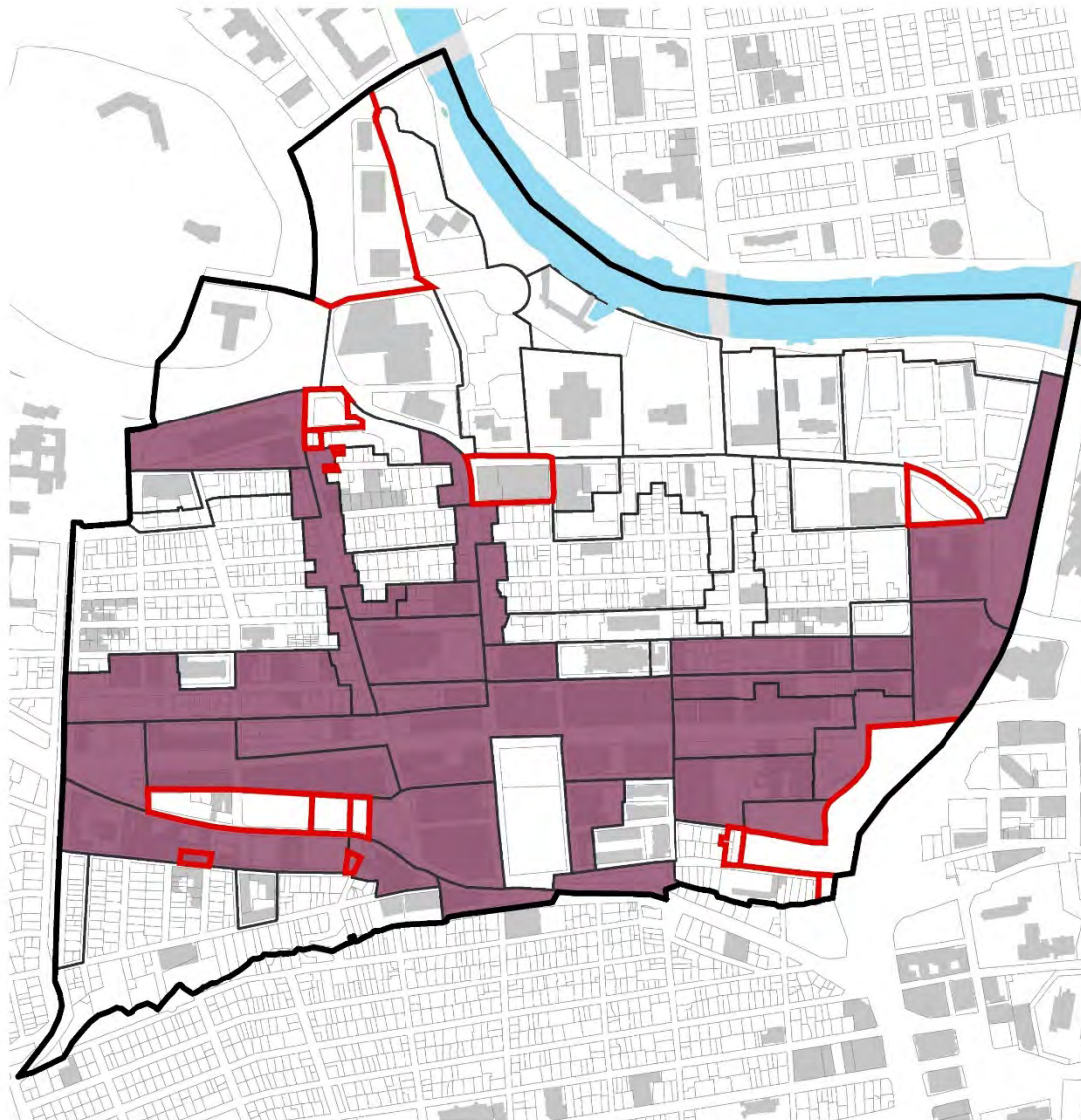
- Révision du mode de contingentement de l'usage C21 — Débit d'alcool

Changements proposés

- Assouplissement le long des axes Saint-Joseph et Charest
- Statu quo le long des axes mixtes secondaires
- Retrait dans certaines aires

Activités

Localisation stratégique des établissements hôteliers



Application réglementaire

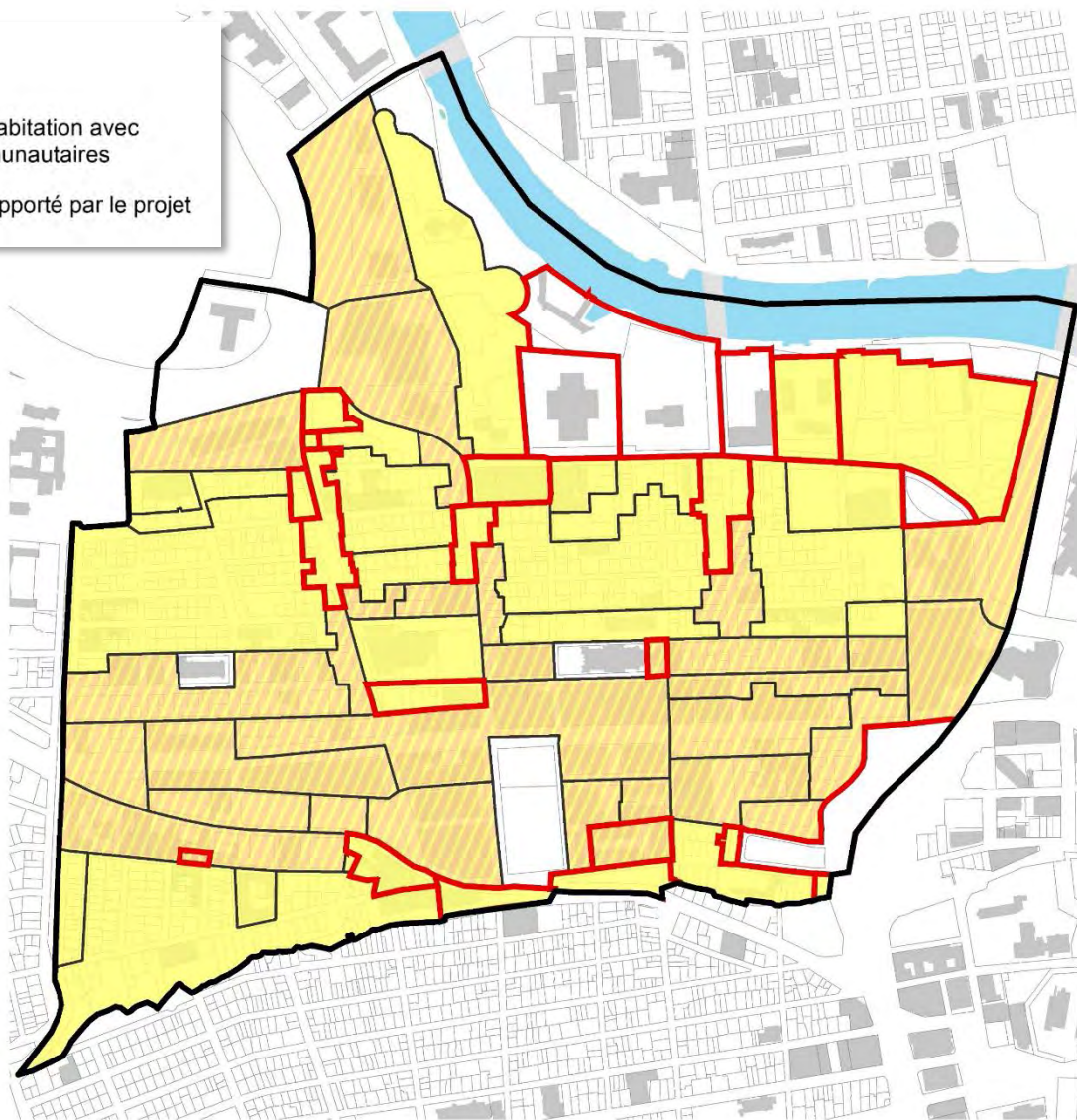
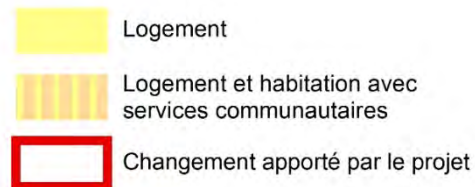
- Resserrement des endroits où les usages C10 — Établissement hôtelier et C11 — Résidence de tourisme sont autorisés

Changements proposés

- *Concentration en priorité au sein du pôle multifonctionnel Charest*

Activités

Localisation stratégique des usages résidentiels



Application réglementaire

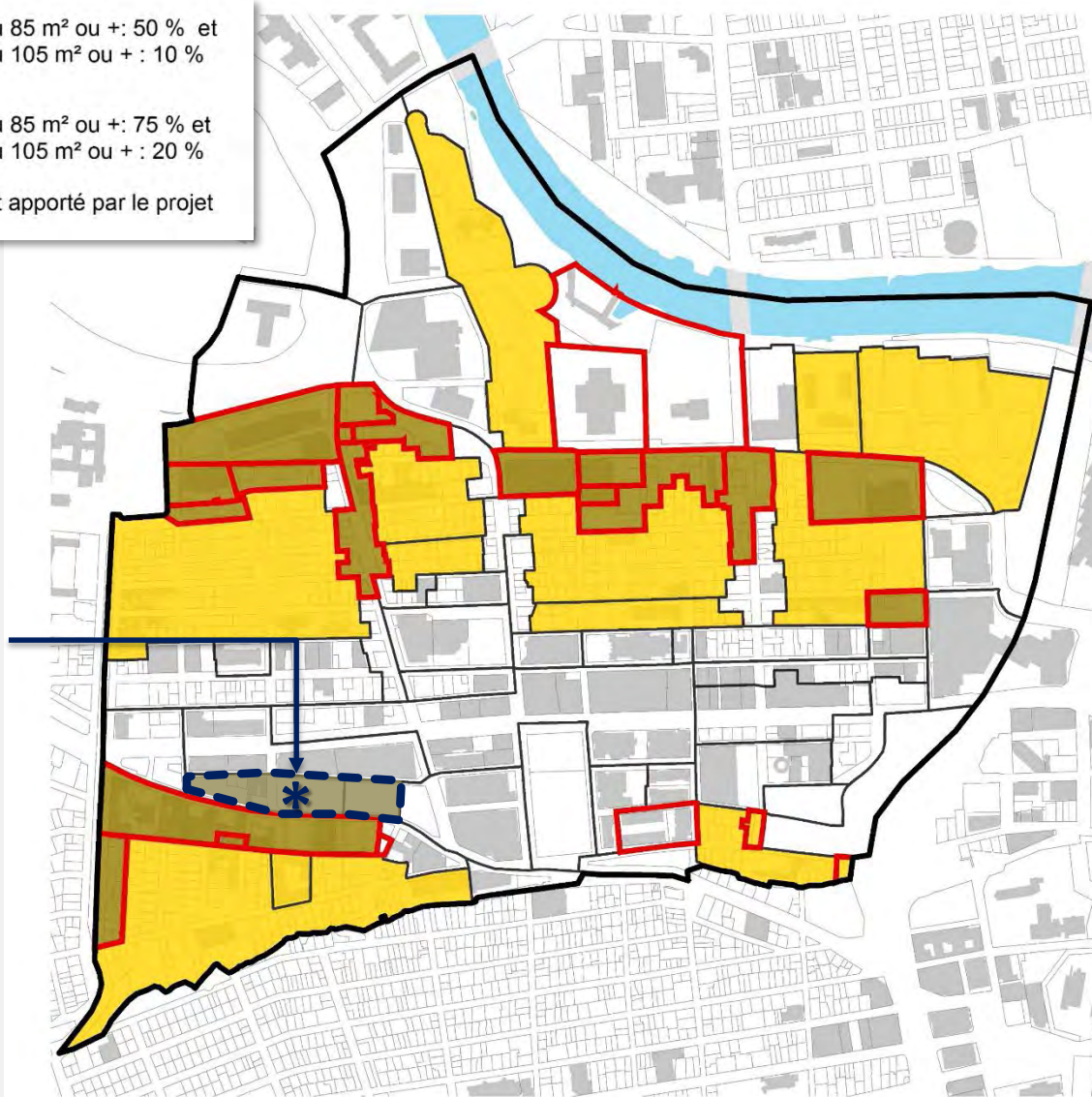
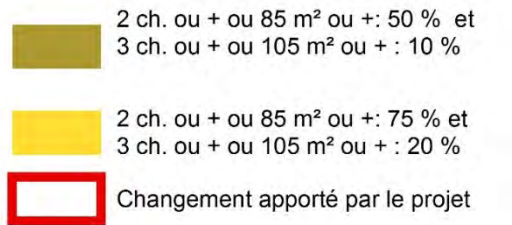
- Révision des endroits où sont autorisés les usages H1 — Logement et H2 — Habitation collective

Changements proposés

- H1 : Statu quo (retrait dans les parcs)
- H2 : Ajustements selon la capacité d'accueil de l'usage

Activités

Maintenir une offre de grands logements équilibrée



**Correction
à apporter
au projet de
règlement**

Application réglementaire

- Réviser le pourcentage de grands logements

Changements proposés

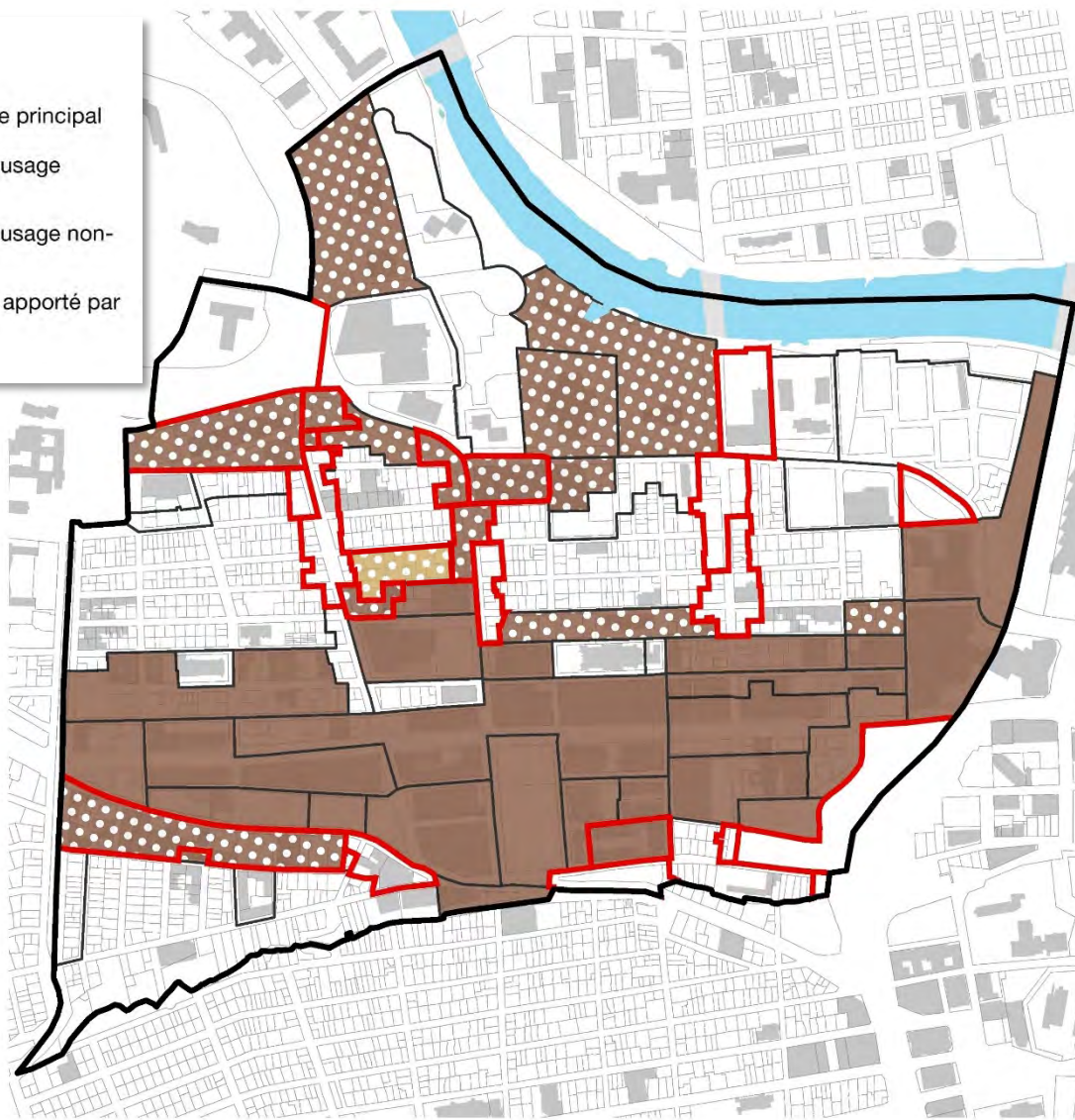
- *Statu quo dans les faubourgs*
- *Nouvelle catégorie à la frange des faubourgs et dans les secteurs prioritaires de développement*

Mobilité

Limitation du stationnement commercial ou associé à un usage

Stationnement

-  comme usage principal
-  associé à un usage résidentiel
-  associé à un usage non-résidentiel
-  Changement apporté par le projet



Application réglementaire

- Resserrement des endroits où le Stationnement commercial — C30 est permis comme usage principal

Changements proposés

- *Limitation de l'usage C30 au pôle multifonctionnel principal*
- *Autorisation comme usage associé ailleurs*
- *Retrait dans certaines aires*

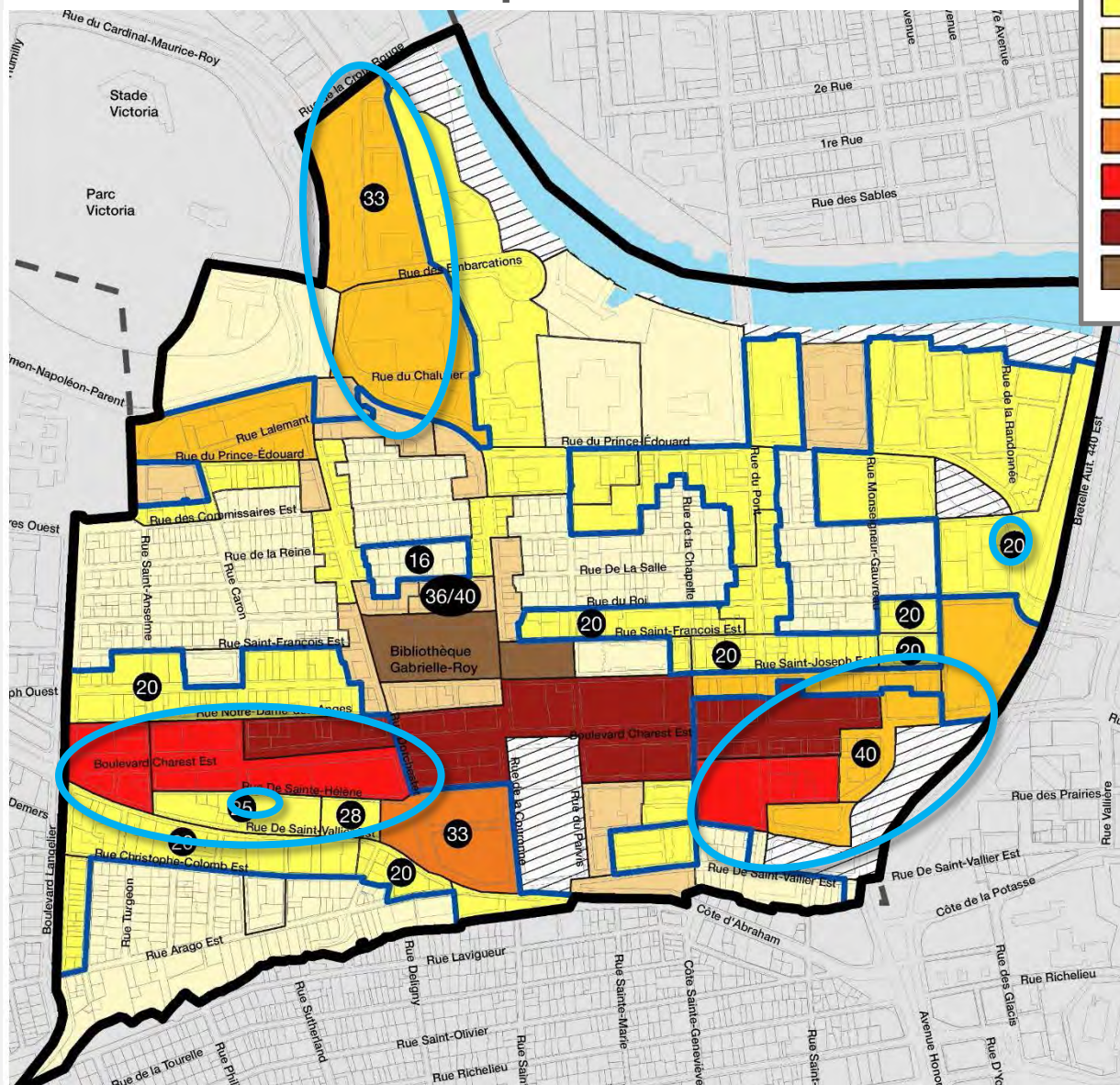
Principes sous-jacents à la révision du cadre normatif

Aménagement et cadre bâti

- Localiser les plus forts gabarits au sein du secteur multifonctionnel Charest, le long des axes de transport en commun et près du pôle d'échanges
 - Assurer la transition entre les secteurs de fort gabarit et les faubourgs par l'introduction de hauteurs intermédiaires
 - Consolider les anciens faubourgs dans le respect de leur échelle et leur architecture typiques

Cadre bâti

Hauteurs maximales prescrites

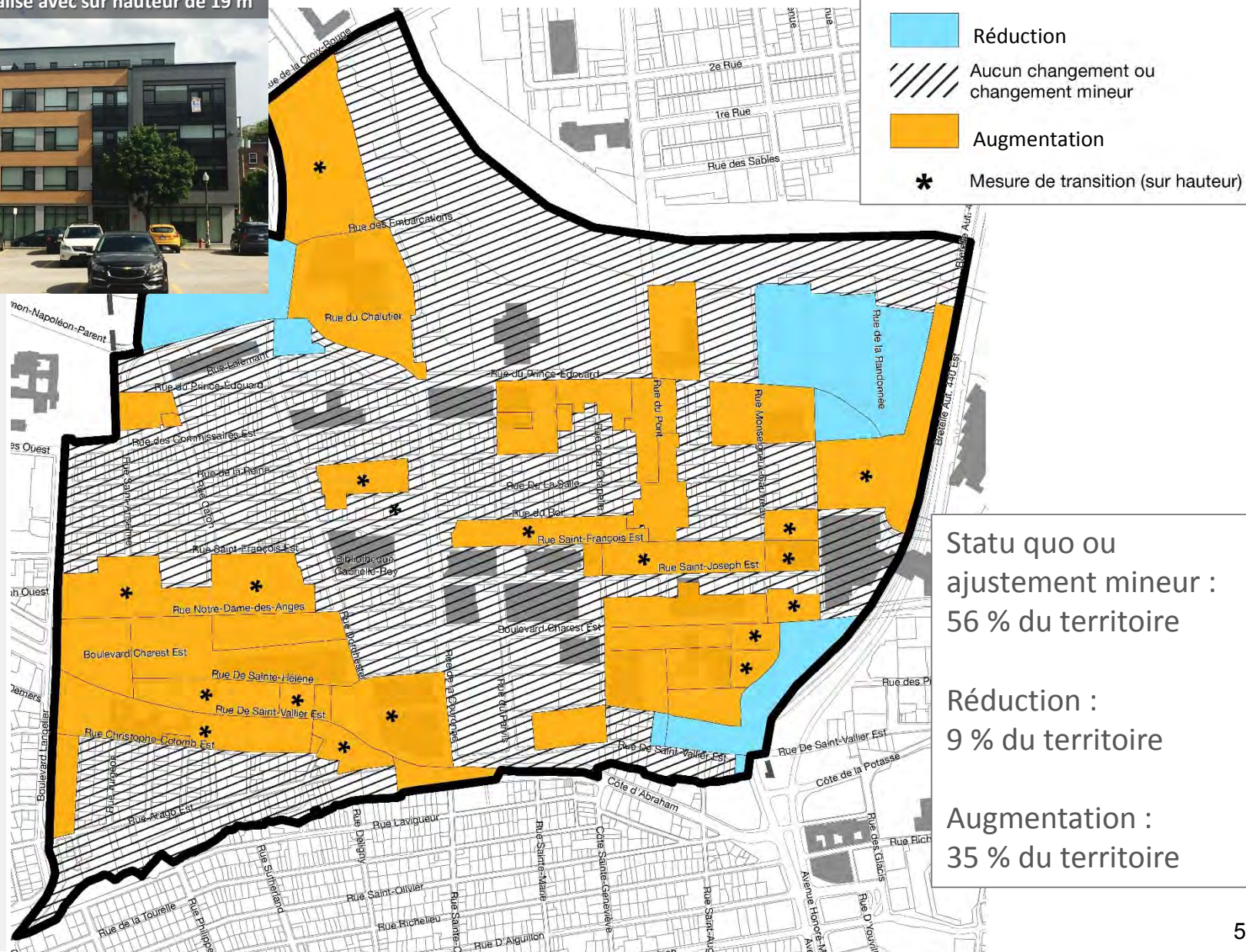


12 à 13 mètres	3-4 étages
16 mètres	5 étages
22 mètres	6 étages
25 mètres	7 étages
28 mètres	8 étages
30 mètres	9 étages
33 mètres	10-11 étages
60 mètres	18-20 étages

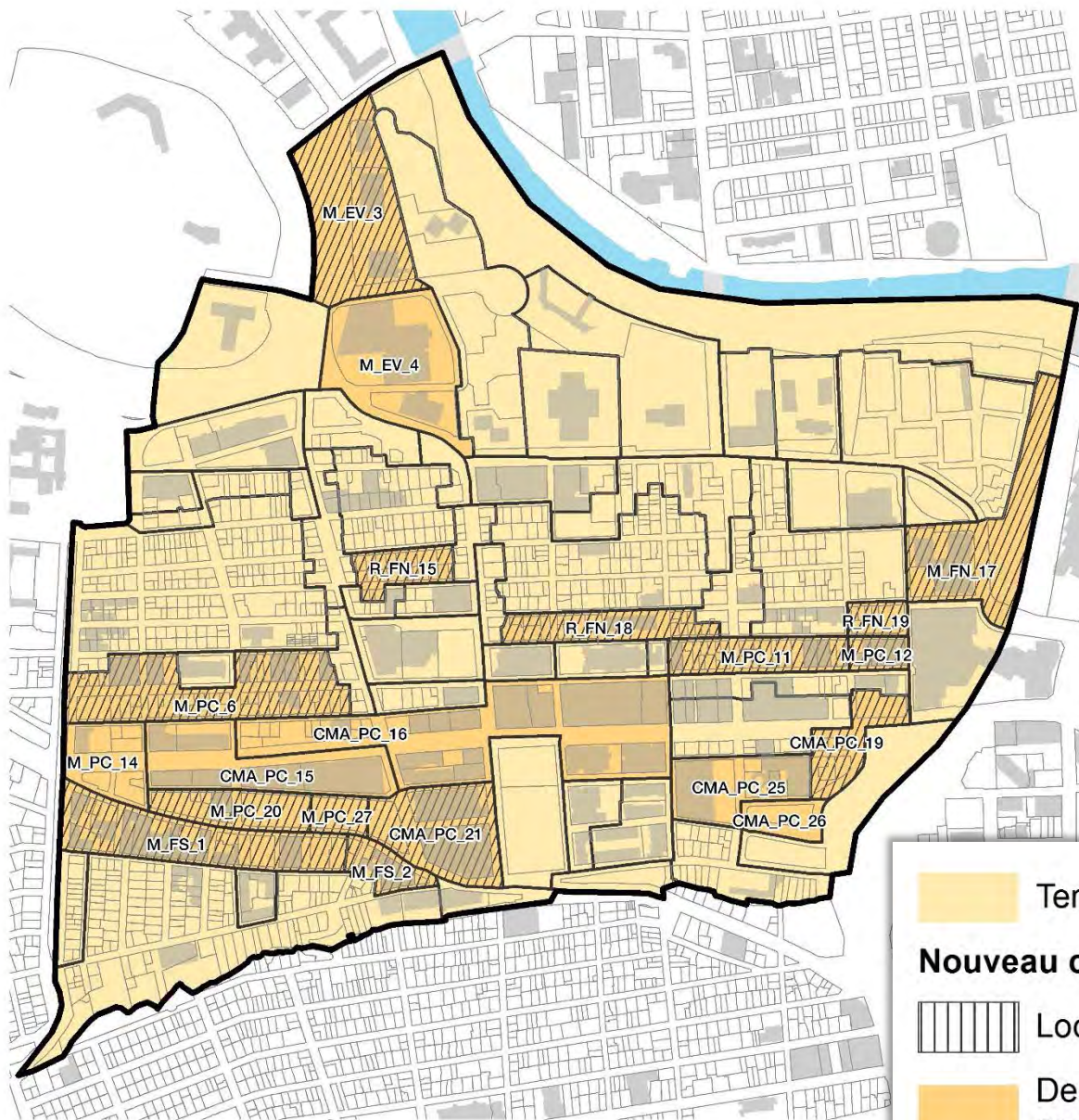
 : Modification par rapport à l'avant-projet

Cadre bâti - variation des hauteurs

Exemple : Projet réalisé avec sur hauteur de 19 m



Encadrement architectural par la CUCQ



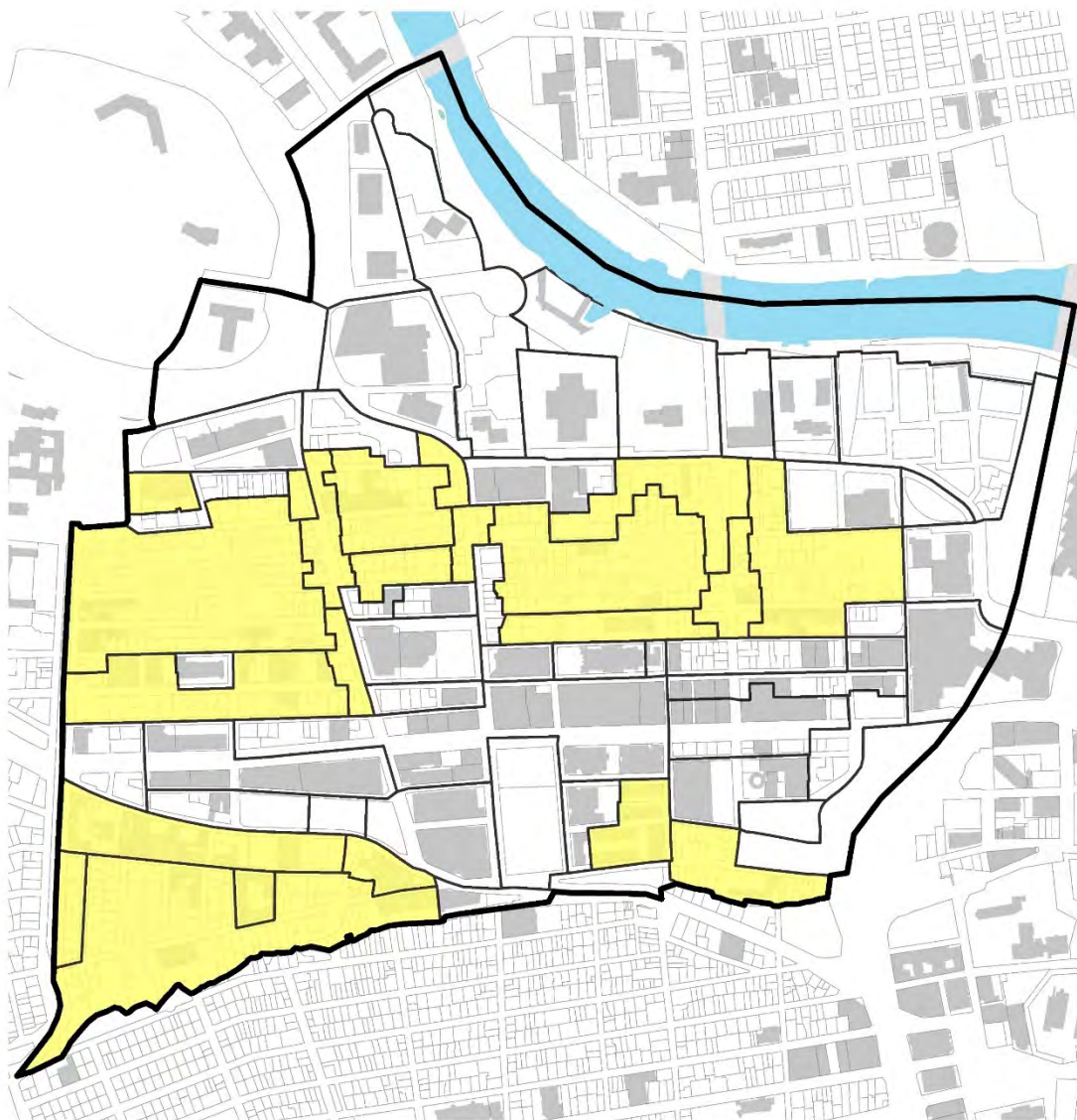
Principes sous-jacents à la révision du cadre normatif

Aménagement et cadre bâti

- Faciliter le redéveloppement des petits terrains vacants et minimiser l'impact des allées d'accès en front des rues des faubourgs : normes de stationnement
- Préserver le couvert végétal existant sur les propriétés privées tout en tenant compte de la réalité terrain : Révision de l'aire verte
- Doter le quartier Saint-Roch d'une identité distinctive en misant sur l'expression de son identité technologique : affichage numérique

Consolidation des faubourgs

Assouplissement des exigences de stationnement



Application réglementaire

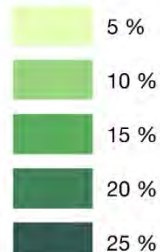
- Exemption de fournir un nombre minimal de cases de stationnement pour les habitations de 4 logements et moins

Situation proposée

Verdissement du quartier

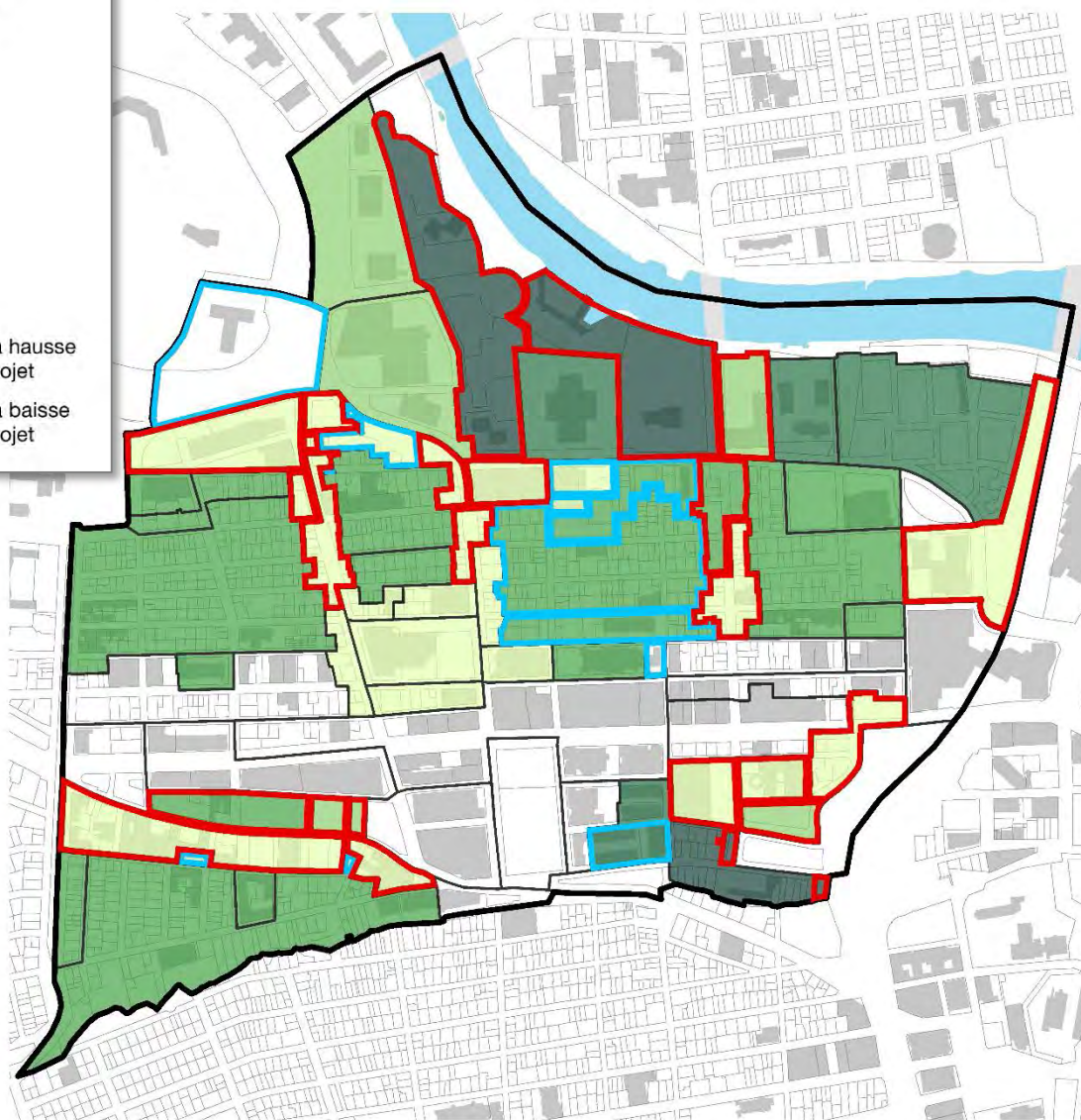
Apport associé à l'aménagement des terrains privés

Pourcentage d'aire verte minimale



Changement à la hausse apporté par le projet

Changement à la baisse apporté par le projet



Application réglementaire

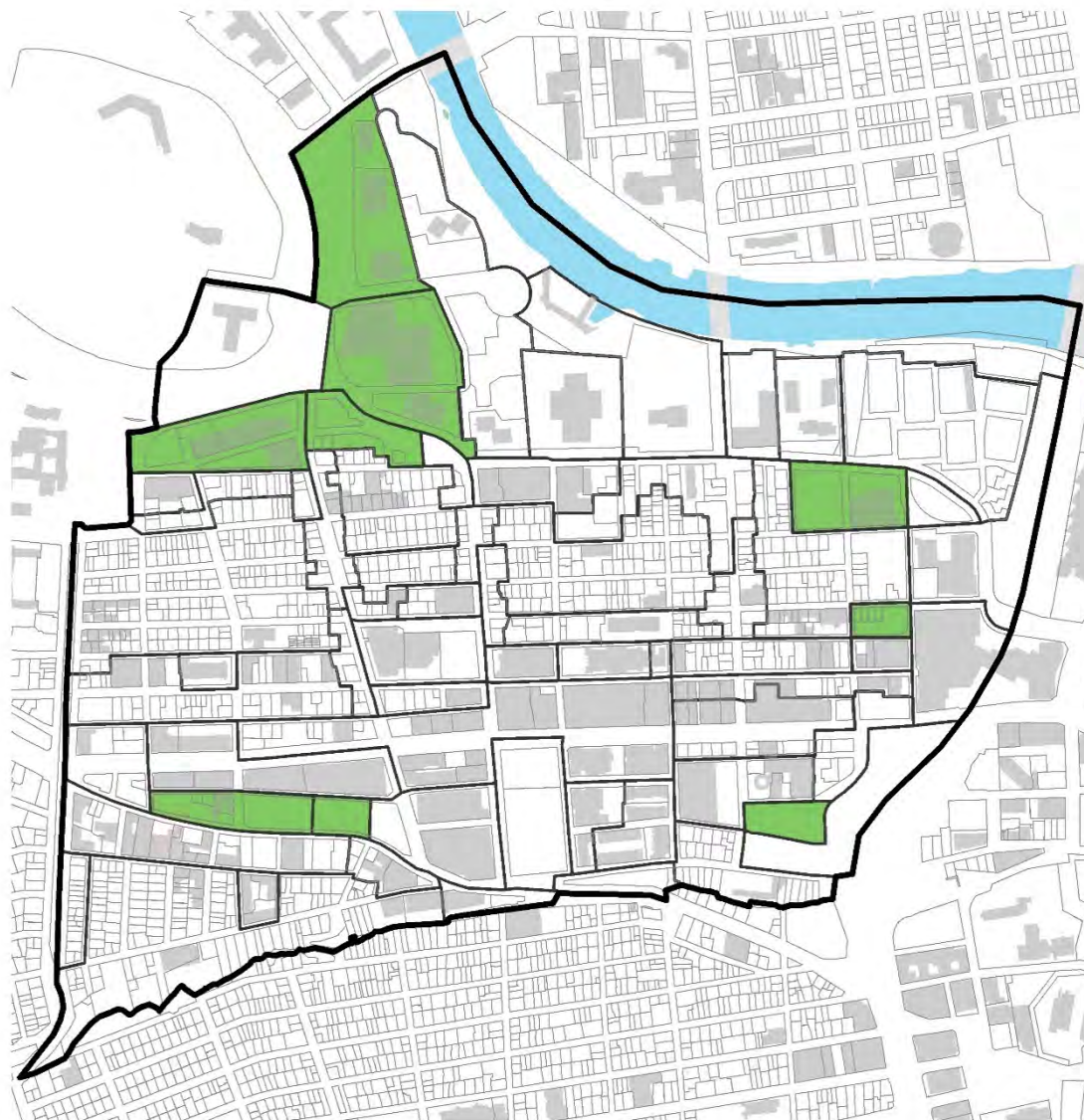
- Révision du % d'aire verte requis

Changements proposés

- Ajout ou augmentation
- Ajustement avec la réalité terrain

Verdissement du quartier

Apport associé à l'aménagement des terrains privés



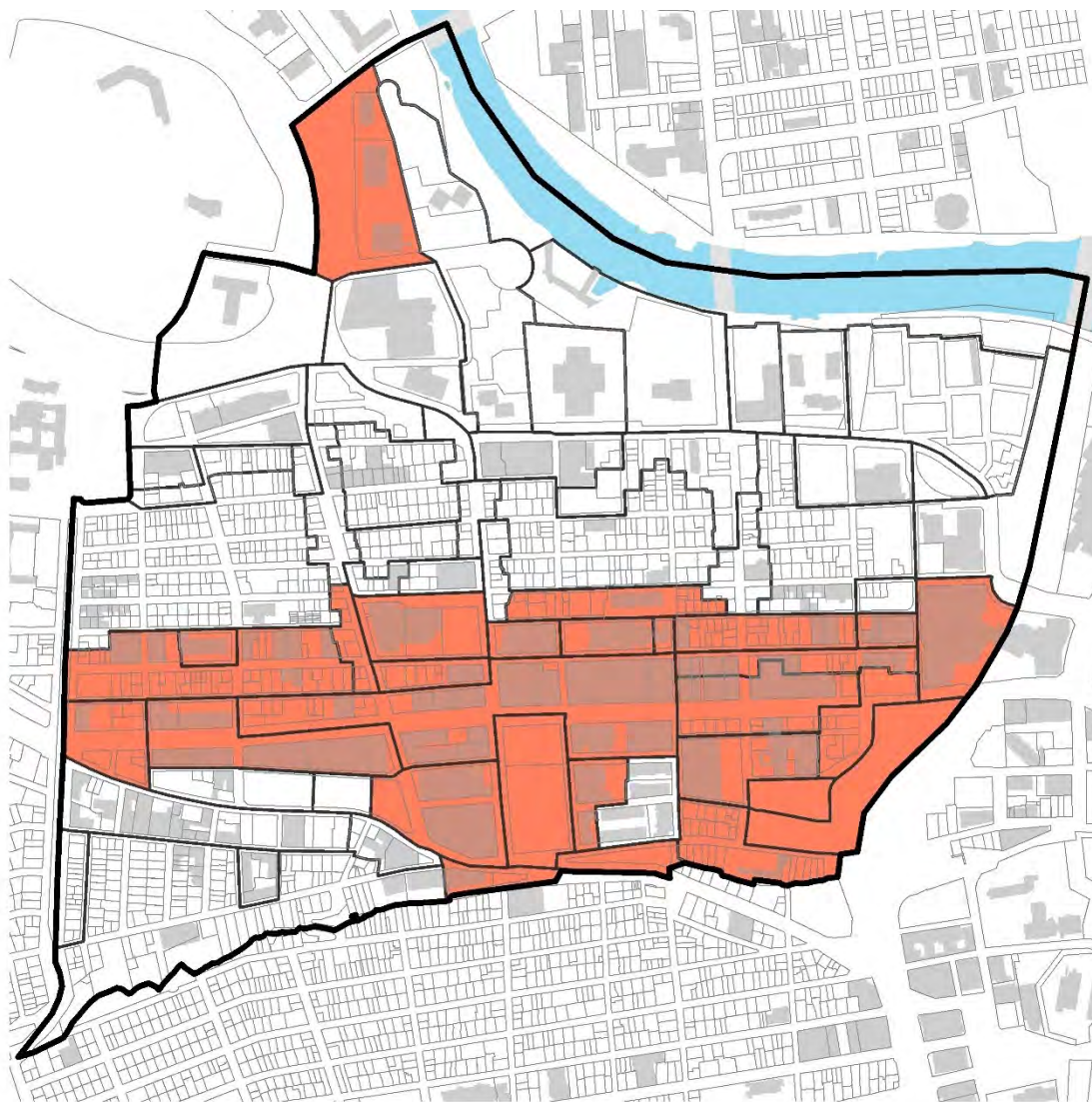
Application réglementaire

- Localisation de 5 à 10 % de l'aire verte en cour avant principale ou secondaire
- Fosses de plantation exigées en façade
- Pourcentage maximal d'aire verte en toiture fixé à 40 %

*Situation
proposée*

Image distinctive du quartier Saint-Roch

Expression de l'identité technologique



Application réglementaire

- Création d'un nouveau type d'affichage numérique unique à Saint-Roch



Affichage numérique – pôle technoculturel

Situation proposée

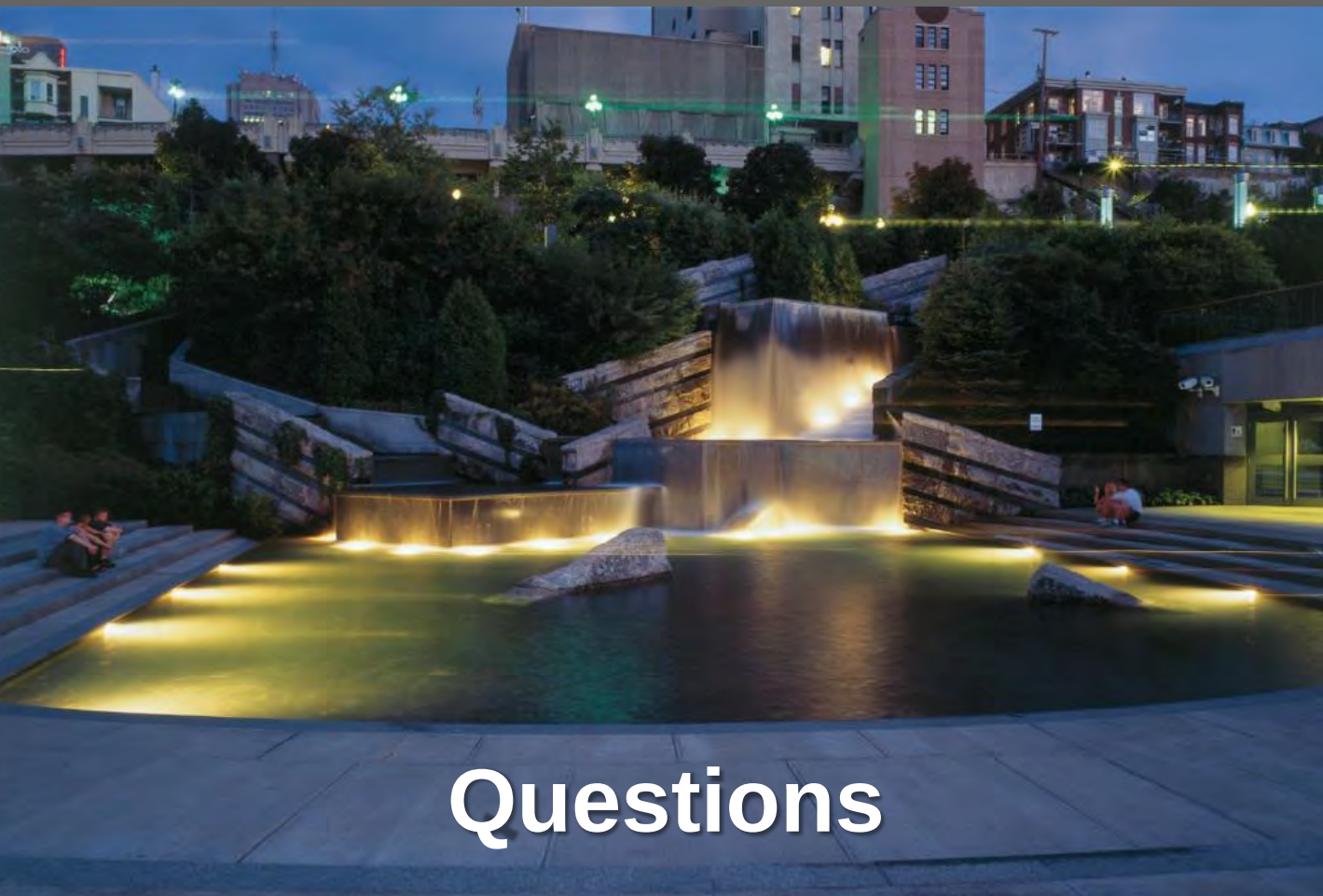
ÉCHÉANCIER / PROCHAINES ÉTAPES

6



Échéancier / prochaines étapes

Étapes	Date
Adoption du projet de PPU par le conseil de ville	20 mars 2017
Adoption du projet de règlement de concordance par le conseil d'arrondissement	24 mars 2017
Séance d'information publique	29 mars 2017
Demande d'opinion au conseil de quartier	12 avril 2017
Consultation publique (L.A.U.)	3 et 4 mai 2017
Analyse des demandes et ajustements	Mai-juin 2017
Entrée en vigueur du PPU et des règlements de concordance	Avant l'été 2017



Questions