

PPU pour le pôle urbain Belvédère

Modifications à la réglementation

Projet du 955, Grande Allée Ouest

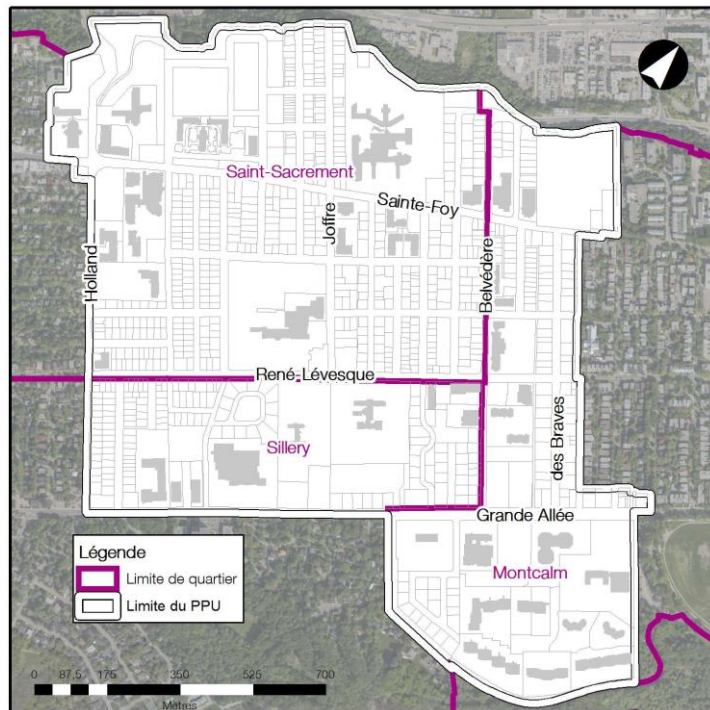
Mai 2021

Consultation écrite sur les règlements

- **R.V.Q. 2961 (modification du PPU)**
Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère
- **R.C.A.1V.Q. 429 (concordance au R.V.Q. 2961)**
Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14081Hb, 14092Mc et 16075Mb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère

1. Mise en contexte
 - Rappel des orientations et objectifs du PPU
 - Processus de modification réglementaire
2. Projet immobilier : 955, Grande Allée Ouest
3. Modifications réglementaires proposées

Rappel



Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil de planification du territoire qui permet de préciser, d'encadrer et d'harmoniser le développement futur d'un secteur stratégique de la ville.

Le PPU pour le pôle urbain Belvédère a été adopté en 2017.

Il couvre 2 arrondissements et 3 quartiers.

Rappel



Vision d'aménagement et de développement

En 2040, le pôle urbain Belvédère :

- Sera attractif
- Sera un lieu d'emplois compétitif reconnu
- Aura accueilli de nouveaux résidents et de nouvelles familles
- Sera orienté vers le transport en commun
- Sera un lieu où les transports actifs sont valorisés
- Aura préservé ses caractéristiques identitaires
- Sera un endroit dynamique doté d'espaces publics conviviaux
- Sera un milieu de vie où les arbres contribuent à la qualité de vie

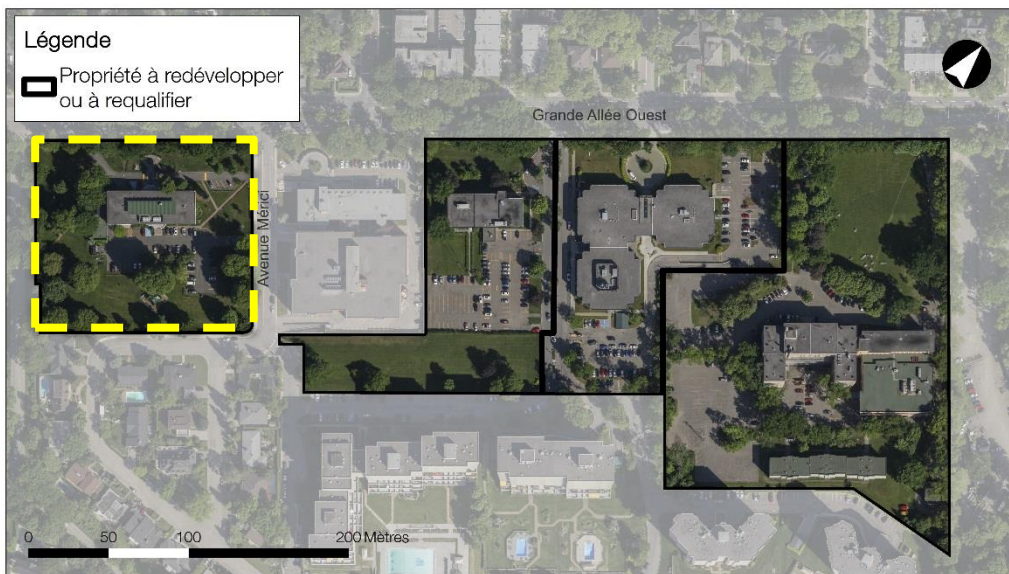
Rappel



Principaux objectifs liés au projet immobilier :

- Développer les secteurs d'emplois et de services existants
- Localiser les bâtiments de plus fort gabarit aux endroits où l'intensité des activités humaines actuelles ou souhaitées est la plus forte, tout en favorisant une transition harmonieuse avec les milieux résidentiels
- Stimuler le redéveloppement et la requalification des grandes propriétés
- Mettre en valeur des axes présentant un intérêt particulier
- Mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire
- Assurer la qualité architecturale des projets de développement

SECTEUR D'EMPLOIS MÉRICI



Sous juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

Critères d'aménagement :

- Mettre en valeur les caractéristiques **paysagères** de la Grande Allée Ouest
- Localiser les **surhauteurs** le plus loin possible de cet axe
- Mettre en valeur les **percées visuelles**
- Tenir compte de la **végétation** existante lors de l'implantation de nouvelles constructions
- Favoriser la **plantation d'arbres** aux abords de la Grande Allée Ouest
- Conserver l'**espace public** à vocation récréative aux abords des Jardins Mérici
- Minimiser les espaces bétonnés (**aire verte**)
- Localiser en priorité l'**accès** des véhicules par la Grande Allée Ouest

Processus de modification réglementaire

Le règlement R.V.Q. 2961 modifie le programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le pôle urbain Belvédère.

Le règlement R.C.A.1V.Q. 429 modifie le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement afin de se conformer à la modification du PPU. Ce règlement étant adopté aux fins de concordance, les dispositions qu'il contient ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

Les 2 règlements prévoient donc des modifications semblables.

Processus de modification réglementaire

Modification du PPU (R.V.Q. 2961) & Règlement de concordance R.C.A.1V.Q. 429

Projet de règlement modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec pour modifier le **PPU pour le pôle urbain Belvédère**

Concordance : contenus du PPU et des règlements de zonage doivent être identiques

Règlement de l'Arrondissement de **La Cité-Limoilou** sur l'urbanisme

Processus de modification réglementaire

Les modifications projetées sont les suivantes :

- **955, Grande Allée Ouest** : autorisation de l'usage H1 (logement), diminution de la marge avant de 30 m à 6 m, ajout d'une marge à l'axe de 40 m à partir de la Grande Allée Ouest et augmentation de la hauteur maximale permise à 22 m sur 75 % de la projection au sol d'une construction afin d'assurer le développement d'un projet mixte.

Quartier visé :

955, GRANDE ALLÉE OUEST

Informations sur le projet immobilier

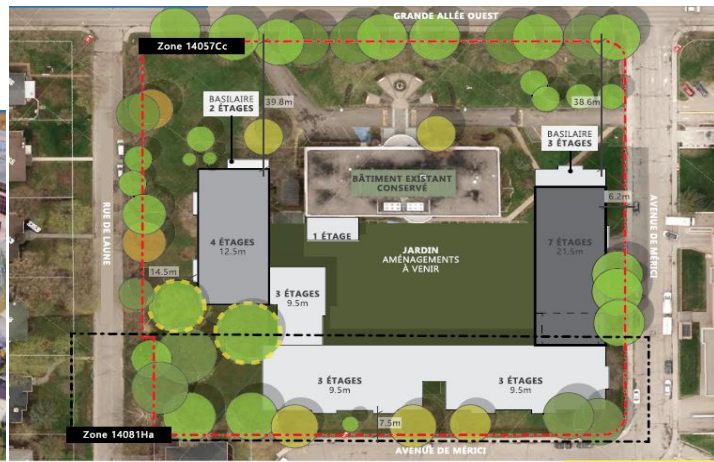
- Projet mixte des Immeubles Simard
- Maintien de la fonction de bureaux de l'immeuble existant (patrimoine moderne)
- Construction d'un immeuble résidentiel entre 3 et 7 étages d'environ 180 unités (environ 200 stationnements souterrains)
- Investissements de plus de 40 M\$

Projet

Grande Allée Ouest



Avenue de Mérici



955, GRANDE ALLÉE OUEST

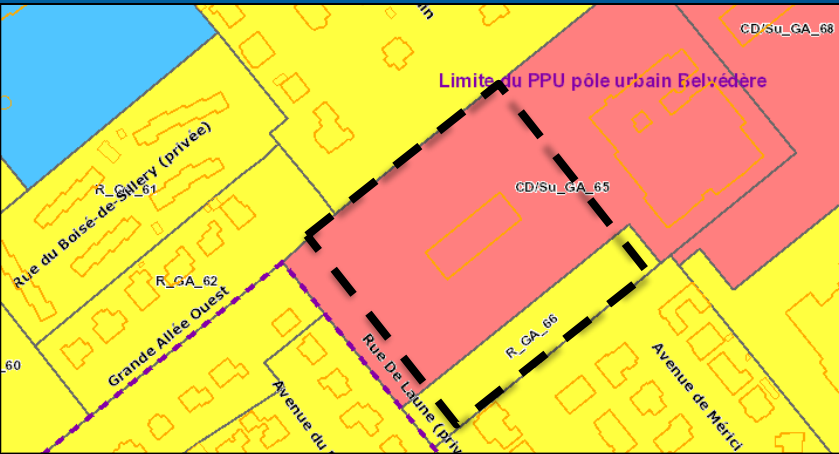


ARCHITECTURE
PROPOSÉE

955, GRANDE ALLÉE OUEST

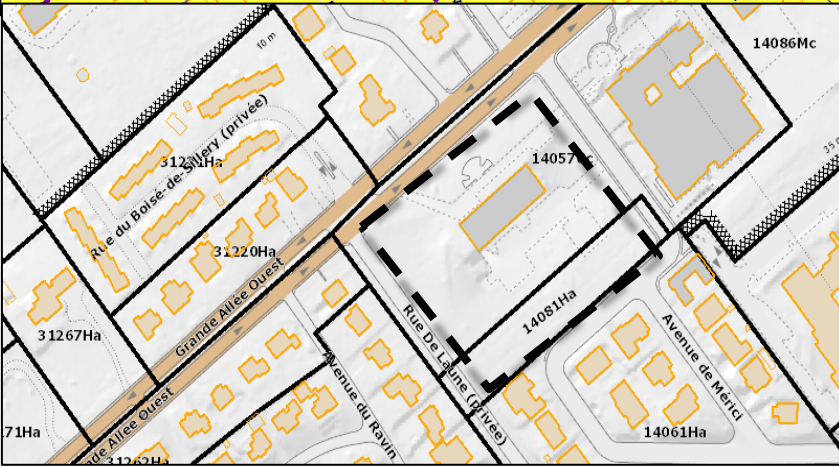


955, GRANDE ALLÉE OUEST SITUATION – PPU ET ZONAGE



955, Grande Allée Ouest

Aires d'affectation détaillée
CD/Su_GA_65 et R_GA_66



Zones
14057Cc et 14081Ha

955, GRANDE ALLÉE OUEST SITUATION



Aires d'affectation
CD/Su_GA_65 et R_GA_66

Zones
14057Cc et 14081Ha

955, GRANDE ALLÉE OUEST MODIFICATIONS



**Création d'une nouvelle aire
d'affectation détaillée**

PPU :

Modification de la carte 9 et
du tableau 2 – CD/Su_SF_80

Zonage :

Modification du plan de zonage
– Nouvelle zone 14092Mc

955, GRANDE ALLÉE OUEST MODIFICATIONS



Attribution d'une hauteur maximale autorisée de 10 m, mais où le bâtiment pourra atteindre 22 m, au lieu de 20 m, sur 75 % de son emprise au sol

PPU :

Modification de la carte 10 et du tableau 2

Zonage :

Ajustement de la hauteur dans la grille de la zone 14092Mc

955, GRANDE ALLÉE OUEST MODIFICATIONS



**Autorisation du groupe
d'usage H1 logement**

PPU :
Modification du tableau 2

Zonage :
Ajout de l'usage H1 logement
dans un bâtiment isolé dans
la grille de la zone 14092Mc

955, GRANDE ALLÉE OUEST MODIFICATIONS



**Diminution de la marge avant
de 30 m à 6 m +
Ajout d'une marge à l'axe
de 40 m à partir de la
Grande Allée Ouest**

PPU :
Modification du tableau 2

Zonage :
Modification des marges
applicables dans la grille
de la zone 14092Mc

955, GRANDE ALLÉE OUEST MODIFICATIONS



**Retrait du nombre maximal
de logements dans un
bâtiment isolé +
Interdiction des bâtiments
jumelé ou en rangée**

PPU :
Modification du tableau 2

Zonage :
Modification des typologies
résidentielles dans la grille
de la zone 14081Hb

955, GRANDE ALLÉE OUEST MODIFICATIONS



**Augmentation de la marge
avant à 6 m, au lieu de 5 m**

PPU :

Modification du tableau 2

Zonage :

Augmentation de la marge avant
dans la grille de la zone 14081Hb

MERCI!