

# PPU

## Programme particulier d'urbanisme Pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne

Séance d'information  
1<sup>er</sup> juin 2022



[ville.quebec.qc.ca/ppu](http://ville.quebec.qc.ca/ppu)



# Plan de la présentation

1. Mise en contexte
2. Stratégie d'aménagement et de développement
3. Cadre normatif - survol général
4. Prochaines étapes

# Mise en contexte



## Qu'est-ce qu'un PPU?

- Un **outil de planification sectorielle officiel**, prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
  - **Adopté par règlement** du Conseil municipal
  - Constitue une **annexe du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)** de la Ville
- Son entrée en vigueur entraîne l'obligation de **modifier en concordance les règlements sur l'urbanisme** des arrondissements, pour les normes qu'il édicte
- Pratique privilégiée : **consultations publiques simultanées** sur le PPU et les modifications aux règlements sur l'urbanisme qui en découlent

Projet de règlement modifiant le PDAD pour y intégrer un PPU

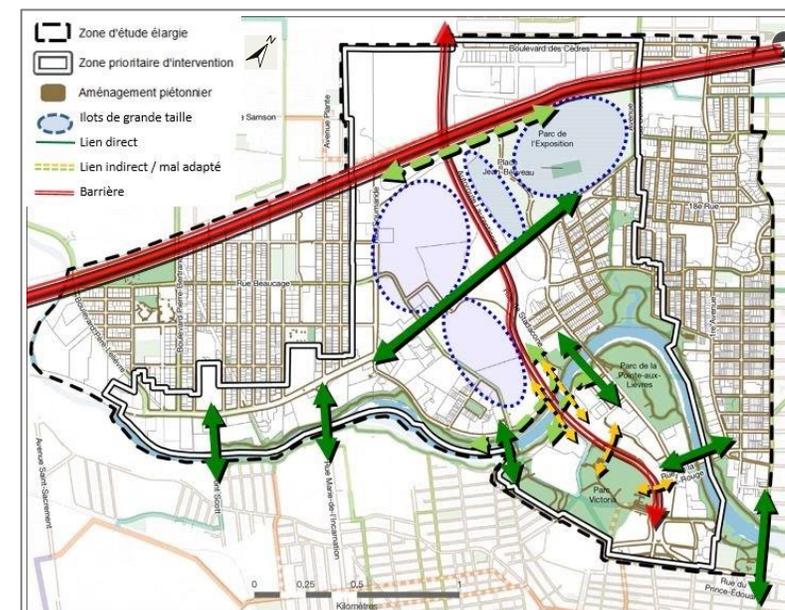
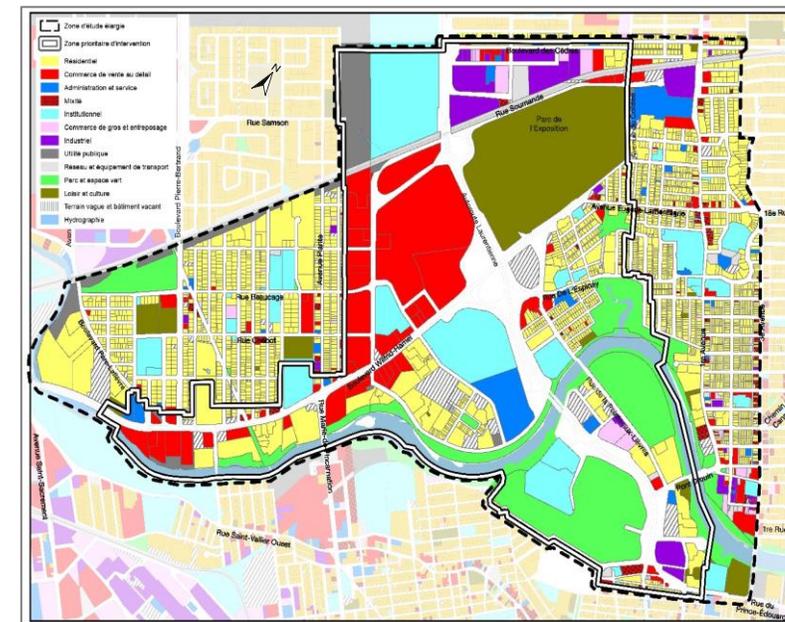
**Concordance** : contenus du PPU et du règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement doivent être identiques

Projet de modification au Règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement concerné



## Principaux enjeux

- A. Faible mixité et rareté de l'habitation au cœur du pôle
- B. Dynamisme du pôle régional
- C. Terrains sous-utilisés et activités en transformation
- D. Liens inter quartiers et conditions de déplacement actif
- E. Aménagement urbain peu convivial
- F. Accès à des espaces verts / publics
- G. Faible canopée / îlots de chaleur



# Étapes franchies et en cours

## Novembre 2019

- **Consultation en amont** : Questionnaire en ligne (865 participants), atelier participatif (56 participants) et groupes de discussion (28 participants)

## Automne 2020

- Présentation d'un **avant-projet** de Vision
- Séance d'information et **consultation écrite** (25 mémoires et commentaires)

## Hiver - printemps 2021

- **Ajustements au contenu** de l'avant projet
- Diffusion de la **version finale de la Vision (juin 2021)**

## Printemps 2022

- Présentation d'un **projet de règlement modifiant le PDAD relativement au PPU** et d'un projet de modification de la réglementation sur l'urbanisme
- Consultations publiques en vertu de la **L.A.U.**

# Ajustements intégrés dans la Vision finale (Juin 2021)

## Après consultations

- Précisions sur l'offre résidentielle souhaitée (types d'habitations, abordabilité, ...)
- Répartition des hauteurs et règles encadrant la plus grande hauteur
- Confirmation d'une volonté de réduire les exigences en matière de stationnement
- Développement souhaité entre le boulevard Wilfrid-Hamel et la rivière
- Ajout d'axes de mobilité active
- Confirmation d'une trame verte reliant les parcs et lieux d'intérêt
- Ajout d'opportunités de verdissement
- Estimation du gain en canopée associé aux aménagements

# Vision et stratégies d'aménagement



## Vision d'aménagement

Faire du pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne  
un **lieu dynamique, habité**  
et **complémentaire au centre-ville,**  
**accessible et interconnecté** avec les quartiers  
voisins, **attrayant** et doté **d'espaces publics**  
**conviviaux**

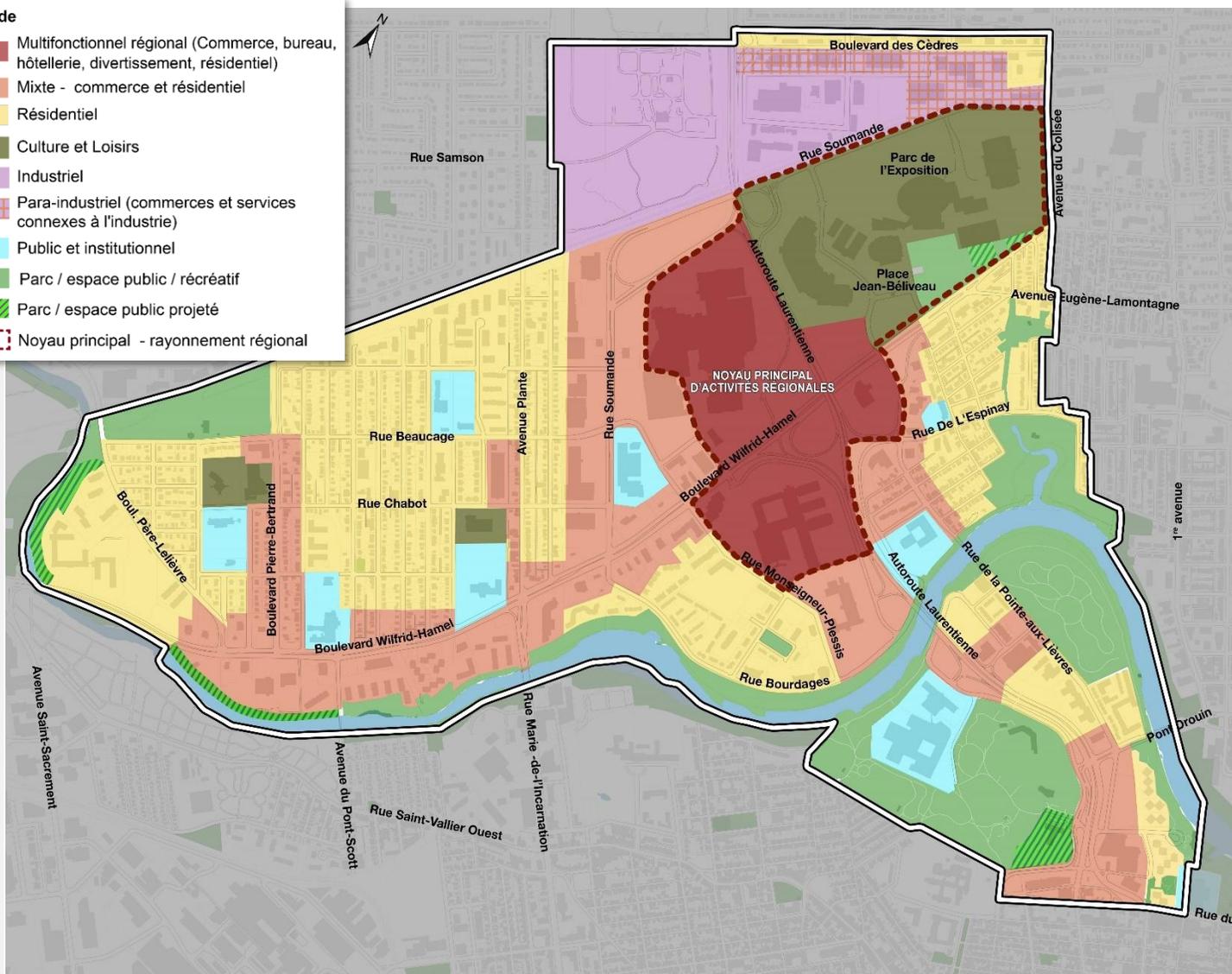
## Grandes orientations

1. Soutenir la **croissance** et la **diversification des activités économiques**
2. Accroître la **mixité des fonctions** et la **présence résidentielle**
3. Optimiser **l'occupation du sol** et densifier le cadre bâti; Mettre en valeur les bâtiments d'intérêt et favoriser une **architecture de qualité**
4. Favoriser les **déplacements actifs** et le déploiement du **transport en commun**
5. Créer un **environnement urbain agréable, sécuritaire** et qui contribue à la **qualité de vie**
6. Valoriser le **paysage d'entrée de ville** et doter le pôle d'une **image de qualité**

# Stratégie - Activités et vocation du territoire

## Légende

- Multifonctionnel régional (Commerce, bureau, hôtellerie, divertissement, résidentiel)
- Mixte - commerce et résidentiel
- Résidentiel
- Culture et Loisirs
- Industriel
- Para-industriel (commerces et services connexes à l'industrie)
- Public et institutionnel
- Parc / espace public / récréatif
- Parc / espace public projeté
- Noyau principal - rayonnement régional



1. Reconnaître un **noyau principal d'activités régionales**, mixte et dense
2. Favoriser la **mixité des fonctions** le long des principales artères
3. Accroître et diversifier l'**offre résidentielle**
4. Optimiser l'occupation des **espaces industriels**
5. Valoriser les établissements publics existants
6. Renforcer l'offre en parcs et espaces publics

## Habitation - Renforcement et diversification

- Typologies et densités variées
- Accès à des logements abordables
- Inclusion d'une offre familiale



*Projet de logement social et communautaire du Groupe O'Drey*



*Écopropriétés Habitus, quartier de Saint-Roch*



# Stratégie - Cadre bâti

Variété des formes bâties : quelques exemples

**4 étages**



Image: Charles-O Hara

Maisons de ville superposées

**6 étages**



Image: Superkül architects

Avec rez-de-chaussée commercial

**8 étages (surhauteur ponctuelle)**



Image: Architectes Kjellander et Sjöberg



Image: Quinzhee architecture

Appartements plex



Image: Google Streetview

Avec rez-de-chaussée résidentiel



Image: Curl la Tourelle Head Architecture

# Secteur prioritaire de développement

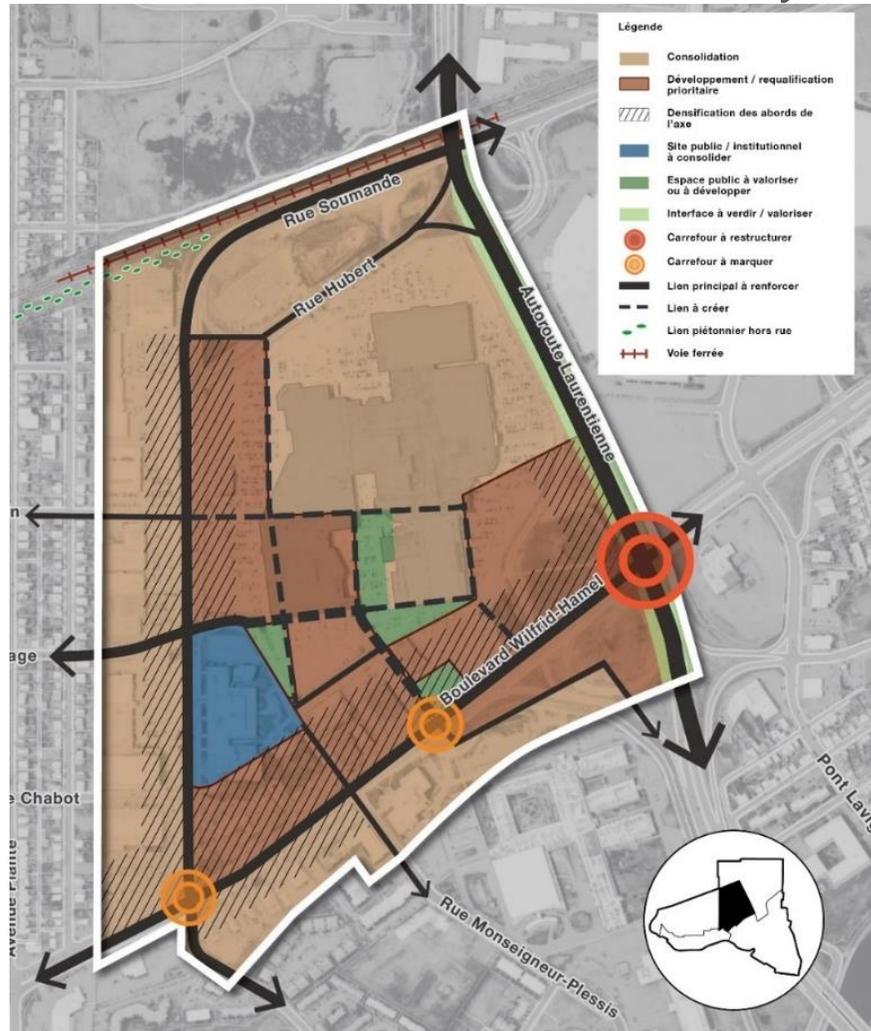
## Entrée de ville / secteur Stadacona



| Paysage d'entrée de la ville | Espaces industriels optimisés | Terrains vacants | Mise en valeur d'ExpoCité |

# Secteur prioritaire de développement

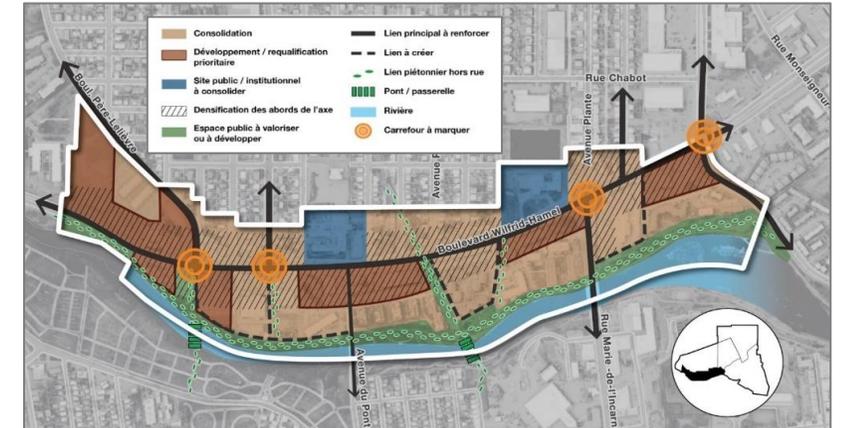
## Secteur Soumande - Fleur de Lys



| **Densification** | **Mixité** | **Gabarit maître + pointes de hauteur** | **Rues connectées** | **Espaces publics** |

# Secteur prioritaire de développement

## Secteur Wilfrid-Hamel Ouest / Rivière

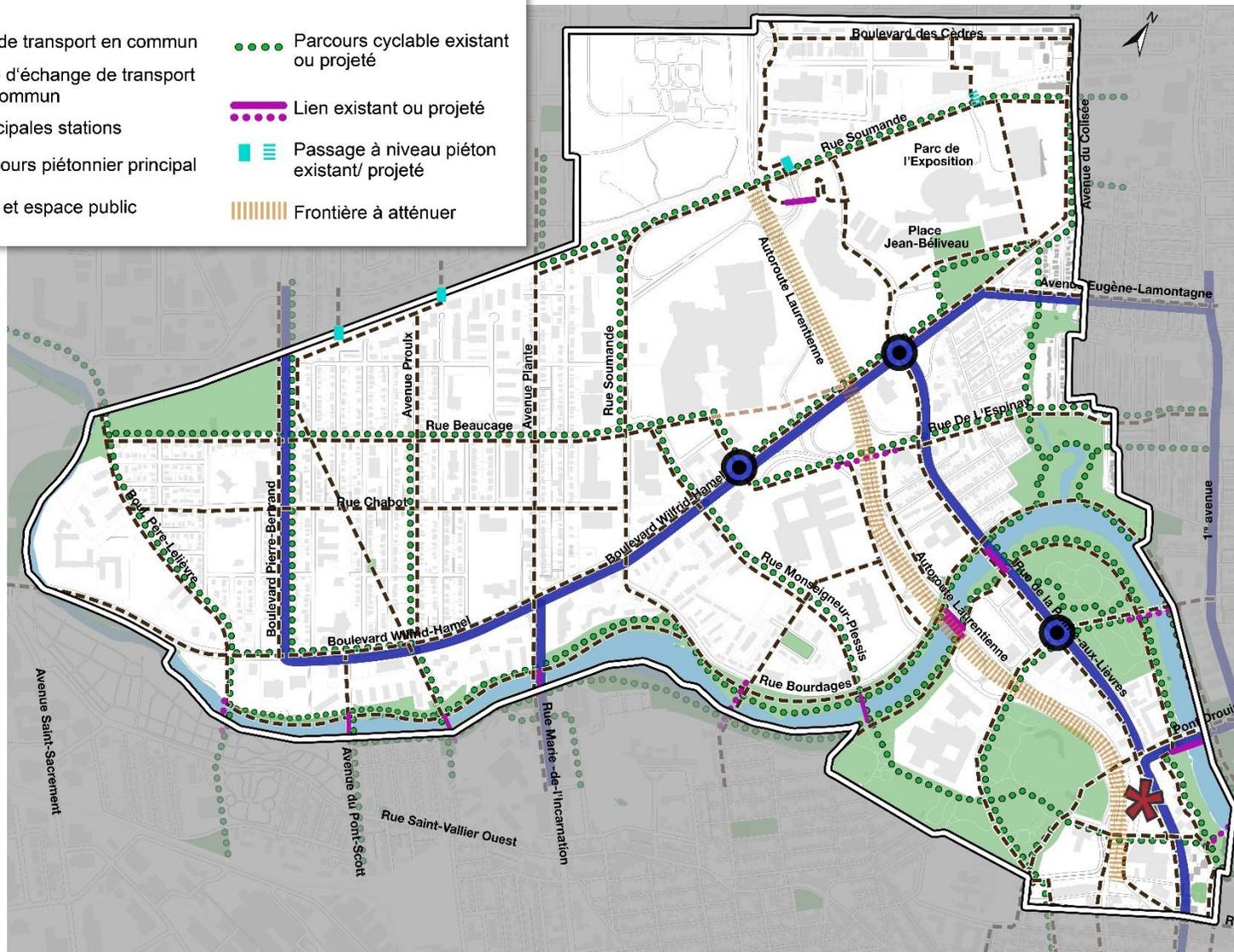


| Mixité | Habitation | Gabarits intermédiaires + sur hauteurs | Accès rivière | Corridor vert | Boulevard urbain |

# Stratégie - Déplacement et mobilité

## Légende

	Axe de transport en commun		Parcours cyclable existant ou projeté
	Pôle d'échange de transport en commun		Lien existant ou projeté
	Principales stations		Passage à niveau piéton existant/ projeté
	Parcours piétonnier principal		Frontière à atténuer
	Parc et espace public		



1. Favoriser la **mobilité active** par le maintien, le renforcement ou la création de :
  - **Parcours piétonniers** principaux
  - **Parcours cyclables** utilitaires
  - **Liens** pour surmonter les barrières
2. Soutenir le **renforcement du transport en commun**
  - Efficacité, connectivité et confort accrus
3. Concilier transit, besoins de locaux et mobilité durable



## Verdissement - Stratégie

### Augmenter la canopée dans les quartiers

- Saint-Roch : cible 15 % (+ 3 %)
- Vieux-Limoilou et Vanier : cible 25 % (+ 12 %)
- Lairet : cible 25 % (+ 7 %)

### Actions

- Déminéraliser et verdir (terrains publics et privés)
- Planter le long des artères et des axes de déplacement actif
- Créer de nouveaux espaces verts (grands développements)



# Transformer l'autoroute Laurentienne



- **Pourparlers avec le ministère des Transports du Québec (MTQ) essentiels**
- **Ouverture de la Ville à un scénario plus ambitieux**

# Réaménager les artères en réels boulevards urbains

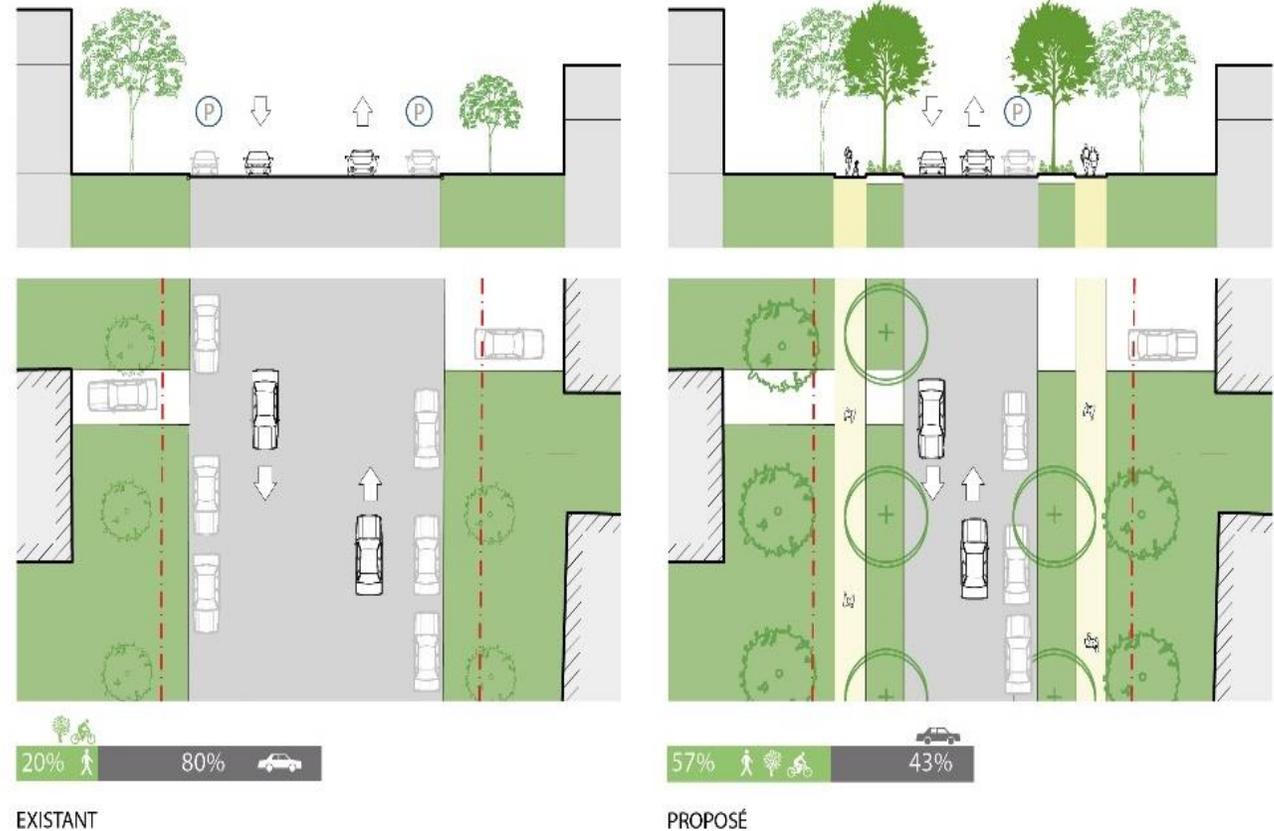


*Boulevard Wilfrid-Hamel Ouest*

# Repenser les rues locales

## Déminéraliser et verdier les emprises de rues existantes le permettant

- Options novatrices dans la conception géométrique des rues locales
- Sécurité accrue des piétons et appropriation par les riverains
- Bonification des trottoirs en cherchant à créer des parcours sans obstacle physique



*Exemple d'une rue locale - avenue Champagnat*

## Aménager de nouveaux parcs et espaces publics



*Parc projeté : intersection de la rue Beaucage et de l'avenue Bernatchez*

# Cadre normatif - principales modifications

Les usages



# Contenu normatif du PPU

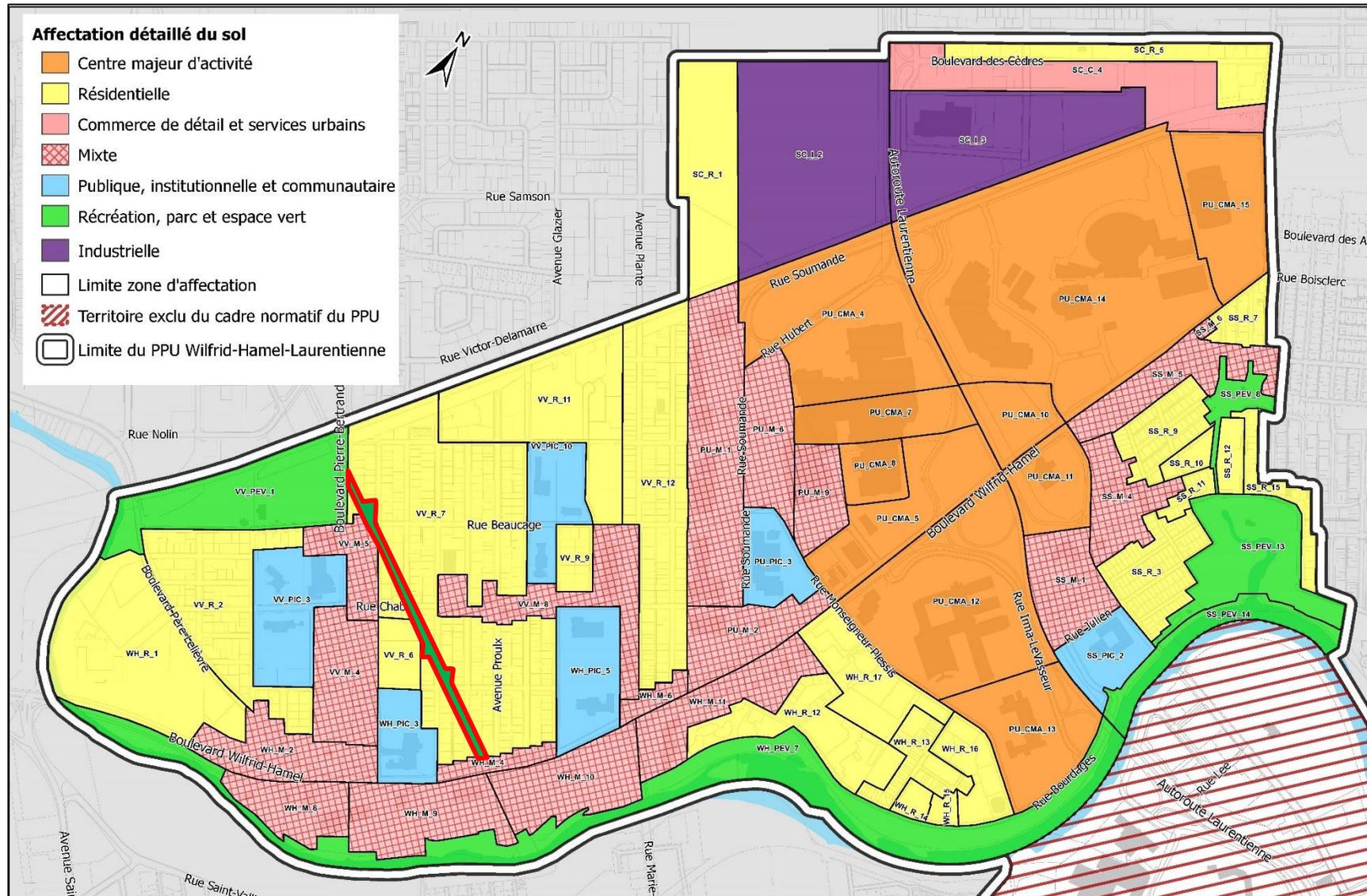
PPU et règlement sur l'urbanisme	Règlement sur l'urbanisme seulement
<p><b>Normes limitées aux aspects stratégiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Usages</b> et autres dispositions relatives aux usages (nombre d'unités, localisation, grands logements, etc.)</li> <li>- <b>Hauteur</b> maximale et autres <b>normes encadrant la hauteur</b> (angles d'éloignement, surhauteur etc.)</li> </ul>	<p><b>Autres normes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usages associés et usages spécifiquement exclus</li> <li>- Normes d'implantation</li> <li>- Normes d'aménagement (aire verte, aire d'agrément)</li> <li>- Stationnement</li> <li>- Affichage</li> <li>- Droits acquis</li> <li>- Entreposage</li> <li>- Toutes autres dispositions</li> </ul>
<p><i>Grandes familles d'usages *</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Permet des modifications subséquentes du zonage sans modifier le PPU</i></li> </ul>	
<p><i>Objectifs ou cibles normatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Autres aspects</i></li> </ul>	
<b>Modification <u>mixte</u> de la réglementation d'urbanisme</b>	
Concordance stricte	Modification courante de la réglementation d'urbanisme (susceptible d'approbation référendaire)

# Principes sous-jacents à l'élaboration du cadre normatif

## Activités

- **Concentrer les activités à rayonnement régional** autour de la jonction des axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel (bureau, hôtellerie, enseignement supérieur, etc.)
- **Rendre facultatif le commerces au RC** de certaines artères mixtes, l'habitation étant aussi permise
- Renforcer la mixité en **autorisant l'habitation là où elle n'était pas permise**
- Reconnaître et **consolider les secteurs résidentiels** existants
- Revoir les activités dans les **secteurs industriels afin d'en optimiser l'occupation** et de minimiser les impacts sur les milieux voisins
- Soutenir les **objectifs de mobilité durable** en révisant les pratiques liées au stationnement commercial

# Plan des affectations détaillées



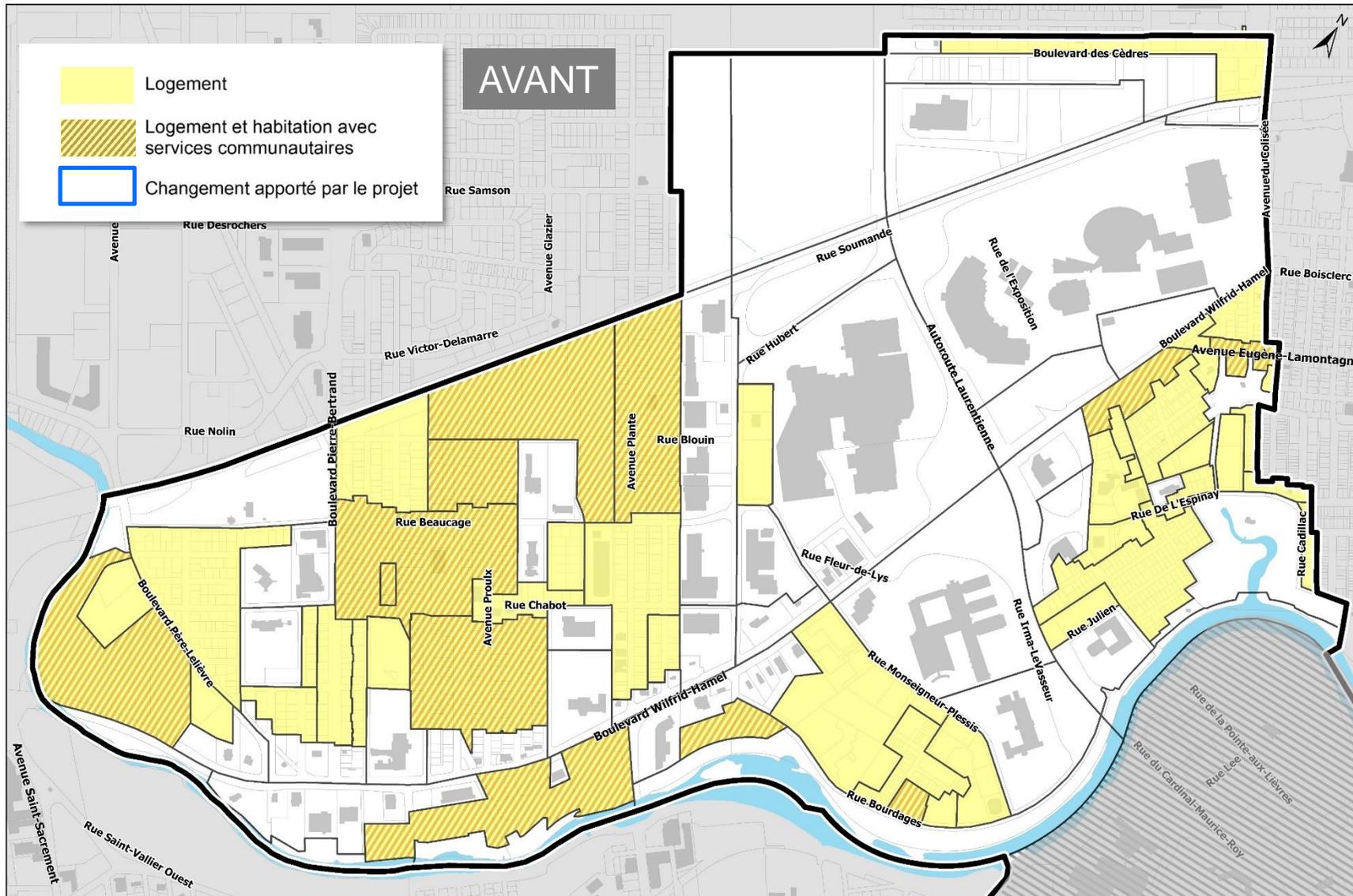
- Découpage du territoire en affectations groupées par secteurs
- Définition des principales règles d'urbanisme :
  - Usages
  - Hauteurs
- Secteur Saint-Roch non couvert



- Modification avant adoption**
- Ajout d'une aire d'affectation parc – emprise d'aqueduc et parcs connexes

# Activités

## Localisation stratégique des usages résidentiels



### Application réglementaire

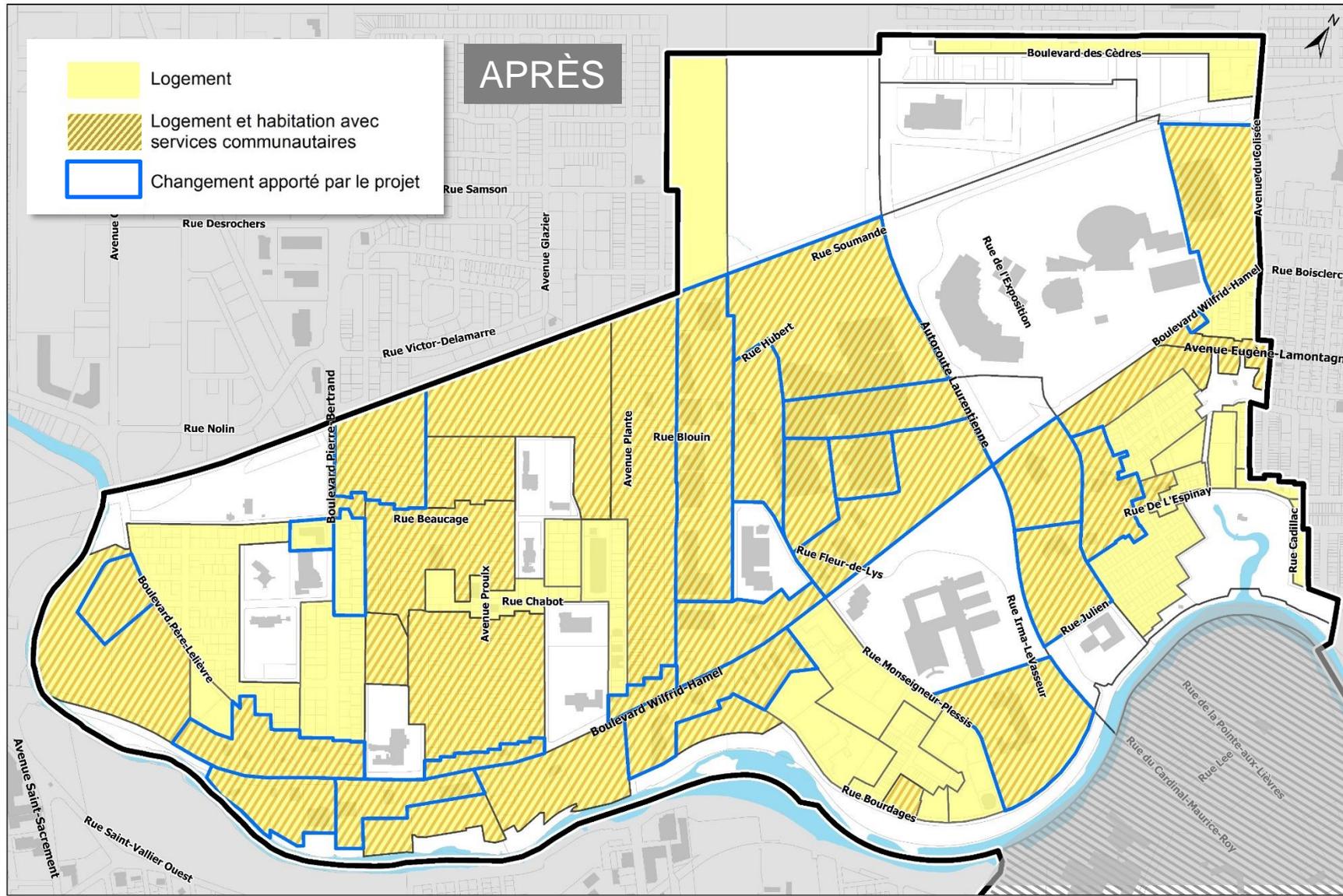
- **Bonifier les endroits où sont autorisés les usages**
  - H1 – Logement
  - H2 – Habitation avec services communautaires

### *Changements proposés*

- *Ajout des usages résidentiels dans le noyau d'activités régionales et les abords des axes de transport en commun*
- *Bonification dans certains secteurs propices, mais limité par un nombre maximal d'unités*

# Activités

## Localisation stratégique des usages résidentiels



### Application réglementaire

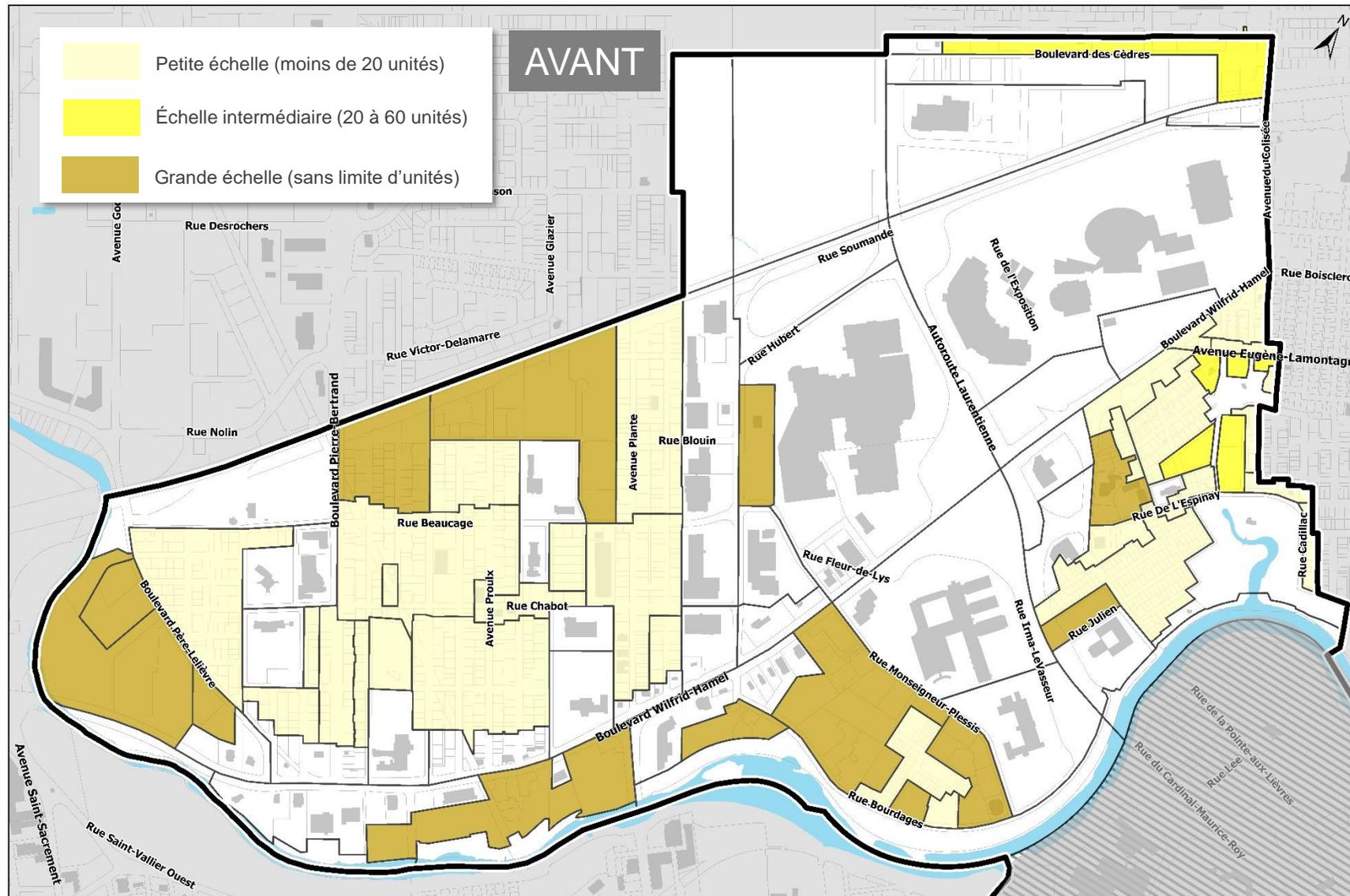
- **Bonifier les endroits où sont autorisés les usages**
  - H1 – Logement
  - H2 – Habitation avec services communautaires

### *Changements proposés*

- *Ajout des usages résidentiels dans le noyau d'activités régionales et les abords des axes de transport en commun*
- *Bonification dans certains secteurs propices, mais limité par un nombre maximal d'unités*

# Taille des habitations (types)

Localisation stratégique des usages résidentiels



## Application réglementaire

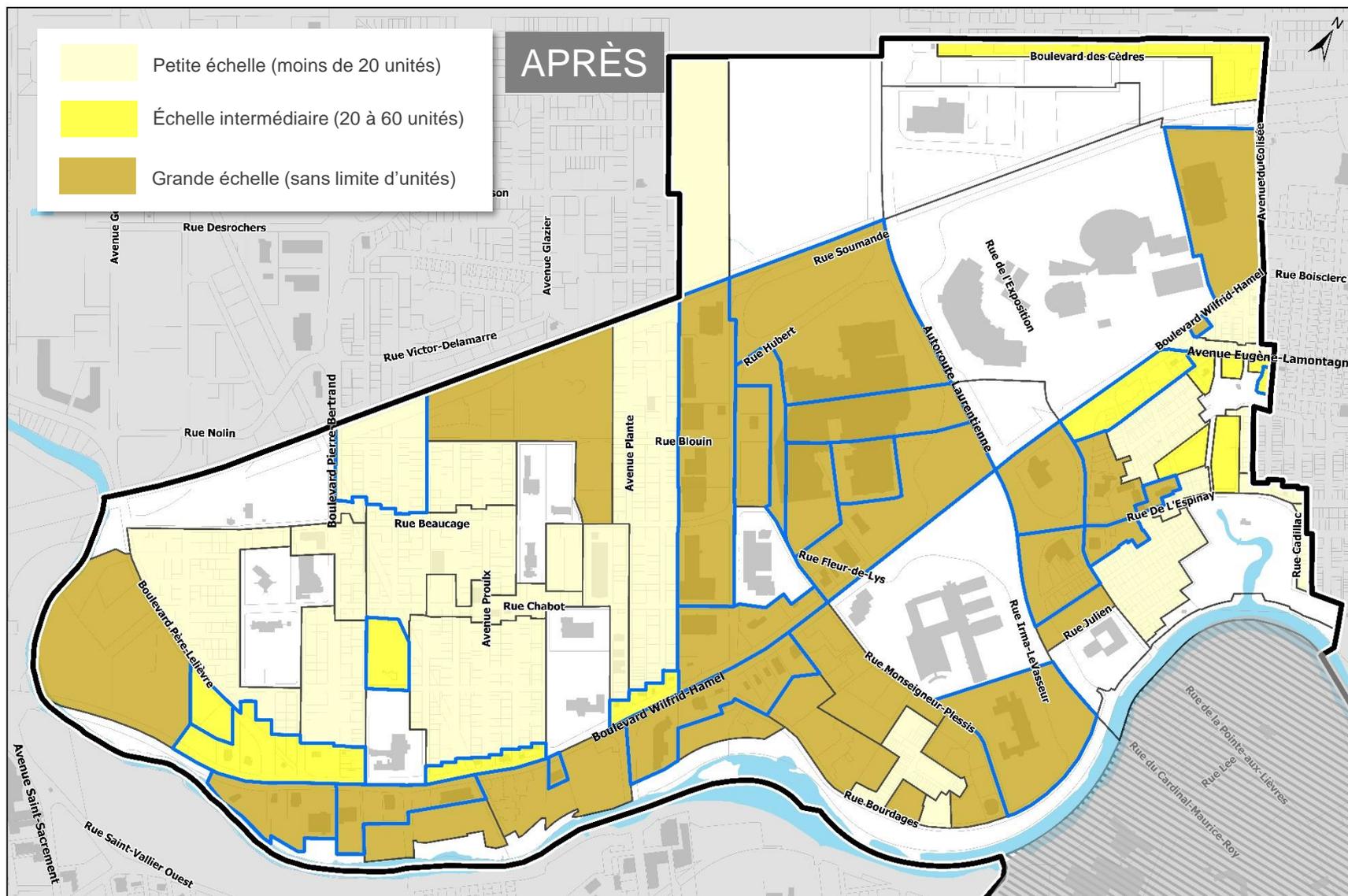
- **Bonifier le nombre d'unités autorisés par bâtiment dans les secteurs propices à une offre résidentielle plus soutenue**

## *Changements proposés*

- *Ajout dans le noyau d'activités régionales et aux abords des axes importants*
- *Statu quo dans les secteurs sensibles*

# Taille des habitations (types)

Localisation stratégique des usages résidentiels



## Application réglementaire

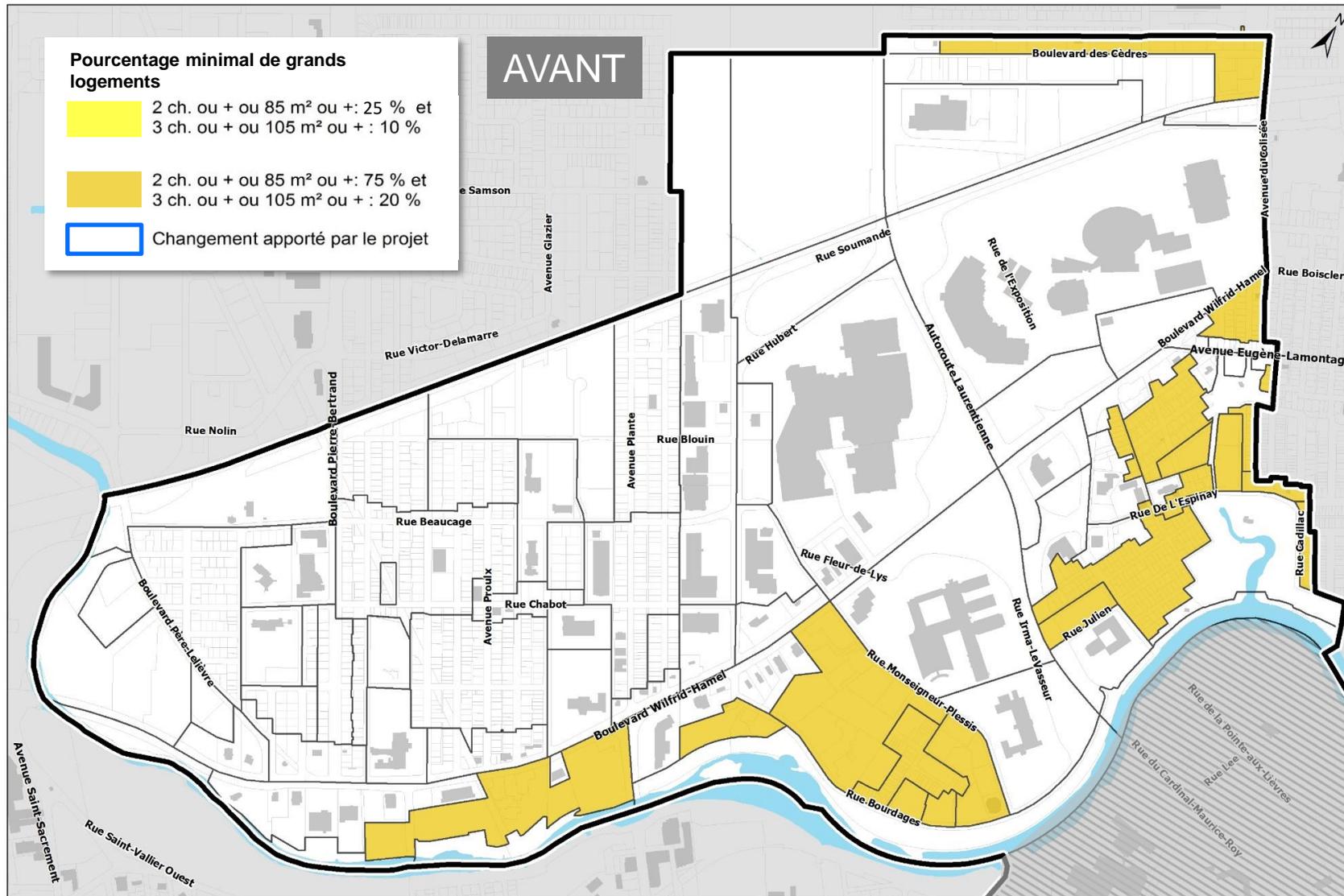
- **Bonifier le nombre d'unités autorisés par bâtiment dans les secteurs propices à une offre résidentielle plus soutenue**

## *Changements proposés*

- *Ajout dans le noyau d'activités régionales et aux abords des axes importants*
- *Statu quo dans les secteurs sensibles*

# Activités

Maintien d'une offre de grands logements équilibrée



## Application réglementaire

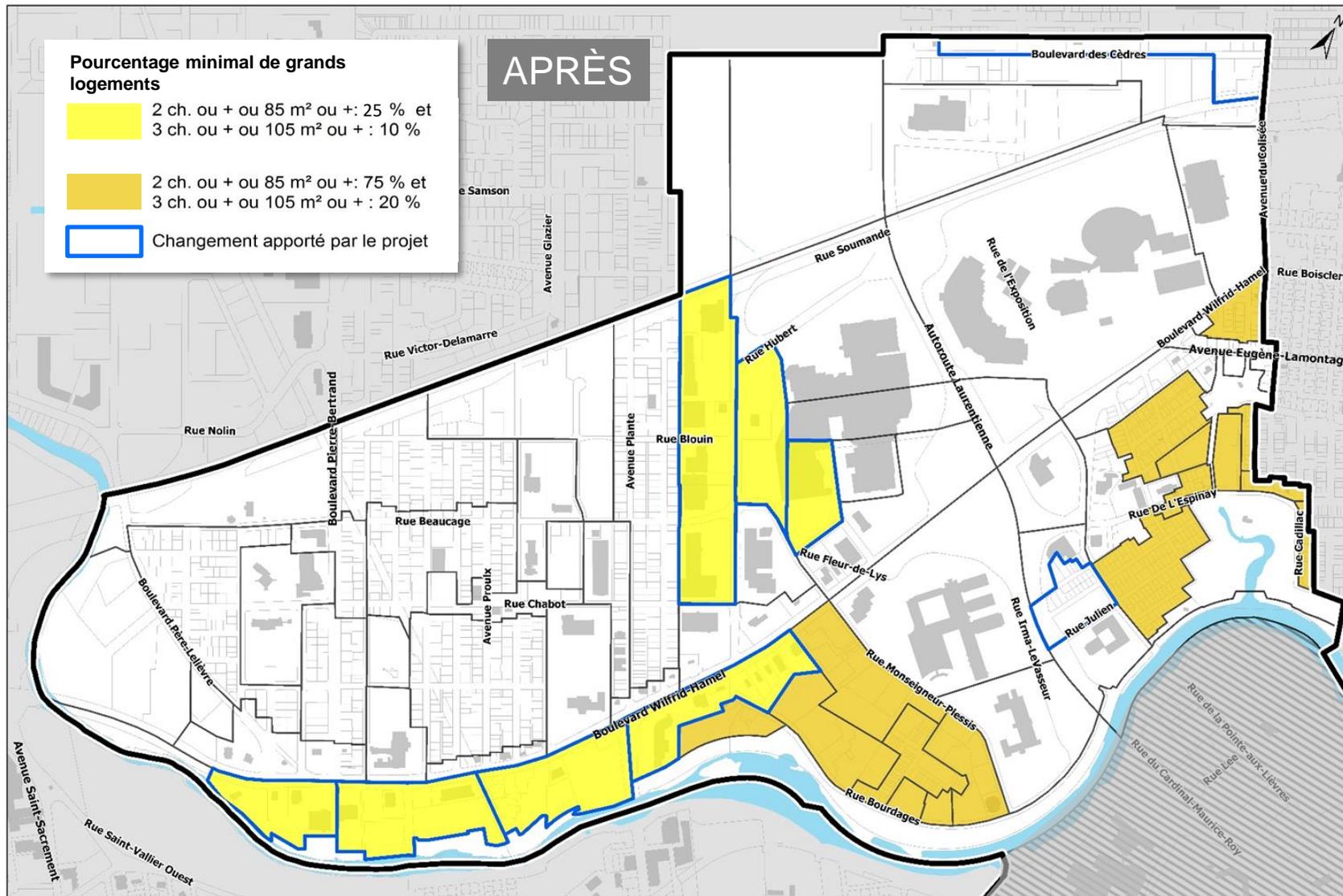
- Ajouter un pourcentage de grands logements dans les secteurs de développement

## Changements proposés

- *Statu quo* dans les secteurs existants
- Nouvelle catégorie dans les secteurs prioritaires de développement

# Activités

Maintien d'une offre de grands logements équilibrée



## Application réglementaire

- Ajouter un pourcentage de grands logements dans les secteurs de développement

## Changements proposés

- *Statu quo* dans les secteurs existants
- Nouvelle catégorie dans les secteurs prioritaires de développement

# Localisation verticale des usages

Offrir une meilleure mixité des activités

## Zones mixtes

4	H
3	H
2	H C B
RC	H C B
SS	H C B

## Zones mixtes: noyau activités régionales

C B H
C B H
C B H
C B
C B

### Légende des usages

B Bureau

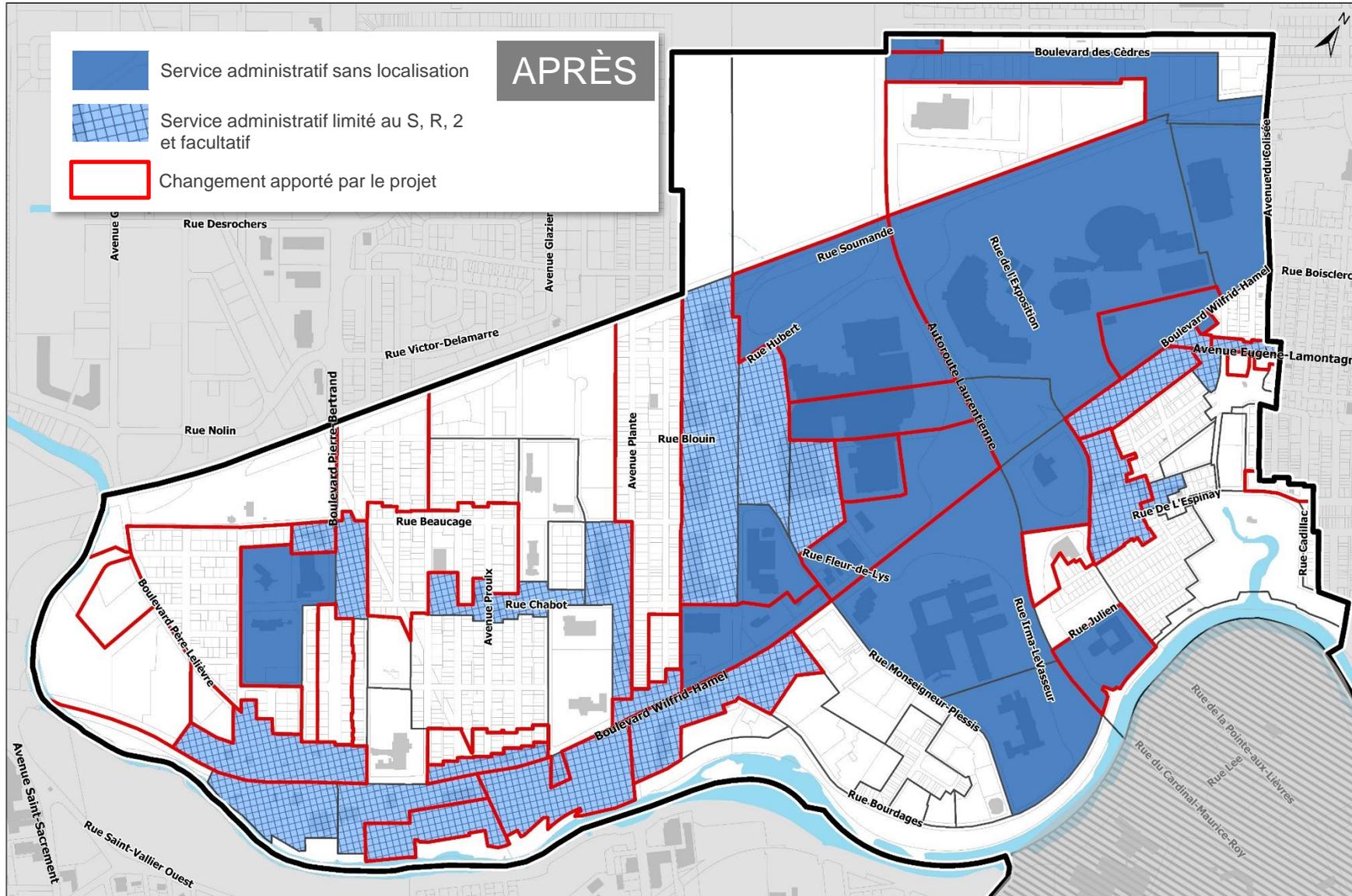
C Commercial

H Habitation



# Activités

## Localisation stratégique des emplois liés aux services administratifs



### Application réglementaire

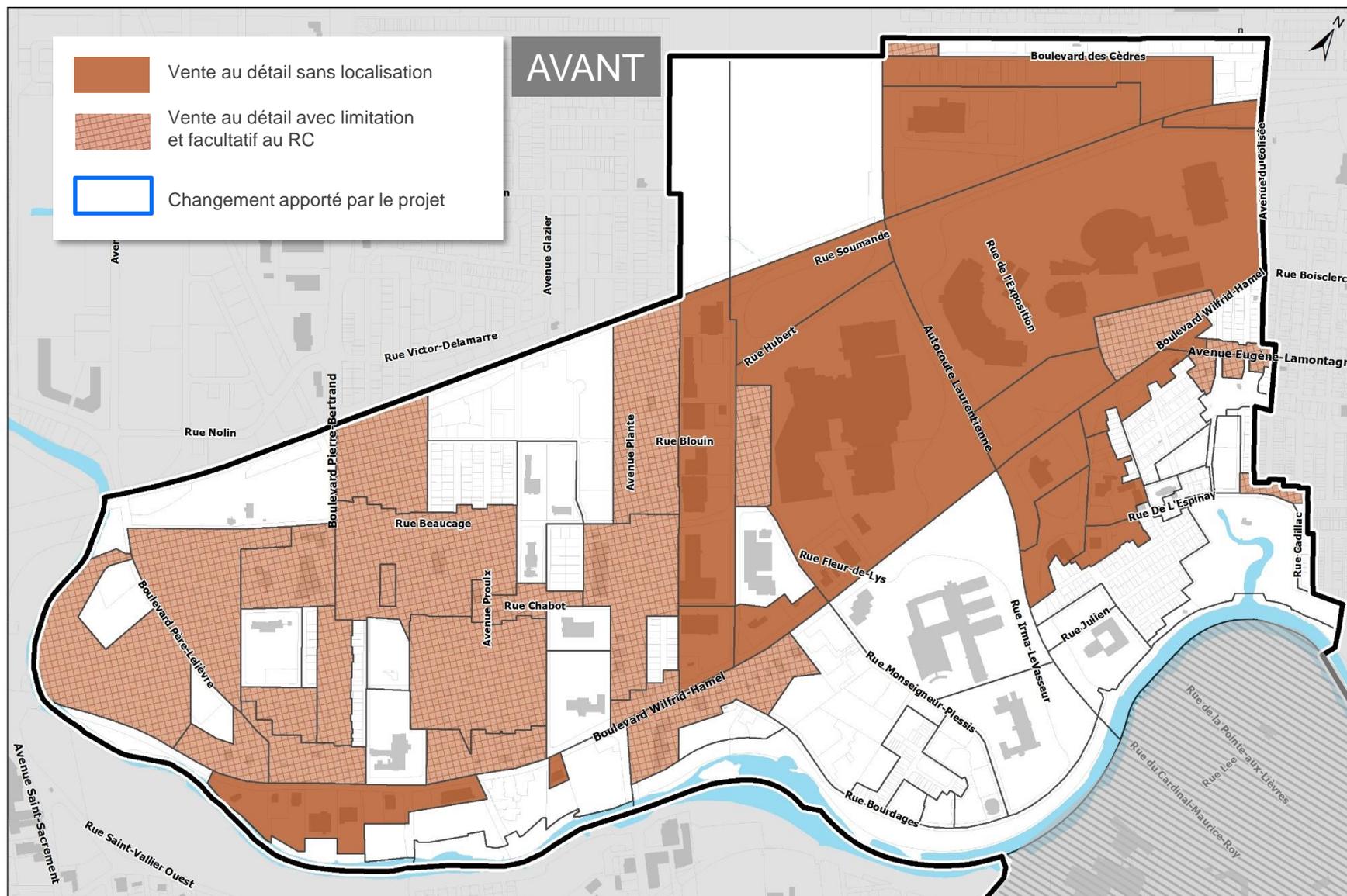
- Réviser les endroits où l'usage C1 – Services administratifs est autorisé, avec ou sans localisation verticale

### Changements proposés

- Concentration en priorité dans le noyau d'activités régionales
- Limitation aux niveaux inférieurs le long des axes mixtes
- Retrait des zones résidentielles

# Activités

## Localisation stratégique des usages commerciaux



### Application réglementaire

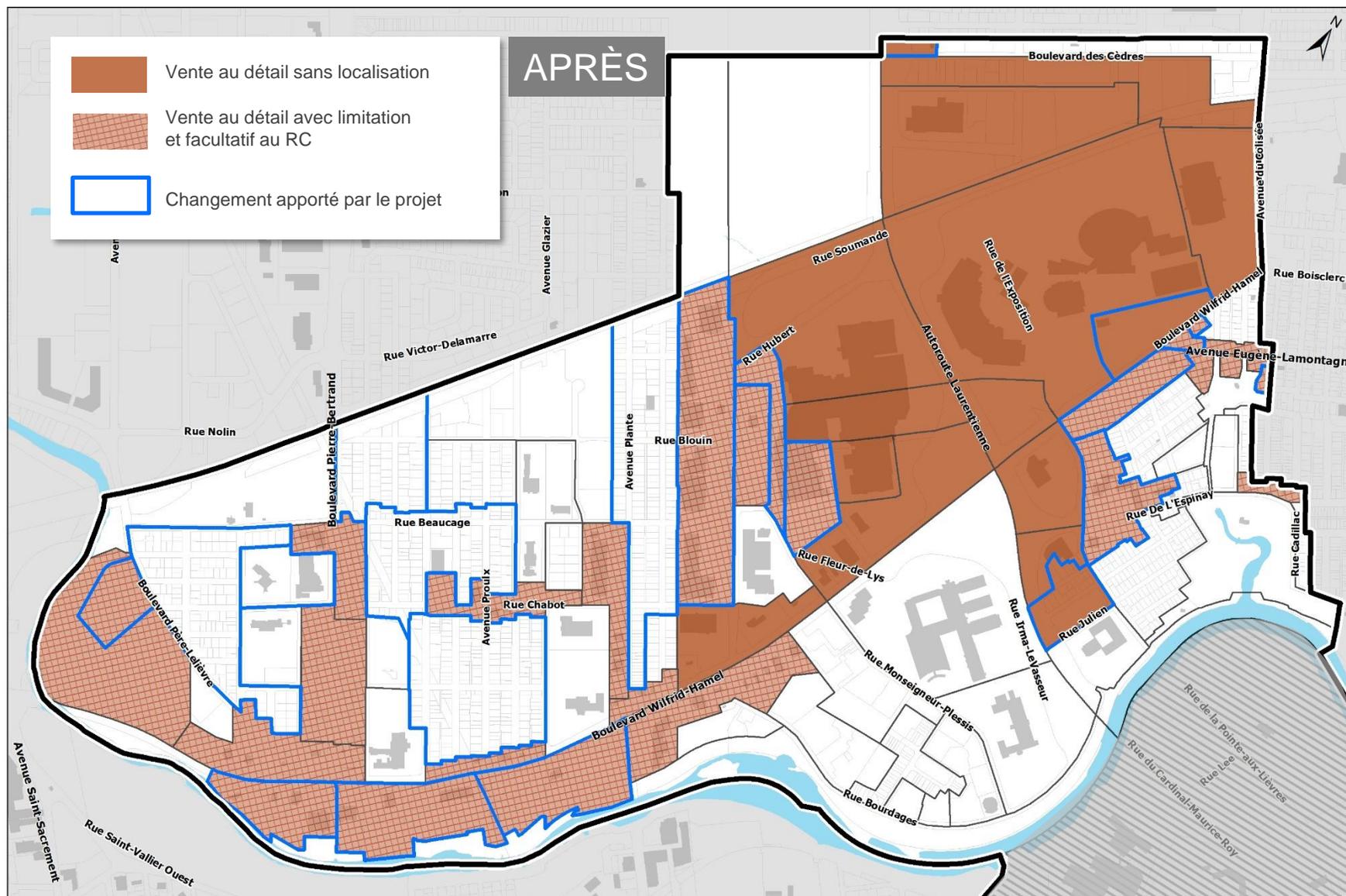
- Réviser les endroits où l'usage C2 – Vente au détail est autorisé, avec ou sans localisation verticale

### *Changements proposés*

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales
- Facultatif et limité aux niveaux inférieurs le long des axes mixtes
- Retrait dans les aires à prédominance résidentielle

# Activités

## Localisation stratégique des usages commerciaux



### Application réglementaire

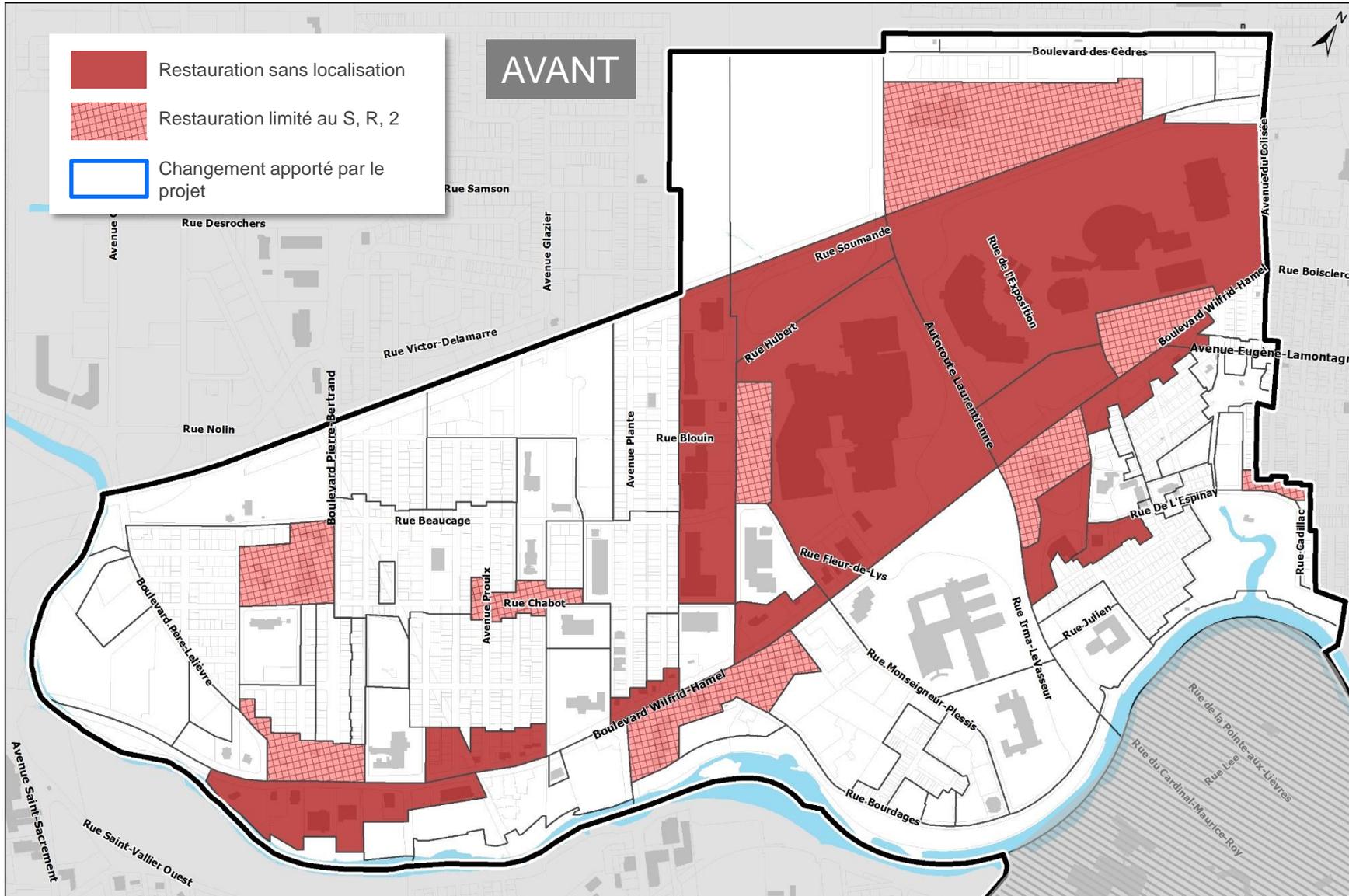
- Réviser les endroits où l'usage C2 – Vente au détail est autorisé, avec ou sans localisation verticale

### *Changements proposés*

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales
- Facultatif et limité aux niveaux inférieurs le long des axes mixtes
- Retrait dans les aires à prédominance résidentielle

# Activités

## Localisation stratégique des usages commerciaux



### Application réglementaire

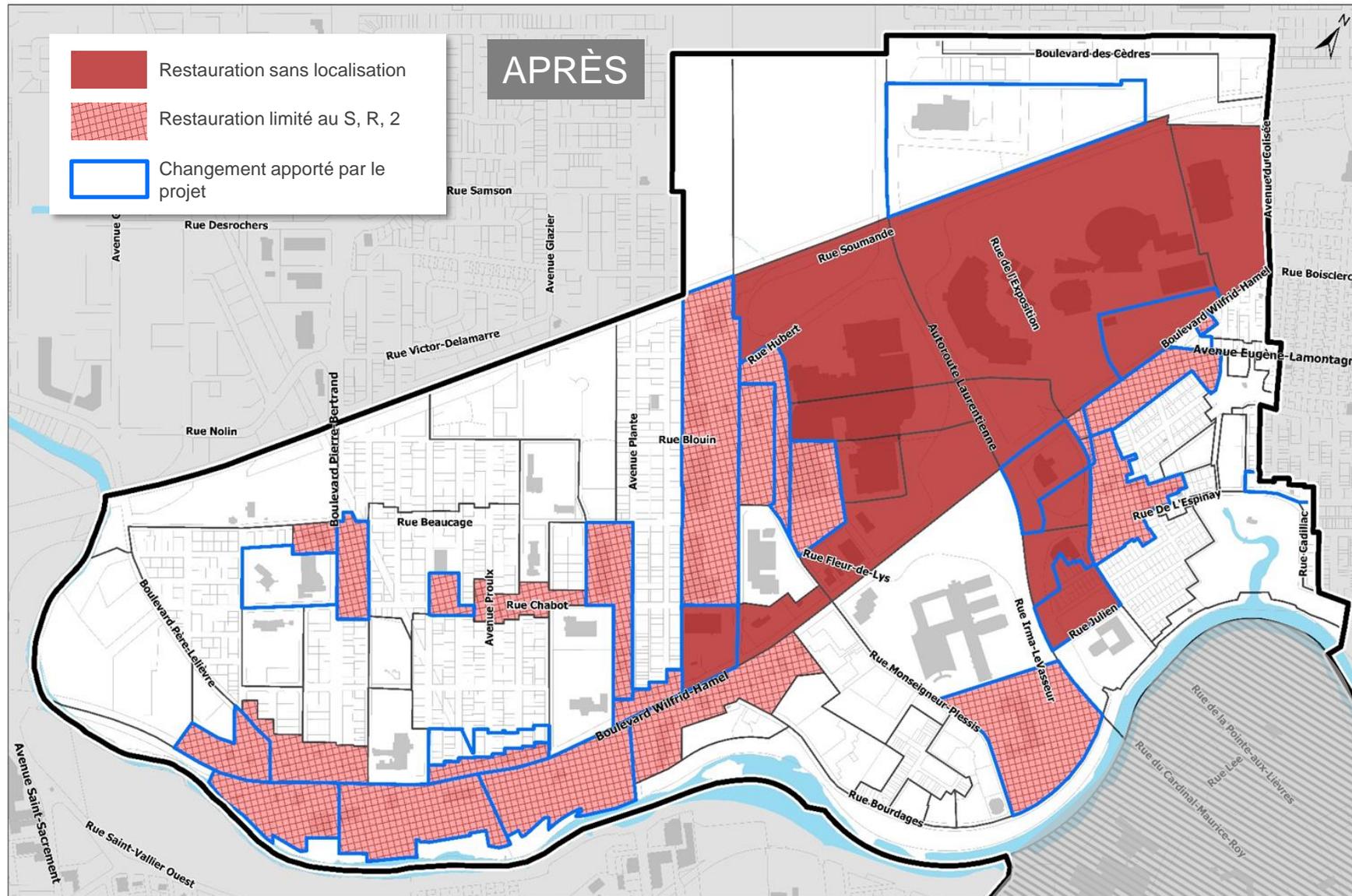
- Réviser les endroits où l'usage C20 – Restaurant est autorisé, avec ou sans localisation verticale

### Changements proposés

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales
- Facultatif et limité aux niveaux inférieurs le long des axes mixtes
- Retrait aux endroits non opportuns

# Activités

## Localisation stratégique des usages commerciaux



### Application réglementaire

- Réviser les endroits où l'usage C20 – Restaurant est autorisé, avec ou sans localisation verticale

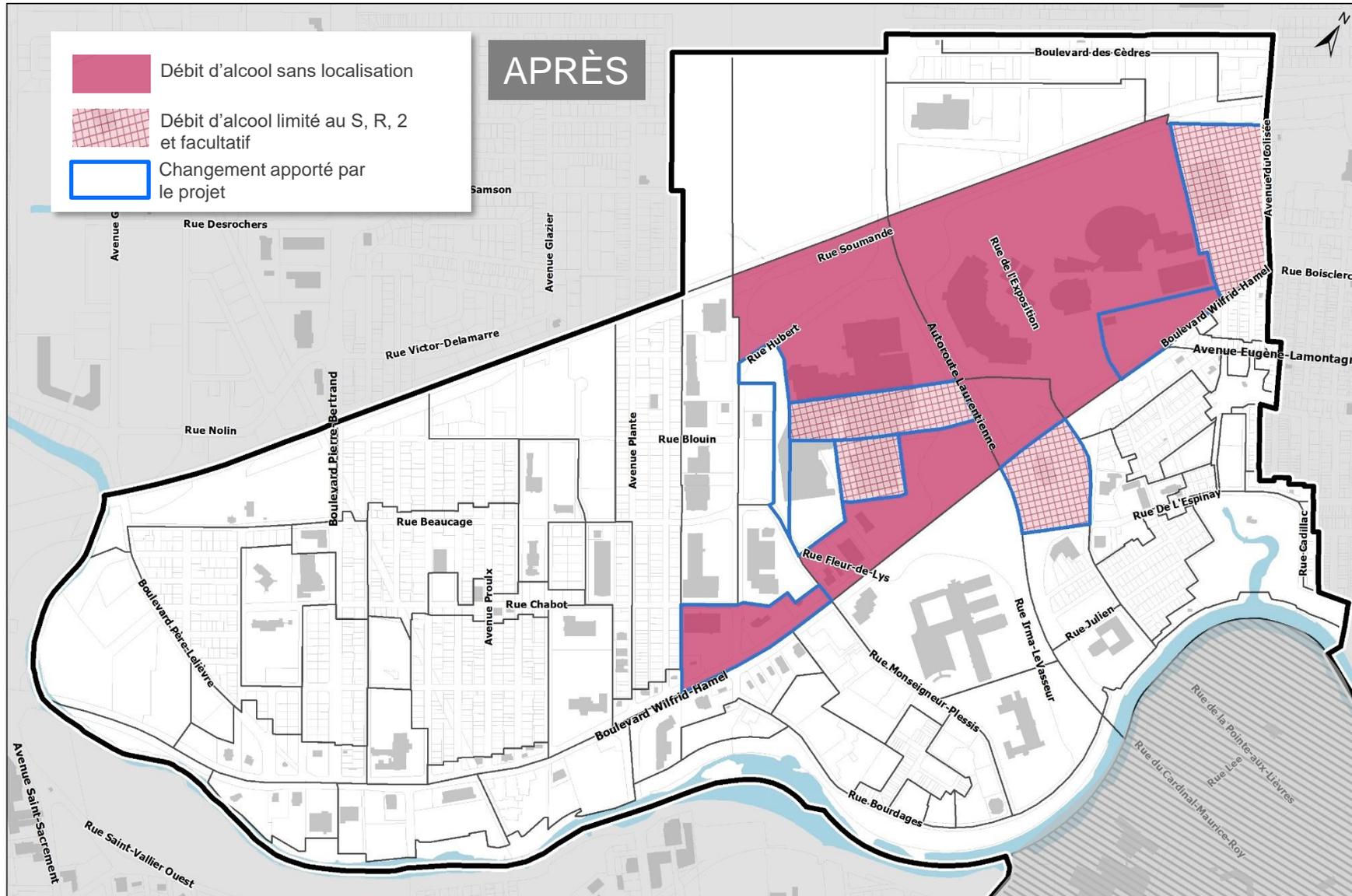
### Changements proposés

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales
- Facultatif et limité aux niveaux inférieurs le long des axes mixtes
- Retrait aux endroits non opportuns



# Activités

## Localisation stratégique des usages commerciaux



### Application réglementaire

- Réviser les endroits où l'usage C21 – Débit d'alcool est autorisé, avec ou sans localisation verticale

### *Changements proposés*

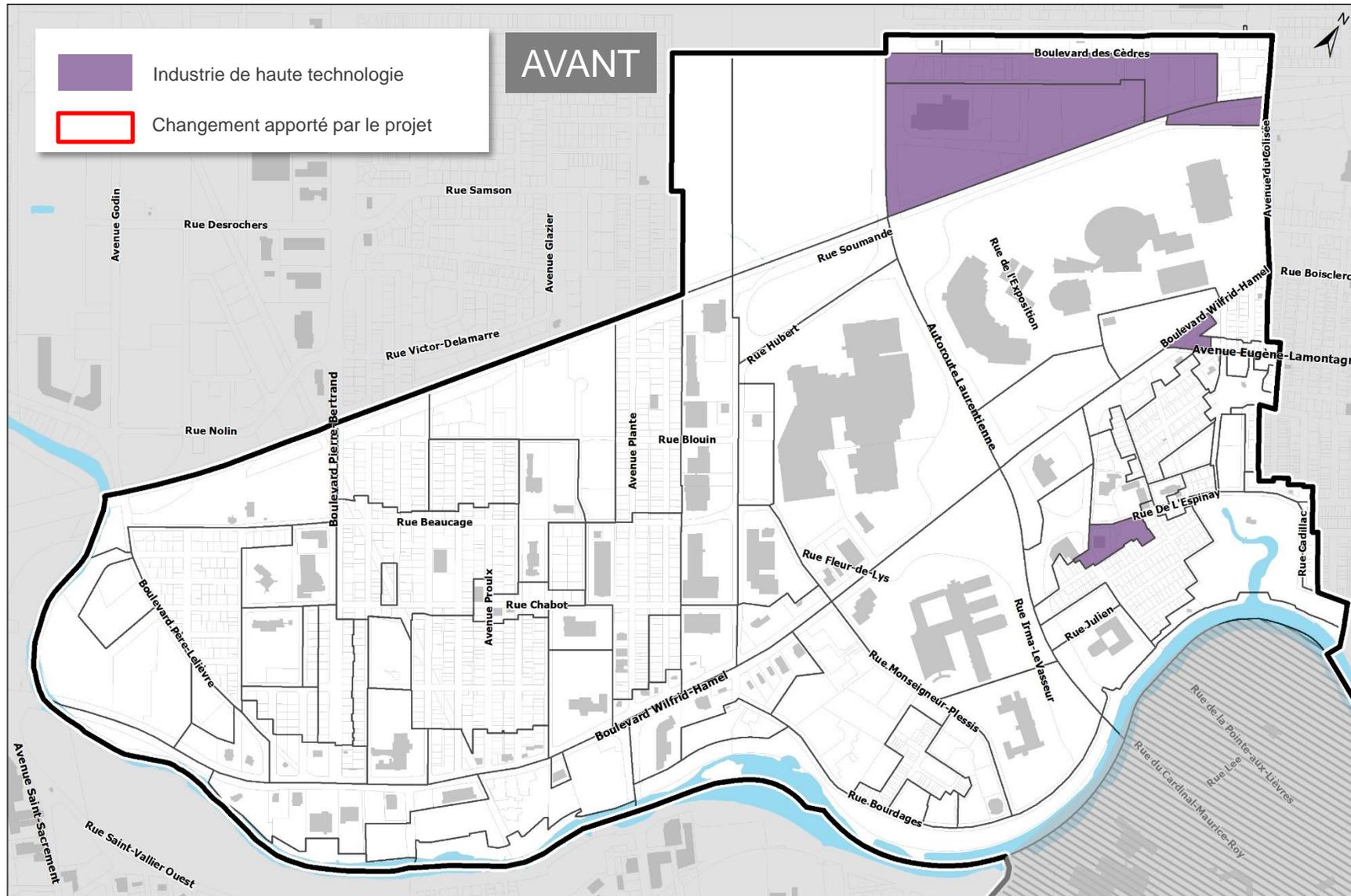
- *Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales*
- *Limitation aux niveaux inférieurs dans les aires de grande mixité autorisant aussi l'habitation*





# Activités

## Localisation stratégique des emplois liés au secteur des technologies



### Application réglementaire

- Réviser les endroits où l'usage I1 – Industrie de haute technologie est autorisé

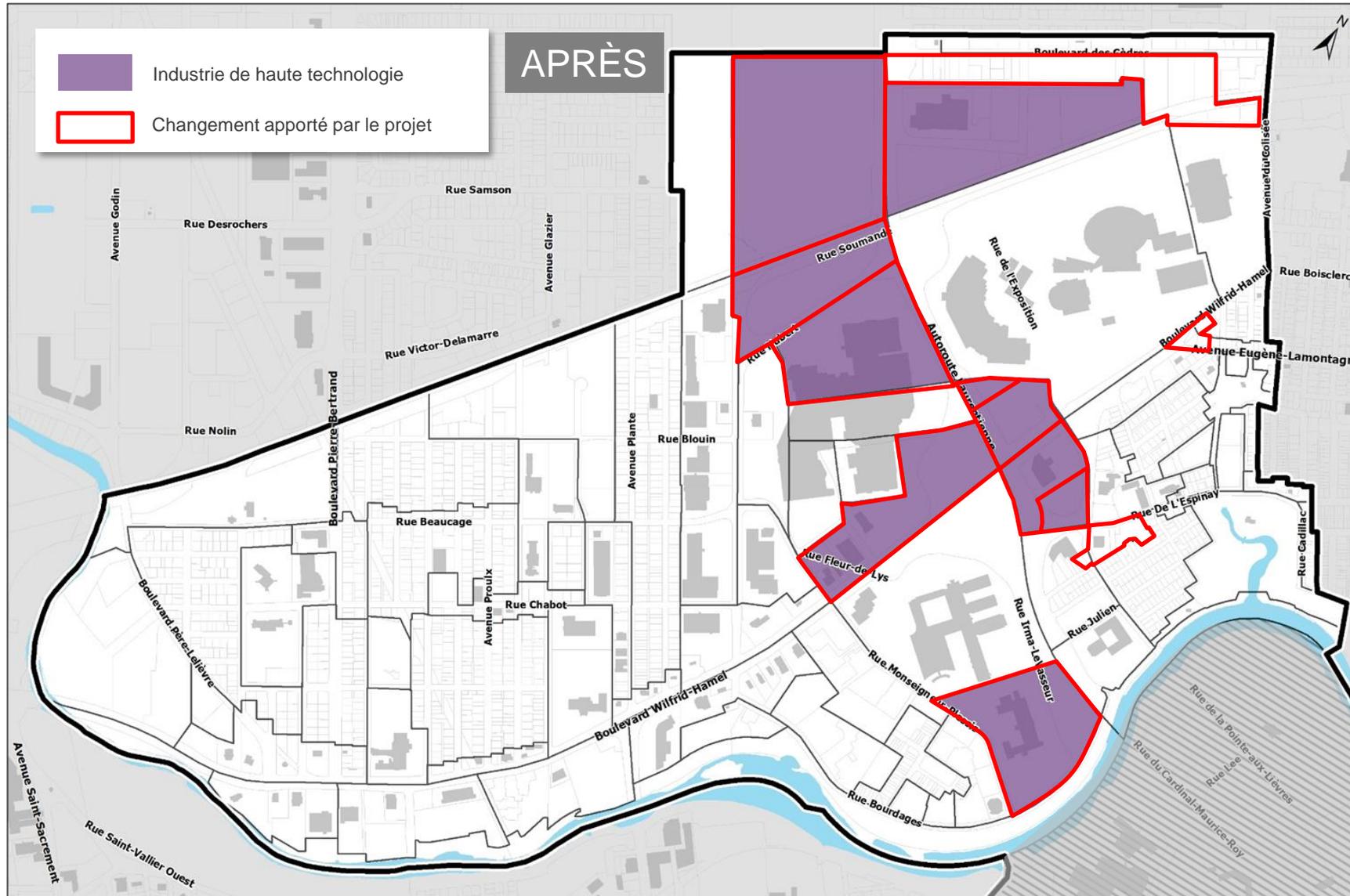
### Changements proposés

- Concentration dans le noyau d'activités régionales et les aires industrielles

\* Les centres de données numériques sont spécifiquement exclus

# Activités

## Localisation stratégique des emplois liés au secteur des technologies



### Application réglementaire

- Réviser les endroits où l'usage I1 – Industrie de haute technologie est autorisé

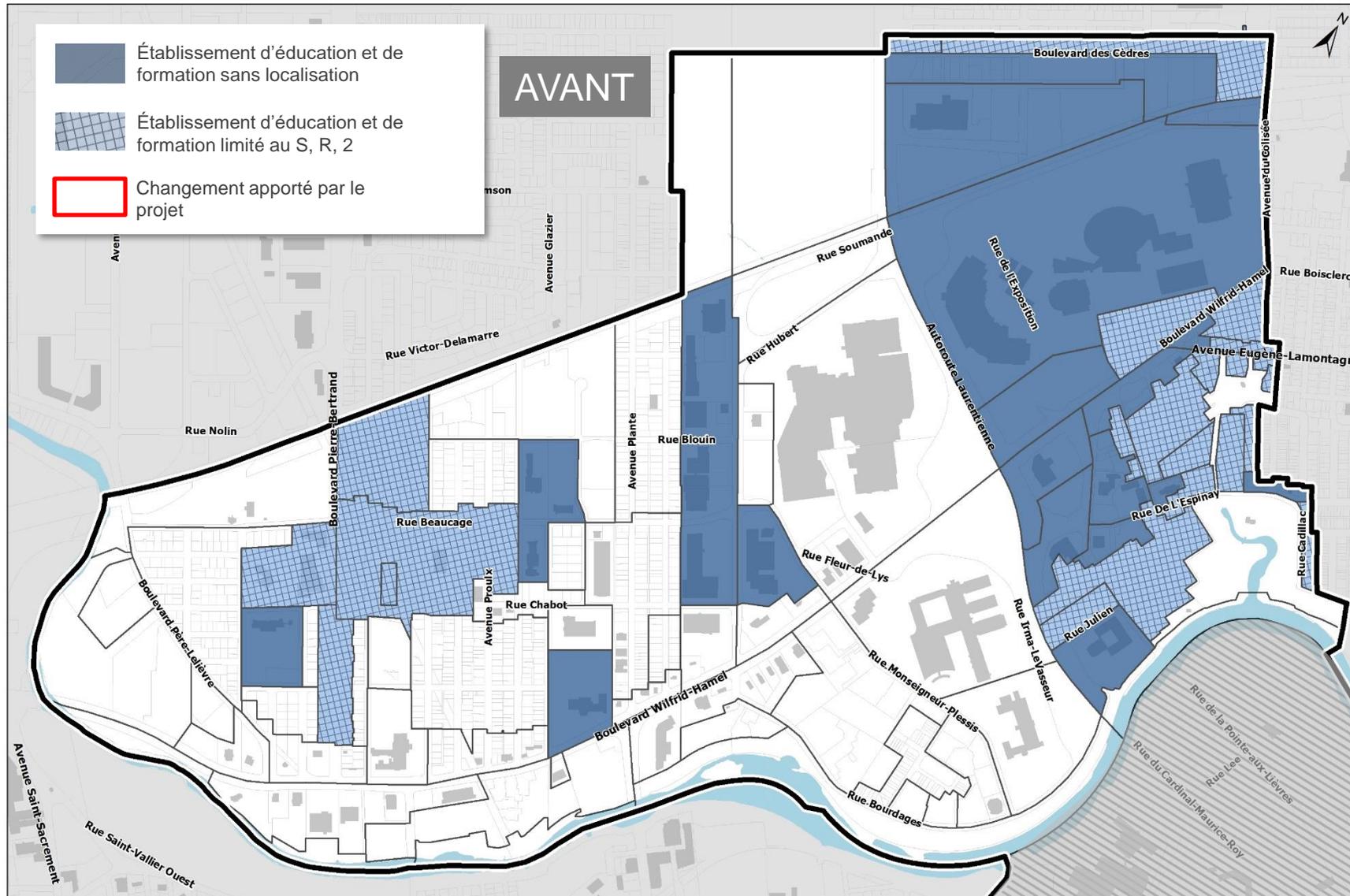
### Changements proposés

- Concentration dans le noyau d'activités régionales et les aires industrielles

\* Les centres de données numériques sont spécifiquement exclus

# Activités

## Localisation des établissements d'éducation et de formation



### Application réglementaire

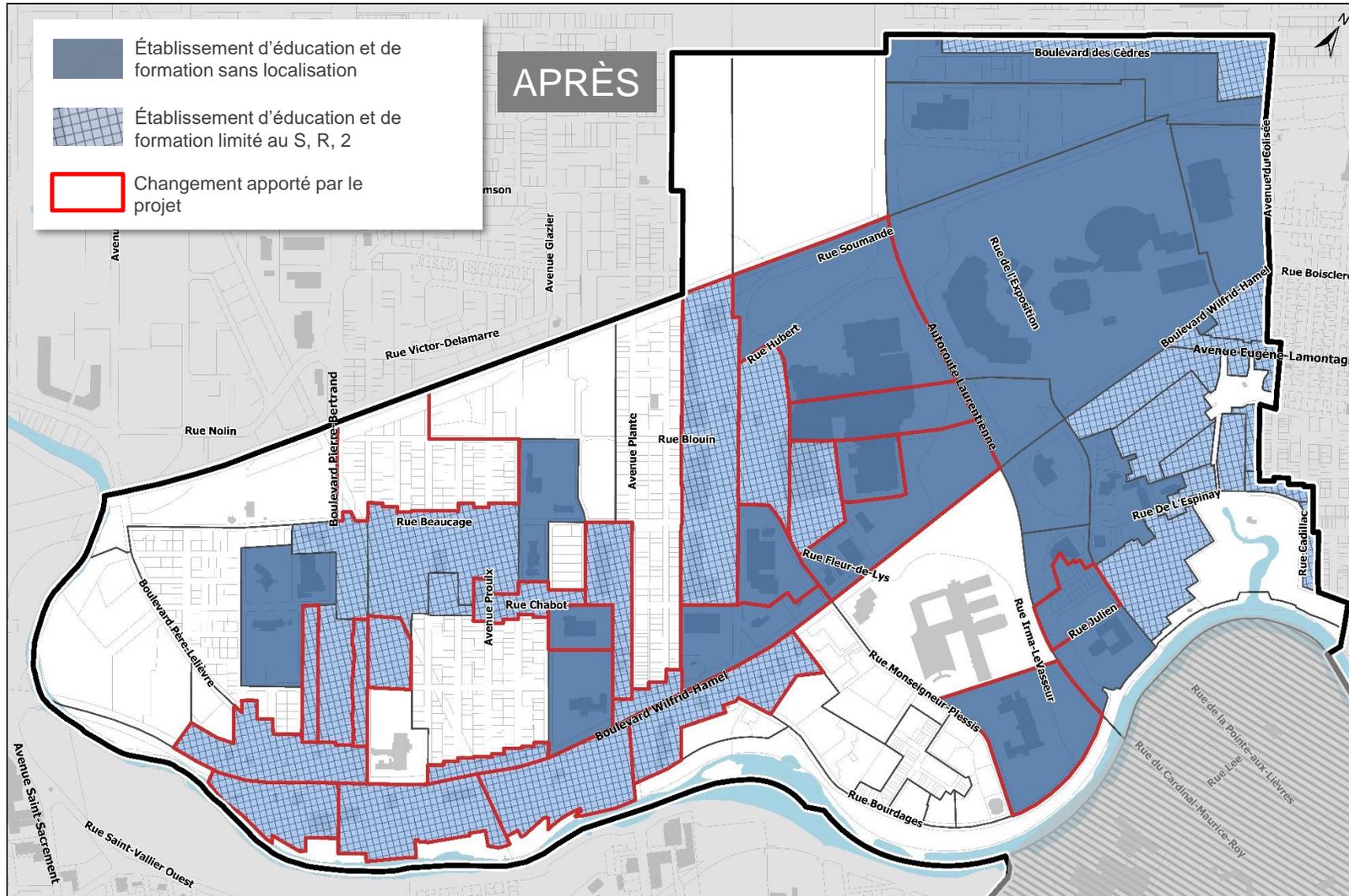
- Bonifier les endroits où l'usage P3 – Établissement d'éducation et de formation est autorisé avec ou sans limites

### Changements proposés

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales et les sites scolaires existants
- Limitation aux niveaux inférieurs dans les aires mixtes afin de permettre des services de proximité (centres de la petite enfance - CPE)

# Activités

## Localisation des établissements d'éducation et de formation



### Application réglementaire

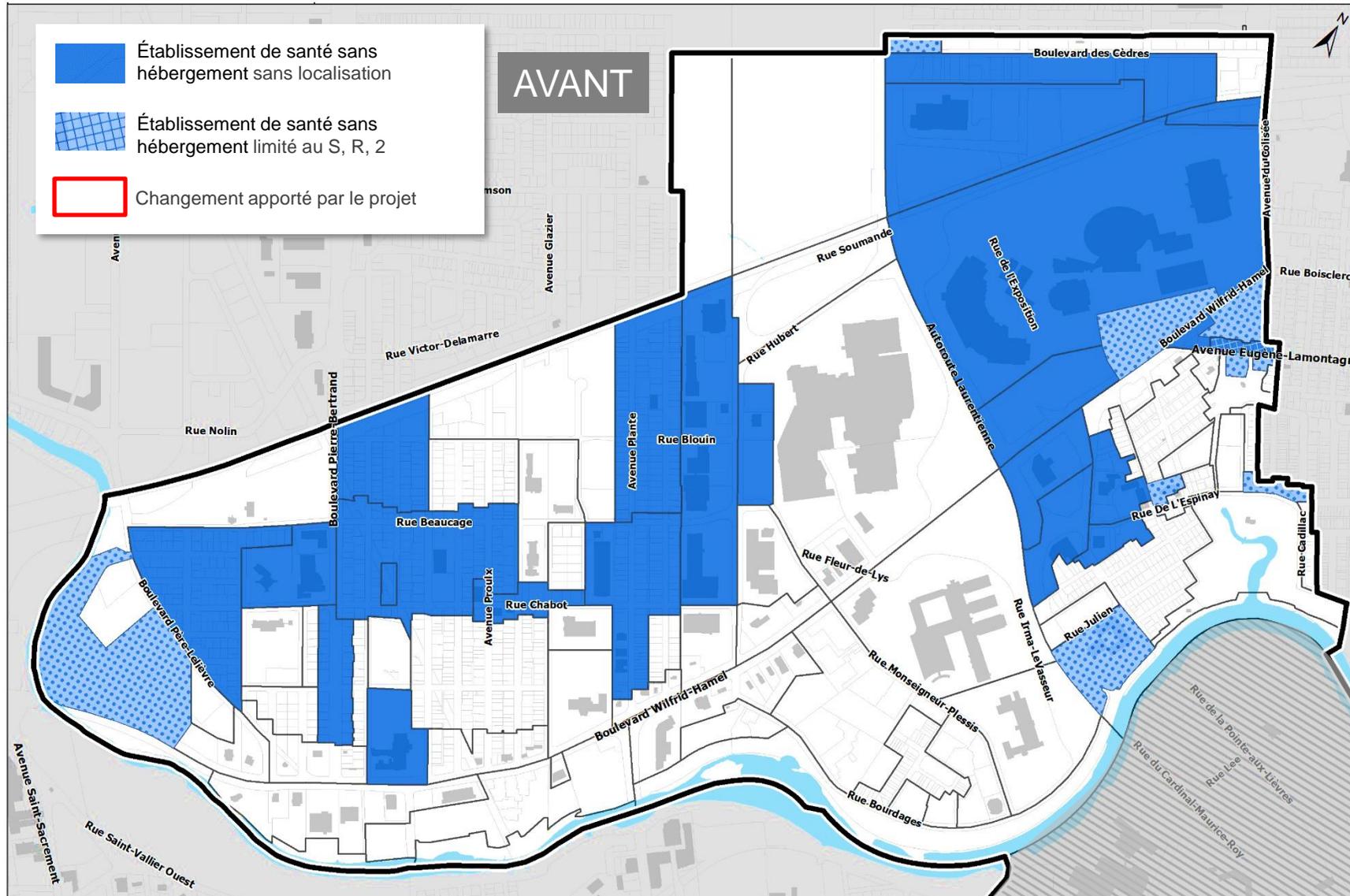
- Bonifier les endroits où l'usage P3 – Établissement d'éducation et de formation est autorisé avec ou sans limites

### Changements proposés

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales et les sites scolaires existants
- Limitation aux niveaux inférieurs dans les aires mixtes afin de permettre des services de proximité (centres de la petite enfance - CPE)

# Activités

## Localisation des établissements de santé sans hébergement



### Application réglementaire

- Réviser les endroits où l'usage P5 - Établissement de santé sans hébergement est autorisé

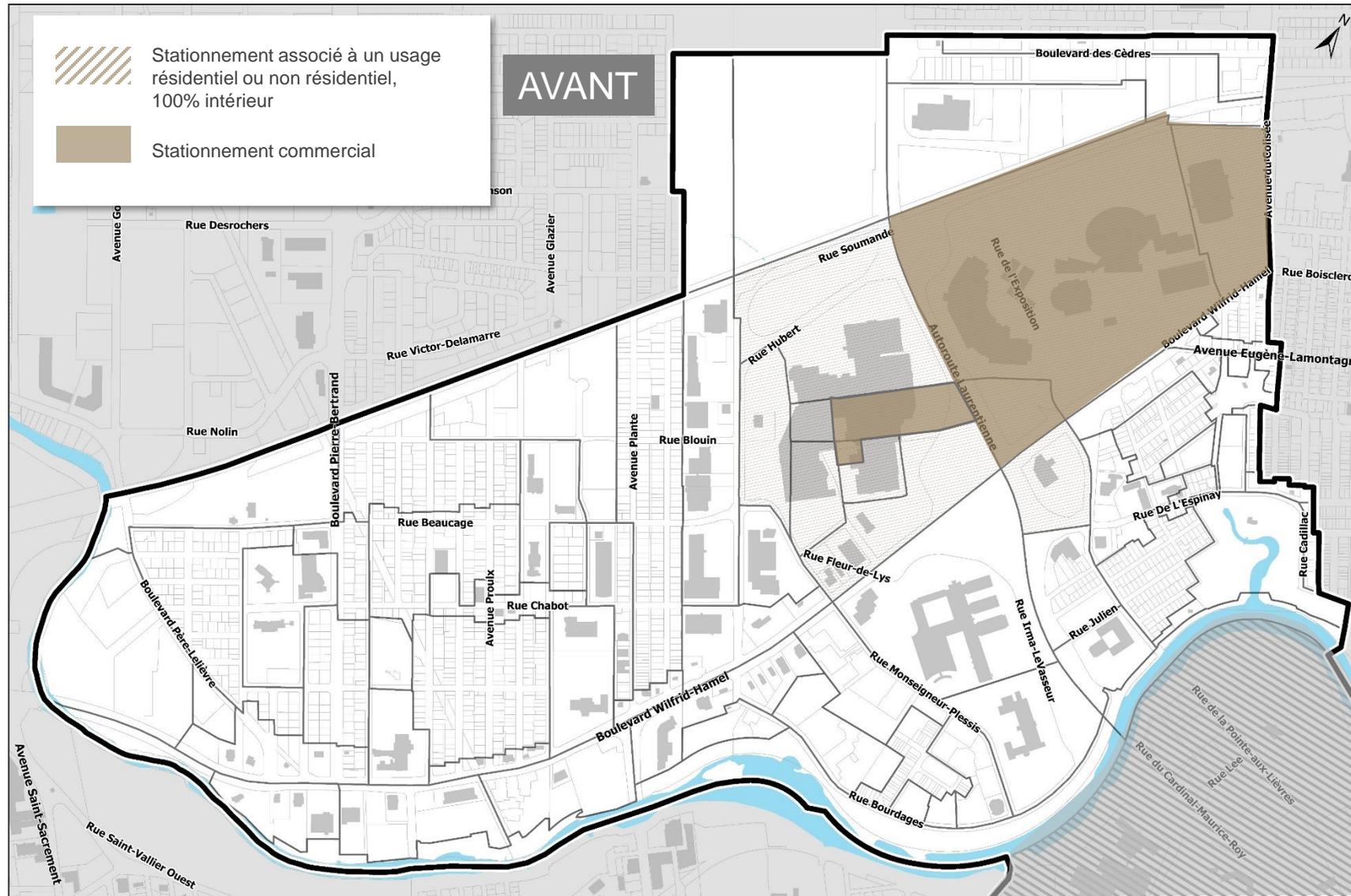
### Changements proposés

- Autorisation sans limitation dans le noyau d'activités régionales
- Limitation aux niveaux inférieurs le long des axes mixtes



# Activités

## Stationnement commercial intérieur associé à un autre usage



### Application réglementaire

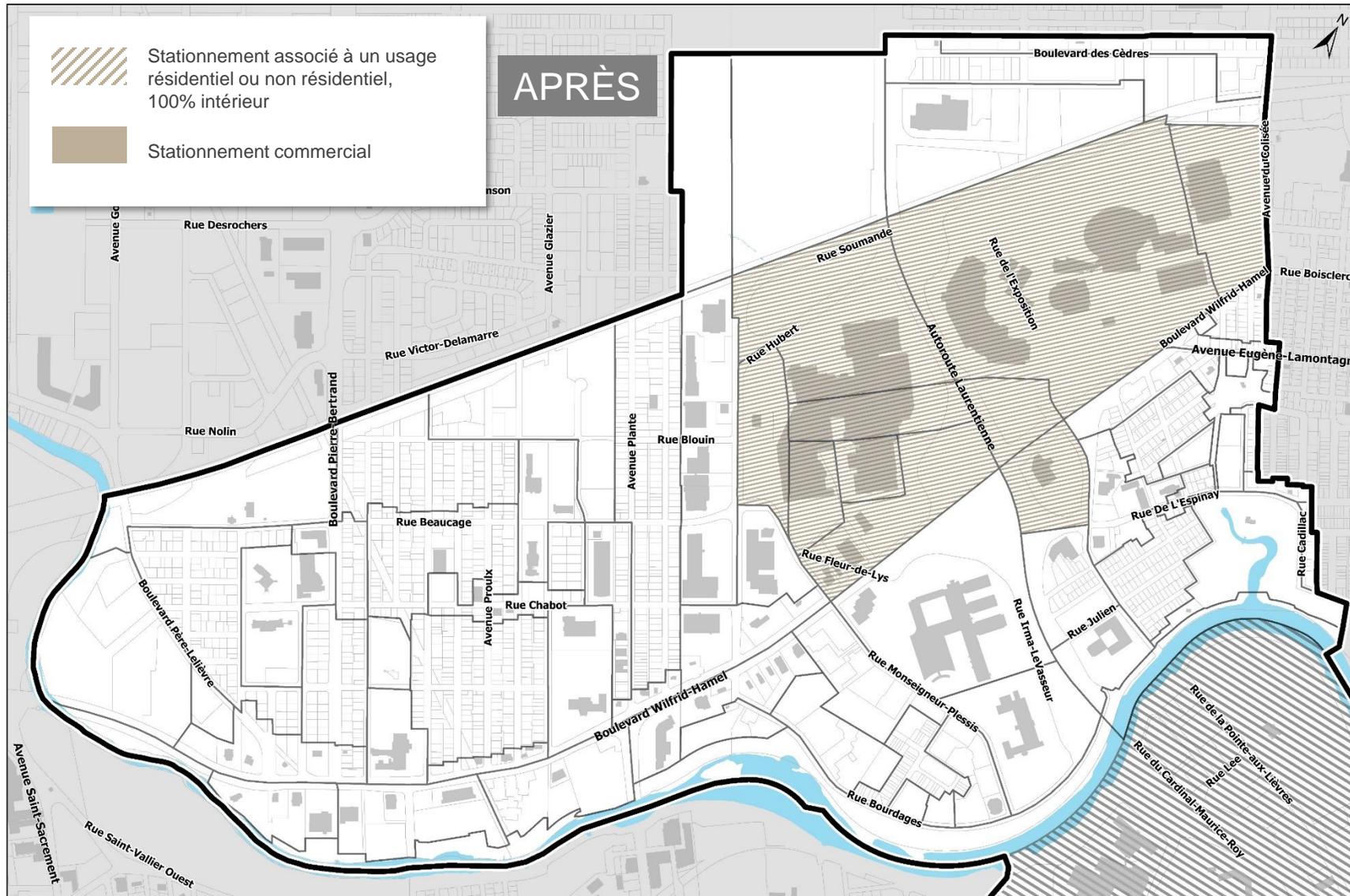
- Localisation des endroits où le stationnement commercial est permis en faveur d'un usage partagé des cases de stationnement

### *Changements proposés*

- *Autorisation du stationnement commercial associé à un autre usage et 100 % intérieur, uniquement dans le noyau d'activités régionales*

# Activités

## Stationnement commercial intérieur associé à un autre usage



### Application réglementaire

- Localisation des endroits où le stationnement commercial est permis en faveur d'un usage partagé des cases de stationnement

### *Changements proposés*

- *Autorisation du stationnement commercial associé à un autre usage et 100 % intérieur, uniquement dans le noyau d'activités régionales*

# Cadre normatif - principales modifications

Autres dispositions



# Principes sous-jacents à l'élaboration du cadre normatif

## Cadre bâti

- Viser le respect de l'**échelle construite actuelle** dans les **secteurs résidentiels stables**
- Prévoir des **gabarits intermédiaires** aux abords des **artères** et axes de **transport en commun**
  - Gabarit maître entre 4 et 6 étages, selon l'emplacement
  - Mesures de transition avec les secteurs de moindre gabarit
  - Sur hauteurs ponctuelles et balisées d'au plus 8 étages au sud du boul. Wilfrid-Hamel
- Localiser les **plus forts gabarits** dans le **noyau principal d'activités régionales**
  - Gabarit maître constant (entre 6 et 8 étages)
  - Sur hauteurs ponctuelles et balisées d'au plus 20 étages



# Cadre bâti

## Encadrement des constructions en hauteur – Gabarit maître et sur hauteur



(a) Hauteur de 6 étages sur rue

(c) Surhauteur réduite en projection au sol

(e) Dégagement des parties en surhauteurs

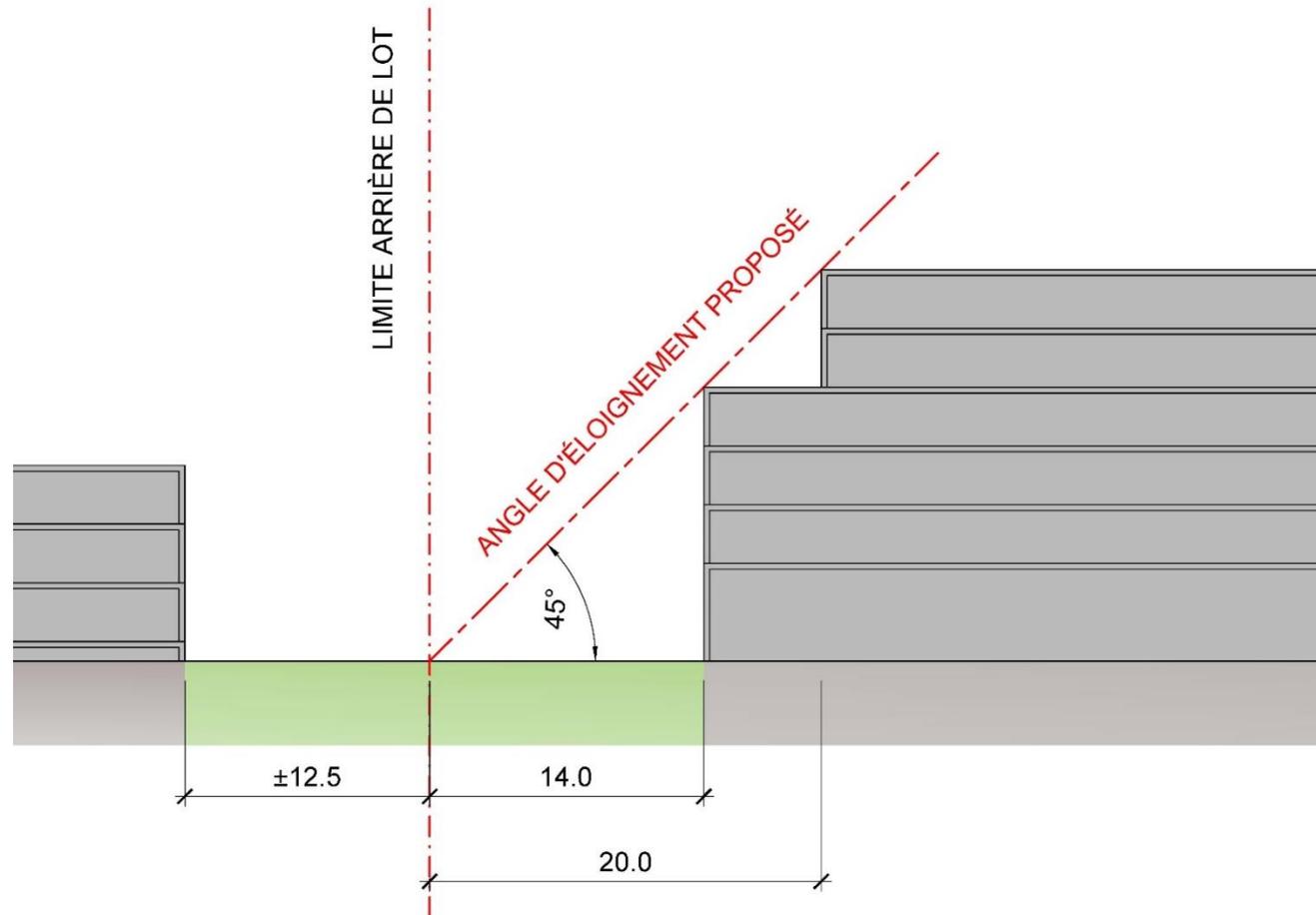
(b) Retrait d'au moins 3 mètres au-delà du 6e étage

(d) Rez-de-chaussée commercial d'au moins 4 mètres avec des ouvertures généreuses

- Maintien de la perception de l'échelle humaine
- Répartition équilibrée

# Angle d'éloignement

## Exemple-type



- Permet de **réduire la hauteur d'un bâtiment** près d'un secteur de plus faible gabarit





# Principes sous-jacents à l'élaboration du cadre normatif

## Aménagement

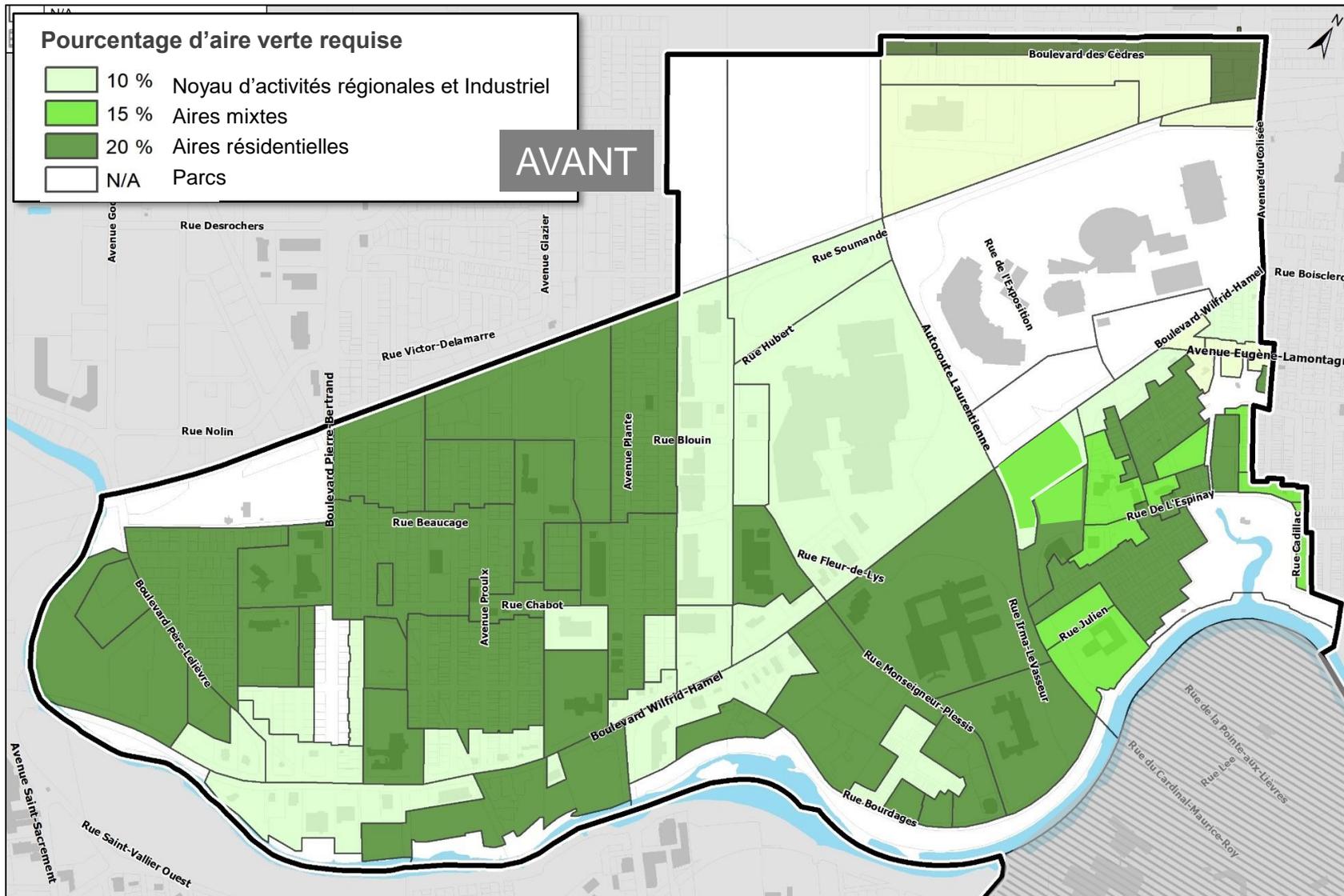
- Bonifier les **exigences** en matière **d'aire verte** en faveur d'une réduction des îlots de chaleur
- Revoir les **exigences en matière de stationnement** afin de réduire leur impact dans l'espace urbain

## Implantation

- Dans les **secteurs prioritaires de redéveloppement**, pour un **encadrement mieux adapté**, ne prévoir que des marges avant et **laisser la CUCQ définir les autres marges**
- Définir des **marges à l'axe** le long des artères susceptibles d'être redéveloppés afin de maintenir la capacité de réaménager ces artères

# Verdissement du quartier

Apport des terrains privés dans le verdissement et la réduction des îlots de chaleur



## Application réglementaire

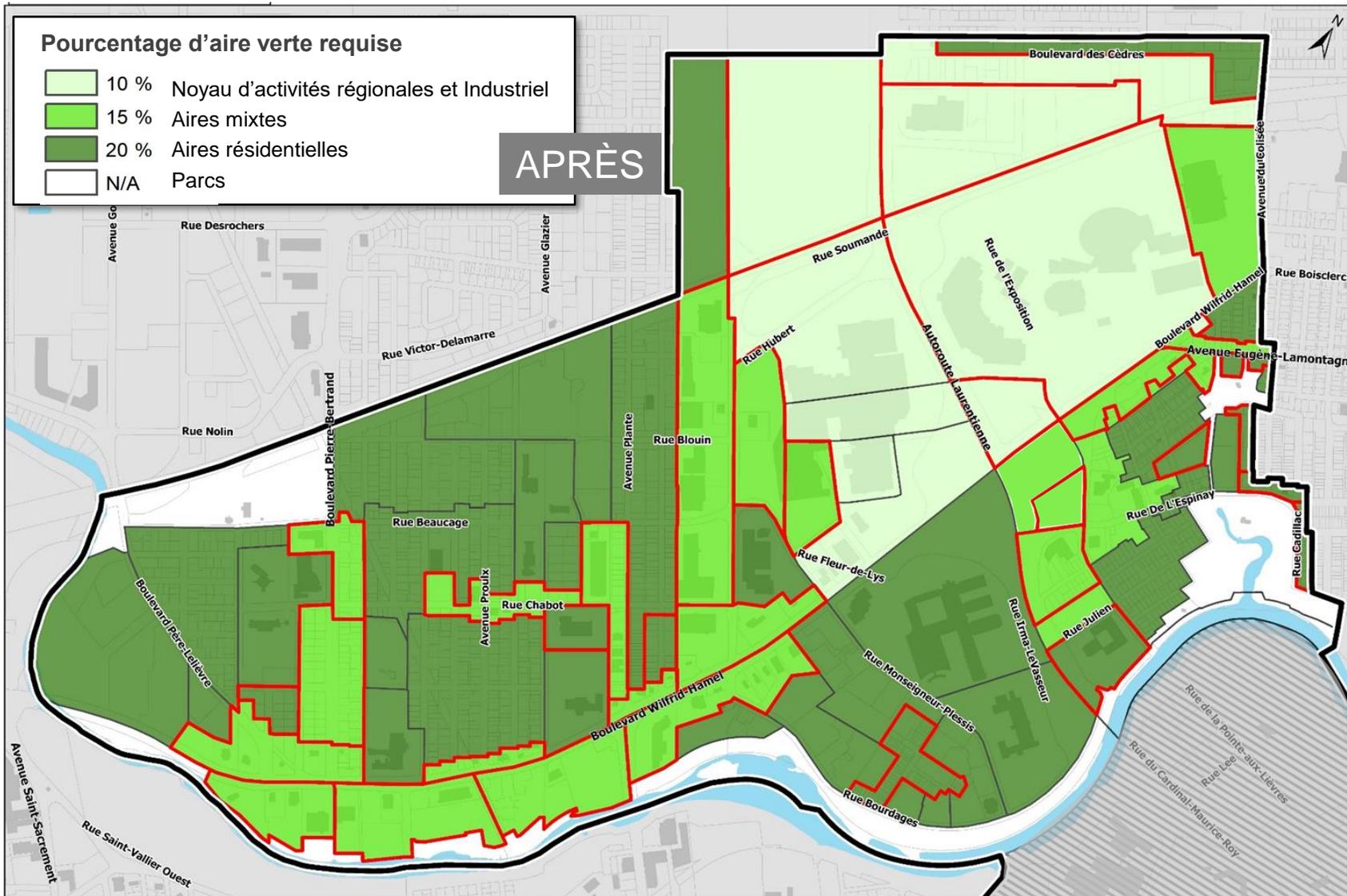
- Révision du % d'aire verte en faveur d'un verdissement accru en terrain privé

## *Changements proposés*

- Ajout d'aire verte ou augmentation du pourcentage minimal
- Ajustement avec la réalité sur le terrain

# Verdissement du quartier

Apport des terrains privés dans le verdissement et la réduction des îlots de chaleur



## Application réglementaire

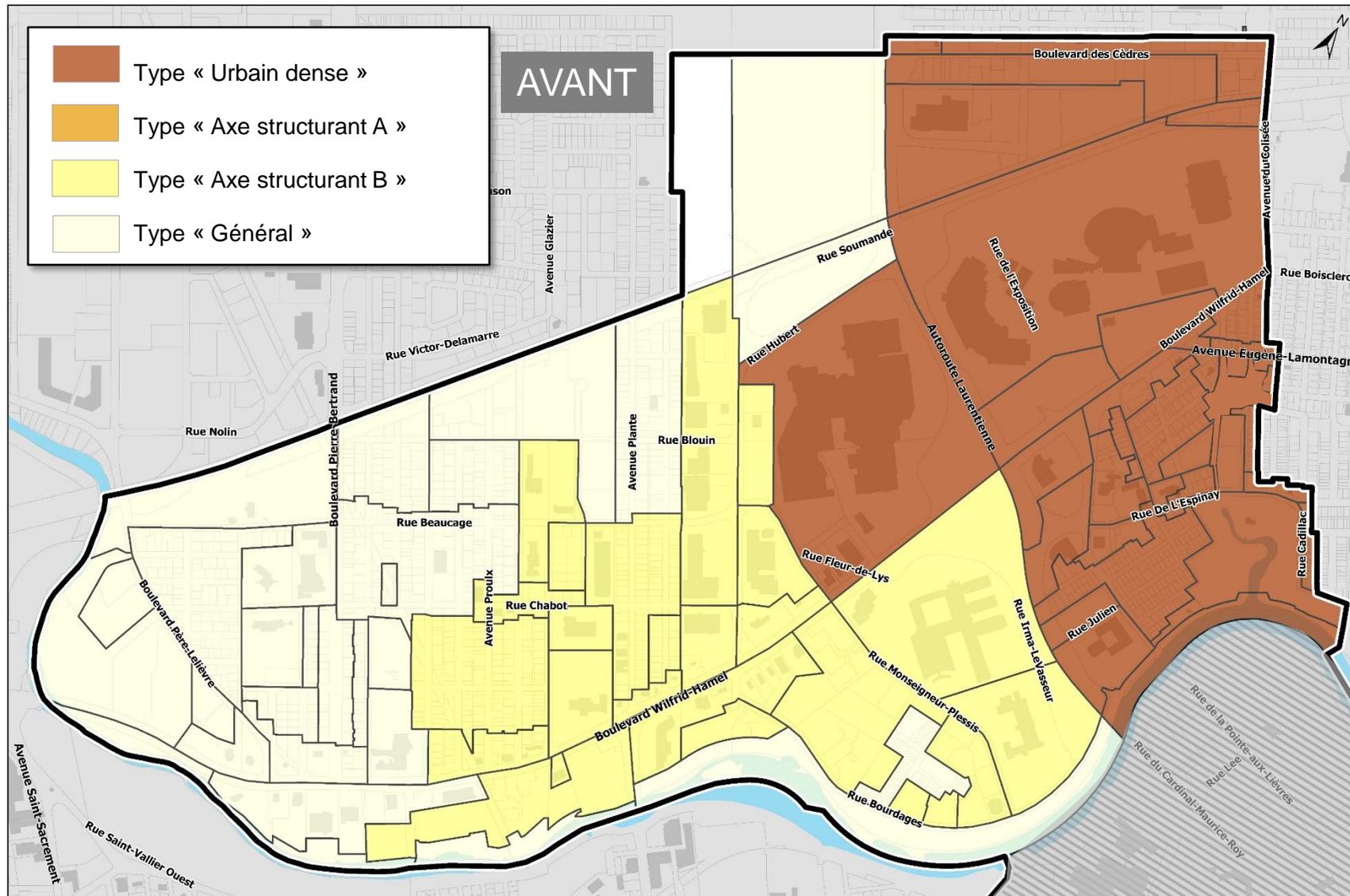
- Révision du % d'aire verte en faveur d'un verdissement accru en terrain privé

## *Changements proposés*

- Ajout d'aire verte ou augmentation du pourcentage minimal
- Ajustement avec la réalité sur le terrain

# Normes de stationnement

Soutien aux orientations en matière de mobilité durable



## Application réglementaire

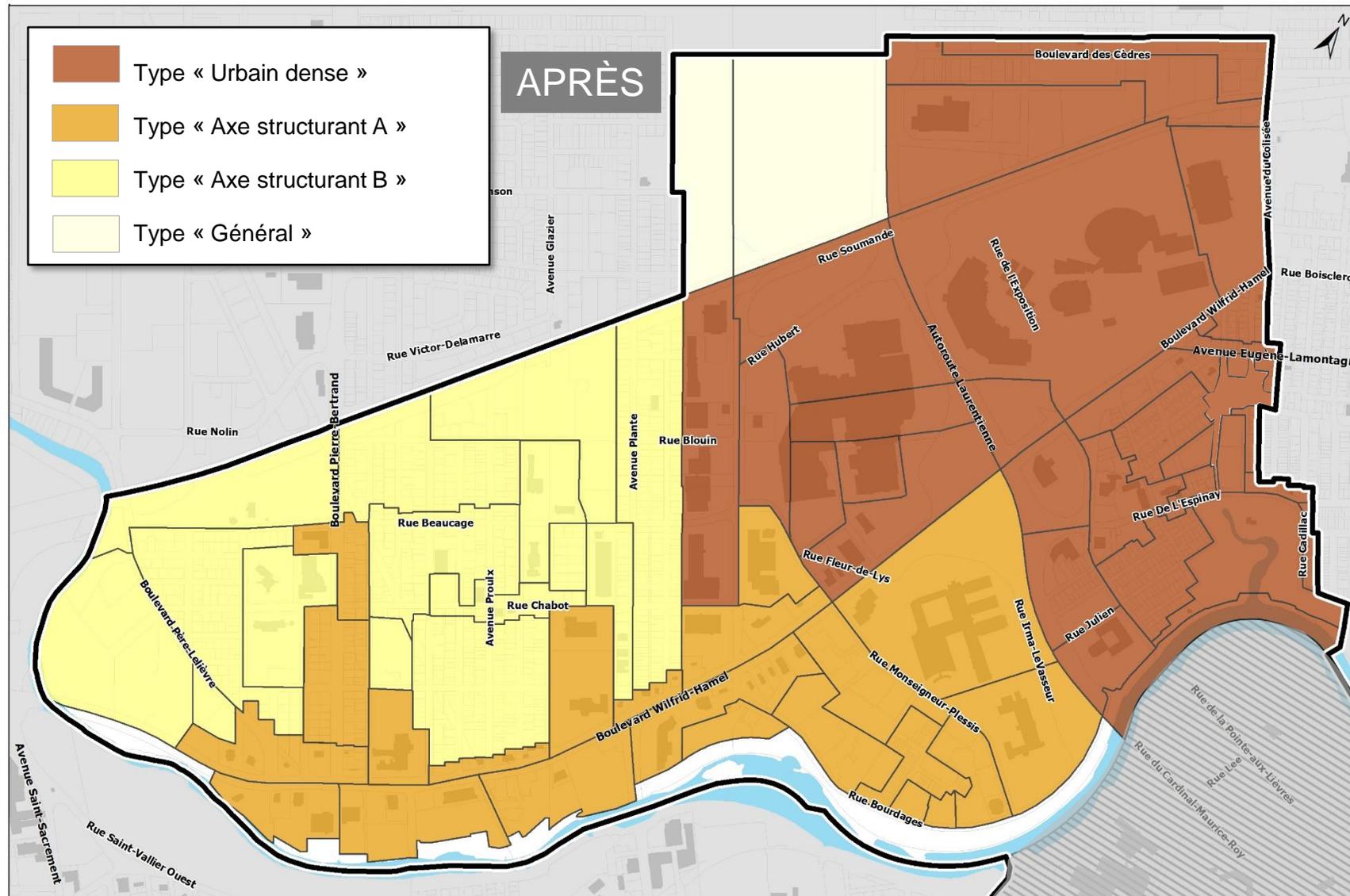
- Révision du type de stationnement en faveur d'une réduction du nombre minimal de cases exigées

## Changements proposés

- Urbain dense :  
La Cité-Limoilou et noyau d'activités régionales
- Axe structurant A : Abords des axes de transport en commun
- Axe structurant B :  
Vieux-Vanier

# Normes de stationnement

Soutien aux orientations en matière de mobilité durable



## Application réglementaire

- Révision du type de stationnement en faveur d'une réduction du nombre minimal de cases exigées

## Changements proposés

- Urbain dense : La Cité-Limoilou et noyau d'activités régionales
- Axe structurant A : Abords des axes de transport en commun
- Axe structurant B : Vieux-Vanier



# Prochaines étapes



# Échéancier

Étapes		Date (2022)
Adoption du projet de règlement sur le PPU		16 mai
Approbation des projets de modification (règlements de mise en œuvre)		16 et 24 mai
Séance d'information publique		1 <sup>er</sup> juin
Assemblée publique de consultation LAU – PPU		14 juin
Demande d'opinion des conseils de quartier	CQ de Lairet	8 juin
	CQ du Vieux -Limoilou	15 juin
	CQ de Vanier	21 juin
Consultation écrite 7 jours (date limite dépôt de mémoires)		15 au 21 juin
Mesure de rétroaction		Mi-juillet
Adoption du règlement (PPU) et entrée en vigueur		Septembre
Adoption des règlements de mise en œuvre (zonage) et entrée en vigueur		Octobre

## Mise en œuvre du PPU - Plan d'Action

- Réalisation des projets d'aménagement urbain, d'infrastructures ou de nouveaux équipements publics
- Référence - Priorités d'investissement
- Horizon de réalisation (court, moyen ou long terme)



# PPU

Programme particulier d'urbanisme  
Pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne

## Questions

