

PPU

Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère

Projet de règlement

Règlement modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère, R.V.Q. 2496

Séance d'information

2 mars 2017

ville.quebec.qc.ca/ppu



Plan de la présentation

1. Démarche de consultation publique
2. Mise en contexte
3. Vision d'aménagement et de développement
4. Stratégies d'aménagement et de développement et application réglementaire
5. Requalification des grandes propriétés
6. Autres projets de redéveloppement ou de requalification
7. Mise en œuvre du PPU
8. Prochaines étapes

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME | Pôle urbain Belvédère

DÉMARCHE DE CONSULTATION PUBLIQUE

1

ville.quebec.qc.ca/ppu



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 pour le pôle urbain Belvédère

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

Règlement de
zonage du quartier
Sillery

Règlement de
zonage du quartier
Montcalm

Règlement de
zonage du quartier
Saint-Sacrement

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 : consultation en ligne et rencontre avec les conseils de quartier (automne 2015)
2. Consultation publique sur un avant-projet de PPU en deux temps (été et automne 2016) :
 - Période d'information (été et automne 2016)
 - Période de consultation (automne 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 pour le PPU
2. Projets de règlements de zonage pour les quartier Montcalm, Saint-Sacrement et Sillery (arrondissements de La Cité-Limoilou et de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge)

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

Période d'information : du 17 février au 30 mars : 6 semaines

- Séance d'information publique : 2 mars, à 19 h

Période de consultation : du 7 mars au 30 mars : 3 semaines

- Demandes d'opinion aux conseils de quartier (Charte de la Ville de Québec) : 7, 14 et 22 mars, à 19 h
- Consultation publique (LAU) : 30 mars, à 14 h et à 19 h

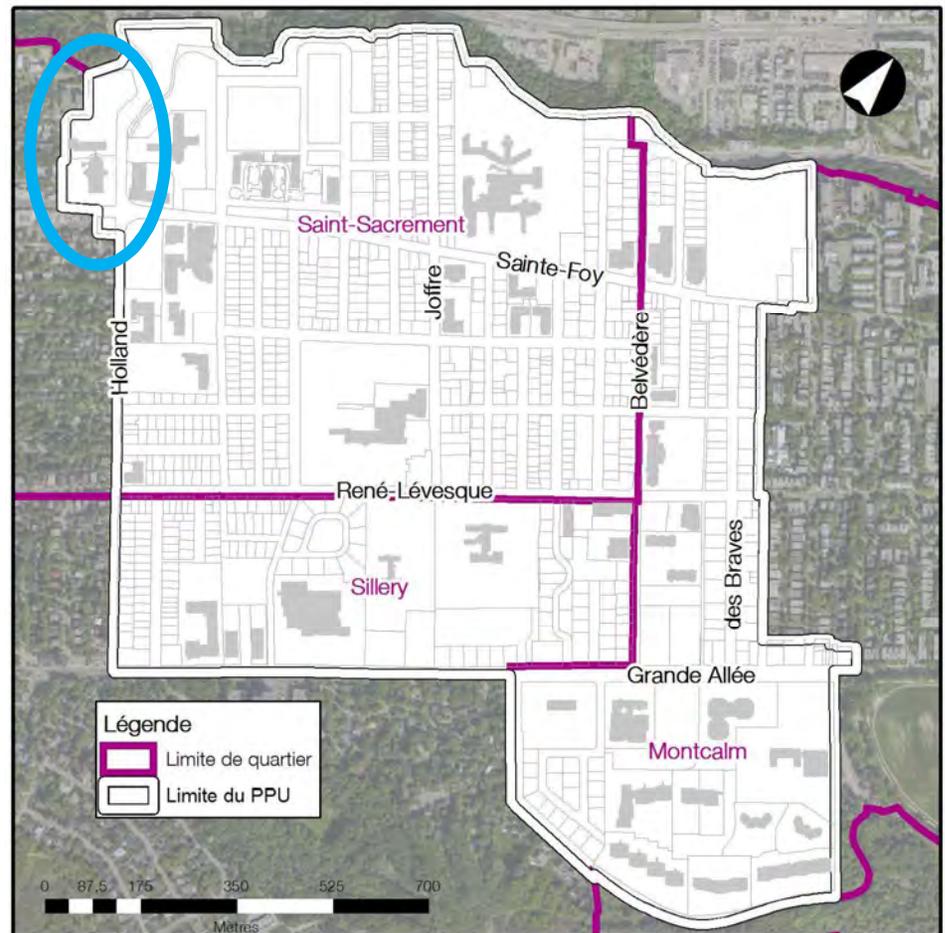
MISE EN CONTEXTE



1

Territoire visé

- Superficie de 1,6 km²
- 2 arrondissements
- 3 quartiers
- Pôle urbain :
 - 10 000 travailleurs
 - 2 000 étudiants
 - 9 000 résidants
- Âge médian de 56 ans
- 50 % de la population est inactive
- Faible taille des ménages (1,6 personnes)



* modification par rapport à l'avant-projet

Qu'est-ce qu'un PPU?

- **outil de planification du territoire** mis à la disposition des municipalités par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- permet **d'orienter le développement futur d'un secteur stratégique** de la ville en y présentant une **vision d'avenir**
- **permet de préciser, d'encadrer et d'harmoniser le développement futur du secteur**

Le PPU aborde les thèmes suivants :

- La vocation dominante donnée à chacune des parties du territoire visé
- Le gabarit des nouvelles constructions
- Les équipements publics à améliorer
- L'implantation et les projets d'infrastructures à prévoir

L'élaboration d'un PPU est accompagnée de la révision de la réglementation d'urbanisme (communément appelée le zonage) pour le territoire visé afin de permettre sa mise en œuvre.

Pourquoi un PPU?

- Secteur attractif à l'échelle régionale – aucune planification détaillée
- Mise en œuvre du *Schéma d'aménagement et de développement* révisé et du *Plan de mobilité durable*

Principaux enjeux :

- A. Population vieillissante
- B. Consolidation des espaces résidentiels et à bureaux
- C. Faible dynamisme commercial
- D. Grands terrains sous-utilisés
- E. Interface entre les constructions existantes et projetées
- F. Accessibilité et perméabilité du territoire
- G. Accessibilité et disponibilité d'espaces publics et verts

Perspectives de croissance immobilière (2035)



Marché résidentiel

- Entre 1 500 et 2 000 nouveaux logements
- Surtout des condominiums et appartements
- Demande modérée pour les maisons de ville



Marché des espaces à bureaux

- Entre 18 000 m² et 28 000 m²



Marché des espaces commerciaux

- Entre 5 000 m² et 7 500 m²
- Commerces de petite surface

Étapes franchies et à venir

Automne 2015

Cueillette de besoins auprès des populations résidentes et des grands propriétaires fonciers

Printemps-été 2016

Présentation d'un **avant-projet** et audiences publiques

Automne 2016

Ajustements au contenu de l'avant-projet et préparation d'un projet de règlement

Hiver 2017

Présentation d'un projet de PPU officiel et des règlements de concordance des arrondissements et consultations publiques en vertu de la **L.A.U.**

Principales modifications à l'avant-projet

En bref...

- Agrandissement du territoire pour inclure les terrains de l'**Église du Très-Saint-Sacrement**
- **Réduction** de la hauteur autorisée et/ou augmentation des marges :
 - Motel Doyon
 - Secteur d'emplois Thornhill
 - Secteur d'emplois Mérici
- **Augmentation** de la hauteur autorisée :
 - Domaine du Parc-des-Braves
 - Pavillon Saint-Dominique
- Introduction d'**angles d'éloignement** pour favoriser des transitions des hauteurs maximales autorisées (7 aires d'affectation détaillée / zones)

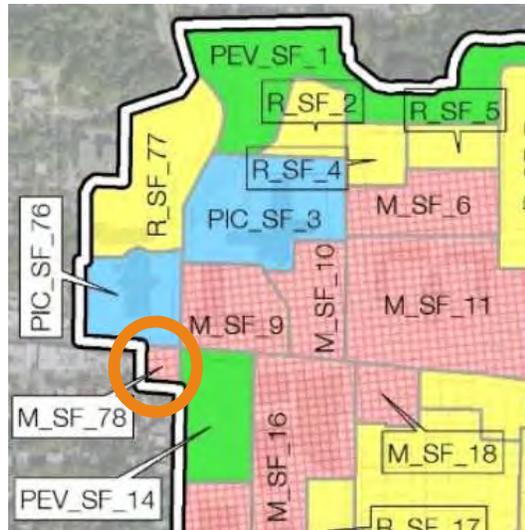
Principales modifications à l'avant-projet

En bref...

- Ajout de **2 espaces publics** à créer (Église du Très-Saint-Sacrement et secteur Mérici)
- Ajout d'un **lien cyclable** à créer (avenue Joffre)
- Ajout d'une cible de **canopée : 28 %**
- Ajout de **critères de design urbain** pour les grandes propriétés à redévelopper ou requalifier
- Une **quarantaine** de modifications ponctuelles au cadre normatif préliminaire proposé (usages, hauteurs maximales prescrites, pourcentage minimal d'aire verte)

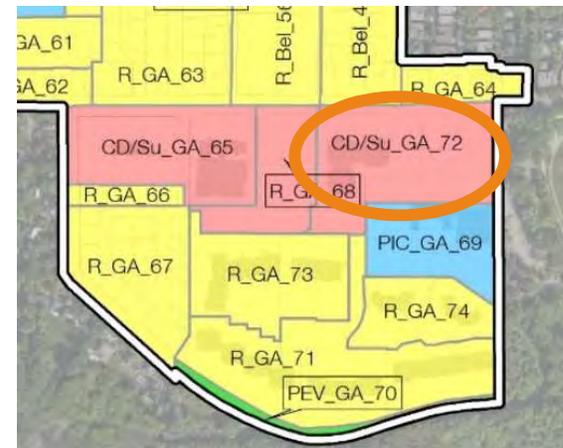
Modifications après adoption du projet de PPU

M_SF_78 (coin Holland / Sainte-Foy)



Ajout de l'usage P5 –
établissement de santé
sans hébergement

CD/Su_GA_72 (secteur Mérici)



Ajout de l'usage P5 –
établissement de santé
sans hébergement

VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT



2

Vision 2040

Le pôle urbain Belvédère :

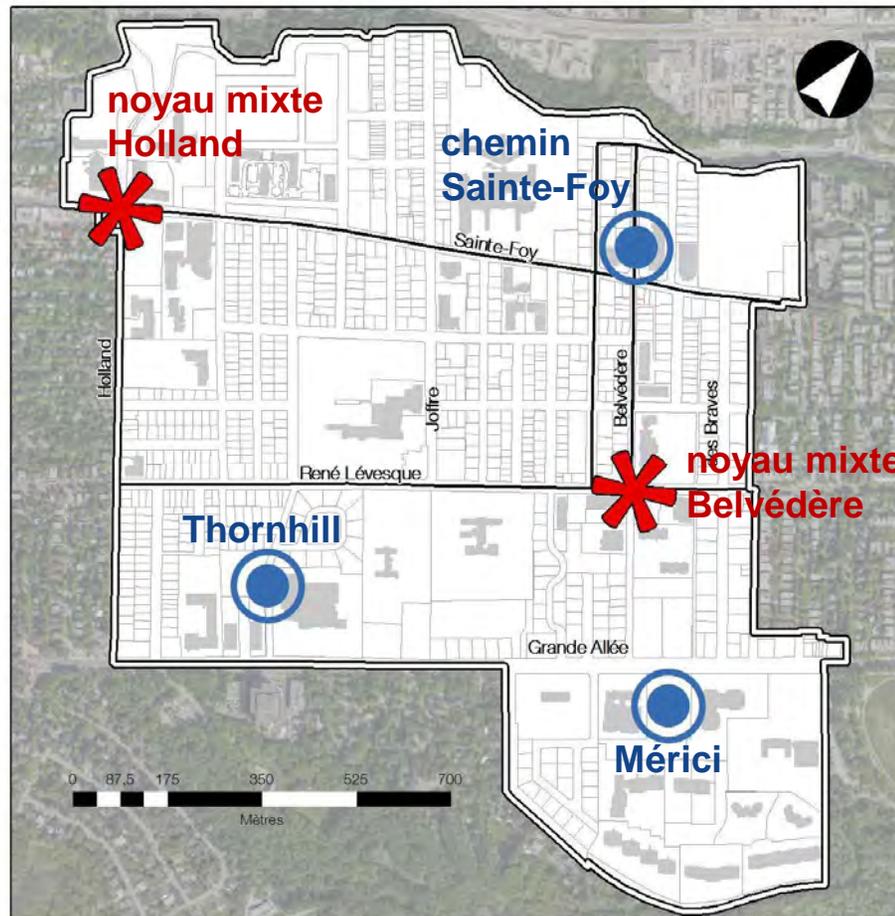
- Sera **attractif**;
- Sera **accessible** par une diversité de modes de transport;
- Sera reconnu pour ses **lieux d'emplois** et ses **services de proximité**;
- Aura accueilli de **nouveaux résidents** et de **nouvelles familles**;
- Sera **dynamique** et doté de **lieux publics** et d'**espaces verts** de qualité;
- Aura préservé ses **caractéristiques identitaires**;
- Demeurera un secteur où les **arbres** sont omniprésents.

STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT



3

Activités et vocation du territoire



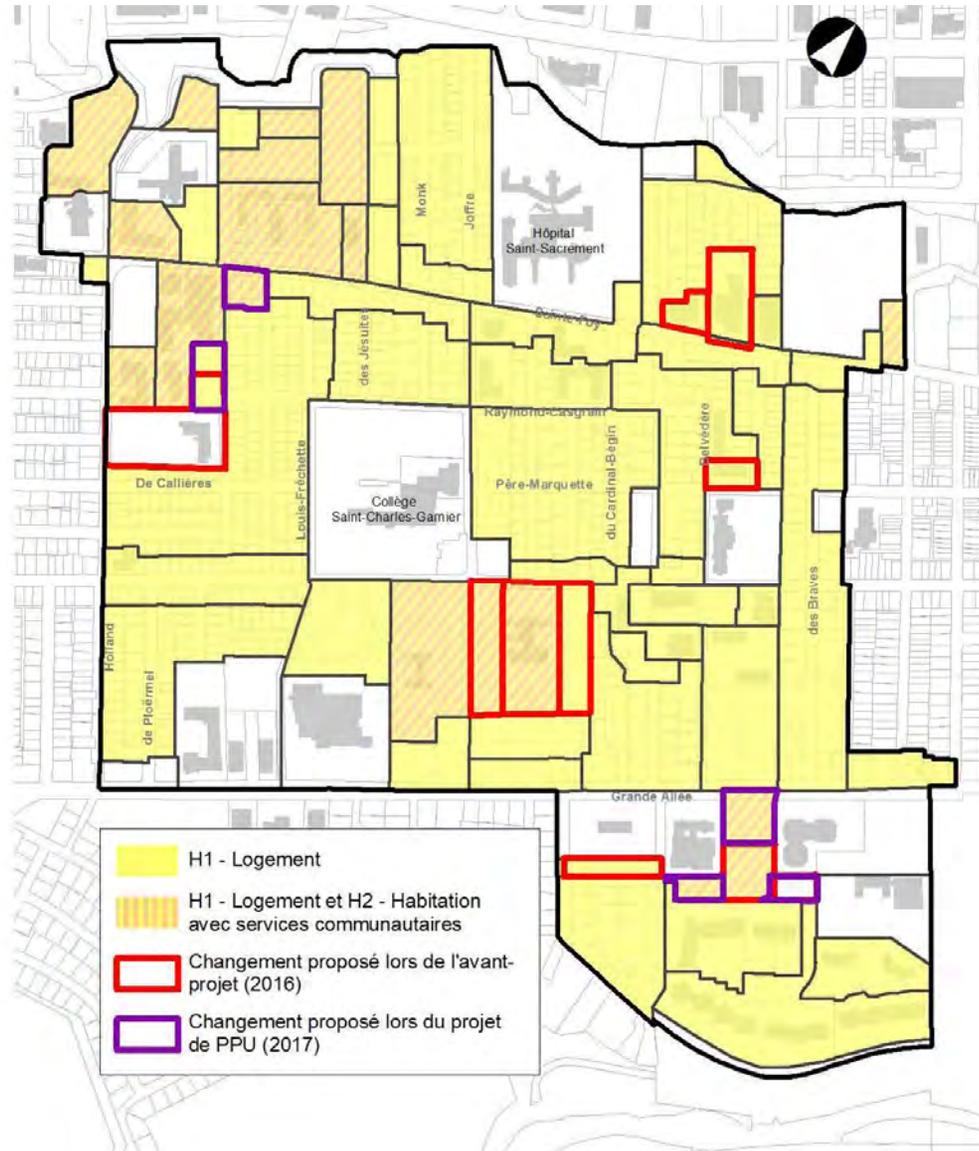
Légende

-  Noyau mixte
-  Secteur d'emplois
-  Axe Métrobus

Principaux objectifs

- Consolider et développer les secteurs d'emplois
- Créer des noyaux mixtes aptes à soutenir les activités commerciales
- Favoriser le maintien des équipements publics, institutionnels et communautaires
- Maintenir des milieux de vie de qualité
- Favoriser la mixité générationnelle et sociale

Cadre normatif (usages)

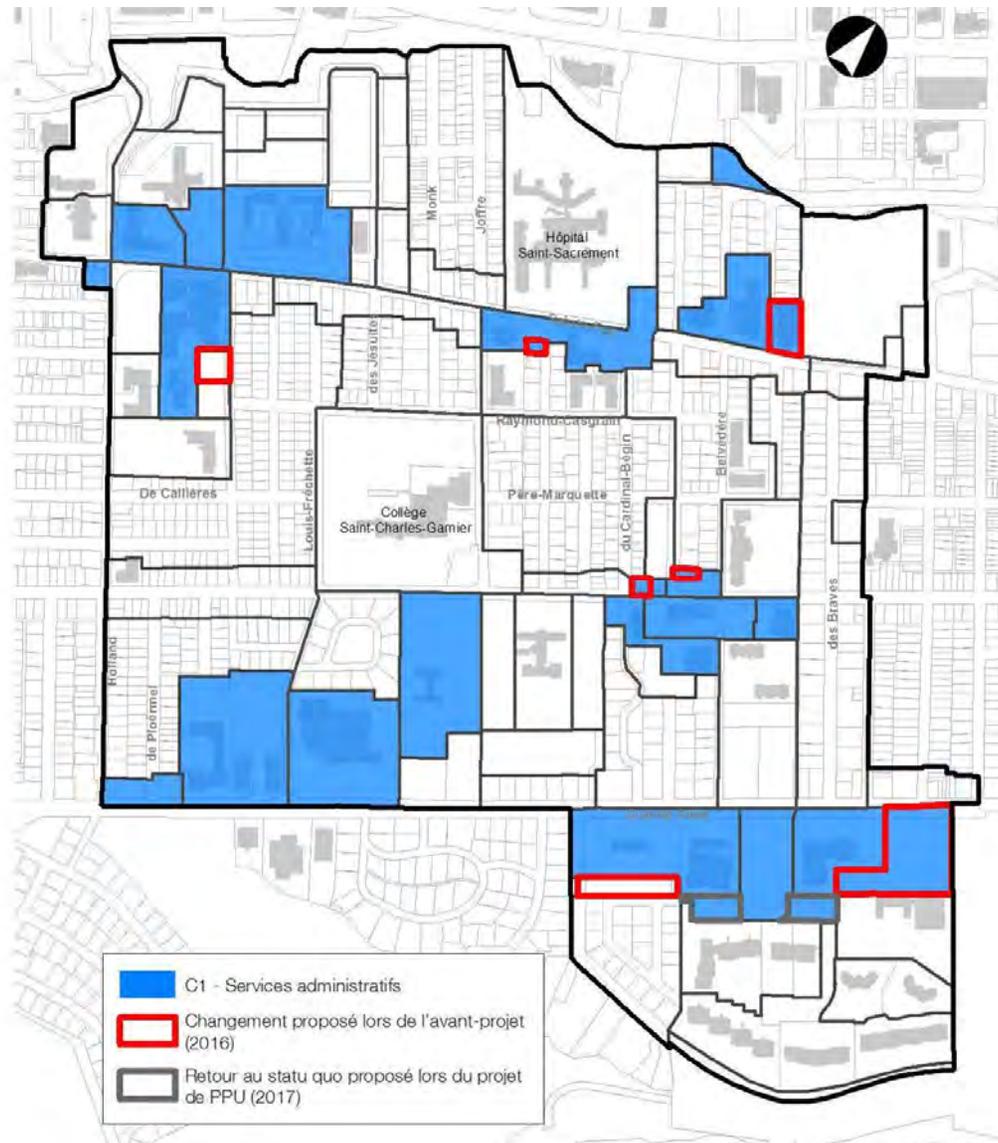


Changements proposés par rapport à la réglementation en vigueur :

H1 – Logement

H2 – Habitation avec services communautaires

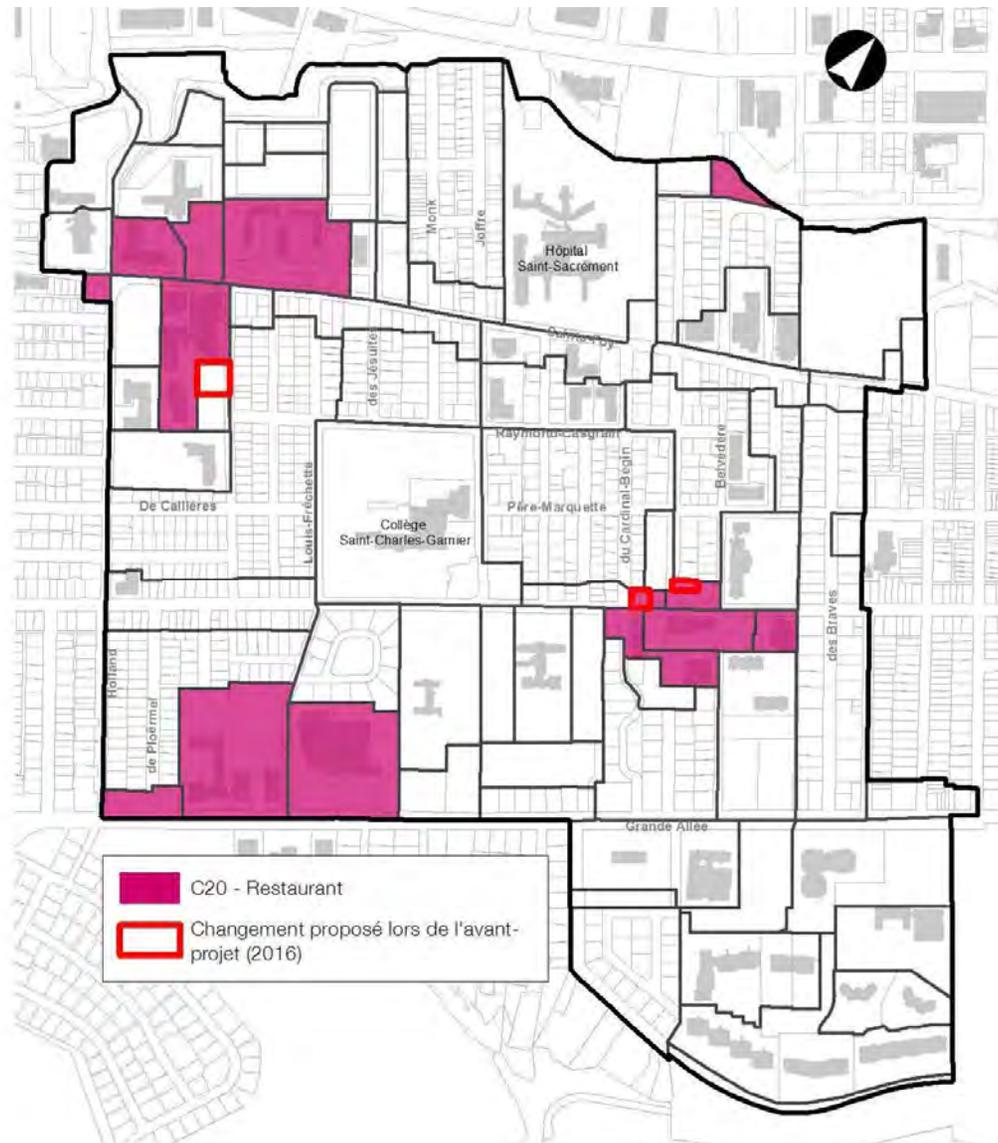
Cadre normatif (usages)



Changements proposés par rapport à la réglementation en vigueur :

C1 – Services administratifs (bureaux)

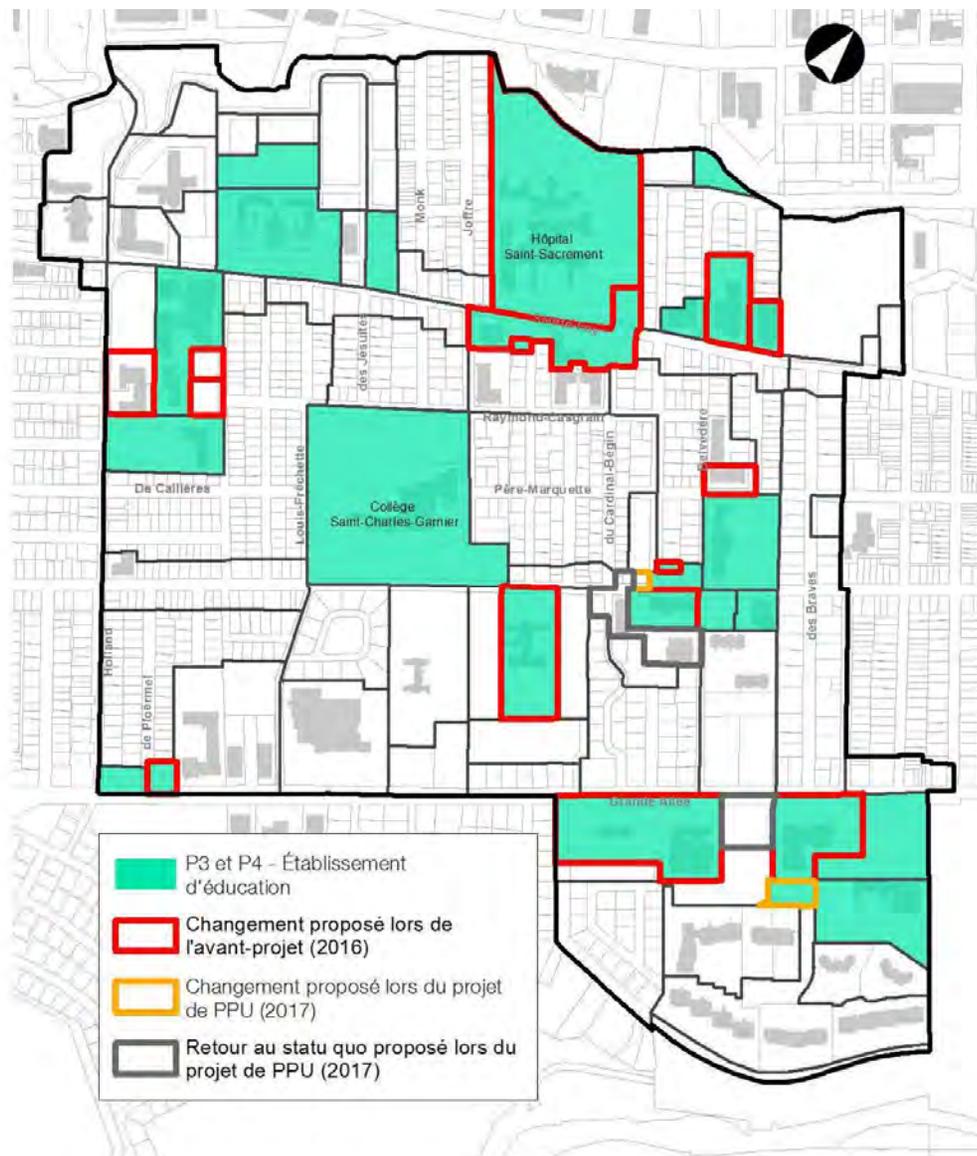
Cadre normatif (usages)



**Changements
proposés par
rapport à la
réglementation en
vigueur :**

C20 – Restaurant

Cadre normatif (usages)

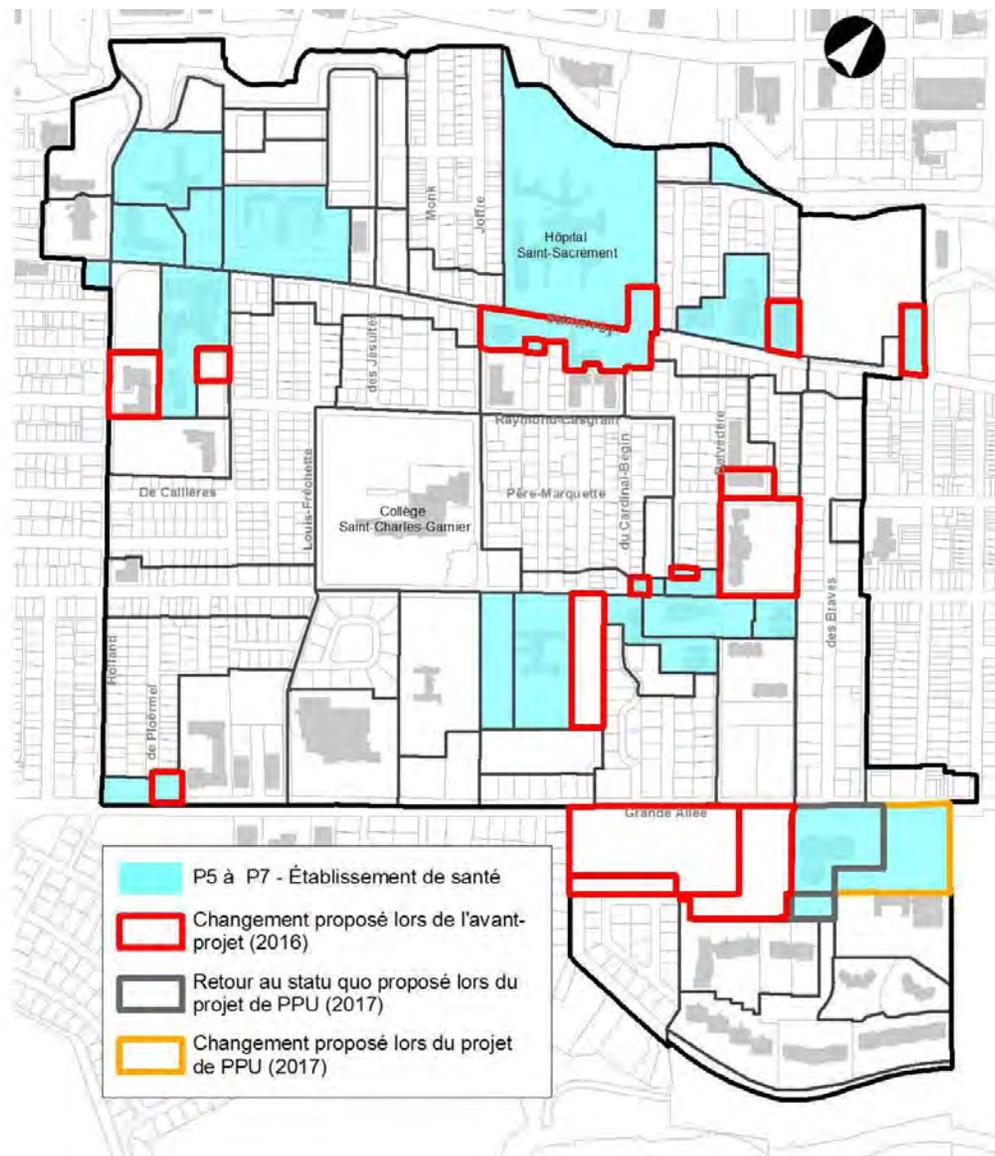


Changements proposés par rapport à la réglementation en vigueur :

P3 – établissement d'éducation et de formation

P4 – établissement d'éducation post-secondaire

Cadre normatif (usages)



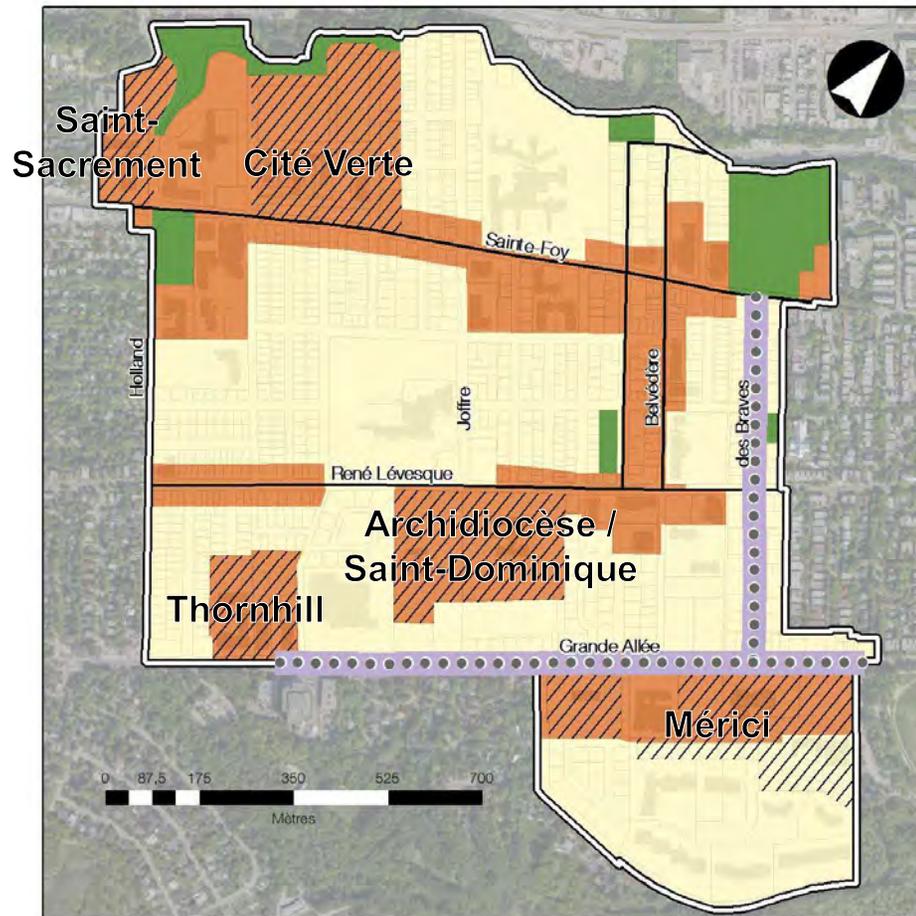
Changements proposés par rapport à la réglementation en vigueur :

P5 – Établissement de santé sans hébergement

P6 – Établissement de santé avec hébergement

P7 – Établissement majeur de santé

Cadre bâti



Légende

- | | |
|---|--|
|  Densification |  Axe d'intérêt particulier à mettre en valeur |
|  Consolidation |  Propriétés à redévelopper ou à requalifier |
|  Parc | |

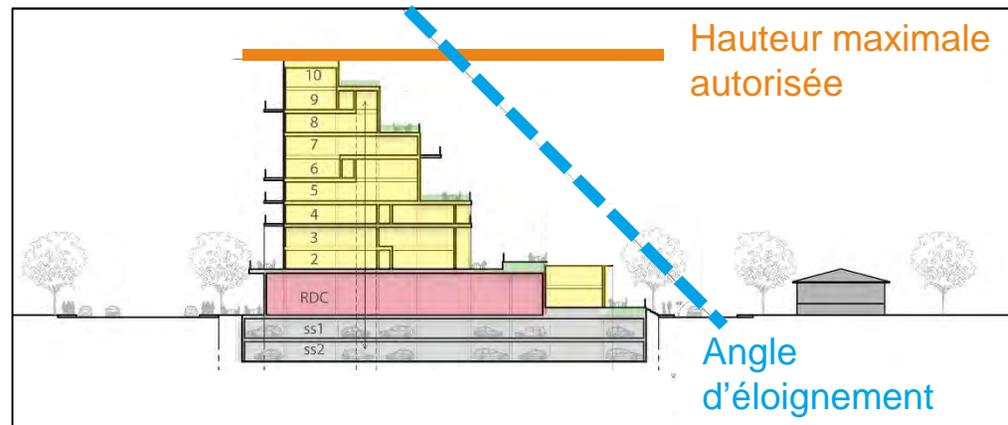
Principaux objectifs

- Densifier les secteurs les mieux desservis par le transport en commun
- Maintenir le caractère des milieux résidentiels existants (75 % du territoire)
- Mettre en valeur le patrimoine bâti, particulièrement sur la Grande Allée et l'avenue des Braves
- Requalifier les grandes propriétés sous-utilisées
- Favoriser des transitions harmonieuses entre les milieux existants et ceux à construire

Hauteurs maximales autorisées

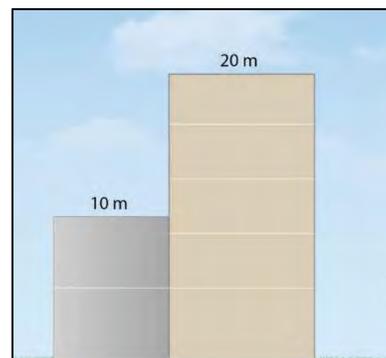
Transitions harmonieuses favorisées par :

a) Angles d'éloignement (7 aires d'affectation)



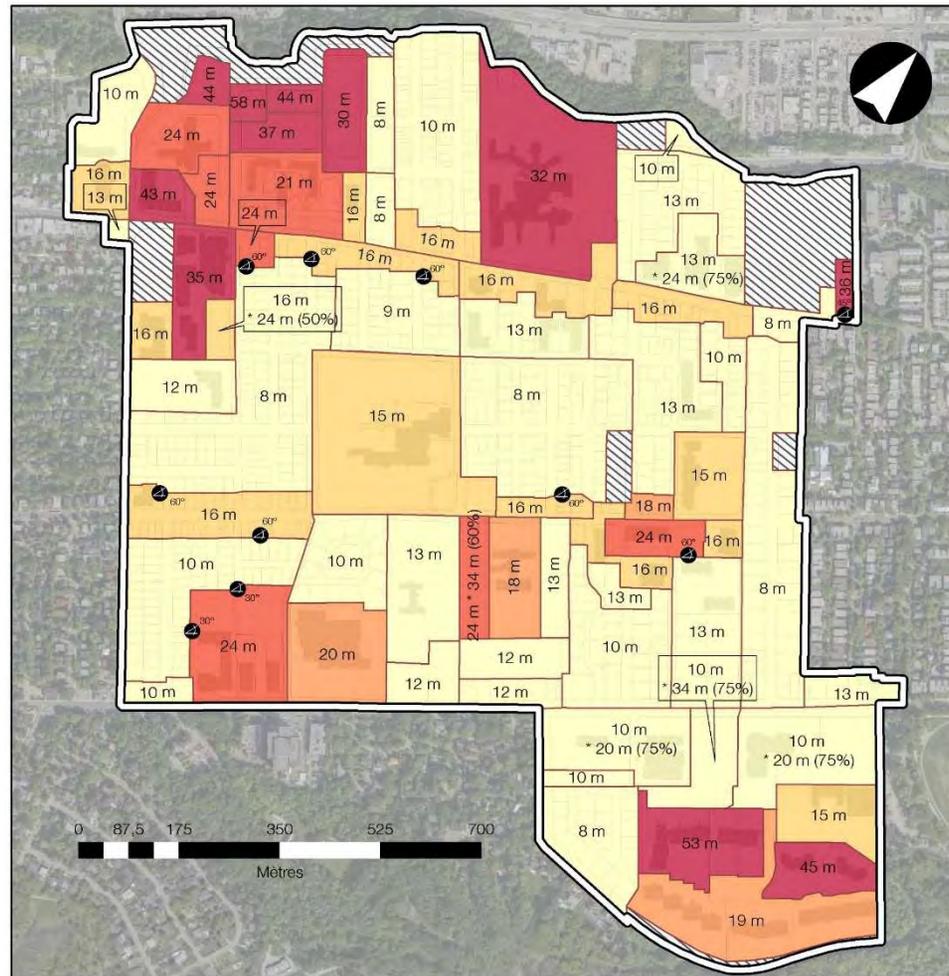
Exemple : hauteur maximale de 10 étages / 30 mètres, avec angle d'éloignement de 45°

b) « Surhauteurs » sélectives (6 aires d'affectation)



Exemple : hauteur maximale de 10 m, avec « surhauteur » de 20 m pour 50% du bâtiment

Hauteurs maximales autorisées

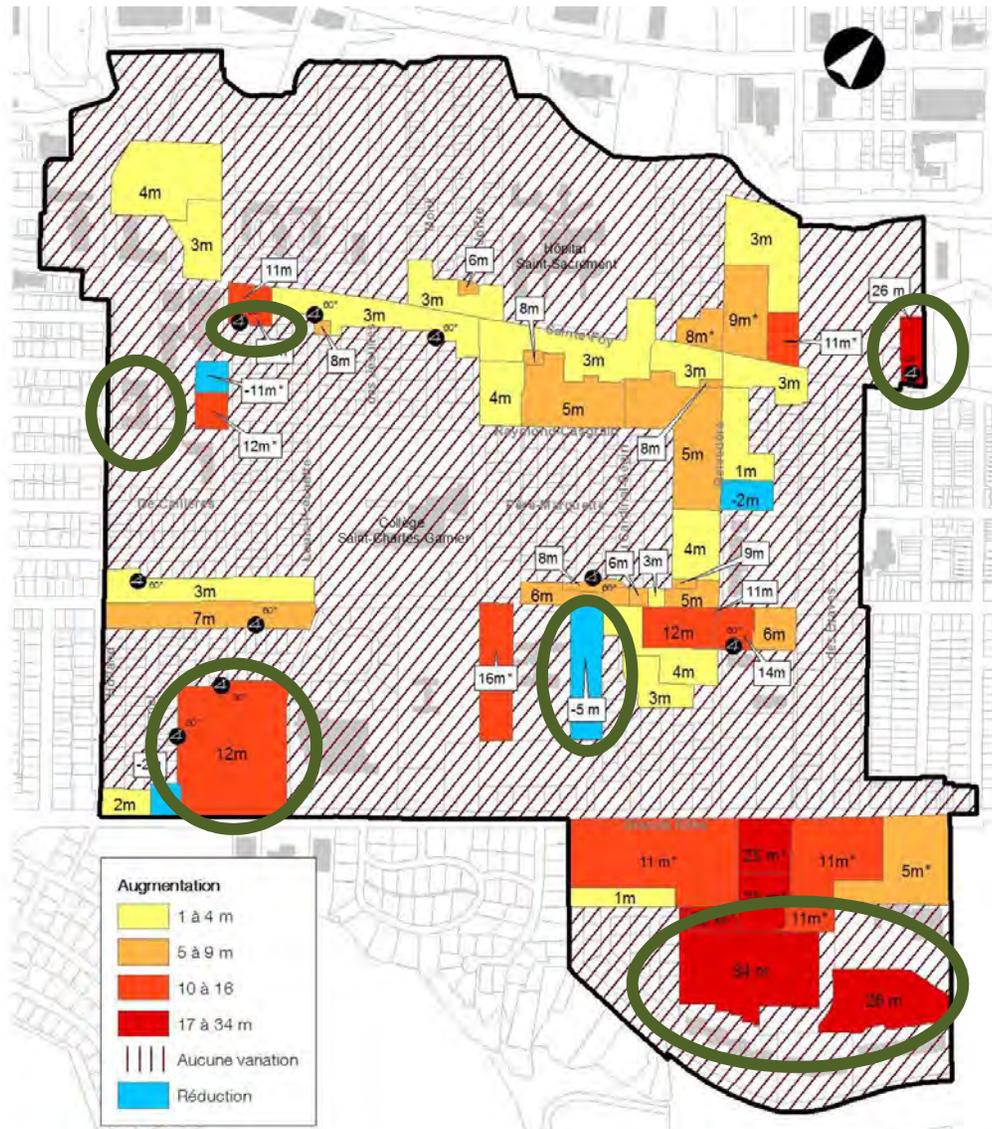


Légende



Angle d'éloignement de X°, calculé à partir de la limite de l'aire d'affectation détaillée adjacente.

Hauteurs maximales autorisées



Changements proposés par rapport à la réglementation en vigueur

Statu quo ou diminution pour 70 % du territoire

○ Changements par rapport à l'avant-projet

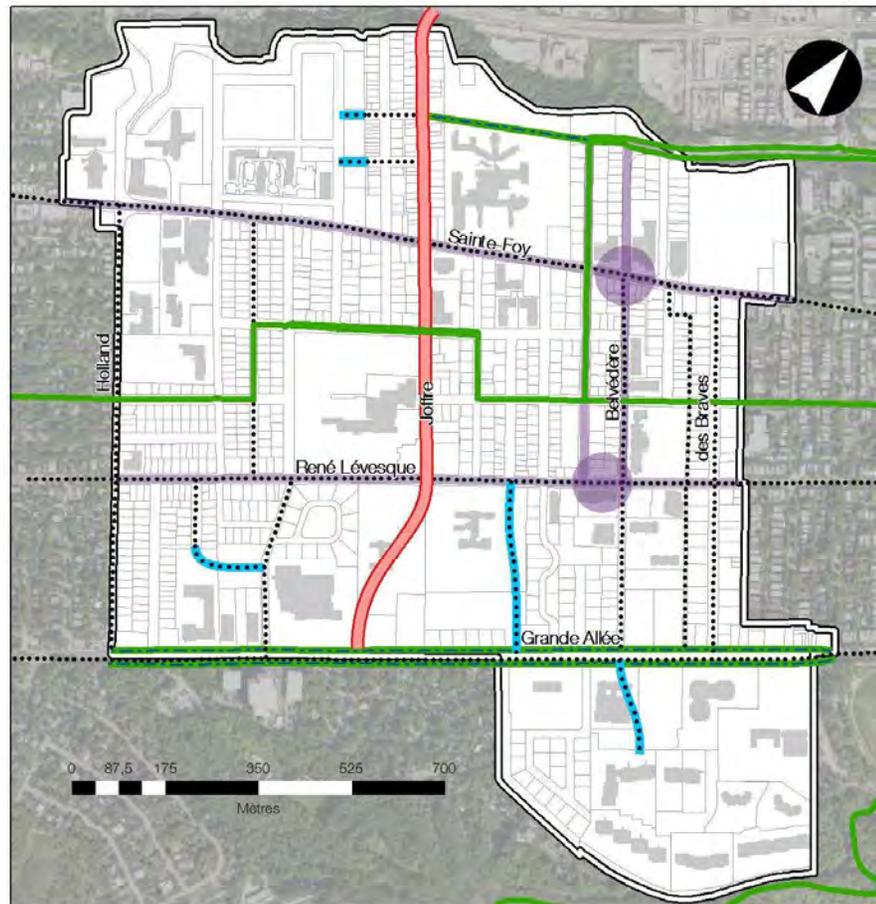
* : sur une partie de l'emprise au sol seulement

Cadre bâti

Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (C.U.C.Q.) :

- Totalité du territoire sous sa juridiction (ajout de la portion Sillery)
- Milieux résidentiels : critères généraux
- Protection et mise en valeur des bâtiments à haute valeur patrimoniale
- Critères spécifiques ajoutés ou modifiés pour les grandes propriétés à requalifier
 - Secteur d'emplois Mérici
 - Secteur d'emplois Thornhill
 - Archidiocèse / Saint-Dominique
 - Église du Très-Saint-Sacrement
 - Cité Verte (critères existants reconduits)

Mobilité et déplacements



Principaux objectifs

- Développer l'accès aux modes de transport durable
 - Améliorer les nœud de correspondance du transport en commun
 - Créer de nouveaux liens cyclables et piétons
 - Créer un axe de mobilité active (avenue Joffre)
- Maintenir l'accès à une diversité de modes de transport et faire la promotion des transports actifs et collectifs

Légende	À aménager	À améliorer	À maintenir
Mobilité et déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ●●●● Lien piéton — Lien cyclable ●●●● Lien cyclo-piéton 	<ul style="list-style-type: none"> ● Point de correspondance — Axe de mobilité active 	<ul style="list-style-type: none"> ●●●● Réseau piéton principal — Réseau cyclable — Axe Métrobus

Mobilité et déplacement

Principaux objectifs

- Maintenir des conditions de circulation automobile acceptables
 - Optimiser la synchronisation des feux de circulation (Grande Allée, chemin Sainte-Foy, boulevard René-Lévesque, avenue Belvédère)
 - Encourager la mise en place de mesure de gestion des déplacements par les employeurs
 - Assurer une veille des conditions de circulation et apporter des mesures correctrices
- Prévoir des espaces de stationnement souterrains ou intérieurs dans les projets de développement

Rues, parcs et espaces publics



Principaux objectifs

- Créer une promenade continue aux abords du coteau Sainte-Geneviève
- Aménager des parcs et des espaces publics conviviaux et accessibles
 - Créer deux nouvelles places publiques
 - Réaménager le parc des Saints-Martyrs
 - Créer un espace vert dans le secteur Mérici

Légende	À aménager	À améliorer	À maintenir
Aménagement des parcs et des espaces publics	Place publique	Accès au parc	Accès au parc
	Accès au parc	Espace vert	Espace vert public
	Promenade du coteau Sainte-Geneviève		Espace vert privé

Rues, parcs et espaces publics

Principaux objectifs

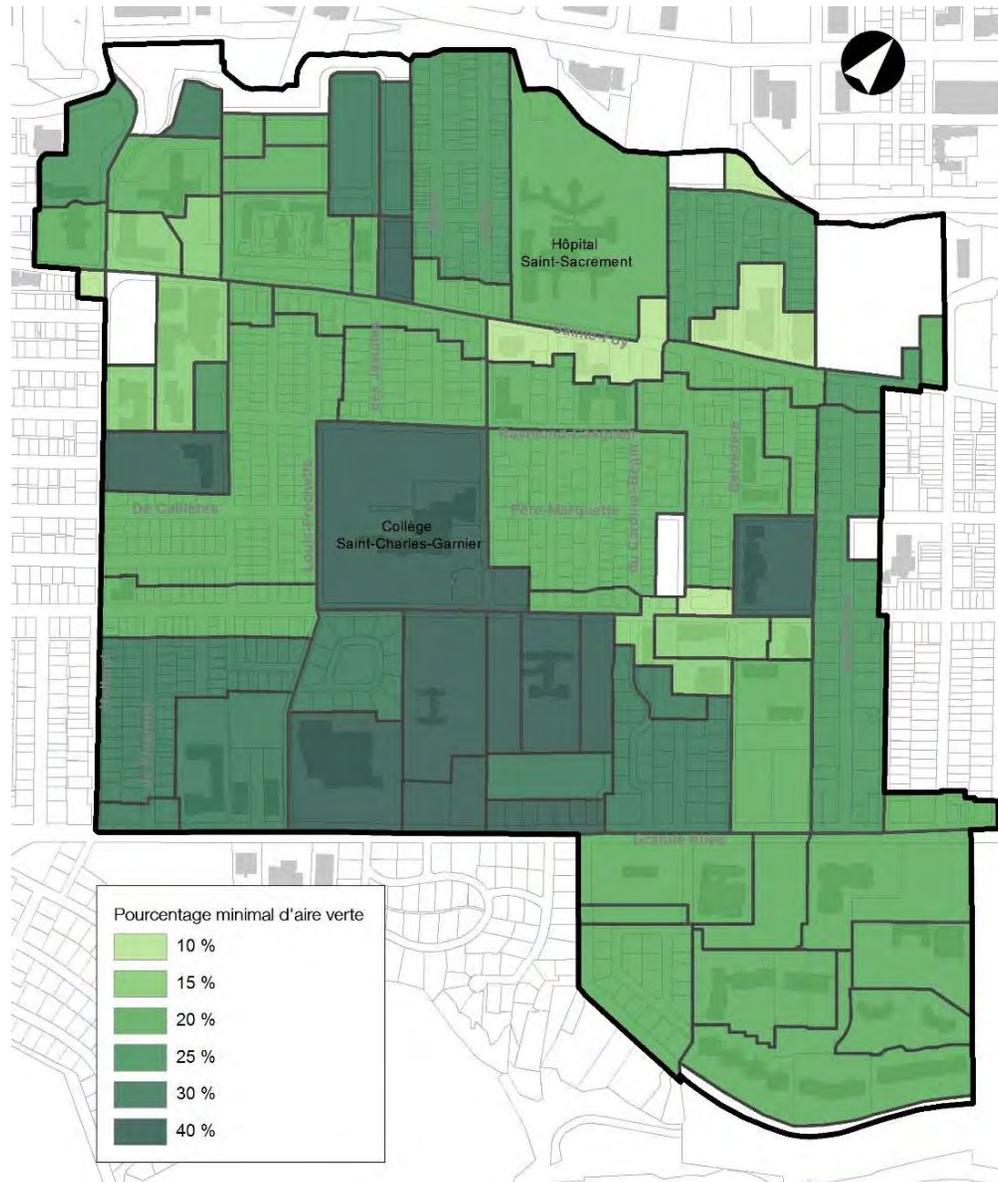
- **Plantation d'arbres** sur le domaine public et privé
- Cible d'augmentation de la **canopée** : 25 % ➔ 28 %
- Obligation de **maintien** ou **d'ajout d'espaces verts** sur les propriétés
- **Installation de mobilier urbain** :
 - Parcours piétonniers principaux
 - Axe de mobilité active
 - Noyaux mixtes et secteurs d'emplois



Couvert arborescent de la Grande Allée



Cadre normatif (aire verte minimale)



Aire verte minimale exigée par le projet de PPU

REQUALIFICATION DES GRANDES PROPRIÉTÉS



4

Secteur d'emplois Mérici

Critères d'aménagement :

- Préserver les caractéristiques paysagères de la Grande Allée
- ★ Espace public à vocation récréative aux abords des Jardins Mérici
- Préserver des percées visuelles vers le nord
- Adapter les constructions à la végétation existante
- Minimiser les espaces bétonnés (aire verte élevée)
- ★ Accès des véhicules par la Grande Allée



Hypothèse de requalification – secteur d'emplois Mérici



Image d'ambiance – secteur d'emplois Mérici



Secteur d'emplois Thornhill

Critères d'aménagement :

- ★ • Gradation des hauteurs (marges et angles d'éloignement)
 - Lien piétonnier
 - Espace extérieur de qualité, en interface avec l'avenue des Maires-Gauthier
 - ★ • Arbres en périphérie du site et dans les espaces verts
 - ★ • Minimiser les espaces bétonnés (aire verte élevée)
 - ★ • Accès des véhicules par la Grande Allée ou l'avenue Thornhill
- ★ : Ajout ou modification par rapport à l'avant-projet



Hypothèse de requalification – secteur d'emplois Thornhill



Image d'ambiance – secteur d'emplois Thornhill

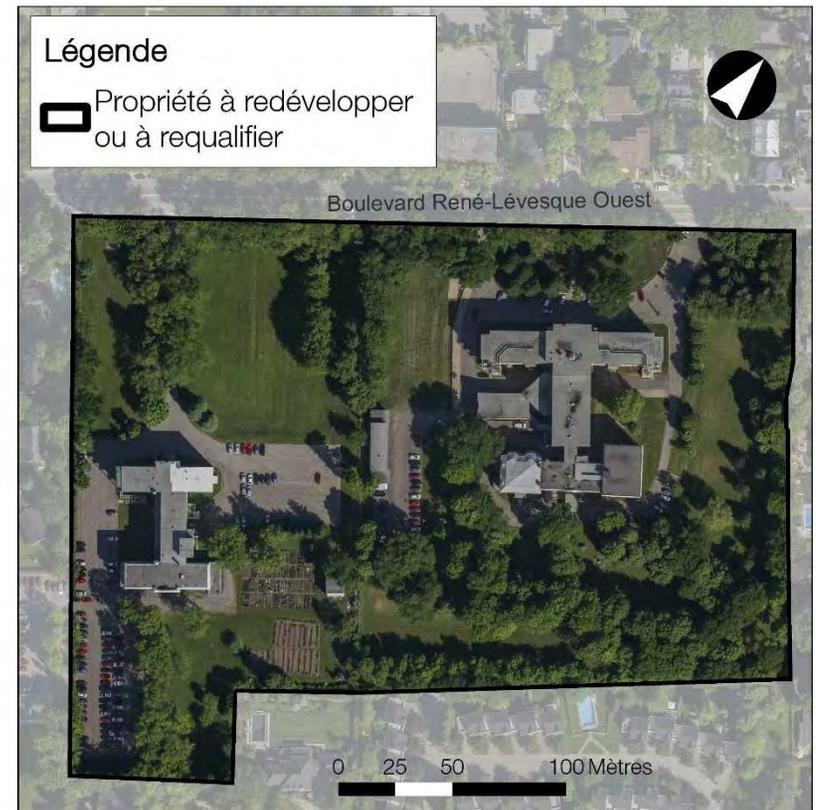


Archidiocèse et pavillon Saint-Dominique

Critères d'aménagement :

- Gradation des hauteurs
- Bâtiments pavillonnaires à proximité des milieux résidentiels existants
- Adapter les constructions à la végétation existante
- ★ Jardins partagés
- Minimiser les espaces bétonnés
- Perméabilité physique (liens piétonniers ou cyclables)
- ★ Intégration de logements subventionnés

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



Hypothèse de requalification – pavillon Saint-Dominique



AUTRES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET DE REQUALIFICATION



5

Noyau mixte Belvédère

Critères d'aménagement :

- Densification et encadrement bâti
- ★ • Gradation des hauteurs (angle d'éloignement)
- Place publique
- Commerces de proximité au rez-de-chaussée
- Minimiser les espaces bétonnés
- Espaces nécessaires à la plantation d'arbres (marges, lieux publics)



Hypothèse de requalification – noyau mixte Belvédère



Image d'ambiance – noyau mixte Belvédère



Noyau mixte Holland

Critères d'aménagement :

- Densification et encadrement bâti
 - ★ • Gradation des hauteurs (marges, angle d'éloignement)
 - ★ • Place publique en façade de l'église du Très-Saint-Sacrement
 - Commerces de proximité aux rez-de-chaussée
 - Minimiser les espaces bétonnés
 - Espaces nécessaires à la plantation d'arbres (marges, lieux publics)
- ★ : Ajout ou modification par rapport à l'avant-projet

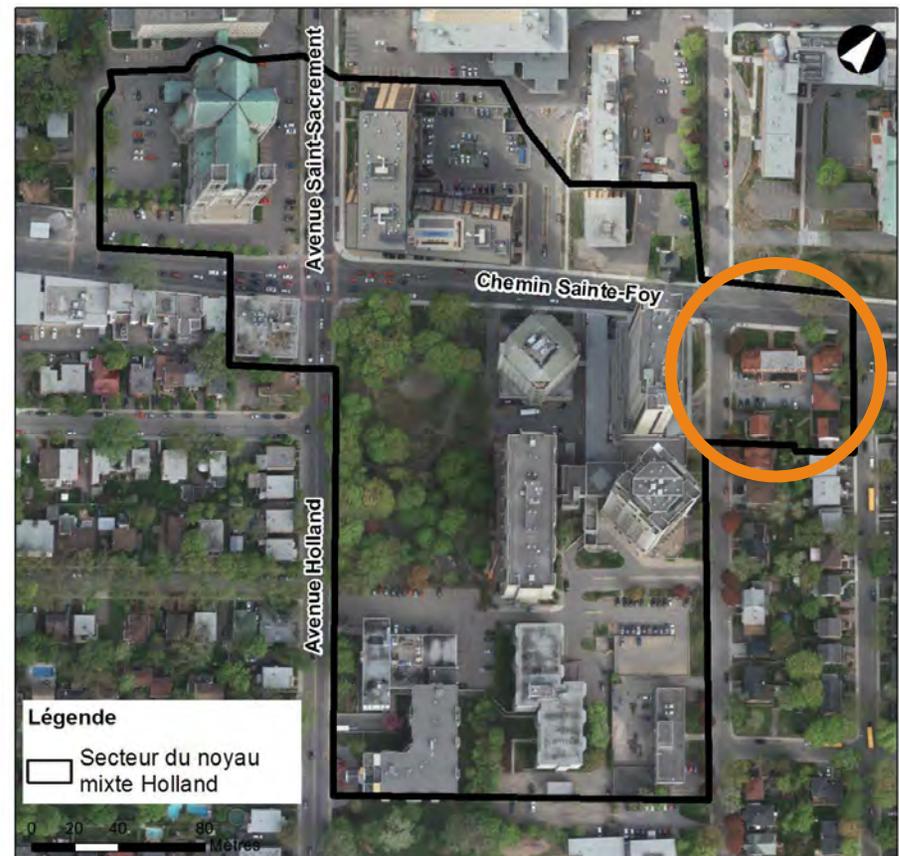


Image d'ambiance – noyau mixte Belvédère (place publique – Église du Très-Saint-Sacrement)



© 2016 Benoit Gauthier Présentation Architecturale
Benoit Gauthier

Hypothèse de requalification – noyau mixte Holland (motel Doyon)



Domaine du Parc-des-Braves

Critères d'aménagement :

- Mise en valeur du bâtiment voisin (marge avant : CUCQ)
- ★ Intégration au cadre bâti du chemin Sainte-Foy (hauteurs et angle d'éloignement)
- Minimiser les espaces bétonnés (aire verte élevée)



Hypothèse de requalification – Domaine du Parc-des-Braves



Avenue Joffre

Critères d'aménagement :

- Axe de mobilité active à créer
- Intégration de tous les modes et partage de l'espace
- ★ • Lien cyclable continu
- Sécurité aux abords des établissements d'enseignement
- Verdissement
- Projet pilote possible avant un aménagement permanent

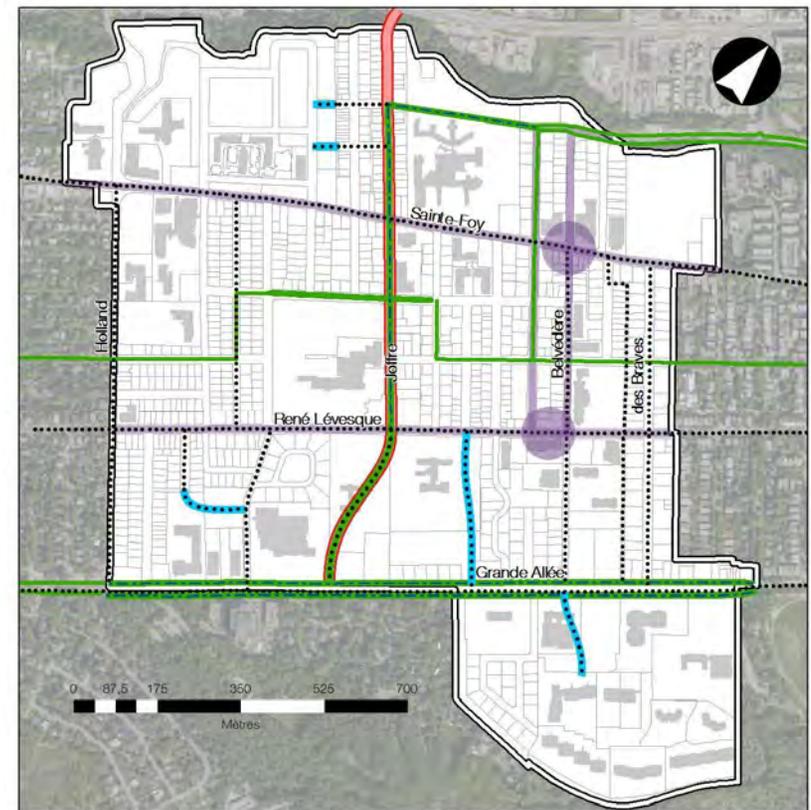


Image d'ambiance – avenue Joffre



MISE EN ŒUVRE

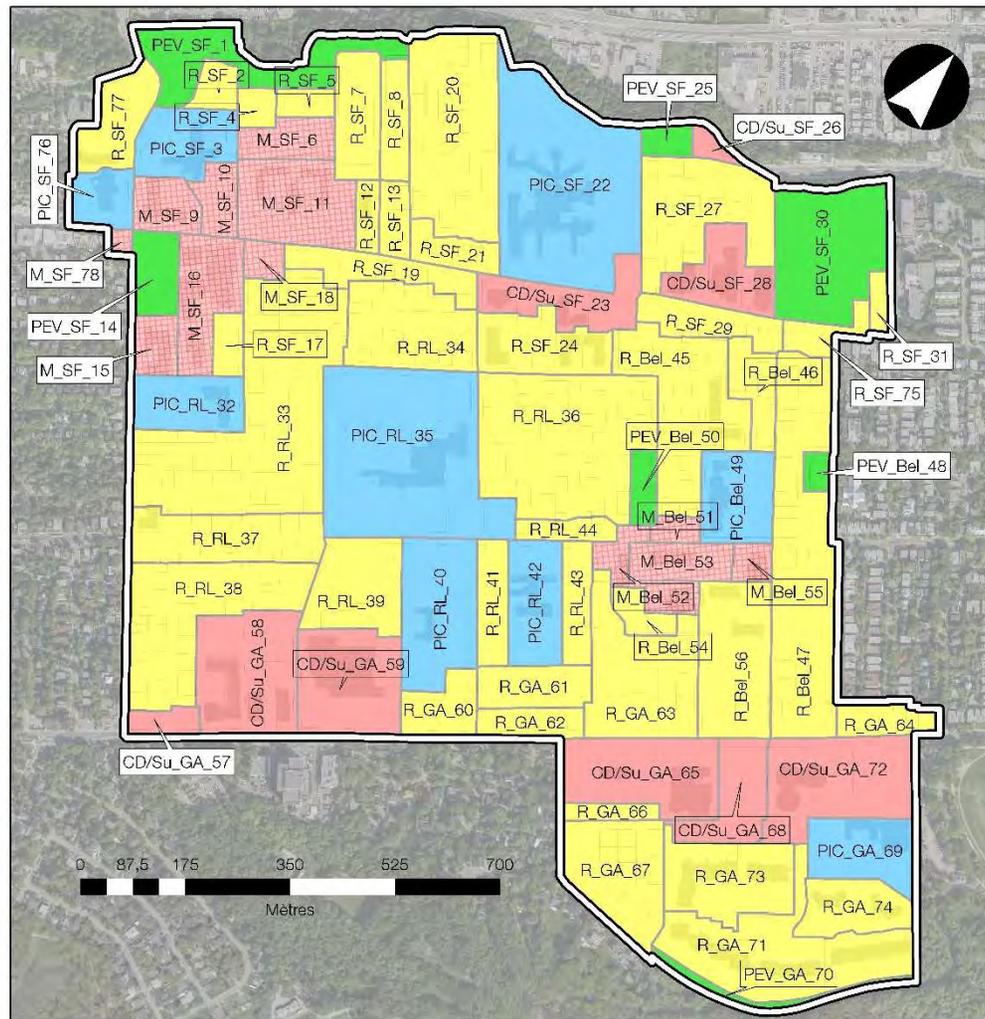
6



Mise en œuvre du PPU

1. **Cadre normatif révisé (zonage)**
2. **Encadrement par la CUCQ**
3. **Programme d'acquisition d'immeubles (au besoin)**
4. **Plan d'action**
 - Projets d'infrastructures ou de nouveaux équipements publics
 - Investissements
 - Horizon de réalisation (court, moyen ou long terme)

Aires d'affectation détaillée



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

- Usages
- Hauteurs
- Normes d'implantation
- Stationnement
- Protection des arbres

Légende

 Résidentielle	 Commerce de détail et services urbains	 Mixte	 Publique, institutionnelle et communautaire	 Récréation, parc et espace vert
---	--	---	---	---

Se référer au tableau « Dispositions normatives applicables aux aires d'affectation détaillée ».

PROCHAINES ÉTAPES



7

Prochaines étapes

Étapes	Date
Demandes d'opinion aux conseils de quartier <i>Règlements de concordance</i>	7 mars 2017 (Saint-Sacrement) 14 mars 2017 (Sillery) 22 mars 2017 (Montcalm)
Date limite d'inscription pour s'exprimer ou déposer un mémoire *	23 mars 2017, 16 h
Consultation publique (L.A.U.) ** <i>PPU & règlements de concordance</i>	30 mars 2017, 14 h & 19 h
Entrée en vigueur du PPU et des règlements de concordance	Avant l'été 2017

* Un mémoire peut prendre la forme de quelques phrases, d'une page ou d'un document plus imposant.

** Les citoyens qui voudraient faire un commentaire spontané pourront le faire lors des séances d'audition des opinions sans être inscrit au préalable.

Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère

Projet de règlement



Service de la planification et de la coordination de
l'aménagement du territoire et de l'environnement

ville.quebec.qc.ca/ppu