



Modifications du PPU du plateau centre de Sainte-Foy et du zonage

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

8 février 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



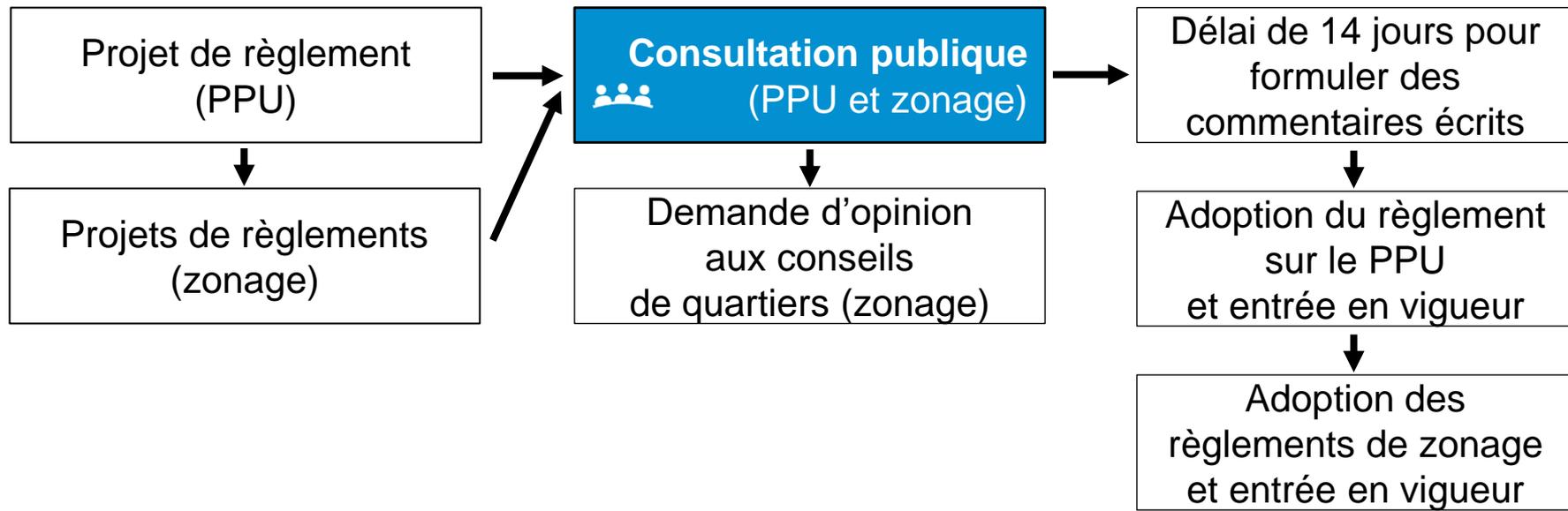
Consultation publique : Modification au PPU et zonage
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Modification au PPU et zonage



Mise en contexte

Contexte de planification urbaine

Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,9 %** en octobre 2023, soit son plus bas 15 ans



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans

2 000
ménages

sont en attente d'un logement subventionné et ont fait les démarches requises pour valider leur admissibilité.



Le **paiement hypothécaire** moyen par rapport au revenu médian des ménages, est passé de 20,4% à 32,0%, entre 2021 et aujourd'hui



Le nombre d'unités **mises en chantiers** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités
pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040



**Accélérer la construction de
logements pour tous les types de ménage**

Créer des milieux de vie inclusifs

Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités
pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040

Potentiel évalué

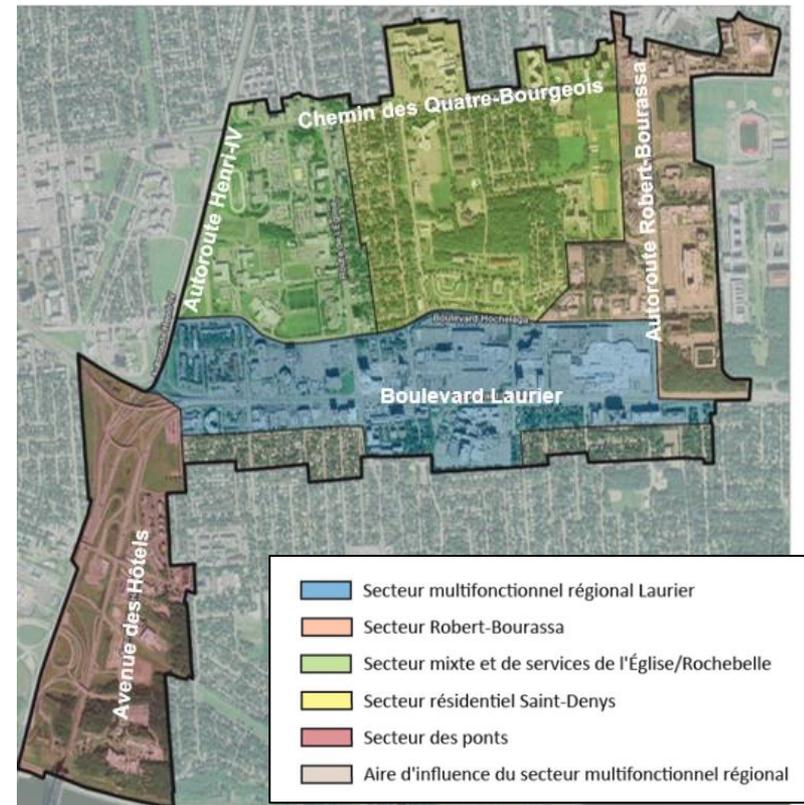
entre 400 et 450

unités supplémentaires

(logements et chambres) avec les
modifications réglementaires proposées

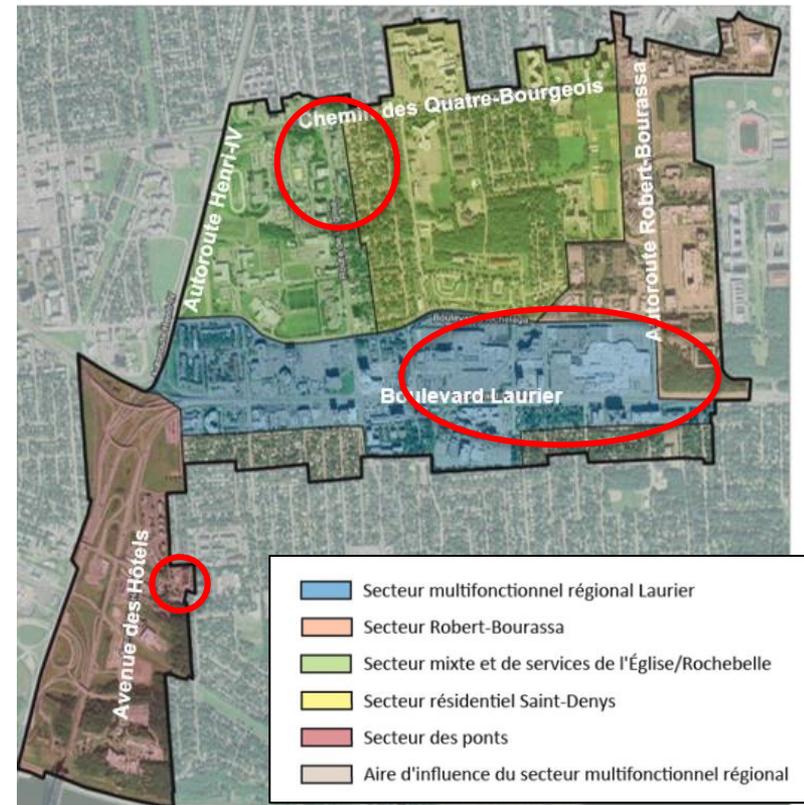
Contexte de planification urbaine

- Entrée en vigueur du PPU en 2012
- 5 modifications entre 2012 et 2023 : ajustements dans le cadre de projets et correctifs ponctuels
 - Fondements et vision inchangés
 - Grandes orientations et objectifs maintenus



Contexte de planification urbaine

- 3 secteurs où de nouvelles modifications sont envisagées : ajustements généraux et projets ciblés résidentiels et commerciaux
 - Raisons des modifications : évolution normale du territoire et impossibilité d'anticiper tous les projets en amont



PPU du plateau centre de Sainte-Foy

Vision d'aménagement

Reconnaître les rôles multiples du plateau centre de Sainte-Foy

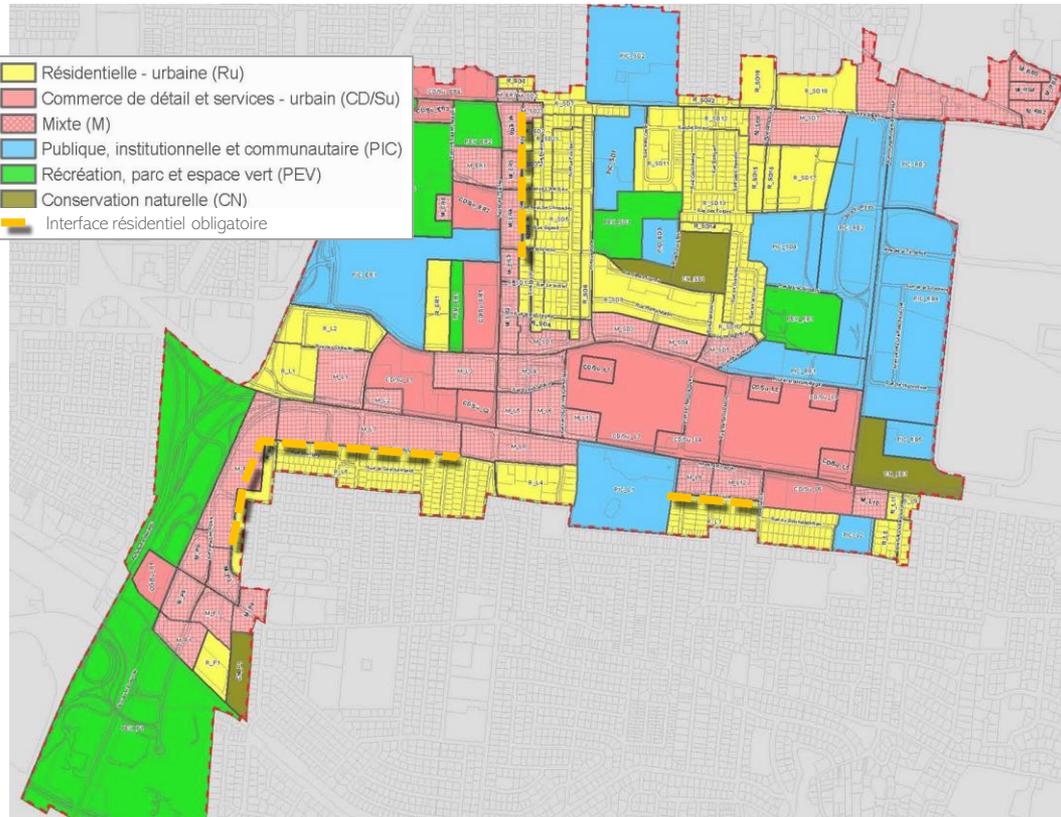
- ▶ Pôle d'affaires, de services, d'emplois et d'enseignement d'importance régionale
- ▶ Pôle de services à l'échelle de l'arrondissement
- ▶ Milieu de vie pour la population résidante

En faire un centre urbain dense, mixte, habité et vivant où la qualité de vie prédomine

Grandes orientations

- Poursuivre la croissance des activités économiques et assurer **une mixité et une présence accrue de la fonction résidentielle**
- En faire un **lieu dynamique** offrant une grande qualité de vie
- Effectuer un virage marqué vers la **mobilité durable**
- Opter pour des **pratiques durables** : construction, aménagement
- Doter le secteur d'une **image de marque** à la hauteur de son importance régionale : aménagements distinctifs

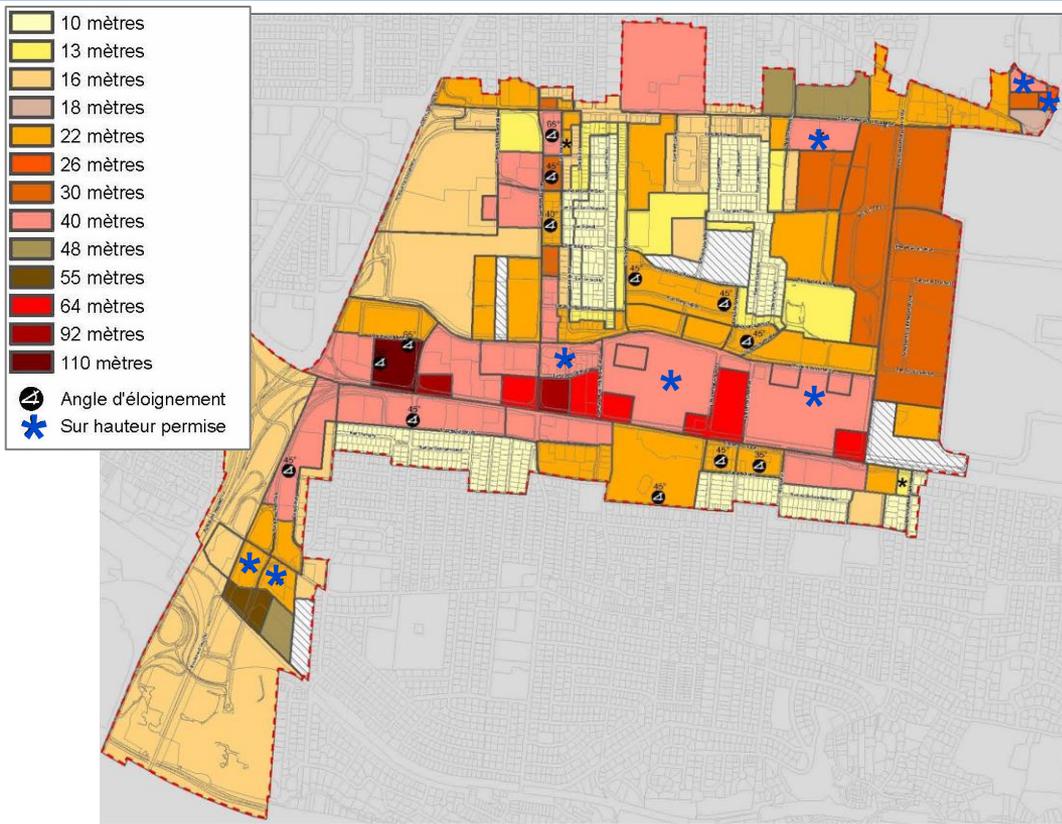
PPU du plateau centre de Sainte-Foy



Stratégies - Vocation et activités

- Concentration des activités régionales : bureau, recherche, hôtellerie, etc.
- Mixité : intensification de la fonction résidentielle, localisation verticale des usages
- Cohabitation entre artères et quartiers
- Conservation des grands espaces boisés

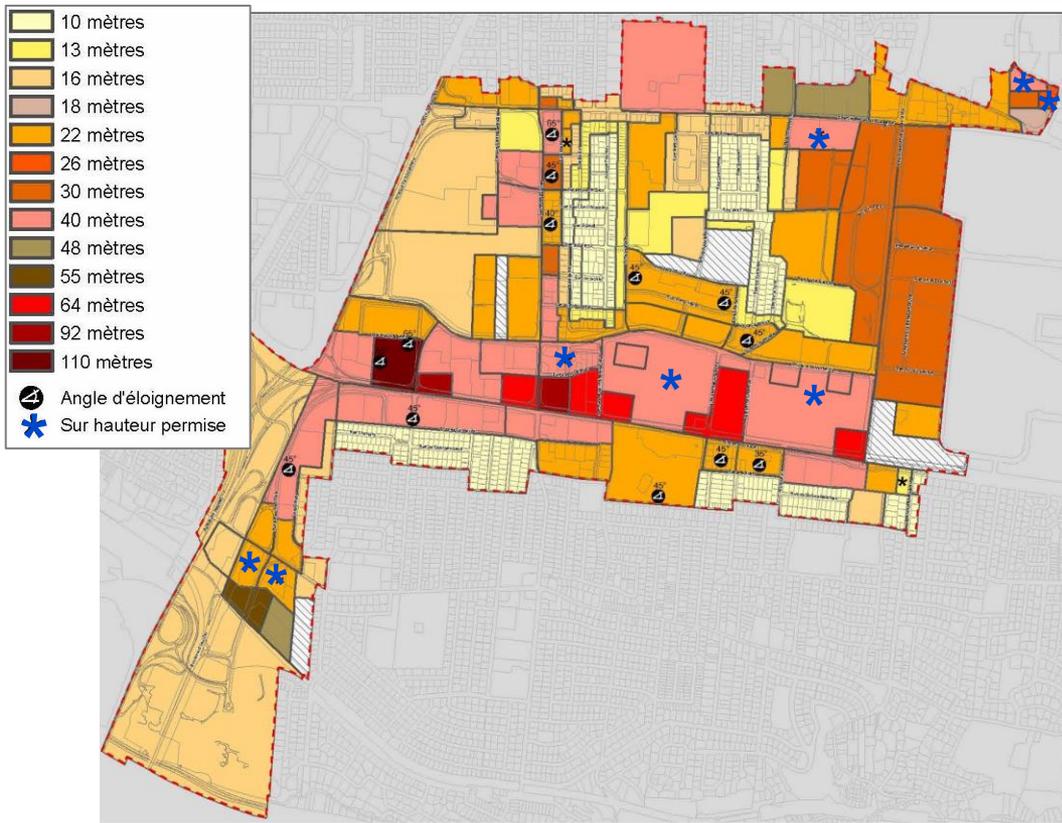
PPU du plateau centre de Sainte-Foy



Stratégies - Cadre bâti

- **Profil urbain cohérent**
 - Progression de l'entrée de ville vers l'axe Laurier (point culminant)
 - Proportion hauteur / largeur de rue
 - Ensoleillement et confort climatique

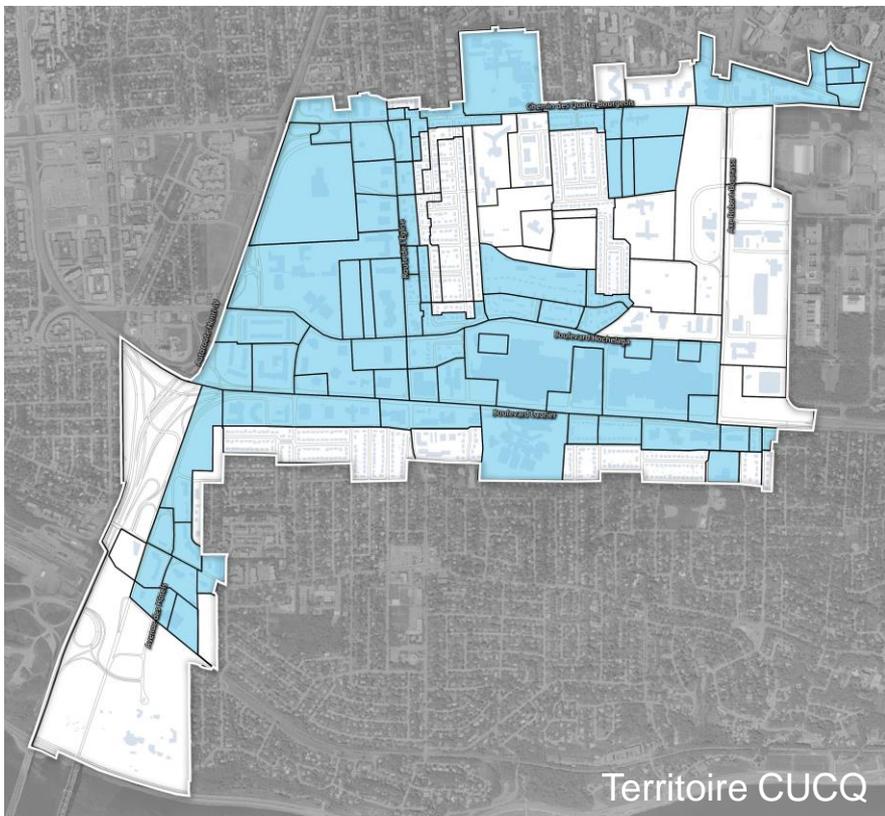
PPU du plateau centre de Sainte-Foy



Stratégies - Cadre bâti

- **Répartition équilibrée des hauteurs**
 - 12 étages : Laurier, Hochelaga sud
 - 8 à 12 étages : Hôtels, de l'Église, Robert-Bourassa
 - 6-7 étages : Hochelaga nord, Saint-Louis, Sainte-Foy, Quatre-Bourgeois
 - Pointes aux nœuds de transport en commun sur Laurier et pointes intermédiaires aux autres carrefours
 - Gradation entre artères et milieux de faible densité
- **Encadrement des artères - insertion / densification**

PPU du plateau centre de Sainte-Foy



Contrôle architectural par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec

- **Gabarit et volumétrie**

- Composantes à l'échelle humaine sur rue
- Modulation des volumes / transition volumétrique
- Édifices de haute stature : profil élancé et légèreté

- **Implantation, aménagement**

- Encadrement de la rue
- Traitement de la cour avant – pour les RDC commerciaux
- Interface entre stationnement intérieur et rues
- Interface entre commerces et milieux de vie

Modifications réglementaires

Règlements concernés

RÈGLEMENT R.V.Q. 3230 – Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy

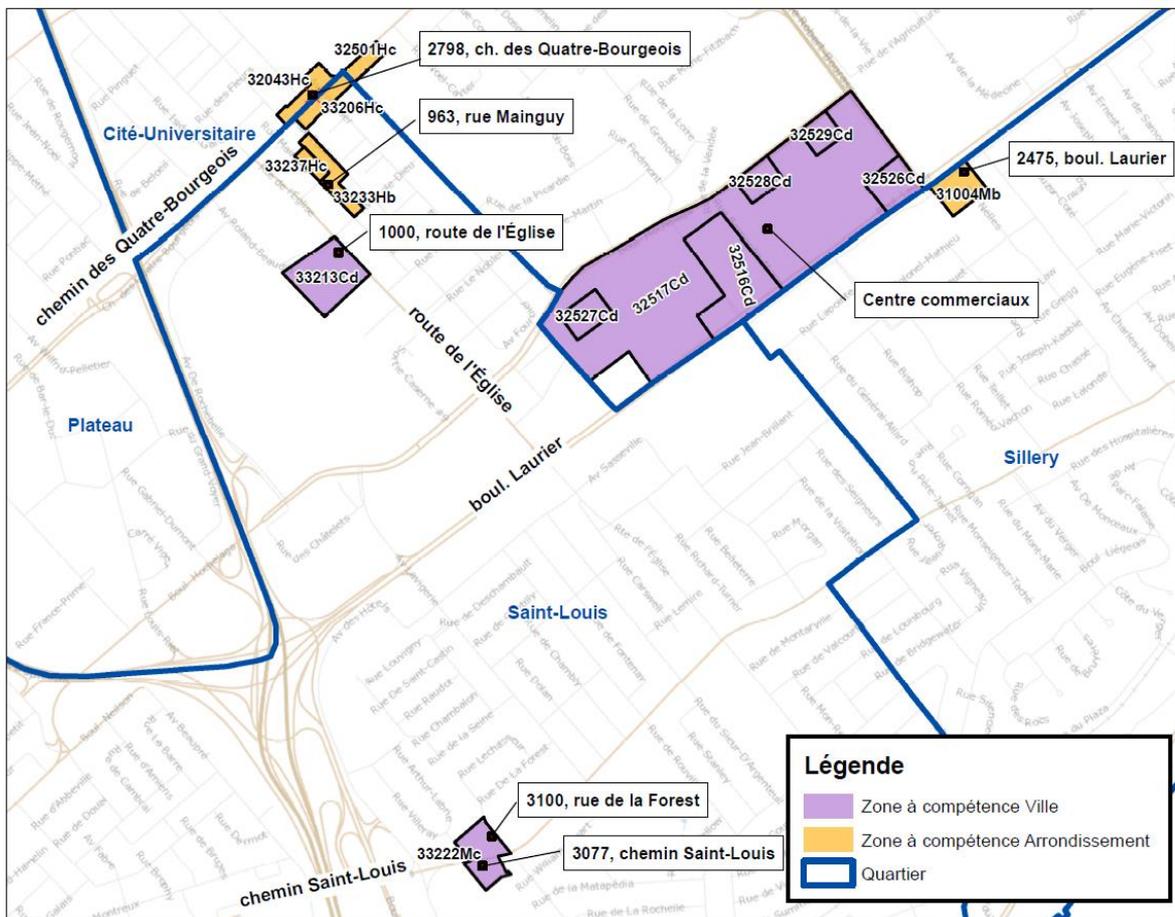
2 règlements de concordance :

- **R.V.Q. 3250** – Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32513Md, 32516Cd, 32517Cd, 32526Cd, 32527Cd, 32528Cd, 32529Cd, 33213Cd et 33222Mc aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy
- **R.C.A.3V.Q. 340** – Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31004Mb, 32043Hc, 32501Hc, 33206Hc, 33233Hb et 33237Hc aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du plateau centre de Sainte-Foy

Compétence
de la Ville

Compétence de
l'Arrondissement

Aires et zones visées



Modifications

	Projet ciblé	Quartier	Modification
*	1. 963, rue Mainguy <i>Projet Le St-Denys</i>	Saint-Louis	Hauteur, nombre de logements
	2. 1000, route de l'Église <i>Projet Le Philippe</i>	Saint-Louis	Hauteur, marge, stationnement, aire verte
	3. 3100, rue De La Forest <i>Projet La Forest</i>	Saint-Louis	Usages, hauteur, stationnement, aire verte
	4. 3077, chemin Saint-Louis <i>Projet Clinique Orosphère</i>	Saint-Louis	Usages, hauteur, stationnement, aire verte

* Compétence Arrondissement (règlement de concordance)

Modifications

	Projet ciblé	Quartier	Modification
	5. 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier <i>Centres commerciaux</i>	Cité-Universitaire	Localisation d'usages dans les bâtiments
*	6. 2475, boulevard Laurier <i>Clinique chiropratique</i>	Sillery	Usage
*	7. 2798, chemin des Quatre-Bourgeois <i>Maison de chambres</i>	Cité-Universitaire Saint-Louis	Nombre maximum de chambres

* Compétence Arrondissement (règlement de concordance)

Modification 1

Modification ciblée

- * **Le St-Denys : modification de zone/aire, hauteur, nombre de logements**
963, rue Mainguy

Modification 1 – Projet Le St-Denys

Site : 963, rue Mainguy

Description du projet

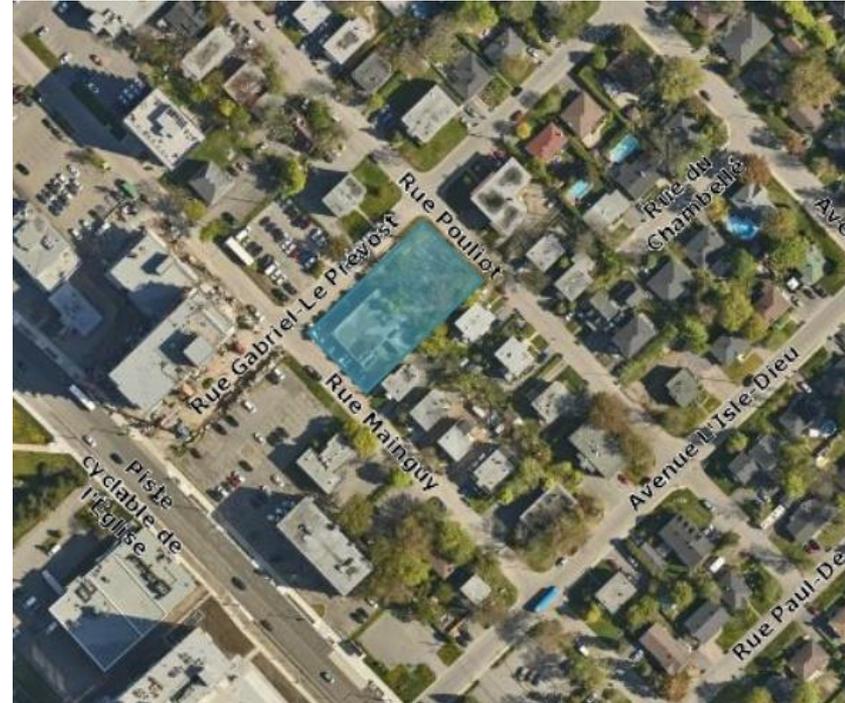
- Immeuble à logement de 6 étages comprenant 66 logements locatifs et un stationnement souterrain



Modification 1 – Projet Le St-Denys

Pourquoi?

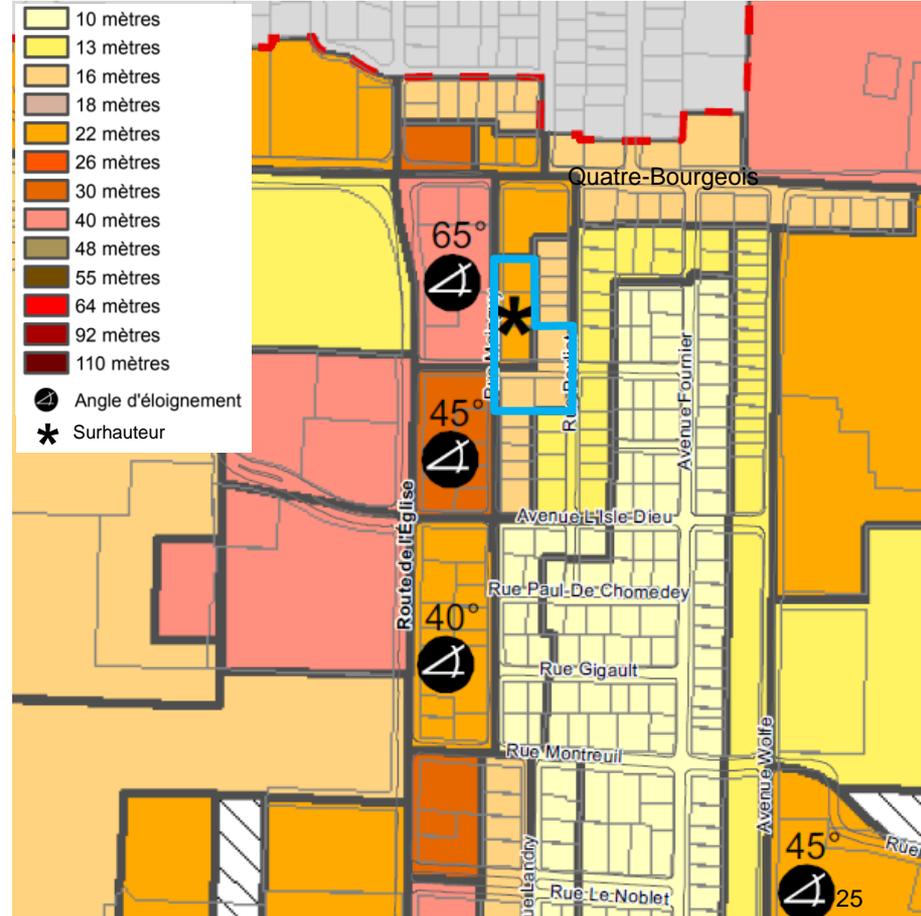
- Le site est inoccupé depuis plusieurs années et il y a eu de nombreux projets abandonnés
- Le projet vient requalifier le terrain sous-utilisé dans un contexte de manque de logements
- Le projet est en cohérence avec les objectifs de densification du secteur bien desservi par des services et les transports en commun



Modification 1 – Projet Le St-Denys

Pourquoi?

- Permettre une transition équilibrée entre les bâtiments présents sur la route de l'Église et le milieu de plus basse densité
- Faciliter la création de nouveaux logements



Modification 1 – Projet Le St-Denys

Atelier de participation publique - 21 septembre 2023

Projet initial : 8 étages (24 m), 79 logements, 50 cases de stationnement

Principales préoccupations :

- **Hauteur** : considérations relatives à la hauteur proposée puisqu'elle est plus élevée que les bâtiments existants dans le secteur et ne respecte pas la hauteur maximale prévue au PPU
- **Densité** : peur de l'impact sur la quiétude du secteur
- **Circulation, stationnement** : craintes sur la fluidité de la circulation, la sécurité piétonne et l'utilisation accrue du stationnement sur rue

Modification 1 – Projet Le St-Denys

Atelier de participation publique - 21 septembre 2023

Projet initial : 8 étages (24 m), 79 logements, 50 cases de stationnement

Projet révisé :

- **Hauteur** : hauteur maximale réduite à **6 étages** (18 m)
- **Densité** : nombre de logements réduit à **66**
- **Stationnement** : respect du nombre minimal de cases de stationnement
- **Autres** : plantation d'arbres et aménagement de **6** maisons de ville

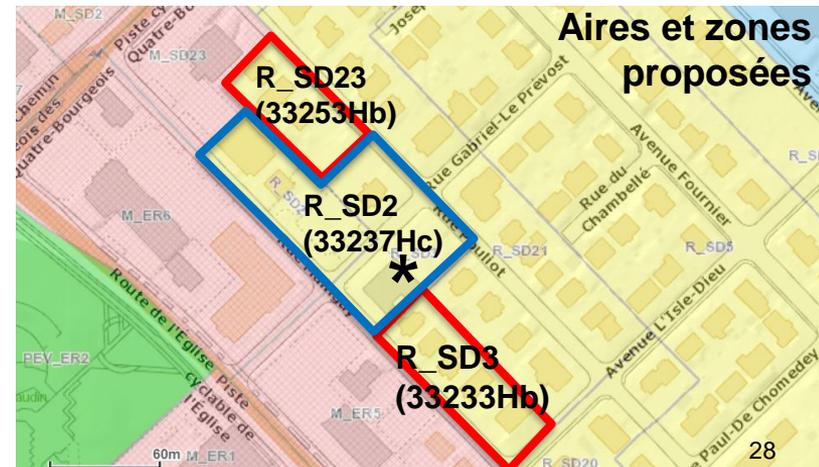
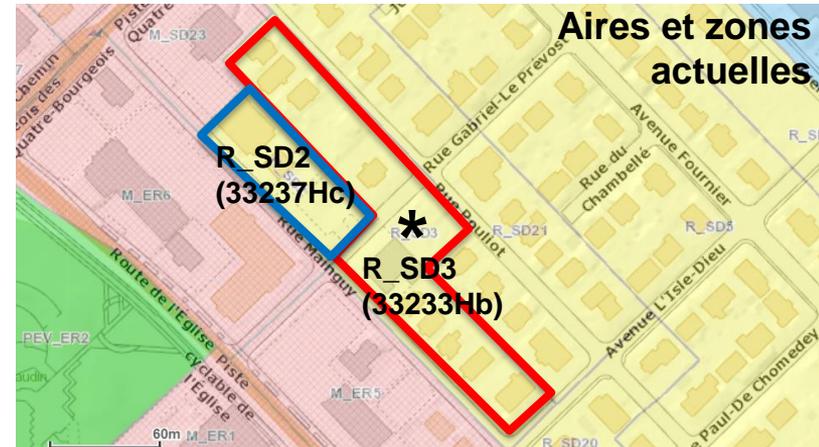
Modification 1 – Projet Le St-Denys

Aires et zones actuelles

- R_SD2 (zone 33237Hc)
- R_SD3 (zone 33233Hb)

Aires et zones proposées

- Agrandissement de l'aire R_SD2 (zone 33237Hc) à même l'aire R_SD3 (zone 33233Hb)
- Création de l'aire R_SD23 (zone 33253Hb)
- Normes modifiées pour l'aire R_SD2 (zone 33237Hc)



Modification 1 – Projet Le St-Denys



Unités d'habitation – aire R_SD2 (zone 33237Hc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Nombre de logements : Min = 4 Max = 40	Nombre de logements : Min = 4 Max = 66

Modification 1 – Projet Le St-Denys



Unités d'habitation – aire R_SD2 (zone 33237Hc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aucune norme spécifique en lien avec les grands logements	Ajout de normes sur les grands logements : <ul style="list-style-type: none">• 10 % de logements de 2 chambres et plus (ou 85 m²)• 5 % de logements de 3 chambres et plus (ou 105 m²)• 50 % des grands logements exigés sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment• Un grand logement localisé au rez-de-chaussée doit posséder un accès direct à partir de l'extérieur du bâtiment dans lequel il est implanté

Modification 1 – Projet Le St-Denys



Hauteur – aire R_SD2 (zone 33237Hc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur maximale : 22 m, 6 étages	Hauteur maximale : 18 m , 6 étages
40 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 30 m	Retrait de cette norme
-	Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 5 ^e étage, un retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la façade attenant à la rue Pouliot est requis
-	Pour toute partie d'un bâtiment excédant le 5 ^e étage, un retrait d'au moins 3 m d'un mur arrière ou latéral est requis

Modification 2

Modification ciblée

**Le Philippe – phase 2 : hauteur, marge, stationnement, aire verte
1000, route de l'Église**

Modification 2 – Projet Le Philippe

Site : 1000, route de l'Église

Description du projet

- Phase 2 d'un ensemble résidentiel, d'une hauteur de 47,5 m, comprenant 148 logements et un stationnement intérieur

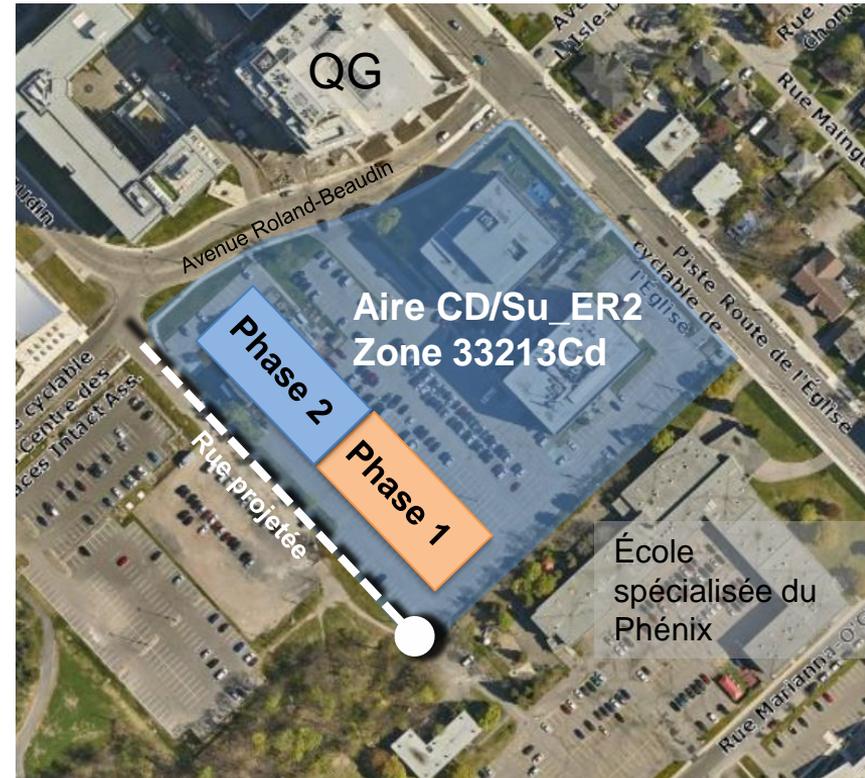


Phase 1 : En cours de construction

Modification 2 – Projet Le Philippe

Pourquoi?

- Le projet s'implante sur un terrain minéralisé sous-utilisé et prévoit du verdissement
- Les nouveaux logements répondent à une demande en plus de densifier un secteur bien desservi par les transports en commun
- La première phase située au sud du site comprend 121 logements dans un bâtiment de 38 m de hauteur



Modification 2 – Projet Le Philippe



Hauteur – aire CD/Su_ER2 (zone 33213Cd)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur minimale = 4 étages	Norme retirée
Hauteur maximale = 40 m	<ul style="list-style-type: none">• 40 m• Surhauteur maximale de 48 m, sur une superficie d'au plus 1000 m² (une seule dans la zone)



Modification 2 – Projet Le Philippe



Normes d'implantation – aire CD/Su_ER2 (zone 33213Cd)

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Marge arrière = 15 m

Normes proposées
(projet de règlement)

Marge arrière = 12 m



Modification 2 – Projet Le Philippe



Stationnement et aire verte

Aire CD/Su_ER2 (zone 33213Cd)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Article 615 - L'aire de stationnement qui dessert l'usage de la classe Habitation doit être séparée de l'aire de stationnement qui dessert l'usage d'une autre classe et son accès doit être contrôlé	Ajout de l'article 615.0.1 – l'article 615 ne s'applique pas (<i>stationnement qui pourra être partagé par l'ensemble des usagers</i>)
Aire verte = 15 %	Aire verte = 25 %

Modification 3

Modification ciblée

Projet La Forest : hauteur, usage, stationnement, aire verte
3100, rue De La Forest

Modification 3 – 3100, rue De La Forest

Site : 3100, rue De La Forest
3078, chemin Saint-Louis

Description du projet

- Démolition des bâtiments commerciaux afin de permettre la construction d'un immeuble mixte de 350 logements et de locaux commerciaux au RDC dans un bâtiment de 7 étages, avec surhauteurs à 13 étages



Modification 3 – 3100, rue De La Forest

Pourquoi?

- Le projet mixte vient consolider et requalifier un site sous-développé
- Le projet permet l'ajout de nombreux logements dans un contexte de pénurie, en plus de verdir le terrain
- La hauteur autorisée est insuffisante considérant les objectifs de requalification du secteur



Modification 3 – 3100, rue De La Forest

Atelier de participation publique - 24 novembre 2022

Projet initial : bâtiment mixte de 7 étages avec surhauteurs jusqu'à 15 étages

Principales préoccupations :

- **Hauteur** : considérations relatives à la hauteur proposée puisqu'elle est plus élevée que les bâtiments existants dans le secteur
- **Aspects environnementaux** : doutes sur l'application de cet objectif
- **Circulation, stationnement** : craintes sur la fluidité de la circulation et utilisation accrue du stationnement sur rue

Modification 3 – 3100, rue De La Forest

Atelier de participation publique - 24 novembre 2022

Projet initial : bâtiment mixte de 7 étages avec surhauteurs jusqu'à 15 étages

Projet révisé :

- **Hauteur** : la hauteur maximale prévue sera de **7 étages** et surhauteurs de **13 étages**
- **Aspects environnementaux** : contrôle des aspects environnementaux par l'outil « plan de construction »
- **Circulation** : étude de circulation et de mobilité réalisée – des améliorations sont planifiées sur le chemin Saint-Louis

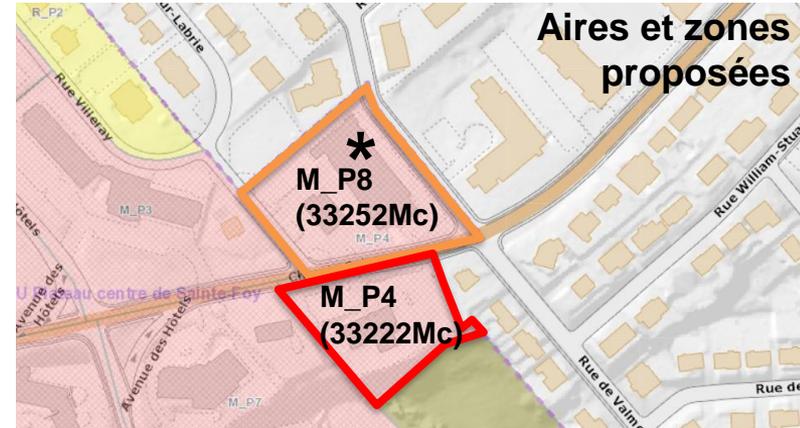
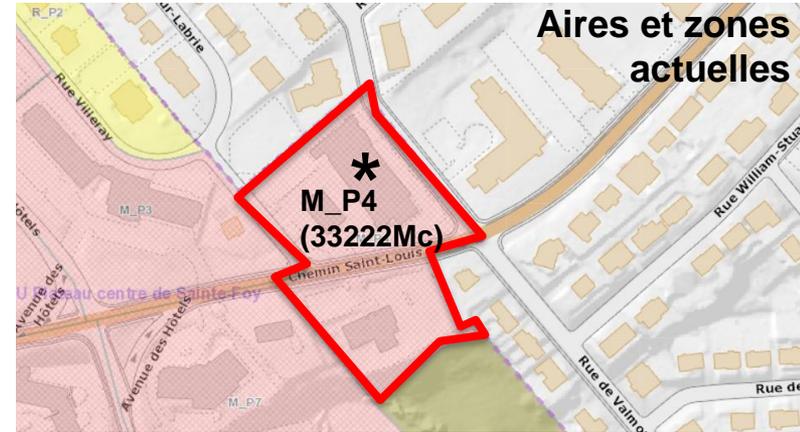
Modification 3 – 3100, rue De La Forest

Aire et zone actuelles

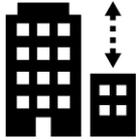
- Aire M_P4 (zone 33222Mc)

Aires et zones proposées

- Création de l'aire M_P8 (zone 33252Mc) à même l'aire M_P4 (zone 33222Mc)
- Normes modifiées pour l'aire M_P8 (zone 33252Mc)



Modification 3 – 3100, rue De La Forest



Hauteur – aire M_P8 (zone 33252Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur minimale = 2 étages	Hauteur minimale = 1 étage
Hauteur maximale = 4 étages 16 m	Hauteur maximale = 7 étages 26 m

Modification 3 – 3100, rue De La Forest



Surhauteur – aire M_P8

Le PPU introduit la **possibilité de permettre des surhauteurs** excédant la hauteur maximale permise, conditionnelle à l'approbation d'un **plan de construction**

- Sous réserve que le projet présente des qualités particulières ou des caractéristiques contribuant à la qualité du milieu de vie



Modification 3 – 3100, rue De La Forest



Surhauteur – aire M_P8

Modification au PPU :

- Secteurs pouvant accueillir des surhauteurs
- Pour ce projet, **13 étages max.**, superficie d'au plus 2 200 m²

Prochaines étapes :

- Évaluation du projet en fonction des **critères** fixés par la réglementation d'urbanisme (R.V.Q. 1400)
- Le projet pourrait être autorisé par **plan de construction** (règlement avec consultation)

Modification 3 – 3100, rue De La Forest



Usages autorisés – aire M_P8 (zone 33252Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement / 2, 2+• C1 Services administratifs / S,R,2• C2 Vente au détail et services / S,R,2• C3 Lieu de rassemblement / S,R,2• C20 Restaurant / S,R,2• C21 Débit d'alcool / S,R,2• P3 Établissement d'éducation et de formation / S,R,2• P5 Établissement de santé sans hébergement / S,R,2• R1 Parc	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• H2 Habitation avec services communautaires / (isolé, jumelé, en rangée)• C10 Établissements d'hébergement touristique général (maximum 150 unités par bâtiment)• Pour les groupes suivants : C1, C2, C3, C21, P3, P5, ajouter la localisation verticale R+

Modification 3 – 3100, rue De La Forest



Aire verte- aire M_P8 (zone 33252Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
-	Aire verte = 20 %
-	Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture verte intensive pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé – 40 %

Modification 3 – 3100, rue De La Forest



Stationnement – aire M_P8 (zone 33252Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
-	Ajout d'un pourcentage minimal de cases de stationnement devant être aménagées en souterrain 90 %
-	L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé

Modification 4

Modification ciblée

Clinique Orosphère : usage, hauteur, aire verte

3077, chemin Saint-Louis

Modification 4 – Clinique Orosphère

Site : 3077, chemin Saint-Louis

Description du projet

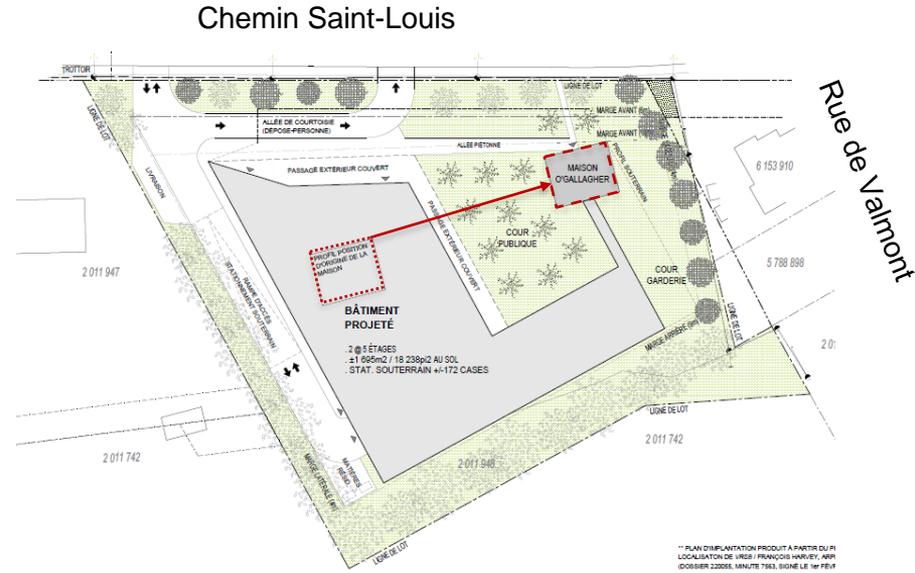
- Complexe comprenant un bloc opératoire, des espaces pour les employés, une pharmacie et une garderie avec stationnement souterrain



Modification 4 – Clinique Orosphère

Description du projet (suite)

- Valorisation de la Maison O’Gallagher (bâtiment patrimonial de valeur supérieure)
- Déplacement pour assurer une transition harmonieuse des gabarits
- CUCQ : architecture des bâtiments, aménagement du site, plantations



Modification 4 – Clinique Orosphère

Pourquoi?

- Le projet permet l'optimisation du site ainsi que la préservation et la mise en valeur le bâtiment patrimonial
- Le secteur pourrait bénéficier de l'augmentation de l'offre de services



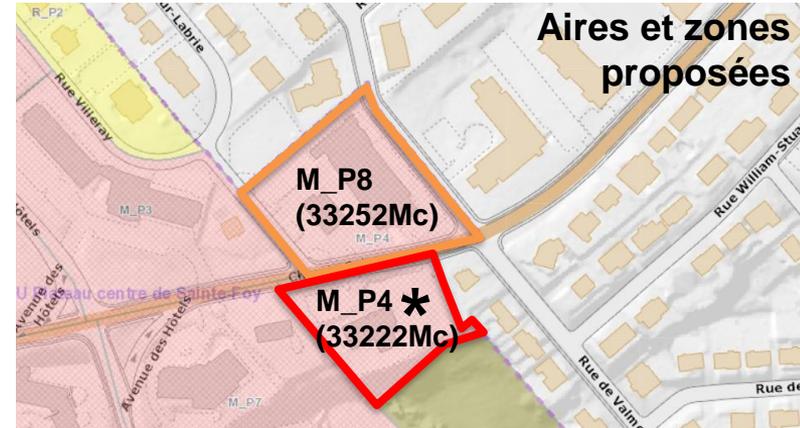
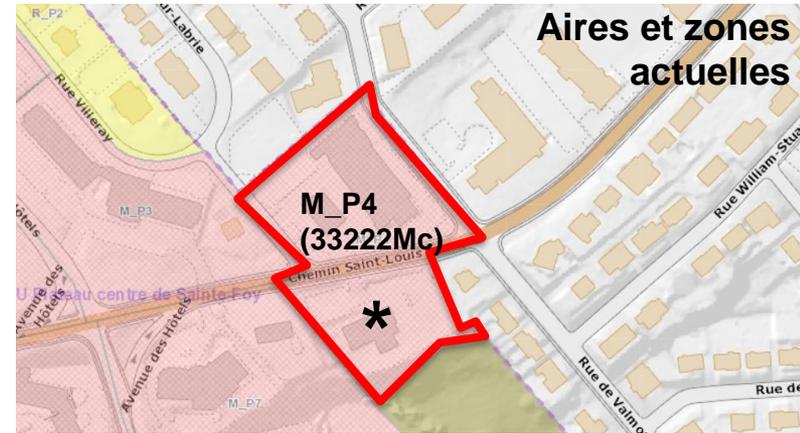
Modification 4 – Clinique Orosphère

Aire et zone actuelles

- M_P4 (zone 33222Mc)

Aires et zones projetées

- Création de l'aire M_P8 (zone 33252Mc) à même la zone M_P4 (33222Mc)
- Normes modifiées pour l'aire M_P4 résiduelle (zone 33222Mc)



Modification 4 – Clinique Orosphère



Hauteur – aire M_P4 (zone 33222Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Hauteur maximale = 4 étages 16 m	Hauteur maximale = 6 étages 22 m

Modification 4 – Clinique Orosphère



Usages autorisés - aire M_P4 (zone 33222Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement / 2, 2+• C1 Services administratifs / S,R,2• C2 Vente au détail et services / S,R,2• C3 Lieu de rassemblement / S,R,2• C20 Restaurant / S,R,2• C21 Débit d'alcool / S,R,2• P3 Établissement d'éducation et de formation / S,R,2• P5 Établissement de santé sans hébergement / S,R,2• R1 Parc	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• P6 Établissement de santé avec hébergement <p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les groupes d'usages P3 et P5, retirer l'obligation d'exercer une activité à un étage précis

Modification 4 – Clinique Orosphère



Stationnement et aire verte Aire M_P4 (zone 33222Mc)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
-	Ajout d'un pourcentage minimal de cases de stationnement devant être aménagées en souterrain 90 %
-	L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé
-	Aire verte = 20 %

Modification 5

Ajustements généraux

**Centres commerciaux : localisation verticale de certains usages
2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier**

Modification 5 – Centres commerciaux

Site : 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier

Objectifs

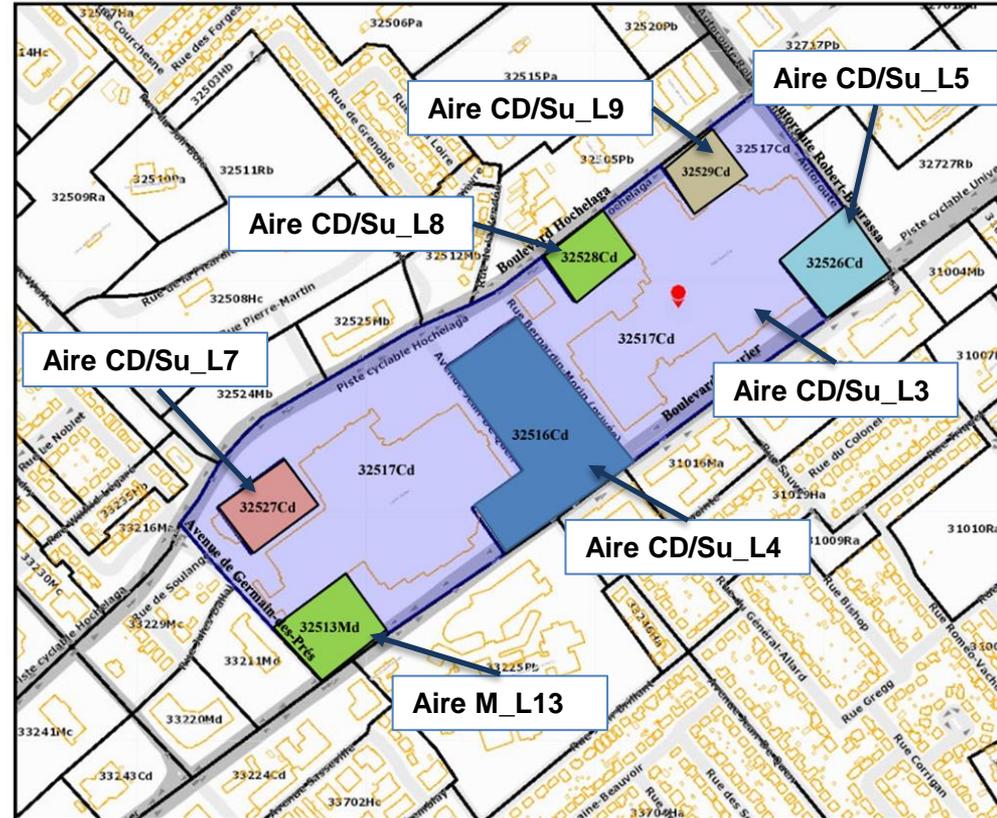
- Autoriser les différents types de commerces à tous les niveaux dans les 3 centres commerciaux
- Uniformiser la localisation des groupes d'usages Habitation au-dessus du 2^e étage



Modification 5 – Centres commerciaux

Pourquoi?

- Favoriser le maintien de la dynamique commerciale dans les centres commerciaux
- Assouplir les exigences liées à la localisation verticale de certains usages
- Restreindre uniformément les usages résidentiels uniquement aux étages supérieurs des bâtiments



Modification 5 – Centres commerciaux



Usages autorisés – aire CD/Su_L4 (32516Cd), aire CD/Su_L3 (32517Cd), aire CD/Su_L5 (32526Cd), CD/Su_L7 (32527Cd), CD/Su_L8 (32528Cd) et CD/Su_L9 (32529Cd)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement / 2+• H2 Habitation avec services communautaires• C1 Services administratifs / 2, 2+• C2 Vente au détail et services• C3 Lieu de rassemblement• C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques• C10 Établissement d'hébergement touristique général• C20 Restaurant• C21 Débit d'alcool• P5 Établissement de santé sans hébergement / 2, 2+• I2 Industrie artisanale	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour le groupe d'usages H2, ajouter la localisation verticale 2+ <p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les groupes C1 et P5, retirer l'obligation d'exercer une activité à un étage précis

Modification 5 – Centres commerciaux



Usages autorisés – aire M_L13 (zone 32513Md)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement / 2, 2+• H2 Habitation avec services communautaires• C1 Services administratifs / 2, 2+• C2 Vente au détail et services / S,R,2,3• C3 Lieu de rassemblement / S,R,2,3• C10 Établissement d'hébergement touristique général• C20 Restaurant / S,R,2,3• C21 Débit d'alcool / S,R,2,3• P1 Équipement culturel et patrimonial / S,R,2,3• P3 Établissement d'éducation et de formation• P5 Établissement de santé sans hébergement• I2 Industrie artisanale / S,R,2,3	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour le groupe d'usages H2, ajouter la localisation verticale 2+ <p>Retraits</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour le groupe H1, retirer la localisation verticale 2• Pour les groupes suivants: C1, C2, C3, C20, C21, P1, I2, retirer l'obligation d'exercer une activité à un étage précis

Modification 6

Ajustements généraux

- * **Clinique chiropratique : ajout d'usage**
2475, boulevard Laurier

Modification 6 – 2475, boulevard Laurier

Site : 2475, boulevard Laurier

Description du projet

- Clinique chiropratique

Pourquoi?

- Usage compatible avec les différents usages commerciaux et public déjà autorisés
- Type de service autorisé dans la majorité des zones commerciales du secteur



Modification 6 – 2475, boulevard Laurier



Usages autorisés – aire M_L10 (zone 31004Mb)

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C20 Restaurant• P3 Établissement d'éducation et de formation• R1 Parc	<p>Ajout</p> <ul style="list-style-type: none">• P5 Établissement de santé sans hébergement

Modification 7

Ajustements généraux

- * **Maisons de chambres : retrait du nombre maximal de chambres**
2798, chemin des Quatre-Bourgeois

Modification 7 – 2798, chemin des Quatre-Bourgeois

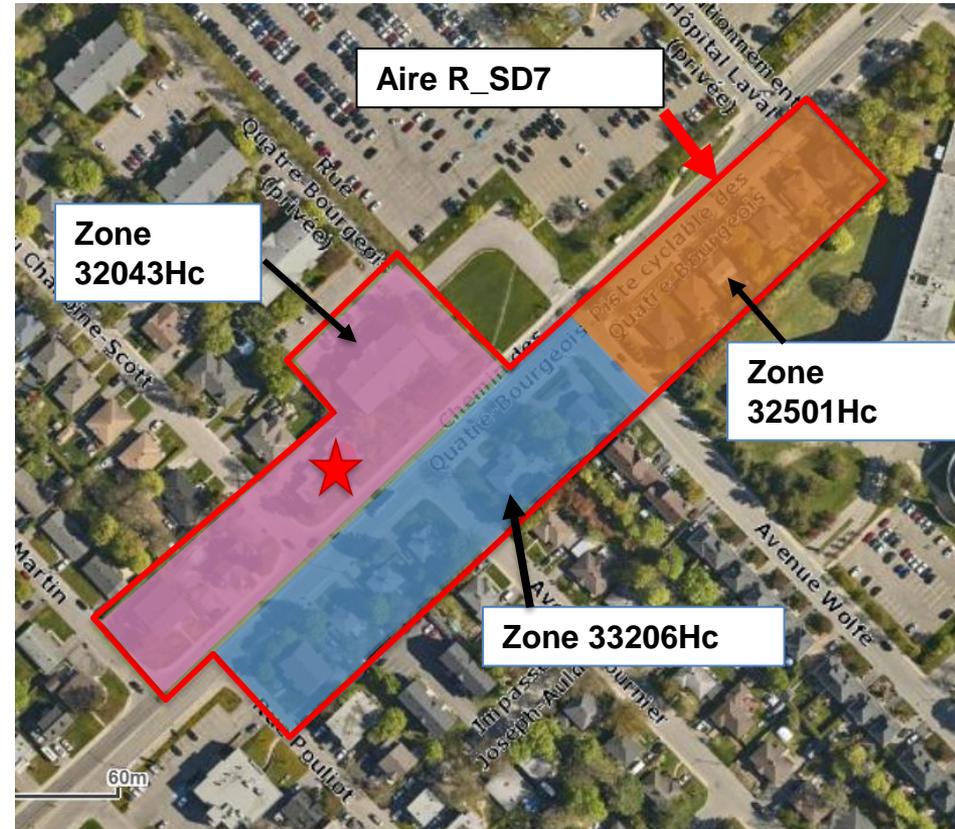
Site : 2798, chemin des Quatre-Bourgeois

Description du projet

- Ajout de chambres dans une maison de chambres existantes (nombre maximal de 15 chambres atteint)

Pourquoi?

- Répond à une demande pour une clientèle particulière
- En cohérence avec la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025



Modification 7 – 2798, chemin des Quatre-Bourgeois



Unités d'habitation – aire R_SD7 et zones 32043Hc, 33206Hc et 32501Hc

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
H3 Maison de chambres et pension <ul style="list-style-type: none">• 15 chambres maximum• Usage contingenté à 2	Retrait du nombre maximal de chambres Maintien d'un usage contingenté à 2
H2 Habitation avec services communautaires et H3 Maison de chambres et pension <ul style="list-style-type: none">• Permis dans un bâtiment isolé, jumelé et en rangée	Retrait de bâtiment jumelé ou en rangée

Résumé et prochaines étapes

Résumé (principales modifications)

	Adresse	Projet	Modifications
*	1. 963, rue Mainguy	Le St-Denys 66 logements, 6 étages	Aire d'affectations/zone voisine agrandie, hauteur réduite, nombre de logements augmenté et normes de grands logements ajoutées
	2. 1000, route de l'Église	Le Philippe Immeuble de 48 m, marge arrière de 12 m	Une seule surhauteur ajoutée, marge arrière réduite, normes de stationnement ajustées, aire verte augmentée
	3. 3100, rue De La Forest	La Forest – Québec Immeuble mixte de 7 étages, surhauteurs à 13 étages	Usages ajoutés, hauteur augmentée, possibilité surhauteurs PPU, exigences sur le stationnement et les aires vertes ajoutée

Résumé (principales modifications)

Adresse	Projet	Modifications
4. 3077, chemin Saint-Louis	Clinique Orosphère Immeuble de 22 m, clinique de chirurgie buccale et maxillo-faciale, pharmacie et garderie, conservation et mise en valeur d'un bâtiment patrimonial	Usage ajouté, hauteur augmentée, exigences sur le stationnement et les aires vertes ajoutées
5. 2450, 2590 et 2700, boulevard Laurier	Localisation des commerces dans les centres commerciaux (Laurier Québec, Place de la Cité, Place Ste-Foy)	Assouplir et uniformiser les exigences sur la localisation pour certains groupes d'usage

Résumé (principales modifications)

	Adresse	Projet	Modifications
*	6. 2475, boulevard Laurier	Clinique chiropratique dans un immeuble commercial existant	Autoriser un nouvel usage
*	7. 2798, chemin des Quatre-Bourgeois	Ajout de chambres dans une maison de chambres	Retirer le nombre maximal de chambres

Règlements de zonages (R.V.Q. 3250 et R.C.A.3V.Q. 340)

- Conformes au Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec et au Schéma d'aménagement et de développement révisé
- Puisqu'il s'agit de règlements de stricte concordance, ils ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire

Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Adoption du projet de règlement modifiant le PPU et avis de motion	16 janvier
Adoption du projet de règlement zonage et avis de motion (concordance – zones à compétence ville)	16 janvier
* Adoption du projet de règlement zonage et avis de motion (concordance – arrondissement)	22 janvier
Assemblées de consultation publiques	8 février 14 février
Consultation écrite (14 jours)	9 au 22 février
Demandes d'opinion au conseil de quartier : - de Sillery - de Saint-Louis - de la Cité-Universitaire	13 février 14 février 22 février
Adoption du règlement modifiant le PPU (si rétroaction positive)	19 mars
* Adoption du règlement modifiant le zonage (concordance – arrondissement)	8 avril
Adoption du règlement modifiant le zonage (concordance – zones à compétence ville)	16 avril
Entrée en vigueur	Fin avril

Merci!