FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER SAINT-LOUIS (33)

ZONES VISÉES : 33207MC ET 33213CD

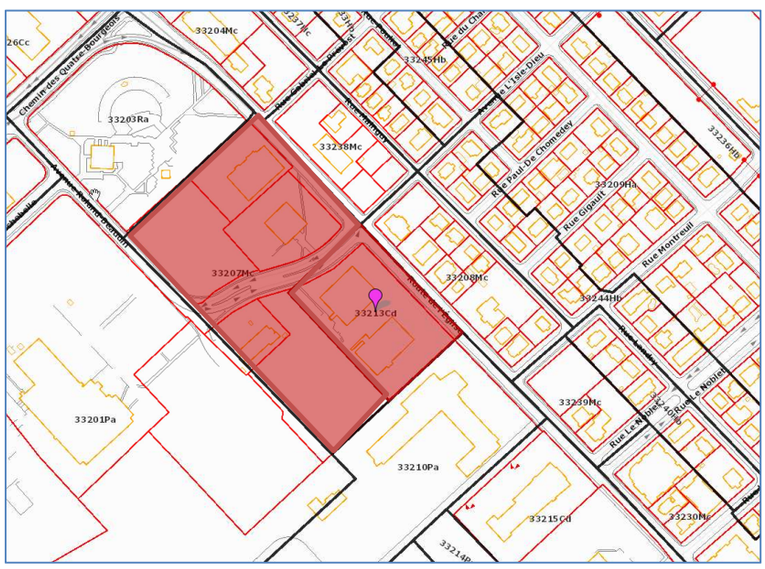
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLE : CHANTAL POIRIER

Fiche n°3/10

N° SDORU 2015-09-123
Affectations du sol : M_ER1 et CD/Su_ER2
VERSION DU 2015-11-04

LOCALISATION DES ZONES VISÉES



OBJET DE LA DEMANDE

☒ Modification au plan de zonage (Annexe I)

☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)

☐ Autre modification

EXPOSÉ DE LA SITUATION

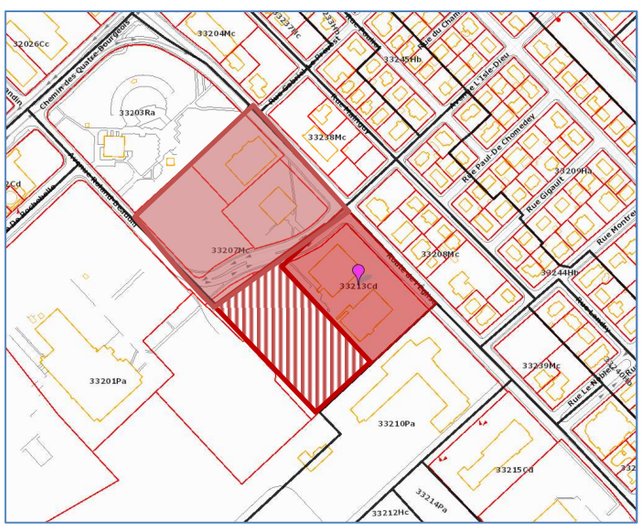
Kevlar demande de permettre l'ajout de 2 bâtiments administratifs avec rez-de-chaussée commercial ou de service, derrière le complexe Place de Ville (1000-1020, route de l'Église). Lors de l'élaboration du PPU, la Ville avait convenu de rationnaliser la répartition des activités administratives au sein de Plateau centre de Sainte-Foy afin de maintenir une distribution équilibrée des concentrations d'espaces à bureaux sur le territoire de la Ville de Québec. Puisque le zonage antérieur générait des potentiels d'espaces à bureau beaucoup trop importants dans le secteur, il avait été convenu de faire du boulevard Laurier la zone prioritaire pour l'implantation de nouveaux édifices administratifs. Ainsi, ailleurs sur le territoire du PPU et notamment au sein du secteur de l'Église – de Rochebelle, la Ville a accordé la priorité au développement résidentiel tout en reconnaissant les édifices à bureaux existants. Kevlar avait alors accueilli favorablement cette vocation attribuée à la portion ouest du site de Place de Ville.

Depuis, le requérant a changé d'opinion, estimant que le marché n'est pas favorable à l'ajout d'habitations à cet endroit dans un horizon à court ou moyen terme. Il souhaite plutôt construire deux nouveaux bâtiments administratifs à l'emplacement actuel du stationnement du 1000-1020, route de l'Église. Or, pour permettre à la Ville d'initier la requalification globale prévue pour le secteur de l'Église – de Rochebelle, il est préférable de permettre le développement de ce site à court terme plutôt que d'attendre un hypothétique développement résidentiel. Rappelons en effet qu'une reconfiguration et un prolongement des rues attenantes à la propriété de Kevlar sont nécessaires à la mise en valeur de ce

vaste quadrilatère et qu'à cette fin, la Ville doit obtenir des bandes de terrains auprès de Kevlar. À la suite de négociations, les parties en sont arrivées à un compromis acceptable et qui demeure compatible avec la vision de développement énoncée au PPU. Il est ainsi proposé de permettre les usages administratifs aux étages de nouveaux bâtiments mixtes (RC commercial ou public) sans excéder le 7e étage, soit la hauteur actuelle des bâtiments existants. Si le requérant souhaite se prévaloir de cette possibilité, l'habitation demeurera quand même autorisée jusqu'au 10e étage. Un tel projet n'entraînera pas un ajout exagéré de superficie de plancher à des fins administratives dans le secteur.

MODIFICATION PROPOSÉE

Agrandir la zone 33213Cd à même la zone 33207Mc.



Modifier la grille de spécifications 33213Cd de la manière suivante :

- Exiger des commerces ou usages publics au Rez-de-chaussée;
- Permettre les usages des groupes C1 services administratifs, P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de santé sans hébergement aux étages 2 à 7, soit la hauteur actuelle des bâtiments existants;
- Permettre également, sans l'obliger, le résidentiel entre le 2e et le 10e étage;
- Toutes autres normes actuelles sont maintenues.