



CRÉDIT PHOTO: GOOGLE STREET VIEW

Nouveau projet résidentiel

955, Grande Allée Ouest

Atelier d'échanges

Lundi 18 mars 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Atelier d'échanges : Dialogue citoyen

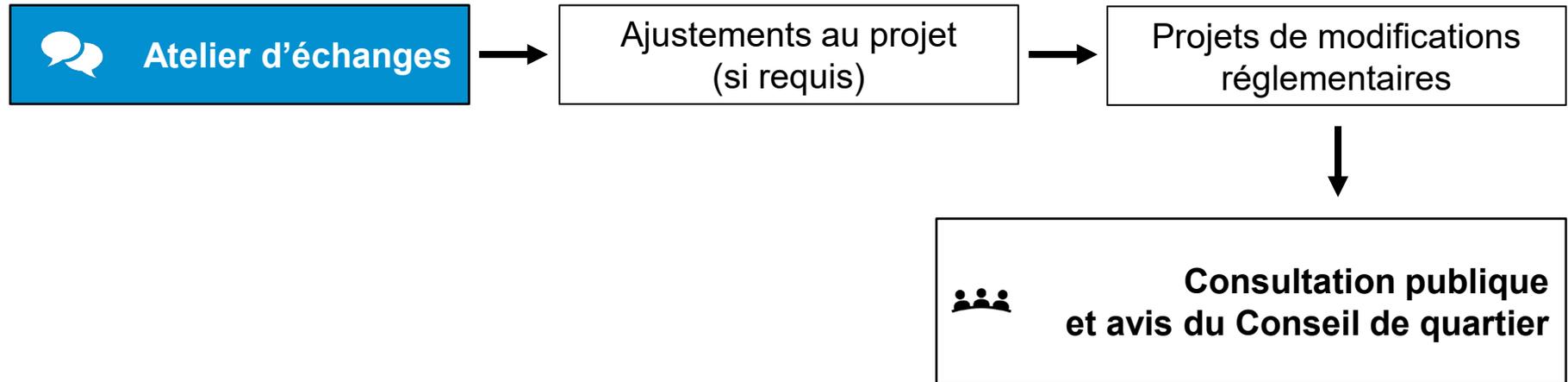
Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

- Présentation du contexte de planification urbaine et réglementaire
- Présentation du projet par les architectes et développeurs
- Présentation des enjeux réglementaires
- Échanges en sous-groupes et retour en plénière

Objectif de l'activité



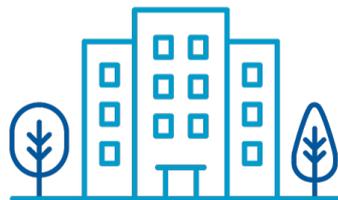
Atelier d'échanges : Dialogue citoyen



Contexte de planification urbaine

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



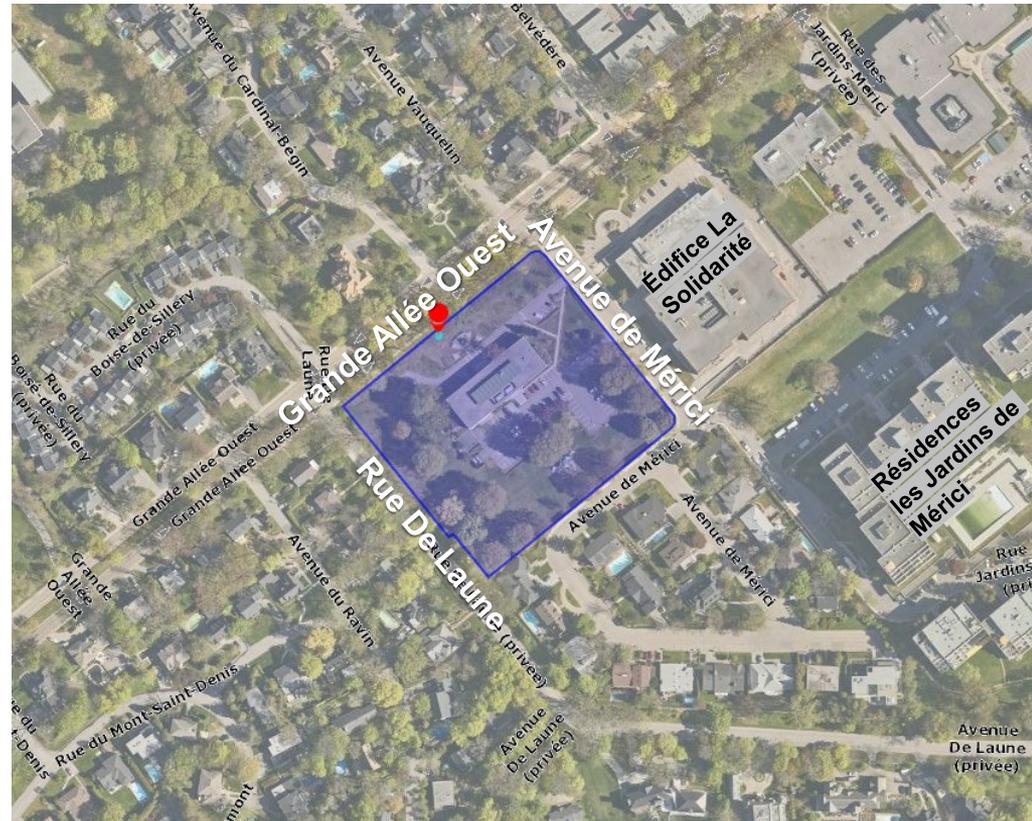
**Accélérer la construction de
logements pour tous les types
de ménage**

**Créer des milieux de vie
inclusifs**

Localisation et projet

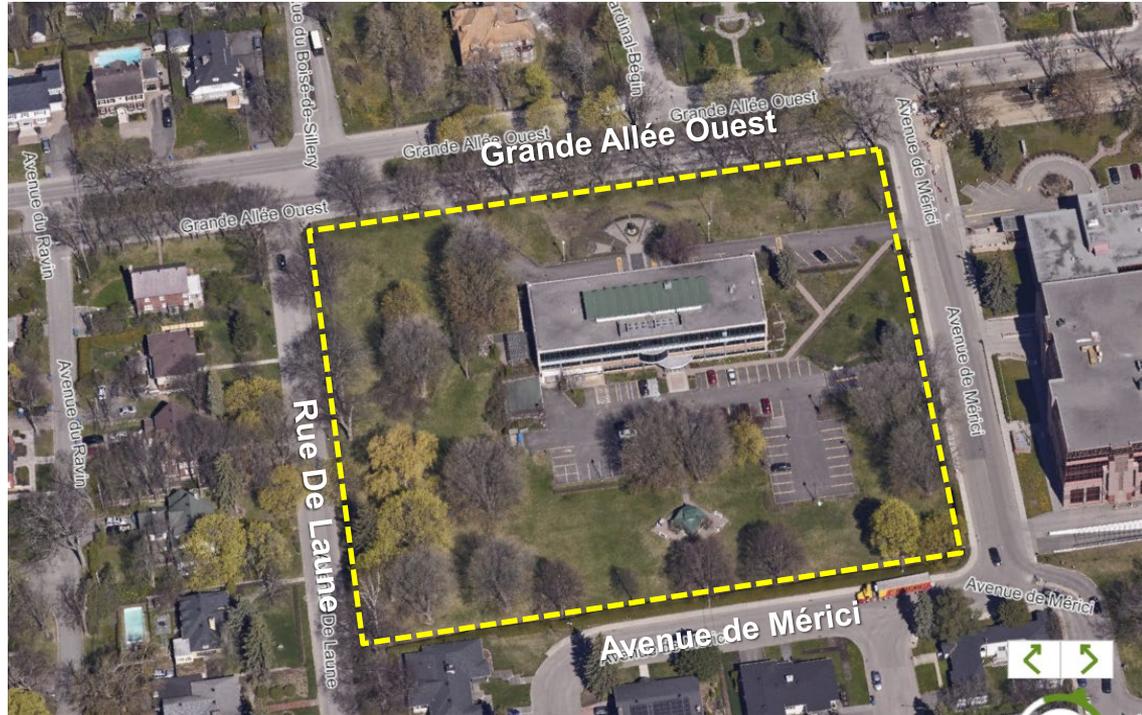
Localisation

- Arrondissement La Cité-Limoilou
- Quartier Montcalm
- Ancien siège social de Loto-Québec



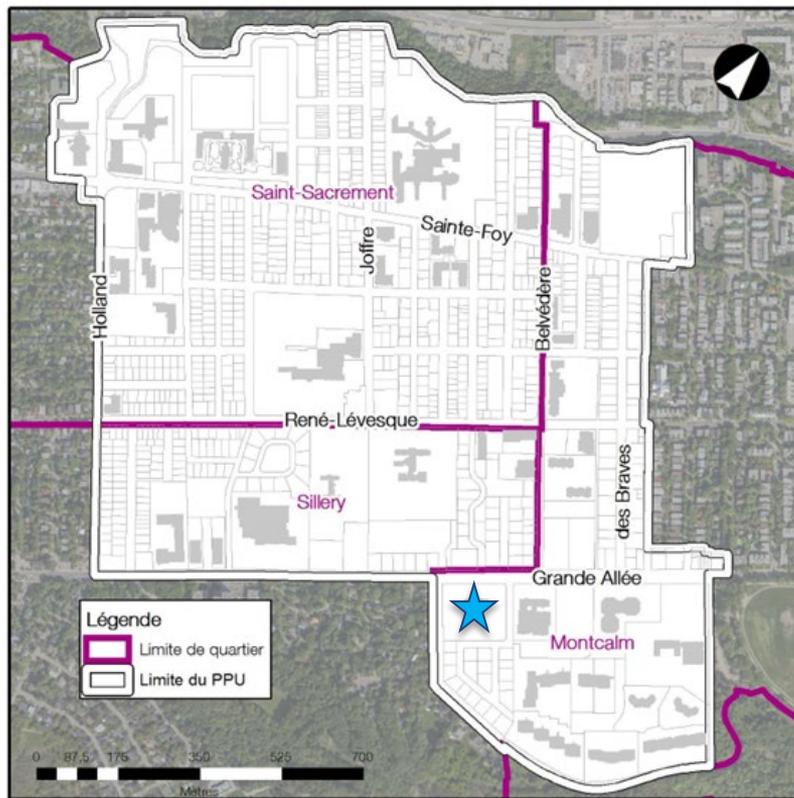
Nouveau projet résidentiel au 955, Grande Allée Ouest

- Conservation du bâtiment existant
- Agrandissement par l'ajout de +/- 150 logements
 - Présentation à suivre par les architectes du projet



Contexte réglementaire

Contexte réglementaire



Qu'est-ce qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU)?

- Outil de planification du territoire qui permet d'orienter le développement d'un secteur stratégique de la ville en y présentant une vision
- Annexe du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)

PPU pour le pôle urbain Belvédère

- Adopté en 2017
- Modifié en 2019, 2020, 2021 et 2023

Contexte réglementaire



Objectifs du PPU liés au cadre bâti :

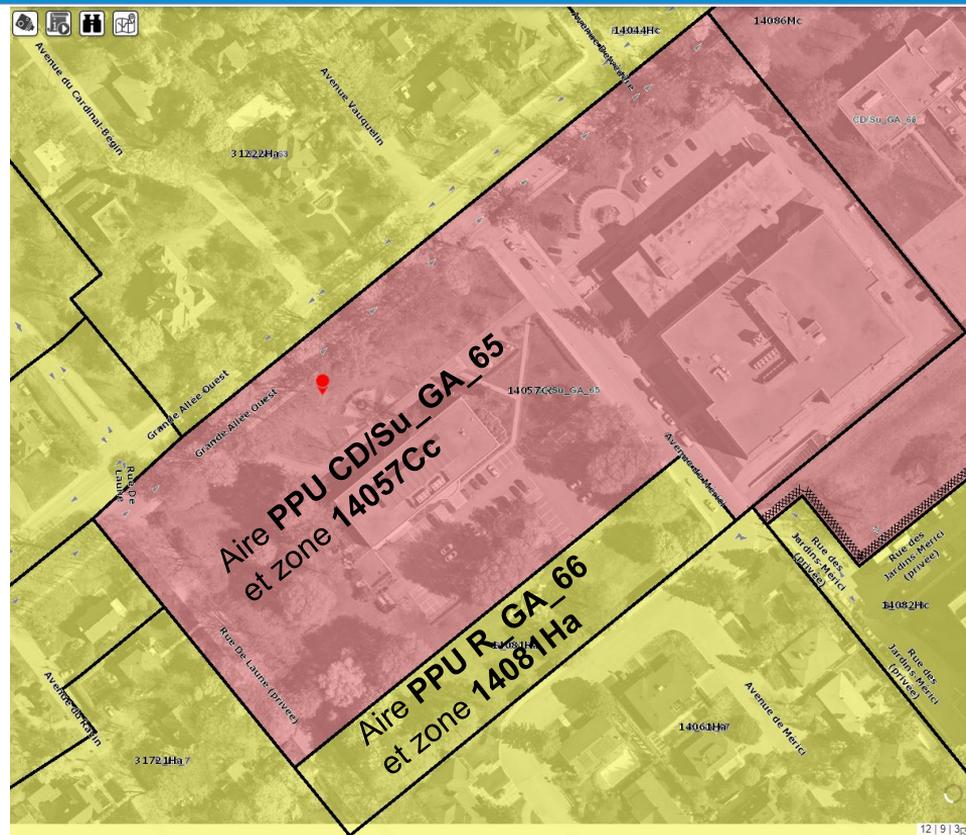
- Localiser les bâtiments de plus fort gabarit, où l'intensité des activités est plus forte, tout en favorisant une transition harmonieuse avec les milieux résidentiels
- Stimuler le redéveloppement et la requalification des grandes propriétés
- Mettre en valeur des axes présentant un intérêt particulier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



Contexte réglementaire

Réglementation en vigueur

- PPU
 - Aire R_GA_66
 - Aire CD/Su_GA_65
- Zonage
 - Zone 14081Ha
 - Zone 14057Cc



Contexte réglementaire



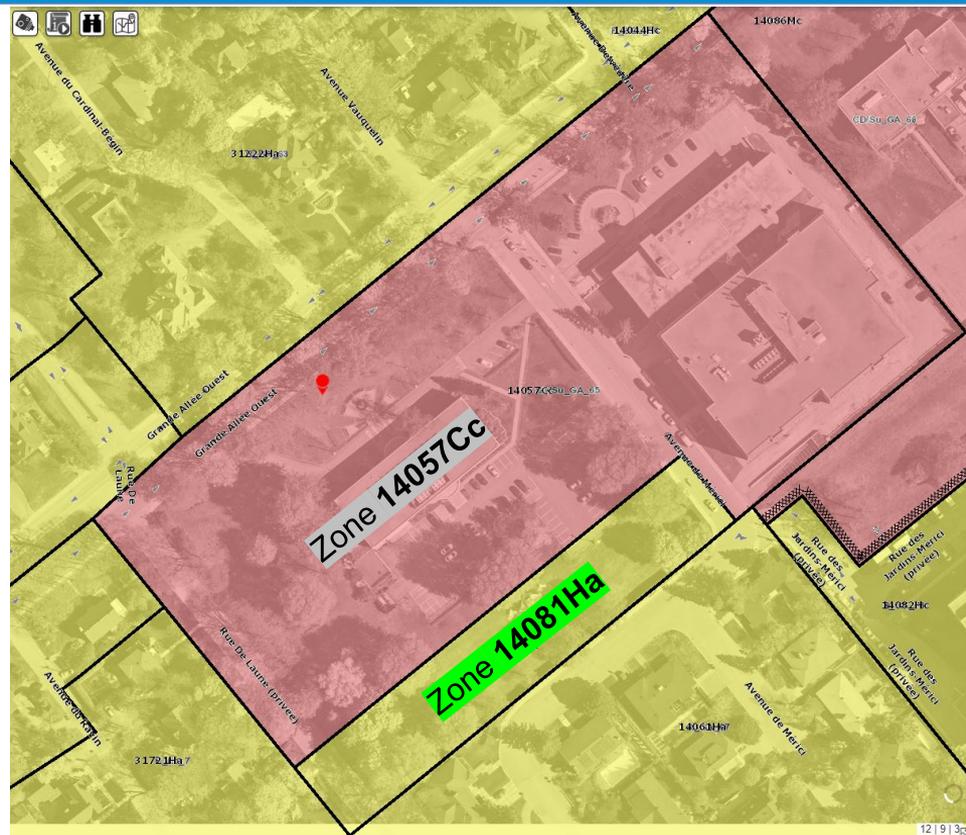
Usages autorisés

Zone 14057Cc

- C1 Services administratifs (bureaux)
- P3 Établissement d'éducation et de formation (école, garderie, etc.)
- R1 Parc

Zone 14081Ha

- H1 Logement
 - ❖ 2 max. dans un bâtiment isolé
 - ❖ 2 max. dans un bâtiment jumelé
 - ❖ 2 max. dans bâtiment en rangée (6 bâtiments max.)
- R1 Parc

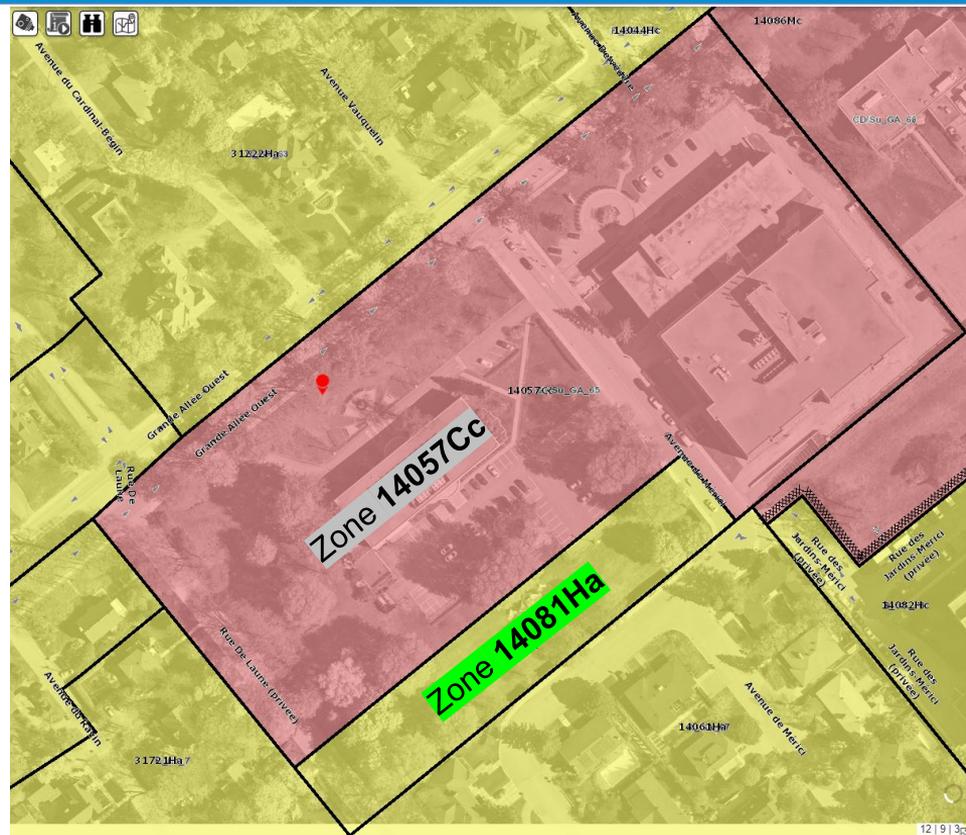
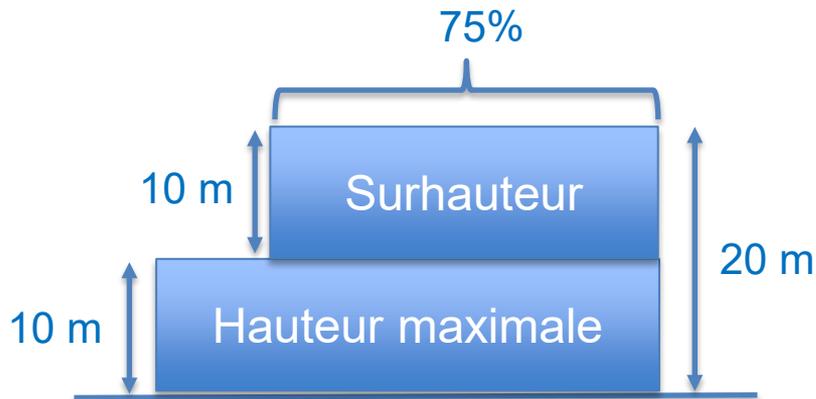


Contexte réglementaire

Hauteur

Zone 14057Cc

- Hauteur maximale : 10 m
- Surhauteur : 20 m pour 75 % du bâtiment

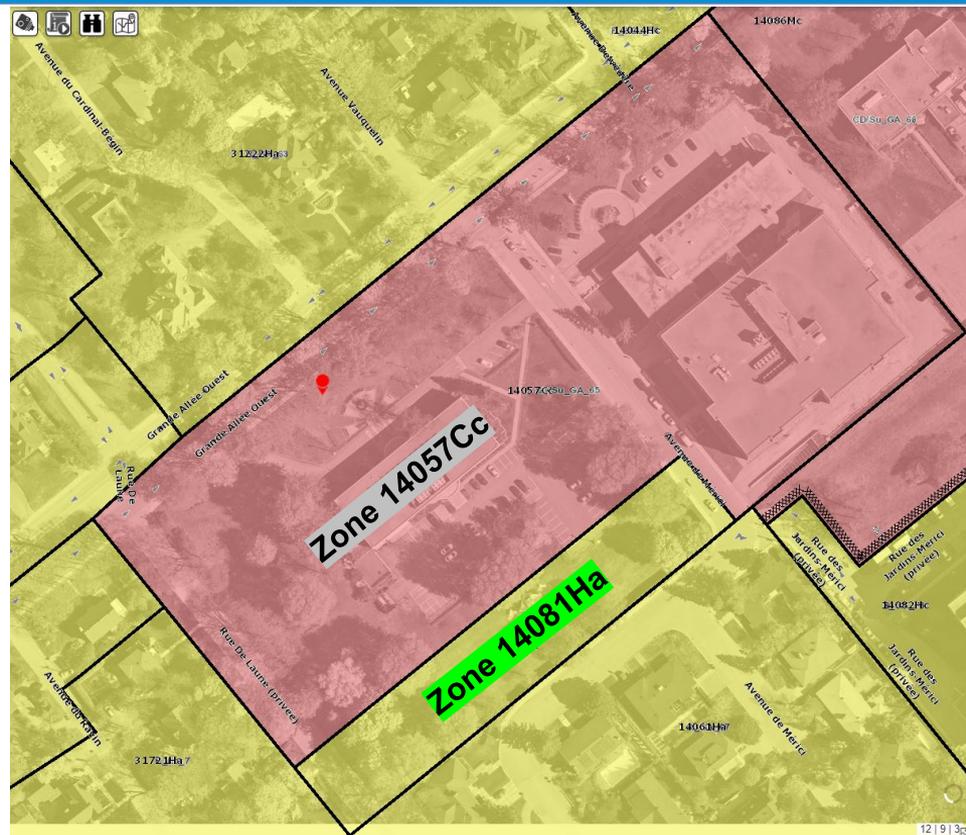


Contexte réglementaire

Hauteur

Zone 14081Ha

- Hauteur maximale : 10 m



Contexte réglementaire



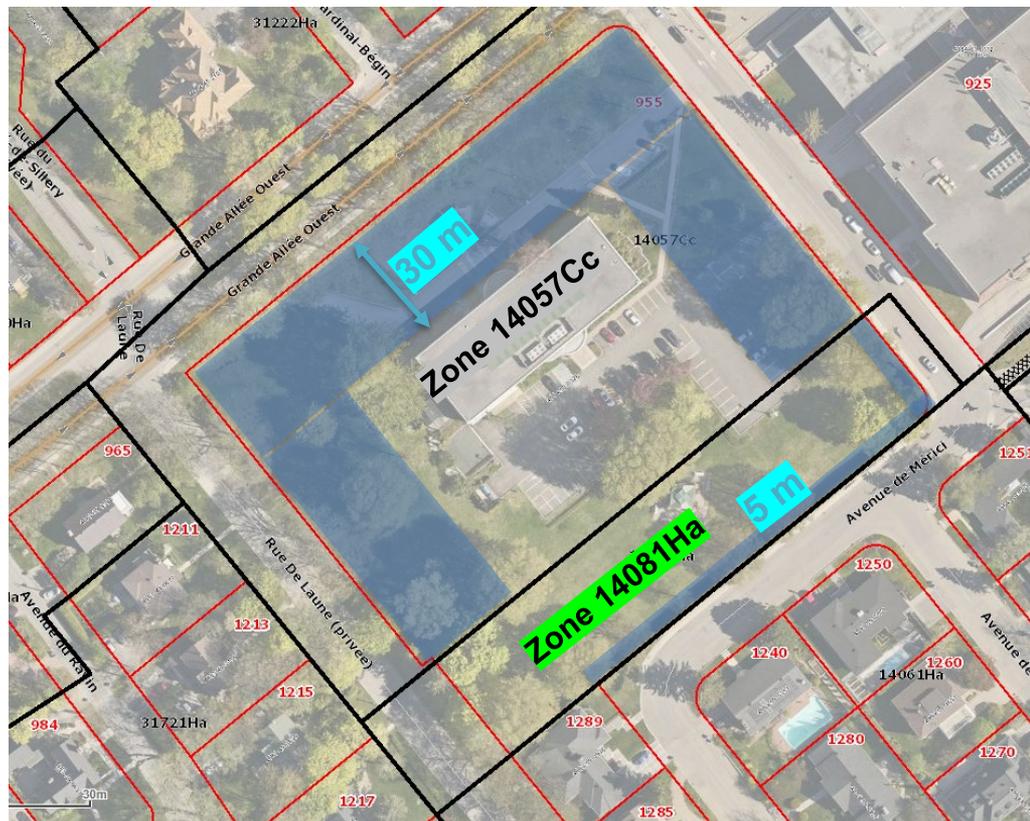
Marges avant

Zone 14057Cc

- Recul minimum de 30 m

Zone 14081Ha

- Recul minimum de 5 m



À suivre :

Présentation des architectes et développeurs

Enjeux réglementaires

Pour réaliser le projet comme présenté, des modifications au PPU et à la réglementation d'urbanisme seront nécessaires

- Autoriser l'**usage résidentiel** pour l'ensemble du terrain
- Ajuster la **hauteur maximale** autorisée
- Modifier la **marge avant** du côté de l'avenue de Mérici (à l'est)

Projet assujetti à l'approbation de la *Commission d'urbanisme et de conservation de Québec* (CUCQ)

Enjeux réglementaires

Usages



Autorisés

Zone 14057Cc :

- C1 Services administratifs (bureaux)
- P3 Établissement d'éducation et de formation (école, garderie, etc.)
- R1 Parc

Zone 14081Ha :

- H1 Logement
 - ❖ 2 max. dans un bâtiment isolé
 - ❖ 2 max. dans un bâtiment jumelé
 - ❖ 2 max. dans bâtiment en rangée (6 bâtiments max.)
- R1 Parc

Demandés

Zone 14057Cc :

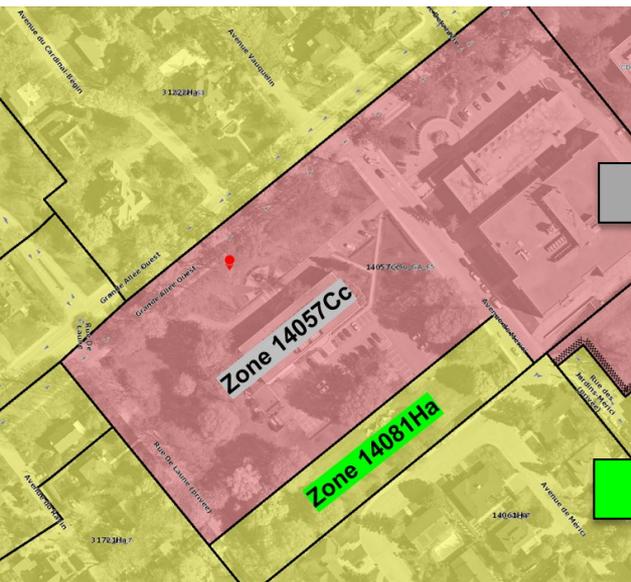
- H1 Logement
- C1 Services administratifs (bureaux)
- P3 Établissement d'éducation et de formation (école, garderie, etc.)
- R1 Parc

Zone 14081Ha :

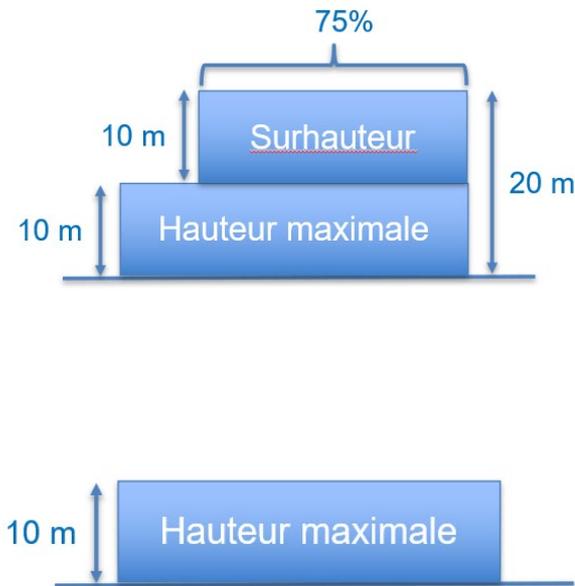
- H1 Logement
 - ❖ ~~2 max.~~ dans un bâtiment isolé
 - ❖ 2 max. dans un bâtiment jumelé
 - ❖ 2 max. dans bâtiment en rangée (6 bâtiments max.)
- R1 Parc

Enjeux réglementaires

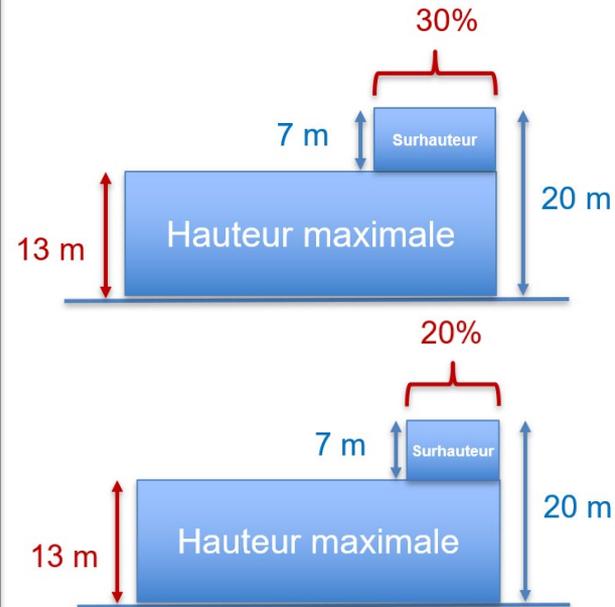
Hauteurs



Autorisées



Demandées



Enjeux réglementaires



Marges

Autorisées

Demandées



Merci!