



CRÉDIT PHOTO: GOOGLE STREET VIEW

# Projet mixte (bureaux et logements) au 955, Grande Allée Ouest

**Assemblée publique de consultation**

Mardi 25 février 2025

# Objectif de l'activité



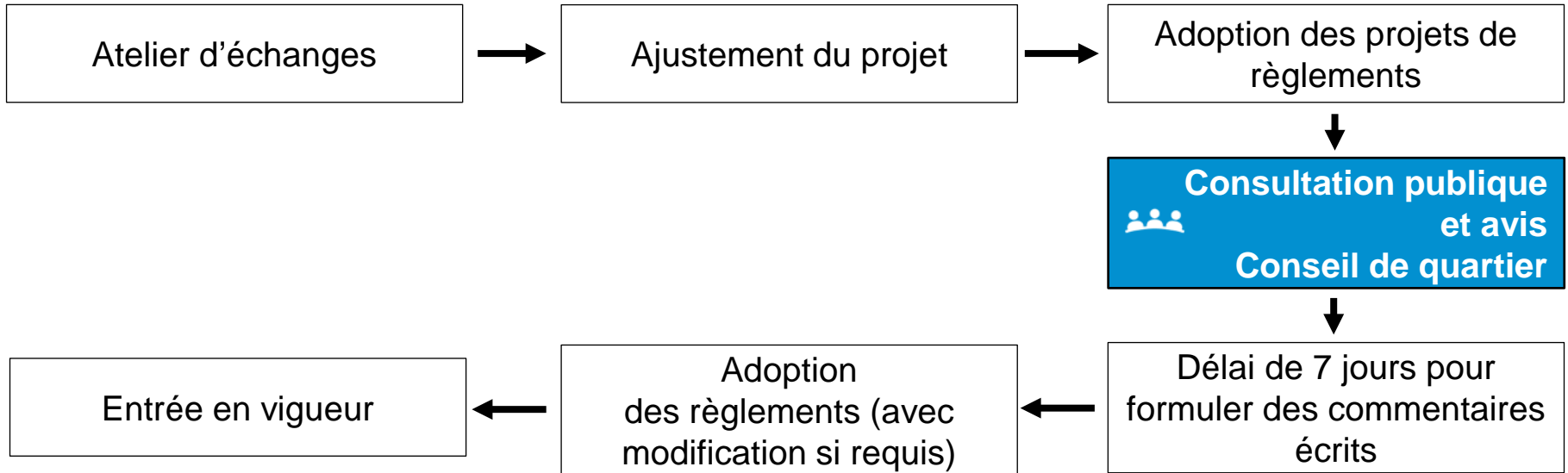
## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

- Présentation de la mise en contexte
- Présentation du projet par la partie requérante
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Demande de l'avis du conseil de quartier

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme





## Règlements faisant l'objet de la consultation

- **Règlement R.V.Q. 3413** - Règlement modifiant le règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère
- **Règlement R.C.A.1V.Q. 533** - Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14057Cc et 14081Ha aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère

# Mise en contexte

# 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**



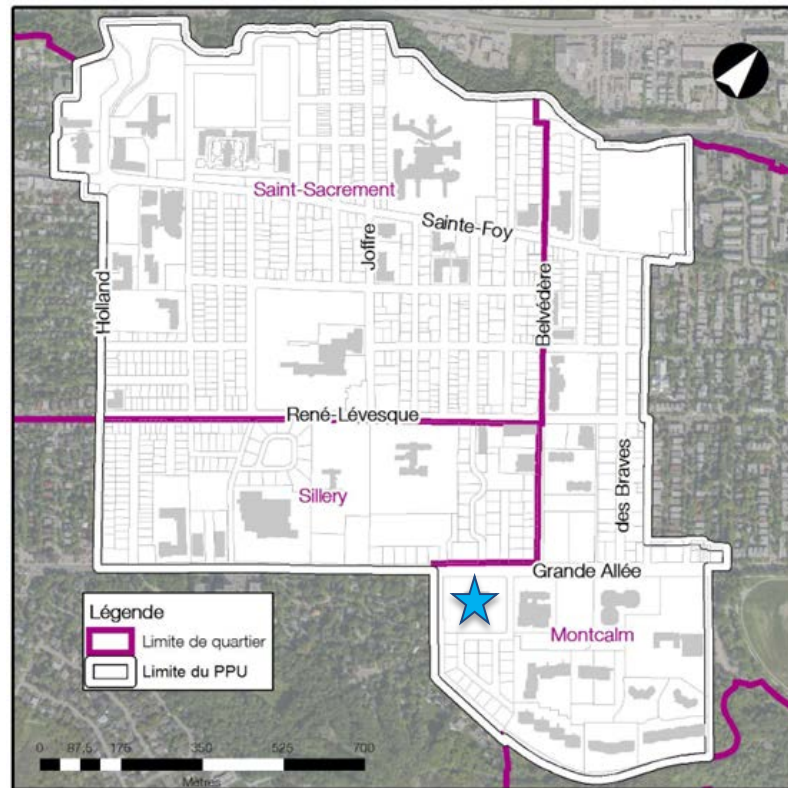
# Contexte de planification urbaine

## 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

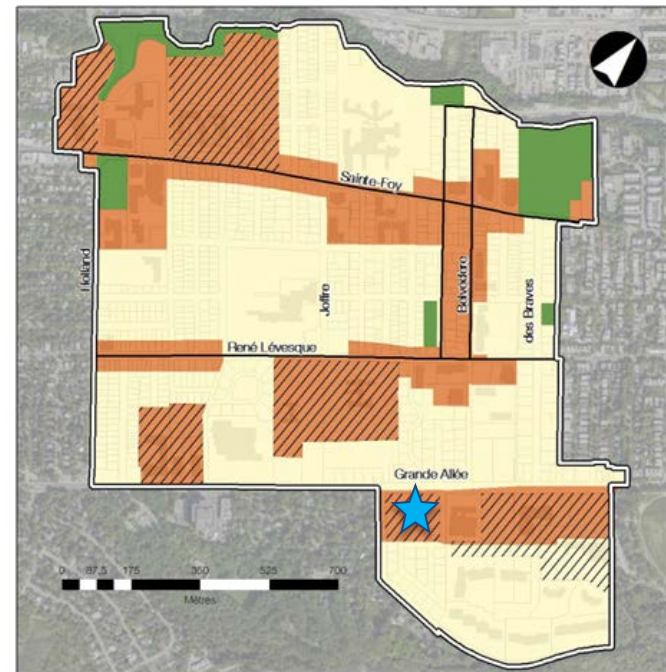




# Contexte de planification urbaine

## 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



# Présentation du projet

# Localisation

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



**PRÉSENTATION DU PROJET**  
PAR LA REQUÉRANTE

# Comparaison des versions du projet

	Version 2021	Version 2024	Version 2025	Comparatif 2021-2025
Logements	178	150	145	- 19 %
Cases	296	286	261	- 12 %
Étages	3 à 7	4 à 6	3 à 6	---
Hauteur maximale	22 m	19 m	19 m	- 14 %
Marge minimale du côté de Mérici	6 m	8 m	11 m	+ 83 %
Marge minimale du côté de De Laune	15 m	34 m	30 m (sur +/- 1/3 de la façade)	+ 100 %
Aire verte	61%	67%	68%	+ 12 %

# Modifications réglementaires



# Modifications réglementaires

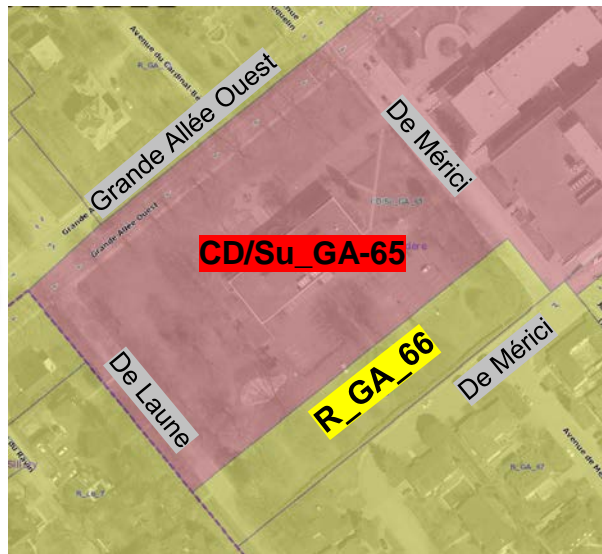
## Plans actuels (PPU et zonage)

### PPU

- Aire **R\_GA\_66**
- Aire **CD/Su\_GA\_65**

### Zonage

- Zone **14081Ha**
- Zone **14057Cc**

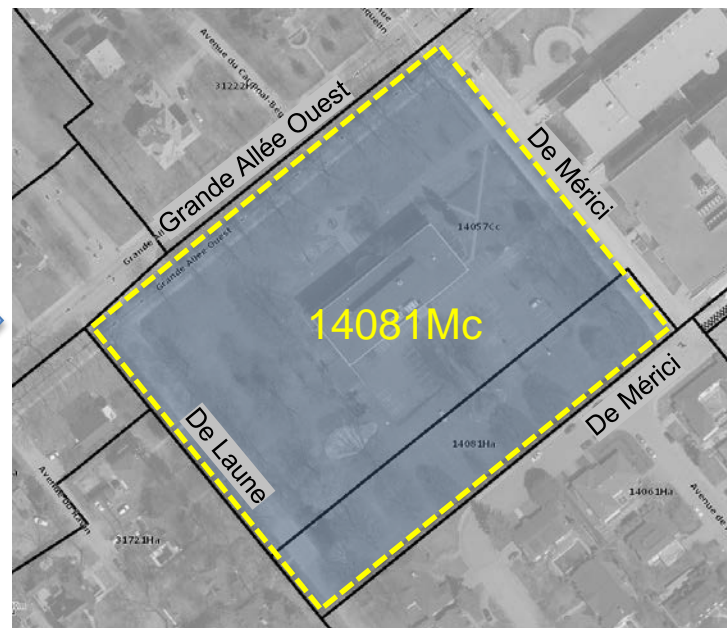




# Modifications réglementaires

## Modification aux plans (PPU et zonage)

Agrandir la zone 14081Ha à même une partie de la zone 14057Cc

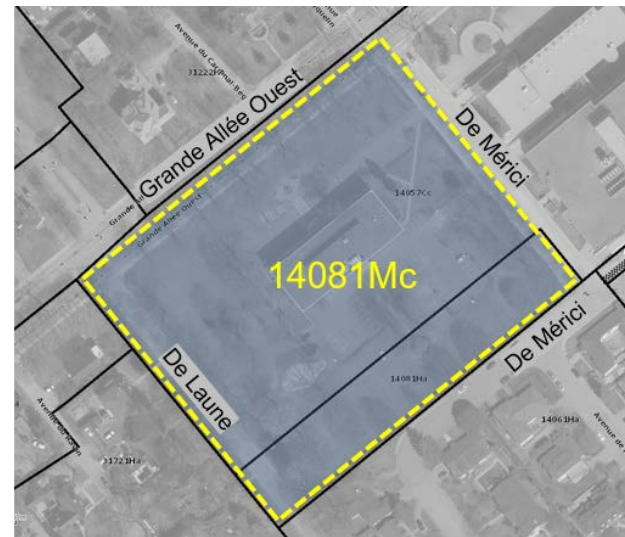


# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

Normes actuelles Zone 14057Cc	Normes actuelles Zone 14018Ha	Normes proposées Zone 14018Mc projetée
<ul style="list-style-type: none"><li>• C1 Services administratifs</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• R1 Parc</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement (2 log. Max. / bâtiment)</li><li>• R1 Parc</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>H1 Logement</b></li><li>• <b>C1 Services administratifs</b></li><li>• <b>P3 Établissement d'éducation et de formation</b></li><li>• <b>R1 Parc</b></li></ul>

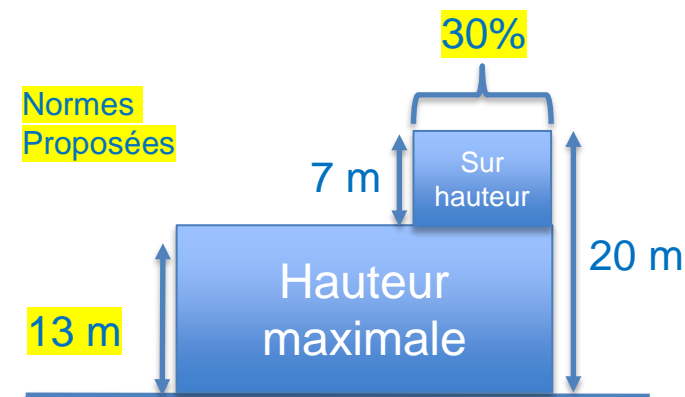
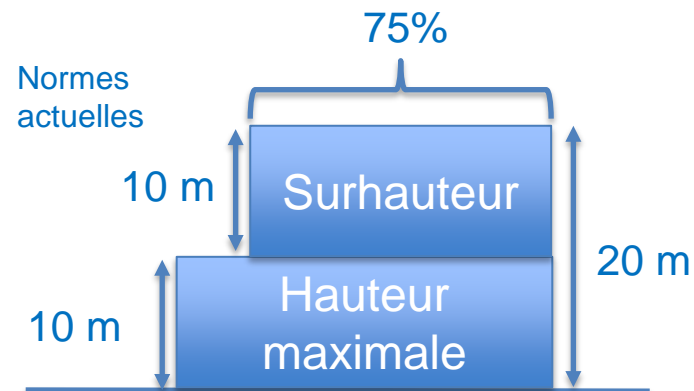


# Modifications réglementaires



## Hauteur

Normes actuelles Zone 14057Cc	Normes actuelles Zone 14018Ha	Normes proposées Zone 14018Mc projetée
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur max. : 10 m</li><li>• Surhauteur : 20 m pour 75% du bâtiment</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur max. : 10 m</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauteur max. : <b>13 m</b></li><li>• Surhauteur : <b>20 m</b> pour <b>30%</b> du bâtiment</li></ul>



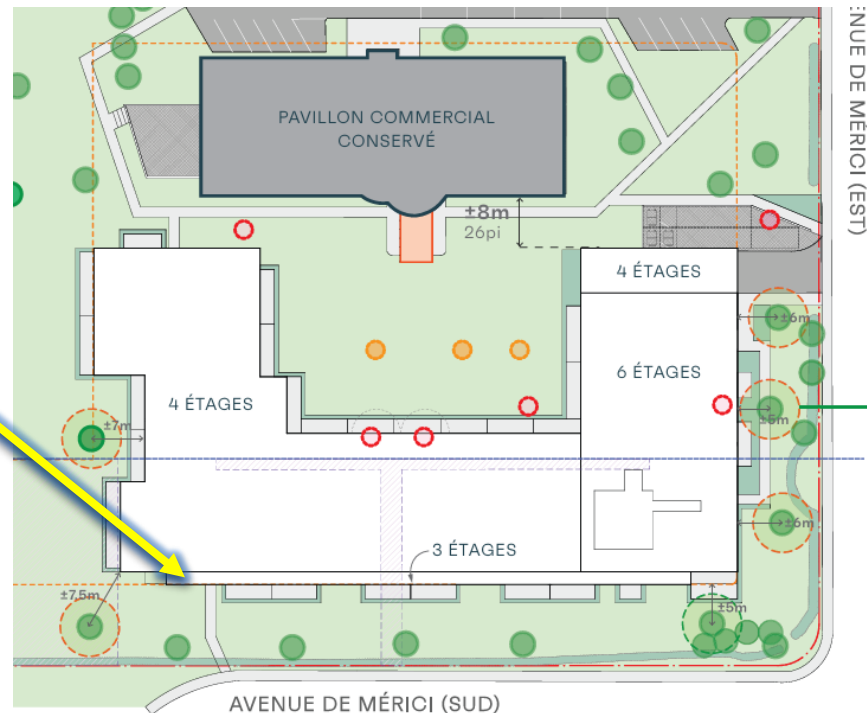
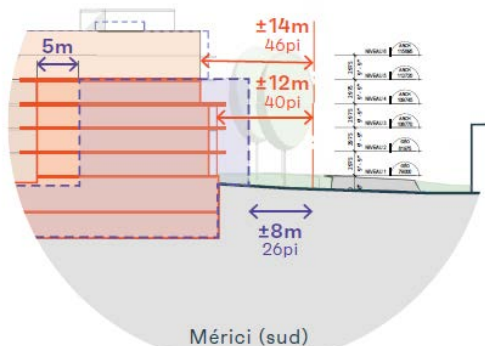
# Modifications réglementaires



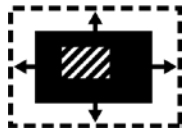
## Hauteur

### Normes proposées Zone 14018Mc projetée

- Retrait de 2 m au-dessus du 3<sup>ème</sup> étage du côté de Mérici (sud-est)

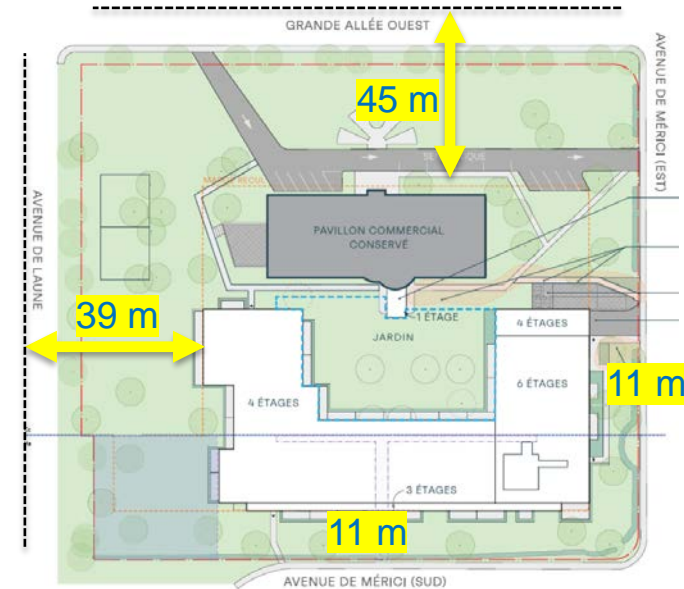


# Modifications réglementaires



## Marges

Normes actuelles Zone 14057Cc	Normes actuelles Zone 14018Ha	Normes proposées Zone 14018Mc projetée
<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge avant : 30 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge avant : 5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge avant : 11 m</li> <li>Marge de recul à l'axe Grande Allée : 45 m</li> <li>Marge de recul à l'axe De Laune : 39 m</li> </ul>

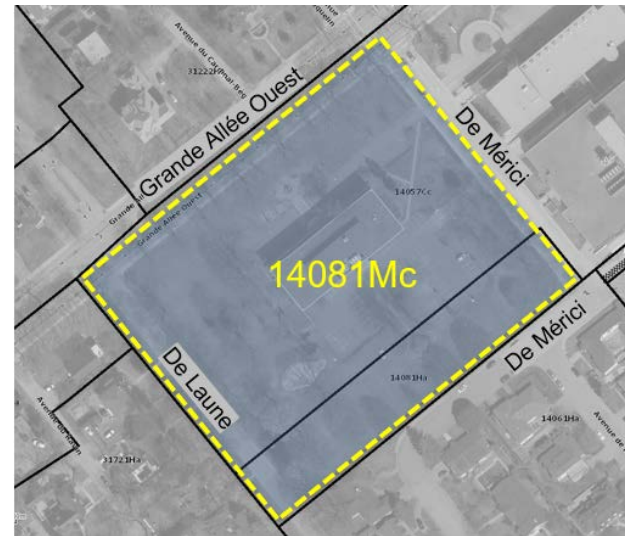


# Modifications réglementaires



## Stationnement

Normes actuelles Zones 14057Cc	Normes actuelles Zone 14018Ha	Normes proposées Zone 14018Mc projetée
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stationnement devant une façade est prohibé</li><li>• Stationnement intérieur à au moins 90 %</li><li>• Stationnement souterrain à au moins 75%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stationnement devant une façade est prohibé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stationnement souterrain à au moins <b>90%</b></li></ul>

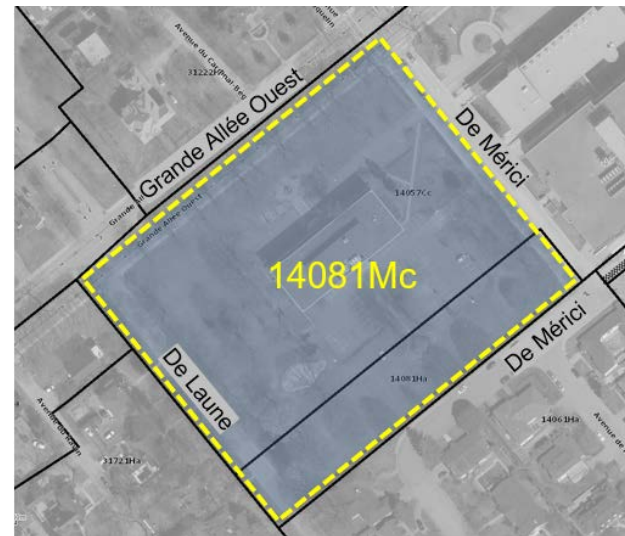


# Modifications réglementaires



## Affichage

<b>Normes actuelles</b> Zone 14057Cc	<b>Normes actuelles</b> Zone 14018Ha	<b>Normes proposées</b> Zone 14018Mc projetée
<ul style="list-style-type: none"><li>Normes d'enseignes de type 4 Mixte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Normes d'enseignes de type 1 Général</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Normes d'enseignes de type 4 Mixte</li></ul>



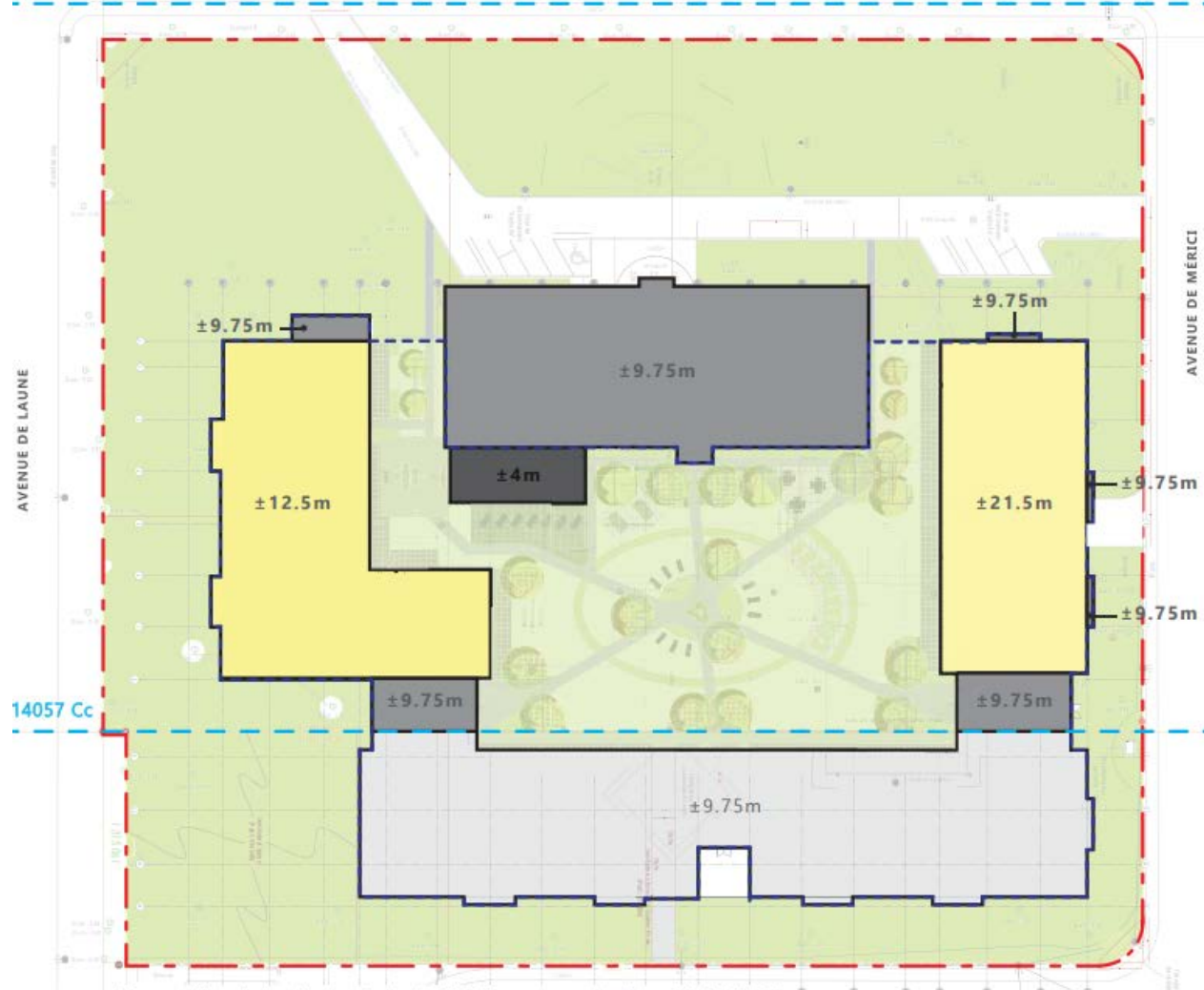


# Prochaines étapes

# Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
<b>Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier</b>	<b>25 février</b>
Consultation écrite	26 février au 4 mars
Adoption du règlement R.V.Q. 3413 (PPU) au conseil municipal	18 mars
Adoption du règlement R.C.A.1V.Q. 533 (Zonage) au conseil d'arrondissement	14 avril
Entrée en vigueur des règlements	Avril

**Merci!**



\*Source : Plan de localisation (arbres), GPLC Arpenteurs-géomètres, 27 Avril 2021

