



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

Objectif de l'activité



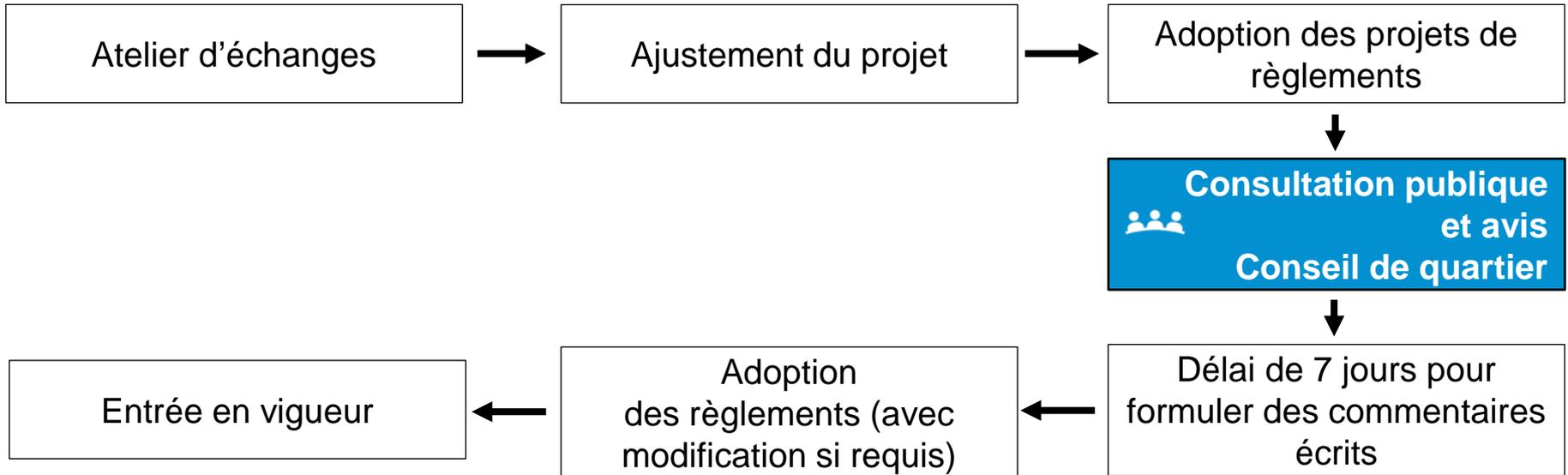
Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

- 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**

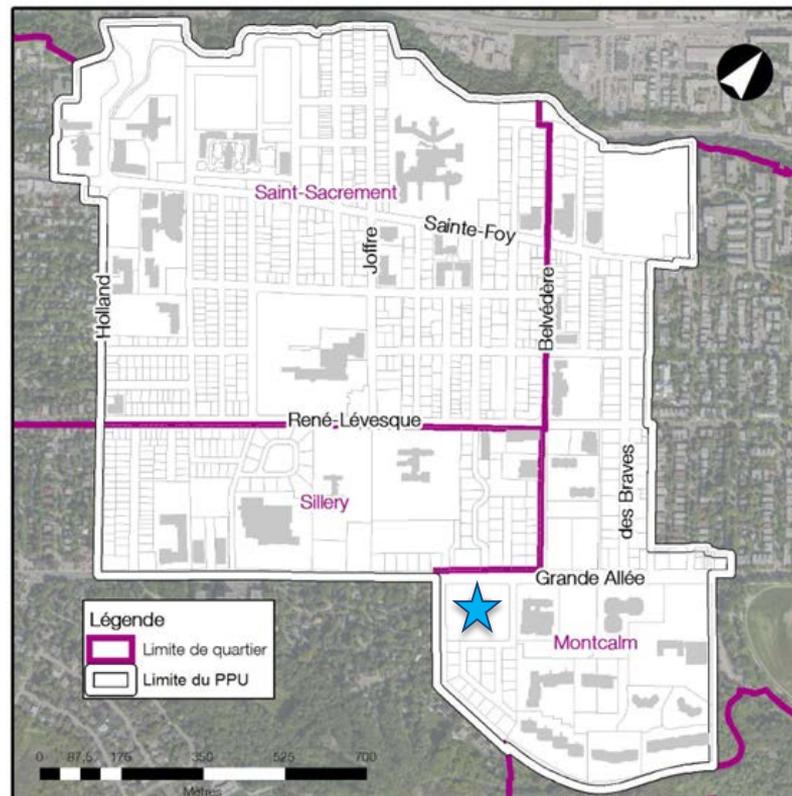
Contexte de planification urbaine

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



- | | |
|---------------|--|
| Densification | Parc |
| Consolidation | Propriétés à redévelopper ou à requalifier |

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

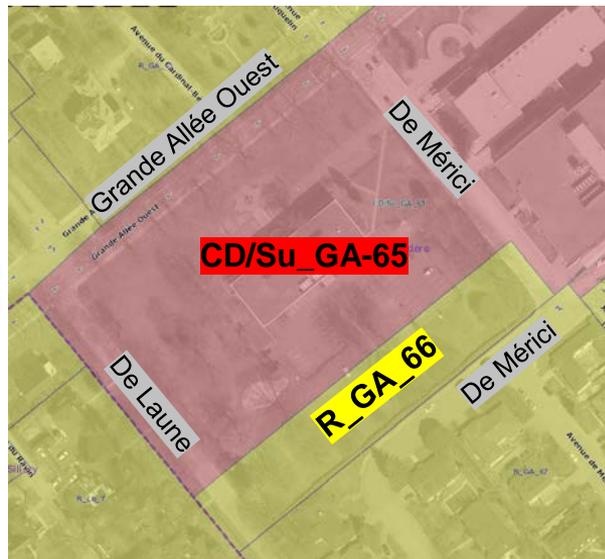
Plans actuels (PPU et zonage)

PPU

- Aire **R_GA_66**
- Aire **CD/Su_GA_65**

Zonage

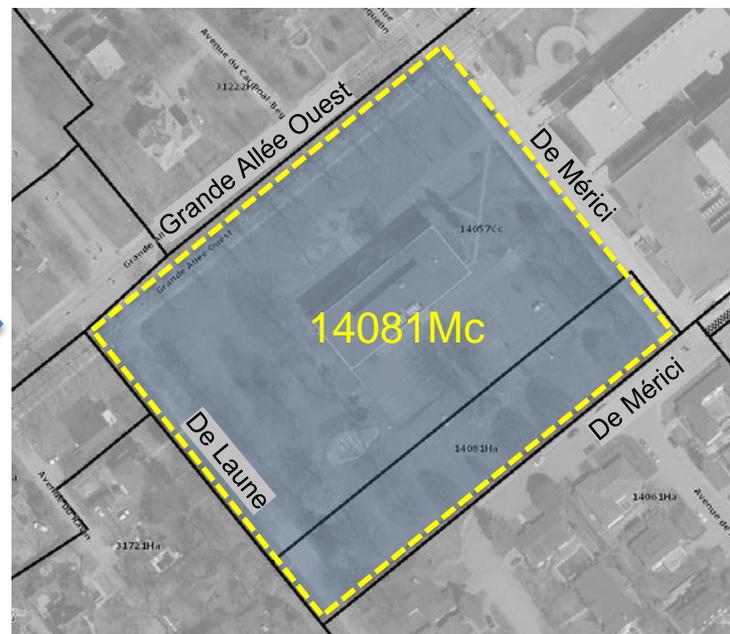
- Zone **14081Ha**
- Zone **14057Cc**



Modifications réglementaires

Modification aux plans (PPU et zonage)

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

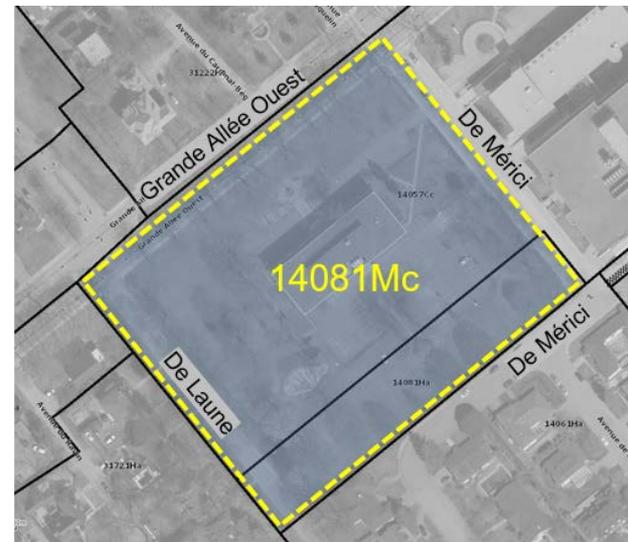


Modifications réglementaires



Usages autorisés

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

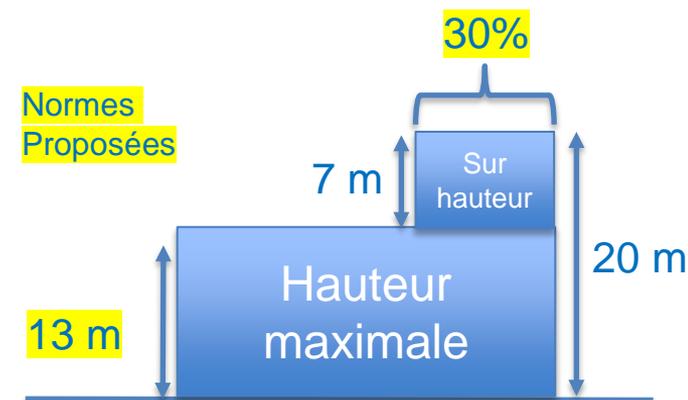
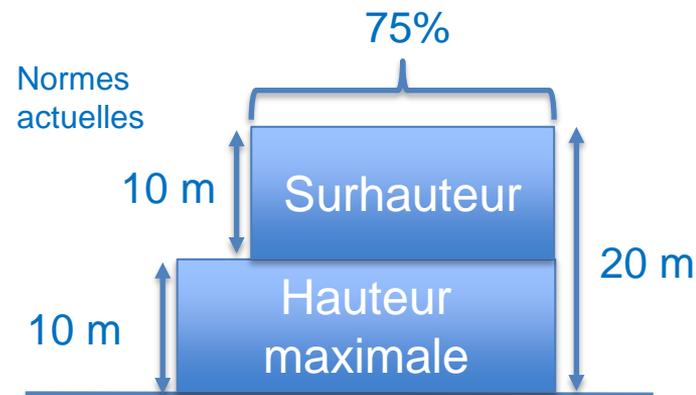


Modifications réglementaires



Hauteur

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



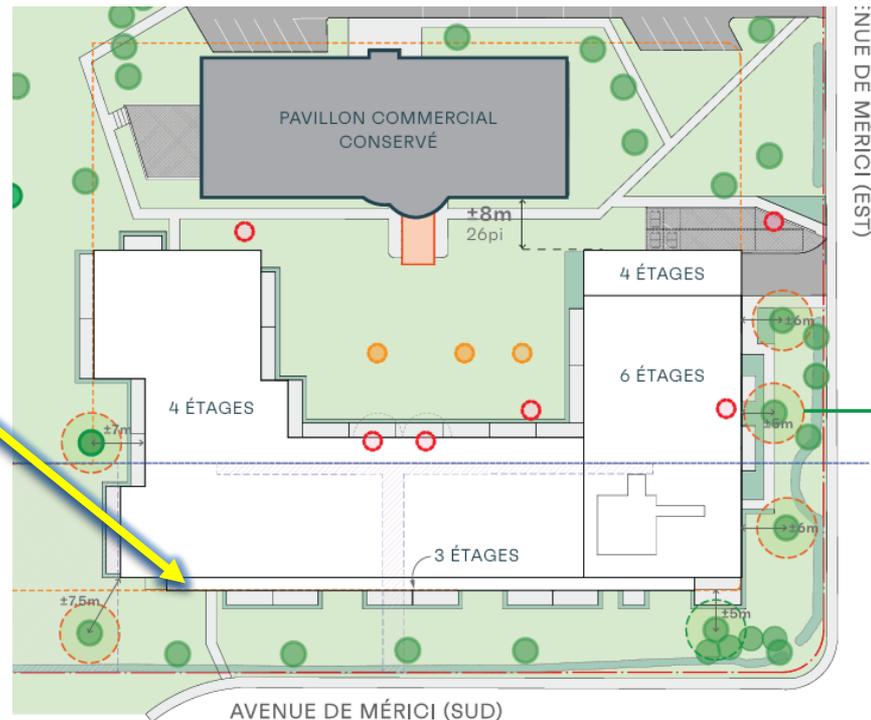
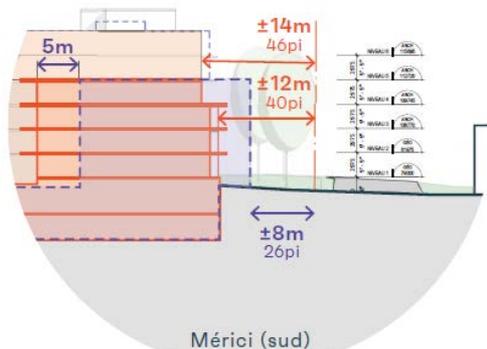
Modifications réglementaires



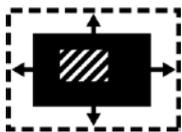
Hauteur

Normes proposées Zone 14018Mc projetée

- Retrait de 2 m au-dessus du 3^{ème} étage du côté de Mérici (sud-est)

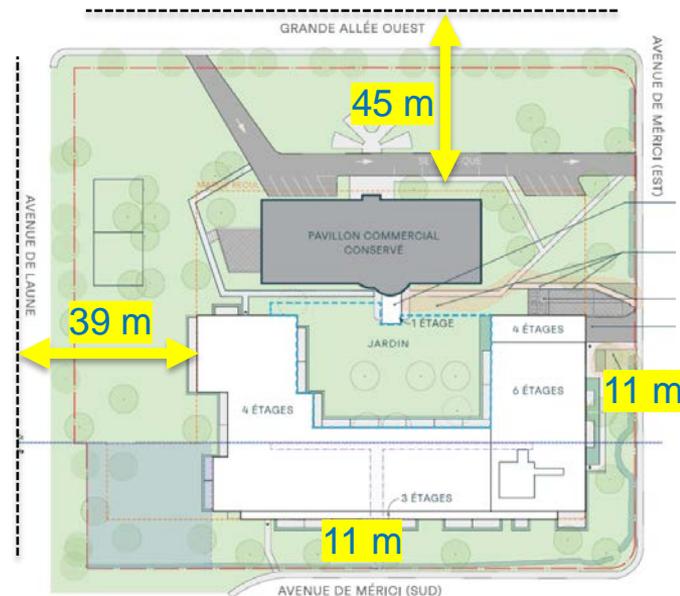


Modifications réglementaires



Marges

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



Modifications réglementaires



Stationnement

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

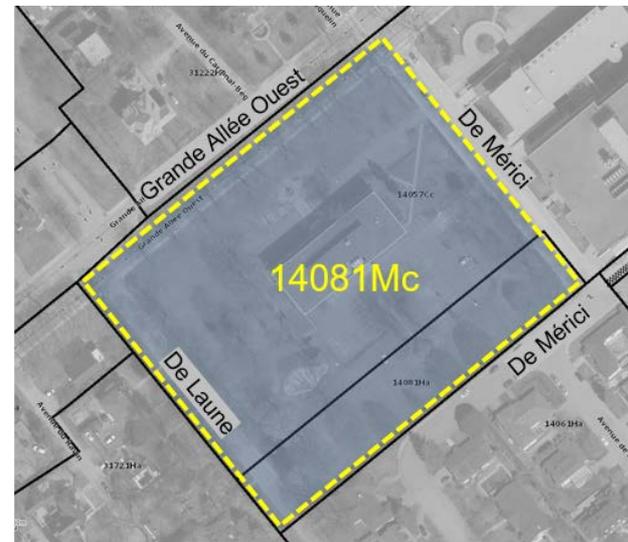


Modifications réglementaires



Affichage

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

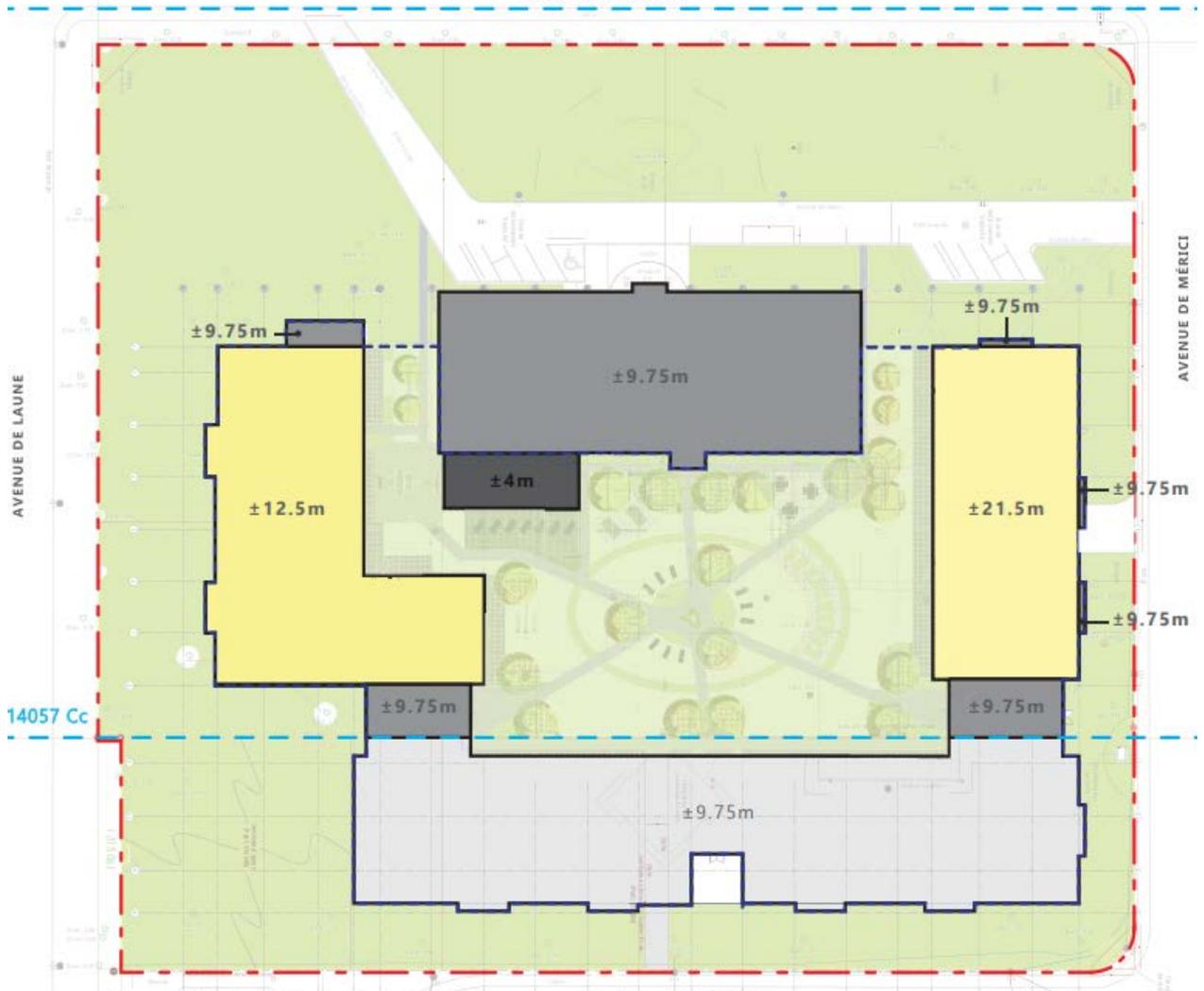


Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	25 février
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

