



# Modifications réglementaires - Îlot Dorchester

**Assemblée de consultation publique**

Jeudi 10 avril 2025

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique : réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

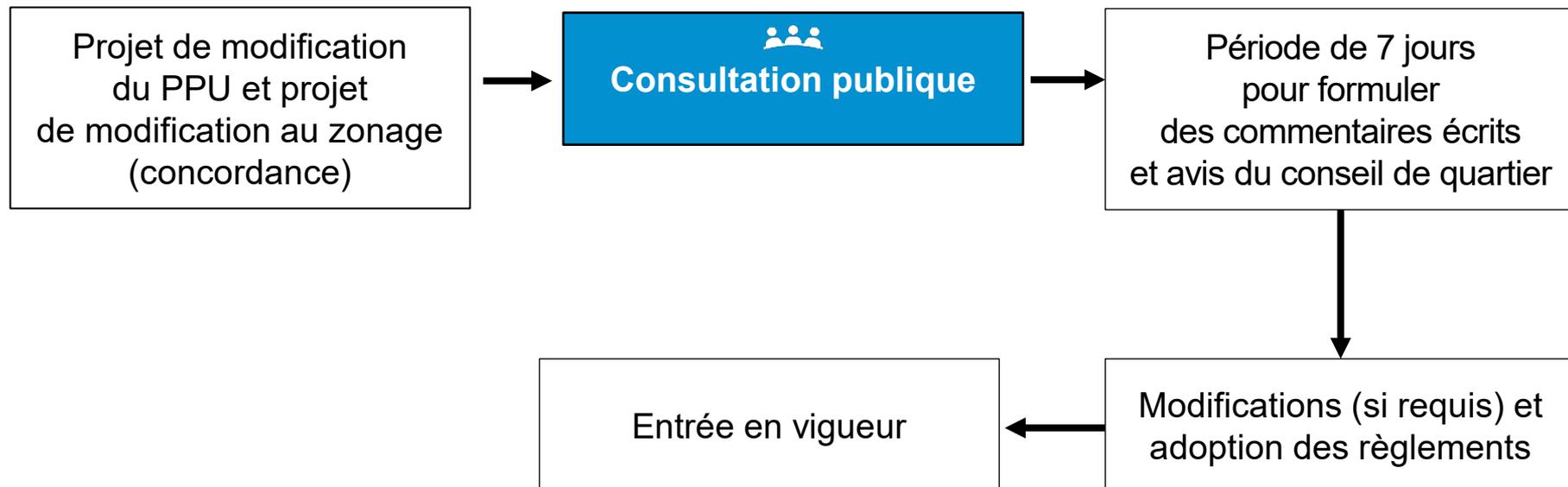
- Contexte du projet et des planifications urbaines
- Modifications réglementaires proposées
- Calendrier d'adoption proposé
- Questions et commentaires

# Étapes du processus de modification



## Consultation publique : réglementation

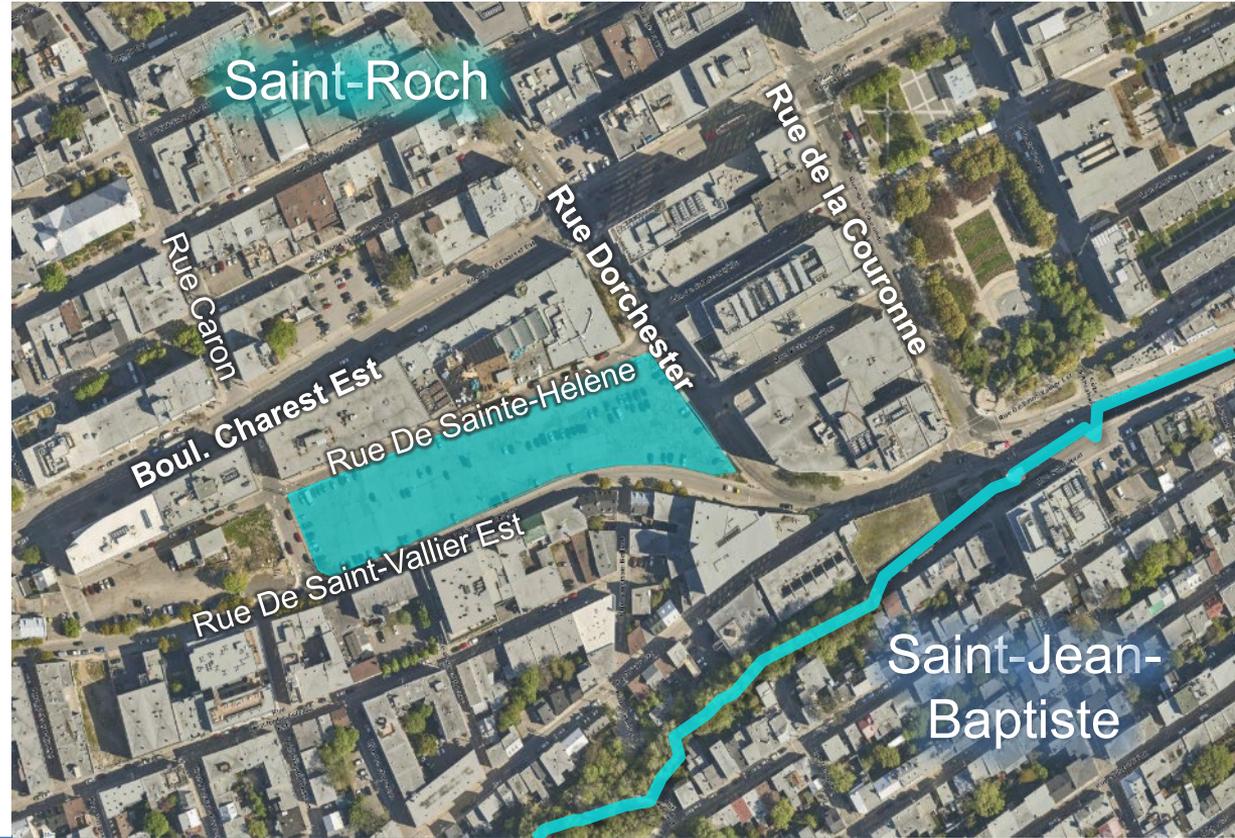
Activités concernant les modifications réglementaires



# Contexte du projet

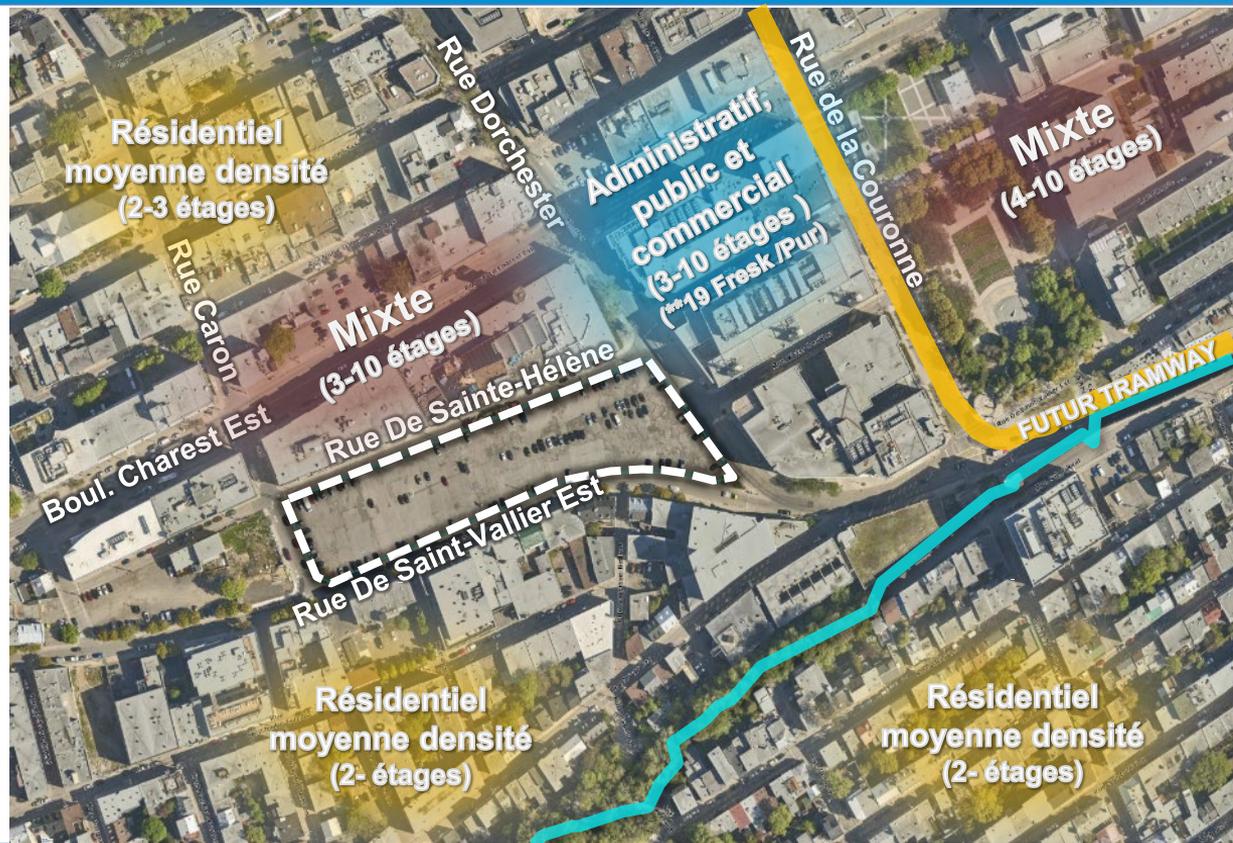
# Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier de Saint-Roch
- Site localisé entre les rues Caron, De Sainte-Hélène, De Saint-Vallier Est et Dorchester.



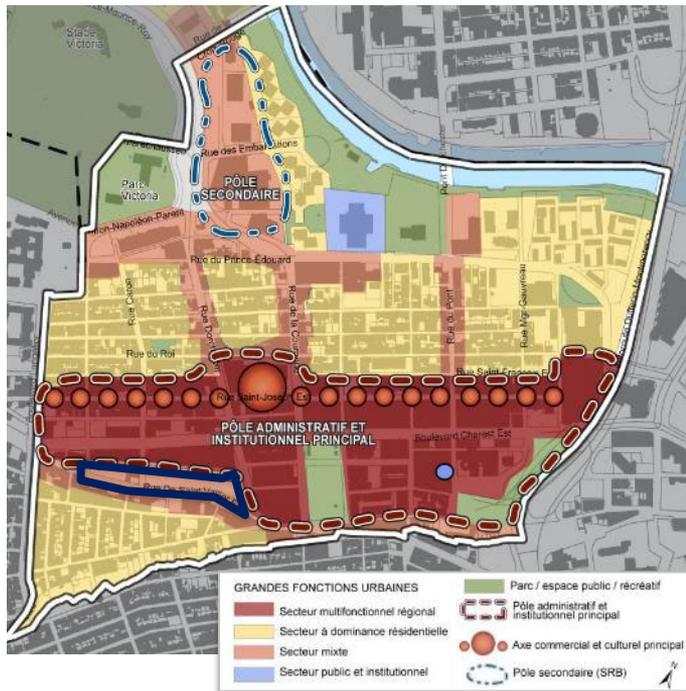
# Localisation

- Le projet serait construit sur un îlot actuellement occupé par un stationnement de surface
- Des constructions de différentes natures sont situées à proximité



# Contexte - planification urbaine

## PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch (2017)



## Stratégie - Activités

- **Pôle régional Charest :**  
Principale zone d'affaires, grande variété d'usages de plus forte intensité
- **Secteurs mixtes :** Cohabitation d'activités variées, dont le commerce et l'habitation
  - Rue Saint-Joseph, axe commercial principal
  - Autres rues commerciales complémentaires
- **Habitation :** Accroître et diversifier l'offre résidentielle partout dans le quartier

# Contexte - planification urbaine

## PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch (2017)



### Légende

Axe de consolidation prioritaire	Développement ou requalification prioritaire	Espace public à consolider ou à créer
Place publique et parc	Zone stable à consolider	Zone d'intensité intermédiaire
		Zone d'intensité supérieure

## Cadre bâti – stratégie

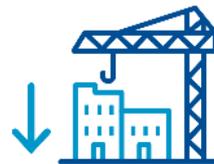
-  1. **Consolider en priorité le pôle urbain Charest, les axes de transport en commun et leurs environs**  
– Gabarits supérieurs
-  2. **Assurer la transition** entre les secteurs de fort gabarit et les faubourgs  
– Hauteurs intermédiaires
-  3. **Densifier les sites vacants et inclure des aménagements permettant d'améliorer la qualité de vie**
-  4. **Consolider les faubourgs dans le respect de leur échelle et de leurs caractéristiques architecturales**  
– Zone stable

# Contexte - planification urbaine

## État du marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **0,2 % (Limoilou, Saint-Roch, Saint-Sauveur)**, soit son plus bas en 15 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** a connu une baisse entre 2021 et 2023

# Contexte - 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 ménages**

**Créer des milieux de vie inclusifs**

# Contexte - planification urbaine

## PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch (2017)



*Secteur prioritaire de développement  
« Dorchester – Saint-Anselme »*

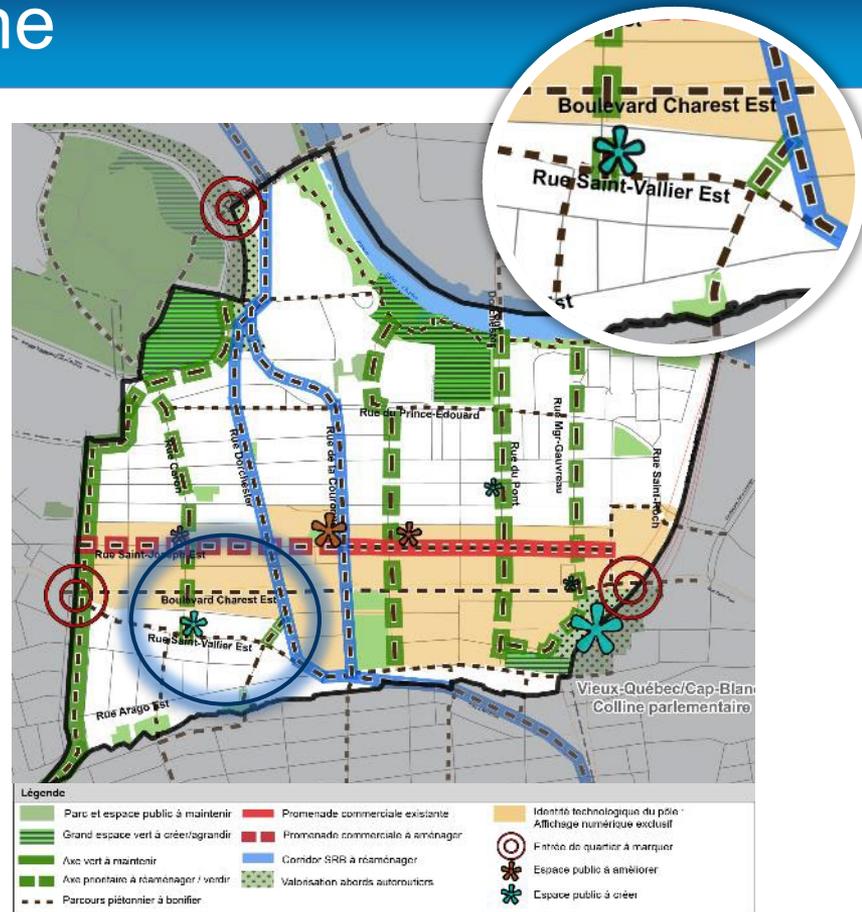
- **Priorité à l'habitation**, commercial possible
- **Base des bâtiments** à l'échelle du milieu bâti existant et des rues
- **Parties hautes en retrait**, hauteurs progressant d'ouest en est
- **Verdissement des espaces privés** plantations en pleine terre, toits verts
- **Intégration d'espaces publics**

# Contexte - planification urbaine

## PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch (2017)

### Stratégie – Aménagement des rues et espaces publics

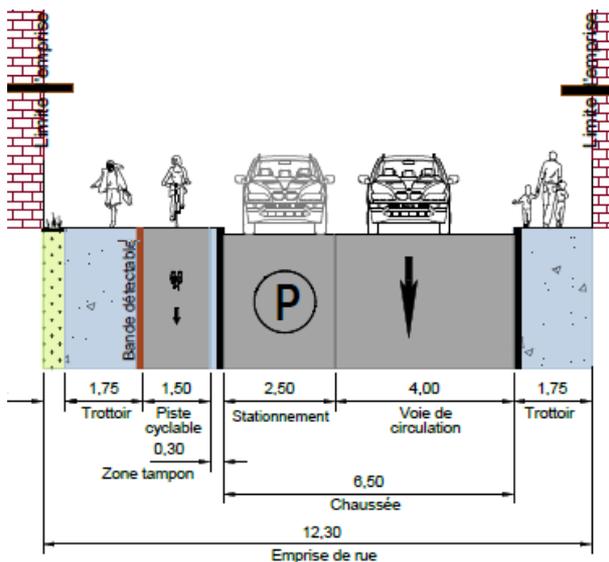
- Valoriser les parcs existants et créer d'autres parcs
- Stratégie globale de verdissement
- Aménagement d'axes prioritaires de mobilité active
  - Confort et sécurité accrus des piétons et des cyclistes
  - Affirmation de leur priorité



# Projets municipaux planifiés

## Réaménagement rue De Sainte-Hélène

- Assurer un partage équilibré de la voie
- Sécuriser les piétons et cyclistes considérant l'augmentation de circulation



## Parc public projeté - en front de la rue Caron

- Offrir un espace de détente et de socialisation
- Accroître le verdissement



### Potential de plantation

- Arbres feuillus : 15
- Arbustes, vivaces : 100 m<sup>2</sup>
- Aire gazonnée : 400 m<sup>2</sup>

# Projets municipaux planifiés

## Axe de mobilité active public

- Prolongement de la rue Narcisse-Belleau
- Séparation des cheminements des piétons et cyclistes
- Espace ouvert et invitant, incluant du verdissement



# Retour sur la consultation en amont

# Retour sur la consultation en amont (23 octobre 2024)

## Réalisation d'un projet | respect du PPU

- Tous s'entendent sur la **pertinence de développer ce site à des fins résidentielles**
- Certains sont préoccupés par le respect du PPU

## Hauteur, insertion urbaine et répercussions sur le paysage

- La densification du site est jugée pertinente, mais on demande de limiter **les répercussions des hauteurs les plus importantes** dans le paysage urbain et le milieu bâti
- Des préoccupations portent sur les **corridors de vent** et les bruits des systèmes de climatisation

## Verdissement et aires vertes

- Plusieurs souhaitent que le verdissement respecte ce qui est prévu au PPU
- On préfère **maximiser l'aire verte au sol**

# Retour sur la consultation en amont (23 octobre 2024)

## Types de logements proposés

- Plusieurs souhaitent une **offre de logements abordables** et veulent l'assurance de leur pérennité
- On souhaite aussi des **grands logements**

## Dynamisme commercial et hôtellerie

- **L'offre commerciale proposée, incluant l'épicerie, est bien reçue**
- Certains remettent en question la **pertinence de l'hôtel** et son utilité pour la collectivité

## Stationnement et circulation

- Certains estiment que **l'offre de stationnement doit être limitée**

## Engagements

- On demande que le requérant respecte ses engagements dits en consultation

# Précisions sur l'offre résidentielle

## Logement social dans Saint-Roch

**2 007**

Logements sociaux dans  
le quartier de Saint-Roch

**49 %**

Part de logements sociaux  
sur le nombre total de  
**logements locatifs**

**33 %**

Part de logements  
sociaux sur le nombre  
total **d'habitations**  
du quartier

**269**

**Unités de logement  
social en chantier** dans  
le quartier Saint-Roch

### Rappel des cibles du PPU pour l'habitation

- **Renforcer la présence résidentielle et la diversité** de l'offre dans l'ensemble du quartier
- **Maintien du ratio de logements sociaux et abordables** dans le quartier au fil de son développement. Objectif à atteindre globalement et non projet par projet.



**Le Zénith**

(761, rue du Prince-Édouard | en cours)



Office municipal d'habitation de  
Québec (OMHQ)



**PECH - Bifrost**

(510, rue Caron | en cours)



PECH  
Action habitation

# Précisions sur l'offre résidentielle



## Logements sociaux (but non lucratif / hors marché) (±30 % sous le marché)

- **Propriété publique** (OMHQ) ou **communautaire** (coopératives et OBNL d'habitation)
- **Finalité sociale** (surplus réinvestis dans la mission)
- Implication des locataires au **milieu de vie**

±18 000 unités à Québec

## Programme de supplément au loyer (PSLQ)



- Destiné aux **ménages à faibles revenus**
- Part du loyer payé par le locataire = **25 % du revenu brut mensuel**
- Balance payée par gouvernement provincial (90 %) et Ville (10 %)

## Programme APH Select



- **Exigence minimale d'abordabilité** : 10 % d'unités abordables selon la définition de la SCHL
- **Abordabilité selon APH Select** : **30 % du revenu médian** du locataire
  - RMR de Québec : 41 100 \$/an
  - 30 % = 12 330 \$/an | 1 028 \$/mois

### Îlot Dorchester

- La Ville est prête à appuyer toute initiative d'inclure des logements sociaux dans le projet.
- Le promoteur doit amorcer ses démarches auprès du gouvernement (SHQ) ou des fonds fiscalisés.

### Îlot Dorchester



- **Souhait du promoteur d'inclure 20 unités PSL** dans son projet.
- Conditionnel à une entente avec OMHQ et la disponibilité de ces suppléments par la SHQ.

### Îlot Dorchester



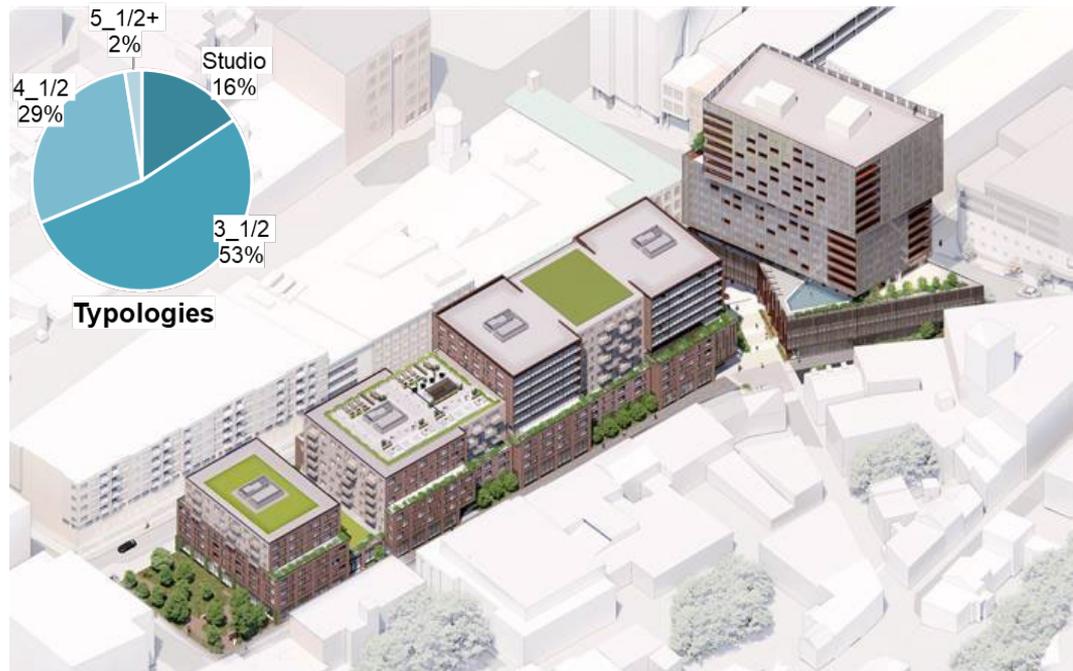
- **Souhait du promoteur d'inclure 40 unités abordables APH Select** dans son projet.
- Ce programme n'implique aucune participation de la Ville.

# Projet proposé

# Projet proposé

## Nouvel ensemble mixte avec dominante résidentielle

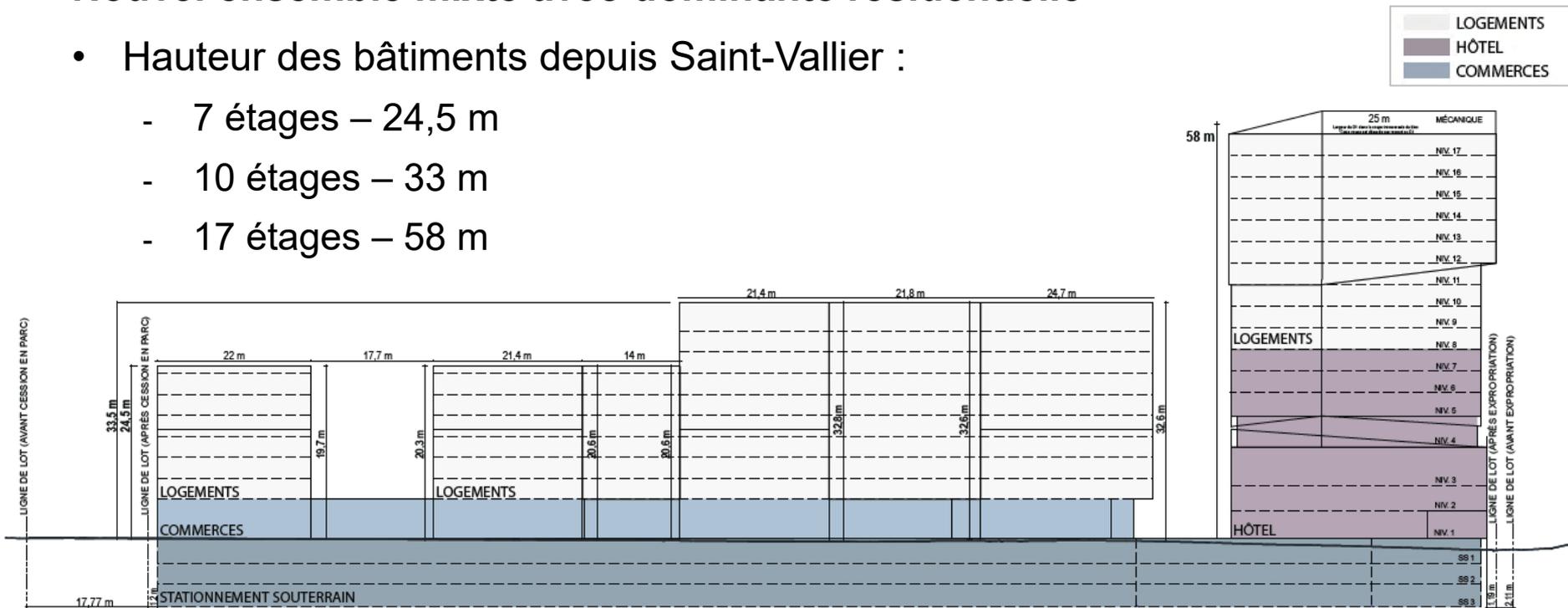
- **Habitation** : ±400 logements
- **Hôtel** : ±150 chambres
- **Commerces de proximité** (±3 500 m<sup>2</sup>)
  - ✓ Épicerie grande surface
  - ✓ Pharmacie locale
  - ✓ Autres commerces
- Espace pour fins de parc : ±580 m<sup>2</sup>
- Axe de mobilité active intégré



# Projet proposé

## Nouvel ensemble mixte avec dominante résidentielle

- Hauteur des bâtiments depuis Saint-Vallier :
  - 7 étages – 24,5 m
  - 10 étages – 33 m
  - 17 étages – 58 m



# Projet proposé

De Saint-Vallier



De Sainte-Hélène



Caron

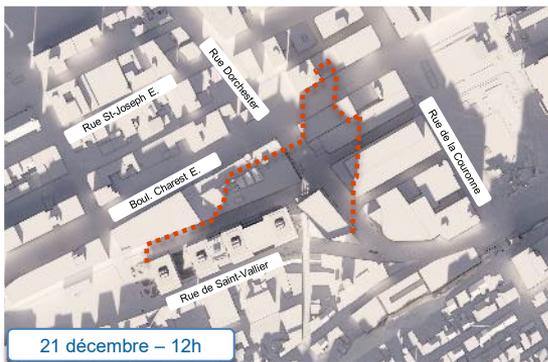
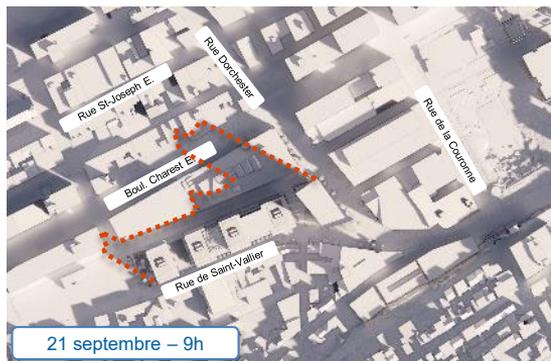


Dorchester

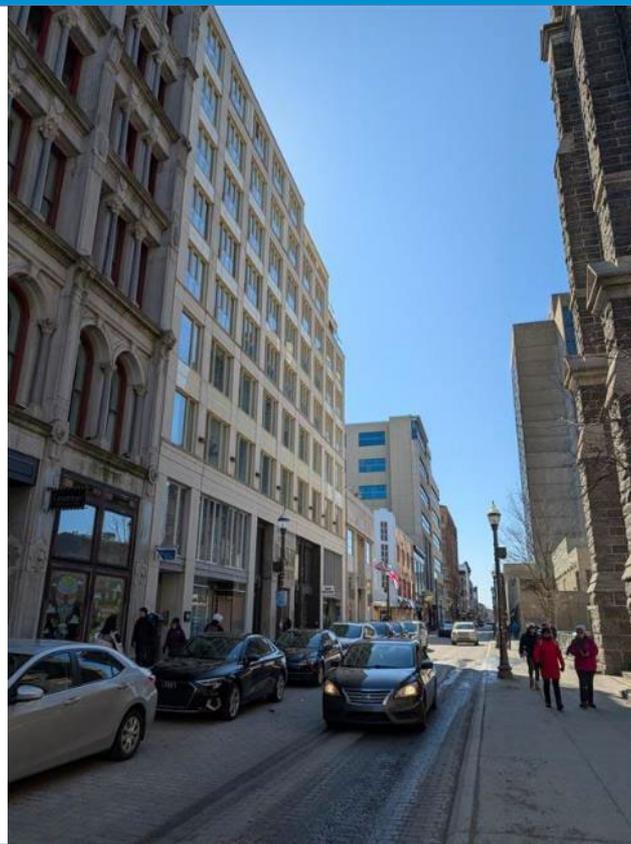


# Projet proposé

## Insertion dans la maquette 3D de la Ville – Étude d'ombrage



# Projet proposé

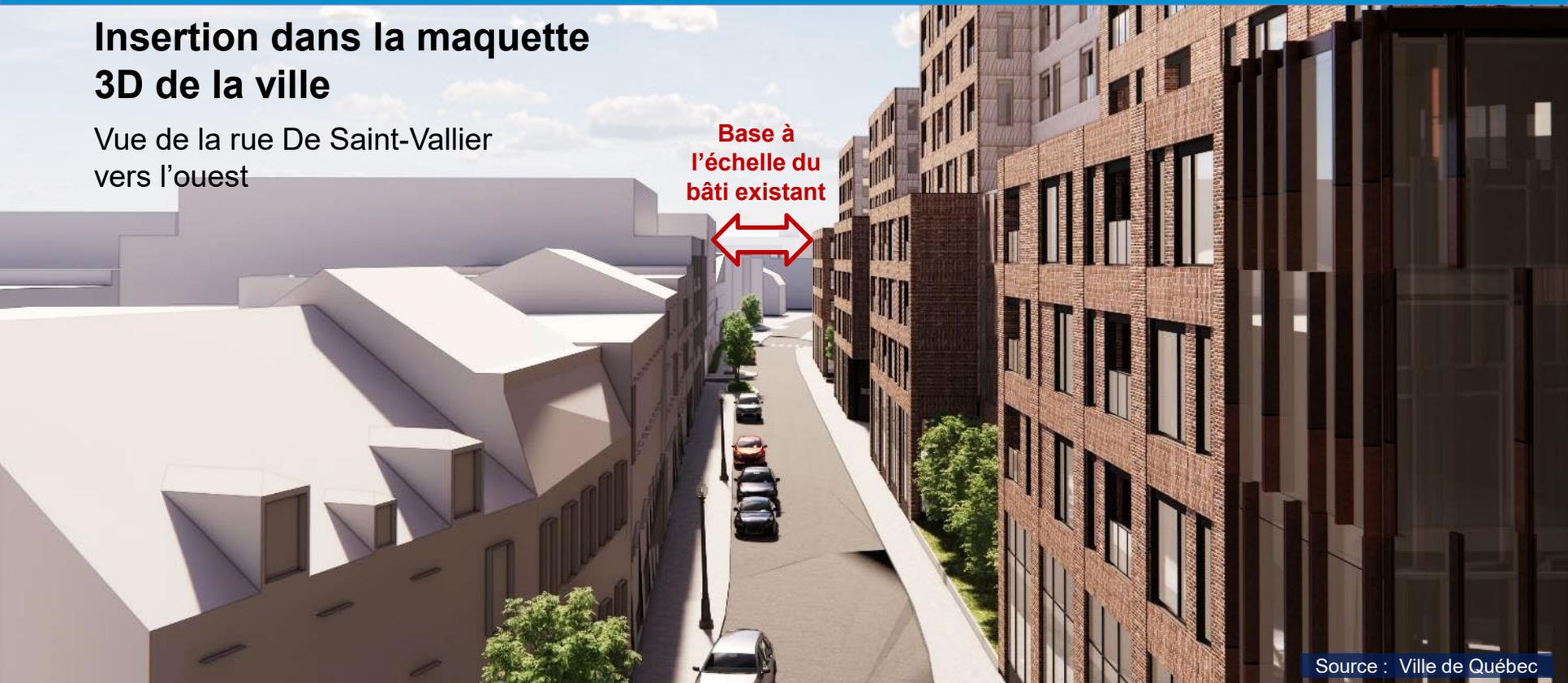


**Situation comparable –**  
Immeuble  
de 10 étages sur  
la rue Saint-Joseph Est  
(14 h 30)

# Projet proposé

## Insertion dans la maquette 3D de la ville

Vue de la rue De Saint-Vallier  
vers l'ouest



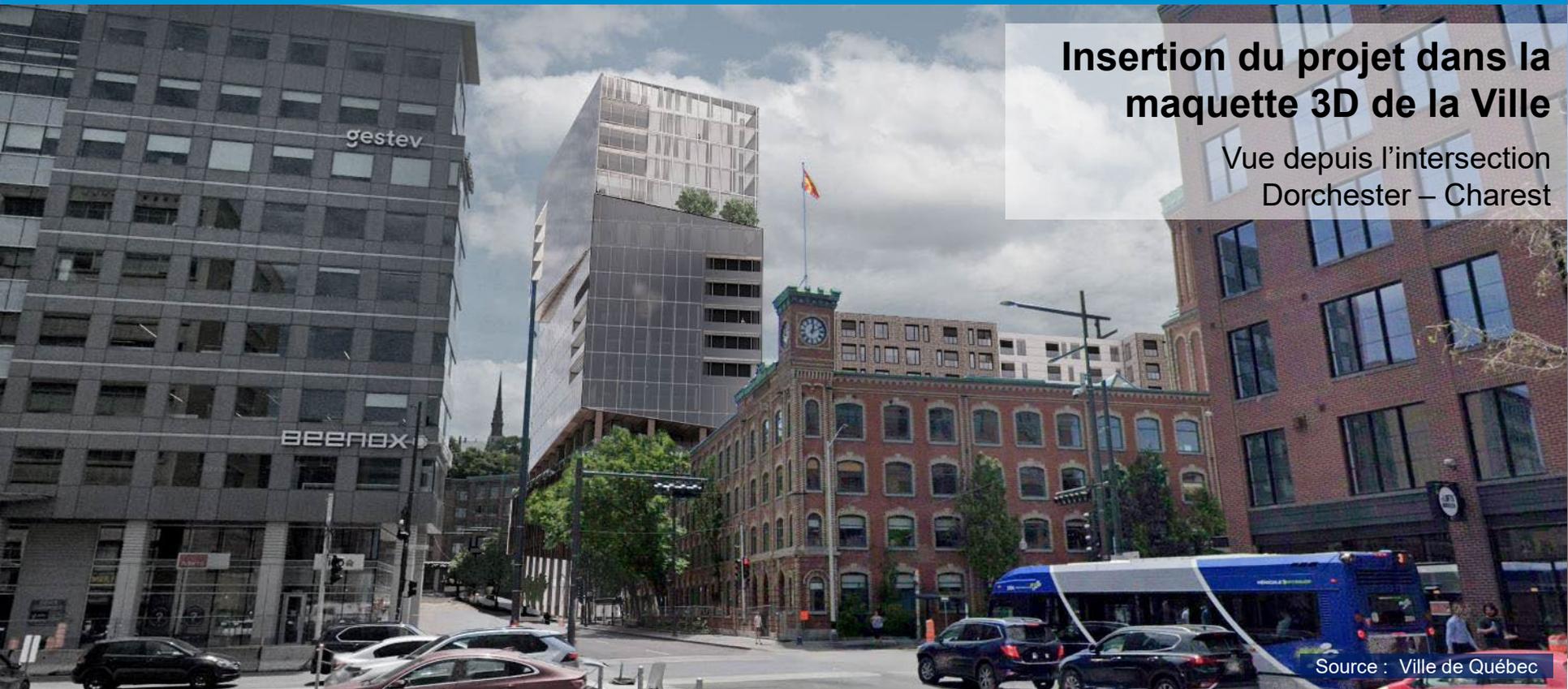
Source : Ville de Québec



# Projet proposé

## Insertion du projet dans la maquette 3D de la Ville

Vue depuis l'intersection  
Dorchester – Charest

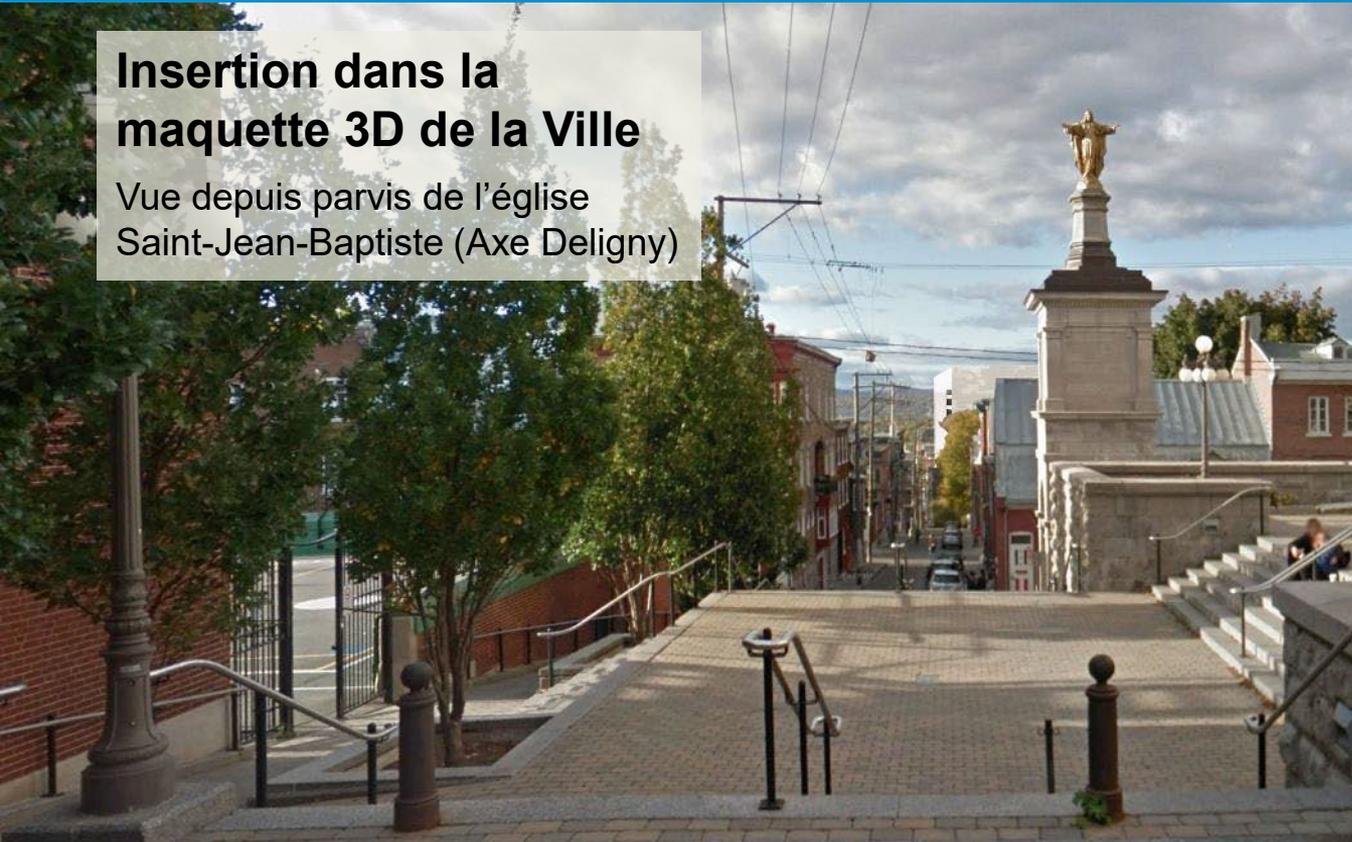


Source : Ville de Québec

# Présentation du projet

## Insertion dans la maquette 3D de la Ville

Vue depuis parvis de l'église  
Saint-Jean-Baptiste (Axe Deligny)



Source : Trudel

Source : Ville de Québec

# Projet proposé

## Insertion dans la maquette 3D de la ville

Vue depuis l'escalier  
du Faubourg

Tourelle  
281  
Arago

Rue Saint-Réal

Édifce Le Soleil



Source : Trudel

Source : Ville de Québec

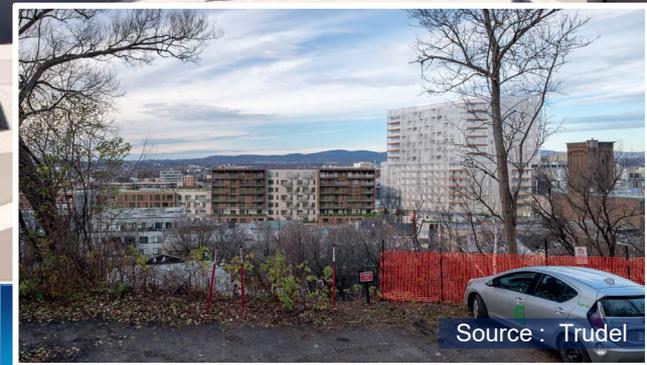
# Présentation du projet

## Insertion dans la maquette 3D de la Ville

Vue depuis la rue Lavigueur  
(percée côte Badélard)



Source : Ville de Québec



Source : Trudel

# Modifications réglementaires proposées



# PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Le **PPU prévoit des règles** en lien avec les objets suivants :

- **Usages**
- Pourcentage minimal de grands logements
- **Hauteurs minimales et maximales**
- Normes d'implantation d'un bâtiment principal
- **Stationnements**
- **Aires vertes**
- Etc.

Ces dispositions normatives doivent, par concordance, être intégrées au règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement de La Cité-Limoilou

# Approche proposée

- **Modification du PPU** afin de tenir compte de la **planification actualisée** du site
- **Baliser de façon précise le développement** autorisé sur ce site
- **Obligation d'une modification en concordance** de la réglementation sur l'urbanisme

# Approche proposée

## Objectifs :

- Assurer une **intégration adéquate du projet** en considérant la relation avec le milieu bâti existant
- **Répondre à plusieurs préoccupations** citoyennes importantes
- Offrir un **potentiel de développement suffisant** pour garantir la capacité à réaliser un projet sur le site
- **Répondre aux besoins municipaux** variés et énoncés dans les planifications de la Ville : Projets d'aménagement publics visés au PPU, Vision de l'habitation, etc.

# Règlements concernés



Conseil municipal

**Règlement R.V.Q. 3440** – Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch



Conseil d'arrondissement

Règlement de concordance :

- **R.C.A.1V.Q.542** – Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou ou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb, 12074Mb et 12076Mb aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

# Modifications réglementaires proposées (PPU)

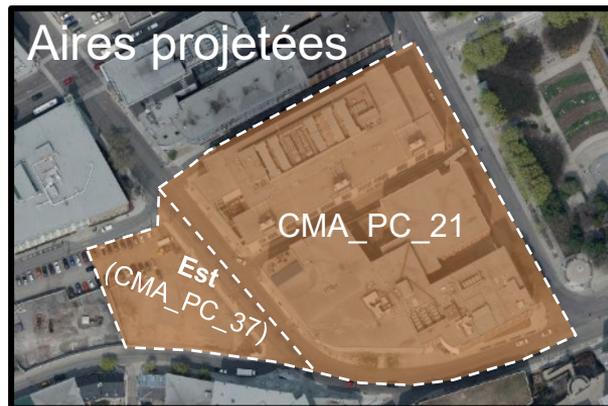
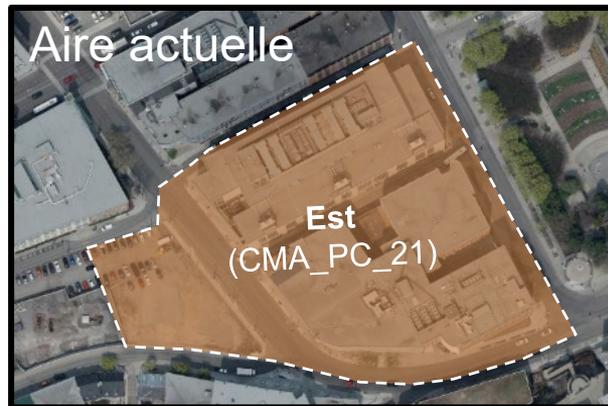
Aires d'affectation visées – « M\_PC\_20 », « M\_PC\_27 » et « CMA\_PC\_21 »



# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Création d'une aire d'affectation

- Afin de **prendre en considération le caractère d'exception** de ce projet de développement, l'aire CMA\_PC\_37 est créée à même l'aire CMA\_PC\_21
- Les règles prévues dans l'aire CMA\_PC\_21 sont reconduites dans l'aire CMA\_PC\_37 sauf modifications
- Aucun changement aux règles dans l'aire CMA\_PC\_21

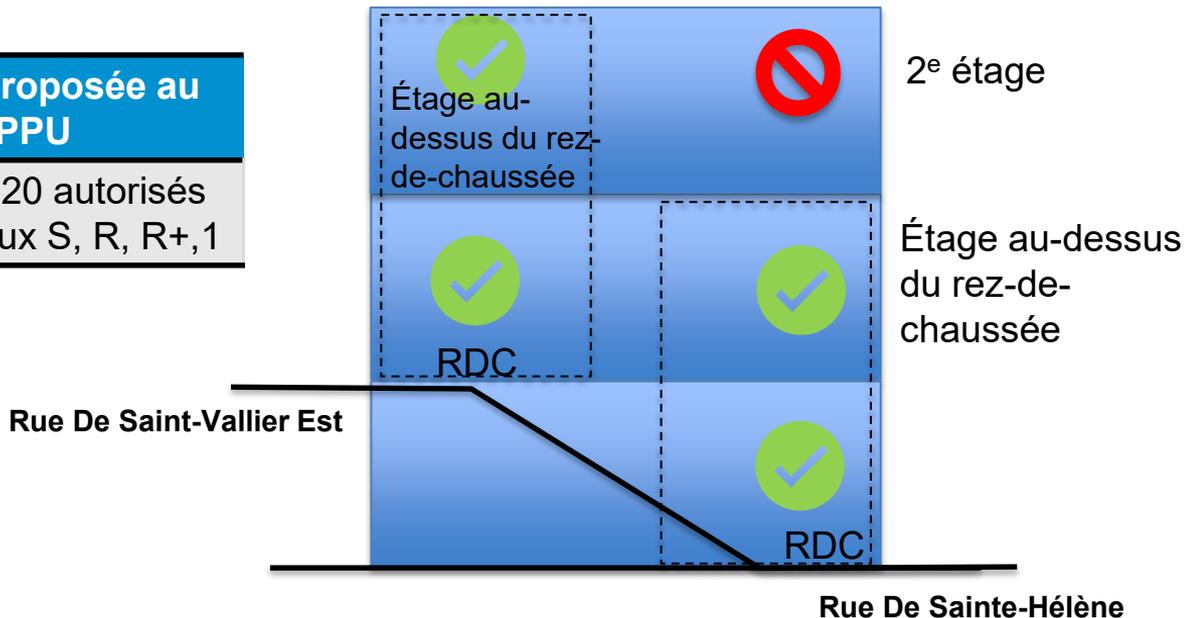


# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Localisation des usages

Permettre la vente de détail et service (C2), les lieux de rassemblement (C3) et les restaurants (C20) sur plus d'un rez-de-chaussée

Règle actuelle au PPU	Règle proposée au PPU
C2, C3, C20 autorisés aux niveaux R et 1	C2, C3, C20 autorisés aux niveaux S, R, R+, 1

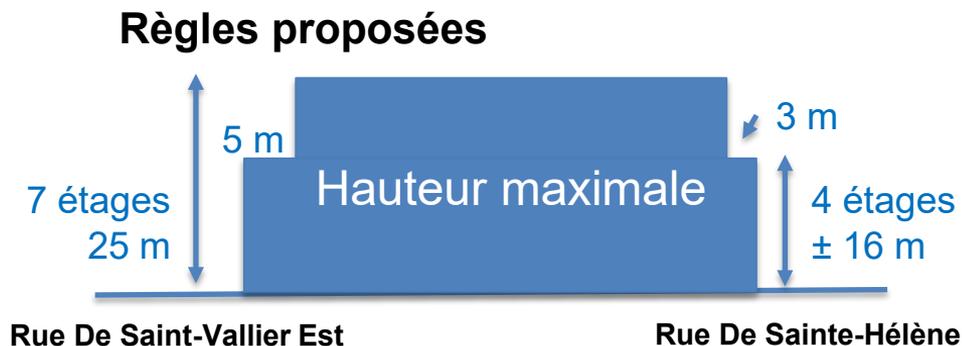
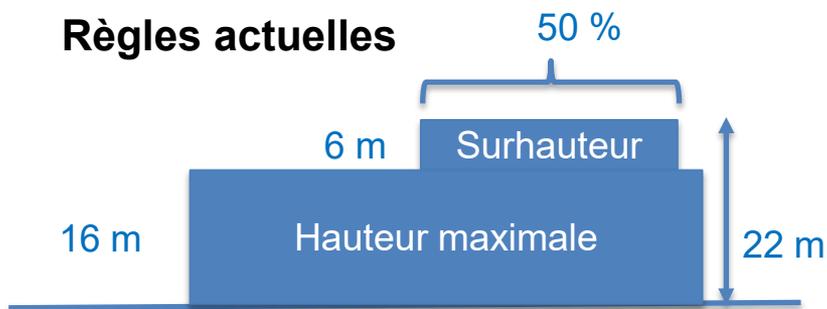


# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Hauteur et volumétrie – Aire Ouest (PPU)

Augmenter les hauteurs tout en considérant l'intégration au milieu

*\*Précision envisagée sur la méthode de calcul du nombre d'étages*



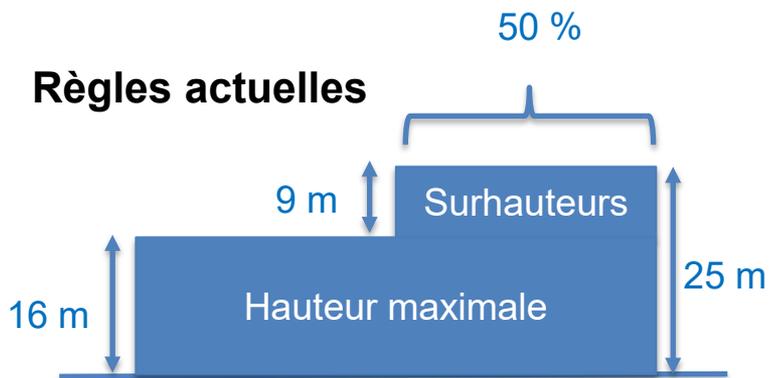
*\*Recul de 3 m suivant le 4<sup>e</sup> étage – Rue Saint-Anselme*

# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Hauteur et la volumétrie – Aire Centre (PPU)

Augmenter les hauteurs tout en considérant l'intégration au milieu

*\*Précision envisagée sur la méthode de calcul du nombre d'étages*



# Modifications réglementaires proposées (PPU)

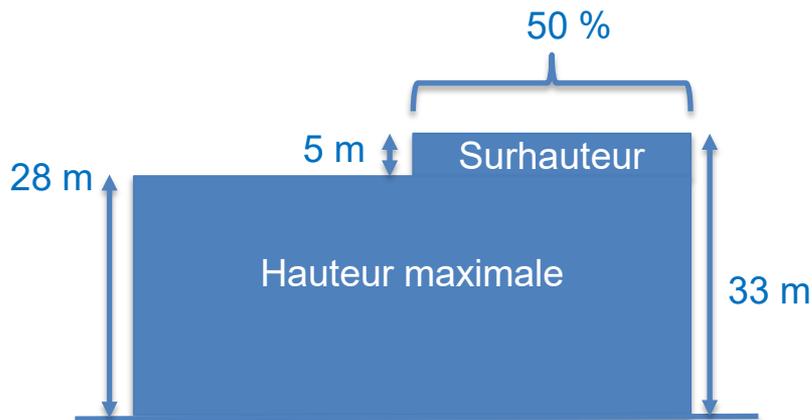
## Hauteur et la volumétrie – Aire Est (PPU)

Augmenter les hauteurs tout en considérant l'intégration au milieu

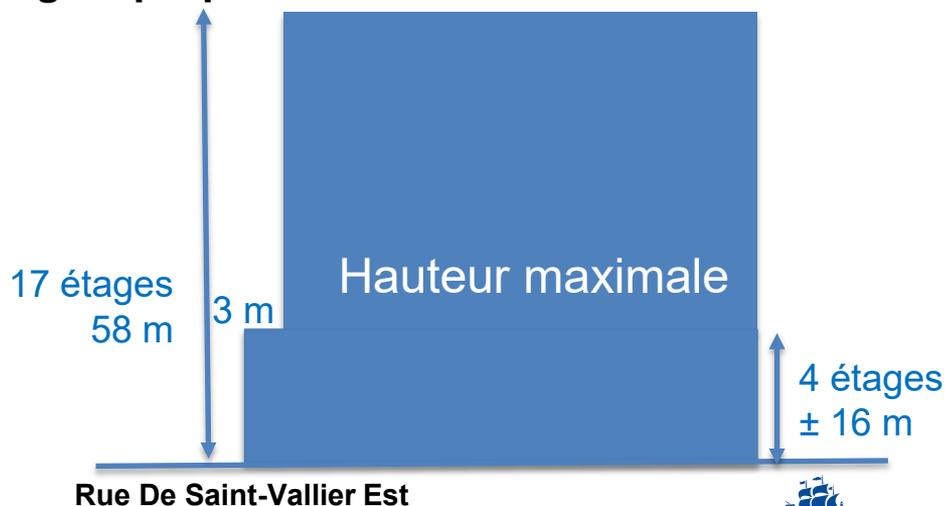
*\*Précision envisagée sur la méthode de calcul du nombre d'étages*



### Règles actuelles



### Règles proposées



Rue De Saint-Vallier Est

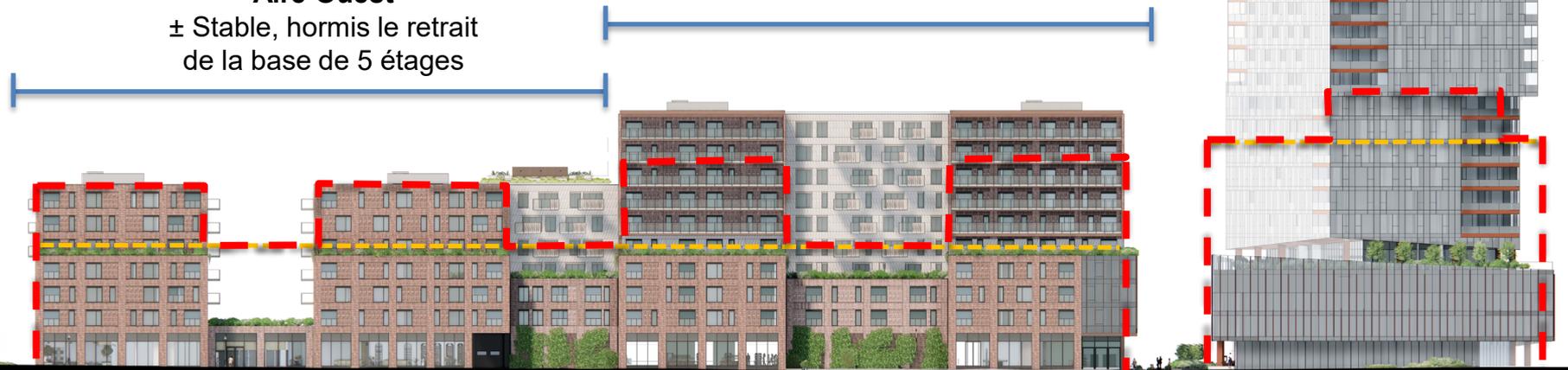
# Modifications réglementaires proposées (PPU)

- - - - - Forme approximative d'un projet dans le cadre réglementaire actuel
- - - - - Hauteur de la base dans le cadre réglementaire actuel

**Aire Ouest**  
± Stable, hormis le retrait de la base de 5 étages

**Aire Centre**  
Retrait de la base à 5 étages et de la gestion par surhauteurs ponctuelles; généralisation de la hauteur à 10 étages

**Aire Est**  
Généralisation de la hauteur à 17 étages



# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Aires vertes

- **Maintenir les superficies** d'aires vertes requises et **les redistribuer dans l'ensemble du site**
- Maintenir le ratio au sol/en toiture et l'obligation de plantations en pleine terre



### Règles actuelles

Aire Ouest : 15 % de la superficie du lot

Aire Centre : 10 % de la superficie du lot

Aire Est : 0 % de la superficie du lot

60 % au sol – Pleine terre

25 % toiture végétalisée

15 % toiture verte intensive

### Règles proposées

Aire Ouest : **10 %** de la superficie du lot

Aire Centre : 10 % de la superficie du lot

Aire Est : **5 %** de la superficie du lot

60 % au sol – Pleine terre

25 % toiture végétalisée

15 % toiture verte intensive

**+ Localisation des aires vertes en bordure des toits**

# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Autres ajustements proposés

- Exiger un minimum de **20 % de logements de 2 chambres ou plus** (ou 85 m<sup>2</sup> ou plus) devant être construits
- Autoriser un maximum de **0,75 case de stationnement par logement**
- Remplacer l'usage « C30 – stationnement commercial » par « **une aire de stationnement associée à un usage résidentiel** » et « **une aire de stationnement associée à un usage autre que résidentiel** » dans les aires M\_PC\_20 et M\_PC\_27

### Aires visées

- M\_PC\_20
- M\_PC\_27
- CMA\_PC\_37



# Modifications réglementaires proposées (PPU)

## Nouveaux critères architecturaux par la CUCQ

- **M\_PC\_20, M\_PC\_27 et CMA\_PC\_37** – Les bâtiments implantés **aux abords d'un axe de mobilité active public, d'un parc** ou d'une place publique doivent présenter un **découpage volumétrique permettant d'assurer le confort du piéton** en favorisant l'ensoleillement et en limitant l'impact des vents.
- **M\_PC\_27 et CMA\_PC\_37** – L'implantation des bâtiments doit être conçue de manière à permettre l'intégration d'un axe de mobilité active à accès public entre la rue De Sainte-Hélène et l'intersection des rues De Saint-Vallier Est et Narcisse-Belleau. Cet axe de mobilité active permet de **maintenir un lien visuel pour le piéton entre la rue Dorchester et l'axe Narcisse-Belleau**.
- **CMA\_PC\_37** – Le volume du bâtiment est modulé de sorte qu'il soit de **forme élancée pour assurer une intégration harmonieuse dans le paysage** et limiter son impact visuel.

# Modifications réglementaires proposées (PPU)

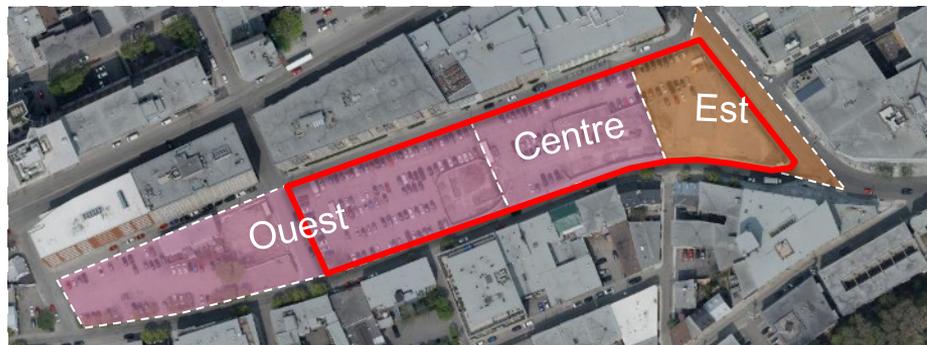
## Synthèse des modifications proposées au PPU

Nature	Résumé
<b>Limites des aires d'affectation</b>	Réviser les limites de l'aire CMA_PC_21. Créer l'aire CMA_PC_37 afin de tenir compte du caractère d'exception du projet.
<b>Localisation des usages</b>	Permettre les usages commerciaux C2 <i>Vente de détail et service</i> , C3 <i>Lieu de rassemblement</i> et C20 <i>Restaurant</i> sur plus d'un rez-de-chaussée.
<b>Hauteurs et volumétrie</b>	Augmenter les hauteurs tout en considérant l'intégration au milieu. Prévoir une frange sur rue à l'échelle du bâti existant.
<b>Localisation des aires vertes</b>	Revoir la localisation des aires vertes sur le site afin d'assurer une redistribution sur l'ensemble de l'îlot en maintenant les mêmes superficies au sol. Obliger l'aménagement des aires vertes en bordure du toit.
<b>Encadrement architectural</b>	Prévoir des critères d'encadrement architectural adaptés au projet et qui contribuent à son intégration harmonieuse

# Modifications proposées en concordance (zonage)

Par conséquent, la réglementation de zonage devrait alors obligatoirement être modifiée en concordance avec les nouvelles règles proposées au PPU

## Aires d'affectation – PPU



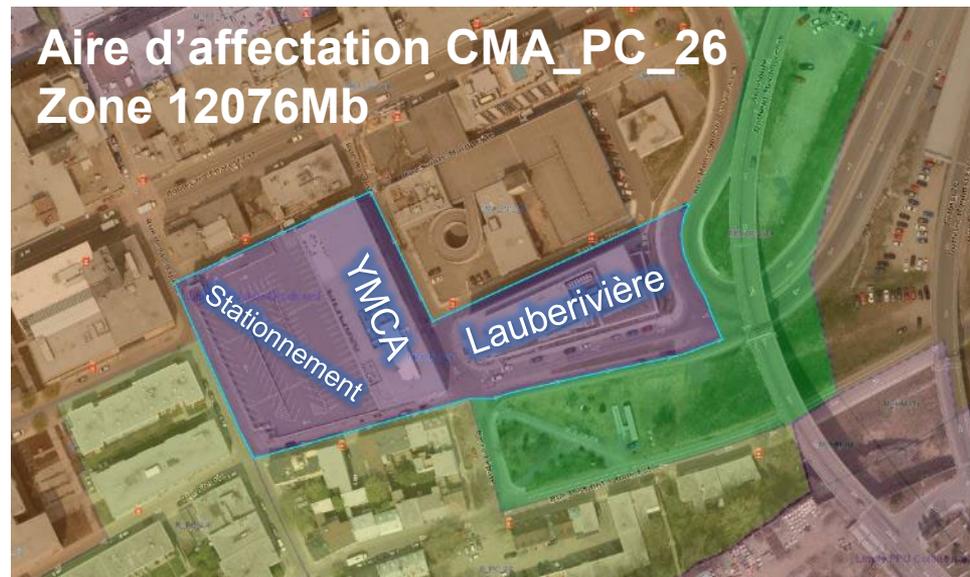
## Zones correspondantes – Zonage



# Autres modifications (PPU et zonage)

## Projet au 685, rue Sainte-Marguerite

- Il est proposé de retirer le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* dans l'aire d'affectation CMA\_PC\_26 de même que dans la zone 12076Mb\*



\*Cette proposition fait suite aux préoccupations partagées lors de la [consultation publique du 27 février 2025](#) visant à autoriser, entre autres, un projet résidentiel au-dessus du stationnement étagé Odéon

# Prochaines étapes

Étapes	Dates
Consultation publique	10 avril 2025
Consultation écrite (7 jours) Demande d'opinion au conseil de quartier	11 au 17 avril 2025 17 avril 2025
Adoption du règlement modifiant le <b>PPU</b> (avec modifications si requis)	Juin 2025
Adoption du règlement de <b>zonage par concordance</b> (avec modifications si requis)	Juillet 2025
Entrée en vigueur des règlements	Juillet 2025

**Merci!**