



Modifications au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

27 février 2025



Objectifs de l'activité



Consultation publique : réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

- Mise en contexte - PPU Saint-Roch
- Présentation des projets
- Modifications réglementaires
- Calendrier d'adoption proposé
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité

Les modifications réglementaires proposées visent à permettre la réalisation de deux projets distincts :

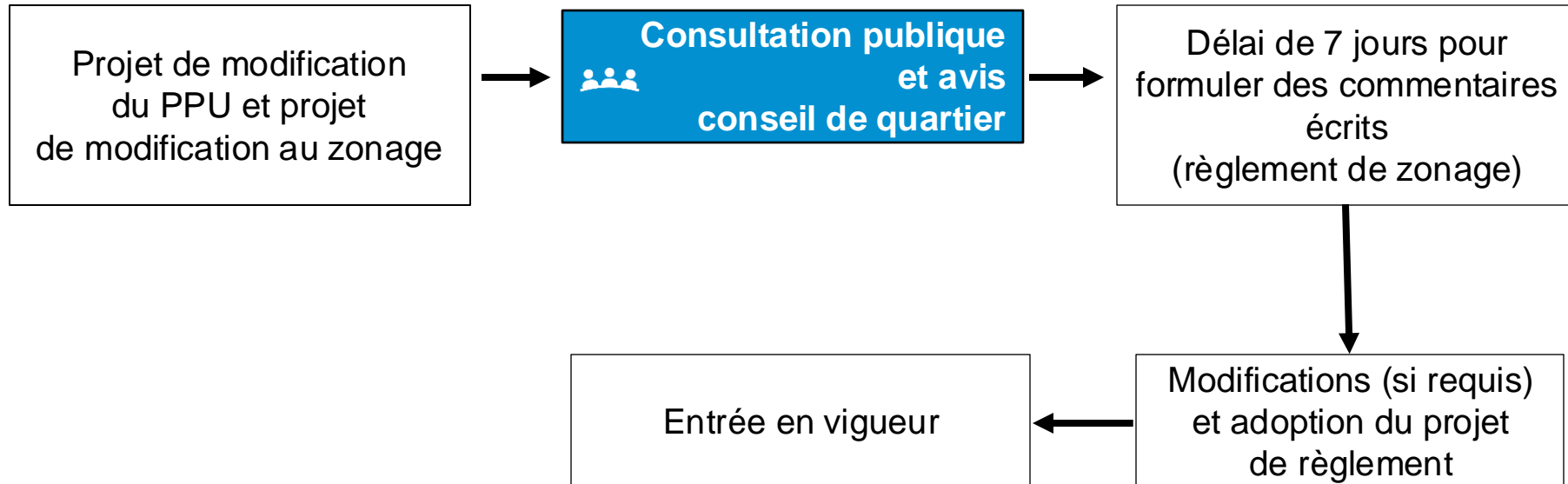
- Un immeuble de **100 logements répartis sur 5 étages** est proposé au-dessus du stationnement étagé Odéon (quadrilatère Sainte-Marguerite, de la Chapelle, et Fleurie; adossé au YMCA Saint-Roch).
- Afin de permettre **la relocalisation de la Banque Nationale** située au 700, rue Saint-Joseph Est, et dans le but de maintenir le dynamisme commercial et l'occupation de la rue Saint-Joseph Est, il est proposé d'autoriser les services financiers au rez-de-chaussée du côté nord de la rue Saint-Joseph entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique.

Étapes du processus de modification



Consultation publique : réglementation

Activités concernant les modifications réglementaires



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 ménages**

Créer des milieux de vie inclusifs

Taux d'inoccupation : 0,9 % (2023)

Contexte de planification urbaine

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 **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

Mise en contexte – PPU Saint-Roch

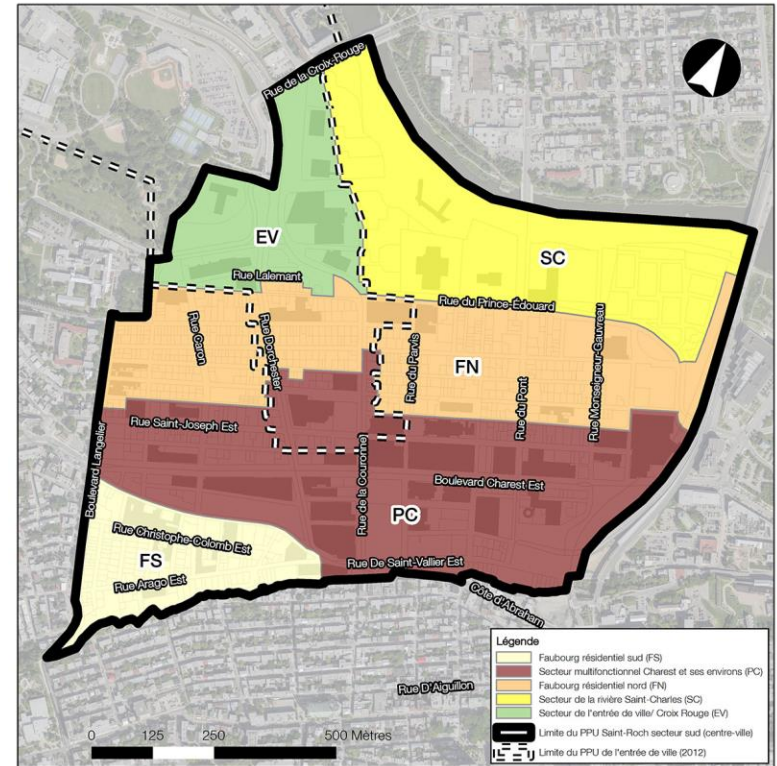
Planification et réglementation en urbanisme

Échelles d'intervention et outils



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

- Le secteur d'intervention est bordé à l'ouest par le boulevard Langelier, au sud par la falaise, à l'est par l'autoroute Dufferin-Montmorency et au nord par la rivière et la rue de la Croix-Rouge
- Il a été adopté le 19 juin 2017
- Adoption d'un PPU pour parfaire le grand projet urbain de revitalisation entamé dans les années 1990



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

Quelques orientations du PPU :

- Doter le centre-ville Saint-Roch d'**une image à la hauteur de son importance régionale** en mettant en valeur sa vocation comme pôle technologique, créatif et culturel, en poursuivant la mise en valeur du domaine public et en favorisant la réalisation d'une architecture distinctive, moderne et pérenne
- **Renforcer en priorité la présence résidentielle** par l'accroissement continu du nombre de logements et une diversification de l'offre dans l'ensemble du quartier
- **Consolider et densifier le cadre bâti** par l'apport de nouveaux projets sur les terrains vacants ou sous-développés, en cohérence avec le milieu construit existant

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

Présentation des projets

Stationnement Odéon

Projet résidentiel au 685, rue Sainte-Marguerite

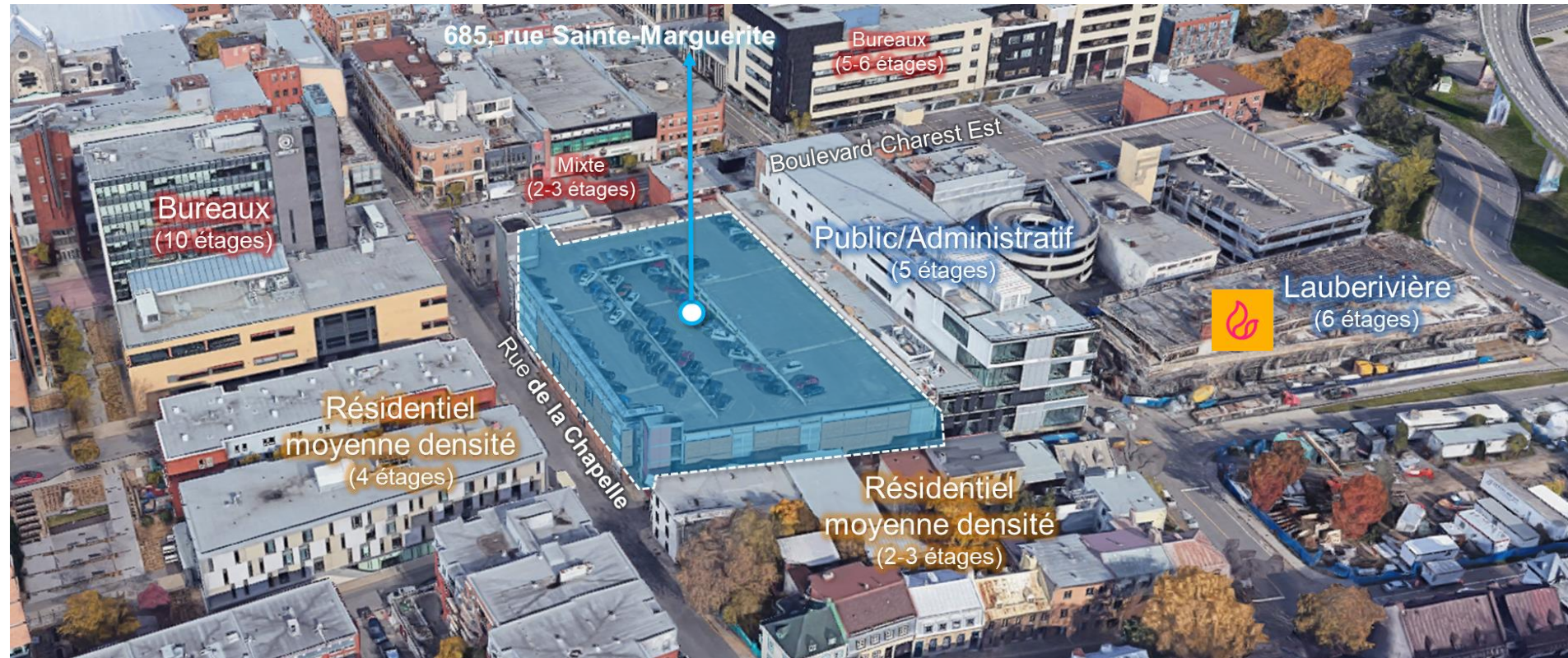
- 100 logements locatifs
- 5 étages ajoutés pour un total de 10 (hauteur près de 35 m)
- Stationnement :
 - Retrait de 29 cases actuelles (nouvelle structure)
 - Environ 45 cases pour l'usage résidentiel (ratio de 0,5/log.)

Cible de réalisation : 2025

CUCQ : Oui



Stationnement Odéon



Stationnement Odéon

685, rue Sainte-Marguerite :

- Stationnement commercial de 489 cases sur 4-5 niveaux
- Attenant au YMCA

Rues de la Chapelle et Sainte-Marguerite



Rues de la Chapelle et Sainte-Hélène



Stationnement Odéon



Les images du projet sont fournies par le promoteur du projet GESQUIM et produites par PMA Architectes

Présentation du projet

Coupe nord-sud



Stationnement Odéon

Vue du piéton depuis la rue Sainte-Hélène



Vue du piéton depuis la rue Fleurie



Stationnement Odéon

Vue du piéton depuis le boulevard Charest Est



Stationnement Odéon

Vue du piéton
depuis le
croisement
Côte
d'Abraham et
la Côte Sainte-
Geneviève



Relocalisation de la Banque Nationale

- Les propriétaires de l'immeuble situé au 700, rue Saint-Joseph Est souhaiteraient relocaliser les bureaux de la Banque Nationale au 838, rue Saint-Joseph Est
- Le PPU prévoit que tous les usages de la classe *C1 services administratifs* sont autorisés **aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée** pour la rue Saint-Joseph



Banque Nationale située
au 700, rue Saint-Joseph Est (Google Maps)



Immeuble visé par la relocalisation
au 838, rue Saint-Joseph Est (Google Maps)

Modifications réglementaires

R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

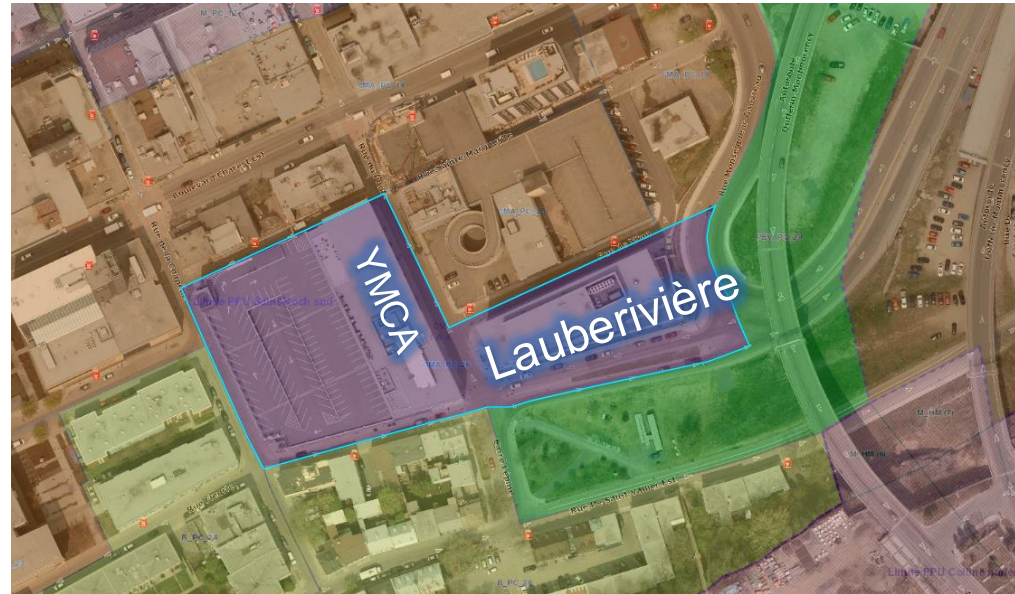
1. Modification de la hauteur maximale autorisée dans l'aire d'affectation CMA_PC_26 de 26 à 35 mètres.
2. Modification des usages autorisés dans les aires d'affectation M_PC_11, M_PC_12 et M_PC_36 afin que les établissements de services financiers soient autorisés à tous les niveaux d'un bâtiment principal.

R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Modification de la hauteur maximale autorisée (stationnement Odéon)

- Limite est du territoire de PPU
- L'aire d'affectation détaillée CMA_PC_26 se trouve entre, à l'est, la rue de la Chapelle, au sud, le boulevard Charest Est, à l'ouest, la rue Monseigneur-Gauvreau et, au nord, la rue Fleurie et de son prolongement vers l'est
- Aire d'affectation qui comprend notamment Lauberivière et le YMCA

Localisation de l'aire d'affectation



R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Modification de la hauteur maximale autorisée (stationnement Odéon)

Les modifications réglementaires proposées soutiennent plusieurs objectifs d'aménagement et de développement du PPU, soit :

- De favoriser une forte densification résidentielle du secteur multifonctionnel Charest et de ses environs, en **facilitant l'intégration, ou l'ajout, de logements aux étages supérieurs des bâtiments existants ou à construire**
- **D'encourager l'innovation et rechercher la diversité des styles architecturaux** tout en assurant une certaine harmonie entre le style architectural et les matériaux des bâtiments projetés et ceux déjà construits

R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Modification de la hauteur maximale autorisée (stationnement Odéon)

Les modifications réglementaires proposées soutiennent plusieurs objectifs d'aménagement et de développement du PPU, soit :

- De favoriser une conception des bâtiments et des aménagements privés qui supportent des **mesures de développement durable**
- De favoriser la sélection de matériaux et la réalisation d'aménagements sur les **toitures permettant de réduire les îlots de chaleur** et d'accroître les aires d'agrément (ex. : toits végétalisés, toits-terrasses, toitures blanches)
31 % d'aire verte projetée en toiture pour le projet

R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Modification de la hauteur maximale autorisée (stationnement Odéon)

À la sous-section 4.2.4 du PPU remplacer *Prévoir un gabarit de 26 m (environ 7 étages)* par *Prévoir un gabarit variant entre 26 m et 35 m (environ 10 étages)* à l'intérieur du carré Lépine et sur l'ancien site du cinéma Place Charest.



Hauteur

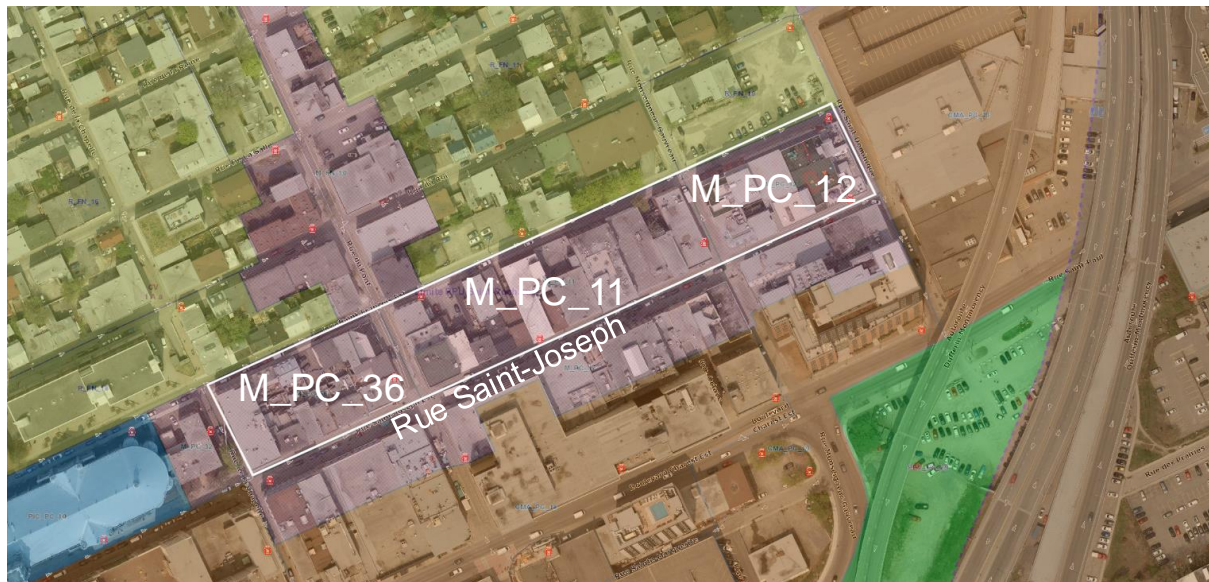
Règle actuelle au PPU (CMA_PC_26)	Règle proposée au PPU (CMA_PC_26)
Maximum = 26 m	Maximum = 35 m

R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Autoriser les établissements de services financiers

Les aires d'affectation détaillées M_PC_36, M_PC_11 et M_PC_12 bordent le nord de la rue Saint-Joseph Est, entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique

Localisation des aires d'affectation



R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Autoriser les établissements de services financiers

- Les établissements de services financiers appartiennent à la classe *C1 services administratifs* au sens du règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q.1400).
- Le PPU prévoit que tous les usages de la classe *C1* sont autorisés **aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée** pour ces 3 aires.
- La modification permettra **les établissements de services financiers à tous les niveaux** d'un bâtiment principal pour ces trois aires.
- Les **autres activités** de la classe *C1* demeurent **autorisées uniquement aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée**.



Banque Nationale située au
700, rue Saint-Joseph (Google Maps)

R.V.Q. 3392 (Modifications au PPU)

Autoriser les établissements de services financiers

En assurant le maintien de la Banque Nationale sur la rue Saint-Joseph Est, la modification réglementaire proposée soutient les objectifs du PPU, soit de :

- **Soutenir la vitalité** et le renforcement **de la rue Saint-Joseph** Est et du boulevard Charest Est comme **destinations commerciales principales du quartier**, combinant une offre, à la fois régionale et de proximité, de biens et de services.

Une certaine flexibilité pourrait être envisagée pour les commerces de bureaux qui reçoivent régulièrement des clients, comme une banque. Les activités de commerce de vente au détail, de services et de restauration demeurent une priorité.

Règle actuelle au PPU (M_PC_11, M_PC_12 et M_PC_36)	Règle proposée au PPU (M_PC_11, M_PC_12 et M_PC_36)
C1 autorisé aux étages au-dessus du rez-de-chaussée	Services financiers seulement autorisés au rez-de-chaussée

R.C.A.1V.Q. 527 (zonage par concordance)

R.C.A.1V.Q. 527 (Modifications au zonage)

Zones 12029Mb, 12056Mb et 12086Mb

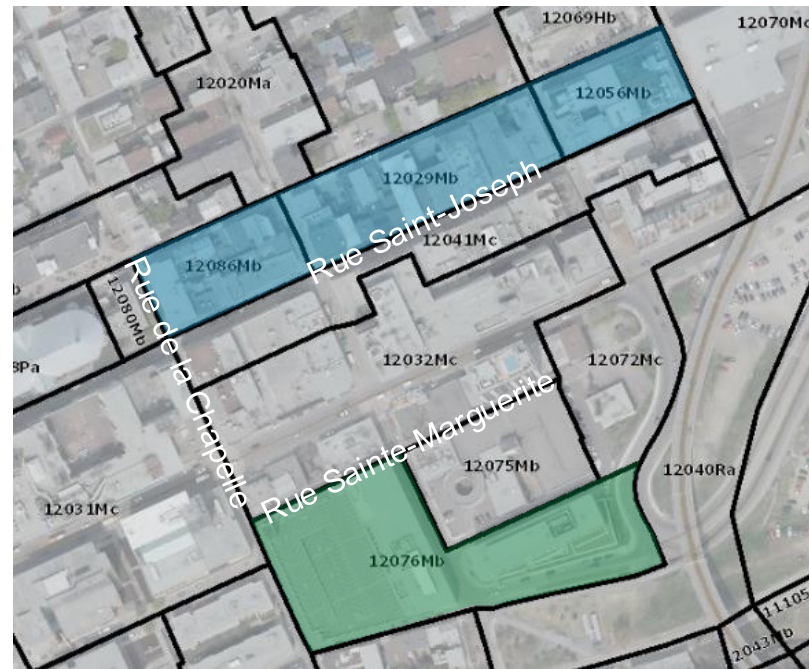
- **Ajouter l'usage** « Un établissement dont l'activité principale est de fournir des services financiers au rez-de-chaussée »

Zone 12076Mb

- Augmenter la hauteur maximale à 35 m

Aucune autre modification

Plan de zonage



Calendrier d'adoption proposé

Calendrier proposé

R.V.Q. 3392 – PPU

R.C.A.1V.Q. 527 – Zonage

Étapes	Dates
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Roch	27 février 2025
Consultation écrite (7 jours)	28 février au 6 mars 2025
Adoption du règlement (PPU)	18 mars 2025
Adoption du règlement (zonage)	24 mars 2025
Entrée en vigueur des règlements	Début avril 2025

Questions et commentaires