

# VISION



## Vision d'aménagement pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne

### FICHE SYNTHÈSE 5A — MISE EN ŒUVRE DE LA VISION – CADRE NORMATIF PRÉLIMINAIRE

Afin de favoriser la mise en œuvre des orientations et des objectifs spécifiques proposés pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne, la Vision devra s'accompagner d'un cadre normatif permettant d'encadrer les usages exercés, le gabarit des constructions et l'aménagement des propriétés. Ce cadre normatif permet d'apprécier les possibilités d'intervention, dans le respect de la stratégie d'aménagement et de développement établie par la Ville. L'avant-projet de Vision propose des pistes préliminaires qui serviront de guide, au cours des prochaines étapes, pour la définition d'un contenu réglementaire approprié. Ces pistes portent sur les aspects normatifs qui ont le plus d'incidence sur la nature du développement pouvant prendre forme : groupes d'usages autorisés, hauteurs ciblées. Des dispositions particulières plus précises pourraient aussi être fixées ultérieurement : normes en matière de stationnements, d'aires vertes, de droits acquis, etc. Au cours des prochaines étapes de planification, la Ville devra également choisir le mécanisme réglementaire qui lui permettra de mettre en force ce contenu normatif.

#### 5.1 Les grandes affectations

Au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), le territoire du pôle urbain se trouve subdivisé en de multiples aires d'affectations. Ces grandes affectations et leur découpage, établis en 2005 lors de l'adoption du PDAD, ne reflètent plus exactement les vocations favorisées au sein du pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne. Entre autres, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec en vigueur depuis février 2020 reconnaît désormais dans ce secteur la présence d'un pôle urbain régional. Ce pôle n'étant pas encore identifié au PDAD, il devra être révisé en conséquence.

L'avant-projet de Vision propose d'établir un redécoupage plus fin du territoire en affectations détaillées — auxquelles seront ultérieurement rattachées un contenu normatif — pour soutenir la stratégie d'aménagement et de développement mise de l'avant par la Ville en matière de consolidation des activités en place, de densification, de mixité, de cohabitation et de diversification des fonctions. La Vision ne propose aucune disposition normative pour le secteur d'entrée de ville, puisque celui-ci est déjà couvert par le PPU de l'entrée de ville Saint-Roch et le PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch.

Le plan des affectations détaillées permet de découper le territoire avec précision. Pour des fins de localisation, celles-ci sont regroupées en fonction des grands sous-secteurs suivants, soit :

- le secteur Vieux-Vanier (VV);
- le secteur Wilfrid-Hamel– rivière Saint-Charles (WR);
- le pôle régional Wilfrid-Hamel–Laurentienne (PWL);
- le secteur ExpoCité (EC);
- le secteur industriel du Colisée–Hydro-Québec (ICH);
- le noyau ancien Stadacona (NS).

Sept catégories d'affectation sont projetées au sein du territoire de la Vision. Chaque catégorie représente la dominante de l'aire d'affectation détaillée, c'est-à-dire la vocation principale de cette aire :

- L'aire d'affectation « Centre majeur d'activités » (CMA), qui met en évidence les principaux pôles d'activité de la Ville, englobera le secteur désigné comme noyau principal d'activités régionales dans le pôle urbain qui se situe de part et d'autre de la jonction entre les axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel. Cette affectation

# VISION

pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne

confirme la volonté d'y soutenir une grande mixité des usages dans un environnement urbain de plus forte intensité. Une grande variété d'usages peut y être autorisée sans dominance particulière.

- L'aire d'affectation « Mixte » (M) confirme la diversité des fonctions souhaitées dans certains secteurs. Elle autorise une grande diversité d'usages qui doivent cependant être compatibles avec la fonction résidentielle souhaitée dans cette aire. L'intensité y est un peu moins importante que dans l'aire « Centre majeur d'activités ». Dans le secteur, elle sera proposée le long des principales voies de circulation et du réseau structurant de transport en commun.
- L'aire d'affectation « Résidentielle » (R) permet de confirmer la vocation prédominante de certains secteurs résidentiels bien établis, soit le Vieux-Vanier, le secteur de la rue Bourdages et le secteur Stadacona. Cette affectation réaffirme la volonté de maintenir cette vocation et de la renforcer par l'insertion de nouveaux projets. L'habitation y est dominante, mais d'autres fonctions compatibles avec celle-ci peuvent aussi être autorisées.
- L'aire d'affectation « Industrie » (I) désigne les secteurs dont la vocation dominante est industrielle et reflète les orientations de la Ville en faveur d'un développement économique dynamique, tout en tenant compte des impacts de ces activités sur les milieux de vie environnants. Dans le territoire de la Vision, cette affectation couvrira les territoires industriels déjà reconnus, soit la zone industrielle du Colisée et les terrains en friche d'Hydro-Québec, jusqu'à l'autoroute Laurentienne et la voie ferrée du CN.

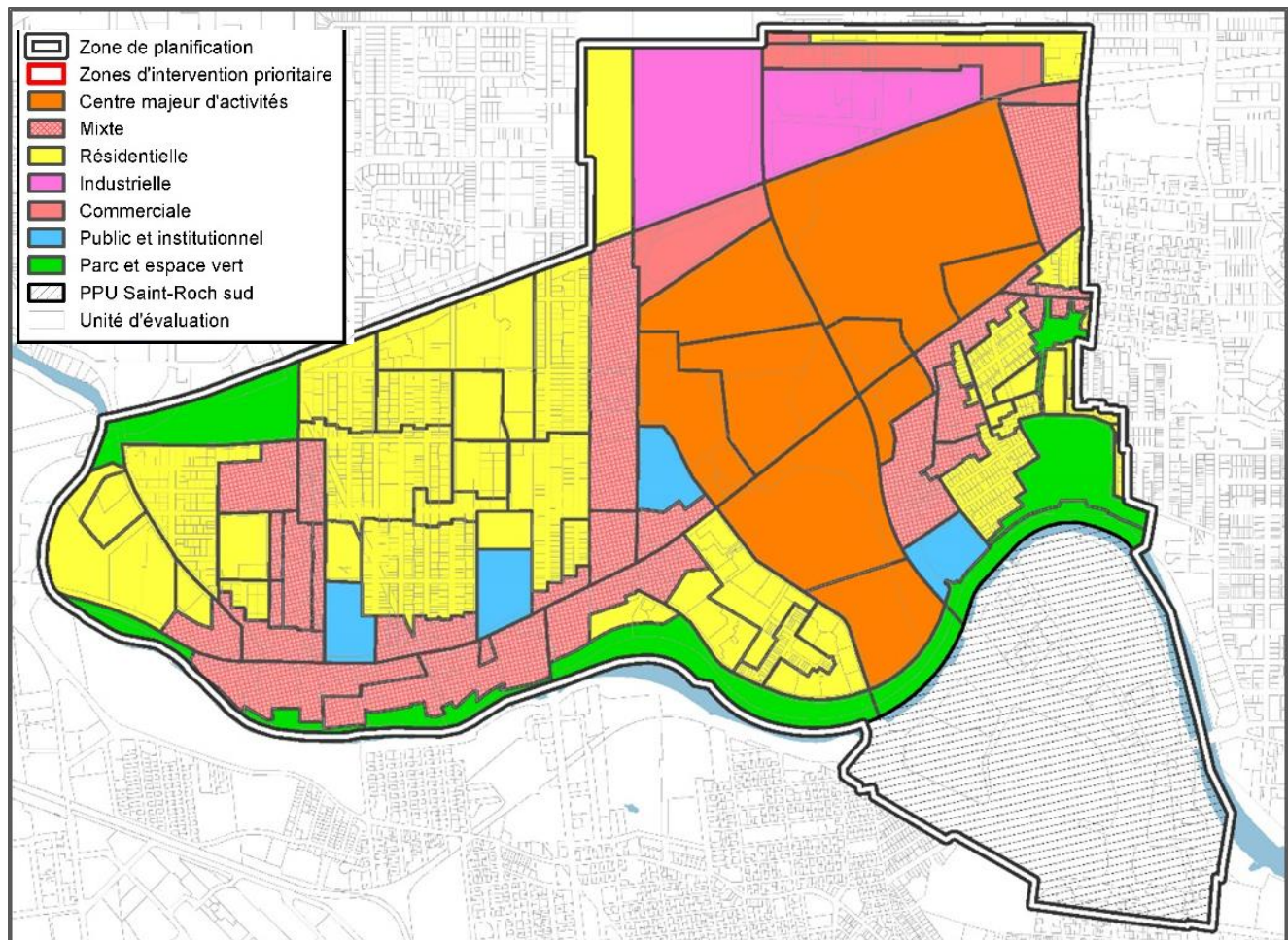


Figure 1 : Plan préliminaire des affectations

- L'aire d'affectation « Commerciale » (CD/Su) désigne des secteurs autorisant une grande variété d'usages, mais où la fonction résidentielle est moins propice. L'intensité des activités y est un peu moins importante que dans l'aire « Centre majeur d'activités ». Cette aire pourrait inclure les terrains vacants situés entre la rue Soumande et la rue Hubert, à l'ouest de l'autoroute Laurentienne, ainsi que les îlots appelés à former une zone de transition entre la zone industrielle du Colisée et le secteur résidentiel au nord du boulevard des Cèdres.
- L'aire d'affectation « Publique, institutionnelle et communautaire » (PIC) confirme la vocation publique dominante de principaux sites et établissements publics et institutionnels présents dans le territoire de la Vision. Il s'agit principalement d'établissements d'enseignement et de santé, dont le Centre Christ-Roi et l'IRDPQ.
- L'aire d'affectation « Parc et espace vert » (PEV) confirme la vocation des parcs existants et projetés. Ceux-ci sont principalement réservés à la pratique des sports et des loisirs, à la détente et à la récréation. Dans le territoire de la Vision, elle englobe entre autres le parc linéaire de la Rivière-Saint-Charles et le parc Cartier-Brébeuf.

### 5.3.1 Cadre normatif préliminaire – les usages

Afin d'appuyer les orientations ainsi que les stratégies d'aménagement formulées dans les fiches 3 et 4 de l'avant-projet, des modifications réglementaires devront être effectuées. L'adoption de la Vision offrira aussi l'occasion de réviser en profondeur le contenu normatif applicable à cette partie du territoire, adopté depuis déjà quelques années. Cependant, le détail de cette révision ne sera présenté que dans la version finale de la Vision, une analyse détaillée des normes en vigueur devant être réalisée au préalable afin de bien mesurer l'impact d'éventuels changements. À l'étape de l'avant-projet, voici déjà un énoncé des principales pistes de modifications réglementaires que la Ville prévoit explorer pour mettre en œuvre de la Vision :

- Afin de soutenir le renforcement de la mixité des fonctions dans le pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne, l'usage « Logement » pourrait être ajouté dans différentes aires qui en sont exemptes, notamment dans la portion centrale du territoire et de part et d'autre du boulevard Wilfrid-Hamel et de la rue Soumande.
- Afin de tenir compte du potentiel d'insertion de telles habitations et de retenir les sites les mieux adaptés pour les accueillir, les aires autorisant l'habitation avec services communautaires pourraient faire l'objet d'une révision.
- Afin de tenir compte des transformations que rencontre le commerce de vente au détail et éviter un surplus d'espaces, la présence de commerces au rez-de-chaussée pourrait être rendue facultative dans certaines aires, notamment en bordure du boulevard Wilfrid-Hamel à l'ouest de la rue Bourdages, et permettre aussi l'habitation.
- Hors du noyau principal d'activités régionales, les usages commerciaux (C2, C3, C20) pourraient être soumis à une superficie maximale de plancher afin de refléter leur vocation plus locale.
- Afin de soutenir le renforcement du secteur à la croisée des axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel, comme noyau principal d'activités régionales et zone prioritaire pour localiser les grandes entreprises et emplois :
  - les limites de superficies applicables à l'usage « C1 – Service administratif » seront augmentées en conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec récemment adopté;

- l'usage « C1 – Service administratif » pourrait être retiré ou assujéti à une superficie maximale de plancher par bâtiment inférieure dans certaines aires situées en dehors du noyau principal d'activités régionales.
- Afin de soutenir le renforcement du secteur à la croisée des axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel, comme zone prioritaire pour l'établissement d'activités à rayonnement régional, dont l'hôtellerie, l'usage « C10 – Établissement d'hébergement touristique général » pourrait être ajouté dans certaines aires.
- Afin de soutenir le dynamisme des artères commerciales, principales, secondaires et complémentaires, l'usage « C20 – Restaurant » est retiré de certaines aires moins propices à cet usage, notamment à l'intérieur des faubourgs.
- Afin d'optimiser l'occupation des secteurs industriels au nord de la voie ferrée, de favoriser une activité industrielle mieux adaptée un milieu urbain central et de minimiser les impacts sur les secteurs résidentiels voisins, des ajustements pourraient être apportés quant aux usages des classes « Industrie », « Commerce associé aux véhicules automobiles » et « Commerce à incidence élevée » ainsi qu'à l'entreposage extérieur autorisé dans certaines aires.

### 5.3.2 Le cadre normatif préliminaire – les hauteurs

L'avant-projet énonce déjà certaines pistes qui serviront de guide dans la répartition des hauteurs permises lors de l'étape des modifications réglementaires à venir. Ces pistes reflètent la stratégie d'aménagement et de développement établie dans la fiche 4a sur le cadre bâti. Ainsi :

- Les gabarits les plus importants seront concentrés au sein du secteur désigné comme étant le noyau principal d'activités régionales. De façon générale, il est proposé d'y permettre des gabarits de l'ordre de 6 à 8 étages, sans exclure la possibilité de permettre des hauteurs accrues de façon ciblée et ponctuelle. Ces pointes de hauteurs – dont l'importance reste à préciser – pourraient être autorisées dans le secteur désigné « noyau principal d'activités régionales » ainsi que dans le secteur compris entre le boulevard Wilfrid-Hamel et la rivière Saint-Charles.
- Aux abords des axes de transport en commun et des principales artères, des gabarits intermédiaires de l'ordre de 4 à 6 étages – selon l'emplacement – pourraient être autorisés. Les terrains situés au sud du boulevard Wilfrid-Hamel pourraient quant à eux être visés par une hauteur de 6 étages, sans exclure la possibilité d'envisager des hauteurs accrues de façon ciblée près des principales intersections. Les terrains attenants à des secteurs résidentiels de plus faibles gabarits, comme le Vieux-Vanier et le secteur Stadacona, seront soit limités à une hauteur de 4 étages ou soumis à un angle d'éloignement qui permet de moduler la hauteur pour une meilleure transition dans les gabarits.
- Dans les secteurs résidentiels Vieux-Vanier et Stadacona, dont la hauteur des bâtiments est de l'ordre de 3 étages, on favorisera le respect de l'échelle actuelle des constructions. Il en est de même pour la zone industrielle du Colisée, dont les gabarits en mètres sont généralement comparables, en volume, à l'équivalent de 3 ou 4 étages.

Comme indiqué ci-haut, dans le noyau principal d'activités régionales et le secteur compris entre le boulevard Wilfrid-Hamel et la rivière, une portion d'un bâtiment pourrait présenter une hauteur supérieure au gabarit maître proposé ci-haut, sous réserve d'une analyse et du respect de certains critères de performance. Ces critères applicables aux aires admissibles à une hauteur supérieure, qui seront fixés par la Vision, viseront à :

- établir la hauteur maximale admissible par aire;
- indiquer la localisation préférentielle de ces pointes de hauteur, soit le long des axes Wilfrid-Hamel et Laurentienne;
- préserver l'échelle humaine des bâtiments le long des rues;
- préserver les perspectives visuelles et mettre en valeur les composantes d'intérêt (bâties ou naturelles);
- optimiser le confort climatique et l'ensoleillement des espaces publics;
- préférer des profils élancés plutôt que massifs;
- moduler les hauteurs vers les secteurs de plus faible gabarit.

## 5.2 Encadrement architectural des projets de développement

La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) exerce les pouvoirs de la municipalité en regard du contrôle architectural, de la symétrie des constructions, de l'aménagement, du lotissement et de l'affichage dans les parties du territoire sur lesquelles elle a compétence. La CUCQ a déjà pleine compétence sur les secteurs Saint-Roch, Stadacona et ExpoCité depuis plusieurs années. Depuis 2016, les secteurs du noyau principal d'activités régionales et de la rue Soumande se sont ajoutés à sa juridiction. Ceci permettra d'assurer un encadrement adéquat des interventions à venir dans cette portion du pôle, appelée à être transformée au cours des prochaines années. L'avant-projet de la Vision réaffirme l'importance de l'encadrement assuré par la CUCQ pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité. Son rôle s'inscrit dans une optique de conservation du patrimoine bâti et de valorisation du paysage construit au sein de ce pôle régional. Les interventions futures devront respecter les critères suivants :

- favoriser la densification – dans le respect des milieux construits stables attenants – des abords des principaux axes de circulation, en particulier les abords de l'axe Laurentienne, de la rue Soumande et du boulevard Wilfrid-Hamel;
- soutenir la consolidation des sites vacants sous-utilisés ou à requalifier, dont le site Fleur de Lys, les abords de l'axe Laurentienne, le secteur au sud du boulevard Wilfrid-Hamel ainsi que le pôle d'échanges Saint-Roch et ses environs;
- favoriser un traitement volumétrique qui s'intègre aux bâtiments existants, qui assure des transitions harmonieuses avec les bâtiments existants et qui tient compte de l'échelle des rues;
- favoriser l'animation des rues par un encadrement bâti optimal et un traitement des façades permettant une interaction entre les espaces intérieurs et extérieurs des bâtiments (transparence, absence de murs aveugles, etc.);
- mettre en valeur les secteurs et composantes d'intérêt patrimonial du territoire, notamment le tissu bâti typique du secteur Stadacona, l'échelle caractéristique du Vieux-Vanier et les édifices modernes présentant un intérêt;
- assurer une architecture de grande qualité, intégrant les tendances contemporaines en architecture;
- encourager le recours à des pratiques d'aménagement et de construction durables, notamment en matière de consommation énergétique et de réduction des îlots de chaleur.

# VISION

pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne

Au besoin, des critères additionnels pourraient s'ajouter au cours des prochaines étapes, de manière à encadrer de façon plus soutenue certains projets de redéveloppement majeurs, ou l'insertion de bâtiments de plus grande taille.

La Ville souhaitant accorder une attention particulière à l'ensemble des secteurs susceptibles d'être requalifiés ou densifiés, la Vision propose d'élargir le territoire d'application de la CUCQ au secteur compris le long de la rivière Saint-Charles et de part et d'autre du boulevard Wilfrid-Hamel, entre le boulevard Père-Lelièvre et la rue Soumande. Ce territoire présente un potentiel de consolidation significatif et longe un axe prioritaire de transport en commun prévu au projet de réseau structurant de transport en commun. Les critères applicables au secteur Soumande–FleurdeLys permettent déjà un encadrement adéquat des interventions et ils conviendront aussi au secteur Saint-Charles–Wilfrid-Hamel, qui sera ajouté.

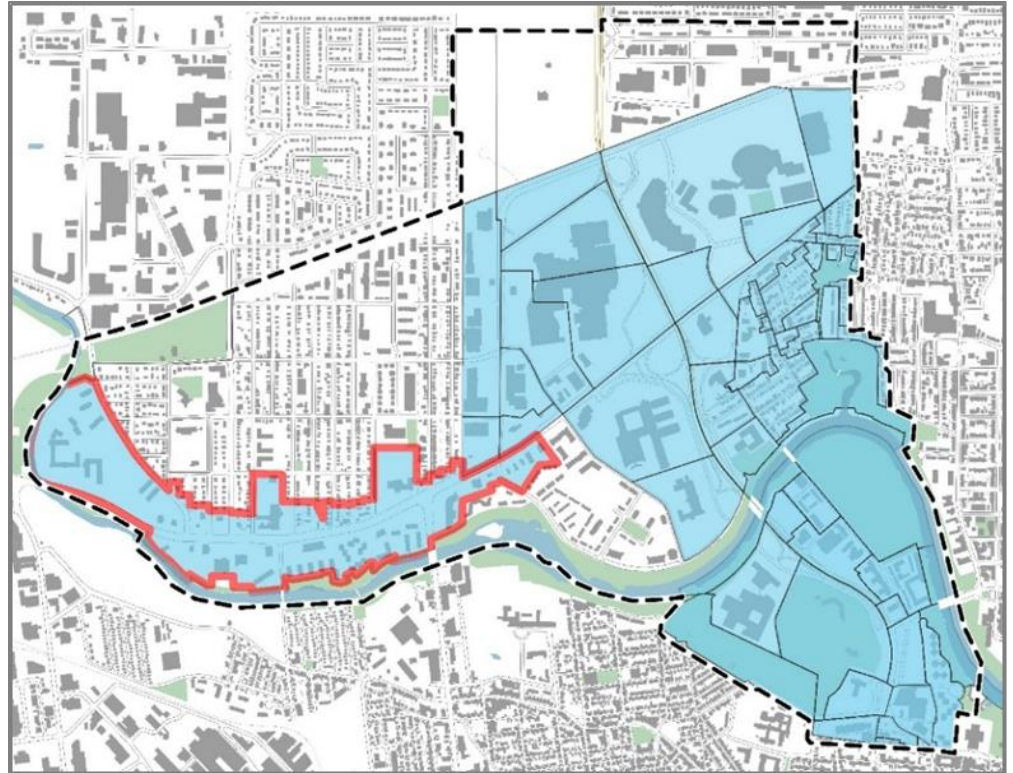


Figure 2 : Territoire d'application de la Commission