



### **FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT**

**QUARTIER 53, CONSEIL DE QUARTIER CHUTES-MONTMORENCY**

**ZONE VISÉE : 53142Hb ET 53143Pa**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5 V.Q. 4**

**RESPONSABLE : MARIE-FRANCE PAGÉ**

Fiche n°1

N° SDORU : 2014-10-124

#### **DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

LES ZONES 53142Hb ET 53143Pa SONT LOCALISÉES APPROXIMATIVEMENT DANS UN PÉRIMÈTRE FORMÉ DE LA CÔTE SAINT-GRÉGOIRE, LE BOULEVARD SAINTE-ANNE, DE LA 103<sup>E</sup> RUE ET DE SON PROLONGEMENT VERS LE NORD ET LE BOULEVARD FRANÇOIS-XAVIER.

#### **OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

#### **EXPOSÉ DE LA SITUATION**

La valeur patrimoniale élevée de l'ancienne église Saint-Grégoire de Montmorency et l'attachement que lui portent les citoyens du quartier font en sorte que plusieurs efforts sont déployés afin de veiller à sa sauvegarde.

En fonction de sa valeur patrimoniale, voici des extraits de la fiche « Données patrimoniales – Inventaire architectural » :

« ... L'église Saint-Grégoire de Montmorency est définitivement fermée en 2011 en raison de la baisse du nombre de fidèles, de l'augmentation des frais d'entretien et de la diminution des sources de revenus de la paroisse.

Cette église possède une valeur de position en raison de sa situation au cœur de l'îlot paroissial de Montmorency. Elle est construite sur un vaste terrain, entre le fleuve et la falaise. L'église, dont la façade est parallèle à la voie publique, est implantée en bordure de la rue Monseigneur-Marc-Leclerc.

Elle est sous la protection de la Commission d'urbanisme et de conservation de la Ville de Québec depuis 2009 et a été acquise en janvier 2013 par un homme d'affaires. »

Sa protection, par la Commission d'urbanisme, démontre l'intérêt des citoyens à conserver ce bâtiment. Cette conservation doit donc se traduire par une nouvelle utilisation de l'immeuble et, par fait même, un changement d'usage à la grille des spécifications de la zone 53143Pa.

La Ville désire louer des espaces pour accueillir un point de service de la bibliothèque municipale dans le transept nord. Pour la sacristie, il est envisagé d'y aménager dans un premier temps soit des bureaux, soit des logements et même d'autres usages publics.

Par la même occasion, le terrain de stationnement de la ville situé dans la zone 53142Hb, actuellement sous gestion des droits acquis, sera inclus dans la zone 53143Pa et ainsi autorisé de plein droit puisque plus compatible avec l'ensemble des usages de cette zone.

Quant au terrain situé au sud de l'église, ce dernier sera soit dédié en partie au parc existant ou à la construction d'un nouvel immeuble. Ainsi, les usages prévus pour ce dernier seront *H1 Logement* et *H2 Habitation avec services communautaires*, afin que dans les 2 cas, un maximum de logements soit de vingt-quatre (24). À ceux-ci, s'ajoute la possibilité de commerces de détails ou de restaurants au niveau du rez-de-chaussée. Quant aux normes d'implantation, elles seront similaires à ce qui se retrouve dans le secteur avec une hauteur maximale de 4 étages calculée au centre de la rue.

Il est à noter que la création d'une nouvelle zone permettant le commerce du détail et la restauration, à l'intersection de l'avenue Saint-Grégoire et de la rue Monseigneur-Marc-Leclerc s'impose. En effet, comme cette nouvelle zone se retrouvera à l'une des entrées du quartier directement en bordure de l'avenue Saint-Grégoire, soit le long du boulevard Sainte-Anne et non à l'intérieur du quartier, sa visibilité est grandement favorisée. De plus, comme ces usages commerciaux génèrent habituellement plus de déplacements que les usages publics et les lieux de rassemblement déjà autorisés, la création de cette nouvelle zone permettra d'en limiter l'impact à l'intérieur du quartier.

#### MODIFICATION PROPOSÉE

1. Agrandissement de la zone 53143Pa à même une partie de la zone 53142Hb qui est réduite d'autant afin d'y inclure le lot 1 988 961, soit le stationnement public, propriété sise au 15, rue Monseigneur-Marc-Leclerc.
2. Création d'une nouvelle zone entre l'église et l'avenue Saint-Grégoire en réduisant d'autant la zone 53143Pa tel qu'illustré sur le plan en annexe.
3. Pour la **zone 53143Pa**
  - 3.1 **Les usages actuels sont :**
    - 3.1.1 C3 Lieu de rassemblement;
    - 3.1.2 P2 Équipement religieux;
    - 3.1.3 P6 Établissement de santé avec hébergement;
    - 3.1.4 R1 Parc;
    - 3.1.5 Usage spécifiquement autorisé :  
Marché public temporaire - article 123 et  
Marché aux puces temporaire - article 133;
    - 3.1.6 Usage spécifiquement exclu :  
Un centre d'hébergement et de soins de longue durée accueillant plus de 65 personnes;
  - 3.2 **Ajouter les usages suivants:**
    - 3.2.1 C1 Services administratifs;
    - 3.2.2 H1 Logement de 1 à 6, dans un bâtiment isolé;
    - 3.2.3 C30 Stationnement et poste de taxi;
    - 3.2.4 P1 Équipement culturel et patrimonial qui comprend les bibliothèques, les centres d'interprétation, les musées et les centres d'archives;
    - 3.2.5 P3 Établissement d'éducation et de formation;
    - 3.2.6 P5 Établissement de santé sans hébergement;

**3.3 Ajouter ou modifier les éléments suivants :**

- 3.3.1 Ajouter une superficie d'aire d'agrément de 4 m<sup>2</sup> par logement, norme que l'on retrouve dans l'ensemble de l'arrondissement;
- 3.3.2 Ajouter l'article 660 afin de permettre une largeur maximale d'une allée de circulation bidirectionnelle de 6 mètres (note 8100);
- 3.3.3 Modifier l'affichage, remplacer le « Type 9 Public ou récréatif » par le « Type 2 Patrimonial » soit pour les « Arrondissements historiques et zones ciblées tels les concentrations anciennes et les parcours cérémoniels identifiés au PDAD »;
- 3.3.4 Changer la dominante dans le nom de la zone, celle-ci passera ainsi de Pa (public de proximité) à Mb (mixte de quartier);

**4. Pour la nouvelle zone:****4.1 Prévoir les usages suivants :**

- 4.1.1 H1 Logement pour un maximum de 24 logements dans un bâtiment isolé;
- 4.1.2 H2 Habitation avec services communautaires pour un maximum de 24 logements dans un bâtiment isolé;
- 4.1.3 C1 Services administratifs;
- 4.1.4 C2 Vente aux détails et services, usage autorisé au rez-de-chaussée uniquement (article 110);
- 4.1.5 C3 Lieu de rassemblement.
- 4.1.6 C20 Restaurant, usage autorisé au rez-de-chaussée uniquement (article 110);
- 4.1.7 P1 Équipement culturel et patrimonial;
- 4.1.8 P2 Équipement religieux;
- 4.1.9 P3 Établissement d'éducation et de formation;
- 4.1.10 P5 Établissement de santé sans hébergement;
- 4.1.11 P6 Établissement de santé avec hébergement;
- 4.1.12 R1 Parc
- 4.1.13 Usage spécifiquement autorisé :
  - Marché public temporaire - article 123 et
  - Marché aux puces temporaire - article 133;
- 4.1.14 Usage spécifiquement exclu : Un centre d'hébergement et de soins de longue durée accueillant plus de 65 personnes

**4.2 Prévoir les normes d'implantation suivantes, basées sur celles que l'ont retrouvent dans l'environnement immédiat :**

- 4.2.1 Un nombre d'étages de 2 à 4, avec une hauteur maximale de 14 mètres calculée au centre de la rue (article 339), incluant les cheminées (article 333) et incluant aussi les éléments mécaniques (article 334);
- 4.2.2 Une marge avant de 2 mètres, une marge latérale de 1,5 mètre, aucune combinée, celle-ci étant par défaut de 3 mètres et une marge arrière de 3,2 mètres;
- 4.2.3 Le pourcentage d'aire verte à 25%;
- 4.2.4 Une superficie d'aire d'agrément de 4 m<sup>2</sup> par logement;

**4.3 Ajuster les autres normes :**

- 4.3.1 Type de stationnement : « Urbain dense »;
- 4.3.2 Type d'affichage : « Type 2 Patrimonial »;
- 4.3.3 Prévoir une dominante mixte et un indice de densité de quartier avec les lettres Mb.