

---

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur le zonage et l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant le territoire formé du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 188 - Quartier Saint-Jean-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation de plans de construction et l'occupation d'un bâtiment sur le territoire formé principalement du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec R.C.A.1V.Q. 189 - Quartier Saint-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Fiche synthèse

Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste

---

**Consultation publique du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste, mardi 8 avril 2014, 19 h, sous-sol de l'Église Saint-Jean-Baptiste, 470 rue Saint-Jean**

---

### 1. CONTEXTE URBAIN ET DESCRIPTION DU PROJET

Site d'un garage de tramway à la fin du XIXe siècle, d'une station-service dans les années 60 et d'un stationnement commercial jusqu'à ce jour, l'Îlot Irving occupe un emplacement stratégique au cœur du quartier Saint-Jean-Baptiste. Il est localisé en bordure de l'un des grands axes de consolidation urbaine identifiés au Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec et au Plan de mobilité durable. La rue Saint-Jean compte parmi les axes de transport en commun dont la desserte se caractérise par un haut niveau de service (le parcours 7 étant l'un des plus achalandés). La mise en valeur de ce site est donc un projet hautement souhaitable répondant aux grands objectifs de la Ville en matière de consolidation urbaine.

Cette propriété a fait l'objet de plusieurs concepts de développement au cours des vingt dernières années. Un projet de 9 étages a donné lieu à la tenue d'un référendum le 5 février 2012.

Le nouveau projet déposé auprès des autorités municipales s'articule autour des grands principes urbains qui caractérisent l'aménagement et la typologie du milieu bâti du faubourg Saint-Jean. Les principales composantes du projet sont les suivantes :

- La construction d'un immeuble mixte (commercial et résidentiel) :
  - sur la rue Saint-Jean, le rez-de-chaussée accueillera 789 mètres carrés d'espaces commerciaux;
  - les autres parties du bâtiment seront entièrement destinées à l'aménagement de copropriétés résidentielles : 84 logements dont 11 maisons de ville sur 2 niveaux, du côté de la rue Richelieu;
- La distribution des unités de logements de part et d'autre d'une cour intérieure privée donnant accès aux logements depuis l'extérieur, plutôt que via un corridor intérieur;
- Des logements traversants favorisant la ventilation naturelle et la pénétration de lumière;
- La création de zones de verdure en toiture et sur certains murs correspondant à 7 % (168 m<sup>2</sup>) de la superficie totale de la propriété;
- Des balcons, une cour intérieure et une toiture accessible correspondant à 8 m<sup>2</sup> par logement (aire d'agrément);
- Des accès distincts aux 11 unités résidentielles au rez-de-chaussée de la rue Richelieu;
- Le projet intègre également un stationnement intérieur d'environ 70 cases.

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur le zonage et l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant le territoire formé du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 188 - Quartier Saint-Jean-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

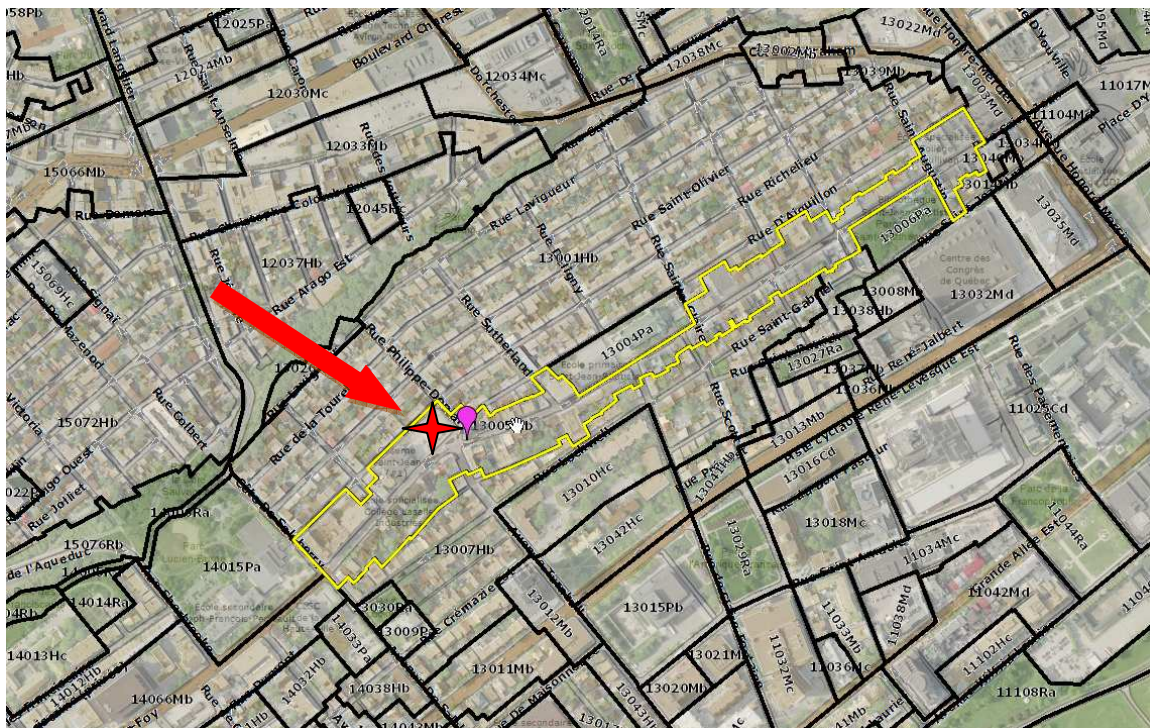
PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation de plans de construction et l'occupation d'un bâtiment sur le territoire formé principalement du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec R.C.A.1V.Q. 189 - Quartier Saint-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

## Fiche synthèse

Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste

### 2. RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR ET ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES DU PROJET

Actuellement, le site visé est localisé dans la grande zone **13 005 Mb** du plan de zonage du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de La Cité-Limoilou dont un extrait de ce plan apparaît ci-dessous.



La zone 13 005 Mb traverse le quartier d'est en ouest sur la rue Saint-Jean, de la Côte De Salaberry jusqu'au bâtiment du 888 rue Saint-Jean (logeant Radio-Canada). Cette zone présente des typologies bâties assez hétérogènes et une mixité de fonctions urbaines généralement constituée de rez-de-chaussée commerciaux et d'habitations aux étages. Les hauteurs minimale et maximale prescrites sont respectivement de 6 mètres et 13 mètres. Aucun pourcentage d'aire verte (superficie destinée aux plantations ou à l'engazonnement) minimal n'est exigé. L'aire d'agrément exigée est de 4 m<sup>2</sup> par logement (balcon, passage piéton, terrasse...).

Malgré une certaine hétérogénéité des typologies de l'environnement bâti, le faubourg Saint-Jean conserve néanmoins des caractéristiques d'ensemble qui s'observent dans le gabarit moyen des immeubles, dans les matériaux utilisés et le lotissement. Pour ces raisons, il est souhaitable de maintenir telles quelles les normes réglementaires applicables dans la zone 13 005 Mb, en adoptant plutôt des objectifs et critères spécifiques au site de l'îlot Irving. Ces dispositions particulières seront adoptées dans le cadre d'un outil réglementaire (le plan de construction) dont le contenu sera uniquement applicable à cette propriété et non à l'ensemble de la zone 13 005 Mb dont les normes resteront les mêmes.

---

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur le zonage et l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant le territoire formé du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 188 - Quartier Saint-Jean-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation de plans de construction et l'occupation d'un bâtiment sur le territoire formé principalement du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec R.C.A.1V.Q. 189 - Quartier Saint-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Fiche synthèse

Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste

### Usages et normes autorisés dans la réglementation en vigueur pour la zone 13 005 Mb :

- Habitation à partir du 2<sup>e</sup> étage; maximum de 8 logements par bâtiment
- Commerces et services, seulement au rez-de-chaussée
- Industrie (seulement haute technologie et fabriques artisanales de 100 m<sup>2</sup>)
- Bureaux au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage
- Restaurant et débit d'alcool contingentés en distance et d'une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup>
- Stationnement commercial intérieur à 100 %
- Équipements publics divers (culture, santé, éducation...)
- Hauteurs minimale et maximale calculées en tenant compte de la pente du terrain : de 6 mètres à 13 mètres
- Aire verte : 0%; Aire d'agrément : 4 m<sup>2</sup>/logement
- Pourcentage d'occupation au sol du bâtiment : 35 %

### Éléments dérogatoires par rapport à la réglementation en vigueur :

Les éléments du projet qui dérogent aux normes relatives à la réglementation en vigueur sont les suivants :

- la hauteur maximale (de 15,5 mètres à 18,7 mètres sur 30 % de la superficie du terrain);
- l'usage résidentiel projeté au rez-de-chaussée de la rue Richelieu;
- le nombre maximum de logements (84 logements plutôt que le maximum de 8).

### 3. CONTENU DU PROJET DE RÈGLEMENT (OBJECTIFS ET CRITÈRES)

L'outil réglementaire proposé (le plan de construction) pour permettre la réalisation du projet, malgré la réglementation en vigueur, se décline en deux règlements distincts. Le premier règlement (R.C.A.1V.Q.188) précise les critères sous-jacents au développement du site. Le second règlement (R.C.A.1V.Q.189) contient les plans du projet reflétant les critères contenus au premier règlement (R.C.A.1V.Q.188). Ces deux règlements concernent donc uniquement le lot visé par le plan de construction.

*Le règlement R.C.A.1V.Q.188 sur les objectifs et les critères n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Il doit entrer en vigueur avant l'adoption du règlement approuvant les plans. Ce dernier règlement, R.C.A.1V.Q.189, est susceptible d'approbation référendaire.*

---

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur le zonage et l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant le territoire formé du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 188 - Quartier Saint-Jean-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation de plans de construction et l'occupation d'un bâtiment sur le territoire formé principalement du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec R.C.A.1V.Q. 189 - Quartier Saint-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Fiche synthèse

Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste

### **Règlement sur les objectifs et critères : R.C.A.1V.Q.188**

Les propositions de construction sur ce site doivent soutenir les objectifs fondamentaux suivants :

- 1<sup>o</sup> favoriser le développement et la consolidation de la fonction résidentielle du quartier Saint-Jean-Baptiste et de la trame commerciale de la rue Saint-Jean par la construction de nouveaux bâtiments;
- 2<sup>o</sup> en front de la rue Saint-Jean, favoriser la continuité de la trame commerciale en intégrant un bâtiment mixte comportant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs;
- 3<sup>o</sup> préserver la fonction résidentielle sur la rue Ric helieu en n'autorisant que des logements à tous les étages, incluant le rez-de-chaussée;
- 4<sup>o</sup> tenir compte du caractère patrimonial du faubourg Saint-Jean-Baptiste relativement à la trame cadastrale, à l'implantation et à la hauteur des bâtiments, à la typologie des logements et aux caractéristiques architecturales d'ensemble;
- 5<sup>o</sup> exprimer le caractère moderne du projet par une composition qui utilise un vocabulaire architectural contemporain, tout en s'insérant harmonieusement dans le contexte du faubourg Saint-Jean-Baptiste;
- 6<sup>o</sup> favoriser la réalisation d'un projet exemplaire par l'intégration des tendances reconnues en matière de design et de technologies environnementales.

Les critères qui permettront d'évaluer si le projet déposé sur ce site répond aux grands objectifs énoncés ci-haut sont les suivants :

#### **Usages :**

- Permettre uniquement des logements au rez-de-chaussée de la rue Richelieu;
- N'imposer aucun nombre maximum de logements par bâtiment;
- N'imposer aucune superficie commerciale maximale à l'intérieur des 789 mètres carrés d'espaces commerciaux prévus au rez-de-chaussée de la rue Saint-Jean;

#### **Hauteur et implantation d'un bâtiment sur le lot :**

- La hauteur maximale autorisée est de 15,5 mètres; cette hauteur peut être majorée à 18,7 mètres, mais uniquement sur une portion du bâtiment correspondant à 30 % de la superficie du terrain, soit un peu moins du tiers du terrain;
- Les éléments de mécanique au toit sont inclus dans la hauteur maximale;

---

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur le zonage et l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification ou à une demande d'occupation concernant le territoire formé du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 188 - Quartier Saint-Jean-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

PROJET D'AMENDEMENT au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à l'approbation de plans de construction et l'occupation d'un bâtiment sur le territoire formé principalement du lot numéro 5 412 641 du cadastre du Québec R.C.A.1V.Q. 189 - Quartier Saint-Baptiste - Arrondissement de La Cité-Limoilou

---

## Fiche synthèse

Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste

### Intégration architecturale : composition du bâtiment et des façades

L'architecture de la nouvelle construction doit présenter une variation volumétrique des façades et de la hauteur :

- La modulation de la volumétrie et la fenestration doivent permettre une lecture des vocations internes de l'immeuble;
- Les façades doivent intégrer des éléments en relief et du raffinement dans le détail;
- Des accès individuels sur rue sont privilégiés pour les logements sur la rue Richelieu;
- Une attention doit être portée à l'aménagement des toitures;

### Aire de chargement et de déchargement

- Les aires de chargement et de déchargement ne doivent pas être situées sur la rue Richelieu;

### Gestion des matières résiduelles

- L'entreposage des matières résiduelles doit être prévu afin de faciliter la gestion intégrée de ces matières et de ne pas nuire aux résidants et à la circulation sur la voie publique;
- Un lieu d'entreposage des matières résiduelles doit être aménagé au sous-sol de l'immeuble d'une superficie adéquate pour desservir les besoins des logements et des commerces;

### Aménagement des espaces extérieurs

- Le projet doit intégrer une aire d'agrément de 8 m<sup>2</sup>/logement (balcons et cour intérieure);
- Le projet doit intégrer une aire verte d'au moins 7 % qui peut être située sur la toiture;
- L'intégration de végétation grimpante est privilégiée sur les murs du bâtiment.

### Règlement sur les plans : R.C.A.1V.Q.189

Les plans approuvés par le règlement R.C.A.1V.Q.189 rendent compte des critères intégrés au règlement R.C.A.1V.Q.188.

Les critères relatifs à l'esthétisme du bâtiment sont évalués par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec qui approuvera les plans finaux, présentant le détail des matériaux.

## 4. RECOMMANDATIONS

Option 1 : Statu quo

Option 2 : Accepter la demande, approuver les règlements R.C.A.1V.Q. 188 et R.C.A.1V.Q. 189

Option 3 : Autres