

Projet Le Phare

Principaux éléments du projet de règlement

Le projet de règlement est spécifique au site du Phare et autorise le développement d'un projet mixte sur le terrain situé à l'intersection de l'avenue Lavigerie et du boulevard Laurier.

La Ville a choisi d'utiliser l'outil réglementaire prévu à l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec pour encadrer de façon particulière ce projet majeur. Cet outil permet d'obtenir un règlement plus modulable et sur mesure pour ce projet. La Ville peut donc intégrer des dispositions plus sévères, dont certaines n'auraient pas pu être incluses dans le cadre habituel d'une modification au zonage.

Par exemple, la Ville peut ainsi obliger l'aménagement d'un pôle d'échanges en même temps que la construction de la Tour 1, en plus de déterminer le nombre de places de stationnement pour certains usages.

Les modifications réglementaires porteront principalement sur les éléments suivants :

- usages autorisés et localisation dans le bâtiment;
- aménagement du terrain;
- hauteur et implantation du bâtiment;
- normes d'affichage et de stationnement.

Ainsi, en proposant un règlement en vertu de l'article 74.4, la Ville vient confirmer le caractère d'exception du projet. Aucune modification au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy ne sera nécessaire, ni aucun changement au zonage.

Usages

Usages autorisés

Les usages actuellement autorisés sur le lot numéro 1 665 177 sont les suivants :

Classe Habitation	
H1	Logement
H2	Habitation avec services communautaires
Classe Commerce de consommation et de services	
C1	Services administratifs
C2	Vente au détail et services
C3	Lieu de rassemblement incluant une salle de spectacle
Classe Commerce d'hébergement touristique	
C10	Établissement hôtelier
C11	Résidence de tourisme (moratoire interdisant l'exercice de cet usage actuellement)
Classe Commerce de restauration et débit d'alcool	
C20	Restaurant
C21	Débit d'alcool
Classe Industrie	
I2	Industrie artisanale
Classe Publique	
P1	Équipement culturel et patrimonial
P3	Établissement d'éducation et de formation
P5	Établissement de santé sans hébergement
Classe Récréation et conservation	
R1	Parc

Usages ajoutés

Des usages de la *Classe Publique* ainsi certains usages spécifiques sont ajoutés dans le règlement, pour ne nommer que les suivants :

- établissement de santé avec hébergement (P6);
- terminus d'autobus et gare d'autocars;
- scène extérieure;
- patinoire extérieure.

Normes modifiées pour certains usages

Certains éléments sont modifiés, dont :

- le retrait des superficies maximales applicables à l'usage *P3 – Établissement d'éducation et de formation*;
- le retrait des normes relatives à la localisation verticale des usages, à l'exception des usages C1 (bureaux), P3 (éducation), P5 et P6 (santé) qui demeurent confinés entre le 1^{er} et le 17^e étage;
- le retrait de l'obligation d'avoir un usage résidentiel au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 2^e ou au 3^e étages sur la façade de la rue des Châtelets.

Bâtiment principal et constructions accessoires

Certaines normes concernant le bâtiment principal et les constructions accessoires sont modifiées.

Hauteur

Le nombre minimal d'étages au bâtiment principal n'est plus mentionné.

Les hauteurs maximales¹ autorisées sont les suivantes :

- Tour T1 : 250 mètres;
- Tour T2 : 185 mètres.

Les normes relatives à un angle d'éloignement sont retirées du règlement et il est permis d'avoir un café-terrasse dans toutes les cours, sur un balcon ou une toiture.

1. Aucune partie du bâtiment ne peut excéder ces hauteurs maximales, à l'exception d'une antenne.

Implantation

Les marges avant de certaines rues sont modifiées et l'implantation d'une construction souterraine jusqu'à la ligne de lot est permise, à l'exception du côté du boulevard Laurier (marge de plus de 25 mètres) et du côté ouest (marge de 2 mètres).

Normes d'affichage

Une enseigne supplémentaire de 15 mètres carrés est autorisée sur les façades de la Tour 1, du côté du boulevard Laurier et de l'avenue Lavigerie, à une hauteur comprise entre 60 et 75 mètres de la hauteur du bâtiment.

Aménagement et normes de stationnement

Pour la réalisation du projet Le Phare spécifiquement, la nécessité de fournir une superficie minimale d'aire d'agrément est exemptée.

Stationnement

Un nombre maximal de places de stationnement est imposé à l'égard de certains groupes d'usages (habitation, location de véhicules légers, etc.), tandis qu'il est interdit d'ajouter des places de stationnement pour desservir d'autres usages (parc, gare d'autobus, patinoire et scène extérieures, etc.), en sus du nombre maximal de places autorisé pour l'ensemble des autres usages du projet.

Allées

Des modifications sont prévues quant aux accès des véhicules (autorisation et normes). En résumé :

- une allée d'accès plus large est autorisée du côté de la rue des Châtelets;
- une allée de courtoisie ainsi que trois places peuvent être aménagées devant une façade d'un bâtiment principal;
- une allée de circulation et six places de stationnement sont autorisées du côté du boulevard Laurier.