

ANNEXE II
(*article 4*)

TERRITOIRE CONSTITUÉ DES LOTS NUMÉROS

1 694 002 et 3 690 364 DU CADASTRE DU QUÉBEC,
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC

Construction ayant façade sur la route Jean-Gauvin et la rue de l'Hêtrière

Arrondissement Laurentien
Division de la gestion du territoire
9 juin 2008

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

PORTÉE DU DOCUMENT

1. Le présent document a pour but de préciser les objectifs ainsi que les critères de design et d'aménagement qui doivent être respectés par les plans de construction ou de modification ainsi que l'occupation des bâtiments ou ouvrages qui sont soumis au conseil d'arrondissement en vertu du *Règlement de l'arrondissement Laurentien sur les conditions d'approbation des plans de construction*.

SECTION II

LIMITES DE L'INTERVENTION

2. Le territoire visé par ces critères est constitué des lots numéros 1 694 002 et 3 690 364 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec et situé dans la portion nord de l'îlot bordé par la rue de l'Hétrière, la route Jean-Gauvin, la rue de la Promenade-des-Sœurs et l'emprise du Canadien National, tel qu'illustré en ombragé au plan numéro RA8VQ118A01 joint à l'annexe I du présent règlement. Ce site est présentement non construit.

SECTION III

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

3. La localisation exceptionnelle du territoire visé, à l'intersection de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hétrière, à proximité du boulevard Charest, principale voie d'accès à la ville depuis l'ouest sur la rive nord, d'où il est très perceptible dans les paysages urbains, fait de ce site un lieu d'établissement très convoité et un site d'intervention sensible pour ce secteur de la ville.

4. D'éventuelles propositions de construction, d'agrandissement, de rénovation ou d'aménagement de ce site doivent respecter les objectifs urbanistiques suivants :

1° enrichir les paysages urbains perceptibles du boulevard Charest par des constructions de qualité ayant façade sur la route Jean-Gauvin et la rue de l'Hétrière;

2° favoriser pour les nouveaux bâtiments à construire sur le site une architecture contemporaine de haute qualité, originale et novatrice, élaborée en dehors de modes passagères et qui saura traverser le temps. Une architecture mettant aussi l'accent sur le caractère champêtre du site sans recourir aux pastiches postmodernistes;

3° encourager une approche de développement durable (LEED) pour les nouveaux bâtiments à construire;

4° encourager l'harmonisation des couleurs entre les nouveaux bâtiments à construire sur le site et avec les bâtiments localisés dans le voisinage immédiat de ce dernier;

5° favoriser l'unité et l'harmonisation des diverses constructions sur le site par des traitements architecturaux et des matériaux similaires sur toutes les constructions;

6° mettre en valeur l'intersection de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hétrière par l'implantation d'un bâtiment de coin offrant une entrée principale orientée vers cette intersection;

7° protéger le milieu naturel présent sur le site et favoriser l'intégration d'aménagements paysagers sur l'ensemble de celui-ci en harmonie avec les nouvelles constructions.

CHAPITRE II

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AU SITE

5. Les critères prévus au présent chapitre s'appliquent aux deux lots formant le site et illustrés en ombragé au plan numéro RA8VQ118A01 de l'annexe I du présent règlement.

SECTION I

ZONAGE EN VIGUEUR

6. Une nouvelle zone sera créée pour les lots numéros 1 694 002 et 3 690 364 du cadastre du Québec. Le *Règlement de l'arrondissement Laurentien sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy* ne permet présentement que l'usage de dépôt à neige usée sur ces lots. Le zonage harmonisé en cours d'approbation intégrera les usages décrits à la section III dès l'entrée en vigueur de la modification au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

7. Conformément aux objectifs du Plan directeur d'aménagement et de développement et afin d'assurer une continuité du bâti sur la route Jean-Gauvin et la rue de l'Hêtrière, le projet de développement immobilier sur le site devra comporter quatre bâtiments construits sur rue.

Trois bâtiments seront édifiés sur le lot numéro 3 690 364 du cadastre du Québec, un bâtiment principal (bâtiment A) dans la portion sud-ouest du site et deux autres bâtiments secondaires, le premier (bâtiment B) localisé du côté de la route Jean-Gauvin et le second (bâtiment C) du côté de la rue de l'Hêtrière.

Un bâtiment d'angle (bâtiment D) sera édifié sur le lot numéro 1 694 002 du cadastre du Québec à l'intersection de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hêtrière.

La marge de recul de ces bâtiments sur la route Jean-Gauvin et sur la rue de l'Hêtrière est fixée à un minimum de six mètres et à un maximum de 6,5 mètres.

SECTION III

USAGES AUTORISÉS

8. Les usages autorisés pour les bâtiments décrits à l'article 7 sont les suivants :

1° bâtiment A :

- a) un détaillant d'alimentation en magasin;
- b) les services administratifs de soutien aux entreprises;
- c) les services immobiliers qui comprennent la location, la gestion, la vente ou l'évaluation d'immeubles;

2° bâtiments B, C et D :

- a) les agences de voyage;
- b) les galeries d'art;
- c) les salles d'exposition

- d) les services de développement et de tirage de photographies;
- e) les services de photocopies;
- f) les services de massothérapie;
- g) les services de soins esthétiques personnels;
- h) les services de soins pour animaux domestiques;
- i) les services administratifs de soutien aux entreprises;
- j) les services de sécurité et de surveillance;
- k) l'administration publique gouvernementale ou paragouvernementale;
- l) la gestion de sociétés ou d'entreprises;
- m) les services financiers autres que les services de dépôt, de retrait et d'encaissement de chèques au comptoir ou par guichet automatique;
- n) les assurances;
- o) les services immobiliers qui comprennent la location, la gestion, la vente ou l'évaluation d'immeubles;
- p) les services professionnels, scientifiques ou techniques;
- q) les bureaux vétérinaires sans accueil d'animaux;
- r) les services de consultation en publicité;
- s) les établissements qui, sans entreposage de biens sur place, produisent et distribuent ou qui offrent les moyens de transmettre ou de distribuer des produits d'information et des produits culturels, telle l'édition, la production ou la distribution de film et d'enregistrement sonore, la radiotélévision, les télécommunications, les fournisseurs de services Internet, le traitement des données et les services d'information;
- t) les regroupements de personnes, un ordre professionnel ou une organisation similaire ou un organisme qui soutient diverses causes ou défend les intérêts des personnes;
- u) les établissements de vente, sans entreposage de bien sur place, qui utilise des méthodes différentes de la vente en magasin;

v) les agents ou courtiers grossistes, sans entreposage de bien sur place;

w) le groupe *P3 établissement d'éducation et de formation* comprenant les établissements d'enseignement, les établissements de formation personnelle ou professionnelle de même que les centres de la petite enfance et les garderies;

x) le groupe *P5 établissement de santé sans hébergement* comprenant les établissements qui offrent des soins médicaux ou paramédicaux sans héberger la clientèle, tels que les cliniques médicales, les bureaux d'acupuncteur et de psychologue.

9. Dans les bâtiments B, C et D, il sera spécifiquement autorisé l'usage de café-terrasse sans débit d'alcool de type brûlerie.

De plus, dans cette zone, l'usage de détaillant d'alimentation en magasin sera contingenté à un dans la zone.

SECTION IV

CONDITIONS D'OPÉRATION DES USAGES

10. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé dans la zone visée par l'article 6.

Les activités sur le site ne doivent causer aucune vibration, émanation de gaz ou de senteur, éclat de lumière, chaleur, fumée, poussière ou bruit à l'extérieur des bâtiments.

L'installation de haut-parleurs à l'extérieur des bâtiments en vue de diffuser des messages ou de la musique est strictement interdite à l'exception des installations temporaires destinées à des activités extérieures sporadiques et de courte durée sous réserve de l'obtention des autorisations requises.

SECTION V

SURFACES ET DIMENSIONS DES BÂTIMENTS

11. Les surfaces autorisées pour les bâtiments du site sont les suivantes :

1° bâtiment A : 4 000 mètres carrés de superficie de plancher au maximum pour l'usage détaillant d'alimentation en magasin et 1 500 mètres carrés au maximum en sous-sol pour les usages services administratifs de soutien aux entreprises et les services immobiliers qui comprennent la location, la gestion, la vente ou l'évaluation d'immeubles;

2° bâtiment B : 750 mètres carrés minimum et 1 200 mètres carrés maximum sur deux étages;

3° bâtiment C : 1 200 mètres carrés minimum et 1 800 mètres carrés maximum sur deux étages;

4° bâtiment D : 1 200 mètres carrés minimum et 2 000 mètres carrés maximum sur deux étages.

SECTION VI

VOLUMÉTRIE

12. Les hauteurs autorisées pour les bâtiments du site sont les suivantes :

1° bâtiment A : 7,5 mètres minimum et 12 mètres maximum;

2° bâtiment B : 7,5 mètres minimum et 12 mètres maximum;

3° bâtiment C : 7,5 mètres minimum et 12 mètres maximum;

4° bâtiment D : 7,5 mètres minimum et 12 mètres maximum.

Les toitures des bâtiments sur le site doivent être plates ou construites avec de légères pentes.

SECTION VII

MATÉRIAUX ET ARCHITECTURE

13. Les matériaux autorisés pour la composition des façades des quatre bâtiments sur le site sont :

1° pour les murs : le bloc architectural gris-beige, le bois au naturel ou le fibrociment d'aspect bois et l'acier émaillé et sur au moins deux des murs : le bloc architectural gris-beige (entre 20 % et 40 % des surfaces), le bois au naturel ou le fibrociment d'aspect bois (entre 50 % et 70 % des surfaces) et l'acier émaillé comme élément d'accent (maximum 20 %);

2° pour les fenêtres : le verre thermos clair, les meneaux d'aluminium anodisé foncé. La partie haute des murs des bâtiments B, C et D sera fenêtrée sur un minimum de 50 % de la périphérie du bâtiment. La hauteur de cette fenestration devra être comprise entre un et deux mètres.

14. L'entrée principale du bâtiment A sera localisée du côté nord-est de ce bâtiment, face au stationnement central. Cette entrée sera protégée par une vaste

marquise reposant sur quatre colonnes composées de blocs de béton architectural dans leurs parties basses (50 % de la hauteur) et de bois (50 % de la hauteur) dans leurs parties hautes.

Afin d'assurer une bonne présence visuelle de cette marquise, le toit de celle-ci devra chevaucher la toiture du bâtiment A et sera en pente légère vers le toit du bâtiment A.

Une fenestration réelle ou simulée de plein pied d'au moins 60 mètres carrés devra être incorporée au mur du bâtiment A du côté de la rue de l'Hêtrière. Une marquise similaire, en ampleur et en matériaux, à celle de l'entrée principale du bâtiment sera prévue de ce côté afin de mettre en valeur cette fenestration particulière.

15. Les bâtiments B, C et D seront agrémentés de portiques avec colonnades du côté de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hêtrière. Les colonnes composant ces colonnades seront du même type que celles prévues pour le bâtiment A, bien que plus petites. L'entrée d'angle du bâtiment D devra être protégée avec une marquise agrémentée de deux de ces colonnes. Comme pour l'entrée du bâtiment A et afin d'assurer une bonne présence visuelle de cette marquise, le toit de celle-ci devra chevaucher la toiture du bâtiment D. Ce toit sera plat et possédera une forme distinctive.

16. Tous les appareils de mécanique implantés sur les toitures des bâtiments du site devront être localisés de manière à s'inscrire de façon harmonieuse avec la volumétrie générale et les façades des bâtiments et dissimulés au moyen d'écrans architecturaux réalisés avec des matériaux et des couleurs compatibles avec les traitements architecturaux des façades des bâtiments.

Aucun appareil de mécanique ne devra être implanté sur les toits des marquises des bâtiments du site.

SECTION VIII

PHASAGE DE RÉALISATION

17. La construction du bâtiment B devra débuter au plus tard un an après la mise en opération du bâtiment A.

La construction du bâtiment C devra débuter au plus tard deux ans après la mise en opération du bâtiment A.

À cet effet les propriétaires du lot numéro 3 690 364 du cadastre du Québec devront déposer à la Ville de Québec deux garanties bancaires, la première, au montant de 136 000 \$, afin de garantir auprès de la Ville de Québec la

réalisation du bâtiment B et la seconde, au montant de 170 000 \$, afin de garantir la réalisation du bâtiment C.

SECTION IX

ACCÈS AU SITE

18. Deux accès-sortie véhiculaires doivent être prévus afin de donner accès au site.

Le premier accès-sortie sera implanté sur la rue de l'Hêtrière. Son centre sera localisé à 130 mètres minimum ou 150 mètres maximum du centre de l'intersection formée par la rue de l'Hêtrière et la route Jean-Gauvin. Cet accès-sortie comptera une voie d'accès de quatre mètres de largeur et deux voies de sortie de 3,5 mètres de largeur chacune pour une largeur totale de 11 mètres pour cet accès-sortie.

Le second accès-sortie sera implanté sur la route Jean-Gauvin. Son centre sera localisé à 150 mètres minimum ou 170 mètres maximum du centre de l'intersection formée par la route Jean-Gauvin et la rue de l'Hêtrière. Cet accès-sortie comptera deux voies d'accès de quatre mètres de largeur et deux voies de sortie également de quatre mètres de largeur chacune séparées par un terre-plein central de deux mètres de largeur pour une largeur totale de 18 mètres pour cet accès-sortie.

Des feux de circulation seront installés aux frais du développeur afin de gérer la circulation au niveau de l'accès-sortie de la route Jean-Gauvin.

Les propriétaires du lot numéro 3 690 364 du cadastre du Québec devront accorder, via le stationnement central du site, une servitude de droit de passage aux propriétaires du lot 1 694 002 du cadastre du Québec afin de permettre l'accès de ce lot à la route Jean-Gauvin et à la rue de l'Hêtrière. De même, les propriétaires du lot numéro 3 690 364 du cadastre du Québec devront permettre, par contrat notarié dûment publié au Bureau de la publicité des droits sur ledit lot, l'utilisation d'un stationnement commun pour les fins des usages exercés sur le lot numéro 1 694 002 du cadastre du Québec. Le projet de ce contrat devra être préalablement approuvé par la Division de la gestion du territoire.

SECTION X

STATIONNEMENT DE SURFACE

19. Un seul stationnement de surface sera aménagé au centre du site afin de desservir les quatre bâtiments. Ce stationnement sera localisé au nord-est et au sud-est du bâtiment A et à l'arrière des bâtiments B, C et D. Aucune case de

stationnement ne pourra être aménagée dans les espaces latéraux localisés entre les bâtiments A, B, C et D.

Le nombre de cases de stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur mais ne devra jamais être inférieur à 300 cases.

SECTION XI

AIRE DE DÉCHARGEMENT ET DE DÉBARCADÈRE

20. L'aire de déchargement et de débarcadère du bâtiment A sera localisée du côté sud-ouest de ce bâtiment. Un mur architectural de deux mètres de hauteur devra être implanté entre ce bâtiment et le lot localisé au sud-ouest du lot numéro 3 690 364 du cadastre du Québec afin d'isoler visuellement l'aire de débarcadère de l'édifice A de la rue de l'Hétrière.

21. Aucune aire de déchargement et de débarcadère ne sera autorisée pour les bâtiments B, C et D.

22. Les conteneurs à déchets et à matières recyclables seront localisés selon l'une des deux options suivantes :

1° dans un bâtiment commun clôturé localisé sur le stationnement central et dont l'architecture s'intègre aux bâtiments du site;

2° à même les bâtiments B, C et D dans un aménagement s'harmonisant à l'architecture de ceux-ci.

Quelque soit l'option retenue, un espace de 18 mètres en face des portes devra être libre d'accès en tout temps.

SECTION XII

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

23. Tous les espaces non construits du site, en incluant le stationnement central et le bassin de rétention, devront être aménagés et paysagés. Ces aménagements devront inclure une plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le site le long de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hétrière. Ces arbres d'un diamètre de 100 millimètres seront plantés à un intervalle de six mètres centre-à-centre. De plus la bande de terrain comprise entre les bâtiments A, B, C et D et l'emprise de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hétrière devra intégrer sur un minimum de 15 % de sa surface des végétaux ainsi que des strates végétales arbustives et florales.

Un plan d'aménagements paysagers devra être déposé pour approbation à la Ville de Québec en même temps que les plans de construction des bâtiments.

SECTION XIII

MESURES D'ATTÉNUATION

24. La zone étant adjacente à une zone à contrainte majeure (site d'enfouissement), une butte écran, un écran végétatif ou un mur écran devra être implanté à la limite de la zone. Les normes d'aménagement devront respecter les dispositions du règlement de zonage en vigueur.

SECTION XIV

SIGNALISATION

25. Tous les éléments de signalisation implantés sur les bâtiments A, B, C et D, près des accès-sortie du site, à l'intérieur des espaces aménagés ou à l'intérieur du stationnement de surface central du site devront être conformes à la réglementation en vigueur.

SECTION XV

BASSIN DE RÉTENTION

26. Un seul bassin de rétention devra être implanté dans la portion sud-est du site. Ce bassin devra être conforme aux normes techniques en vigueur et aménagé de manière à assurer son intégration avec les aménagements paysagers du site. Un plan d'aménagements paysagers du bassin de rétention devra être déposé pour approbation à la Division de la gestion du territoire.

SECTION XVI

ÉCLAIRAGE ET MISE EN LUMIÈRE

27. Les espaces paysagers et le stationnement central devront être éclairés conformément aux normes en vigueur. De plus, les nouveaux bâtiments devront faire l'objet d'une mise en lumière soignée permettant la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales les plus significatives.

SECTION XVII

CONFORMITÉ

28. Tous les éléments relatifs ou en lien avec les bâtiments ou les aménagements paysager et dont les paramètres de composition ou d'implantation

n'auront pas été spécifiquement précisés devront respecter la réglementation en vigueur.

SECTION XVIII

SERVICES MUNICIPAUX

29. En vertu du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux*, R.R.V.Q. chapitre E-2, les propriétaires des lots numéros 1 694 002 et 3 690 364 du cadastre du Québec devront assumer totalement et en parts proportionnelles les coûts reliés aux travaux d'infrastructure qui devront être réalisés par la Ville de Québec en vue de permettre le raccordement des bâtiments A, B, C et D aux réseaux municipaux.