

ANNEXE II

(article 4)

**DOCUMENT DU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE EN DATE DU 10 SEPTEMBRE 2002**

**Territoire constitué du lot 1 212 924 du cadastre du Québec,
circonscription foncière de Québec**

Arrondissement 1 La Cité

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

Service de l'aménagement du territoire
Division de l'urbanisme
10 septembre 2002

SECTION 1 : GÉNÉRALITÉS

1.1 Portée du document

Le présent document a pour but de préciser les critères de design et d'aménagement qui devront être respectés par les plans de construction ou de modification, ainsi que l'occupation des bâtiments ou des ouvrages qui seront soumis à l'attention du conseil de la ville en vertu du *Règlement VQE-9 « Sur l'exercice des pouvoirs de la Ville de Québec relatifs à l'approbation des plans de construction ou de modification ou à l'approbation de l'occupation de bâtiments ou d'autres ouvrages »*.

1.2 Limites de l'intervention

Le territoire visé par ces critères est constitué du lot 1 212 924 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, situé à l'intérieur de l'îlot borné par l'avenue Wilfrid-Laurier, la Grande Allée Est, la Place George-V Ouest et la Cours du Général-De-Montcalm.

1.3 Objectifs généraux

La localisation exceptionnelle du territoire visé, face au parc des Champs-de-Bataille, fait de ce site un secteur très convoité. D'un autre côté, la présence d'un bâtiment dont l'architecture est particulière, situé à proximité du manège militaire, et qui possède une valeur patrimoniale en font un site d'intervention sensible pour le quartier et, à plus grande échelle, pour la Ville.

Conséquemment, les éventuelles propositions de démolition, de construction, de rénovation et d'aménagement sur ce site doivent soutenir les objectifs fondamentaux suivants :

- favoriser la continuité de la trame urbaine de l'îlot;
- favoriser l'équilibre, la diversité et la mixité des fonctions du secteur;
- permettre la construction d'habitations afin de favoriser le développement et le maintien de la fonction résidentielle;
- permettre la fonction hôtelière dans un secteur d'animation urbaine dense;
- respecter le caractère patrimonial du bâtiment existant en favorisant sa conservation partielle de façon cohérente ainsi que par un souci d'intégration au niveau du gabarit et de la volumétrie des nouvelles constructions;

- limiter les impacts visuels pour les bâtiments existants sur la Grande Allée en maintenant, entre autre, un niveau d'ensoleillement adéquat et en minimisant les effets négatifs des corridors de vents;
- limiter les impacts négatifs liés à la circulation des véhicules.

À la lumière de ces objectifs, les critères de design et d'aménagement sont établis dans les sections qui suivent.

SECTION 2 : CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

2.0 Zonage en vigueur

Toute norme en vigueur dans le *Règlement VQZ-3 « Sur le zonage et l'urbanisme »* s'applique jusqu'à l'approbation d'un plan de construction pour le territoire visé par le présent document.

2.1 Usages

Sont autorisés dans un immeuble construit ou modifié dans le cadre d'un plan de construction les usages permis par le *Règlement VQZ-3 « Sur le zonage et l'urbanisme »*, à savoir :

- usages du groupe d'utilisation Public 1 – à clientèle de voisinage;
- usages du groupe d'utilisation Public 2 – à clientèle de quartier;
- usages du groupe d'utilisation Public 3 – à clientèle locale;
- usages du groupe d'utilisation Public 4 – à clientèle de région;
- usages du groupe d'utilisation Récréation 1 – de loisirs.

Sont autorisés également dans un immeuble construit ou modifié dans le cadre d'un plan de construction les usages suivants :

- usages du groupe d'utilisation Habitation 6 : bâtiments isolés et jumelés de 13 à 36 logements;
- usages du groupe d'utilisation Habitation 7 : bâtiments de 37 logements et plus;
- usages du groupe d'utilisation Commerce 3 : hôtellerie;
- la location de cases de stationnement comme usage complémentaire en autant que la construction de ces cases n'implique pas de démolition de la partie du bâtiment à conserver.

2.2 Conditions d'opération des usages

Toutes les opérations doivent être tenues à l'intérieur d'un bâtiment sauf l'exploitation d'un café-terrace adjacent à un commerce de restauration (usage accessoire).

Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.

L'activité ne cause aucune vibration, émanation de gaz ou de senteur, éclat de lumière, chaleur, fumée, poussière ou bruit à l'extérieur du bâtiment.

2.3 Conservation partielle du bâtiment existant

La conservation du corps avant du bâtiment existant, soit tout le volume abrité par le toit de cuivre jusqu'à la trame structurale, est exigée (*voir illustration 1*) et non pas seulement la devanture.

Si des travaux doivent être entrepris en sous-œuvre sous la section du bâtiment à conserver, un rapport d'ingénieur doit être fourni afin de garantir la stabilité des structures du bâtiment existant.

2.4 Implantation des bâtiments

Les nouvelles constructions situées en front de l'avenue Wilfrid-Laurier doivent respecter l'alignement de la ligne structurale du bâtiment conservé telle qu'indiquée à l'illustration 1.

Est permis, de chaque côté du bâtiment conservé, un avancement des nouvelles constructions devant la ligne structurale, sans toutefois excéder l'alignement du bâtiment existant, à condition que les volumes permettent le dégagement des perspectives visuelles sur les murs latéraux du bâtiment conservé (*voir illustration 3*).

S'il y a possibilité de mitoyenneté, les marges latérales nulles sont acceptées. Sinon, les marges latérales, en raison de la hauteur permise pour une nouvelle construction, doivent être de 2,0 mètres au minimum.

La marge arrière doit être ponctuée de retraits d'au moins 3,5 mètres de profondeur pour les trois premiers niveaux pour permettre des aménagements et rendre la cour arrière fonctionnelle et plus agréable comme espace de vie.

2.5 Volumétrie

La hauteur maximale autorisée pour de nouvelles constructions est de :

- 18,0 à 24,0 mètres (6 à 8 étages) du côté est de la partie centrale du bâtiment conservé;
- 21,0 à 30,0 mètres (7 à 10 étages) du côté ouest de la partie centrale du bâtiment conservé.

Cette volumétrie correspond à un gabarit intermédiaire par rapport aux bâtisses adjacentes et doit être implantée suivant la pente naturelle du terrain, sans bouleverser significativement le profil des édifices de la Grande Allée (nouvelles constructions peu visibles de la Grande Allée).

L'effet de masse doit être évité par la modulation de la volumétrie autorisée (volumétrie fragmentée et articulée).

Pour mettre en valeur la partie centrale du bâtiment conservée, la hauteur des nouvelles constructions situées à l'arrière de la partie centrale est moindre d'au moins 1 étage, par rapport au volume latéral le moins élevé.

Les étages supérieurs sont articulés et comprennent des retraits ou des toits en pente afin d'atténuer les hauteurs.

2.6 Architecture

2.6.1 Composition des façades

Le traitement architectural des nouvelles constructions doit être en harmonie avec celui du bâtiment existant (la partie conservée) et son environnement immédiat, notamment par :

- le traitement des formes;
- le choix des matériaux et couleurs;
- le rappel des détails ornementaux typiques du quartier tel : les corniches, les jeux de maçonnerie, les formes de toiture.

L'appréciation des qualités de la nouvelle construction est basée sur la compatibilité et non sa conformité avec le contexte environnant. Cette recherche de compatibilité ne doit pas se traduire par une facile reproduction des formes anciennes ou par la reprise systématique de certaines composantes architecturales observées sur les constructions avoisinantes.

Une approche traduisant l'expression contemporaine de l'architecture est favorisée.

La nouvelle construction doit mettre en valeur le bâtiment existant. Dans l'ensemble du projet, il doit y avoir une constance et une unité architecturale en ce qui concerne les éléments décoratifs de l'édifice telle l'apparence extérieure des ouvertures. Une proposition à cet effet doit être fournie lors du dépôt du plan de construction.

La position, l'échelle et le rythme des entrées et des ouvertures devront être cohérents avec la vocation du bâtiment et ainsi faciliter la lecture des fonctions que l'on y trouve.

L'entrée principale du bâtiment existant peut être modifiée afin de permettre un accès direct au niveau du sol.

Le changement de la fenestration de la partie du bâtiment conservée est exigé et doit s'apparenter au style d'origine.

2.6.2 Revêtement des façades

L'utilisation de la pierre est privilégiée. La maçonnerie de briques et les parements de verre pourront aussi être utilisés. L'aluminium et le cuivre sont autorisés comme matériaux complémentaires. Tout autre matériau complémentaire doit respecter l'esprit de l'architecture du quartier et la mise en valeur du bâtiment existant.

Les revêtements et ouvertures réfléchissants, les revêtements d'enduits acryliques, les dérivés du bois, les plastiques et l'acier galvanisé sont proscrits.

Un soin particulier doit être apporté aux matériaux de recouvrement de l'ensemble des façades et ce, particulièrement pour les constructions visibles du parc des Champs-de-Bataille et de la Grande Allée.

2.6.3 Localisation des éléments de mécanique

Tous les éléments de mécanique telles la climatisation et l'évacuation d'air, les hottes de cuisines et les sorties de sècheuses, doivent se faire dans des gaines de mécanique avec une sortie au toit. Aucun climatiseur n'est permis à proximité des fenêtres. Ces éléments et leurs saillies doivent faire corps avec l'architecture du bâtiment et les matériaux de recouvrement sont les mêmes que ceux exigés pour le bâtiment principal. La présence de ces équipements ne doit pas nuire à la qualité visuelle de l'ensemble du projet à partir des perspectives visuelles sur la Grande Allée et du parc des Champs-de-Bataille.

2.7 Stationnement, accès et aires de chargement et de déchargement

Les normes en vigueur dans le *Règlement VQZ-3 « Sur le zonage et l'urbanisme »* s'appliquent. La totalité des unités de stationnement doit être prévue dans des aires de stationnement intérieures. Aucune section du stationnement ne doit être visible hors du sol. Dans le cas contraire, elles doivent être masquées par des volumes habitables.

Un seul accès (entrée et sortie) au stationnement est autorisé sur l'avenue Wilfrid-Laurier.

Les aires de chargement et de déchargement doivent être localisées sur la ruelle existante.

2.8 Aires d'agrément

Le pourcentage d'aire d'agrément doit être de 10 % au minimum. Ce pourcentage comprend l'aire d'agrément au sol, l'aménagement de terrasse et jardins sur les toits ainsi que les balcons.

2.9 Indice d'occupation du sol (I.O.S.)

L'indice d'occupation du sol est de 0,75 au maximum.

2.10 Aire libre

L'ensemble des surfaces d'un lot non occupées par un bâtiment ou une construction (aire libre) est de 20 % minimum.

SECTION 3 : AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

3.1 Débarcadère

Il est permis, et même souhaitable, qu'un débarcadère soit aménagé afin de réduire les risques de conflits avec la circulation des véhicules sur l'avenue Wilfrid-Laurier. Celui-ci devra être implanté devant la partie centrale de la partie du bâtiment à conserver.

3.2 Ruelle

Il est permis de déplacer l'accès à la ruelle existante tel que démontré à l'illustration 3.

3.3 Évaluation environnementale

Chaque requérant doit démontrer préalablement à la délivrance d'un permis que le terrain répond aux exigences environnementales applicables.

3.4 Autres normes

Toute autre norme compatible avec les présents critères et en vigueur dans le *Règlement VQZ-3 « Sur le zonage et l'urbanisme »* s'applique.

3.5 Lotissement

Le terrain peut être subdivisé en deux et le nouveau lot ainsi créé, est soumis au présent règlement. Cette opération de lotissement est permise en autant qu'elle n'implique pas de démolition de la partie du bâtiment à conserver.

3.6 Plans en annexe

Les illustrations 1, 2 et 3 démontrent l'application de critères mentionnés dans ce document.

SECTION 4 : DEMANDE DE PERMIS

4.1 Renseignements et documents requis

Une personne qui désire obtenir un permis de construire pour un projet situé dans une zone visée par l'article 1.2 doit en faire la demande par écrit.

Le requérant doit fournir les renseignements et documents exigés par le *Règlement VQE-9 « Sur l'exercice des pouvoirs de la Ville de Québec relatifs à l'approbation des plans de construction ou de modification ou à l'approbation de l'occupation de bâtiments ou d'autres ouvrages »*.

Rédigé par :

Sonia Tremblay,
Urbaniste et architecte paysagiste
Division de l'urbanisme

Gaston Côté,
Architecte
Division design, architecture
et patrimoine

Service de l'aménagement du territoire