

TERRITOIRE CONSTITUÉ DES LOTS
1 212 800, 1 315 314 à 1 315 321 ET 1 212 802
DU CADASTRE DU QUÉBEC, CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC

ARRONDISSEMENT 1 LA CITÉ

CRITÈRE DE DESIGN ET AMÉNAGEMENT

Service de l'aménagement du territoire
Division de l'urbanisme
Le 2 mai 2003

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 ainsi que par l'occupation des bâtiments ou des ouvrages qui seront soumis à l'attention 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 des lots 1 212 800, 1 315 314 à 1 315 321 et 1 212 802 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, compris entre l'avenue Honoré-Mercier, le boulevard René-Lévesque et les rues Saint-Simon et Saint-Joachim dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.

1.3 OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Le projet initial du complexe Place Québec prévoyait la construction de trois tours à bureaux au-dessus du complexe commercial. Seule celle logeant l'hôtel Hilton, de 22 étages, fut réalisée. La construction de ce complexe au début des années 1970, tout comme la construction de l'autoroute Dufferin-Montmorency, ont nécessité la démolition d'une bonne partie du Faubourg Saint-Jean. Le gabarit et l'implantation de ce complexe et du centre des congrès se démarquent du cadre bâti environnant.

La proximité de l'arrondissement historique et du Faubourg Saint-Jean doit conditionner tout projet de réaménagement et de construction à cet endroit afin de ne pas perpétuer les erreurs du passé et afin d'améliorer l'intégration de ce complexe dans le secteur.

Le plan directeur du quartier Saint-Jean-Baptiste adopté en 1998 et le plan d'action de l'Association des gens d'affaires du Faubourg (AGAF) qui a suivi visent à assurer le développement économique de la rue Saint-Jean tout en respectant la mixité commerciale et résidentielle qui la caractérise.

Par ailleurs, le complexe Place Québec, tout comme les bâtiments situés de part et d'autre de l'avenue Honoré-Mercier et autour de la Place d'Youville, font partie du centre d'affaires de la Haute-Ville où la densité et l'intensité de l'activité économique du centre-ville sont les plus élevées.

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

- 1.1.1 Assurer la convivialité des espaces publics, particulièrement pour les piétons.
- 1.1.2 Favoriser la transparence du basilaire de Place Québec au niveau du rez-de-chaussée.
- 1.1.3 Améliorer les liens fonctionnels pour les piétons entre le centre commercial, le Centre des congrès et le Faubourg Saint-Jean.
- 1.1.4 Protéger le cadre bâti et les perspectives visuelles dans l'arrondissement historique et les quartiers centraux.
- 1.1.5 Assurer une intégration au complexe existant et aux secteurs adjacents pour toute nouvelle construction.
- 1.1.6 Minimiser les impacts sur l'environnement naturel et bâti environnant ainsi que sur la circulation et le stationnement.
- 1.1.7 Favoriser l'intégration à la dynamique commerciale et au milieu urbain des secteurs limitrophes pour tout réaménagement des espaces commerciaux.
- 1.1.8 Favoriser l'implantation des concepts commerciaux complémentaires à ceux de la rue Saint-Jean.

À la lumière des objectifs cités plus haut, les critères de design et d'aménagement sont établis dans les sections suivantes.

SECTION 2 — CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

2.1 L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Le site appartient à deux ensembles urbains distincts, soit d'une part les rues Saint-Joachim et l'avenue Honoré-Mercier et d'autre part, le complexe de Place Québec et du Centre des congrès.

- 2.1.1 La personnalité de l'édifice doit donc s'inscrire dans une continuité manifeste avec chacun des deux ensembles.

La présence du cimetière St-Matthew's sur la rue Saint-Joachim et l'aménagement prévu de plantations dans l'emprise de l'avenue Honoré-Mercier consacrent ces deux artères comme lieux de promenade privilégiés. Il faut en maintenir l'échelle humaine et y maximiser le confort des piétons.

- 2.1.2 Un basilaire continu doit donc être maintenu en front de l'avenue Honoré-Mercier et de la rue Saint-Joachim. Au-dessus du basilaire, toute construction en hauteur doit être située en retrait des nouveaux alignements de construction.

2.2 LES USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION

- 2.2.1 Les usages autorisés sont déterminés par la réglementation sur le zonage en vigueur dans la zone.

La hauteur relativement modeste du basilaire actuel favorise l'ensoleillement des rues adjacentes et assure une transition assez harmonieuse avec les bâtiments de faible gabarit au nord de Place Québec.

- 2.2.2 Sur les portions de terrain à occuper sur la rue Saint-Joachim et sur l'avenue Honoré-Mercier, la hauteur des constructions ne doit donc pas dépasser la hauteur du basilaire existant.

Vu la proximité du site au Faubourg, toute nouvelle construction en hauteur à cet endroit modifiera considérablement la silhouette de la rue Saint-Jean.

- 2.2.3 La hauteur du nouvel édifice ne doit pas dépasser 12 étages (54 mètres) au-dessus du basilaire existant (23 mètres).

- 2.2.4 Malgré les dispositions de tout règlement de zonage et d'urbanisme applicables, cette hauteur en mètres correspond à une distance verticale, mesurée à la ligne de recul avant, entre la partie la plus élevée du basilaire existant et un plan horizontal passant par la partie la plus élevée de la façade du nouvel édifice.

2.3 LE RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

LES PLACES ET ESPACES PUBLICS DU FAUBOURG

Le Faubourg Saint-Jean possède peu de grandes places ou d'espaces publics d'envergure. À l'est, aux confins du Faubourg et du Vieux-Québec, la Place d'Youville est bordée d'importants édifices commerciaux et culturels; elle forme un espace public structurant pour l'ensemble du centre d'affaires Haute-Ville.

Au sud, les larges trottoirs et la présence du transport en commun font du boulevard René-Lévesque un point de rassemblement privilégié pour les travailleurs de la colline Parlementaire.

À l'ouest, le cimetière-jardin de l'église St-Matthew's est un des rares espaces publics potentiels à l'intérieur du Faubourg, potentiel que soutient la présence de la bibliothèque de la Ville de Québec.

2.3.1 L'emplacement des accès publics à Place Québec doit s'inscrire en continuité avec le Faubourg Saint-Jean et avec les espaces publics majeurs environnants, en particulier le boulevard René-Lévesque et la Place d'Youville (via l'intersection Honoré-Mercier/Saint-Joachim).

LES SECTEURS À VOCATION MIXTE ET COMMERCIALE

La rue Saint-Jean est sans conteste la rue commerciale principale du Faubourg. Cet axe commercial fort est prolongé vers l'est par la Place d'Youville et la rue Saint-Jean intra-muros.

Sur l'avenue Honoré-Mercier, le réaménagement des trottoirs et des basilières permettra de constituer une façade commerciale cohérente.

Comme c'est le cas sur la rue Saint-Augustin, les activités commerciales du Faubourg pourraient éventuellement être consolidées le long de la rue Saint-Joachim et d'un nouveau passage traversant l'îlot au nord de Place Québec.

2.3.2 Le réaménagement de Place Québec doit favoriser l'implantation de commerces sur rue en continuité avec la trame commerciale de la rue Saint-Jean, le long de l'avenue Honoré-Mercier et de la rue Saint-Joachim.

LES LIENS ENTRE FAUBOURG ET COLLINE PARLEMENTAIRE

La forte déclivité au nord du boulevard René-Lévesque, l'absence d'un accès public au Centre des Congrès sur la rue Saint-Joachim et l'emplacement des aires de service du Centre des Congrès côté Faubourg découragent la circulation piétonne entre les deux secteurs du quartier Saint-Jean-Baptiste.

2.3.3 Le réaménagement de Place Québec doit inclure un accès public (escalier ou ascenseur) reliant l'esplanade du Centre des Congrès à la rue Saint-Joachim.

2.3.4 Cet accès public doit être visible et facilement accessible, tant de l'esplanade que des espaces publics majeurs du Faubourg - cimetière St-Matthew's, rue Saint-Jean et Place d'Youville.

LES ESPACES MONUMENTAUX

Le boulevard René-Lévesque, l'esplanade du Centre des Congrès et la rue Dauphine font partie intégrante d'une promenade de prestige ceinturant les jardins et les édifices du Parlement du Québec.

2.3.5 Le réaménagement de Place Québec doit favoriser, en bordure de ces lieux de promenade, l'aménagement d'entrées de prestige aux édifices commerciaux riverains et l'implantation de cafés-terrasses.

En raison de sa visibilité et de sa proximité aux secteurs à haute densité commerciale du Faubourg, la partie de l'édifice située au coin de l'avenue Honoré-Mercier et de la rue Saint-Joachim constitue un emplacement privilégié pour accéder au centre commercial de Place Québec.

2.3.6 Le traitement architectural du coin doit mettre en évidence la présence d'un axe de circulation majeur, notamment par la volumétrie, les ouvertures et l'éclairage.

2.4 L'ARCHITECTURE

Les façades en briques d'argile constituent un des traits les plus caractéristiques de l'architecture du Faubourg. Sur les rues marchandes, une succession d'amples vitrines marque la vocation commerciale ou publique des rez-de-chaussée.

2.4.1 Le traitement du basilaire existant et de ses ajouts doit comprendre un parement de brique et/ou de pierre afin de s'harmoniser à l'ambiance générale du quartier.

- 2.4.2 Ces portions de bâtiment doivent être pourvues de larges ouvertures afin de mettre en évidence la fonction commerciale.

Les grands ensembles modernistes sur le boulevard René-Lévesque ont été conçus en rupture avec le gabarit et les typologies des quartiers environnants. Afin d'atténuer ce contraste d'échelle, une recherche de légèreté visuelle doit primer lors de la conception du nouveau bâtiment.

Toute construction en hauteur à cet emplacement constituera un repère dans le paysage urbain, tant depuis les quartiers adjacents qu'en périphérie de la ville. Il convient donc de la concevoir comme un bâtiment susceptible d'être vu de tous côtés.

- 2.4.3 Les pans de murs aveugles sont à éviter; les façades doivent être traitées avec le même soin. Une façade d'un bâtiment implanté sur un terrain en pente doit être munie d'ouvertures aux niveaux adjacents à la voie publique et ce, afin d'éviter les murs aveugles à la hauteur du piéton.

- 2.4.4 La fenestration sur ces portions de bâtiment doit viser à mettre en évidence la fonction commerciale.

- 2.4.5 L'utilisation de matériaux légers est à privilégier pour une construction au-dessus du basilaire, l'utilisation d'un mur-rideau dans sa plus simple expression n'est pas recommandable.

- 2.4.6 Afin d'alléger l'apparence architecturale du bâtiment, le volume principal doit être scindé en sections et articulé de retraits aux étages supérieurs.

- 2.4.7 Ces retraits doivent être significatifs et correspondre à des volumes ayant un traitement architectural qui leur est propre, en harmonie avec l'ensemble.

- 2.4.8 La mécanique doit être regroupée au toit et faire corps avec l'architecture du bâtiment.

- 2.4.9 Les bâtiments et les aménagements intérieurs et extérieurs réalisés doivent favoriser une maximisation de l'accessibilité universelle, l'intégration de l'efficacité énergétique et la gestion intégrée des matières résiduelles.

- 2.4.10 Les aires de remisage des matières résiduelles doivent être planifiées afin de faciliter la gestion intégrée des déchets et de ne pas nuire aux résidents de la rue Saint-Joachim. Elles doivent être indiquées sur les plans.

2.5 LA DIMENSION ÉCONOMIQUE

Le projet de réaménagement du complexe de Place Québec et l'arrivée de nouveaux travailleurs dans le quartier peuvent constituer un atout indéniable pour assurer la vitalité économique du secteur, en complémentarité avec la rue Saint-Jean, rue principale du Faubourg qui doit conserver son identité et son rôle de desserte pour les citoyens du quartier.

- 2.5.1 L'espace commercial disponible à Place Québec doit permettre d'accueillir des concepts commerciaux complémentaires aux commerces de la rue Saint-Jean.

Les études de marché réalisées pour la relance de la rue Saint-Jean démontrent un potentiel pour l'implantation de commerces haut de gamme et de divertissement.

- 2.5.2 L'espace commercial disponible à Place Québec, en lien avec la vocation du Centre des congrès doit viser l'implantation des boutiques de haute gamme et des activités complémentaires liées au divertissement telles des salles de cinémas ou de multimédias, un restaurant-cabaret avec spectacles.

- 2.5.3 La création et l'implantation d'un centre de services des gouvernements du Québec et du Canada (immatriculation et permis de conduire, assurance-maladie, Postes Canada, Bureau des passeports, etc.) comblerait un manque certain de ces services au centre-ville de Québec.

- 2.5.4 Idéalement, autant pour des questions d'accessibilité, d'ouverture au quartier que pour favoriser une meilleure rentabilité des commerces, l'accès et la visibilité sur rue de ces commerces sont à privilégier.

2.6 L'INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

L'ENSOLEILLEMENT

La nature des impacts sur l'ensoleillement varie selon la vocation des secteurs affectés. Sur les artères commerciales, telles que l'avenue Honoré-Mercier, il

importe avant tout de maintenir l'ensoleillement des trottoirs. Sur les artères à vocation mixte, telles que la rue Saint-Joachim, un ensoleillement minimal des façades et des cours est essentiel à la salubrité des logements.

2.6.1 La hauteur et l'implantation du bâtiment doivent assurer un ensoleillement adéquat des espaces publics adjacents et de l'intérieur des maisons voisines.

2.6.2 L'efficacité de ces mesures doit être démontrée par des diagrammes montrant les ombres projetées par le bâtiment sur les espaces publics adjacents et, dans le cas de logements voisins, sur les façades.

LES FACTEURS ÉOLIENS

La présence de larges couloirs de vent et de façades de grande hauteur, dépourvues de brise-vent, contribue à réduire le confort des piétons aux abords de Place Québec. Un soin particulier doit donc être apporté à la protection des promenades piétonnes, notamment l'avenue Honoré-Mercier.

2.6.3 Toute nouvelle construction en hauteur doit intégrer des dispositifs architecturaux empêchant les rafales sur les trottoirs adjacents.

2.7 LE TRANSPORT

LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT ET LES AIRES DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

L'ajout d'espaces à bureaux augmente le nombre de travailleurs du secteur ainsi que le besoin en espaces de stationnement. Il y aura, par conséquent, un impact sur la circulation automobile déjà difficile aux heures de pointe.

L'utilisation du stationnement de la Place d'Youville avec son lien direct à Place Québec pourra répondre aux besoins des promoteurs.

2.7.1 Une étude sur l'impact de la circulation et sur le stationnement sur la voie publique doit être réalisée.

2.7.2 Les normes de stationnement en vigueur dans le règlement de zonage s'appliquent.

2.7.3 Les aires de chargement et de déchargement pour les espaces commerciaux doivent être intégrées à celles du Centre des congrès.

- 2.7.4 La réalisation d'un plan d'intervention sur l'utilisation du transport en commun par la Société Immobilière du Québec, en concertation avec le réseau de transport de la Capitale et la Ville de Québec, comprenant des mesures visant à promouvoir ce mode de transport pour le travail est privilégiée.

2.8 L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

- 2.8.1 L'aménagement paysager non dépendant des produits agrochimiques est favorisé. La diversité biologique et l'utilisation de plantes rustiques, sont recherchés.
- 2.8.2 L'aménagement paysager doit faciliter la séparation des différents réseaux de circulation sur le site et favoriser l'intégration harmonieuse des fonctions accessoires tels les équipements d'utilité publique.
- 2.8.3 L'éclairage des espaces communs doit privilégier le sentiment de sécurité et de bien-être et participer au concept d'aménagement ainsi qu'au style architectural du projet.

2.9 L'AFFICHAGE ET LE PAVOISEMENT

- 2.9.1 Les grandes lignes du concept d'affichage doivent être induites dès la conception du projet.
- 2.9.2 Le concept d'affichage doit également être accompagné d'un programme permanent de pavoisement.
- 2.9.3 Les enseignes doivent être de même facture et disposées en alignement sur l'ensemble du bâtiment.
- 2.9.4 Le contenu des enseignes sur potence ou à plat doit se limiter à l'identification de la raison sociale du commerce.