ANNEXE II
(Article 5)

ÉDIFICE SALABERRY, PHASE III - RUE SAINT-JEAN
QUARTIER SAINT-JEAN-BAPTISTE
CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

15 avril 2002

DIVISION DE L'URBANISME

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

VILLE DE QUÉBEC

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 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 1 477 869 situé à l'intérieur de l'îlot borné par les rues Saint-Jean, Marchand, Richelieu et la côte De Salaberry, dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.

1.3 OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

La localisation particulière de cet îlot, aux limites nord-ouest du quartier, en fait sur la rue Saint-Jean la principale porte d'entrée du faubourg Saint-Jean. De plus, la forte dénivellation du terrain et la présence d'un seul témoin patrimonial des maisons en rangée qui y ont déjà été construites en font un site d'intervention sensible pour le quartier.

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

- Favoriser la continuité de la trame urbaine du quartier et la mixité des fonctions sur la rue Saint-Jean;
- Respecter le caractère patrimonial du faubourg Saint-Jean au niveau de l'implantation des bâtiments, de la trame cadastrale ancienne, de la hauteur des bâtiments, des caractéristiques architecturales et des matériaux de revêtement extérieur;
- Minimiser l'impact visuel pour les bâtiments existants sur la rue Richelieu pour maintenir un niveau d'ensoleillement adéquat.

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

2.0 ZONAGE EN VIGUEUR

2.0.1 Toute norme en vigueur dans le règlement de zonage s'applique jusqu'à l'approbation d'un plan de construction pour les propriétés visées par le présent document.

2.1 USAGES

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

2.2 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

- 2.2.1 La façade des nouveaux bâtiments doit respecter l'alignement au sol des bâtiments voisins et ne peut quitter l'alignement de référence calculé le long des lignes latérales du lot, soit vers l'avant, soit vers l'arrière, que d'au plus 15 centimètres.
- 2.2.2 Lorsque les marges de recul des bâtiments existants diffèrent, l'emplacement du nouveau bâtiment doit respecter l'alignement de référence de l'un et de l'autre des bâtiments voisins et assurer une transition intermédiaire entre les deux.
- 2.2.3 Sur la rue Saint-Jean, l'implantation d'un nouveau bâtiment doit favoriser la mise en valeur du bâtiment adjacent et de ses caractéristiques (toiture, saillie et ouvertures).

2.3 VOLUMÉTRIE

Rue Saint-Jean

- 2.3.1 La hauteur maximale permise est de 5 étages ou 15 mètres, et ce, sur une profondeur maximale de 21 mètres. Cette profondeur correspondant en moyenne à la moitié de la profondeur totale de l'îlot est calculée à partir de la façade principale du bâtiment. Au-delà de la ligne de 21 mètres, des saillies sont autorisées aux conditions suivantes :
- L'aire des saillies doit correspondre à au plus 10 % de la superficie au sol du bâtiment projeté;
 - Ces saillies ne peuvent excéder que d'au plus 5 mètres la profondeur de 21 mètres autorisée.
- 2.3.2 Un traitement architectural particulier pour le cinquième étage est aussi favorisé afin d'assurer l'intégration du volume proposé avec le bâtiment adjacent ayant un toit à deux versants.

Rue Richelieu

- 2.3.3 Le rehaussement d'un bâtiment existant dont la façade donne sur cette rue est autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur prescrite de 13 mètres ou l'équivalent de 4 étages.

2.4 ARCHITECTURE

- 2.4.1 L'architecture des nouvelles constructions doit s'harmoniser avec celle du faubourg, notamment par :
- le traitement des formes;
 - le respect de l'échelle;
 - l'emplacement, les dimensions et le rythme des ouvertures;
 - le choix des matériaux et des couleurs;
 - le rappel des détails ornementaux comme les corniches, les jeux de brique, les oriels, les moulures, la forme de la toiture.
- 2.4.2 Une approche traduisant l'expression contemporaine de l'architecture traditionnelle du quartier est favorisée.

La composition des façades

- 2.4.3 L'appréciation des qualités des nouvelles constructions est basée sur la compatibilité, et non la conformité avec le contexte environnant. Cette compatibilité est fonction de son rapport avec la mémoire de la ville par le respect de certaines caractéristiques du milieu telles le parcellaire, l'implantation, l'alignement des façades ainsi que le rythme et la proportion dans la composition des façades.
- 2.4.4 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.
- 2.4.5 Éviter l'effet de masse : l'insertion d'un nouveau bâtiment doit éviter la continuité de l'effet de masse provoqué par la présence du bâtiment commercial voisin, recyclé pour une fonction résidentielle.
- 2.4.6 Respect des caractéristiques distributives : la position, l'échelle et le rythme des entrées devront être cohérentes avec la vocation mixte du bâtiment et faciliter la lecture des fonctions que l'on y retrouve.

Revêtement des façades principales

- 2.4.7 L'utilisation de la maçonnerie, soit la pierre ou la brique d'argile, est exigée sur les façades principales sur rue. Tout autre matériau complémentaire doit respecter l'esprit de l'architecture du quartier. Les éléments en saillie peuvent être constitués de matériaux légers.

Localisation des éléments de mécanique

- 2.4.8 Tous les éléments de mécanique, de climatisation et d'évacuation d'air doivent faire corps avec l'architecture du dernier étage. Idéalement, les sorties des hottes pour les cuisinières, les sècheuses et les systèmes de climatisation doivent se faire sur la toiture des bâtiments à moins qu'une alternative démontrant l'esthétique de ces éléments ne soit étudiée et que la conception soit représentée sur le plan de construction.

2.5 STATIONNEMENT/ AIRE DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

- 2.5.1 Les normes en vigueur dans le règlement de zonage s'appliquent.
- 2.5.2 Le stationnement intérieur devra s'harmoniser à l'architecture du bâtiment et son traitement architectural doit être soigné. Un seul nouvel accès au stationnement est autorisé sur la rue Richelieu. Une solution privilégiant l'utilisation de l'entrée existante du bâtiment voisin est favorisée.
- 2.5.3 Les aires de chargement et de déchargement pour les commerces devront être localisées sur la rue Saint-Jean.

2.6 AIRES D'AGRÈMENT

- 2.6.1 Le pourcentage d'aire d'agrément doit être de 25 %. Ce pourcentage comprend l'aire d'agrément au sol, l'aménagement de terrasses et jardins sur les toits et les balcons.

2.7 AUTRES NORMES

2.7.1 Toute autre norme compatible avec les présents critères et en vigueur dans le règlement de zonage s'applique.

2.8 DOCUMENTS REQUIS

2.8.1 Les élévations sur la rue Saint-Jean et sur la rue Richelieu doivent illustrer l'ensemble des bâtiments construits sur les lots adjacents au projet d'insertion.

2.8.2 Tous les plans et devis requis pour une intervention autorisée en vertu d'un plan de construction devront avoir été préparés par un architecte.

2.9 PLAN EN ANNEXE

2.9.1 Le plan 95028A01.DES, en date du 4 juin 1997, illustre les aires à bâtir et la volumétrie autorisées.

Rédigé par :

Gaston Côté, architecte
Division de l'architecture, du design et du patrimoine

Jacques Faguy, conseiller en urbanisme
Gestion du territoire
Bureau d'Arrondissement 1

JF/ms

faguy\sjean080.cri