

DOCUMENT NUMÉRO 1

**TERRITOIRE CONSTITUÉ DU LOT NUMÉRO 1 229 851 DU
CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

PORTÉE DU DOCUMENT

1. Le présent document précise 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 des ouvrages soumis au conseil d'arrondissement.

SECTION II

LIMITES DE L'INTERVENTION

2. Le territoire visé par les critères du présent document est illustré en ombragé au plan numéro RCA2VQ4PC01 visé à l'article 939.1 du présent règlement.

SECTION III

OBJECTIFS

3. Les plans de construction ou de modification et l'occupation des bâtiments ou des ouvrages doivent permettre de conserver et de mettre en valeur les bâtiments existants par un nouvel usage et des critères qui en maintiendront l'intégrité.

CHAPITRE II

USAGES

SECTION I

USAGES EXISTANTS LE 26 AOÛT 1996 ET CEUX PROJETÉS

4. Les usages existants le 26 août 1996 et ceux projetés sur le territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement sont les suivants :

1° l'usage d'hôtellerie de faible capacité, d'au maximum 15 chambres, visé au *Règlement sur le zonage et l'urbanisme*, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Québec, en vigueur le 26 août 1996;

2° l'usage de la restauration avec permis d'alcool, excluant les débits d'alcool, visé au *Règlement sur le zonage et l'urbanisme*, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Québec, en vigueur le 26 août 1996;

3° les usages reliés au divertissement tels que définis aux paragraphes 2° et 3° de l'article 80 du *Règlement sur le zonage et l'urbanisme*, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Québec, en vigueur le 26 août 1996;

4° un logement accessoire pour l'exploitant de l'établissement, conformément à l'article 115 du *Règlement sur le zonage et l'urbanisme*, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Québec, en vigueur le 26 août 1996.

CHAPITRE III

LOTISSEMENT ET IMPLANTATION

SECTION I

LOTISSEMENT

5. Le lotissement du territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement n'est pas autorisé.

6. Deux bâtiments principaux peuvent être implantés sur le même lot.

Le deuxième bâtiment doit être la grange convertie pour y aménager des chambres ou, dans l'impossibilité de cette conversion suite à un avis défavorable de la commission, un nouveau bâtiment à caractère résidentiel pour les usages d'hôtellerie autorisés.

SECTION II

IMPLANTATION

7. L'aire constructible d'un nouveau bâtiment principal doit être en recul de 20 mètres par rapport à la ligne de lot avant, mesurée le long de la ligne latérale est de l'ancien lot numéro 75-P désormais compris dans le lot numéro 1 229 851, et à une marge de 18,24 mètres par rapport à la ligne ouest de l'ancien lot numéro 78-P désormais compris dans le lot numéro 1 229 851. Les marges latérales est et arrière doivent être respectivement de trois et neuf mètres, tel qu'il appert du plan numéro RCA2VQ4PC01-1 joint à l'annexe A du présent document.

CHAPITRE IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT ET DE DESIGN

SECTION I

PROTECTION DU COUVERT ARBUSTIF, DE LA VÉGÉTATION ET DES ARBRES EXISTANTS

8. Afin de préserver et de mettre en valeur le cachet paysager du territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement, une proposition d'aménagement des aires libres doit être accompagnée d'une analyse du couvert végétal existant, qui identifie les arbres matures et les arbustes, les massifs et les végétaux existants, et proposer des mesures de protection et de remplacement.

SECTION II

AMÉNAGEMENT DU SITE

9. L'aménagement du territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement doit maintenir le stationnement à son emplacement existant le 26 août 1996. En façade de la maison Laurin, le dégagement visuel vers celle-ci doit être maintenu. La proportion actuelle entre les matériaux minéral et végétal de revêtement de sol doit être conservée.

SECTION III

ARCHITECTURE

10. Le bâtiment principal existant le 26 août 1996 doit être conservé.

La grange et le kiosque, existant le 26 août 1996 et situés à l'arrière du bâtiment principal, doivent également être conservés.

Le kiosque existant le 26 août 1996 qui est situé au-dessus d'une remise, peut pour sa part être relocalisé au niveau du sol et la remise existant le 26 août 1996 déplacée ailleurs sur le territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement.

Un agrandissement du bâtiment principal est limité au rez-de-chaussée et il doit être situé à l'arrière de la maison, n'excédant pas la largeur de celle-ci, sauf pour une rotonde fenestrée d'un diamètre maximal de 3,4 mètres, qui loge un vestibule, en diagonale de la rotonde existante en façade, et qui prend la forme d'une véranda, ou galerie vitrée, qui doit s'intégrer aux pentes du toit en continuité de la galerie arrière. La profondeur maximale est limitée à 4,6 mètres, tel qu'il appert du plan numéro RCA2VQ4PC01-1 joint à l'annexe

A du présent document. Les matériaux de revêtement doivent être de même facture que ceux des galeries et des revêtements existant le 26 août 1996.

11. Aucun ajout sur la façade ou sur un mur latéral n'est autorisé sur le bâtiment principal, sauf l'extension vers l'arrière de la galerie du côté ouest, sans toit.

12. La hauteur d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder celle de la maison Laurin.

CHAPITRE V

DOCUMENTS À FOURNIR

13. Les plans, coupes et élévations d'une intervention architecturale et des échantillons des matériaux, sont requis pour les travaux suivants :

- 1° l'ajout d'une véranda;
- 2° la rénovation de la grange;
- 3° la construction d'un nouveau bâtiment;
- 4° la réfection ou l'agrandissement d'une galerie.

Les plans d'aménagement paysager qui identifient les modifications à l'état existant le 26 août 1996, qui illustrent les types d'aménagement et de plantation et qui proposent des mesures de protection du couvert végétal existant, sont également exigés pour la présentation à la commission.

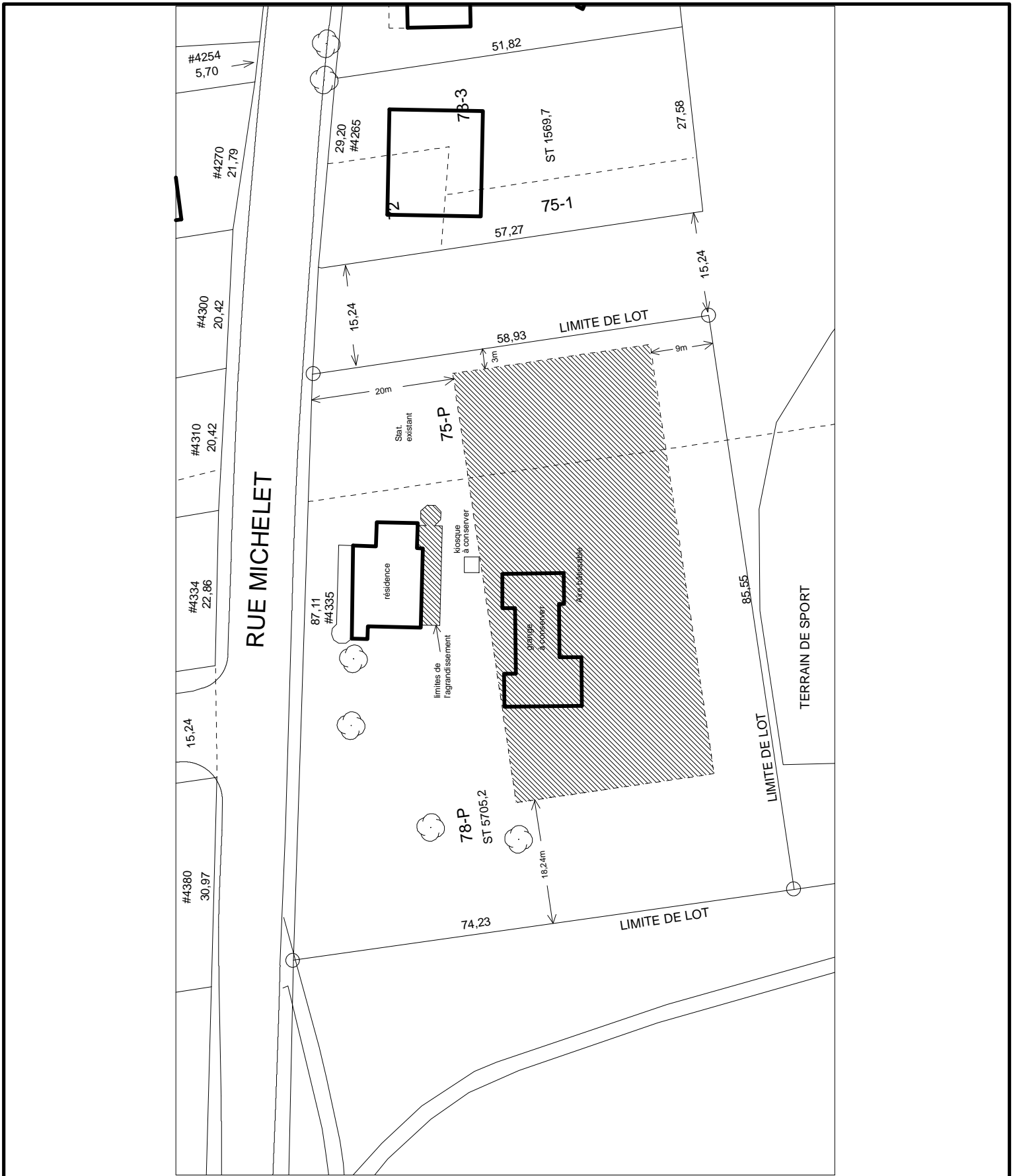
CHAPITRE VI

AUTRE NORME

14. Toute autre norme de la réglementation de la ville compatible avec le présent document s'applique.

ANNEXE A

PLAN NUMÉRO RCA2VQ4PC01-1



**SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIVISION DE L'URBANISME**

**ANNEXE A
PLAN D'IMPLANTATION**

No du règlement : R.C.A.2V.Q. 4 No du plan : RCA2VQ4PC01-1
 Préparé par : M.M. Échelle : _____

 Directeur
 Service de l'aménagement du territoire

DOCUMENT NUMÉRO 2

**TERRITOIRE CONSTITUÉ DES LOTS NUMÉROS 3 282 822,
3 282 823 ET 3 282 824 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

PORTÉE DU DOCUMENT

1. Le présent document précise 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 des ouvrages qui sont soumis au conseil d'arrondissement.

SECTION II

LIMITES DE L'INTERVENTION

2. Le territoire visé par les critères du présent document est illustré en ombragé au plan numéro RCA2VQ4PC02 visé à l'article 939.9 du présent règlement.

SECTION III

OBJECTIF GÉNÉRAL

3. L'objectif des critères du présent document est de permettre le morcellement du lot qui existait le 24 mars 2005 qui comporte trois unités d'habitation construites en projet d'ensemble, malgré les normes en vigueur pour des bâtiments érigés sur un seul lot.

CHAPITRE II

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

SECTION I

ZONAGE EN VIGUEUR

4. Une norme en vigueur dans le *Règlement de l'arrondissement Les Rivières sur le zonage et l'urbanisme relatif au territoire de l'ancienne Ville de Québec, VQZ-3*, et ses amendements en vigueur le 24 mars 2005 s'applique jusqu'à l'approbation d'un plan de construction ou de modification pour le territoire visé à l'article 939.9 du présent règlement.

SECTION II

USAGES

5. Les usages autorisés sont ceux autorisés par le *Règlement de l'arrondissement Les Rivières sur le zonage et l'urbanisme relatif au territoire de l'ancienne Ville de Québec*, en vigueur le 24 mars 2005.

SECTION III

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

6. Les normes du *Règlement de l'arrondissement Les Rivières sur le zonage et l'urbanisme relatif au territoire de l'ancienne Ville de Québec*, en vigueur le 24 mars 2005, relatives à l'implantation des bâtiments s'appliquent, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° la superficie au sol du bâtiment peut être inférieure à 65 mètres carrés sur les lots numéros 3 282 822, 3 282 823 et 3 282 824 du cadastre du Québec;

2° la largeur minimale de façade du bâtiment peut être inférieure à 7,2 mètres sur les lots numéros 3 282 822, 3 282 823 et 3 282 824 du cadastre du Québec;

3° le rapport plancher / terrain peut être supérieur à 0,6 sur les lots numéros 3 282 822, 3 282 823 et 3 282 824 du cadastre du Québec.

SECTION IV

VOLUMÉTRIE ET ARCHITECTURE

7. Les normes du *Règlement de l'arrondissement Les Rivières sur le zonage et l'urbanisme relatif au territoire de l'ancienne Ville de Québec*, en vigueur le 24 mars 2005, relatives à la hauteur des bâtiments s'appliquent.

SECTION V

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

8. Les normes du *Règlement de l'arrondissement Les Rivières sur le zonage et l'urbanisme relatif au territoire de l'ancienne Ville de Québec*, en vigueur le 24 mars 2005, relatives à la protection de l'environnement s'appliquent.

SECTION VI

AIRE DE STATIONNEMENT

9. Les normes du *Règlement de l'arrondissement Les Rivières sur le zonage et l'urbanisme relatif au territoire de l'ancienne Ville de Québec*, en vigueur le 24 mars 2005, relatives aux aires de stationnement s'appliquent.

SECTION VII

AUTRES NORMES

10. Toute autre norme de la réglementation de la ville compatible avec le présent document s'applique.

DOCUMENT NUMÉRO 3

**TERRITOIRE CONSTITUÉ PRINCIPALEMENT DU LOT NUMÉRO
5 336 012 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

PORTÉE DU DOCUMENT

1. Le présent document établi, conformément à l'article 939.18, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification ou toute demande d'occupation soumis au conseil d'arrondissement relativement au territoire illustré au plan numéro RCA2VQ4PC03 visé à l'article 939.17.

SECTION II

LIMITES DE L'INTERVENTION

2. Le territoire visé par les critères du présent document est illustré en ombragé au plan numéro RCA2VQ4PC03 visé à l'article 939.17 du présent règlement.

SECTION III

OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

3. Espace vacant, le lot numéro 5 336 012 du cadastre du Québec occupe un positionnement stratégique sur le site des Galeries de la Capitale. Il offre une très grande visibilité pour la clientèle du centre commercial et les automobilistes circulant sur le boulevard des Galeries, la rue Bouvier et l'autoroute Félix-Leclerc. Le lot se localise également à proximité du terminus d'autobus du Réseau de transport de la Capitale, dont une station Métrobus.

La consolidation souhaitée quant à la trame construite dans ce secteur et le renforcement du pôle majeur que représentent les Galeries de la Capitale en l'intégrant à l'offre de transport en commun, conditionnent le développement d'un projet de complexe cinématographique exemplaire sur ce site.

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

1° consolider la trame urbaine construite en bordure des grands axes majeurs de l'arrondissement identifiés au plan de la structure urbaine du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec;

2° affermir l'offre de loisirs et de divertissement dans ce secteur majeur du territoire de l'arrondissement et de la ville, lequel constitue le centre majeur d'activités Lebourgneuf;

3° concevoir un bâtiment de facture contemporaine et d'une architecture de grande qualité dont les proportions, l'implantation et les matériaux doivent s'harmoniser au milieu d'insertion et contribuer à la création d'un environnement urbain attrayant;

4° répondre aux besoins d'un complexe de cinéma en matière d'affichage, lequel doit toutefois être en équilibre avec l'affichage du milieu environnant et en cohérence avec les orientations et objectifs poursuivis par la ville en matière d'affichage à l'échelle de son territoire;

5° intégrer au site un lien piétonnier sécuritaire reliant le bâtiment au terminus d'autobus à proximité.

CHAPITRE II

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

SECTION I

IMPLANTATION DU BÂTIMENT

4. L'implantation du bâtiment doit faire en sorte d'être le plus près possible des profondeurs minimales des marges de recul prévues à la grille de spécifications applicable dans la zone.

SECTION II

INTÉGRATION ARCHITECTURALE

5. Les matériaux de revêtement extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux des bâtiments principaux voisins, quant aux types et aux couleurs.

6. Le mur du bâtiment qui fait face au boulevard des Galeries doit recevoir le même traitement que celui de la façade relativement aux matériaux de revêtement extérieur, quant aux types et aux couleurs.

7. Un maximum de surface vitrée laissant entrer la lumière, de façon à créer une animation visible de l'extérieur du bâtiment, doit être priorisé pour toute partie de mur qui fait face au boulevard des Galeries et qui est adjacente à un espace qui ne fait pas partie d'une salle de cinéma.

SECTION III

AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU TERRAIN

8. L'aménagement paysager doit s'intégrer dans le milieu environnant.

Des îlots de végétation comportant des arbres et arbustes, qui ont pour fonction de morceler ou de séparer la surface asphaltée, doivent être aménagés.

Une allée piétonnière comportant une bande de plantation de chaque côté doit être aménagée entre la façade principale du bâtiment et la limite nord du terrain, en direction du terminus d'autobus.

SECTION IV

AFFICHAGE

9. L'affichage doit offrir un équilibre avec le milieu dans lequel le complexe de cinéma est aménagé tout en répondant aux besoins d'un tel complexe d'annoncer, d'informer et de faire de la publicité sur les projections cinématographiques.

10. La superficie maximale autorisée pour l'ensemble des enseignes installées sur le bâtiment doit être calculée comme si une entrée accessible à la clientèle était aménagée sur chacun des murs extérieurs.

SECTION V

AUTRE NORME

11. Toute norme de la réglementation de la ville compatible avec les critères du présent document s'applique.

DOCUMENT NUMÉRO 4

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DES LOTS NUMÉROS
1 019 632, 1 021 976, 3 810 797 ET 6 387 158
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.31, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.30 et illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC07 de l'annexe IV.

2. La partie du territoire visée est localisée au nord-est du croisement du boulevard Saint-Jacques et de l'avenue Chauveau. Son emplacement signale l'entrée, en direction du boulevard Robert-Bourassa, du Faubourg Le Raphaël et du quartier Les Méandres. Bien que le projet contribue à la structuration de la trame urbaine du secteur, le nombre de logements et la taille des deux bâtiments qui le compose se démarquent de ceux, plus faibles, des lots construits avoisinants.

Compte tenu de ce qui précède, le présent document vise à encadrer le projet de construction sur ce territoire. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

1° compléter le développement urbain à l'intersection du boulevard Saint-Jacques et de l'avenue Chauveau;

2° favoriser la continuité de la trame urbaine le long du boulevard Saint-Jacques;

3° assurer une intégration harmonieuse des bâtiments à construire avec les bâtiments existants sur les lots adjacents à la partie du territoire visée;

4° prévoir des aménagements extérieurs qui s'intègrent de façon harmonieuse avec le milieu construit;

5° optimiser l'aménagement des aires de stationnement de façon à offrir des cases de stationnement en nombre suffisant pour desservir les nouveaux bâtiments et à maximiser la superficie de l'aire verte.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS

3. Le nombre de logements autorisés sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec peut excéder celui prescrit à la grille de spécifications pour la zone 21020Ha, sans toutefois dépasser 22 logements.

4. Le nombre de logements autorisés sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec peut excéder celui prescrit à la grille de spécifications pour cette zone, sans toutefois dépasser 100 logements.

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

5. Les bâtiments projetés assurent une continuité de la trame urbaine par leur implantation le long du boulevard Saint-Jacques, notamment en ayant une marge avant inférieure à celle prescrite pour la zone 21020Ha, et un espace suffisant en arrière-lot assure une insertion harmonieuse des bâtiments avec les bâtiments voisins.

6. Le bâtiment situé sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec doit respecter la marge arrière de onze mètres afin de préserver l'intimité avec les bâtiments voisins déjà existants et de maximiser la conservation des arbres existants en arrière-lot.

7. Un espace extérieur suffisant entre le bâtiment situé sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec et ceux des lots résidentiels adjacents doit être conservé.

SECTION III

HAUTEUR DES BÂTIMENTS ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE

8. La hauteur maximale autorisée des nouveaux bâtiments peut excéder la hauteur maximale permise pour la zone 21020Ha. Toutefois, la hauteur ne peut excéder onze mètres pour la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec et 18 mètres pour celle formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec.

9. Le nombre d'étages autorisés des nouveaux bâtiments peut excéder le nombre maximal permis pour cette zone. Toutefois, le nombre d'étages ne peut excéder trois, pour la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec, et cinq, pour celle formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec.

10. En outre, l'architecture du bâtiment prévoit au moins une modulation volumétrique de permettre une intégration harmonieuse du bâtiment à construire avec le milieu déjà bâti et à minimiser son échelle par rapport au secteur résidentiel de basse densité.

11. La forme du bâtiment situé sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec est conçue en « L » de façon à longer parallèlement l'axe du boulevard Saint-Jacques et celui de l'avenue Chauveau.

12. Les balcons du bâtiment situé sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec n'empiètent pas dans la cour arrière s'ils sont situés au-dessus du niveau moyen du sol des lots résidentiels adjacents faisant front à la rue de Mexico.

SECTION IV

ÉCRAN VISUEL ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

13. Un écran visuel d'une profondeur suffisante doit être aménagé directement le long de la limite des lignes arrière des lots situés en bordure de la rue de Mexico qui sont contigus à ceux visés par le projet de construction, de manière à assurer l'intimité des cours arrière des lots bâtis adjacents. Cet écran doit être d'une profondeur minimale de deux mètres et comprendre au moins une rangée d'arbres à feuillage persistant, plantée directement le long des lignes de lots visées. De plus, les autres normes de l'article 722 doivent être respectées.

14. La superficie d'aire verte est maximisée sur chaque lot tout en tenant compte des critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement et du ratio minimal de cases par logement exigé à la section V.

15. L'emplacement des conteneurs de matières résiduelles est dissimulé par un écran végétal ou une clôture opaque.

SECTION V

STATIONNEMENT

16. Le nombre minimal de cases de stationnement pour le bâtiment situé sur la partie du territoire formée du lot numéros 1 019 632 du cadastre du Québec doit être de 1,7 case par logement, et un minimum de 55 % des cases de stationnement doivent être situées à l'intérieur du bâtiment en en souterrain.

17. Le nombre minimal de cases de stationnement pour le bâtiment situé sur la partie du territoire formée des lots numéro 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec doit être de 1,7 case par logement, et un minimum de 60 % des cases de stationnement doivent être situées à l'intérieur du bâtiment en en souterrain.

18. Les superficies occupées par les aires de stationnement extérieures sont minimisées de façon à maximiser le nombre de cases aménagées à l'intérieur des bâtiments ou en souterrain et à maximiser la superficie de l'aire verte.