

DOCUMENT NUMÉRO 1

**TERRITOIRE CONSTITUÉ DES LOTS NUMÉROS 2 011 124 ET
2 011 391 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 RCA3VQ4PC01 visé à l'article 939.1 du présent règlement.

SECTION III

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

3. Le territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement est situé à une intersection très achalandée et il est stratégiquement positionné par rapport à la route de l'Église. La mise en place de critères tient compte de cette situation particulière. Les objectifs suivants sont retenus et doivent être respectés :

1° structurer l'intersection de la route de l'Église et du chemin des Quatre-Bourgeois par l'insertion d'une volumétrie adéquate;

2° assurer un milieu accueillant pour le piéton en assurant un traitement du rez-de-chaussée de l'immeuble en relation avec les aires de circulation piétonne;

3° assurer l'harmonisation des différents usages projetés ou existants;

4° faire un rappel architectural avec la scène du parc Roland-Beaudin.

CHAPITRE II

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

SECTION I

USAGES

4. Les usages autorisés dans un immeuble construit ou modifié dans le cadre d'un plan de construction sont les usages, prévus au *Règlement de zonage 3501* et ses amendements de l'ancienne Ville de Sainte-Foy, en vigueur le 2 février 2004, suivants :

1° un usage du groupe Résidence R10, au deuxième étage ou à un étage supérieur;

2° un usage du groupe Commerce C1, pour une superficie maximale de 4 000 mètres carrés;

3° un usage du groupe Commerce C2, pour une superficie maximale de 4 000 mètres carrés;

4° un usage du groupe Commerce C4, pour une superficie maximale de 4 000 mètres carrés;

5° un usage du groupe Commerce C5;

6° un usage du groupe Commerce C7.

SECTION II

NORMES D'EXERCICE

5. Les opérations sont tenues à l'intérieur d'un bâtiment, sauf celle d'une terrasse de café adjacente à un commerce de restauration et à titre d'usage accessoire.

6. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.

7. Les opérations ne produisent aucune vibration, émanation de gaz ou de senteur, éclat de lumière, chaleur, fumée, poussière ou bruit à l'extérieur du bâtiment.

SECTION III

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

8. La limite des bâtiments permet, par rapport à la rue, de structurer l'espace par un rappel de la volumétrie des bâtiments existants situés aux autres coins de l'intersection de la route de l'Église et du chemin des Quatre-Bourgeois. L'utilisation d'un nombre similaire d'étages et d'une marge de recul restreinte sont des éléments à considérer.

9. L'implantation doit respecter le plan numéro RCA3VQ4PC01-1 de l'annexe A du présent document. Un écart de 5 % par rapport à la cote inscrite sur ce plan est autorisé.

SECTION IV

VOLUMÉTRIE

10. Le volume des constructions respecte le milieu bâti. Lors d'une insertion, une transition harmonieuse avec les constructions voisines est favorisée. La hauteur maximale autorisée est de cinq étages et de 20 mètres.

SECTION V

ARCHITECTURE

§1. — *Parti architectural*

11. Le parti architectural choisi doit permettre de structurer l'espace tout en assurant une certaine transparence. Les matériaux doivent être sélectionnés de manière à créer une juxtaposition harmonieuse avec la volumétrie.

§2. — *Aménagement du rez-de-chaussée*

12. L'aménagement du rez-de-chaussée doit être accueillant et accessible pour le piéton. L'utilisation d'un nombre suffisant d'accès et d'ouvertures de grande dimension doit être privilégié. La façade du rez-de-chaussée doit être réalisée par l'utilisation de retraits ou de matériaux différents.

13. L'affichage et la végétation doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment par la détermination au préalable d'espaces prévus à cette fin.

14. Le rez-de-chaussée doit, tout en étant intégré à l'ensemble du bâtiment, être traité de manière distincte.

§3. — *Cohabitation des usages*

15. La cohabitation avec les fonctions résidentielles limitrophes doit se faire en harmonie, notamment, par un traitement architectural permettant de diminuer l'impact de la volumétrie projetée sur les immeubles résidentiels voisins. L'ensoleillement, le dégagement visuel et d'intimité doivent être considérés pour l'angle d'éloignement du bâtiment. La mise en place d'écran végétal permet de diminuer les impacts associés aux activités du rez-de-chaussée dont celles liées au stationnement.

§4. — *Intégration au milieu environnant*

16. La sélection d'une architecture qui s'harmonise avec les autres bâtiments et le milieu est favorisée grâce à la considération des éléments suivants :

1° un rappel architectural avec la scène du parc Roland-Beaudin, situé de l'autre côté de l'intersection, doit être fait par un traitement approprié du coin du bâtiment qui est opposé à ce parc;

2° tout appareillage de mécanique qui se trouve sur le toit d'un bâtiment et qui est visible d'une voie publique doit être dissimulé à l'aide d'écrans appropriés ou par le prolongement d'un mur de la façade;

3° les matériaux de revêtement sont associés par leurs nature et couleurs aux matériaux qui caractérisent le secteur : ils sont nobles et de bonne qualité physique et visuelle.

SECTION VI

STATIONNEMENT, ACCÈS ET AIRES DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

17. Les cases de stationnement situées sous la partie habitable peuvent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 4,5 mètres. La largeur de l'allée de circulation est fixée à 6,4 mètres. Une distance minimale d'un mètre doit être conservée entre une case de stationnement et le mur du bâtiment.

18. Un minimum de 55 % des cases de stationnement doit être aménagé en souterrain. Une distance minimale de deux mètres doit être conservée entre la structure aménagée pour le stationnement souterrain et l'emprise d'une rue.

19. Un nombre supplémentaire de cases de stationnement souterrain doit être aménagé afin de libérer, en cas de besoin, un espace de chargement à l'extérieur.

20. Une aire de chargement et de déchargement des marchandises doit être prévue. Elle n'a pas à être exclusivement réservée à cette fonction.

SECTION VII

AIRE D'AGRÉMENT

21. La superficie des terrasses et la marge de recul sont considérées dans le calcul de l'aire d'agrément.

SECTION VIII

PLAN EN ANNEXE

22. L'application des critères mentionnés dans ce document est illustrée dans le plan numéro RCA3VQ4PC01-1 de l'annexe A.

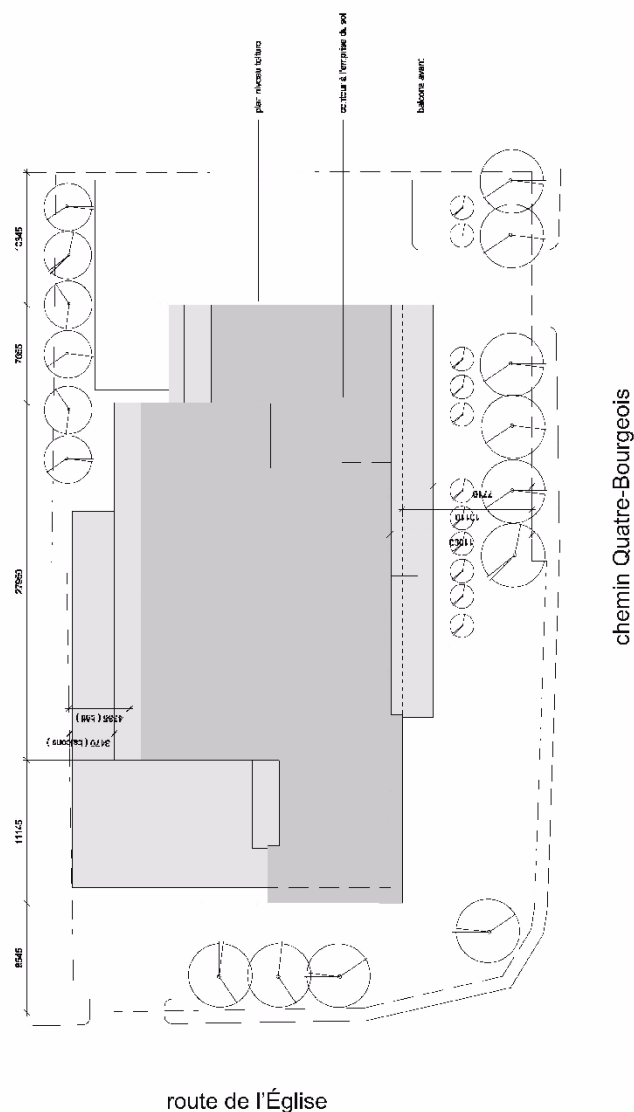
SECTION IX

AUTRE NORME

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

ANNEXE A

PLAN NUMÉRO RCA3VQ4PC01-1



croft pelletier architectes
280-b Christophe Colomb Est
Québec, G1K 3T2

tél. : 418.649.0415
télé. : 418.649.1255
architecture@croftpelletier.qc.ca



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

ANNEXE A

LOTS NUMÉROS 2 011 124 ET 2 011 391 - PLAN D'IMPLANTATION

No du règlement : R.C.A.3V.Q. 4 No du plan : RCA3VQ4PC01-1
Préparé par : M.M. Échelle : _____

Directeur
Service de l'aménagement du territoire

DOCUMENT NUMÉRO 2

**TERRITOIRE CONSTITUÉ DU LOT NUMÉRO 1 738 182 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 RCA3VQ4PC02 visé à l'article 939.5 du présent règlement.

SECTION III

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

3. Le territoire visé à l'article 939.5 du présent règlement a été constitué en site du patrimoine en vertu de la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., chapitre B-4). Ce statut dénote l'importance de sauvegarder et de mettre en valeur cet immeuble. Il a une grande visibilité et constitue un élément fort du paysage du boulevard René-Lévesque Ouest. La mise en place de critères tient compte de cette situation particulière. Les objectifs suivants sont retenus et doivent être respectés :

1° convertir la Maison Gomin en conservant les principales caractéristiques de son architecture;

2° conserver un rappel du caractère carcéral de la fonction d'origine de la Maison Gomin;

3° préserver les perspectives visuelles en cour avant;

4° assurer une qualité architecturale des bâtiments principaux et secondaires à ériger;

5° assurer la compatibilité des nouveaux usages sur le terrain entre eux et avec les usages existants sur les terrains voisins;

6° assurer un aménagement paysager qui contribue à la cohésion du paysage architectural de l'avenue Painchaud et qui préserve l'esprit du lieu;

7° préserver et mettre en valeur les perspectives visuelles sur et à partir des espaces collectifs;

8° conserver les caractéristiques environnementales du site en évitant l'abattage d'arbres matures et en minimisant les ouvrages de nivellement;

9° minimiser les impacts concernant la circulation dans le quartier résidentiel en canalisant celle-ci par le boulevard René-Lévesque Ouest et en limitant les besoins de stationnement sur rue;

10° assurer un aménagement des espaces de stationnement et des voies de circulation qui respecte et préserve l'intégrité des composantes du site et du voisinage par leur localisation, leur éclairage projeté et leurs dimensions;

11° assurer l'intégration de l'affichage dans l'aménagement du terrain.

CHAPITRE II

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

SECTION I

USAGES

4. Sont autorisés dans un immeuble construit ou modifié dans le cadre d'un plan de construction les usages, prévus au *Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy – Sillery sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy*, R.R.A.3V.Q. chapitre Z-1, en vigueur le 19 janvier 2007, suivants :

1° une maison de services funéraires et un logement accessoire à celle-ci;

2° un columbarium;

3° un funérarium;

4° un cimetière et les usages accessoires ou complémentaires à celui-ci;

5° un jardin cinéraire;

6° un musée.

La superficie maximale pour l'ensemble des usages visés aux paragraphes 1° à 3° du premier alinéa est de 3 300 mètres carrés.

5. Sont autorisés dans un immeuble à ériger dans le cadre d'un plan de construction les usages du groupe Résidence R10, prévus au *Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy — Sillery sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy*, en vigueur le 19 janvier 2007.

Un immeuble visé au premier alinéa doit être situé dans une aire prévue au *Règlement sur le plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990, et ses amendements, dans laquelle l'affectation habitation est autorisée. La densité minimale pour l'ensemble des usages du groupe Résidence R10 autorisés en vertu du premier alinéa est de 25 logements à l'hectare.

6. Est autorisé l'usage parc prévu au *Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy — Sillery sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy*, en vigueur le 19 janvier 2007, sur un espace situé dans la portion nord-est du territoire identifié à l'article 2 de la présente annexe, bordé par le boulevard René-Lévesque Ouest et l'avenue Painchaud. L'usage terrain de jeux prévu au *Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy — Sillery sur le zonage relatif au territoire de l'ancienne Ville de Sainte-Foy*, en vigueur le 19 janvier 2007, est spécifiquement prohibé.

SECTION II

CONDITIONS D'OPÉRATION DES USAGES

7. Les opérations sont tenues à l'intérieur d'un bâtiment, sauf celles relatives à un parc.

8. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.

9. Les opérations ne produisent aucune vibration, émanation de gaz, sauf une émanation autorisée en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chapitre Q-2), senteur, éclat de lumière, chaleur, fumée, poussière ou bruit à l'extérieur du bâtiment.

SECTION III

CONSERVATION DU BÂTIMENT EXISTANT

10. Le bâtiment existant le 19 janvier 2007 doit être conservé.

Si des travaux doivent être entrepris en sous-œuvre sous ce bâtiment existant, un rapport d'ingénieur doit être fourni afin de garantir la stabilité des structures de celui-ci.

11. Les composantes physiques du bâtiment existant le 19 janvier 2007 reliées à la fonction d’incarcération, tels les barreaux aux fenêtres et le mur d’enceinte à l’arrière, peuvent être retirés. Toutefois, un rappel physique contemporain de cette réalité doit permettre d’interpréter la fonction d’origine.

SECTION IV

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

12. Le bâtiment à ériger doit être implanté à 12 mètres de la ligne avant de lot parallèle au boulevard René-Lévesque Ouest.

13. L’alignement le long de l’allée d’accès des bâtiments à ériger doit permettre de dégager visuellement le corps principal du bâtiment existant le 19 janvier 2007. Les vues directes sur la portion ouest du bâtiment existant à conserver et connue comme étant l’ancienne résidence des religieuses peuvent être en partie obstruées par les bâtiments à ériger.

14. La distance minimale entre les bâtiments à ériger et la ligne latérale est du bâtiment commercial est de 15 mètres.

15. L’implantation des bâtiments doit être marquée de retraits significatifs afin d’éviter un alignement de bâtiments trop long et trop massif.

16. Une norme prévue à l’article 94 du *Règlement de l’arrondissement Sainte-Foy — Sillery sur le zonage relatif au territoire de l’ancienne Ville de Sainte-Foy*, en vigueur le 19 janvier 2007, s’applique pour déterminer l’éloignement entre les bâtiments à ériger.

17. Une distance minimale de 110 mètres, calculée entre les deux points les plus rapprochés de chacun des murs des bâtiments à ériger et du bâtiment existant le 19 janvier 2007, doit être maintenue.

18. La distance minimale entre l’allée d’accès et les bâtiments à ériger est de cinq mètres.

SECTION V

VOLUMÉTRIE

19. La hauteur maximale des bâtiments à ériger est de 17 mètres.

20. Les étages supérieurs doivent être réalisés avec, notamment, des retraits ou des toits en pente afin d’atténuer leur hauteur.

21. La hauteur maximale ne comprend pas certains éléments en saillie, habitables, sur la toiture. La superficie de ces éléments habitables est limitée à 10 % de la superficie de la toiture. De plus, ces éléments doivent être compris dans les études d'ensoleillement à fournir par le requérant.

SECTION VI

ARCHITECTURE

§1. — *Traitement architectural*

22. Le traitement architectural des bâtiments à ériger doit être en harmonie avec celui du bâtiment existant le 19 janvier 2007 par :

- 1° le traitement des formes;
- 2° le choix des matériaux et des couleurs;
- 3° le rappel des détails ornementaux typiques.

23. L'appréciation de la qualité des bâtiments à ériger est basée sur la compatibilité et non sa conformité avec le contexte environnant. Cette recherche de compatibilité ne doit pas se traduire par une reproduction des formes anciennes ou par la reprise systématique de certaines composantes architecturales du bâtiment existant à conserver.

24. Une approche qui traduit l'expression contemporaine de l'architecture est favorisée.

25. Les bâtiments à ériger doivent mettre en valeur le bâtiment existant le 19 janvier 2007. Dans l'ensemble du projet, il doit y avoir une constance et une unité architecturale.

§2. — *Revêtement des façades*

26. 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 et mettre en valeur le bâtiment existant à conserver.

Les revêtements et ouvertures réfléchissantes, les revêtements d'enduits acrylique, les dérivés du bois, les plastiques et l'acier galvanisé sont prohibés.

§3. — *Cohabitation des usages*

27. La cohabitation avec les usages résidentiels limitrophes doit se faire en harmonie, notamment, par un traitement architectural qui permet de diminuer l'impact de la volumétrie projetée sur les immeubles résidentiels voisins. Des considérations d'ensoleillement, de dégagement visuel et d'intimité doivent faire partie du traitement aux fins notamment de la détermination de l'angle d'éloignement des bâtiments. Les balcons en saillie sont prohibés. Des balcons français peuvent être insérés.

§4. — *Localisation des éléments de mécanique*

28. 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 mécaniques avec une sortie au toit. Aucun climatiseur n'est autorisé à proximité et dans les 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 éléments ne doit pas nuire à la qualité visuelle de l'ensemble du projet à partir des perspectives visuelles du boulevard René-Lévesque Ouest et de l'avenue Painchaud.

29. Les éléments de mécanique visés à l'article 28 du présent document ne doivent pas nuire aux immeubles résidentiels de l'avenue du Bon-Air. Aucune odeur, aucune fumée ou aucun bruit en provenance de ces éléments ne doit être perceptible de ces immeubles résidentiels.

SECTION VII

STATIONNEMENT, ACCÈS ET AIRES DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT

30. Le nombre de cases de stationnement pour desservir les usages du bâtiment existant le 19 janvier 2007 est de 75 cases.

Un minimum de 50 % des cases de stationnement doivent être souterraines. Un soin particulier doit être porté aux composantes hors sol d'accès et de mécanique qui desservent le stationnement souterrain.

Les cases de stationnement extérieures doivent être localisées du côté de l'avenue Painchaud et le niveau de l'aire de stationnement doit être surbaissé d'au moins un mètre par rapport au niveau de la rue adjacente. De plus, l'aménagement de l'aire de stationnement doit être constitué d'îlots séparés par des espaces de verdure et de plantation.

L'éclairage d'une aire de stationnement extérieur ne doit pas nuire aux immeubles voisins.

31. La totalité des cases de stationnement requises pour les bâtiments à ériger doivent être souterraines.

32. L'éclairage d'une aire de stationnement extérieur ne doit pas nuire aux immeubles voisins.

33. Un seul accès pour les véhicules est autorisé sur l'avenue Painchaud.

34. L'aménagement de l'allée d'accès qui donne sur le boulevard René-Lévesque Ouest doit permettre la conservation des arbres existants.

35. Au moins une aire de chargement et de déchargement de véhicules doit être prévue pour les usages du bâtiment existant le 19 janvier 2007.

SECTION VIII

AIRE D'AGRÉMENT

36. La superficie minimale de l'aire d'agrément pour la portion résidentielle du territoire visé à l'article 939.5 du présent règlement équivaut à 30 % de la superficie de cette portion résidentielle.

CHAPITRE III

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SECTION I

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

37. Le requérant doit démontrer préalablement à la délivrance d'un permis que le terrain respecte les exigences environnementales applicables.

SECTION II

AUTRE NORME

38. Les bâtiments à ériger peuvent ne pas être adjacents à une rue publique.

39. Un permis de lotissement peut être délivré malgré que le lot ne soit pas adjacent à une rue publique.

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

DOCUMENT NUMÉRO 3

**TERRITOIRE CONSTITUÉ DES LOTS NUMÉROS 1 694 002 ET
3 690 364 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

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 des ouvrages soumis au conseil d'arrondissement.

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'Hêtrière, 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 RCA3VQ4PC03 visé à l'article 939.13 du présent règlement.

SECTION III

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

3. Le territoire visé à l'article 939.13 du présent règlement est situé à l'intersection de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hêtrière, 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'Hêtrière;

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 traverse 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 RCA3VQ4PC03 visé à l'article 939.13 du présent règlement.

SECTION I

USAGES

6. Les usages autorisés dans un immeuble construit ou modifié sur les deux lots formant le site et illustrés en ombragé au plan numéro RCA3VQ4PC03 sont ceux prévus dans la zone dans laquelle il est implanté.

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 doit comporter quatre bâtiments construits sur rue.

Trois bâtiments doivent être édifiés sur le lot numéro 3 690 364 du cadastre du Québec, un bâtiment (bâtiment A) dans la partie sud-ouest du site et deux autres bâtiments, 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 (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 PAR BÂTIMENT

8. Les usages autorisés pour les bâtiments décrits à l'article 7 du présent document 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, l'usage de café-terrasse sans débit d'alcool de type brûlerie est spécifiquement autorisé.

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

SECTION IV

NORMES D'EXERCICE DES USAGES

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

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

SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES BÂTIMENTS

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

1^o 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^o 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 doit être 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 doit être localisée du côté nord-est de ce bâtiment, face au stationnement central. Cette entrée doit être 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 doit 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 doit 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 doit être prévue de ce côté afin de mettre en valeur cette fenestration particulière.

15. Les bâtiments B, C et D doivent être agrémentés de portiques avec colonnades du côté de la route Jean-Gauvin et de la rue de l'Hêtrière. Les colonnes composant ces colonnades doivent être du même type que celles prévues pour le bâtiment A, bien que plus petites. L'entrée d'angle du bâtiment D doit 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 doit chevaucher la toiture du bâtiment D. Ce toit doit être plat et posséder une forme distinctive.

16. Tous les appareils de mécanique implantés sur les toitures des bâtiments du site doivent 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 doit être implanté sur les toits des marquises des bâtiments du site.

SECTION VIII

PHASAGE DE RÉALISATION

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

La construction du bâtiment C doit 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 doivent 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 doit être 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 doit comprendre 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 doit être 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 doit comprendre 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 doivent être 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 doivent 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 doivent 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 doit être préalablement approuvé par la Division de la gestion du territoire.

SECTION X

STATIONNEMENT DE SURFACE

19. Un seul stationnement de surface doit être aménagé au centre du site afin de desservir les quatre bâtiments. Ce stationnement doit être 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 peut être aménagée dans les espaces latéraux localisés entre les bâtiments A, B, C et D.

Le nombre de cases de stationnement doit être conforme à la réglementation en vigueur, mais ne doit 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 doit être localisée du côté sud-ouest de ce bâtiment. Un mur architectural de deux mètres de hauteur doit 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 doit être autorisée pour les bâtiments B, C et D.

22. Les conteneurs à déchets et à matières recyclables doivent être 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 doit 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, doivent être aménagés et paysagés. Ces aménagements doivent 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 doivent être 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 doit être intégrée sur un minimum de 15 % de sa surface des végétaux ainsi que des strates végétales arbustives et florales.

Un plan d'aménagements paysagers doit 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 doit être implanté à la limite de la zone. Les normes d'aménagement doivent respecter les dispositions du présent règlement.

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 doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

SECTION XV

BASSIN DE RÉTENTION

26. Un seul bassin de rétention doit être implanté dans la portion sud-est du site. Ce bassin doit 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 doit 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 doivent être éclairés conformément aux normes en vigueur. De plus, les nouveaux bâtiments doivent 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 ne sont pas spécifiquement précisés doivent respecter la réglementation de la ville compatible avec le présent document.

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 doivent assumer totalement et en parts proportionnelles les coûts reliés aux travaux d'infrastructure qui doivent être réalisés par la Ville de Québec en vue de permettre le raccordement des bâtiments A, B, C et D aux réseaux municipaux.

SECTION XIX

AUTRE NORME

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