

Révision de la réglementation sur le zonage et l'urbanisme

Quartier Vieux-Québec

- Rue Saint-Jean
- Côte du Palais
- Côte de la Fabrique
- Place D'Youville

Plan de la présentation

- **Mise en contexte**
 - outils de planification
 - réglementation
 - principes directeurs
 - secteurs visés
- **Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique**
 - portrait
 - propositions
 - amendement
- **Place D'Youville**
 - portrait
 - propositions

Outils de planification urbaine

Plan directeur PDAD



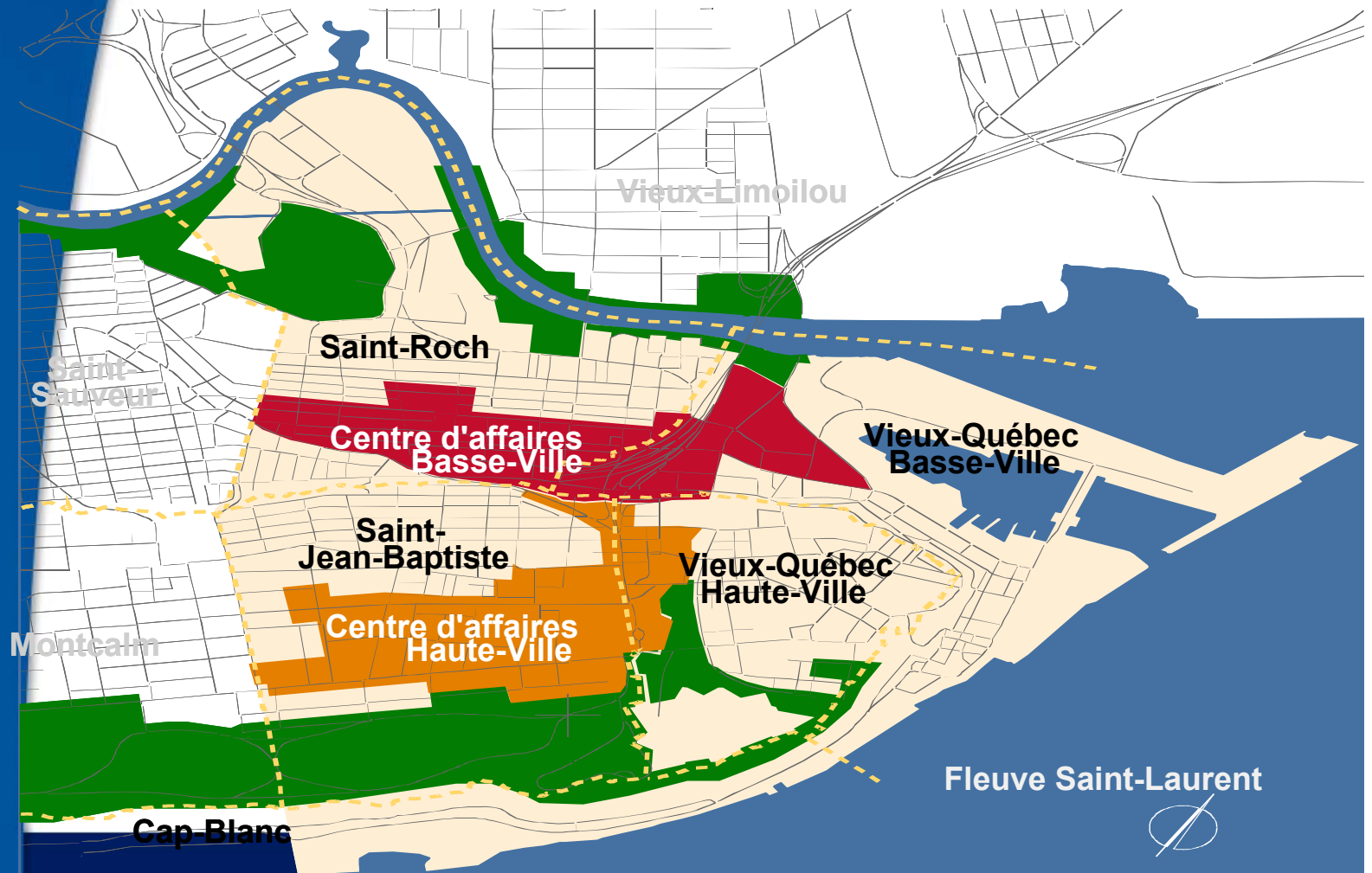
Plan directeur de quartier



Règlement de zonage

Mise en
contexte

Plan directeur (PDAD) - centre-ville de Québec -



Plan directeur de quartier

- orientations en lien avec le zonage -

Énoncé: améliorer le cadre de vie et la qualité de vie des résidents du quartier

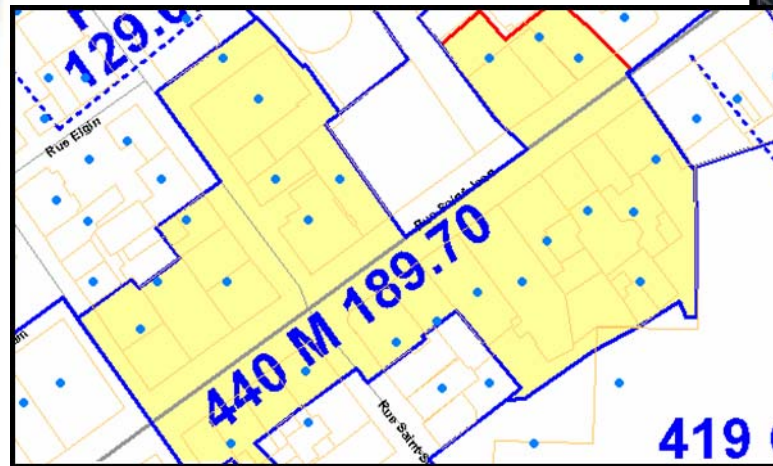
Orientations

- Protéger et développer la fonction résidentielle (**habitation**)
- Poursuivre la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine exceptionnel du quartier (**public**)
- Accroître la vitalité commerciale du quartier en harmonie avec la fonction résidentielle (**habitation, commerce**)

Mise en contexte

Réglementation sur le zonage et l'urbanisme

- Objectif
- Historique
- Éléments d'analyse



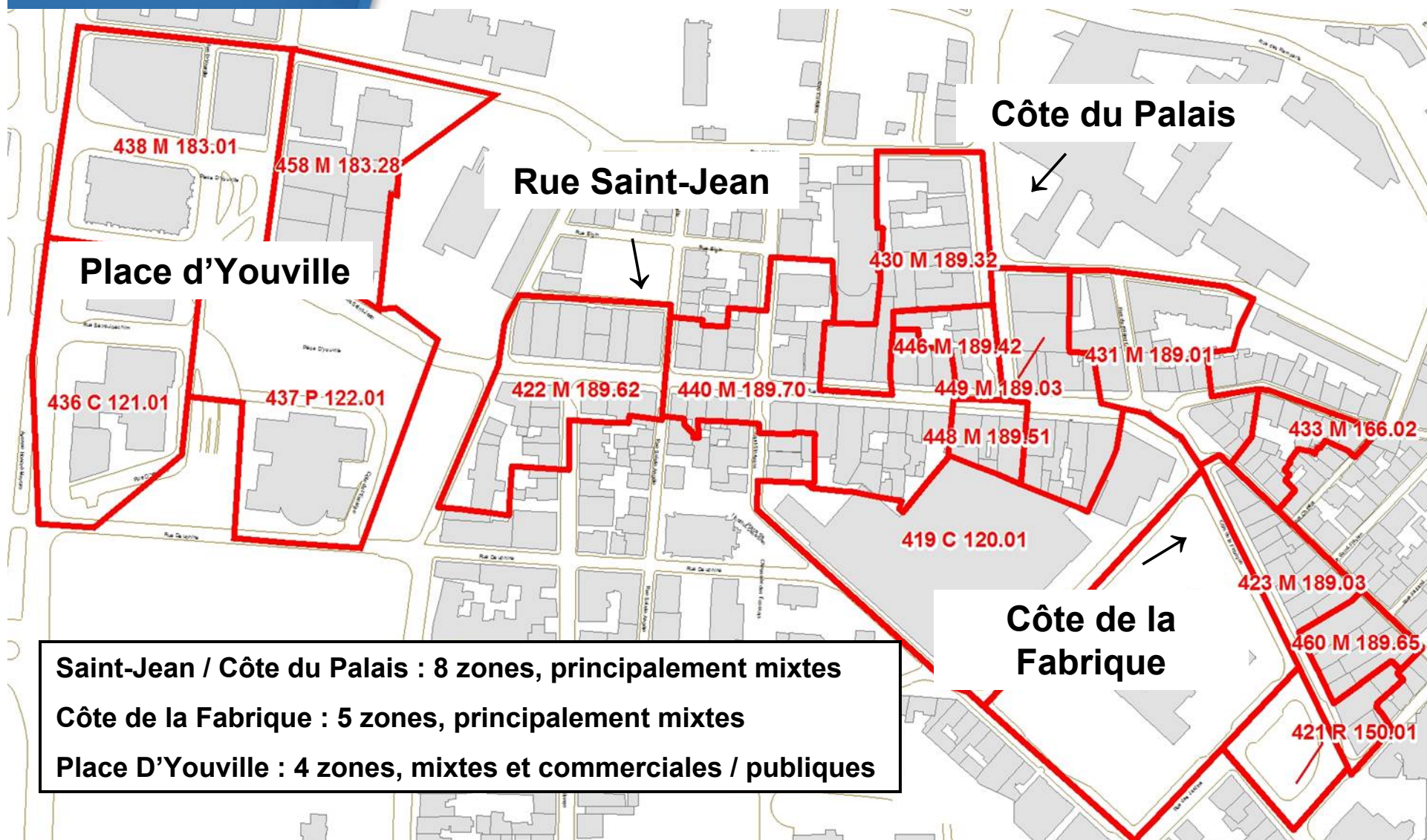
Principes directeurs

- Consolidation des axes urbains
- Restructuration de la réglementation
- Respect et renforcement des spécificités



Mise en contexte

Secteurs visés par les propositions



Portrait

Rue Saint-Jean, côtes du Palais
et de la Fabrique

Historique

Rue Saint-Jean

- Vocation commerciale
- Transformation de la mixité commerciale
- Circuit très fréquenté

Côte du Palais

- Ouverte en 1714
- Associé à l'Hôtel-Dieu

Côte de la Fabrique

- Vocation commerciale
- Établissements prestigieux

Constat: plan directeur de quartier

Rue Saint-Jean:

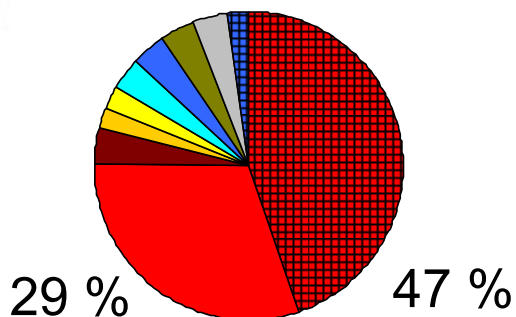
- axe de circulation automobile et piétonne majeur
- plusieurs commerces et logements

Sondage aux résidants, gens d'affaires, etc.

- lieu important (69 %)
- principale artère du quartier (76 %)
- vocation souhaitée: mixte avec hôtellerie (45 %)

Rue Saint-Jean / côte du Palais

Usages: tous les bâtiments

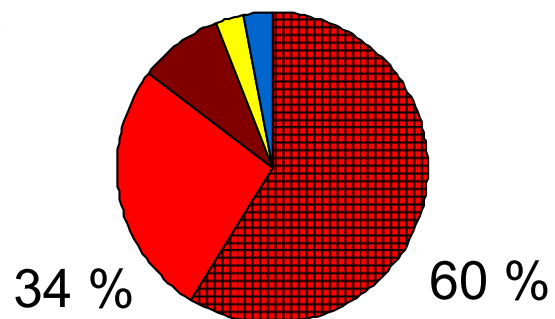


Mixte (47 %)

Commerce (29 %)

Total de 85 bâtiments

Usages: bâtiments ayant pignon sur rue



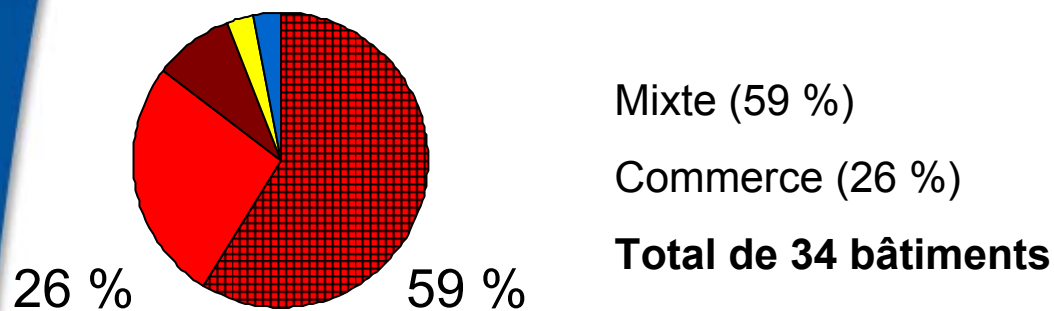
Mixte (60 %)

Commerce (34 %)

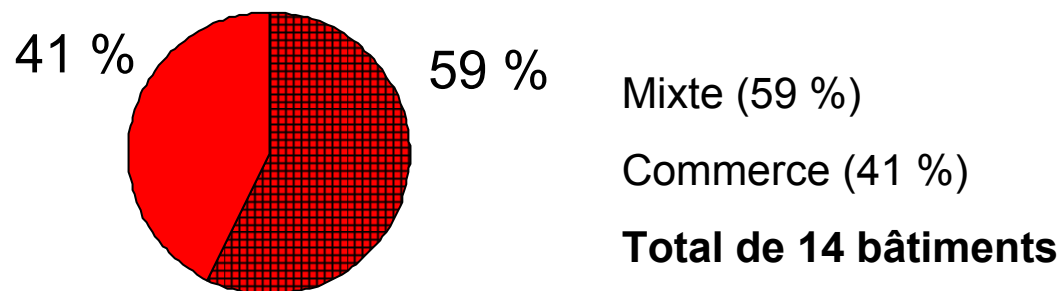
Total de 56 bâtiments

Côte de la Fabrique

Usages: tous les bâtiments

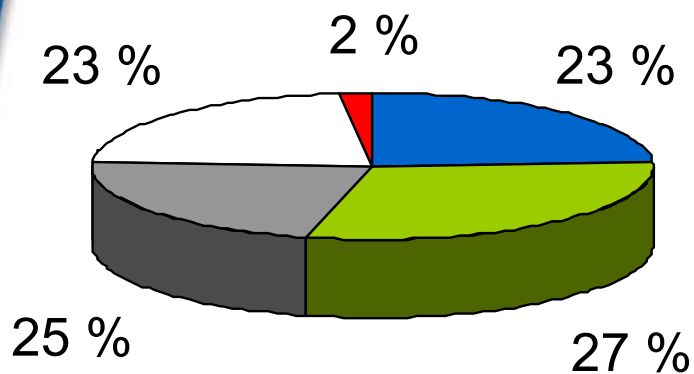


Usages: bâtiments ayant pignon sur rue



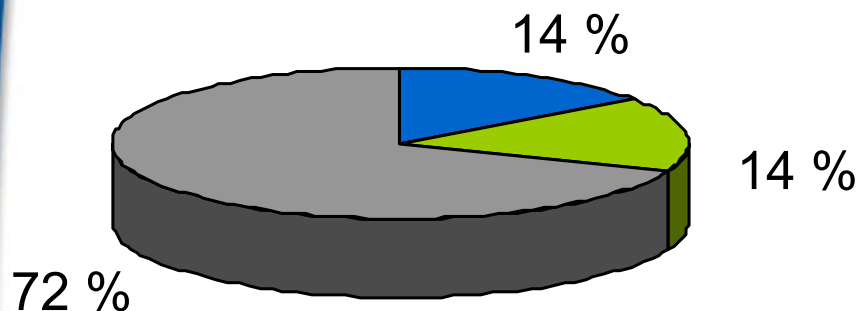
Mode de tenure des bâtiments ayant pignon sur rue

Rue Saint-Jean / Côte du Palais



- 13 occupants (23 %)
- 15 Vieux-Québec (27 %)
- 14 Ville de Québec (25 %)
- 13 province Qc (23 %)
- 1 autre (2 %)

Côte de la Fabrique



- 2 occupants (14 %)
- 2 Vieux-Québec (14 %)
- 10 Ville de Québec (72 %)

Portrait

Rue St-Jean / Côte du Palais

Types de commerces et services - à tous les étages et ayant pignon sur rue -

Types	Nbr	%
Vêtements	19	20
Restaurants	17	18
Autres commerces	17	18
Autres services	17	18
Cadeaux / souvenirs	12	13
Bars	5	5
Alimentation spécialisée	5	5
Chaussures	4	3
Total	96	100

Source:
Codes CUBF,
Service de
l'évaluation

Portrait

Côte de la Fabrique

Types de commerces et services - à tous les étages et ayant pignon sur rue -

Types	Nbr	%
Vêtements et chaussures	6	25
Cadeaux / souvenirs	5	21
Autres commerces	5	21
Produits artisanaux	3	13
Autres services	3	13
Restaurants et bars	2	7
Total	24	100

Source:
CUBF, 2007

Espaces vacants et potentiel d'occupation (estimation)

Rue/côte	Nombre d'espaces vacants	Potentiel d'occupation
Saint-Jean	29	Bureau: 8 Entrepôt: 6 Logement: 15
De la Fabrique	3	Entrepôt: 3
Du Palais	2	Inconnu: 2

Données: CUBF, 2007

Total de 308 espaces

Zonage actuel

Usages permis	Rue Saint-Jean / côte du Palais (8 zones)	Côte de la Fabrique (5 zones)
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Maisons de chambres et pension (habitation protégée étage) 	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Maisons de chambres et pension (habitation protégée étage)
Récréatif	<ul style="list-style-type: none"> • De loisir 	<ul style="list-style-type: none"> • De loisir (1 zone = Place Hôtel de Ville)
Public	<ul style="list-style-type: none"> • Clientèle de voisinage à régionale 	<ul style="list-style-type: none"> • Clientèle de voisinage à régionale
Industriel	<ul style="list-style-type: none"> • Associé au commerce de détail 	<ul style="list-style-type: none"> • Associé au commerce de détail
Commerces et services	<ul style="list-style-type: none"> • Accommodation • Services administratifs • Détails et services • Hôtellerie (2 zones) 	<ul style="list-style-type: none"> • Accommodation • Services administratifs • Détails et services • Stationnement (2 zones)

Principaux constats

- Vocation régionale
- Clientèle de touristes, de résidants et de travailleurs
- Nombre élevé de commerçants locataires
- Plusieurs logements situés aux étages
- Plusieurs espaces vacants

Propositions

Rue Saint-Jean, côtes du Palais
et de la Fabrique

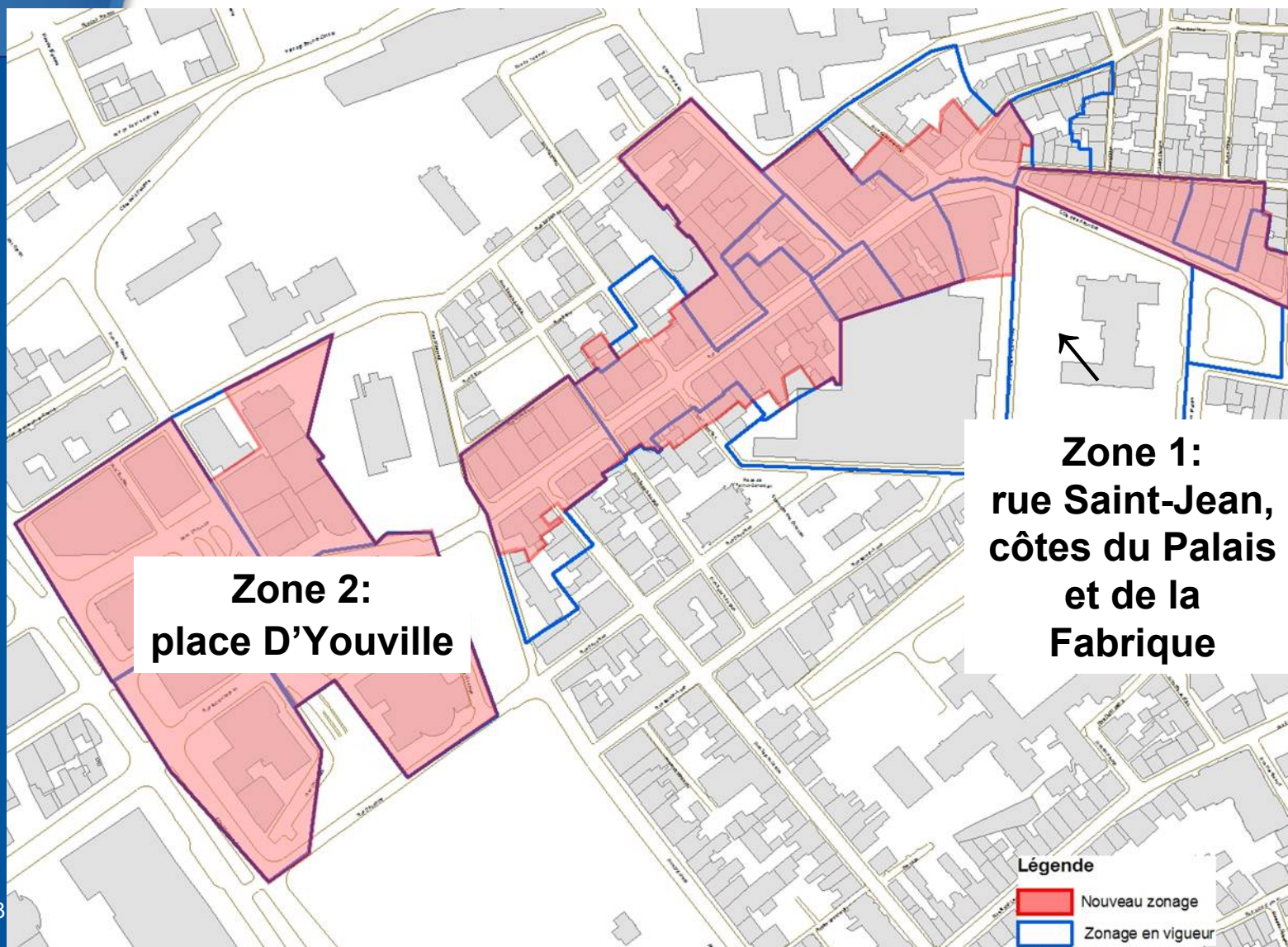
Délimitation de zones mixtes touchant les bâtiments ayant pignon sur les rues commerciales

Objectifs

- Concentrer les usages commerciaux là où les logements sont moins attrayants pour l'habitation au rc
- Favoriser les commerces dans les noyaux commerciaux déjà existants
- Favoriser les déplacements piétonniers
- Favoriser la rénovation et l'entretien des bâtiments

Propositions

Limites de zones



Propositions

Usages autorisés

- commerces
- industrie
- habitation
- public



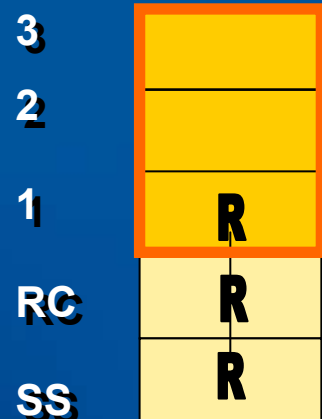
Propositions

Commerces

3	
2	
1	B C R
RC	C
SS	B C R

- Autoriser les commerces de vente au détail et services au rc (**C**)
 - agrandissement au 1^{er} étage ou au sous-sol, sauf si habitation ✗
 - permettre l'occupation d'un logement du 1^{er} étage à des fins administratives ✗
- Interdire agrandissements à même un bâtiment adjacent
- Autoriser services administratifs (**B**) et lieux de rassemblement (**R**) au SS et 1^{er} étage

Restaurants



- Reconnaître de plein droit les établissements existants (R) ✗
- Limiter la superficie de l'aire de consommation ✗
- restaurants à 200 m²
- Exiger condition d'exploitation: magasin d'alimentation en complémentaire ✗
- Permettre l'agrandissement des établissements au 1^{er} étage et au sous-sol ✗, sauf si habitation
- Permettre l'occupation d'un logement du 1^{er} étage à des fins administratives ✗
- Autoriser le bar-terrasse complémentaire au restaurant ✗

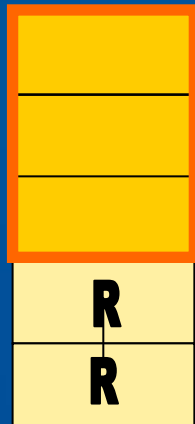
3

2

1

RC

SS

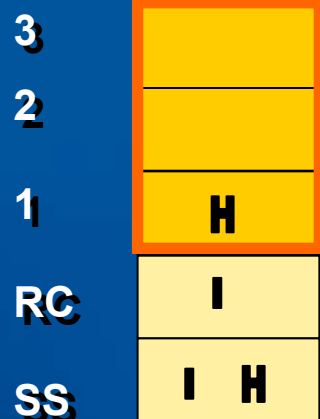


Débits d'alcool

- Reconnaître de plein droit les établissements existants (R) ✗
- Limiter la superficie de l'aire de consommation ✗
- débit d'alcool à 100m²
- Exiger les normes d'insonorisation (débit d'alcool) ✗
- Permettre l'agrandissement des établissements au sous-sol ✗, sauf si habitation
- Permettre l'occupation d'un logement du 1^{er} étage à des fins administratives ✗

Propositions

Industrie / stationnement



Industrie

- Autoriser les usages associées au commerce de détail (moins de 100 m²) au ss et rc (**I**)
- Autoriser les industries de haute technologie au ss et 1^{er} étage (**H**)

Stationnement commercial

- Autoriser le stationnement souterrain ou couvert ✕

Propositions

Habitation

3	L
2	L
1	L
RC	
SS	

- Autoriser les groupes d'utilisation résidentielle (**L**)
 - logement
 - maisons de chambres et de pension
- Exclure l'habitation au rc, mais la protéger aux étages supérieurs si espaces destinés à l'habitation

Propositions

Public

Public

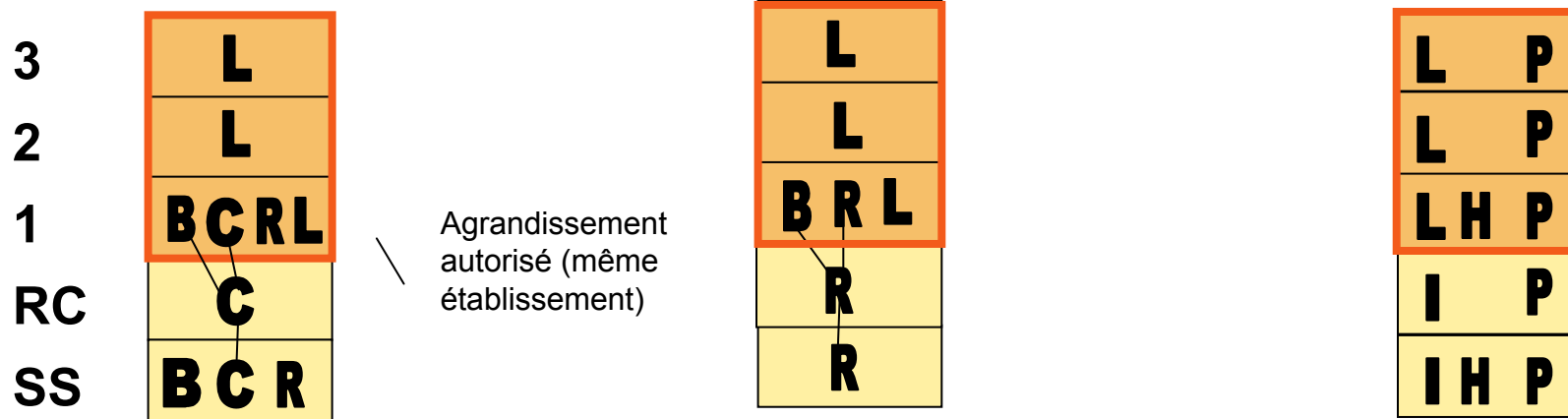
- Autoriser les groupes d'usages suivants à tous les étages:
 - équipement culturel et patrimonial
 - équipement religieux
 - établissement d'éducation et de formation
 - établissement de santé sans hébergement

3	P
2	P
1	P
RC	P
SS	P

- Marges avant à 0 ✕
- Autoriser les bâtiments en rangée seulement
- Imposer une hauteur minimale et maximale suite à l'étude sur les perspectives visuelles ✕
- Implantation du bâtiment à 100 % du terrain pour le rc et à 75 % pour les étages supérieurs si habitation ✕

Propositions zonage

Rue Saint-Jean, côtes du Palais et de la Fabrique



COMMERCES DÉTAIL ET SERVICES

- Commerce de détail (**C**) au rc, agrandissement au 1^{er} étage ou au ss
- Services administratifs (**B**) et lieux de rassemblement (**R**) au ss et 1^{er} étage

RESTAURATION ET DÉBIT D'ALCOOL

- Reconnaître restaurants et débits d'alcool (**R**)
 - Limiter superficie:
 - restaurants (200 m²)
 - bars (100m²)
 - Magasin alimentation complémentaire (restaurants seulement)
 - Normes insonorisation (bars seulement)
- Agrandissement au 1^{er} étage (restaurants seulement) ou au ss
- Bar-terrasse complémentaire

INDUSTRIE ET PUBLIC

- Public à tous les étages (**P**)
- Industrie : associé au commerce au ss et rc (**I**)
- Haute technologie au ss et au 1^{er} étage (**H**)

Limites de zone: bâtiments ayant pignon sur rue seulement

Exclure l'habitation au sous-sol et au rez-de-chaussée

Habitation protégée aux étages, sauf pour bureau (**B**) relié au commerce du rc

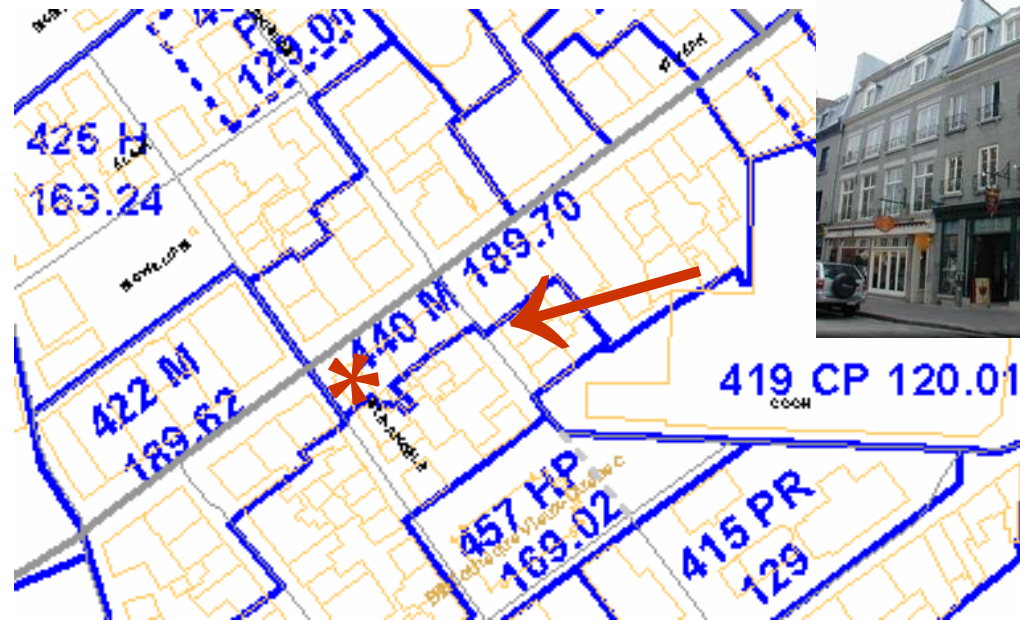
Habitation protégée à l'étage

Amendement

Projet

Permettre la continuation et l'exploitation du restaurant Bel-Gaufre (1059, rue Saint-Jean)

- échéance permission temporaire de 10 ans



Restaurants - amendement -

Analyse du projet

- Commerce déjà existant depuis un certain temps
- Peu d'impacts sur la circulation et le stationnement
- Possibilité d'avoir un autre restaurant si fermeture (contingemment)
- Magasin d'alimentation en complémentaire

Devrait-on reconnaître le restaurant Bel-Gaufre ?

Portrait

Place D'Youville

Portrait

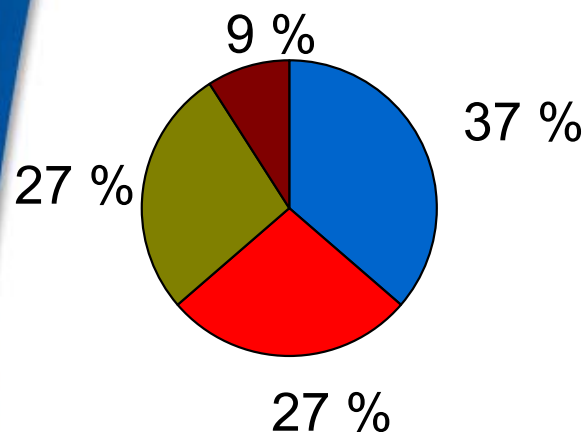
Historique

- Développement d'une place publique
- Construction et réaménagement



Place D'Youville

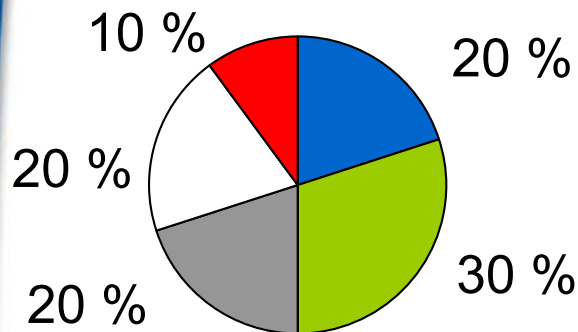
Usages: tous les bâtiments



- Administration et services (37 %)
- Commerce (27 %)
- Loisirs et culture (27 %)
- Résidentiel (9 %) *1 bâtiment

Total de 11 bâtiments

Mode de tenure



- 2 occupants (20 %)
- 3 Vieux-Québec (30 %)
- 2 Ville de Québec (20 %)
- 2 province Qc (20 %)
- 1 autre (10 %)

* Données manquantes pour le bâtiment résidentiel

Types de commerces et services (à tous les étages)

Types	Nbr	%
Bureaux	13	29
Espaces vacants*	12	27
Restaurants	6	13
Services	5	11
Loisirs	3	7
Hôtels	3	7
Tabagie	2	4
Bars	1	2
Total	45	100

* Palais Montcalm:
9 espaces vacants

Source:
Codes CUBF,
Service de
l'évaluation

Zonage actuel

Usages permis	Place D'Youville (4 zones)
Habitation	<ul style="list-style-type: none">• Logement• Maisons de chambres et pension
Récréatif	<ul style="list-style-type: none">• De loisir (3 zones)
Public	<ul style="list-style-type: none">• Clientèle de voisinage à régionale
Industriel	<ul style="list-style-type: none">• Associé au commerce de détail
Commerces et services	<ul style="list-style-type: none">• Accommodation• Services administratifs• Détails et services• Stationnement (2 zones)• Hôtellerie (3 zones)• Restauration

Principaux constats

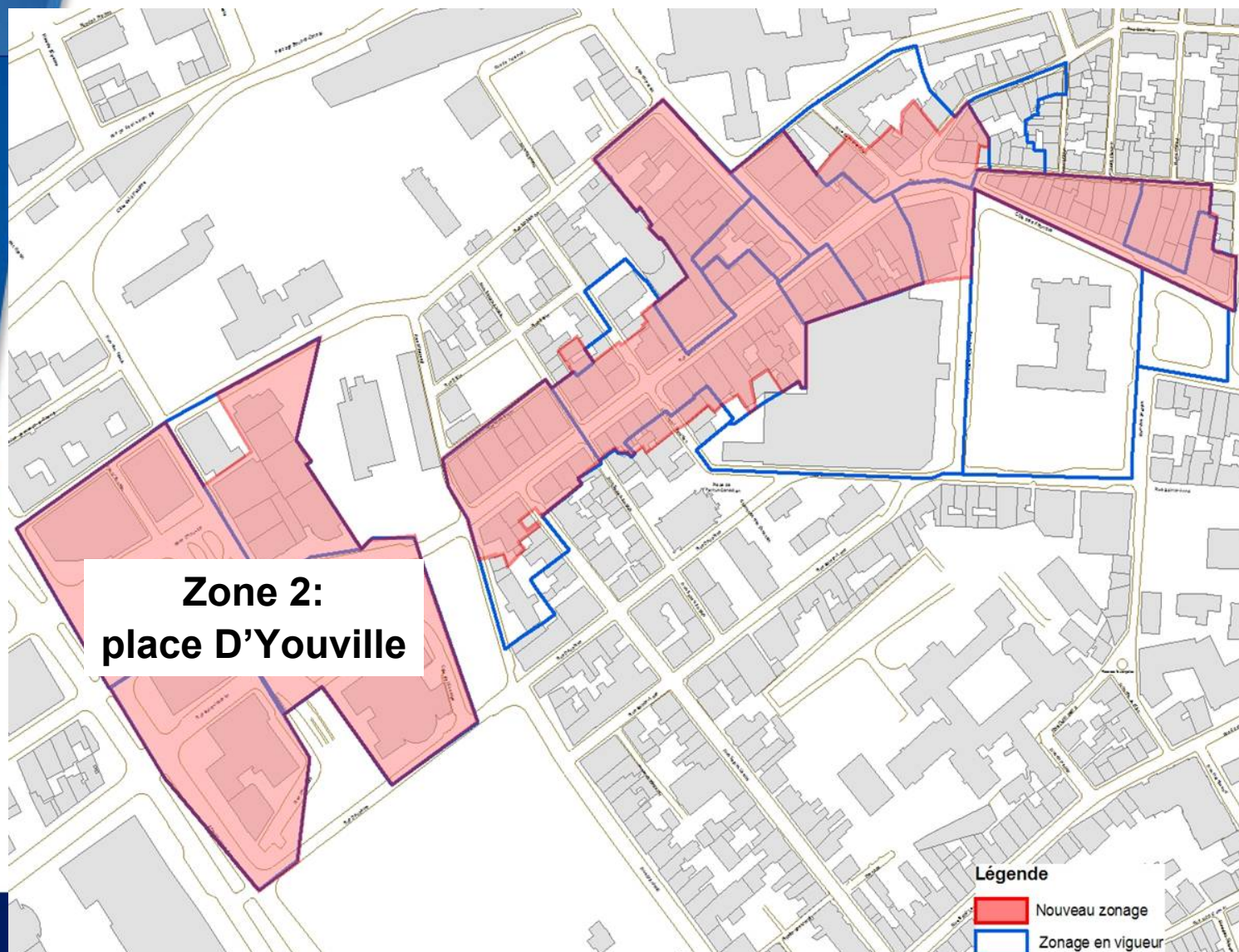
- Place publique
- Vocation administrative, commerciale, hôtelière et publique
- Entrée principale au quartier Vieux-Québec
- Difficile cohabitation entre animation versus certaines activités

Propositions

Place D'Youville

Propositions

Limites de zones



Propositions

Usages autorisés

- commerces
- industries
- public
- récréatif

Propositions

Commerces

3	B
2	B
1	R C B
RC	R C
SS	R C

- Autoriser les commerces de vente au détail et services au rc (**C**)
 - agrandissement au 1^{er} étage ou au sous-sol ✗
- Autoriser services administratifs (**B**) à tous les étages
- Autoriser les lieux de rassemblement (**R**) au SS et RC, avec agrandissement au 1^{er} étage

3	
2	
1	R
RC	R
SS	R

Restaurants et débits d'alcool

- Autoriser les restaurants et les débits d'alcool au rc **(R)**
- Permettre l'agrandissement des établissements au 1^{er} étage et au sous-sol ✗
- Autoriser le bar-terrasse complémentaire au restaurant ✗
- Autoriser l'exploitation d'un café-terrasse complémentaire toute l'année ✗

Stationnement commercial

- Autoriser le stationnement souterrain ou couvert

Propositions

Industrie

- Autoriser les usages associées au commerce de détail (moins de 100 m²) au ss, au rc (**I**)
- Autoriser les industries de haute technologie au ss et à tous les étages (**H**)

3	H
2	H
1	H
RC	I
SS	I H

Propositions

Public

3	P
2	P
1	P
RC	P
SS	P

Public

- Autoriser les groupes d'usages suivants:
 - équipement culturel et patrimonial
 - établissement d'éducation et de formation
 - établissement d'éducation post-secondaire
 - établissement de santé sans hébergement
- Autoriser les équipements publics à tous les étages

- Autoriser le récréatif extérieur de proximité

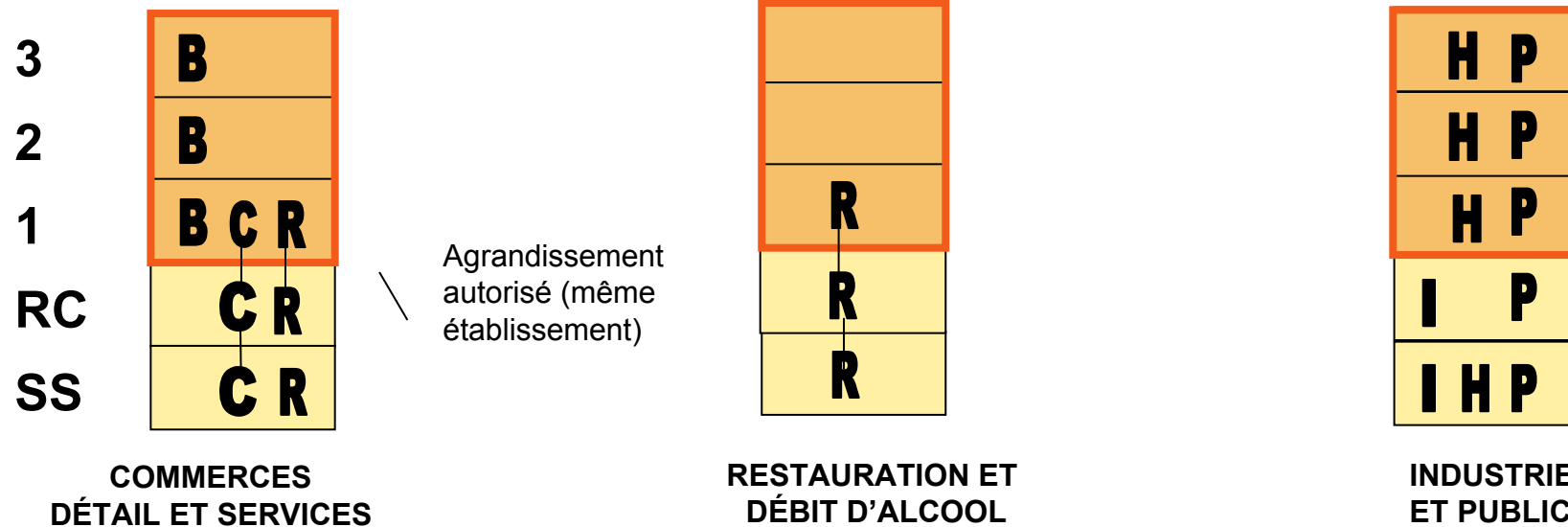


Normes d'implantation

- Marge avant à 0 ✘
- Bâtiments en rangée seulement
- Conserver les hauteurs maximales mais ajouter une hauteur minimale ✘
- Implantation des bâtiments à 100 % du terrain

Propositions zonage

Place D'Youville



- Commerce de détail (**C**) au rc, avec agrandissement au 1^{er} étage ou ss
- Services administratifs à tous les étages (**B**)
- Lieux de rassemblement (**R**) au ss et rc, avec agrandissement au 1^{er} étage

- Autoriser restaurants et débits d'alcool (**R**) au rc avec agrandissement au 1^{er} étage ou ss
- Bar-terrasse complémentaire
- Café-terrasse complémentaire à l'année

- Public à tous les étages (**P**)
- Industrie : associé au commerce au ss et rc (**I**)
- Haute technologie au ss et à tous les étages (**H**)

Limites de zone: tous les bâtiments, sauf l'immeuble résidentiel

Discussion...

Type de commerces sur les rues perpendiculaires

Rue	Zonage	Type de commerce
Cook*	419 CP 120.01	Vacant
Couillard	441 H 163.56 433 M 166.02	2 restaurants, 1 épicerie, 1 auberge, 1 bar
D'Auteuil	422 M 189.62	1 restaurant, 1 librairie, 1 salon de coiffure, 1 service spécialisé, 6 locaux vacants (maison Loyola)
Garneau	423 M 189.03 433 M 166.02	1 quincaillerie, 3 vêtements et accessoires, 1 bijouterie, 1 salon de coiffure, 1 vacant
Hôtel-Dieu	431 M 189.01	1 institutionnel (hôpital)

* Rue Cook est contiguë à Saint- Stanislas

Type de commerces sur les rues perpendiculaires (suite)

Rue	Zonage	Type de commerce
Des Jardins	420 CP 130.12	1 institutionnel (Hôtel de ville)
P.O. Chauveau	419 CP 120.01	1 institutionnel (Ville de Québec), service bancaire
Sainte-Ursule	422 M 189.62 411 H 163.02	1 épicerie, 1 restaurant
Saint-Stanislas	440 M 189.70	1 restaurant, 1 institutionnel

Portrait du secteur

Rue St-Jean et Côte de la Fabrique

Hauteurs actuelles et autorisées

- Aucune hauteur inscrite dans le zonage
- Hauteur déterminée à partir de la hauteur moyenne des bâtiments voisins (plus ou moins 20 %)
- C.U.C.Q a le pouvoir d'augmenter ou de diminuer la hauteur d'un bâtiment
- Hauteurs actuelles des bâtiments varient de 2 à 7 étages

Hauteurs actuelles et autorisées

- Hauteur maximale inscrite dans le zonage: entre 18 à 30 mètres
- Hauteur minimale déterminée à partir de la hauteur moyenne des bâtiments voisins (plus ou moins 20 %)
- C.U.C.Q a le pouvoir d'augmenter ou de diminuer la hauteur d'un bâtiment
- Hauteurs actuelles des bâtiments varient de 1 à 20 étages