

Conseil de quartier Vieux-Québec – Cap-Blanc – colline Parlementaire

SÉANCE PUBLIQUE DE TRAVAIL

**Mercredi 18 juin 2008, 19 h
Hôtel de ville de Québec
2, rue des Jardins
Salle de réception, rez-de-chaussée**

Révision du zonage des zones résidentielles,
récréatives et publiques

Des demandes particulières touchent la rue
Saint-Jean

VIEUX-QUÉBEC

RÉVISION DE LA RÉGLEMENTATION SUR LE ZONAGE

Division de la gestion du territoire

JUIN 2008



MISE EN CONTEXTE

- **Zones résidentielles**
- **Zones récréatives**
- **Zones publiques**

MISE EN CONTEXTE

- **8 % de la superficie du quartier**
- **5 836 habitants en 1976 vs 5 739 en 2001**
- **Enjeux : maintien de la qualité de vie ; essentiel au développement du quartier**
- **Pressions : utilisation illégale d'unités locatives à des fins touristiques ; coût élevé des logements ; faible potentiel de construction**

OBJECTIFS

- Favoriser l'augmentation de résidents permanents
- Augmenter le nombre de logements abordables de qualité
- Favoriser la mixité et la diversité des modes de tenure dans les projets résidentiels (locatif, copropriété, coopératif, etc.)

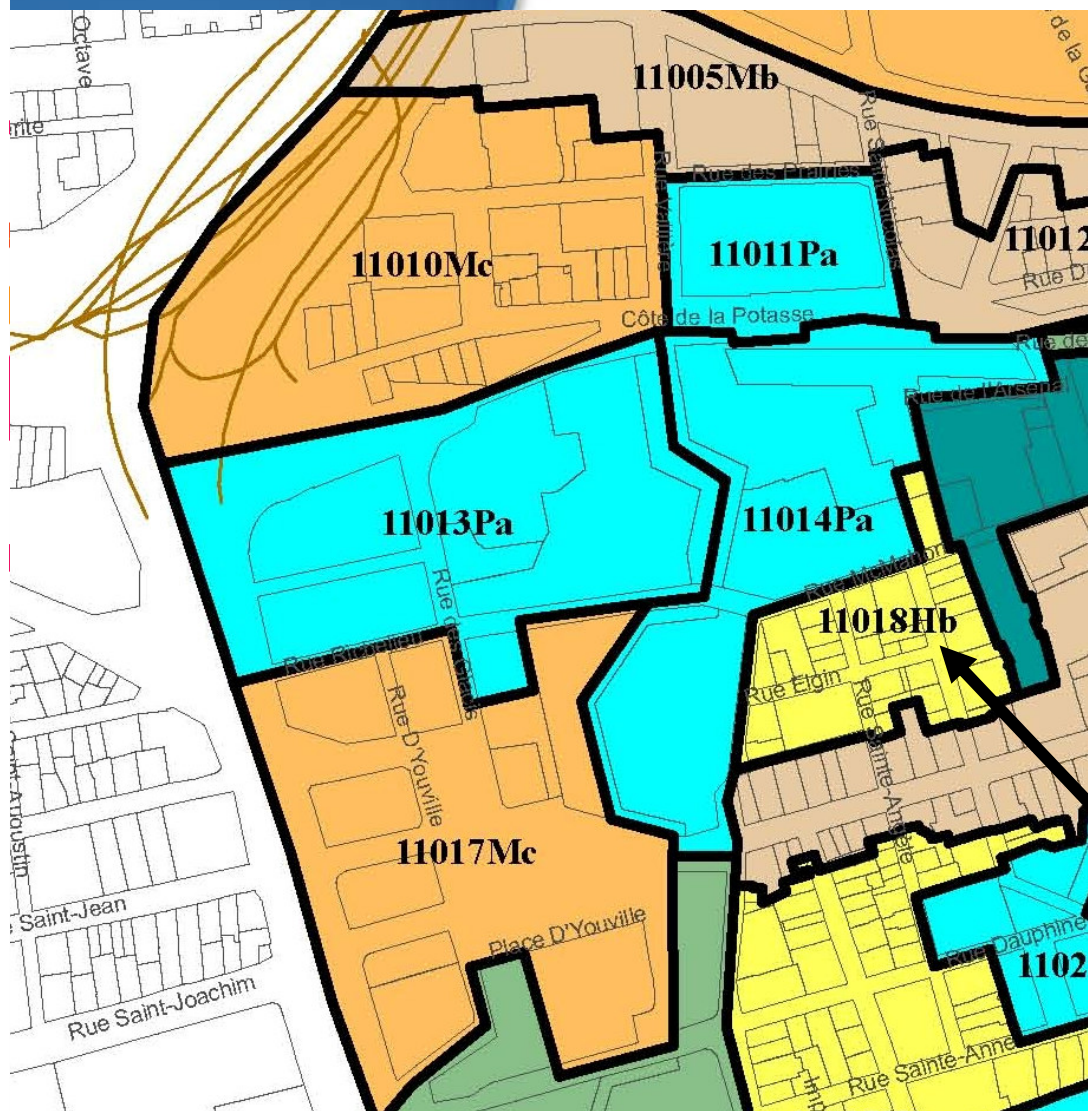
PROPOSITIONS

- **Nombre maximal de logements par bâtiment est abaissé**
- **Retirer les usages autres que résidentiels et l'habitation protégée**
- **Maintien de la norme des grands logements et des activités professionnelles en résidence**

PROPOSITIONS

- **Hauteur calculée selon la hauteur moyenne des bâtiments voisins ($\pm 20\%$)**
- **Percées et perspectives visuelles à l'étude**

Zone 425 H (11 018 Hb) Sainte-Angèle/Elgin



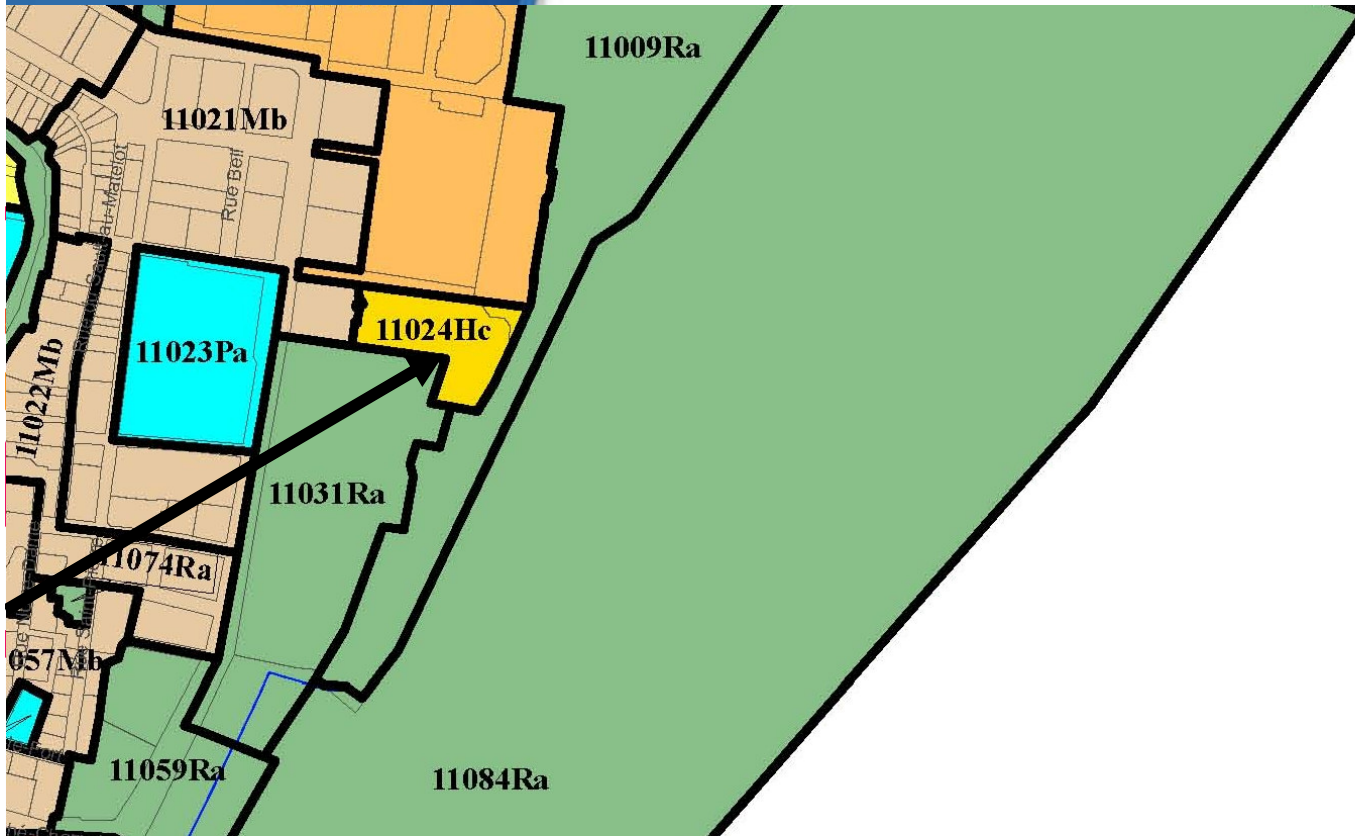
ACTUEL

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Public (1)

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements jumelé et en rangée
- Parc (R1)

Zone 836 H (11 024 Hc) Dalhousie



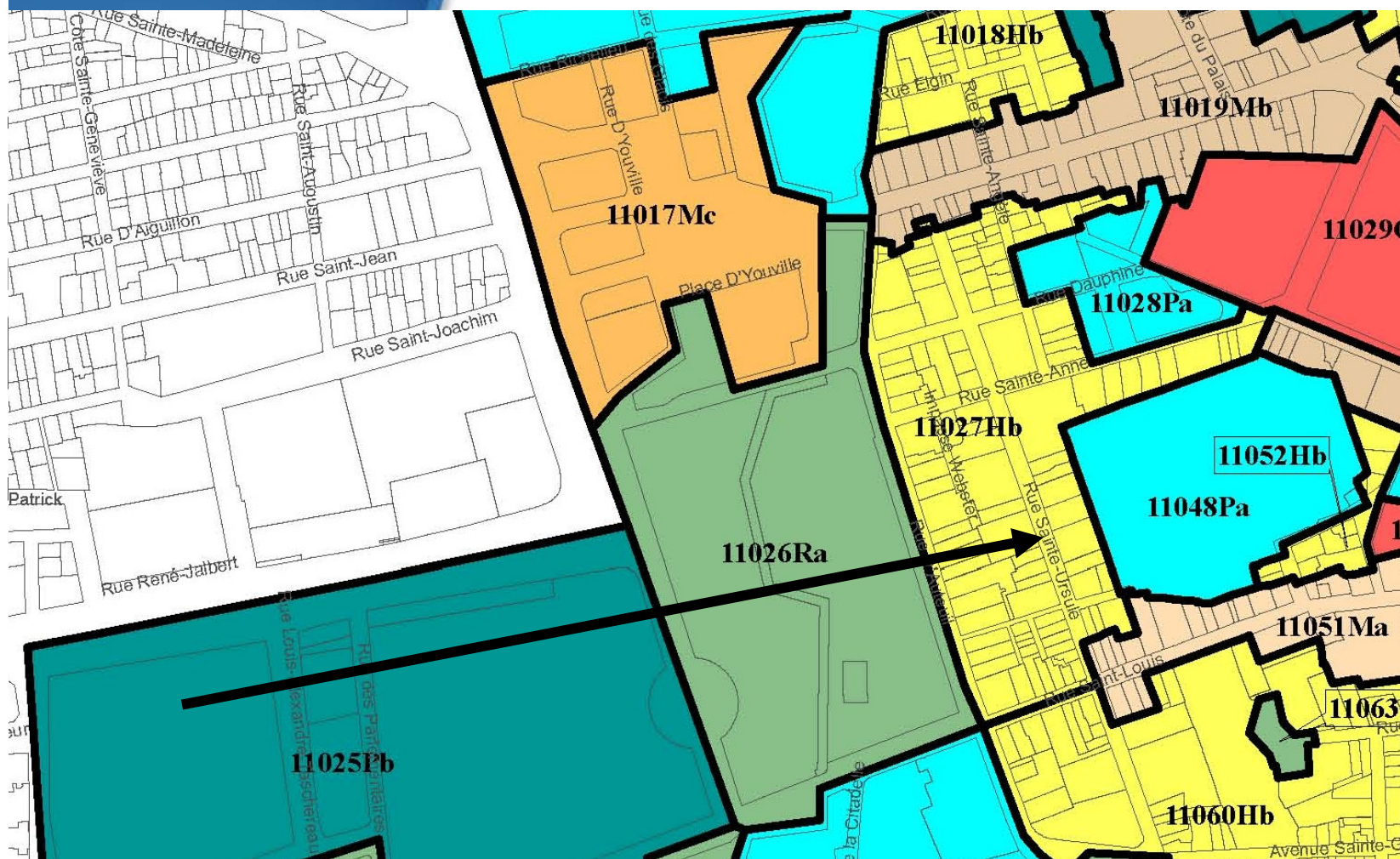
ACTUEL

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Stationnement commercial
- Hauteur de 10 m

FUTUR

- Habitation 1 à 8 logements
- Parc (R1)
- Hauteur de 10 m

Zones 411 H et 457 HP (11 027 Hb) Sainte-Ursule



Zones 411 H et 457 HP (11 027 Hb) Sainte-Ursule

ACTUEL 411 H

- Habitation 2 à 37 logements
et +
- Habitation protégée
- Public (1)

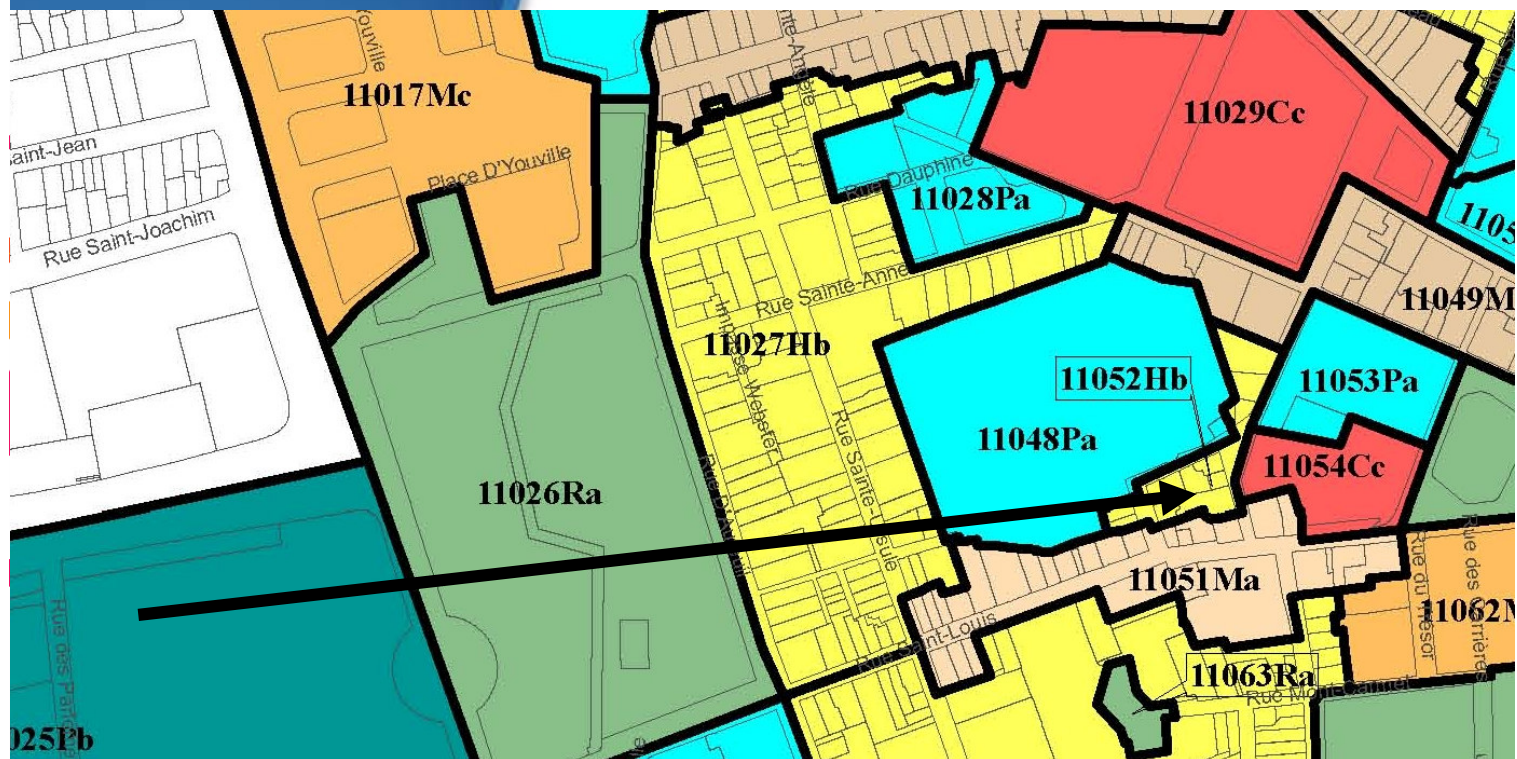
ACTUEL 457 HP

- Habitation 1 à 37 logements
et +
- Maison de chambres et de
pension
- Public (1à 4)

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements
jumelé et en rangée
- Auberge de jeunesse
- Parc (R1)

Zone 413 H (11 052 Hb) du Parloir



ACTUEL

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Public (1)

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements jumelé et en rangée
- Parc (1)

Zones 427 H, 433 M et 441 H (11 016 Hb) Ferland

ACTUEL427 H et 441 H

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Habitation protégée
- Public (1)

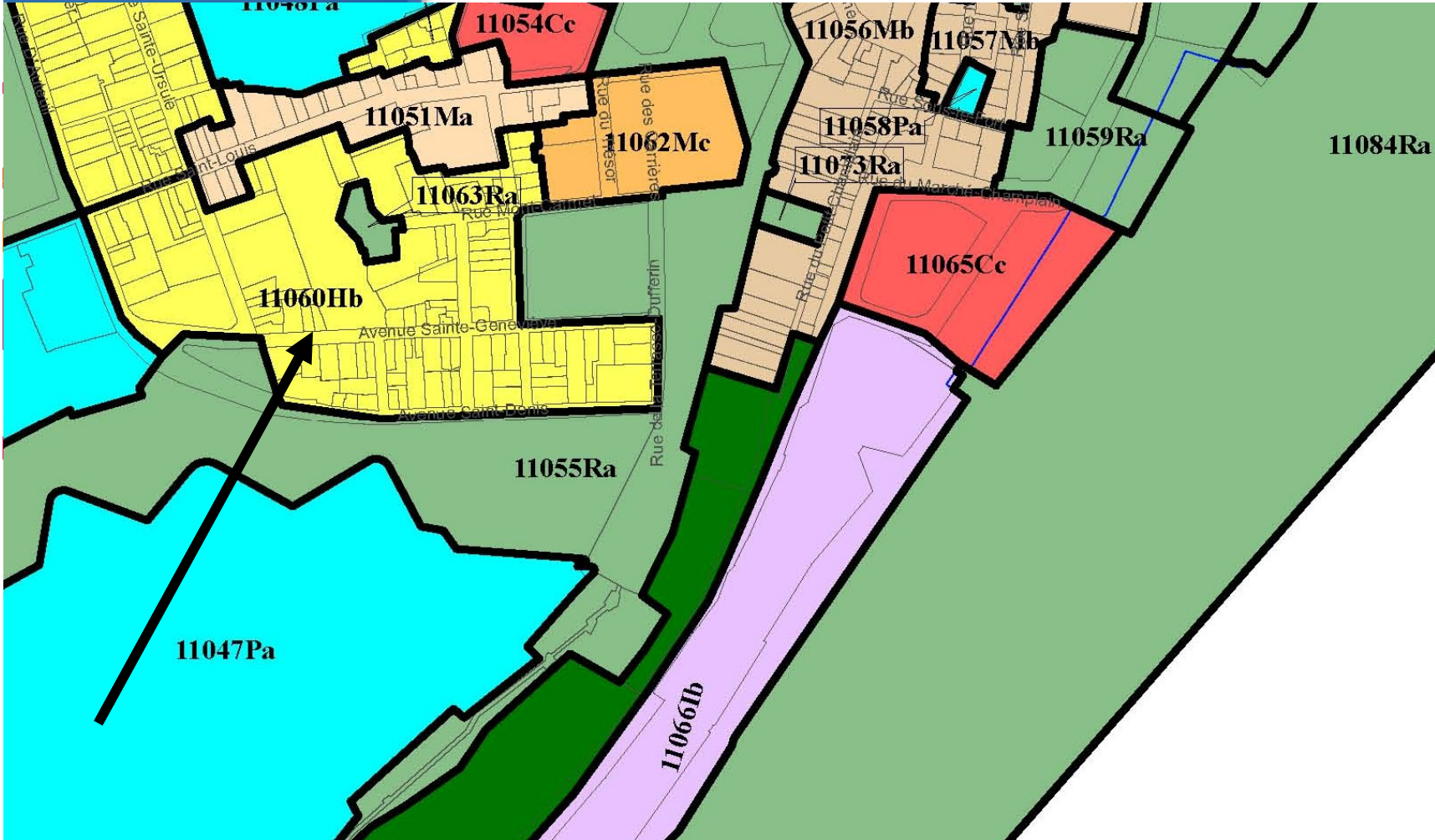
ACTUEL433 H

- Commerce d'accommodation
- Habitation 1 à 37 logements et +
- Habitation protégée
- Public (1)

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements jumelé et en rangée
- Habitation avec services communautaires
- Parc (R1)

**Zones 405 H, 434 H, 404 P
et 459 R (11 060 Hb)
Sainte-Genève**



Zones 405 H, 434 H, 404 P et 459 R (11 060 Hb) Sainte-Genève

ACTUEL 405 H

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Habitation protégée
- Public (1)

ACTUEL 434 H

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Habitation protégée
- Public (1)

ACTUEL 404 P

- Public (1 à 4)

ACTUEL 459 P

- Récréatif (1)

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements
jumelé et en rangée

Zone 706 H (11 070 Hb) rue Champlain



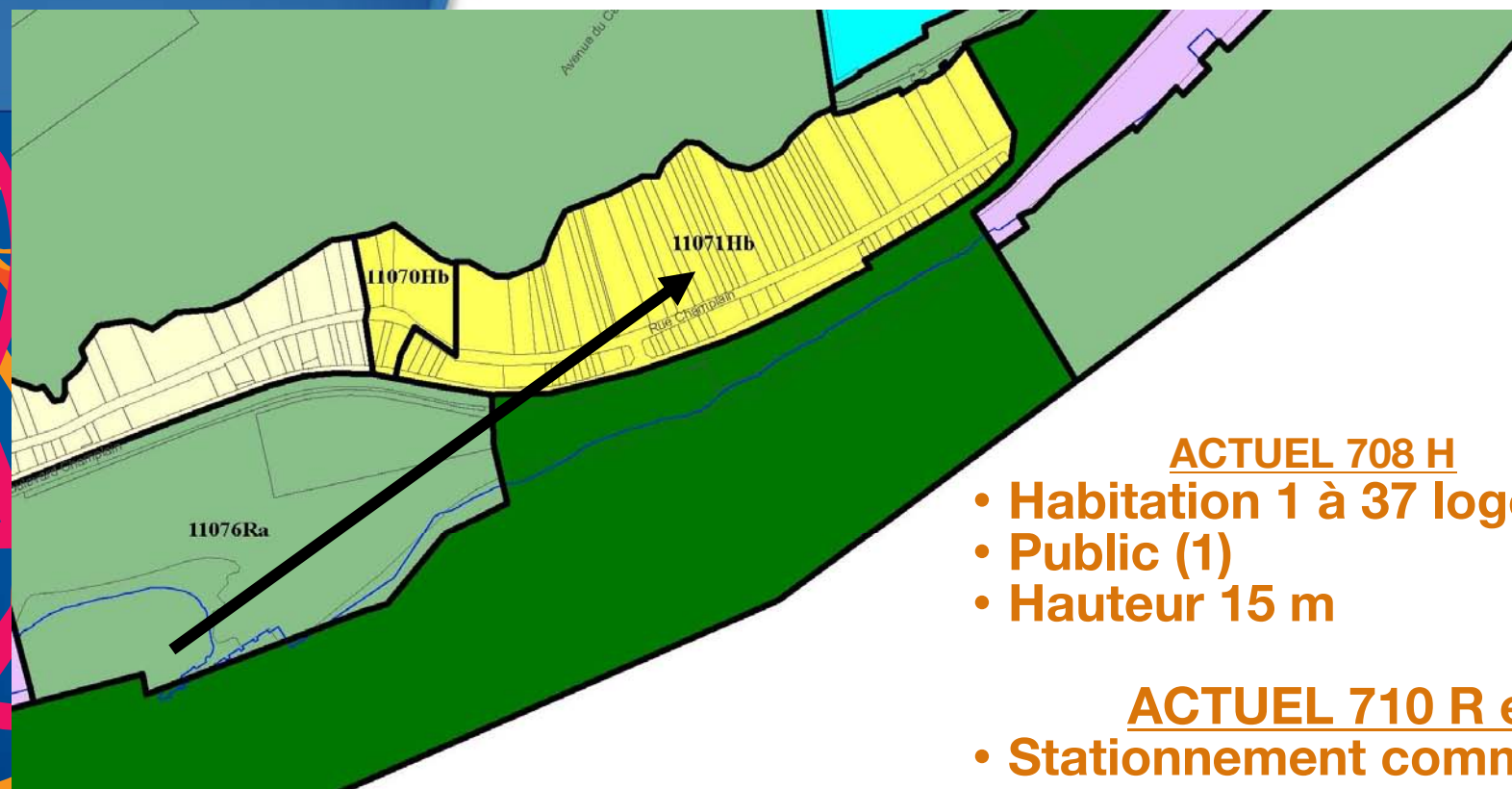
ACTUEL

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Public (1)
- Hauteur 13 m

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements
- Hauteur 13 m

Zones 708 H, 710 R et 711 R (11 071 Hb) rue Champlain



ACTUEL 708 H

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Public (1)
- Hauteur 15 m

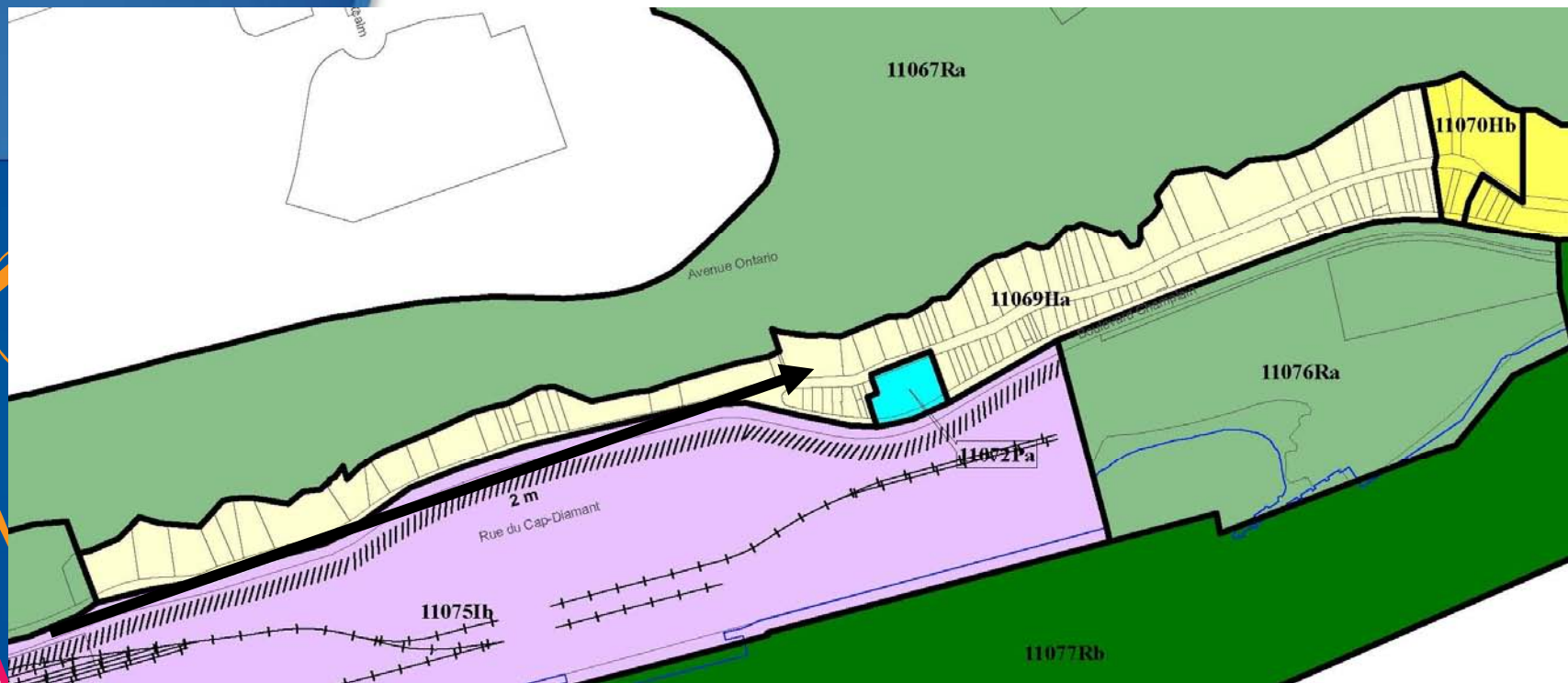
ACTUEL 710 R et 711 R

- Stationnement commercial

FUTUR

- Habitation 1 à 12 logements
- Parc (R1)
- Hauteur 15 m

Zone 705 H (11 069 Hc) rue Champlain



ACTUEL

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Public (1)
- Hauteur 15 m

FUTUR

- Habitation 1 à 6 logements
- Parc (R1)
- Hauteur 15 m

12 ZONES RÉCRÉATIVES

- **21 % du territoire avec les plaines d'Abraham vs 1,2 % sans**
- **Propriétés de la Ville de Québec, du CCNQ et de Parcs Canada**

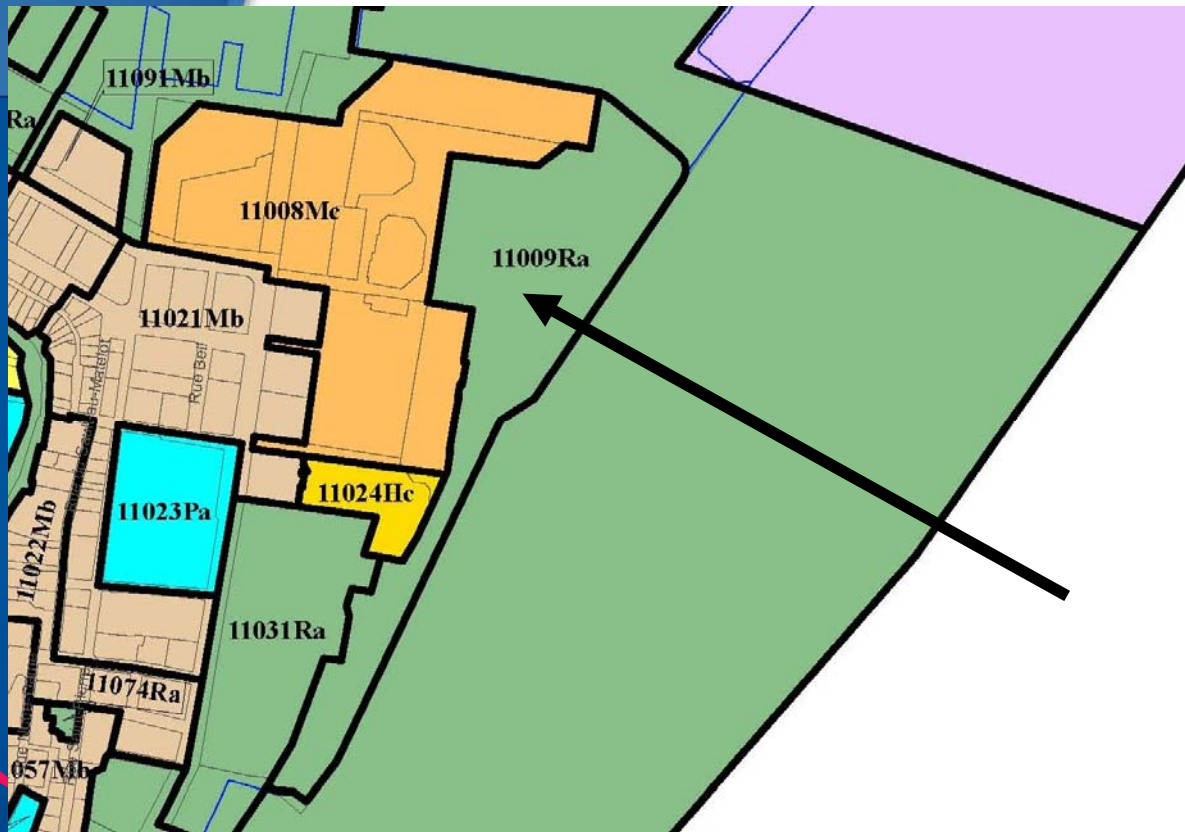
OBJECTIFS

- **Parachever la mise en valeur des espaces publics ou naturels**
- **Encourager la mise en valeur ou l'implantation d'espaces verts ou privés et publics (parcs, terrains de jeux, etc.)**

PROPOSITION

- **Seul l'usage récréatif est inscrit dans les nouvelles propositions, les autres usages sont retirés**

Zones 829 R (Agora) et 832 R (11 009 Ra)



FUTUR

- Parc (R1)
- Équipement récréatif extérieur de proximité
- Équipement récréatif extérieur régional

Zone 833 R (11 084 Ra)

Dalhousie - Littoral

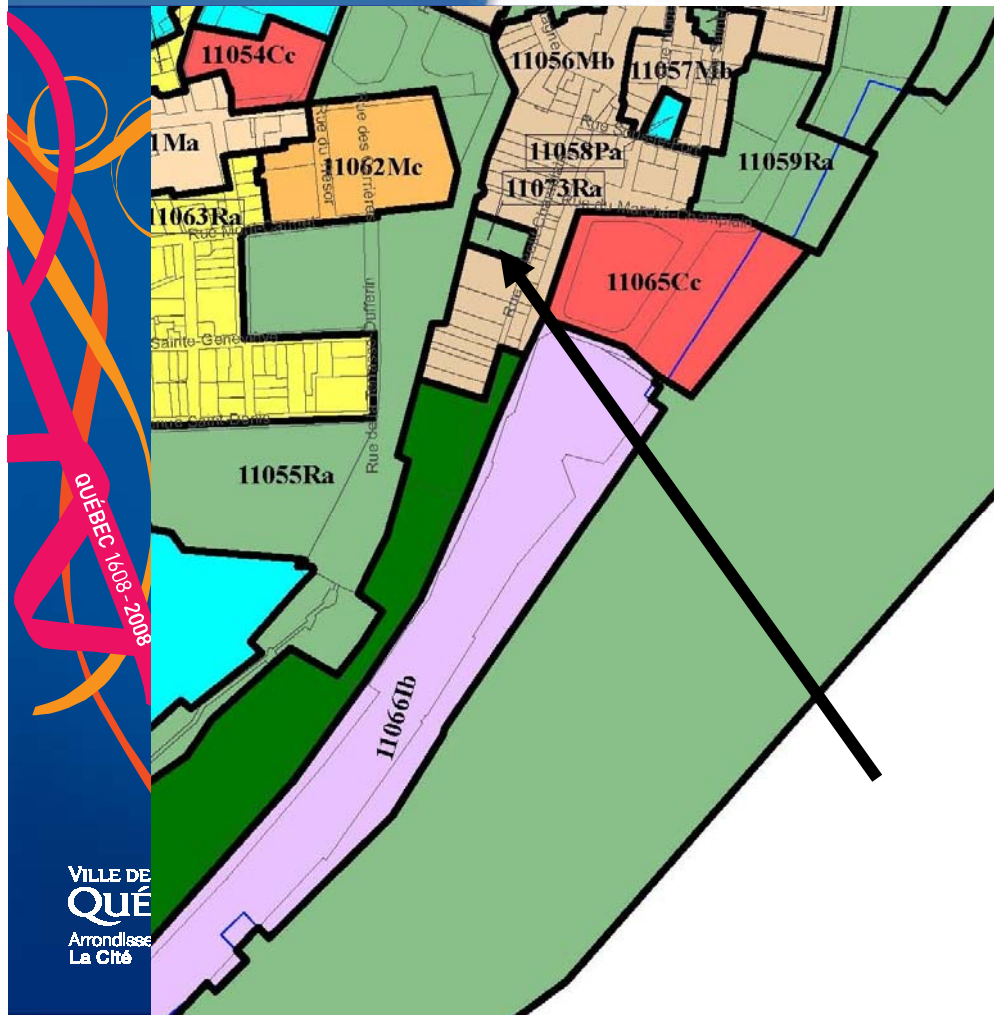
FUTUR

- Parc (R1)



Zone 868 R

Parc Félix-Leclerc (11 073 Ra)

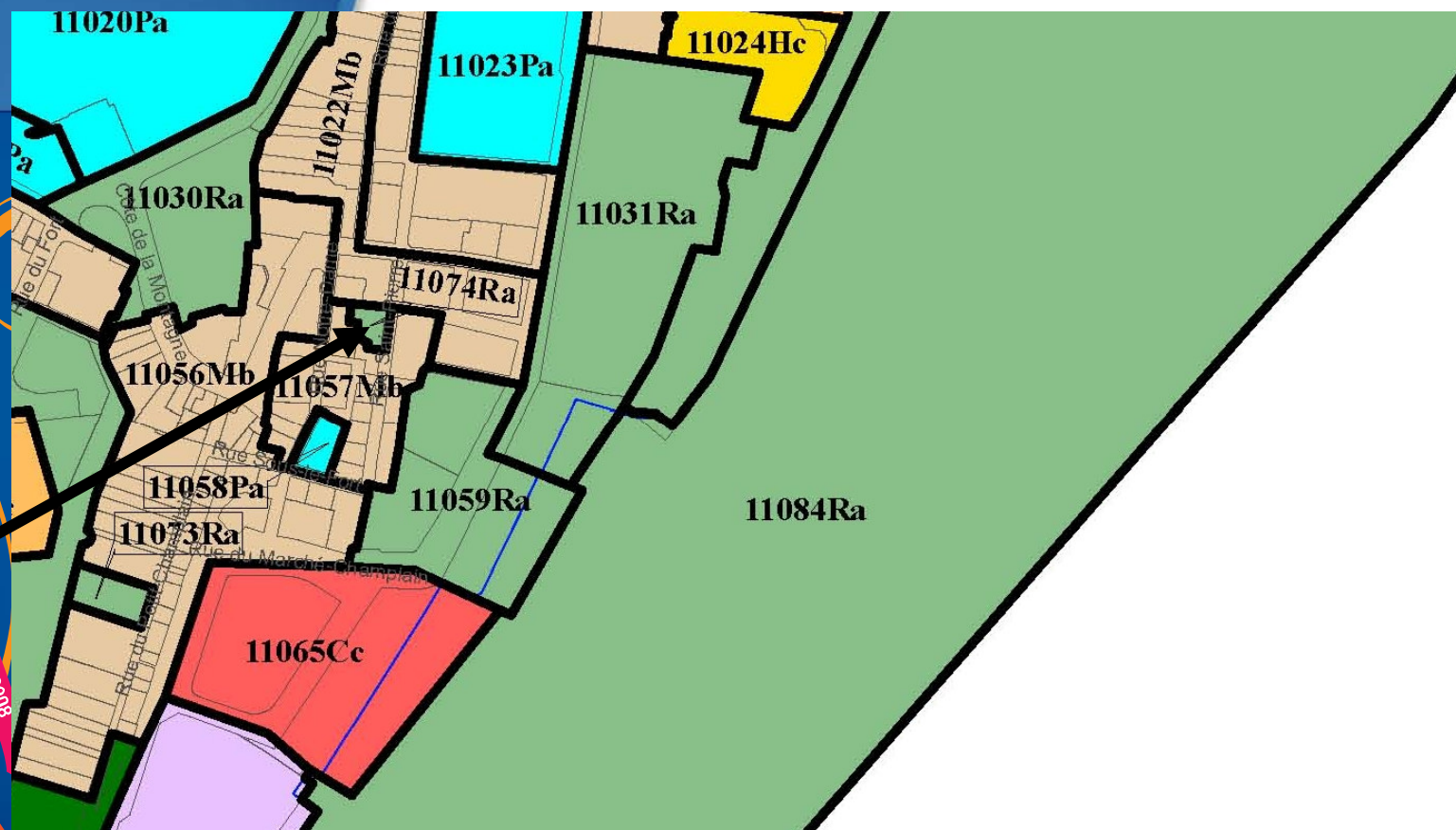


FUTUR

- Parc (R1)

Zone 869 R

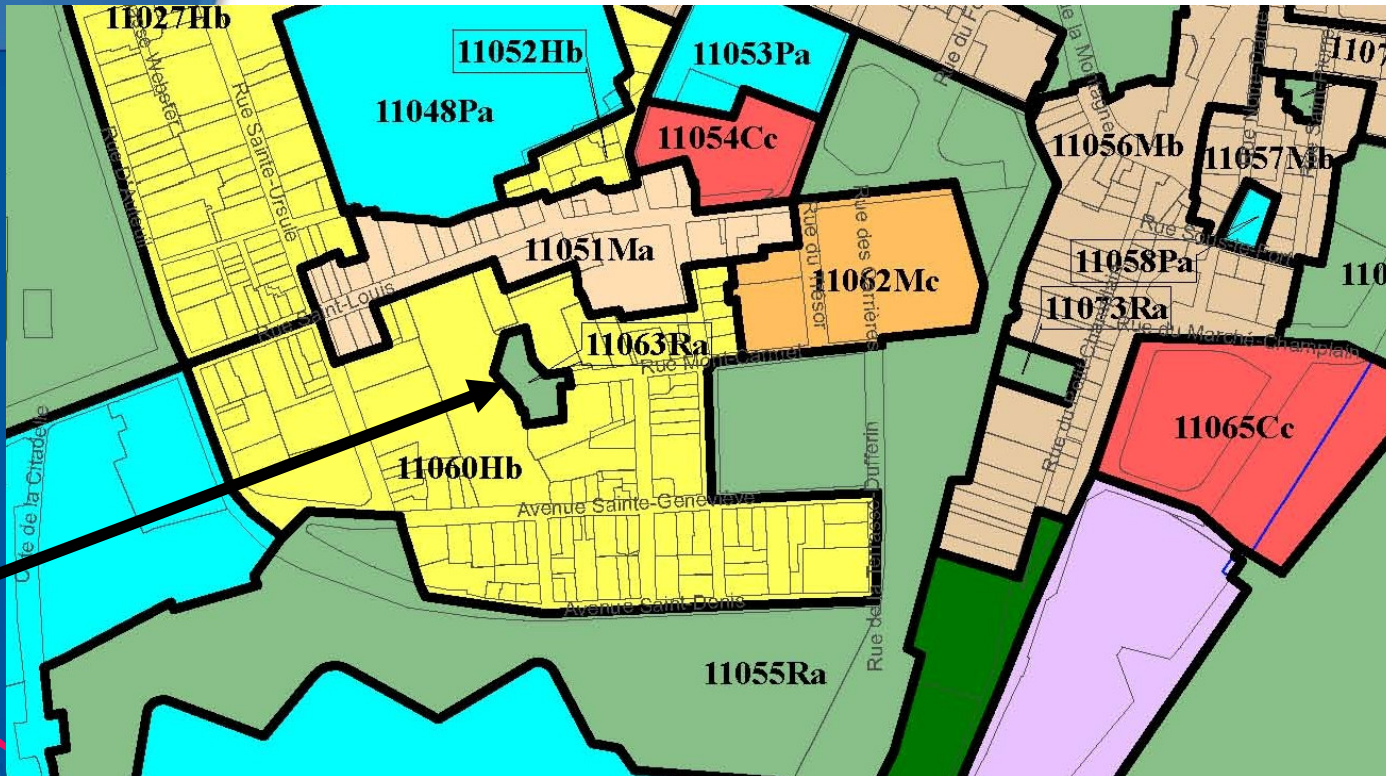
Parc de l'Unesco (11 074 Ra)



FUTUR

- Parc (R1)

Parc du Cavalier du Moulin (11 063 Ra)

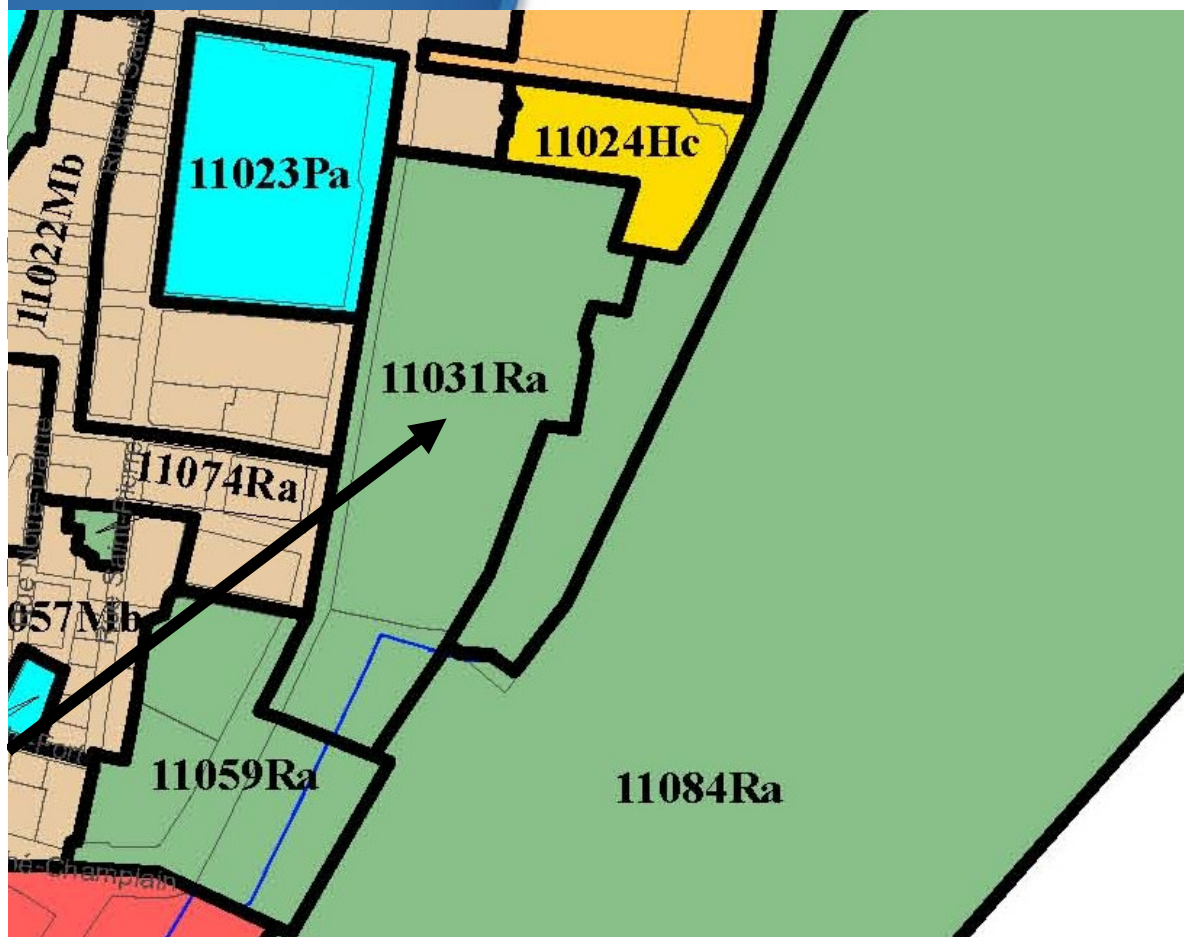


ACTUEL

• Récréatif (1)

- Parc (R1)

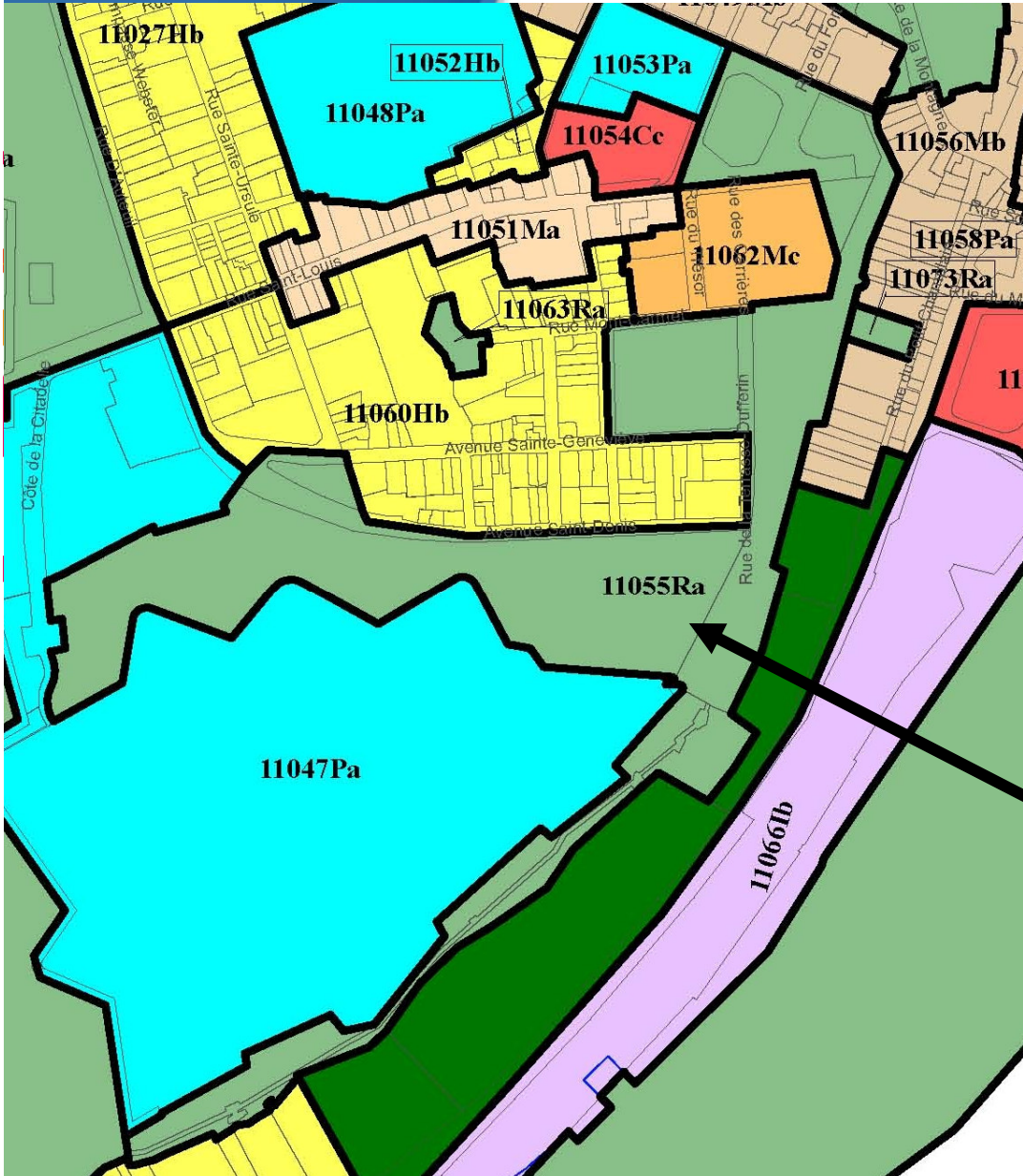
Zone 860 R (11 031 Ra) Dalhousie



- ACTUEL
• Stationnement commercial

- FUTUR
• Parc (R1)

Zone 402 R
Parc du Bastion de la Reine
(11 055 Ba)

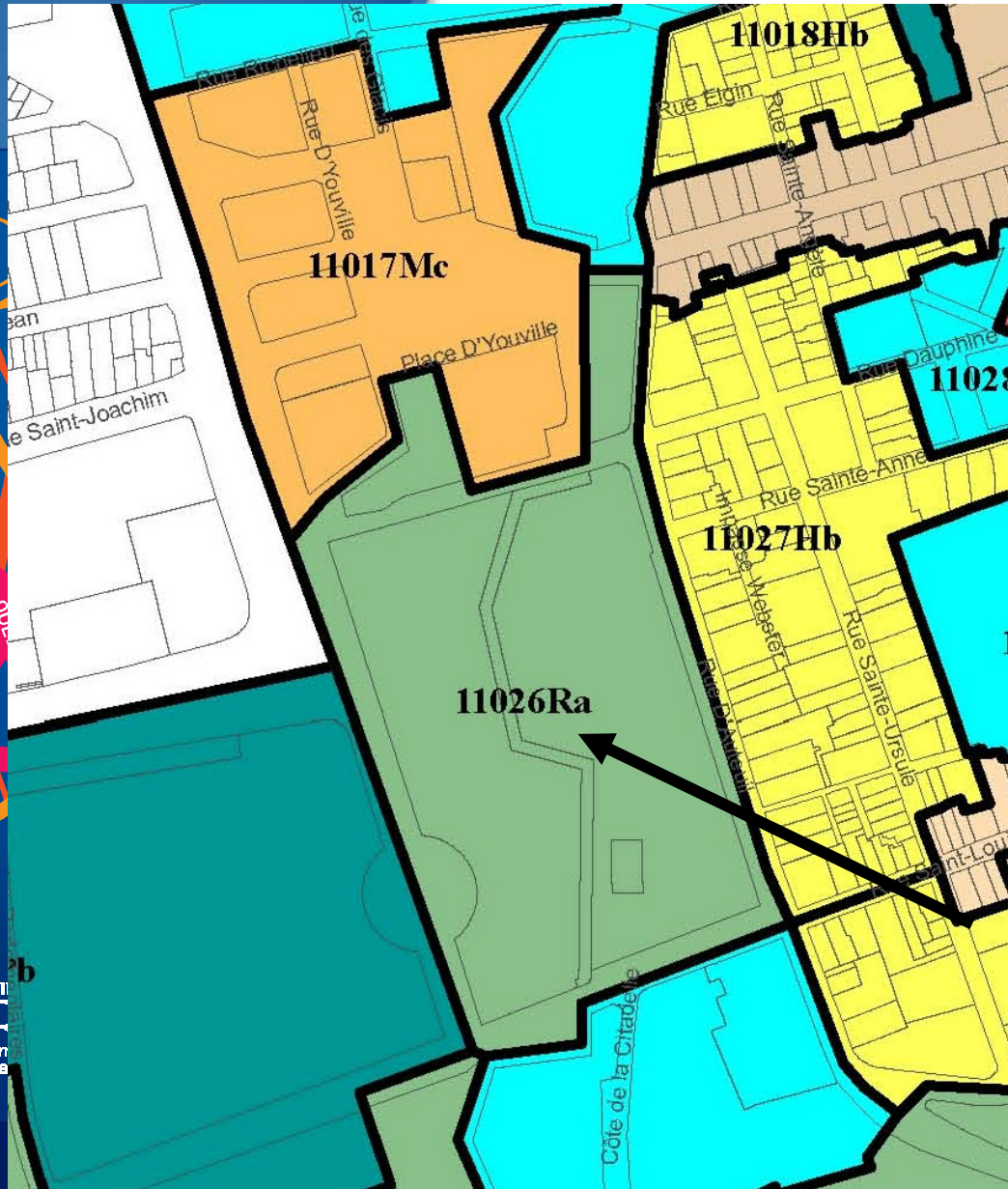


FUTUR

- Parc (R1)

Zones 409 R et 435 C

Parc de l'Esplanade (11 026 Ra)



ACTUEL 435 C

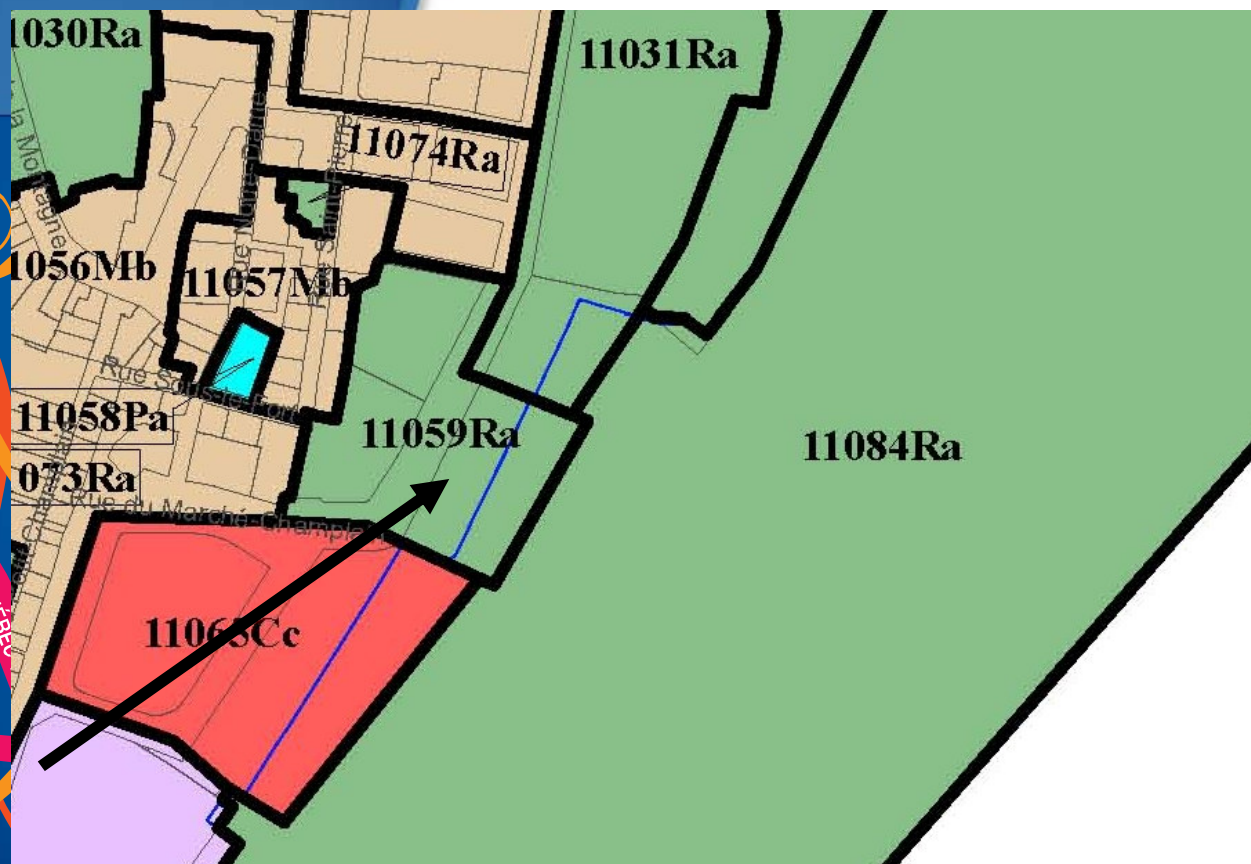
- Stationnement commercial

FUTUR

- Parc (R1)

Zone 842 R

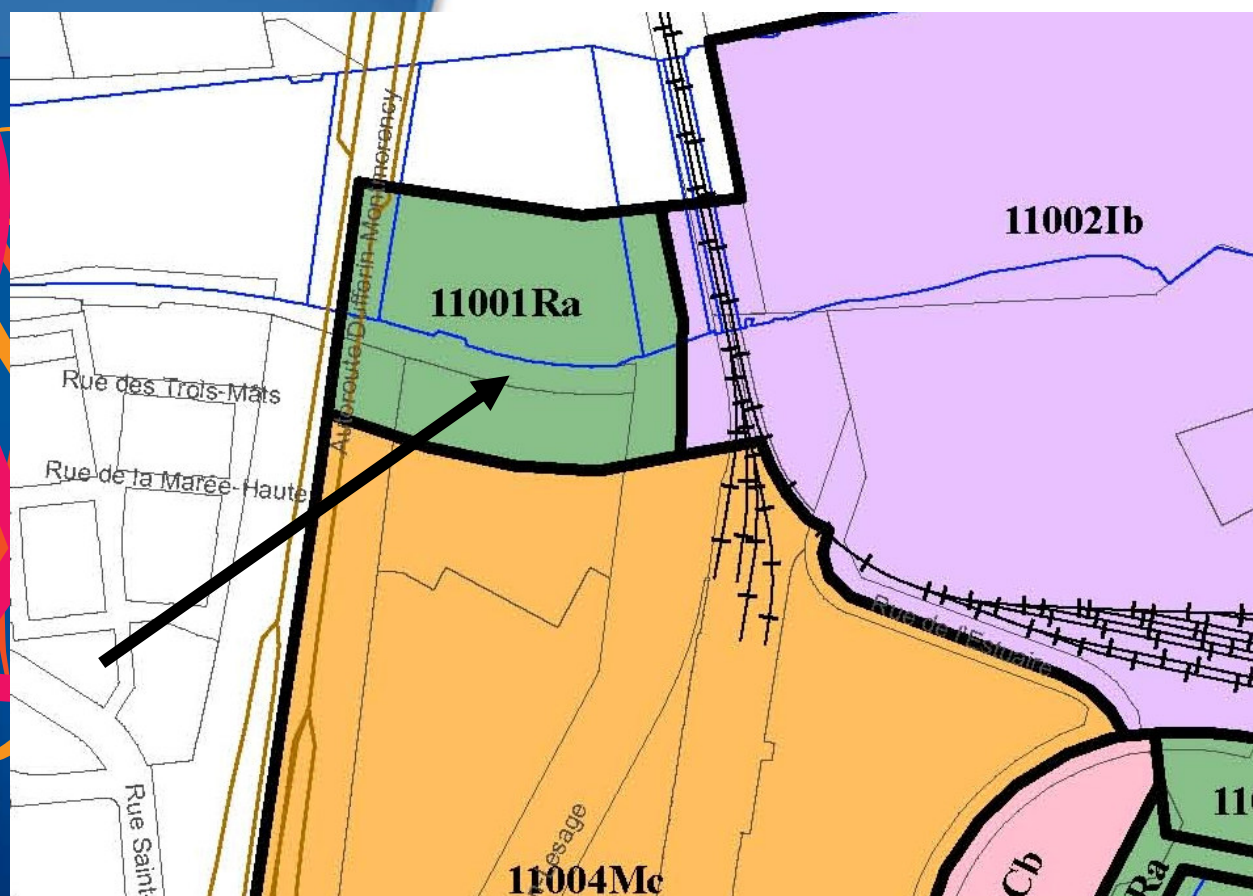
Place de Paris (11 059 Ra)



- FUTUR
- Parc (R1)

Zone 808 R

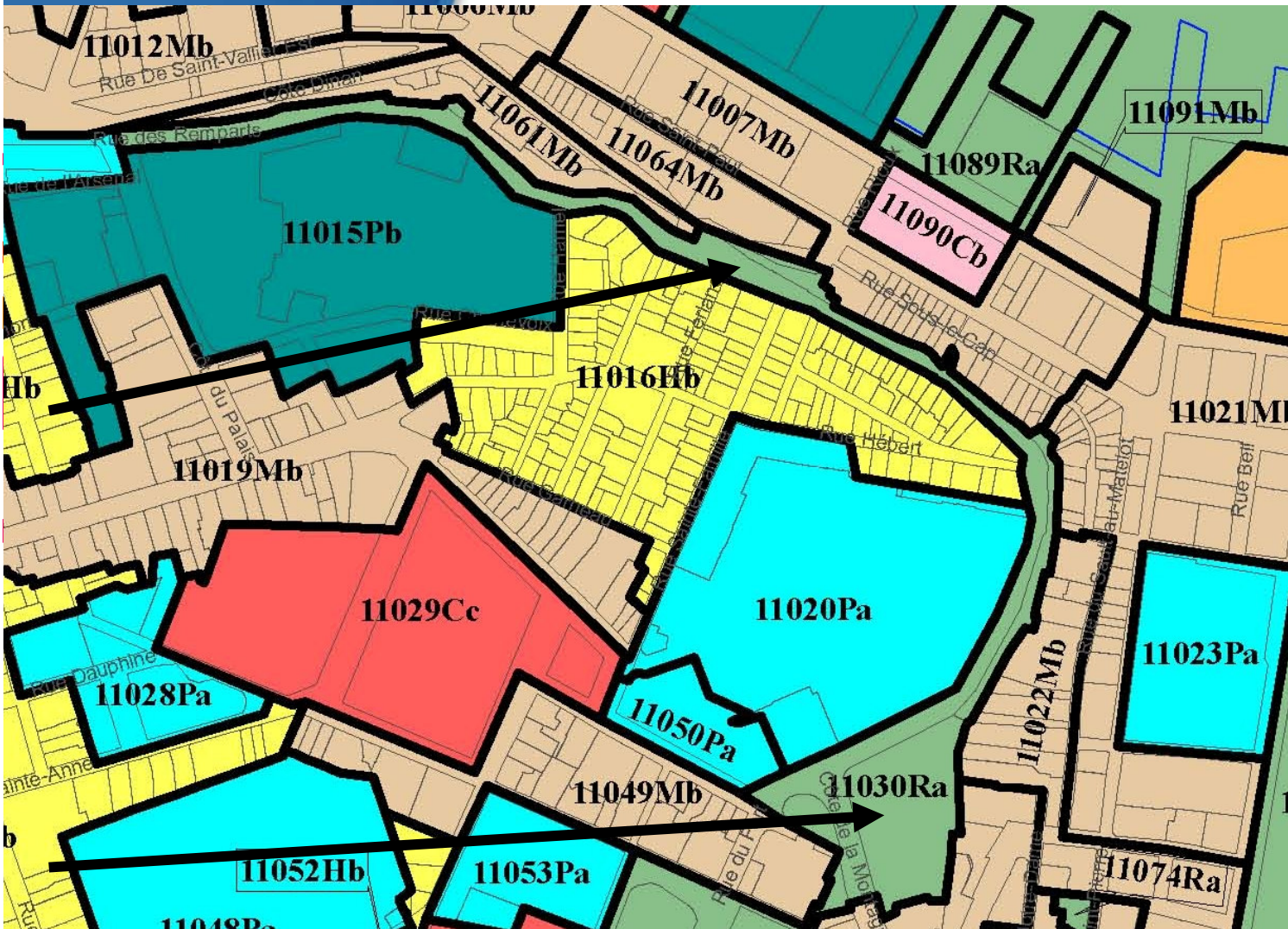
Place de la rivière Saint-Charles (11 001 Ra)



- FUTUR
- Parc (R1)

Zone 429 R

Parc Montmorency (11 030 Ra)



FUTUR

- Parc (R1)

Zone 707 PR

Parc Notre-Dame-de-la-Garde (11 076 Ra)



ACTUEL

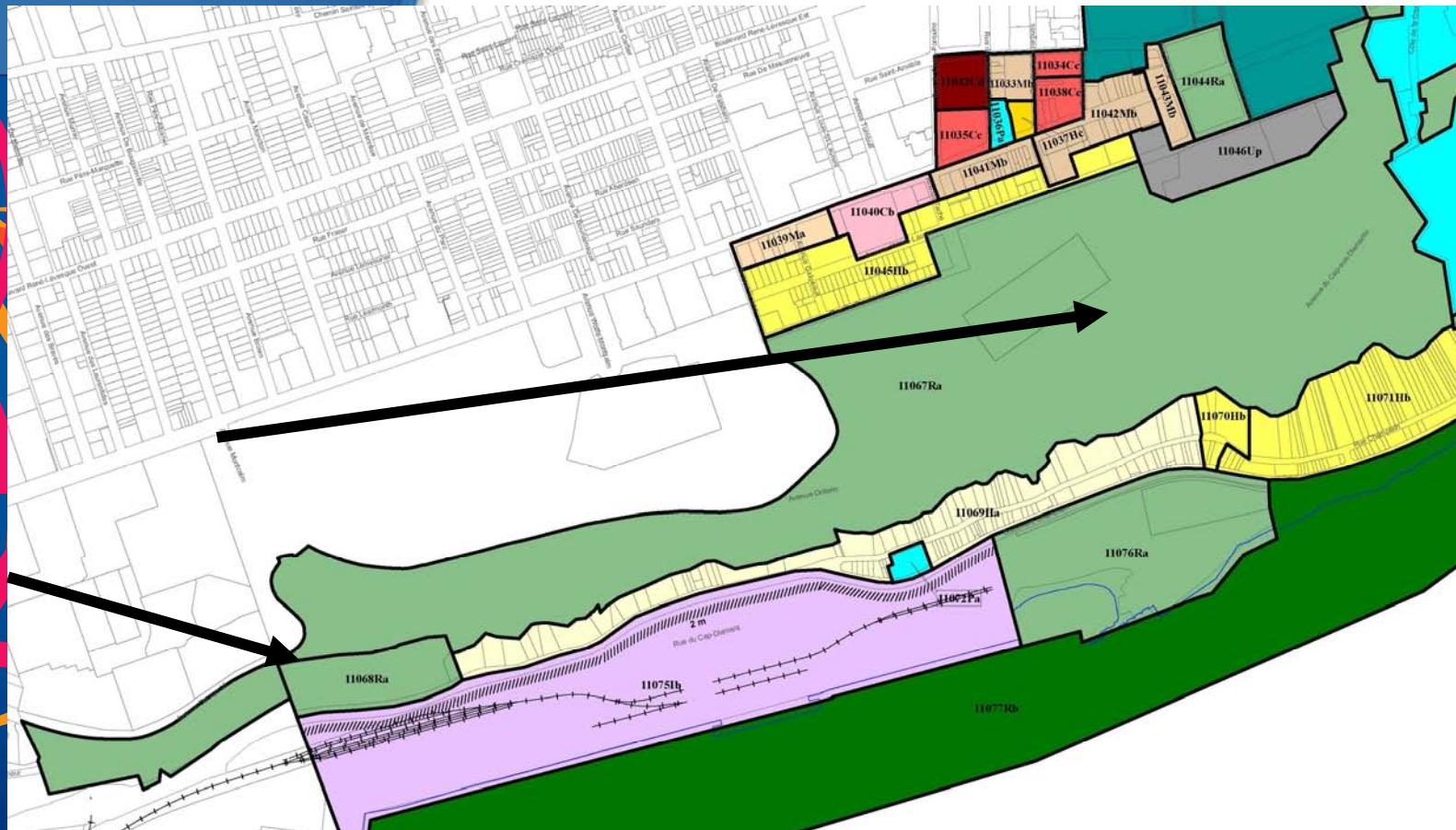
- Stationnement commercial
- Public (1 à 3)
- Récréatif (1)

FUTUR

- Parc (R1)
- Équipement récréatif extérieur de proximité

Zone 701 R

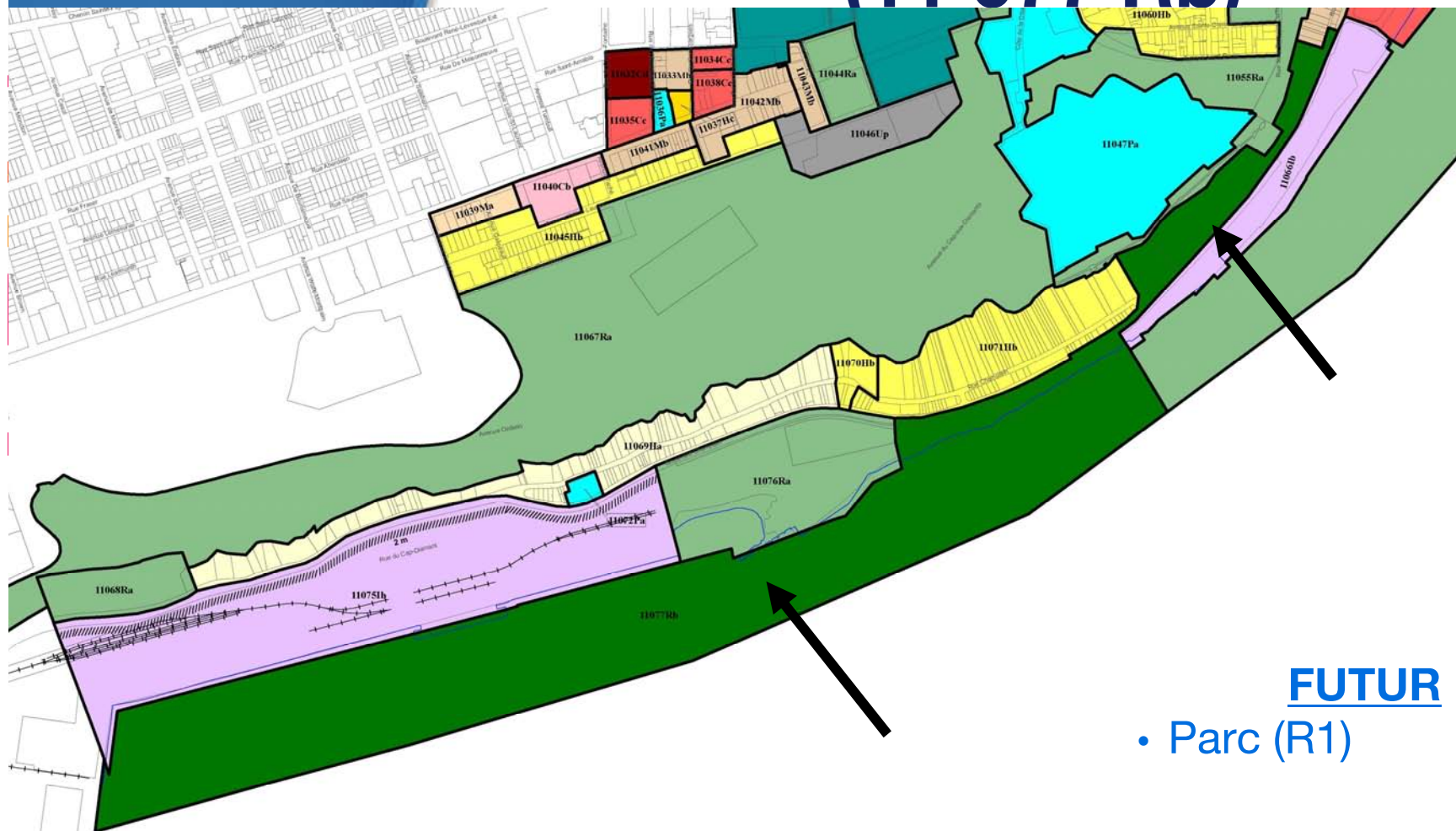
Parc des Champs de Bataille (11 067 Ra et 11 068 Ra)



FUTUR

- Parc (R1)

Zones 709 R et 856 R Boulevard Champlain-Littoral (11 077 Rb)



FUTUR

- Parc (R1)

ZONES PUBLIQUES

- **9 % du territoire du quartier**
- **Les communautés religieuses sont situées en Haute-Ville**
- **Fonction fragilisée par la diminution constante des personnes résidentes, les coûts d'entretien et les rénovations**
- **Ces bâtiments doivent être conservés et les fonctions limitées**

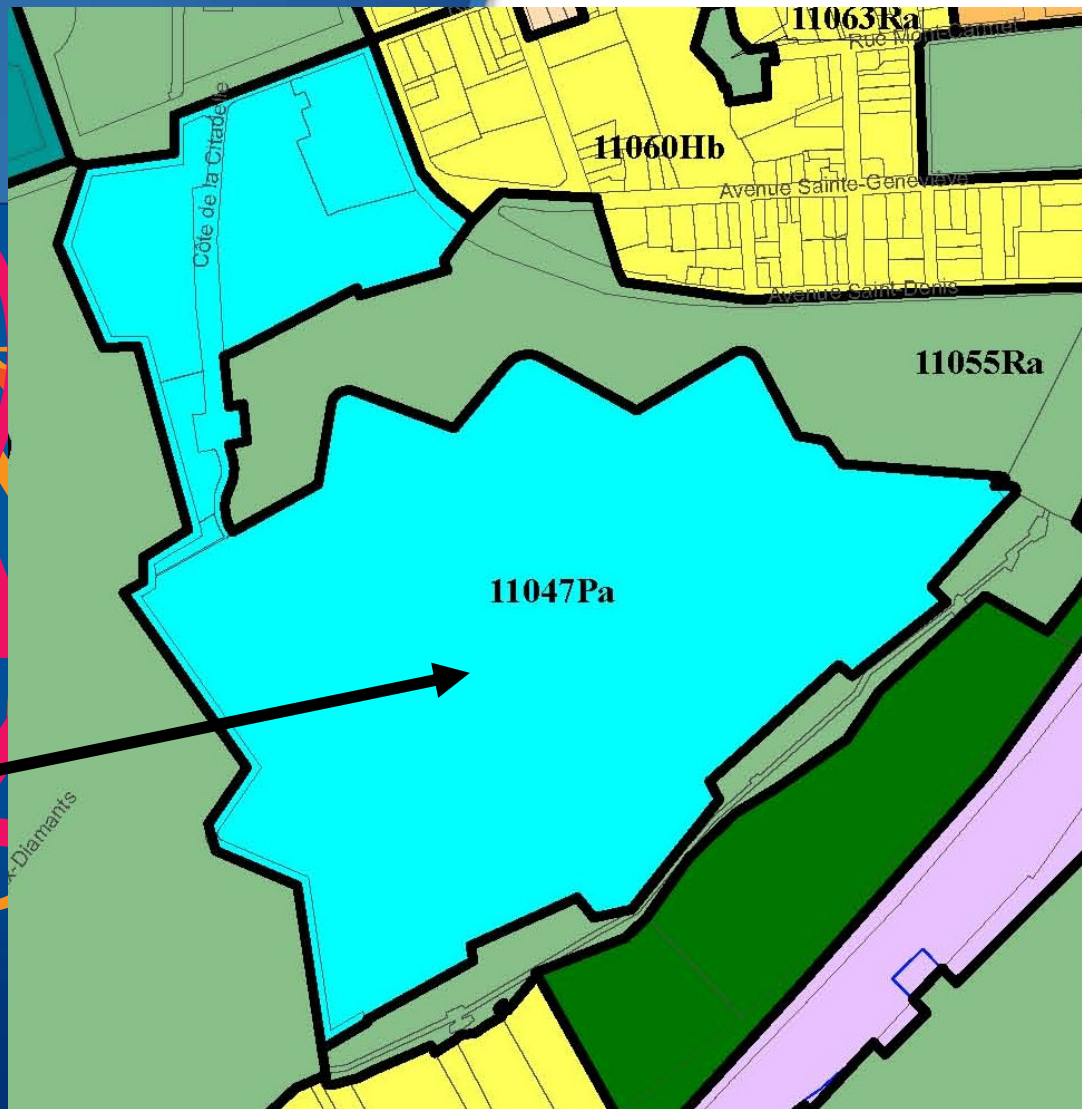
OBJECTIFS

- **Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine religieux (ou le cas échéant, en assurer un recyclage respectueux qui privilégie la fonction résidentielle)**

PROPOSITION

- **Les propositions correspondent à l'usage réel qu'on retrouve dans ces zones**

Zones 410 CP et 403 CP La Citadelle (11 047 Pa)



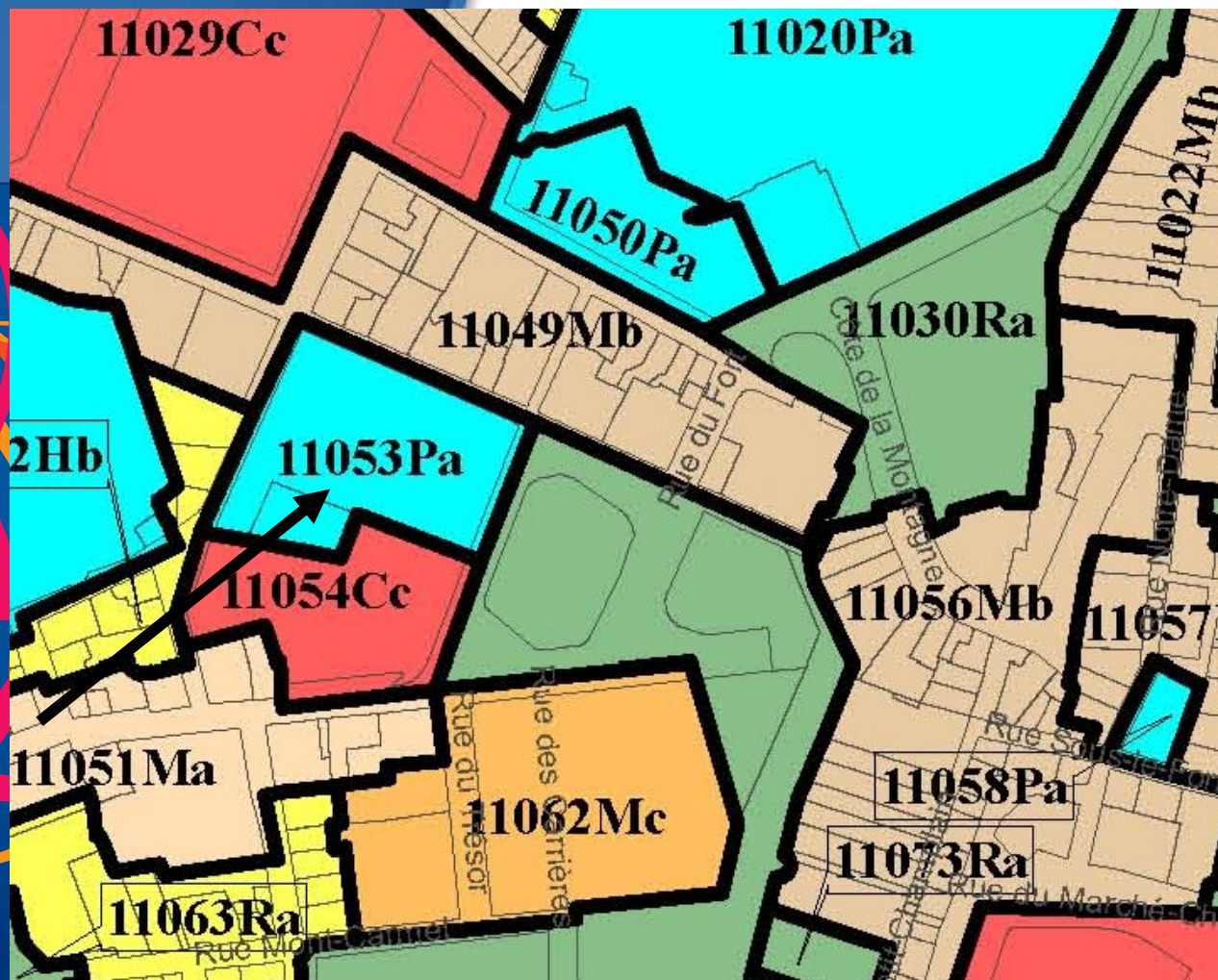
ACTUEL 410 CP et 403 CP

- Stationnement commercial couvert
- Bureaux
- Public régional (2 à 4)

FUTUR

- Équipement culturel et patrimonial
- Équipement de sécurité publique
- Parc (R1)

Zone 455 PR Holy Trinity (11 053 Pa)



ACTUEL

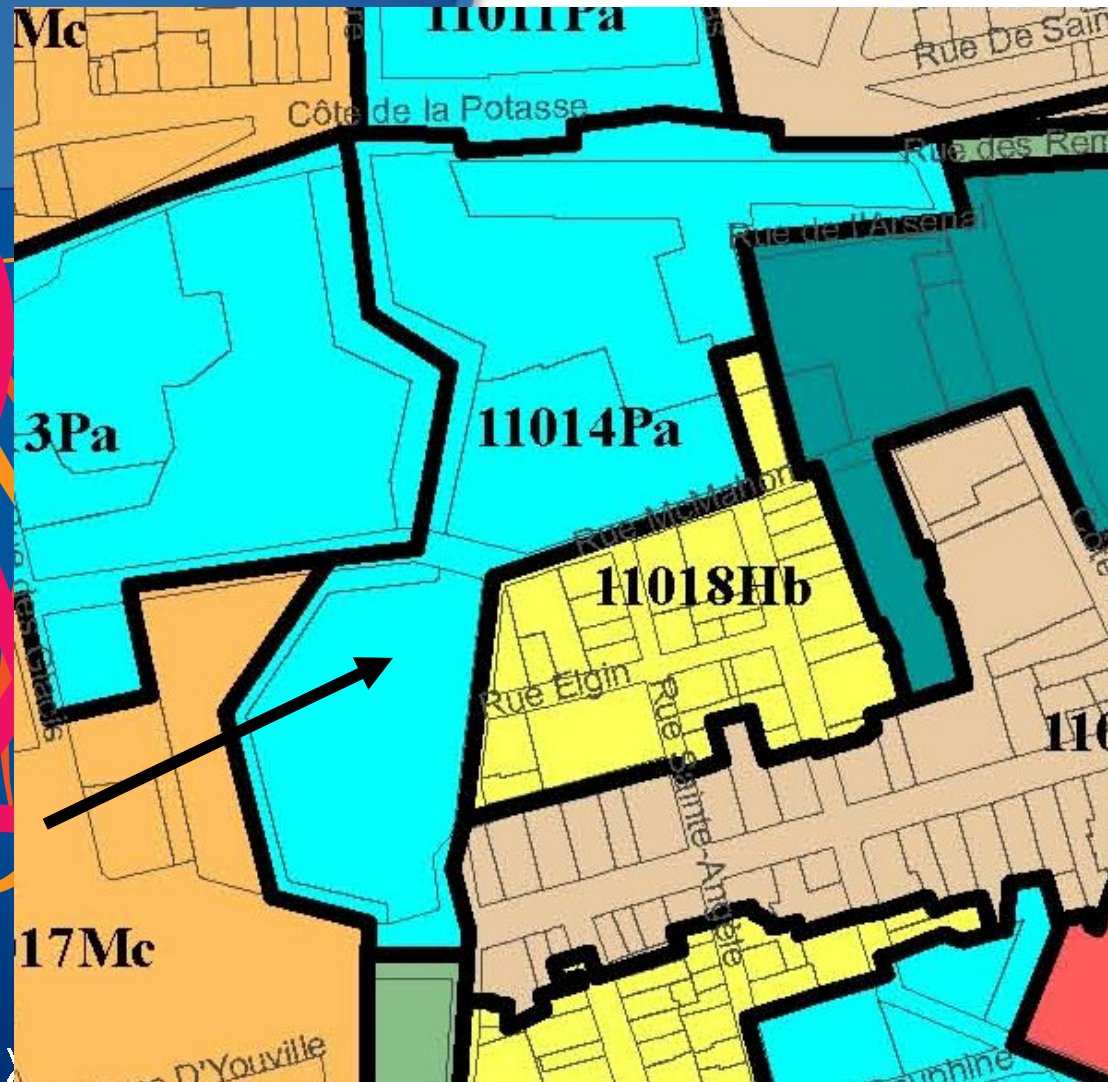
- Public régional (2 à 4)
- Récréatif (R1)

FUTUR

- Équipement religieux
- Parc (R1)

Zone 451 P

Parc de l'Artillerie (11 014 Pa)



QUEBEC
Arrondissement de
La Cité

ACTUEL

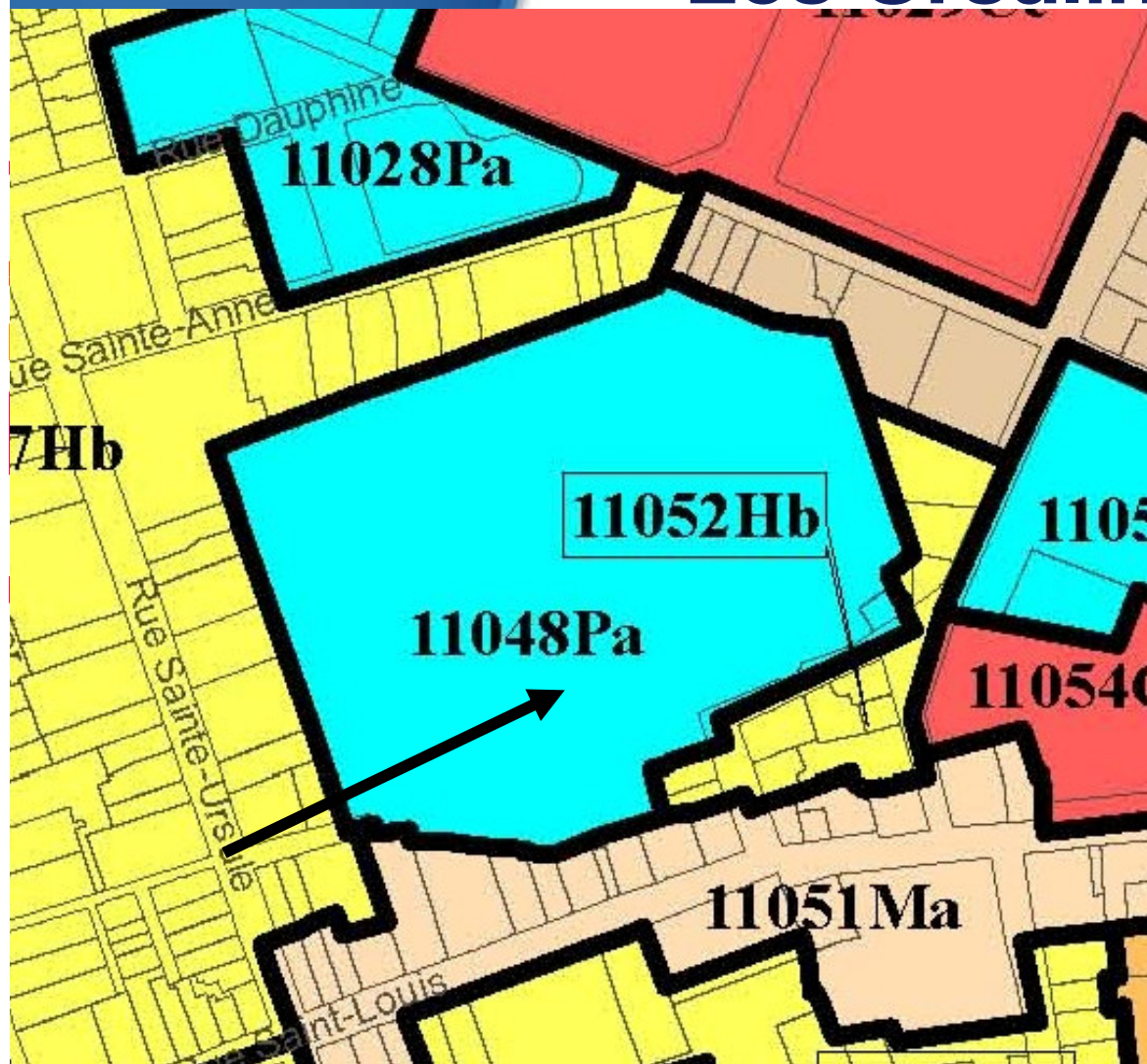
- Public régional (1 à 4)

FUTUR

- Équipement culturel et patrimonial
- Parc (R1)

Zone 412 CP

Les Ursulines (11 048 Pa)



ACTUEL

- Bureaux
- Stationnement commercial couvert
- Chambres et pension
- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)

FUTUR

- Habitation avec services communautaires
- Lieu de rassemblement
- Équipement culturel et patrimonial
- Équipement religieux
- Établissements d'éducation et de formation
- Parc (R1)

Zone 874 PR

Église Notre-Dame-des-Victoires (11 058 Pa)

ACTUEL

- Public local (1 à 3)
- Récréatif (R1)
- Hauteur de 9m (min) et 15m (max)

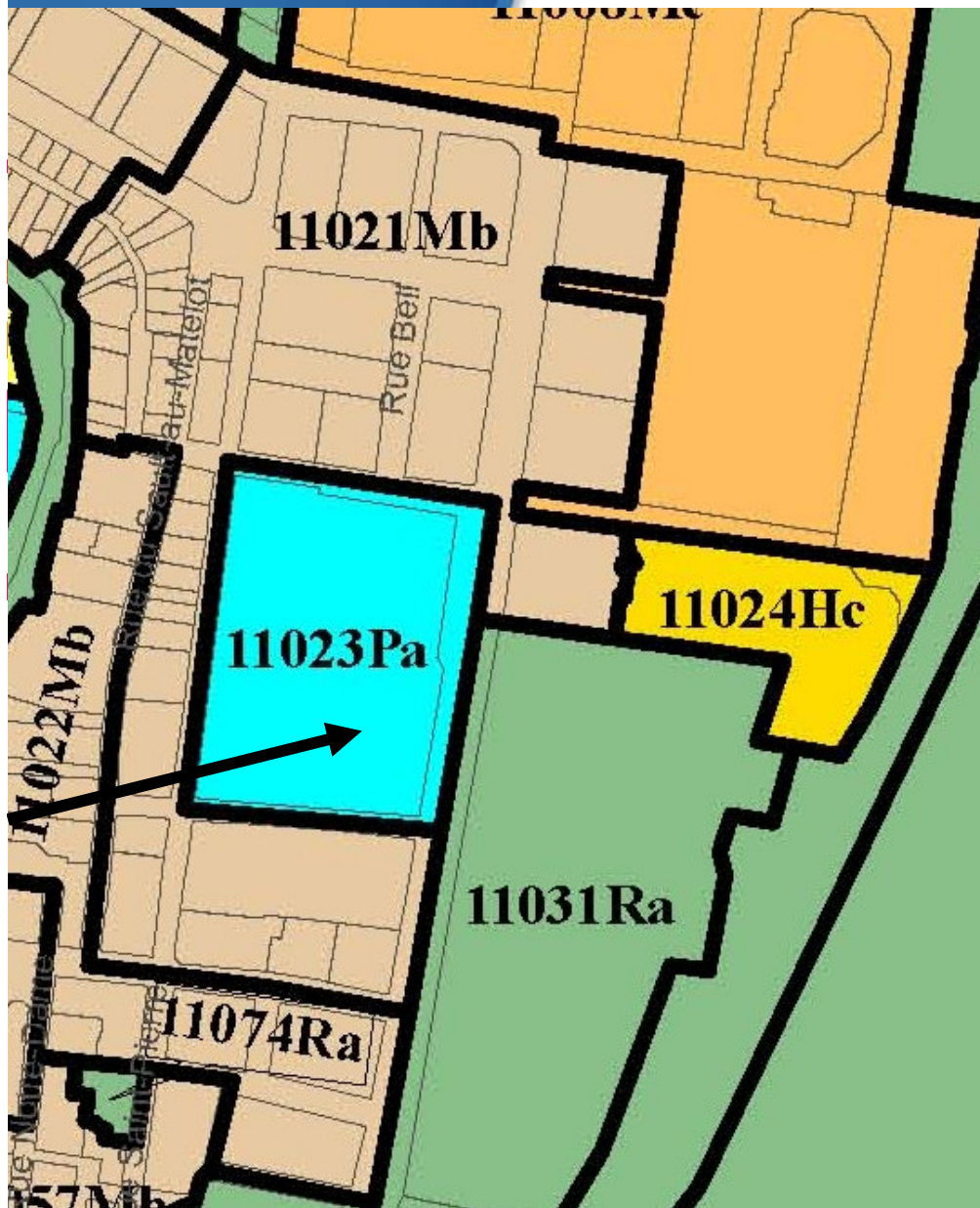
FUTUR

- Équipement religieux
- Parc (R1)
- Hauteur de 9m (min) et 15m (max)



Zone 835 PR

Musée de la Civilisation (11 023 Pa)



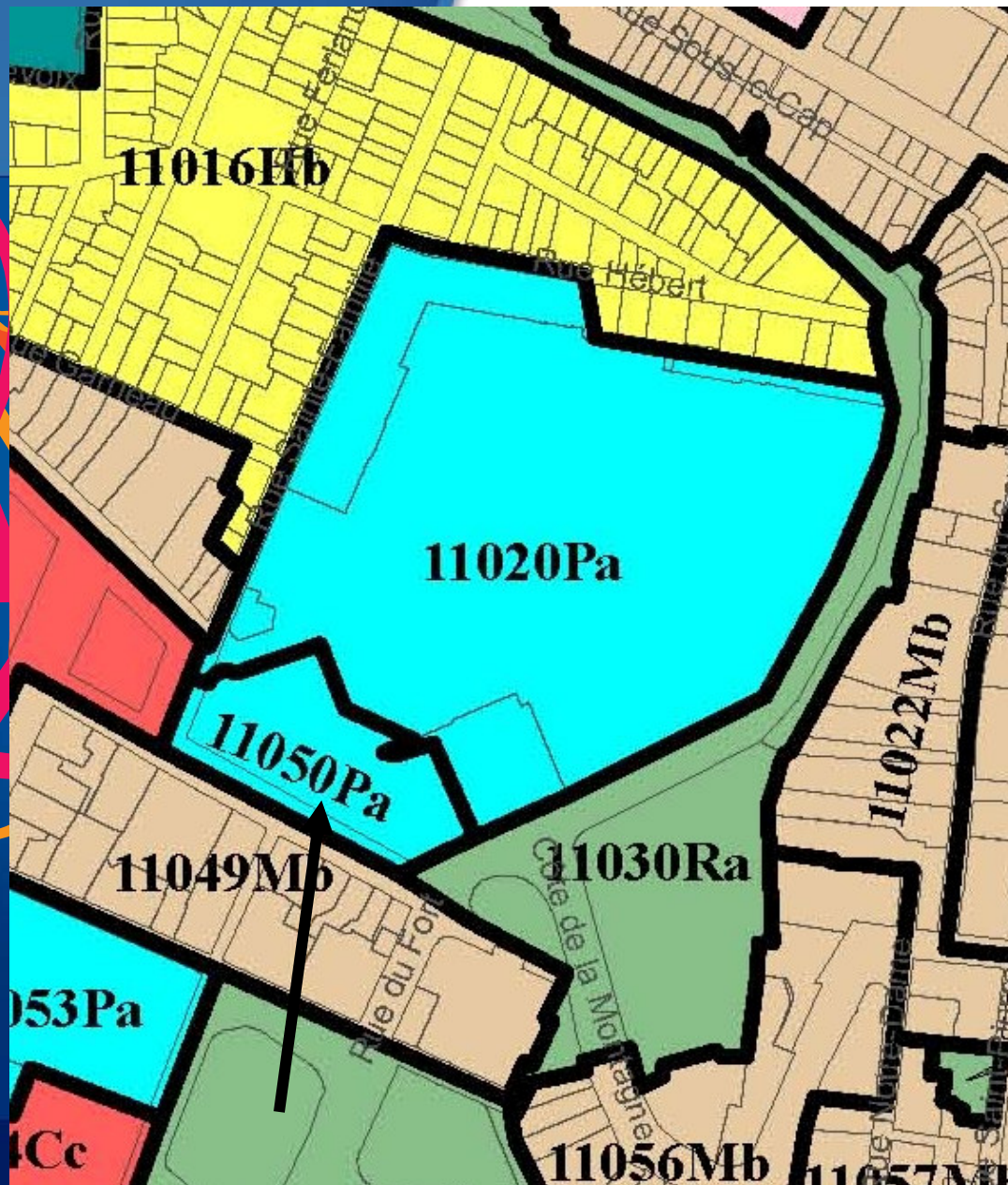
ACTUEL

- Public local (1 à 4)
- Récréatif (R1)
- Hauteur de 15m

FUTUR

- Équipement culturel et patrimonial
- Parc (R1)
- Hauteur 15m

Zone 456 PR Basilique de Québec (11 050 Pa)



ACTUEL

- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)

FUTUR

- Équipement religieux
- Parc (R1)

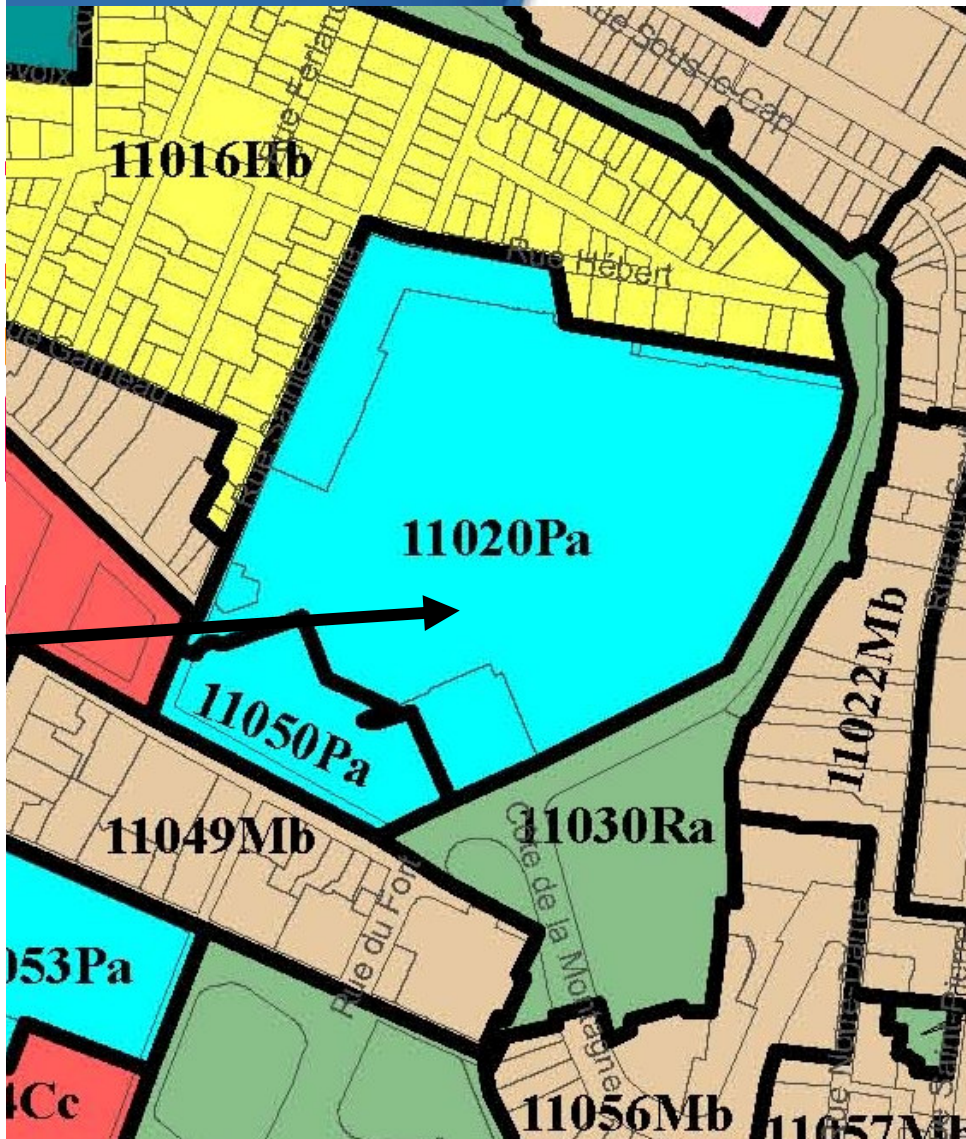
Zone 428 CP Séminaire et Archevêché (11 020 Pa)

ACTUEL

- Bureaux
- Stationnement commercial couvert
- Chambres et pension
- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)

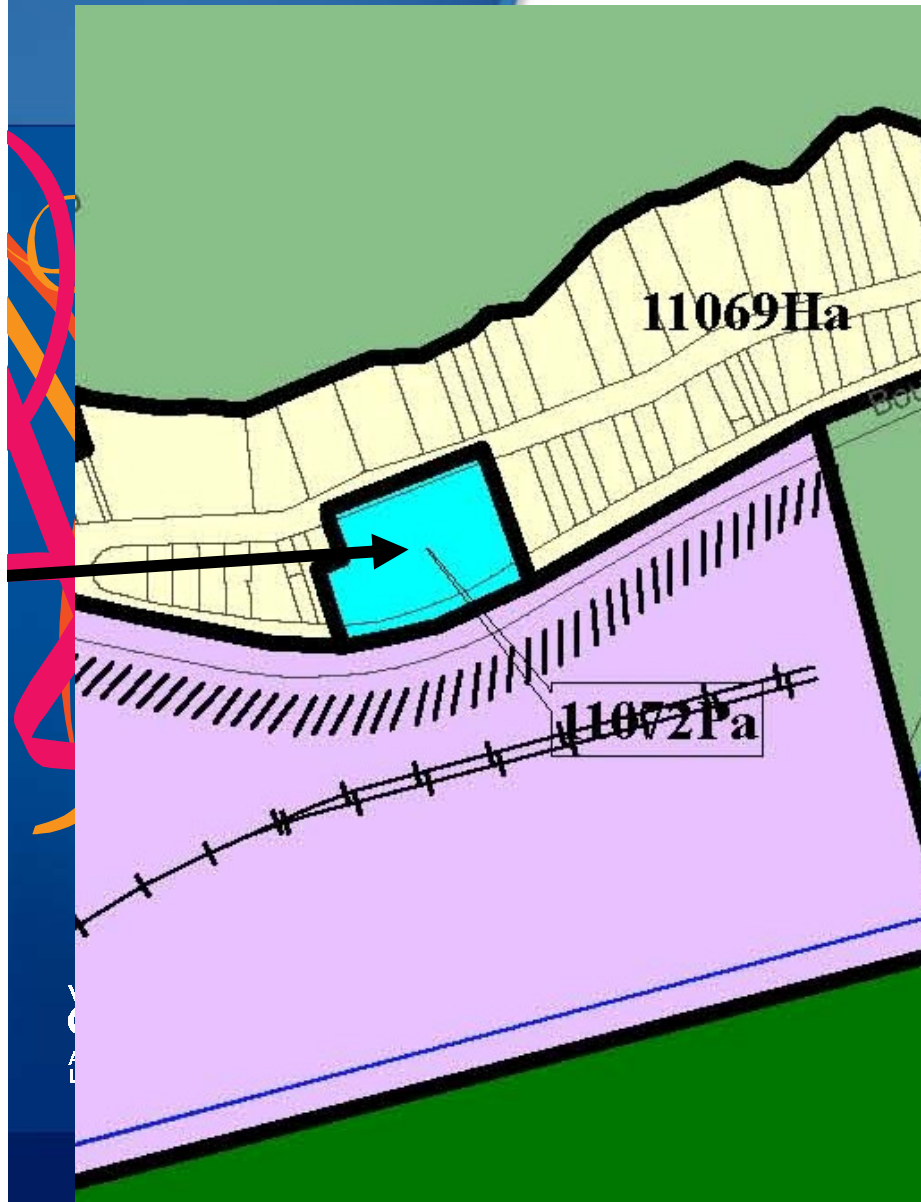
FUTUR

- Habitation avec services communautaires
- Services administratifs
- Équipement culturel et patrimonial
- Équipement religieux
- Établissement d'éducation post-secondaire
- Équipement d'éducation et de formation
- Parc (R1)



Zone 704 PR

Église Notre-Dame-de-la-Garde (11 072 Pa)



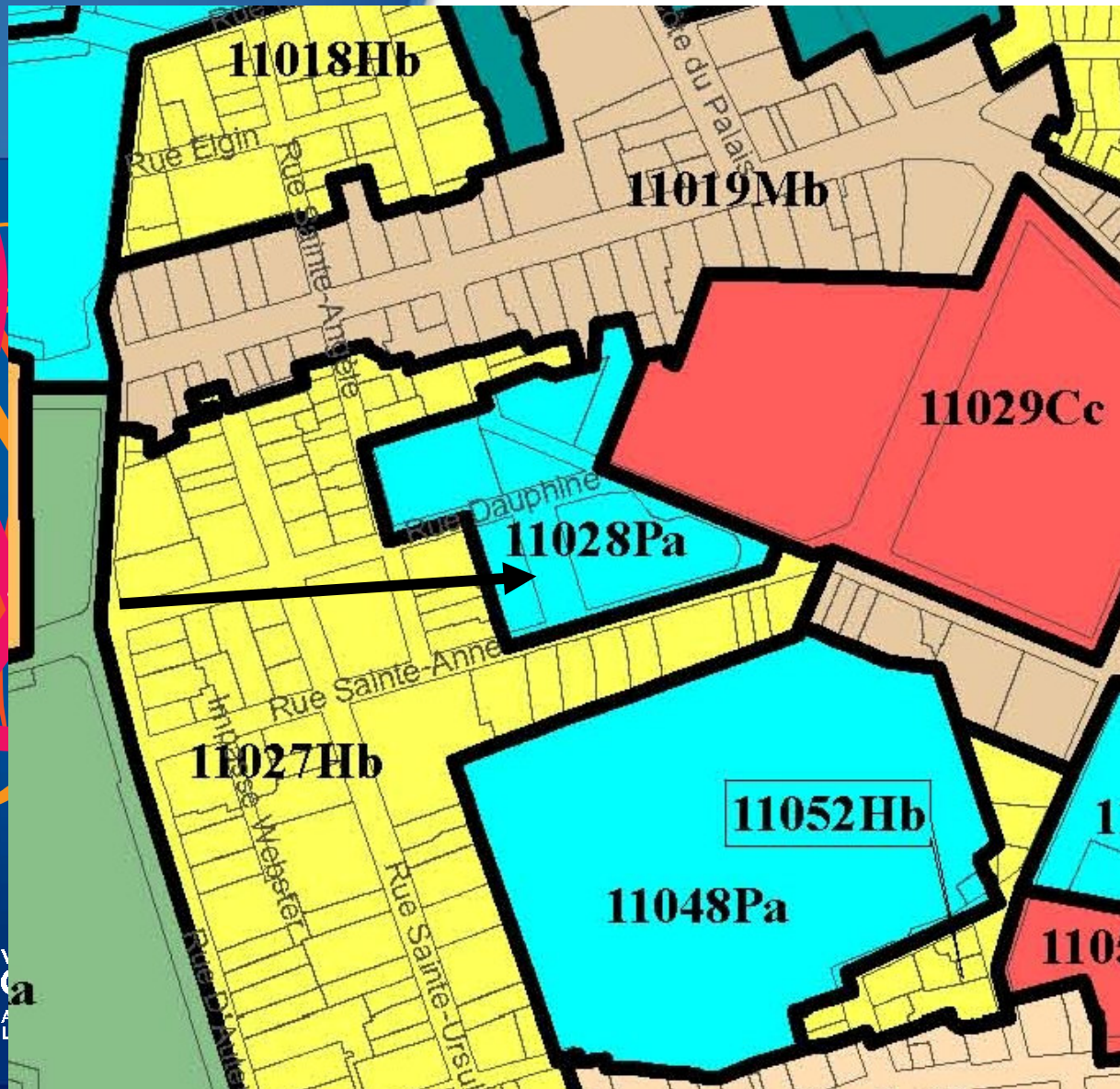
ACTUEL

- Stationnement commercial couvert
- Public local (1 à 4)
- Récréatif (R1)
- Hauteur de 13m

FUTUR

- Équipement religieux
- Parc (R1)
- Hauteur de 13m

Zones 415 PR, 457 HP, 419 CP Institut Canadien (11 028 Pa)



Zones 415 PR, 457 HP, 419 CP Institut Canadien (11 028 Pa)

ACTUEL 415 PR

- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)

ACTUEL 457 HP

- Habitation 1 à 37
logements et +
- Chambre et pension
- Public régional (1 à 4)

ACTUEL 419 CP

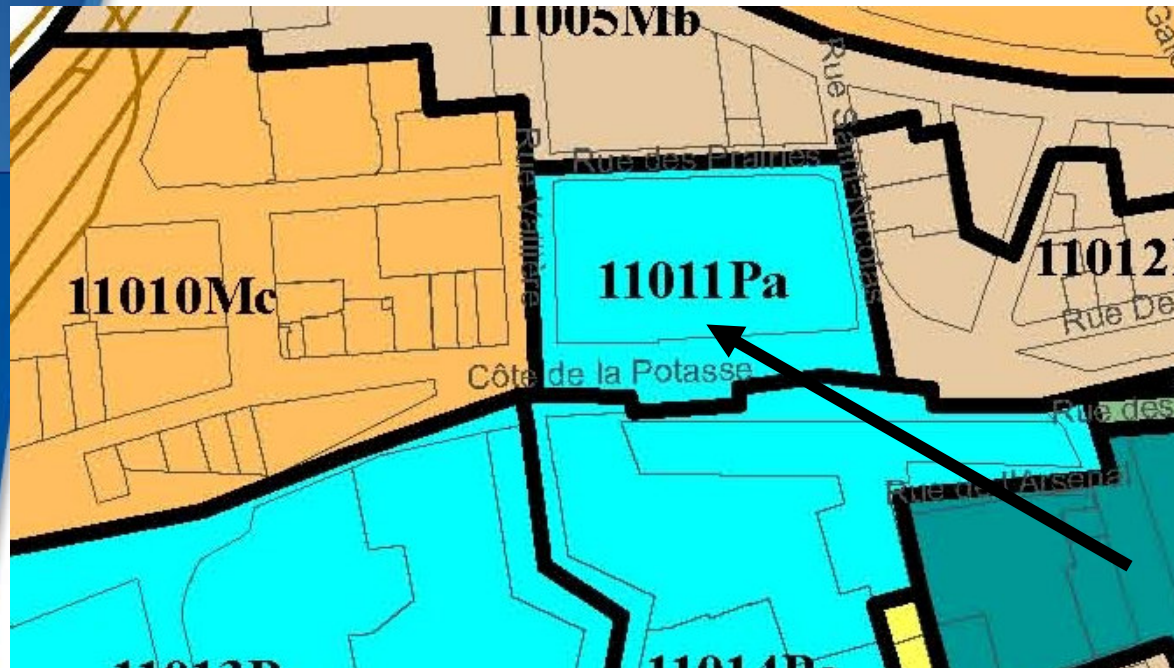
- Commerce
d'accommodation
- Bureaux
- Commerce de détail
- Stationnement
commercial couvert
- Chambres et pension
- Industrie artisanale
- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)

FUTUR

- Lieu de rassemblement
- Équipement religieux
- Équipement culturel et
patrimonial
- Équipement d'éducation
et de formation
- Établissement d'éducation
post secondaire
- Parc (R1)

Zone 804 PR

Îlot des Palais (11 011 Pa)



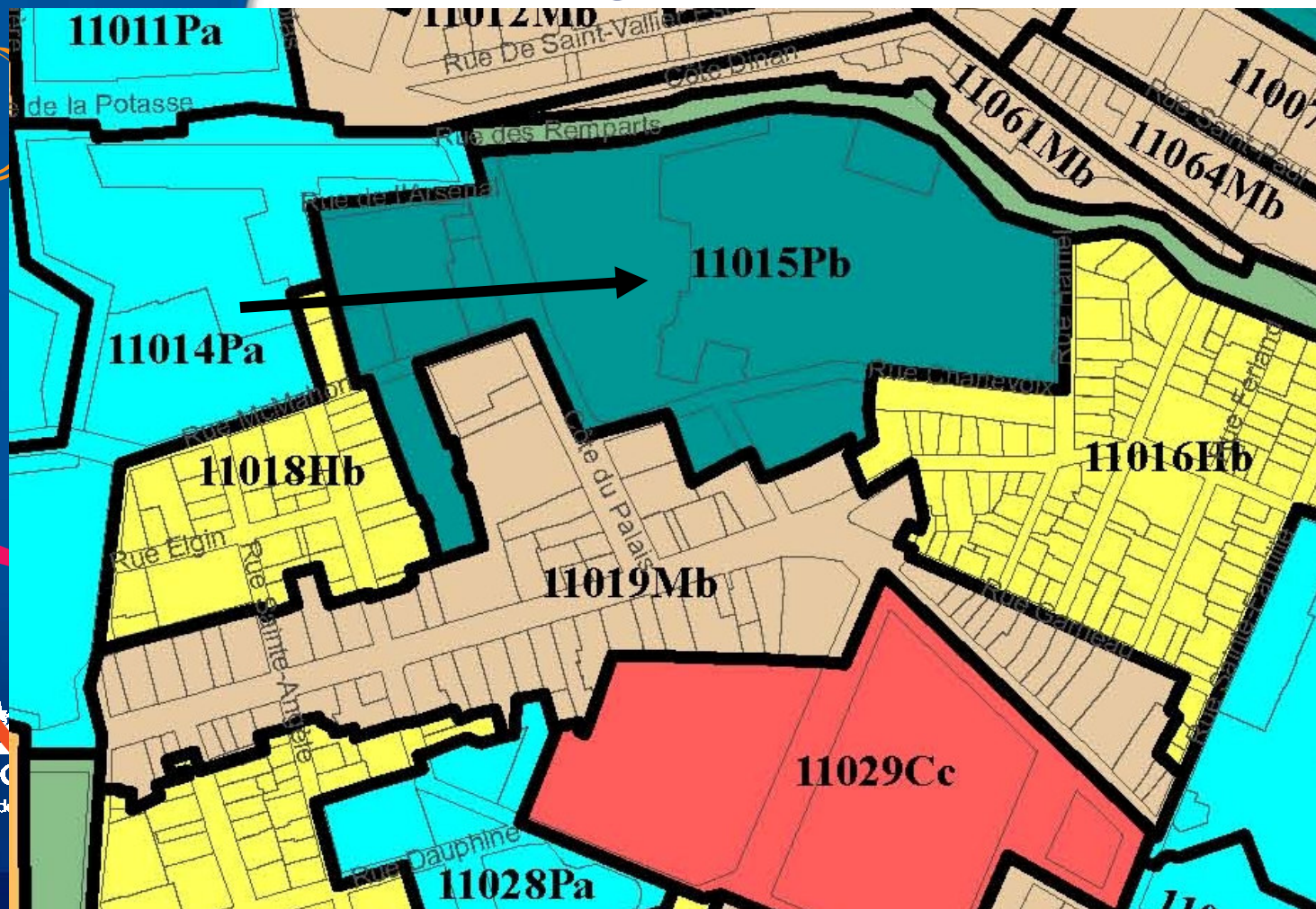
ACTUEL

- Stationnement commercial couvert
- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)
- Hauteur de 9m (min) et 15m (max)

FUTUR

- Équipement culturel et patrimonial
- Parc (R1)
- Hauteur de 9m (min) et 15m (max)

Zones 452 HP, 445 CP, 431 M, 454 P et 426 CP Hôtel-Dieu, Monastère des Augustines (11 015 Pb)



Zones 452 HP, 445 CP, 431 M et 426 CP

Hôtel-Dieu, Monastère des Augustines (11 015 Pb)

ACTUEL 452 HP

- Habitation 1 à 37 logements et +
- Public régional (1 à 4)

ACTUEL 445 CP

- Stationnement commercial
- Public régional (1 à 4)

ACTUEL 431 M

- Commerce d'accommodation
- Bureaux, Hôtellerie
- Commerce de détail
- Restauration
- Habitation 1 à 37 logements et +
- Chambres et pension
- Industrie artisanale
- Public régional (1 à 4)

ACTUEL 454 P

- Public régional (1 à 4)

ACTUEL 426 CP

- Bureaux
- Stationnement commercial couvert
- Chambres et pension
- Public régional (1 à 4)
- Récréatif

Zones 452 HP, 445 CP, 431 M et 426 CP

Hôtel-Dieu, Monastère des Augustines (11 015 Pb)

FUTUR

- Habitation avec services communautaires
- Services administratifs
- Équipement culturel et patrimonial
- Équipement religieux
- Équipement d'éducation et de formation
- Établissement de santé sans et avec hébergement
- Établissement majeur de santé
- Parc (R1)
- Hauteur de 23m

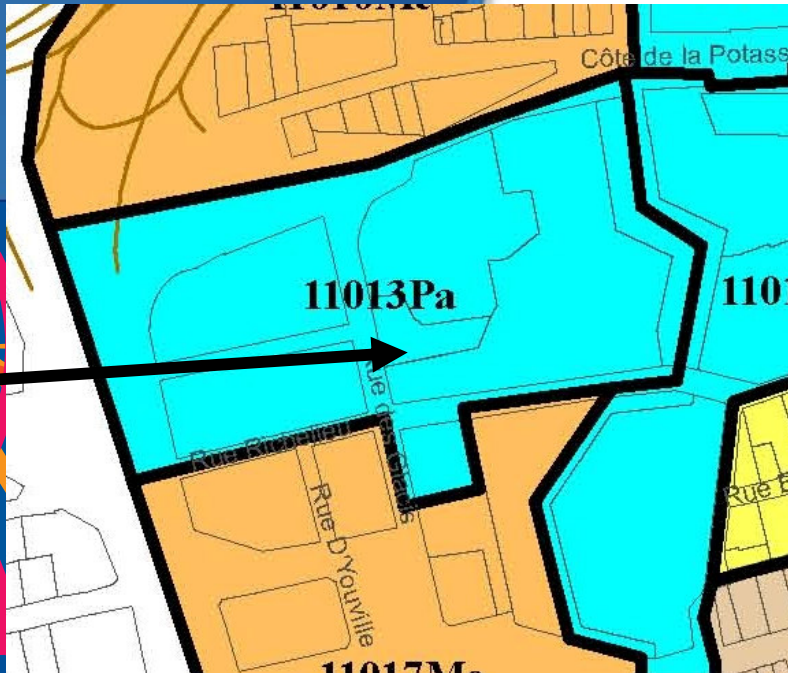
Zone 439 CH École Saint-Louis-de-Gonzague Sœurs de la Charité (11 013 Pa)

FUTUR

- Habitation
- Habitation avec services communautaires
- Services administratifs
- Équipement culturel et patrimonial
- Équipement religieux
- Équipement d'éducation et de formation
- Établissement de santé sans hébergement
- Établissement de santé avec hébergement
- Parc (R1)
- Hauteur de 15m

ACTUEL

- Commerces d'accommodation
- Bureaux
- Habitation 2 à 37 logements et +
- Chambres et pension
- Public régional (1 à 4)
- Récréatif (R1)
- Hauteur de 15m



Gestion des droits acquis

- **Droits acquis stricts : pas de possibilité d'agrandir ou de changer les usages**
- **Usage dérogatoire peut être remplacé uniquement par l'usage autorisé**

Zones ceinturant le Bassin-Louise

- **Zonage semblable au zonage actuel**
- **Orientations de développement de ce site en réflexion**

Québec 1008-2008

Québec 1008-2008



- **Cafés-terrasses autorisés pour la période du 15 novembre au 15 mars- zones Grande Allée (zones 11043 et 11042)**
- **Proposition d'allonger l'autorisation toute l'année**

Amendement : Casse-Crêpe Breton, 1136 rue Saint-Jean

Projet

- Échéance permission temporaire de 10 ans - non renouvelable
- Situé dans une zone (11019) ne permettant pas les restaurants (sauf si inclus dans un contingentement)
- Permettre la continuation et l'exploitation du restaurant Casse-Crêpe Breton, au 1136 rue Saint-Jean, après le 25 septembre 2005

Amendement : Casse-Crêpe Breton, 1136 rue Saint-Jean

Restauration- proposition décembre 2007

- Comprenant une aire d'alimentation située au rc et aire de consommation $< 200 \text{ m}^2$

OU

- Possédant des droits acquis

ET

- Compris dans le contingentement (25 maximum)

Amendement : Casse-Crêpe Breton, 1136 rue Saint-Jean

Orientations du plan directeur

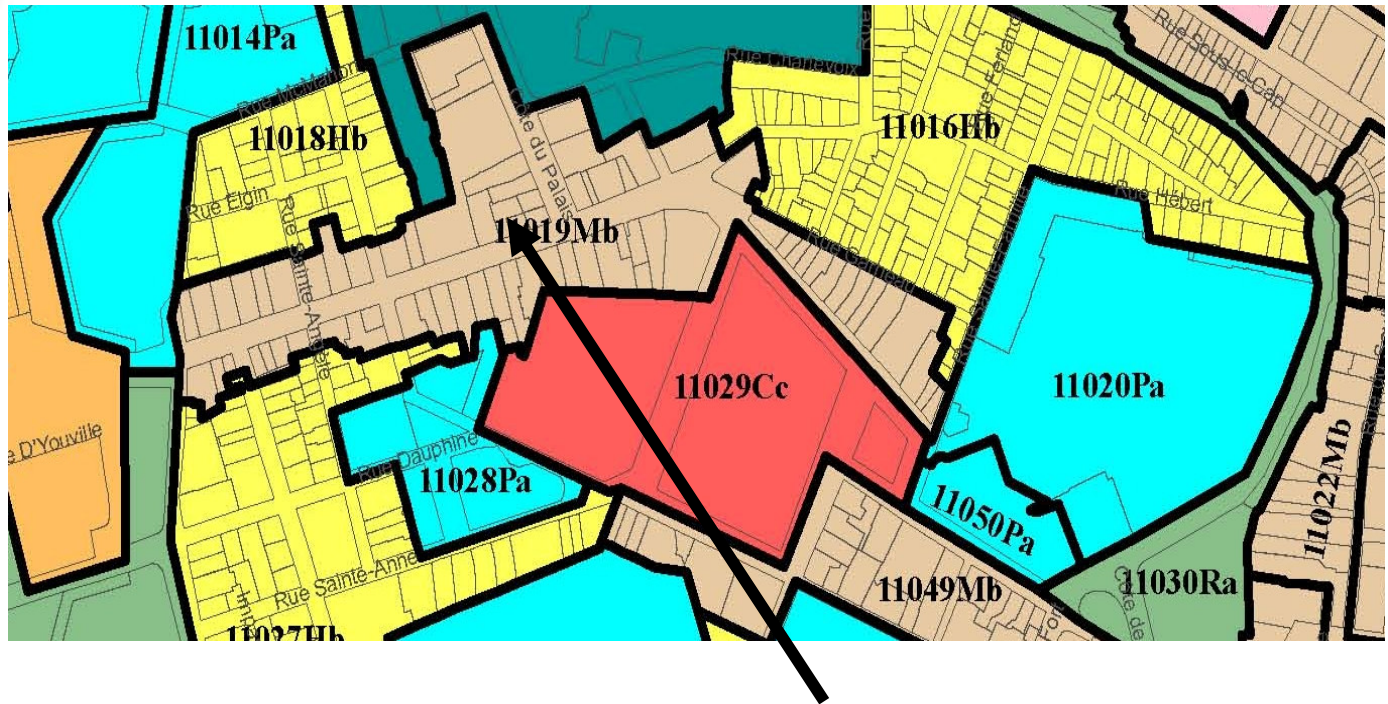
- Accroître la vitalité commerciale du quartier en harmonie avec la fonction résidentielle:
 - consolider les axes commerciaux désignées
 - favoriser et appuyer la mixité des fonctions sur les artères commerciales désignées

Amendement : Casse-Crêpe Breton, 1136 rue Saint-Jean

Analyse du projet

- Situé dans une zone mixte à vocation régionale
- Rencontre les orientations du plan directeur de quartier
- Commerce déjà existant: n'ajoute pas de concurrence
- Aucun impact sur la circulation et le stationnement

Amendement : Casse-Crêpe Breton, 1136 rue Saint-Jean



Amendement : Casse-Crêpe Breton, 1136 rue Saint-Jean

Option A :

- Statu quo: ne pas modifier le zonage

Option B :

- Accepter la demande et l'inclure dans le contingentement total pour cette zone commerciale

Amendement : Pub Saint-Alexandre, 1087 rue Saint-Jean

Projet

- Permettre les spectacles avec amplification au Pub Saint-Alexandre, au 1087 rue Saint-Jean, après le 25 septembre 2003
- Échéance permission temporaire de 10 ans - non renouvelable
- Permission temporaire avait été accordée pourvu que durant les spectacles les portes et les fenêtres soient fermées et que les portes soient munies d'un mécanisme de fermeture

Amendement : Pub Saint-Alexandre, 1087 rue Saint-Jean

Projet

- Situé dans une zone (11019) ne permettant pas les bars (sauf si inclus dans un contingentement)
- Souhaite offrir des spectacles avec amplification
- Note dans la zone qui autoriserait la tenue de spectacles avec amplification et qui exige des normes d'insonorisation
- S'appliquerait à tous les bars dans la zone (10 au total)

Amendement : Pub Saint-Alexandre, 1087 rue Saint-Jean

Bars - proposition décembre 2007

➤ Aire de consommation < 150 m²

OU

➤ Possédant des droits acquis

ET

➤ Compris dans le contingentement (10 maximum)

Amendement : Pub Saint-Alexandre, 1087 rue Saint-Jean

Orientations du plan directeur

- Accroître la vitalité commerciale du quartier en harmonie avec la fonction résidentielle:
 - consolider les axes commerciaux désignées
 - favoriser et appuyer la mixité des fonctions sur les artères commerciales désignées

Amendement : Pub Saint-Alexandre, 1087 rue Saint-Jean

Analyse du projet

- Situé dans une zone mixte à vocation régionale
- Rencontre les orientations du plan directeur de quartier
- Commerce déjà existant: n'ajoute pas de concurrence
- Aucun impact sur la circulation et le stationnement
- Règlement sur les nuisances

Amendement : Pub Saint-Alexandre, 1087 rue Saint-Jean

Option A :

- Statu quo: ne pas modifier le zonage

Option B :

- Accepter la demande et ajouter la note qui autorise les spectacles avec amplification conditionnel aux normes d'insonorisation