

**Arrondissement de La Cité**  
Division de la gestion du territoire

## **Projet de Règlement de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme, R.A.1V.Q. 146**

---

Description sommaire du contenu

Novembre 2008



## ***Pourquoi cette démarche d'harmonisation de la réglementation en urbanisme ?***

La démarche d'harmonisation de la réglementation de la Ville de Québec répond à trois objectifs. Premièrement, elle permet d'assurer la mise en œuvre du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) par la mise en conformité de la réglementation. Le PDAD est le plan d'urbanisme de la Ville de Québec adopté en 2005 en conformité avec les obligations imposées par la loi. L'élaboration du PDAD offrait l'occasion de revoir la planification du développement du territoire dans le contexte de la ville unifiée. Ce document, qui établit les grandes lignes directrices de l'organisation physique et économique et qui traduit une vision d'ensemble sur les objectifs et les moyens pour développer et aménager la ville, n'a pas d'effet juridique direct. Cependant, les intentions qui y sont exprimées doivent être mises en application par l'adoption d'une réglementation d'urbanisme conforme à ces dernières. Deuxièmement, l'exercice d'harmonisation permet, comme son nom l'indique, d'harmoniser et de simplifier les règles des différents règlements de zonage en vigueur. En effet, actuellement plusieurs règles diffèrent en fonction de l'ancien découpage du territoire. Finalement, il représente aussi une occasion de mettre à jour les réglementations existantes pour tenir compte de l'évolution des activités tenues sur le territoire.

Afin d'assurer la cohérence sur l'ensemble du territoire, la nouvelle réglementation d'urbanisme proposée comporte neuf composantes : un règlement-cadre, adopté par le conseil de la ville, et huit règlements d'arrondissement adoptés par les conseils d'arrondissement.

### **Rôle du règlement-cadre**

Le règlement-cadre assure l'harmonisation des règlements entre eux. Il comprend tous les éléments communs aux arrondissements, soit l'ensemble des normes générales ainsi que la façon de traiter les cas d'exceptions et les normes applicables à des contextes particuliers. Il s'agit principalement des règles communes relatives au zonage, au lotissement et à la construction. Le règlement-cadre est donc la boîte à outils qui regroupe toutes les dispositions réglementaires d'urbanisme disponibles sur le territoire de la ville.

### **Rôle des règlements d'arrondissement**

Les règlements d'arrondissements contiennent le découpage du territoire en zones et l'identification des normes applicables à chaque zone au moyen de grilles de spécifications. Ils contiennent donc les normes spécifiques qui donnent le caractère particulier d'une zone, notamment en identifiant les règles prévues au règlement-cadre qui sont applicables à une zone.

Le processus d'harmonisation réglementaire réalisé dans l'Arrondissement de La Cité ne se limite pas seulement à une transposition réglementaire, un exercice d'actualisation a aussi été entrepris afin de tenir compte de la réalité sociale, économique et environnementale du territoire et de traduire les orientations des différents plans directeurs de quartier en vigueur, en plus des orientations du PDAD. Ainsi, cette nouvelle réglementation comprend les propositions ayant fait l'objet de consultation depuis 2004 dans les quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Saint-Sacrement, Saint-Sauveur et Vieux-Québec. Le nouveau zonage du quartier Saint-Roch adopté en 2001 a été transposé sans modifications majeures.

Cette présentation-synthèse résume les principaux changements apportés par l'avant-projet de Règlement de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme.

## ***Normes d'implantation***

Un des objectifs fondamentaux du Plan directeur d'aménagement et de développement étant la densification à l'intérieur du périmètre urbain, il est proposé de procéder à une densification légère des milieux déjà construits. Le centre-ville doit constituer d'abord et avant tout un milieu de vie habité, dynamique et diversifié. Une densification plus élevée est préconisée sur les artères les plus importantes et une densification plus douce dans les secteurs à basse densité, tout en protégeant et en mettant en valeur les caractéristiques patrimoniales de chacun des quartiers. Le développement des grandes propriétés conventuelles fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) qui a été transposé dans l'harmonisation.

Dans la majorité des zones, la hauteur autorisée correspond souvent à la hauteur réelle des bâtiments ou a subi une légère augmentation. Une nouvelle norme relative à la gestion des hauteurs dans les secteurs en pente est aussi introduite afin de favoriser une meilleure intégration des constructions tout en tenant compte des particularités physiques du milieu.

## ***Les usages***

### **Usage résidentiel**

Dans la majorité des zones résidentielles, le nombre d'unités de logement a été ajusté et souvent diminué afin de correspondre à la typologie des bâtiments existants.

Le principe « d'habitation protégée », qui consiste à veiller à la conservation des logements, est maintenu sur les rues commerciales. De plus, la norme « grands logements » est également maintenue dans toutes les zones où elle s'appliquait. Les chambres et pension, pour leur part, ne sont autorisées qu'aux étages sur les grands axes et sur les rues commerciales telles qu'auparavant.

### **Usage commercial**

L'arrondissement de La Cité, cœur de la ville et noyau de l'activité commerciale, doit continuer de répondre aux besoins des résidents tout en reconnaissant le caractère particulier de certains secteurs du centre-ville

La mixité des fonctions commerciale et résidentielle sur les rues commerciales est une des caractéristiques particulières qui est maintenue et encouragée. Afin de soutenir le dynamisme commercial et d'assurer la survie des commerces et des services sur rue, une priorité leur est accordée au rez-de-chaussée avec une possibilité variée d'agrandissements au sous-sol ou à l'étage lorsqu'il y a absence de logements.

Pour leur part, les usages reliés à la restauration et aux débits d'alcool sont maintenus dans les zones où ils sont déjà autorisés et sont reconnus de plein droit dans les zones où cela n'était pas le cas. Toutefois, dans les secteurs à plus forte pression et afin d'en contrôler les nuisances, ils sont contingentés en nombre ou encore par distance les uns par rapport aux

autres. Tel est le cas plus particulièrement pour les rues commerciales des quartiers Montcalm, Saint-Jean-Baptiste, Saint-Roch et Vieux-Québec.

### **Usage public**

Les usages publics (ex. équipement religieux, école, hôpital, musée, bibliothèque, clinique médicale, maison d'hébergement, etc.) ont dans la plupart des cas été restreints à l'usage actuel et modulés en fonction du rayonnement de l'activité (de quartier, local ou régional) et des secteurs où on les retrouve. Aussi, certains projets de développement déjà en cours et ayant fait l'objet de consultations ont été intégrés au nouveau zonage dans le quartier Saint-Sauveur : l'église Notre-Dame-de-Grâce, l'église Notre-Dame-de-Pitié et l'église Saint-Joseph).

Il est à noter que les propriétés conventuelles suivantes : site Bon-Pasteur, site de l'ancien Collègue Bellevue font l'objet d'un PAE.

Pour le site Bon-Pasteur, le découpage a été revu, les rues Joffre et Monk seront désormais incluses dans une zone distincte et la partie arrière de l'hôpital Jeffery Hale sera incluse dans une autre zone.

### **Usage récréatif**

Les usages récréatifs ont été maintenus là où ils se retrouvent (parc, terrain de soccer, de baseball, conservation naturelle). Il n'y a pas de modification concernant les espaces verts et les parcs.

### **Usage contingenté**

Dans les secteurs sensibles, il est proposé que certains usages soient contingentés afin de minimiser les nuisances qu'ils peuvent engendrer et qui peuvent découler d'une concentration excessive. Les restaurants et les bars sont contingentés dans les zones mixtes, en nombre ou par distance.

### **Usage associé**

Concernant les couettes et café, usage associé à l'usage d'habitation, ils sont autorisés partout sur le territoire de l'arrondissement de La Cité à l'exception des quartiers Vieux-Québec où ils sont autorisés uniquement sur les artères commerciales avec un contingentement en nombre. Dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, ils ne sont pas autorisés dans les zones résidentielles. Dans le quartier Montcalm, le contingentement en distance est toujours en vigueur (100 mètres entre chaque couette et café).

## ***Le cadre bâti***

Pour l'ensemble de l'arrondissement, les marges minimales d'implantation sont demeurées sensiblement les mêmes favorisant la densification du territoire urbanisé par l'utilisation maximale des superficies de terrain. Le respect de l'alignement actuel est priorisé.

Aucune modification n'a été apportée quant aux normes de lotissement.

## ***L'affichage***

En matière d'affichage, les dispositions prévues au règlement-cadre sont applicables en fonction du type de milieu. En règle générale, la nouvelle réglementation proposée est plus restrictive que la réglementation actuelle.

Pour les secteurs commerciaux ou mixtes, le type « principale de quartier » ou le type « mixte » sont proposés selon leurs spécificités. À titre d'exemple, la rue Saint-Jean extra-muros, l'avenue Cartier et la rue Saint-Joseph sont classées dans le type « principale de quartier » tandis que la section du chemin Sainte-Foy localisée entre l'avenue De Salaberry et l'avenue des Érables est de type « mixte ». Les autres affectations de l'arrondissement sont classées selon leur dominante, soit : publique et récréative, patrimoniale (exemple, rue Saint-Jean intramuros), industrielle, etc.

## ***Le stationnement***

Les exigences minimales de stationnement en nombre de cases de stationnement sont établies au règlement-cadre selon la localisation des zones. Tout le territoire de l'arrondissement de La Cité est assujéti aux dispositions de type « milieu urbain dense ».

Toujours en conformité avec le PDAD, la plupart des usages requièrent un nombre minimal et maintenant maximal de cases de stationnement. La nouveauté est à l'effet de réduire l'ensemble des exigences afin de favoriser le transport en commun.

## ***Les droits acquis***

Les règles harmonisées en matière de droits acquis sont prévues au règlement-cadre. Pour les usages dérogatoires, c'est-à-dire les usages qui ne sont pas autorisés dans une zone par le règlement, les principes de droits acquis souples ou stricts peuvent être appliqués pour chaque zone. Le principe des droits acquis souples permet, à certaines conditions, l'agrandissement de l'usage dérogatoire alors que le principe des droits acquis stricts, l'interdit.

Le nouveau zonage préconise la reconnaissance de plein droit des usages que nous souhaitons conserver avec de nouveaux modes de contrôle tels le contingentement en nombre ou en distance et de la superficie. La gestion avec droits acquis stricts (sans agrandissement ou changement d'usage non autorisé) est préconisée pour les usages que nous souhaitons voir disparaître à terme.

Pour le quartier du Vieux-Québec, il est proposé d'appliquer les droits acquis stricts, c'est-à-dire que si l'usage n'est pas autorisé dans la zone, l'agrandissement de cet usage sera interdit et ne pourra être remplacé que par un usage autorisé dans la zone.

Règle générale, la majorité des usages gérés par droits acquis seront maintenant autorisés de plein droit et mieux balisés en utilisant soit les outils de contingentement ou les usages conditionnels.

## ***Modifications apportées à l'avant-projet d'avril 2008***

Le projet de règlement de l'arrondissement de La Cité sur l'urbanisme R.A.1V.Q. 146 reprend le contenu de l'avant-projet de règlement adopté par le conseil d'arrondissement le 28 avril 2008. Il contient aussi les modifications au règlement-cadre acceptées par le comité exécutif. Les modifications convenues récemment avec les gens d'affaires sur l'affichage seront également considérées comme faisant partie du texte de ce projet. De plus, il contient les modifications retenues par ce même conseil lors de sa séance du 2 juillet 2008 et qui ont portés sur des ajustements au niveau de la localisation des usages, de la dominance des zones, du type d'enseigne de certaines zones ainsi que des ajustements mineurs au niveau de la hauteur (exemple augmenter la hauteur dans certaines zones de 9 à 10 mètres).

De plus, les modifications suivantes ont été intégrées au règlement harmonisé :

- Certains parcs ont été zonés essentiellement parcs, et ce, même si ceux-ci sont autorisés d'office dans toutes les zones de l'arrondissement.
- Le projet de règlement contient également des ajustements apportés aux grandes propriétés conventuelles suivantes : site de Bon-Pasteur et de l'ancien Collège Bellevue. Ces derniers font l'objet d'un PAE qui a été transposé dans l'harmonisation. À noter que le conseil municipal a déjà adopté un règlement pour permettre la mise en oeuvre du projet Bon-Pasteur le 18 août 2008 (CV-2008-0833). Le règlement harmonisé transposera donc ces mêmes dispositions à l'intérieur des grilles de zonage. Les dispositions normatives intégrées à la nouvelle réglementation pour le site Bellevue transposent précisément le plan de développement modifié à la suite des consultations publiques.
- Des normes de hauteur maximale ont été spécifiées dans le quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline Parlementaire, afin de tenir compte de la réalité de chacune des zones.

Rappelons que les demandes d'amendement au zonage suivantes ont été soumises aux conseils de quartier concernés aux fins de discussion et sous les recommandations de la Division de la gestion du territoire, intégrées ou non à l'harmonisation réglementaire.

### Quartier Montcalm :

- Terrain Esso / angle avenue Cartier et boulevard René-Lévesque Ouest (intégré)

### Quartier Saint-Sacrement :

- 1605, chemin Sainte-Foy / Collège Bellevue (intégré)
- Site du Bon-Pasteur (intégré)

## Quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline Parlementaire :

Les propositions de zonage découlant de l'adoption du plan directeur de quartier permettent de répondre favorablement aux demandes suivantes :

- 71, rue Saint-Pierre / restaurant - Hôtel 71  
(non intégré, à faire lors de la consultation)
- 1059, rue Saint-Jean / restaurant Bel-Gaufre  
(intégré)
- 1136-1140, rue Saint-Jean / Casse-Crêpe Breton  
(intégré)
- 75, rue des Remparts / hôtellerie au Monastère des Augustines (intégré)
- 1087, rue Saint-Jean / Pub Saint-Alexandre  
(intégré)
- 972-966, rue Saint-Jean / Le Capitole  
(intégré)
- 76, rue Saint-Louis - retrait habitation protégée au rc (intégré)
- École Saint-Louis-de-Gonzague - moratoire  
(intégré)

En considération de l'historique d'occupation des lieux et des enjeux de développement sur la question de l'hébergement touristique, la Division de la gestion du territoire propose d'accepter le retrait de l'habitation protégée spécifiquement sur l'îlot du 35, Quai Saint-André / Hôtel Port-Royal pour permettre la construction et la transformation d'unités de logement pouvant être louées pour moins de 31 jours (non intégré) et dans la zone mixte de la côte Dinan pour le 5-7-9-11, côte Dinan-Hôtel Belley (intégré).

En considération des orientations et des enjeux de développement du secteur de la rue Saint-Louis dans le quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-colline Parlementaire, la Division de la gestion du territoire propose de refuser la demande au 76, rue Saint-Louis - usage de restauration.

Le projet de règlement contient également d'autres ajustements mineurs, qui furent apportés après le 2 juillet. La révision du zonage des secteurs où l'on retrouve des propriétés conventuelles est toujours à l'analyse. Des recommandations seront soumises aux élus de l'arrondissement sous peu.

Il est à noter que des modifications supplémentaires pourront être apportées suite aux consultations publiques prévues en janvier 2009. Le projet de règlement harmonisé pourra donc être modifié, s'il y a lieu, avant l'adoption finale prévue en mars 2009.