



Révision de zonage
Quartier Vieux-Québec
Zones mixtes (2^e partie)

Division de la Gestion du territoire

Avril 2008

Plan de la présentation

- **Mise en contexte**

- outils de planification et réglementation
- réglementation et principes directeurs
- secteurs visés

- **Portrait**

- **Propositions**



- Buade / Ste-Anne
- Saint-Louis
- Petit-Champlain / de la Montagne
/ Sous-le-Fort
- Place Royale
- St-Pierre
- Du Sault-au-Matelot
- Saint-Paul
- De St-Vallier Est

Outils de planification urbaine



Plan directeur PDAD



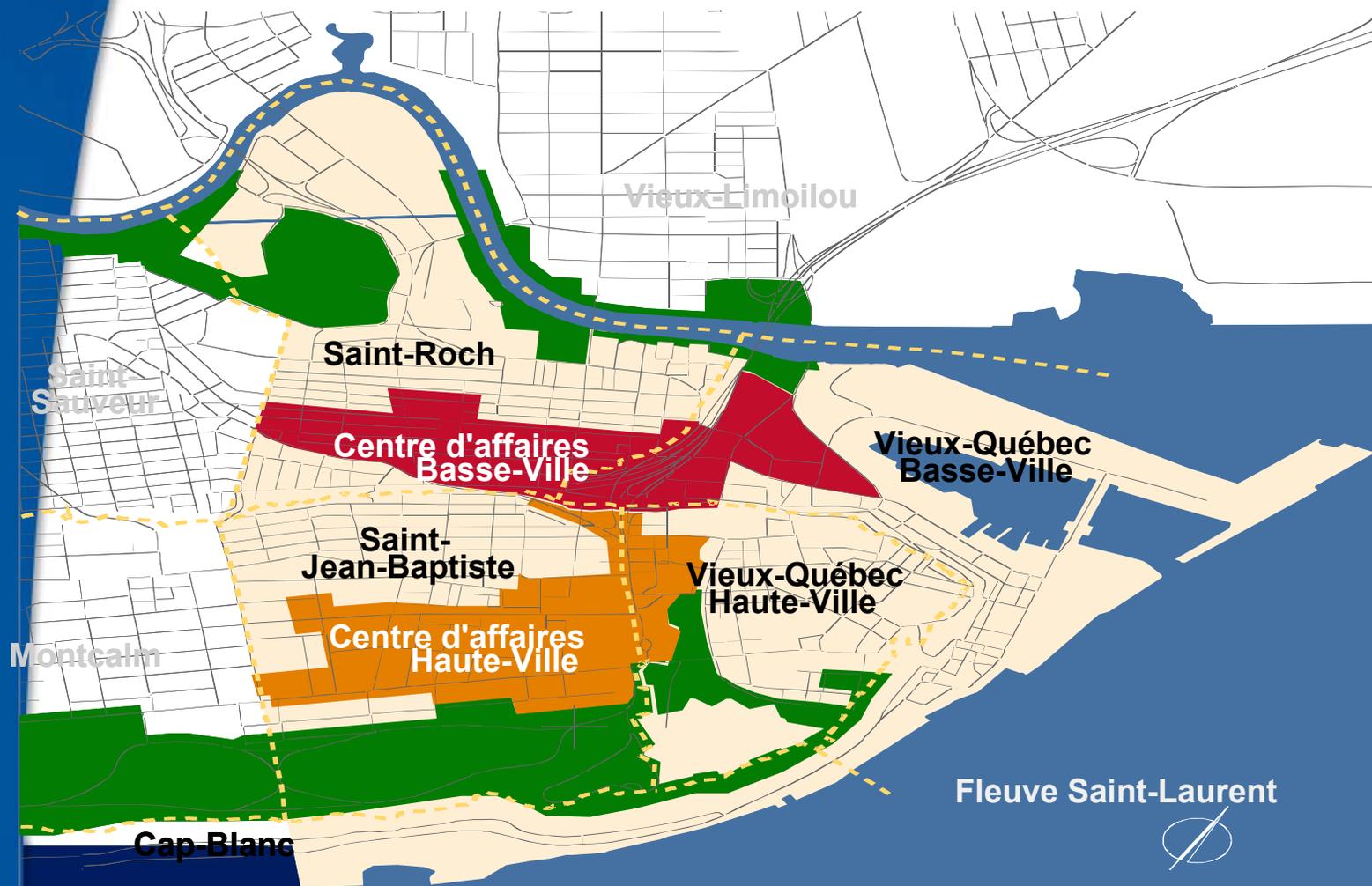
Plan directeur de quartier



Règlement de zonage

Mise en
contexte

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



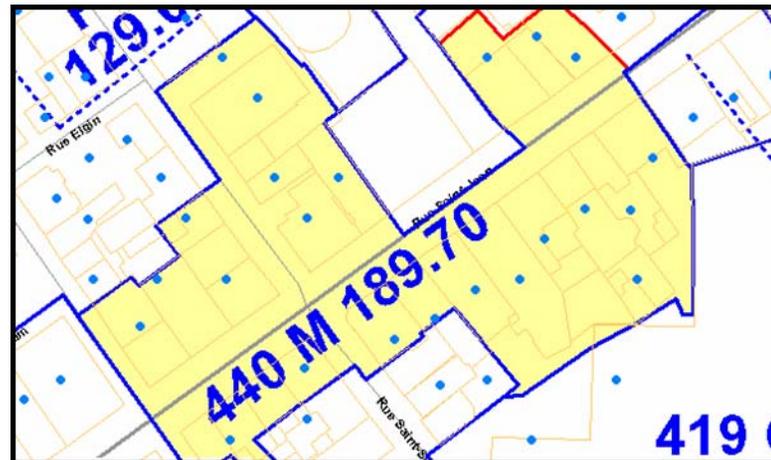
Plan directeur de quartier

- orientations en lien avec le zonage -

- 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)

Réglementation sur le zonage et l'urbanisme

- Objectif
- Historique
- Éléments d'analyse

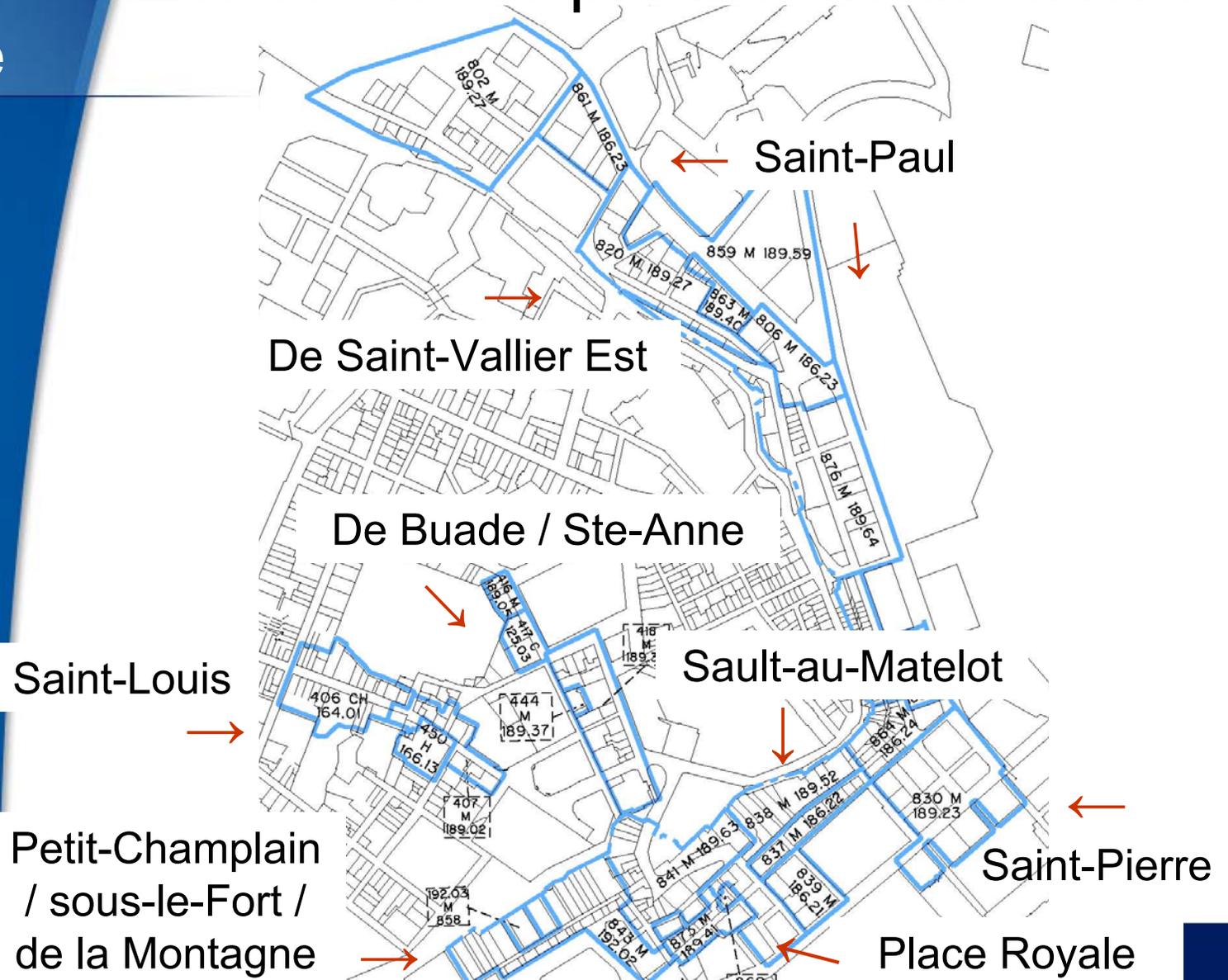


Principes directeurs

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

Mise en
contexte

Zones visées par les modifications



Portrait

Historique : rues commerciales

- **Vocation commerciale** depuis longtemps, surtout en Basse-Ville
 - 1608: Naissance de la ville par un comptoir commercial (place Royale)
 - Rue Saint-Louis: L'une des premières rues de la ville
 - 1663-1712: Densification des rues Saint-Pierre et Notre-Dame
 - 1760-1789: Rue Buade devient voie commerçante
 - 1850: Renforcement des vocations financières, commerciales et entreposage: rues de la Basse-Ville (Saint-Pierre, place Royale)
 - 1985 à nos jours: Aménagement des rues favorisant les déplacements piétonniers

Zones mixtes: légende

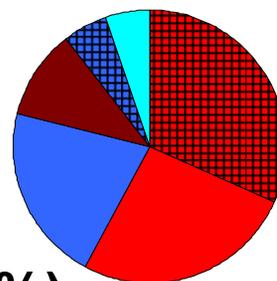


Traits bleus

Limites du règlement de zonage actuel (VQZ-3)

Commercial (%)

= % des bâtiments de la zone avec des commerces au RC et aux étages

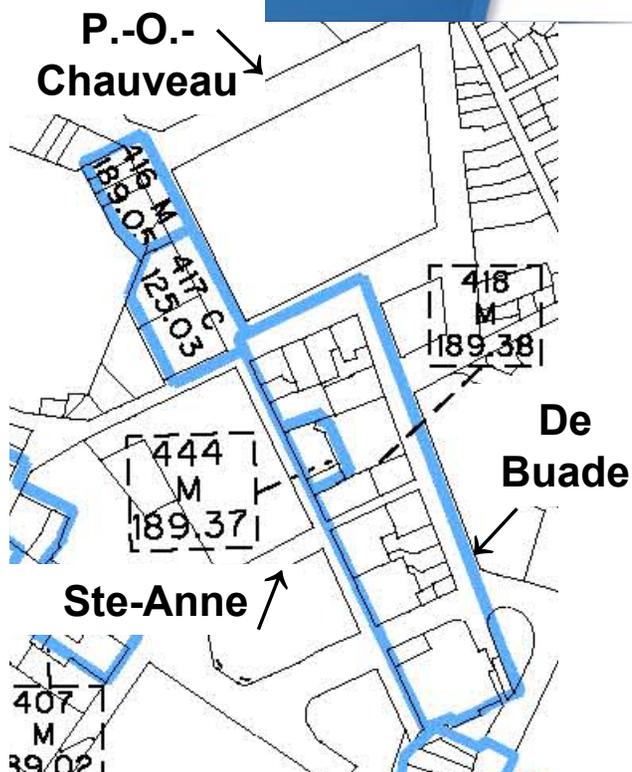


Mixte (%)

= % des bâtiments de la zone avec commerces au RC et du logement aux étages

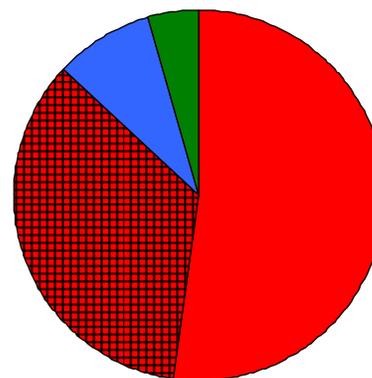
Portrait

De Buade / Ste-Anne



Usages des bâtiments

Mixte (35 %)



Commerces
(52%)

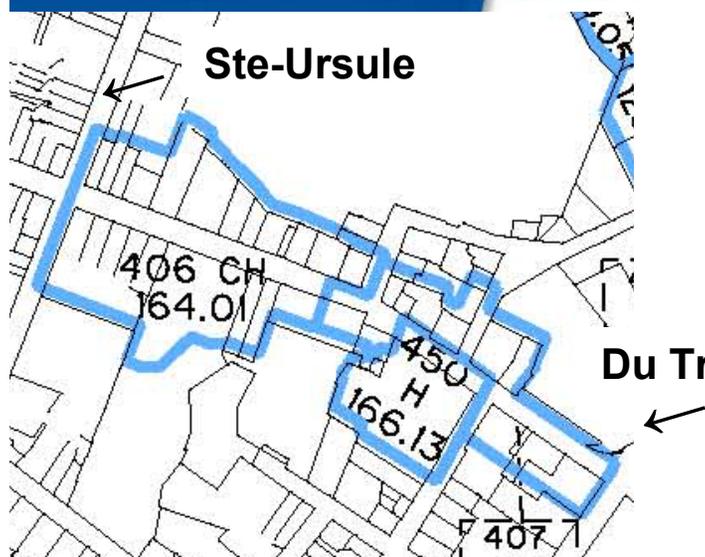
Total de bâtiment	23 (100%)
Total de commerces au RC	23 (100 %)
Total de logements	21

Place d'affaires	Nbr	%
Commerce de détail	24	38
Service	12	19
Restaurant	9	15
Autres fonctions	6	10
Loisir et culture	5	8
Hôtels	3	5
Fonction exécutive, législative et judiciaire	3	5
Total	62	100

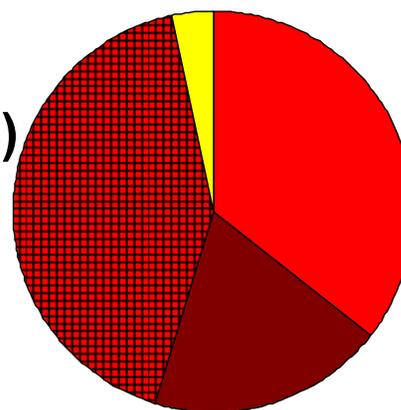
Source: Code CUBF, juin 2007

Saint-Louis (Ste-Ursule à du Trésor)

Usages des bâtiments



Mixte (42%)



Commerces
(35 %)

Total de bâtiment	34 (100 %)
Total de commerces au RC	31 (91 %)
Total de logements	108

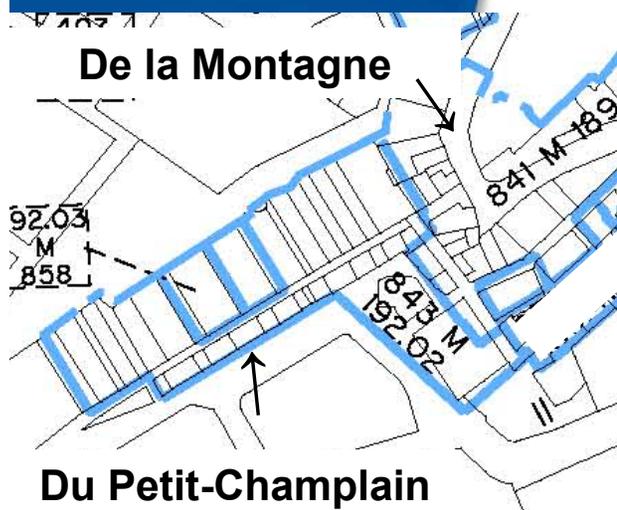
Saint-Louis (Ste-Ursule à du Trésor)

Place d'affaires	Nbr	%
Restaurant	10	23
Commerce	9	21
Service	7	15
Autres fonctions	6	14
Hébergement touristique	6	14
Autres	3	7
Loisir et culture	2	4
Fonction exécutive, législative et judiciaire	1	2
Total	44	100

Source: Code CUBE, juin 2007

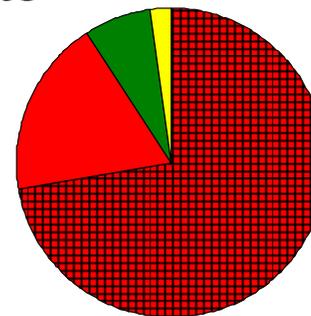
Portrait

Du Petit-Champlain / Sous-le-Fort / de la Montagne



Usages des bâtiments

Commerces
(19 %)



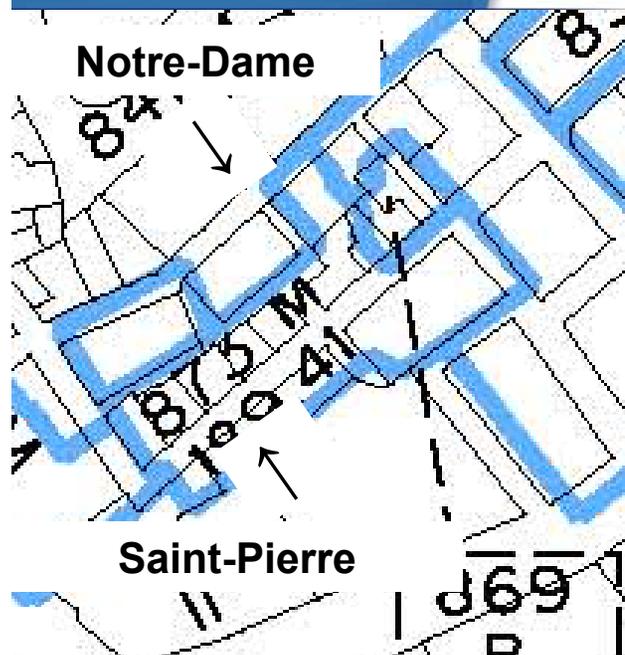
Mixte (72 %)

Total de bâtiment	43 (100 %)
Total de commerces au RC	39 (91 %)
Total de logements	73

Du Petit-Champlain / Sous-le-Fort / de la Montagne

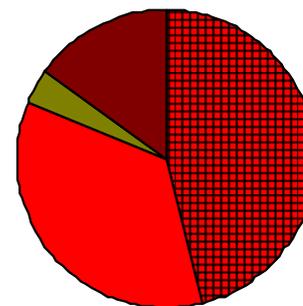
Place d'affaires	Nbr	%
Commerce de détail	60	60
Restaurant	15	15
Service	11	11
Industrie	5	5
Entreposage	3	3
Autres fonctions	2	2
Bar	2	2
Loisir et culture	2	2
Total	100	100

Source: Code CUBF, juin 2007



Usages des bâtiments

**Commerces
(35 %)**



Mixte (46 %)

Total de bâtiment	26 (100 %)
Total de commerces au RC	24 (92 %)
Total de logements	44

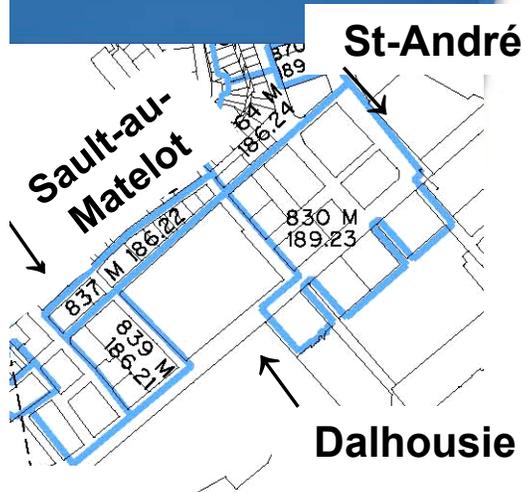
Place Royale

Place d'affaires	Nbr	%
Commerce de détail	9	38
Service	5	21
Autres fonctions	4	17
Restaurant	3	13
Fonction exécutive, législative et judiciaire	2	8
Hôtels	1	3
Total	24	100

Source: Code CUBE, juin 2007

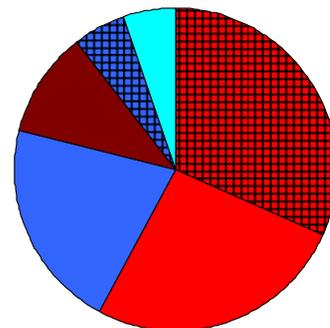
Portrait

Saint-Pierre et rues avoisinantes



Usages des bâtiments

Administration
(21 %)



Mixte (44 %)

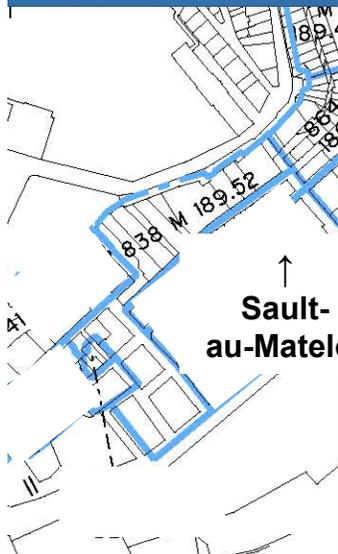
Commerces (27 %)

Total de bâtiment	48 (100 %)
Total de bâtiments ayant des commerces au RC	46 (96 %)
Total de logements	121

Saint-Pierre et rues avoisinantes

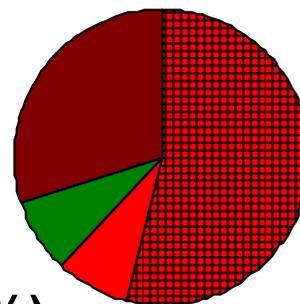
Place d'affaires	Nbr	%
Service	14	36
Commerce de détail	8	21
Galerie d'art	5	13
Autres fonctions	5	13
Hôtels	5	13
Institutions de formation	2	4
Total	39	100

Source: Code CUBE, juin 2007



Usages des bâtiments

Résidentiel (8 %)



Mixte (54 %)

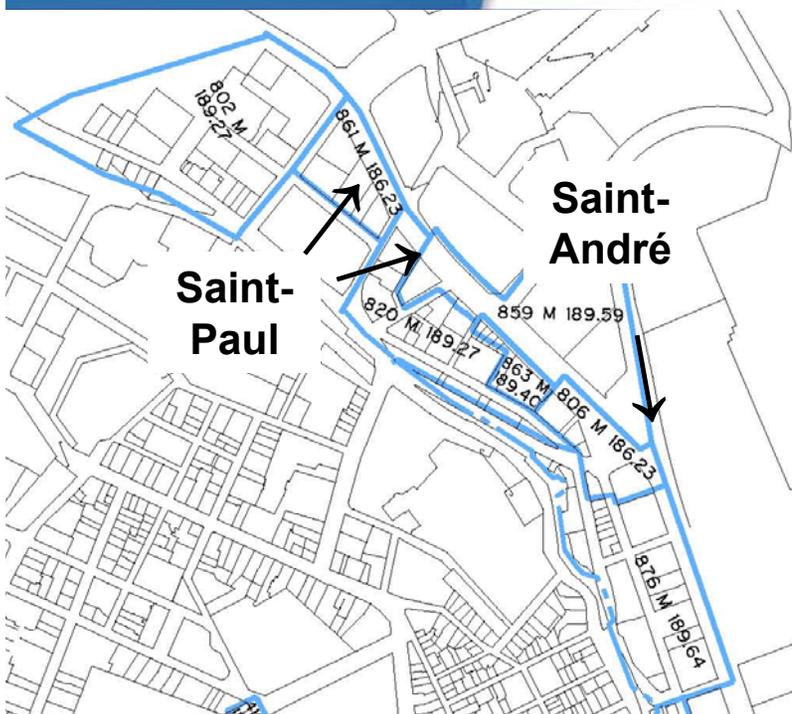
Commercial (8 %)

Total de bâtiment	13 (100 %)
Total de bâtiments ayant des commerces au RC	9 (69 %)
Total de logements	226

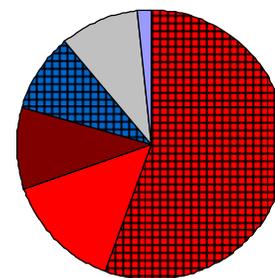
Du Sault-au-Matelot

Place d'affaires	Nbr	%
Restaurants	5	50
Commerce de détail	2	20
Culture et loisir	1	10
Autres fonctions	1	10
Industrie	1	10
Total	10	100

Source: Code CUBE, juin 2007



Usages des bâtiments



Mixte (63%)

**Commerces
(17 %)**

Total de bâtiment	63 (100 %)
Total de bâtiments ayant des commerces au RC	54 (86 %)
Total de logements	502

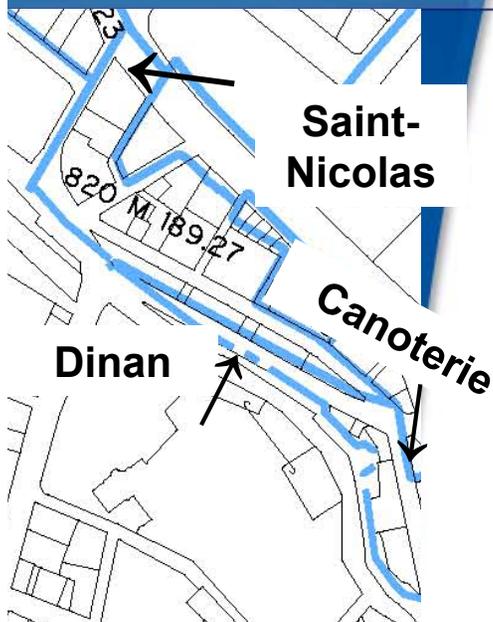
Saint-Paul et rues avoisinantes

Source: Code CUBF, juin 2007

Place d'affaires	Nbr	%
Commerce de détail	40	33
Service	27	26
Restaurant	17	14
Autres fonctions	17	14
Entreposage	5	4
Hôtel	4	3
Galerie d'art	4	3
Industrie	3	2
Bar	2	1
Total	119	100

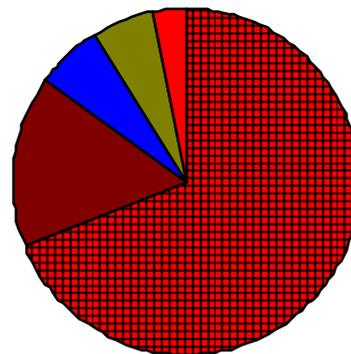
Portrait

De Saint-Vallier Est (De St-Nicolas à de la Canoterie)



Usages des bâtiments

Résidentiel
(16 %)



Mixte (69 %)

Total de bâtiment	36 (100 %)
Total de bâtiments ayant des commerces au RC	33 (91 %)
Total de logements	169

De Saint-Vallier Est (De St-Nicolas à de la Canoterie)

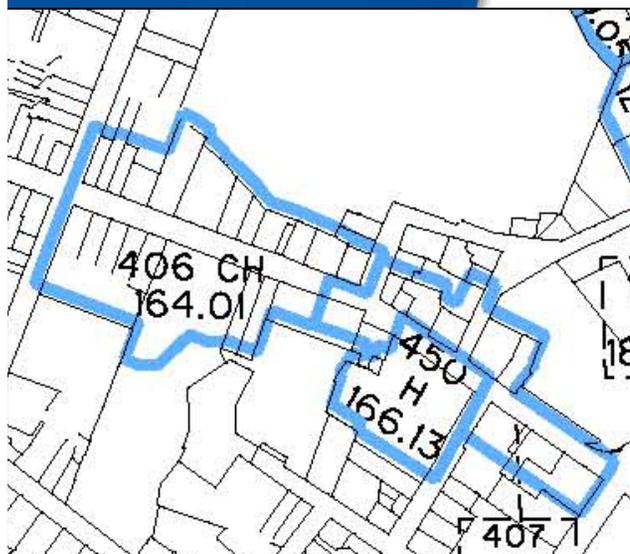
Source: Code CUBF, juin 2007

Place d'affaires	Nbr	%
Commerce de détail	40	33
Service	27	26
Restaurant	17	14
Autres fonctions	17	14
Entreposage	5	4
Hôtel	4	3
Galerie d'art	4	3
Industrie	3	2
Bar	2	1
Total	119	100

Zonage actuel - sauf Saint-Louis -

Usages permis	Zones mixtes
Habitation	<ul style="list-style-type: none">• Logement• Maisons de chambres et pension• Habitation collective• Habitation protégée (étages)
Récréatif	<ul style="list-style-type: none">• De loisir
Public	<ul style="list-style-type: none">• Tous les usages publics
Industriel	<ul style="list-style-type: none">• Associé au commerce de détail
Commerces et services	<ul style="list-style-type: none">• Accommodation• Services administratifs• Vente au détail et services• Certaines zones: restaurant, bars, stationnement
Autres	<ul style="list-style-type: none">• Droits acquis souples

Zonage actuel - rue Saint-Louis -



Usages permis	Saint-Louis
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Habitation protégée aux étages (407 M) • Habitation protégée au RC et étages (406 CH et 450H)
Récréatif	<ul style="list-style-type: none"> • De loisir (407 M)
Public	<ul style="list-style-type: none"> • École et garderie (406 CH) • Tous les usages (407 M)
Industriel	<ul style="list-style-type: none"> • Associé au commerce de détail (407 M)
Commerces et services	<ul style="list-style-type: none"> • Commerces de proximité (406 CH) • Autres commerces (407 M) • Services administratifs (407 M et 450 H)
Autres	<ul style="list-style-type: none"> • Droits acquis stricts (406 CH et 450 H) • Norme des grands logements (406 CH et 450 H)

Principaux constats

- Vocation mixte et commerciale (total de 259 RC commerciaux sur 286 bâtiments)
- Plusieurs logements situés aux étages (1264 logements)
- Habitation protégée aux étages (1 zone avec habitation protégée au RC)
- Rues aménagées pour le piéton

Propositions

Principe 2: *Proposer une localisation des usages dans un bâtiment:*

Commerces au RC et SS (agrandissement) et habitation aux étages

Objectifs

- Gérer les zones mixtes d'un mode uniforme
- Gérer les nuisances associés à certains types de commerces

Principe 3: *Aucune maison de chambres ou de pension autorisée*

Objectifs

- Limiter transformation de vocation (hôtels)

Principe 4: Reconnaître de plein droit certains types de commerces en droits acquis en les contingentant au nombre actuel

Objectifs

- Donner une facilité de gestion et d'expansion, équité
- Contrôler le nombre d'établissements et les superficies

Principe 5: Prescrire des droits acquis stricts

Objectifs

- Éliminer un assouplissement pour les types de commerces non désirés

Propositions

Habitation

Légende

- Usage autorisé
- Modification proposée

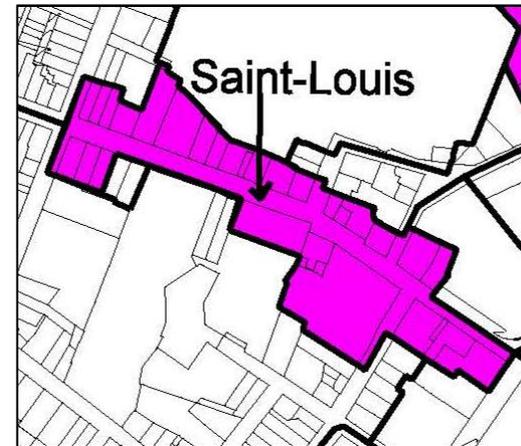
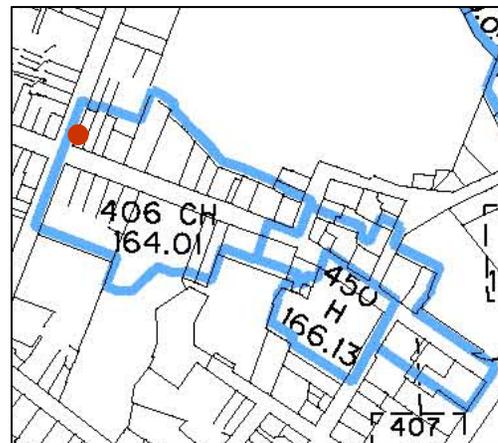
Usages autorisés	Actuel	Proposé	Localisation
Logement	•	•	Étages
Maison de chambres et de pension	•	■	
Habitation collective	• (sauf Buade/Ste-Anne)	■	
Habitation protégée aux étages	•	•	

Note:

Rue Saint-Louis: norme des grands logements s'applique

Impact:

- Retrait de l'habitation protégée au RC pour une partie de la rue Saint-Louis (zone 450 H et une partie de la zone 406 CH)
- 4 bâtiments avec RC résidentiels



Amendement

- Demande pour le bâtiment situé au 76, rue Saint-Louis

Propositions

Public

Légende

- Usage autorisé
- Modification proposée

Usages autorisés	Actuel	Proposé	Localisation
Tous les usages	•	■	
Équip. culturel et patrimonial		•	Partout
Équip. d'éducation et de formation		•	Partout
Équip. de santé sans hébergement		•	RC

Localisation : possibilité pour l'usage de santé du RC de s'agrandir au SS

Exception: aucun usage public pour la zone rue Saint-Louis

Propositions

Commerces et industrie (sauf restauration et débits d'alcool)

Usages autorisés	Actuel	Proposé	Localisation
Commerces			
Accommodation	•	•	RC
Services administratifs	•	•	RC
Détails et services	•	•	RC
Industrie			
Artisanale	•	•	RC

Légende

- Usage autorisé
- Modification proposée

Localisation : possibilité pour le commerce du RC de s'agrandir au SS

Note : zone De Buade/Ste-Anne

- possibilité de s'agrandir 1^{er} étage (habitation protégée s'applique)
- bureau administratif relié au commerce du RC (malgré l'habitation protégée)

Exception: rue Saint-Louis (voir diapositive suivante)

Commerces de proximité déjà autorisés:

- Comptoir postal
- Magasin d'alimentation et d'alcool
- Pharmacie
- Fleuriste
- Bijouterie
- Magasin d'appareils et de fournitures photographiques, de bagages et de maroquinerie
- Services de santé, services sociaux, d'esthétique et coiffure
- Coordonnerie et nettoyeur
- Buanderie

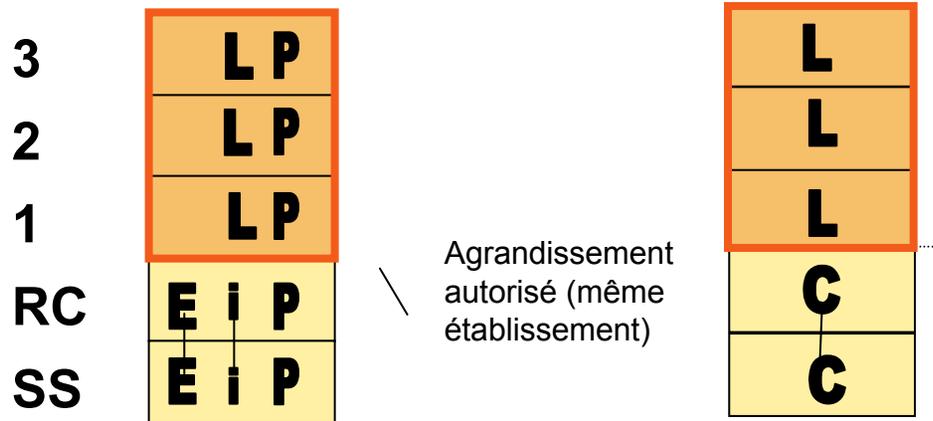
Ajouts:

- Quincaillerie
- Librairie
- Agrandissement au SS
- Limité à 100 m²

Localisation: RC

Propositions zonage

Zones mixtes - usages autorisés -



Exceptions

- Commerces de proximité pour Saint-Louis
- Agrandissement des commerces / services au 1^{er} étage pour De Buade / Ste-Anne avec bureau administratif malgré habitation protégée

HABITATION, PUBLIC, INDUSTRIE

- Logement (**L**) aux étages
- Public (**P**) au SS, RC et à tous les étages (si aucun logement)
- Établissement de santé (**E**) RC
- Industrie : associé au commerce au rc (**I**)
- Agrandissement au SS (**E et I**)

COMMERCES

- Tous commerces et services (**C**) au RC
 - Vente au détail
 - Services administratifs
 - Lieux de rassemblement
- Agrandissement au SS

Limites de zone: bâtiments ayant pignon sur rue principalement

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

Habitation protégée à l'étage

Restaurants et débits d'alcool

2 modes de gestion actuellement

- Zones où les usages sont autorisés
- Zones où les établissements sont en droits acquis

Propositions

- Zones où les usages sont maintenus
 - Impacts pour place Royale, St-Pierre, St-Paul 1
- Zones où les établissements en droits acquis sont reconnus
 - contingentement au nombre actuel
 - superficie de l'aire de consommation limitée
- Impacts pour De Buade / Ste-Anne et St-Paul 3

Certaines limites
de zones modifiées

Propositions

Restaurants et débits d'alcool - autorisés dans la zone -

Légende

- Usage autorisé

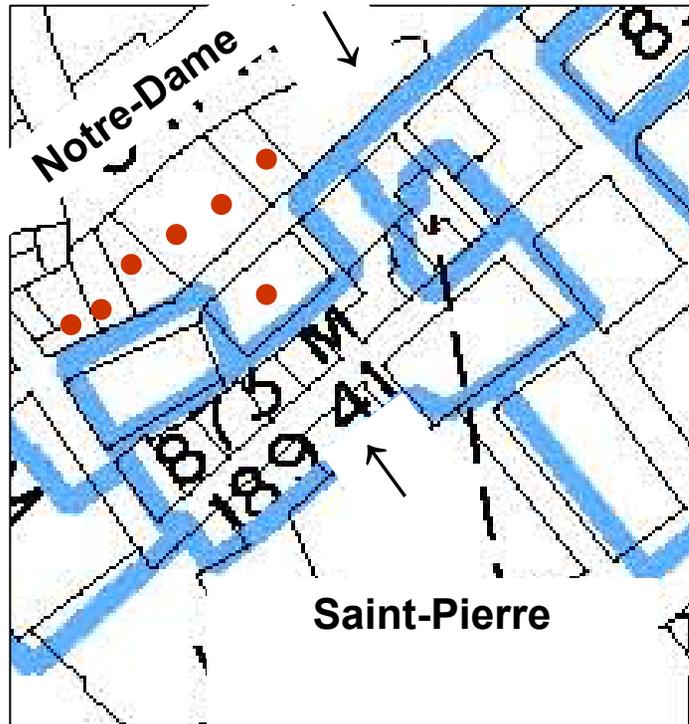
 Modification proposée

Rue commerciale	Nbr de zones (VQZ-3)	Restaurant et débit d'alcool		Localisation
		Actuel	Proposé	
Place Royale	1 (+ 7 bâtiments)	•	•	RC
Saint-Pierre	4	• (autorisé 3 zones)	•	RC
Saint-Paul 1	5 (partiellement)	• (autorisé 3 zones)	•	RC
Saint-Paul 2	1	•	•	RC

Restaurants et débits d'alcool

- impacts -

Place Royale (873 M et 7 bâtiments de 841 M)



Ajout d'une rangée de bâtiments (total de 7) dont certains appartiennent à la SODEC

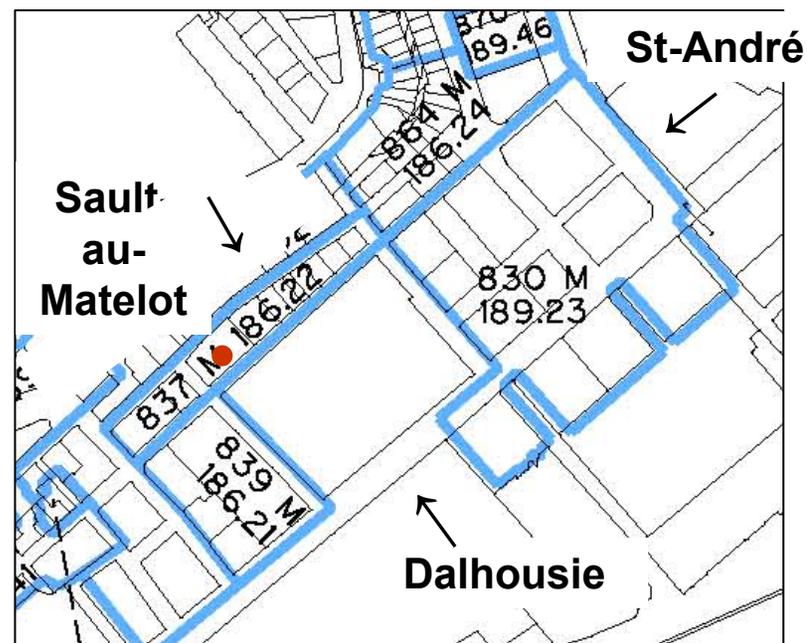
Usages du RC

- 6 commerces / services
- 1 musée

Restaurants et débits d'alcool

- impacts -

Saint-Pierre (837 M, 839 M, 830 M, 864 M)



Ajout d'une zone
(837 M)
autorisant l'usage
(11 bâtiments)

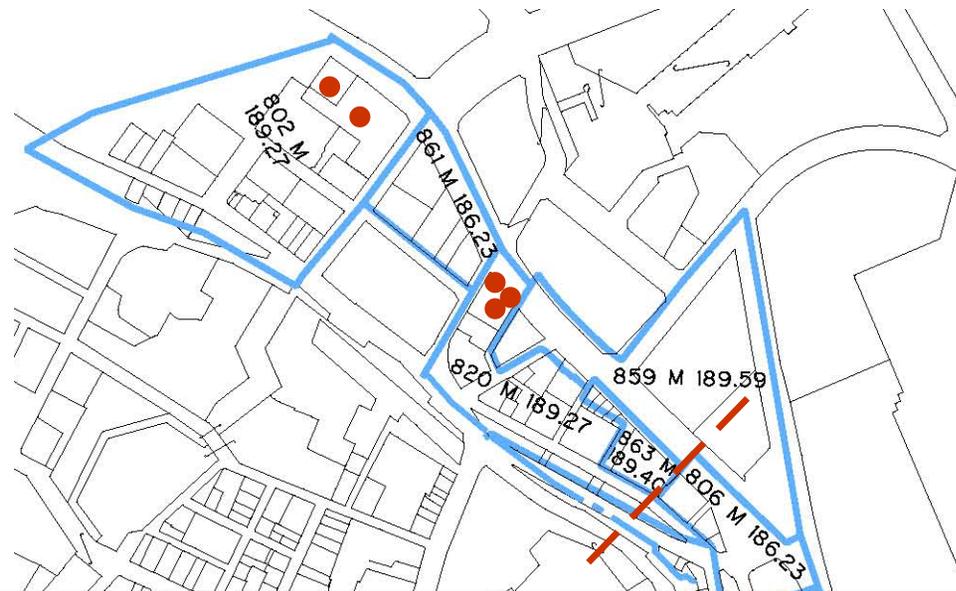
Usages du RC

- 2 hôtels, 1 école
- 3 galeries d'art
- 1 condo
- 4 commerces / services

Amendement: Autoriser la restauration dans la zone 837 M (Hôtel 71) afin de permettre un restaurant de plein droit (actuellement complémentaire à l'hôtel)

Restaurants et débits d'alcool - impacts -

Saint-Paul 1 (802 M (2 bâtiments), 861 M, 820 M (3 bâtiments),
859 M, 863 M



Ajout de l'usage pour 5 bâtiments ayant pignon sur St-Paul
Usages au RC: 2 bâtiments de la zone 802 M (logement)
3 bâtiments de la zone 820 M (services)

Propositions

Restaurants et débits d'alcool - contingentés dans la zone -

Rue commerciale	Nbr de zones (VQZ-3)	Restaurant et débit d'alcool		Localisation
		Actuel	Proposé	
De Buade / Sainte-Anne	4	• (autorisé 1 zone)	Contingenté (nbr et superficie)	RC
Saint-Louis	3		Contingenté (nbr et superficie)	RC
Du Petit-Champlain / sous-le Fort / de la Montagne	3		Contingenté (nbr et superficie)	RC
Sault-au-Matelot	1		Contingenté (nbr et superficie)	RC
Saint-Paul 3	3	• (autorisé 1 zone)	Contingenté (nbr et superficie)	RC
De St-Valier Est 1	1		Contingenté (nbr et superficie)	RC

Propositions

Restaurants et débits d'alcool

- impacts -

De Buade / Ste-Anne (416 M, 417 C, 444 M, 418 M)



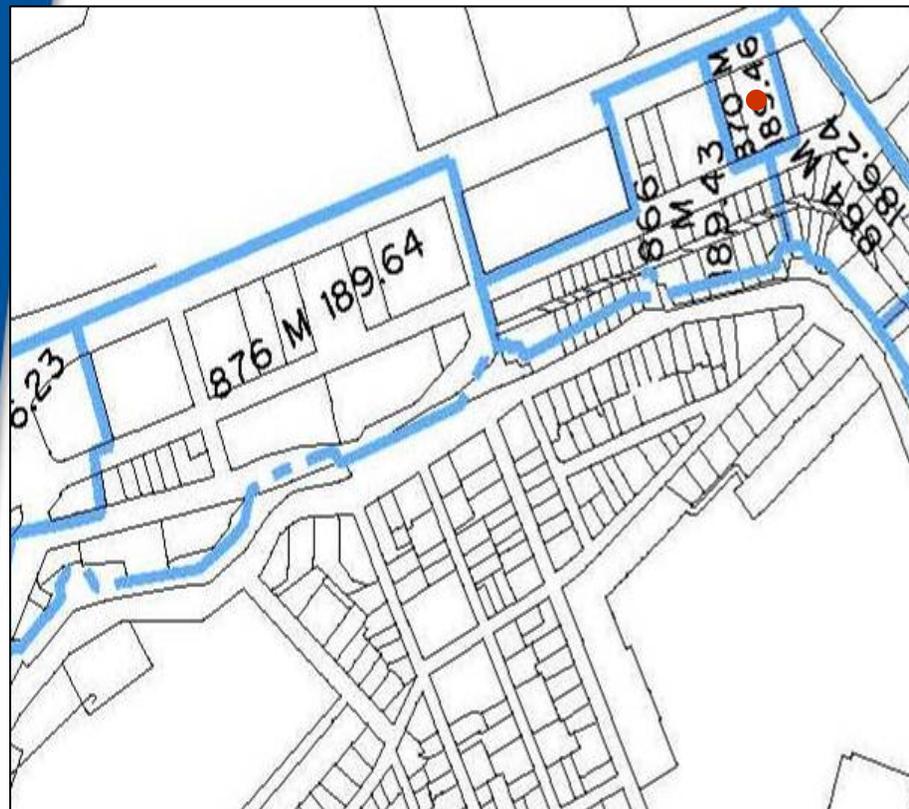
Retrait d'une zone (444 M)
qui autorise la restauration:
2 bâtiments
- hôtels avec restaurants

Propositions

Restaurants et débits d'alcool

- impacts -

Saint-Paul 3 (876 M, 866 M, 870 M)



Retrait d'une zone
(870 M)
qui autorise l'usage:
1 bâtiment
commercial

Restaurants et débits d'alcool

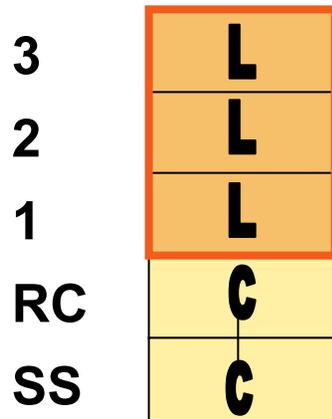
- sans établissement actuel et proposé -

Zones

- Saint-Paul 4
- De Saint-Vallier Est 2

Propositions zonage

Zones mixtes – restaurants et débits d'alcool -



Agrandissement autorisé (même établissement)

Exceptions

- Agrandissement des commerces / services au 1^{er} étage pour De Buade / Ste-Anne avec bureau administratif (malgré habitation protégée)

RESTAURANTS ET DÉBITS D'ALCOOL

- Autoriser les restaurants et débits d'alcool (C) au RC

- Place Royale
 - Saint-Pierre
 - Saint-Paul 1
- et
- Saint-Paul 2
- } impact: ajout de bâtiments

- Agrandissement au SS

- Reconnaître restaurants et débits d'alcool (C) en droits acquis au RC

- De Buade/Ste-Anne } impact
- Saint-Louis
- Du Petit-Champlain
- Sault-au-Matelot
- Saint-Paul 3 } impact
- De St-Vallier Est 1

- Contingenter au nombre actuel
- Limiter superficie aire de consommation

Bar sur terrasse associé à un restaurant

Limites de zone: bâtiments ayant pignon sur rue principalement

Habitation protégée à l'étage

Discussion...