



Requalification de l'îlot Dorchester

Séance d'information et d'échanges

23 octobre 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Séance d'information et d'échanges

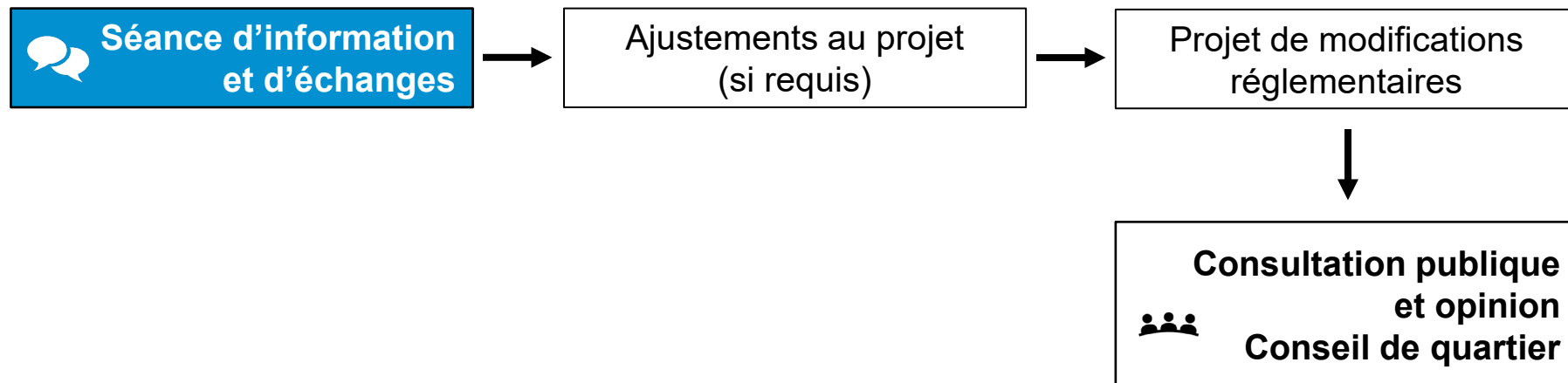
Activité qui précède d'éventuelles modifications réglementaires

- Présentation du contexte général et du cadre réglementaire
- Présentation du projet par le promoteur
- Questions et commentaires sur le projet

Objectif de l'activité



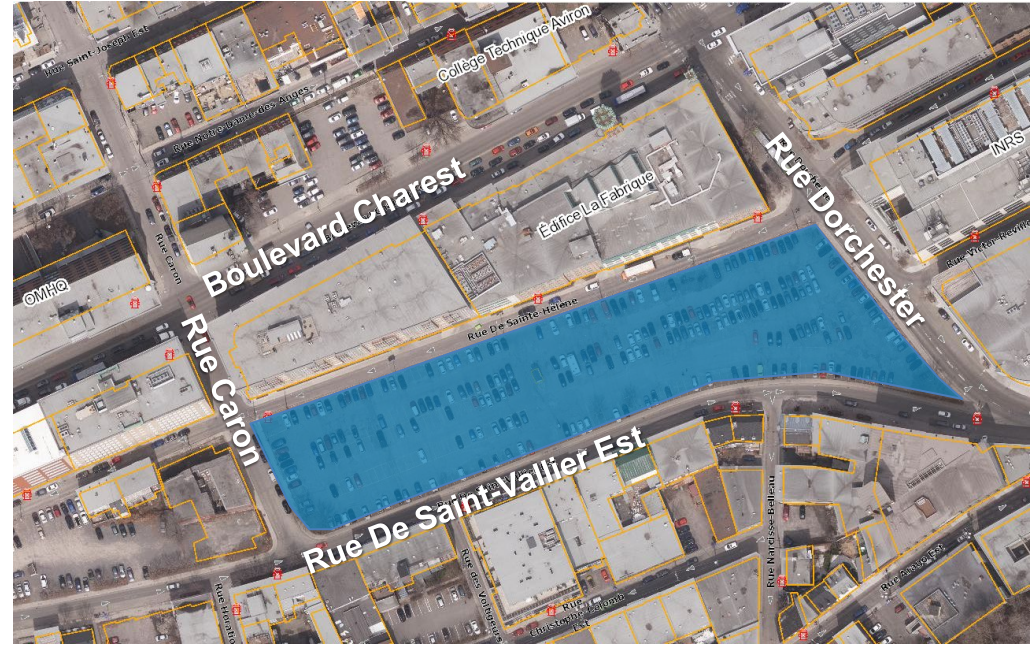
Séance d'information et d'échanges : Dialogue citoyen



Localisation

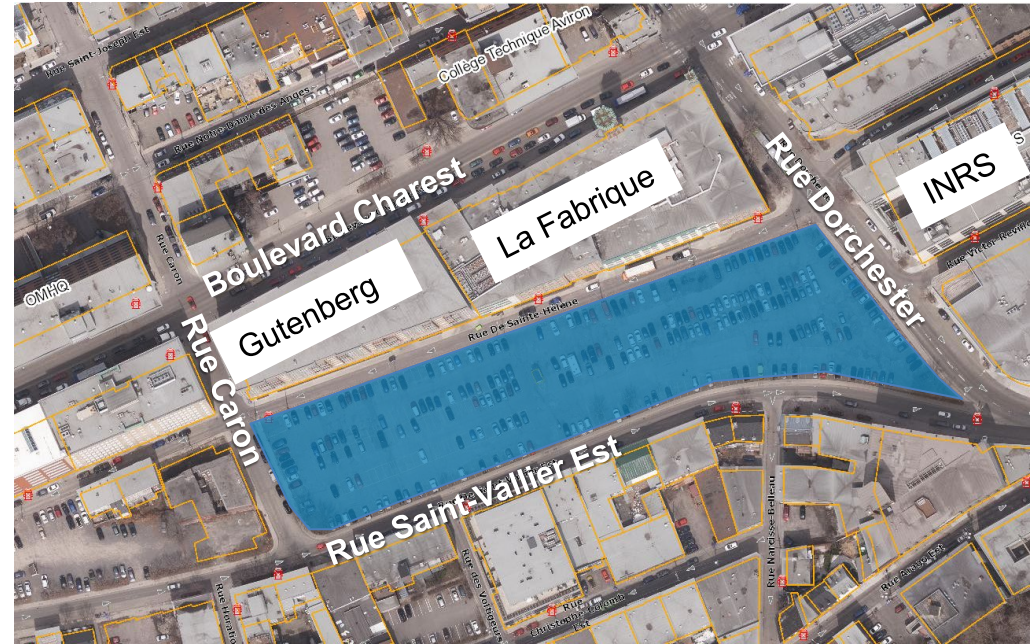
Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier de Saint-Roch
- Terrain localisé entre les rues De Sainte-Hélène, Saint-Vallier Est, Caron et Dorchester



Contexte d'insertion

- Terrain occupé par une aire de stationnement
- Édifices commerciaux à proximité: bureaux, restaurants, hôtels, etc.
- Artères principales : boulevard Charest, rue Dorchester



Contexte de planification urbaine

Orientations issues de la planification (2017)

PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch – Cadre bâti



Légende

- Axe de consolidation prioritaire
- Place publique et parc
- Développement ou requalification prioritaire
- Zone stable à consolider
- Espace public à consolider ou à créer
- Zone d'intensité intermédiaire
- Zone d'intensité supérieure

- 1. Consolider en priorité le pôle urbain Charest, les axes de transport en commun et leurs environs**
– Gabarits supérieurs
- 2. Assurer la transition entre les secteurs de fort gabarit et les faubourgs**
– Hauteurs intermédiaires
- 3. Densifier les sites vacants et inclure des aménagements permettant d'améliorer la qualité de vie**
- 4. Consolider les faubourgs dans le respect de leur échelle et de leurs caractéristiques architecturales**
– Zone stable

Orientations issues de la planification

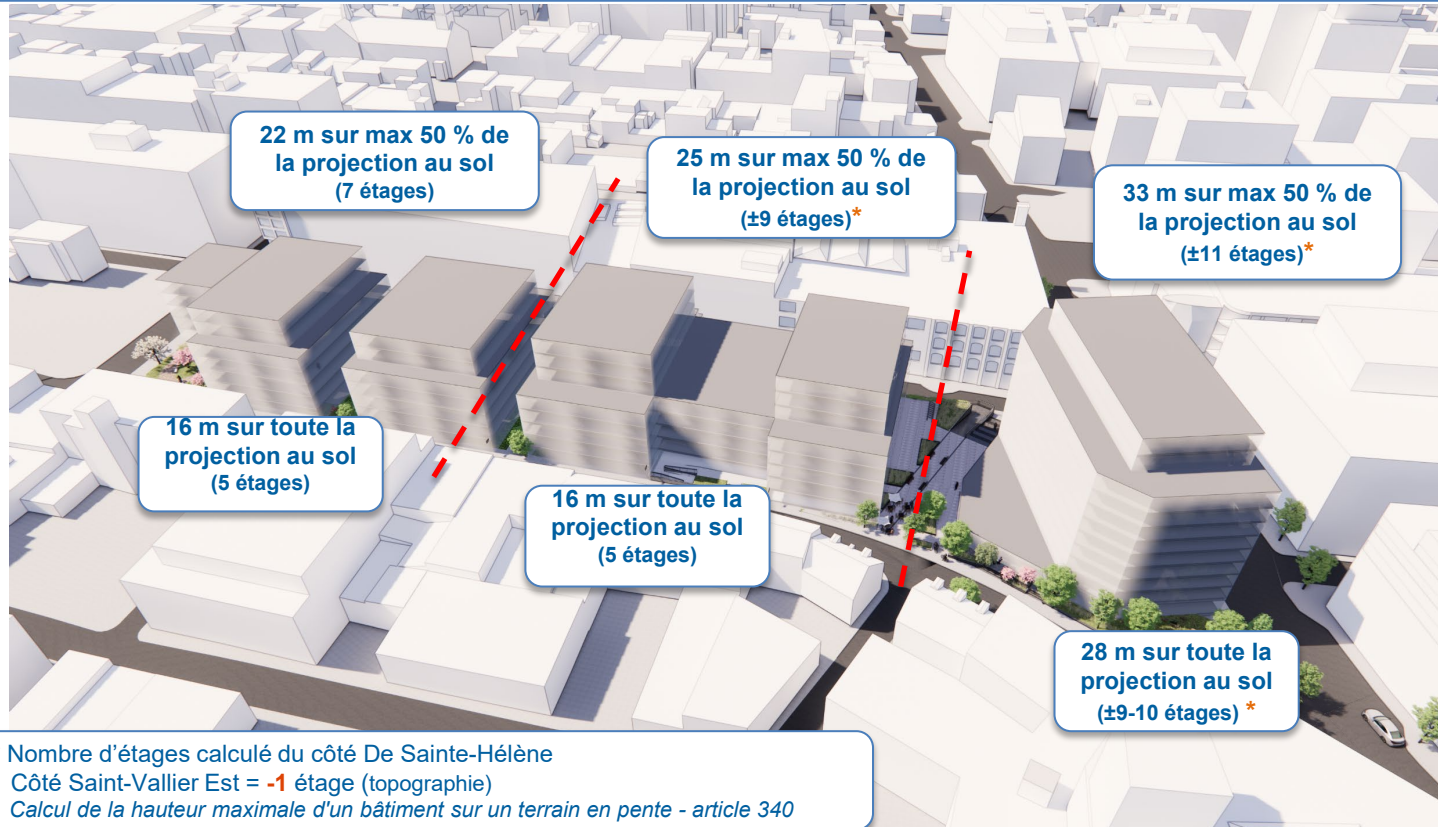
PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch (2017)

Secteur prioritaire « Dorchester – Saint-Anselme – Saint-Vallier »

- **Priorité à l'habitation** : mixité en front de la rue Dorchester
- **Basilaire de 5 étages** en relation avec le bâti existant et les rues plus étroites
- **Surhauteurs en retrait**, progressant d'ouest en est (**de 7 à 10-11 étages**)
- Verdissement des espaces privés : **plantations en pleine terre, toits verts**
- Cessions d'espaces pour **aménager** :
 - **Des parcs**
 - **Des liens de mobilité active publics** (axe Narcisse-Belleau)



Normes actuelles hauteur



Contexte de planification urbaine

Marché de l'habitation



Les **taux d'inoccupation** des logements locatifs se rapproche de **0 % pour Saint-Roch** et de **1,2 % dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou** (les plus bas en 15 ans)



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités
pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040



**Accélérer la construction de
logements pour tous les types de ménage**

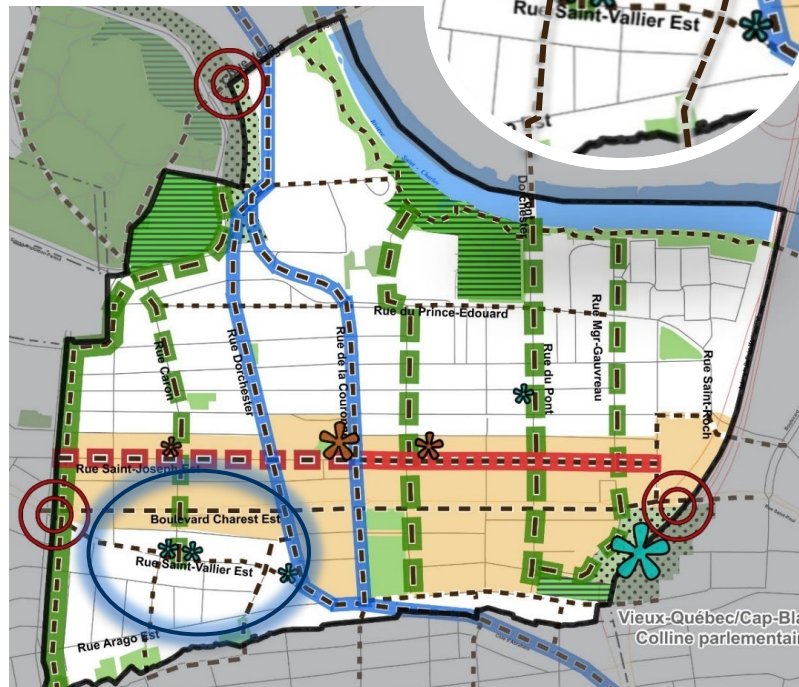
Créer des milieux de vie inclusifs

Taux d'inoccupation : 0,9 % (2023)

Orientations issues de la planification (2017)

PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch – Rues et espaces publics

- Embellissement de l'espace public
- Stratégie globale de **verdissement du quartier**
- **Aménagement prioritaire des principaux axes de mobilité active**
 - Améliorer le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes
 - Affirmer la priorité de ces usagers
 - Développer des solutions de verdissement adaptées aux emprises modestes



- | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| Parc et espace public à maintenir | Promenade commerciale existante | Identité technologique du pôle :
Affichage numérique exclusif |
| Grand espace vert à agrandir | Promenade commerciale à aménager | Entrée de quartier à marquer |
| Axe vert à maintenir | Corridor SRB à réaménager | Espace public à améliorer |
| Axe prioritaire à réaménager / verdir | Valorisation abords autoroutiers | Espace public à créer |
| Parcours piétonnier à bonifier | | |

Aménagements projetés

Nouveaux espaces publics : Intersection Caron – Saint-Vallier Est

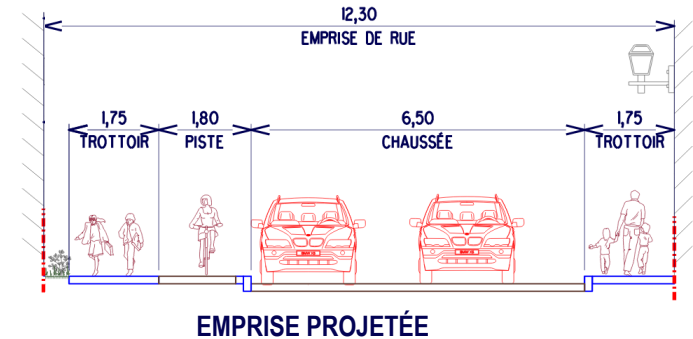
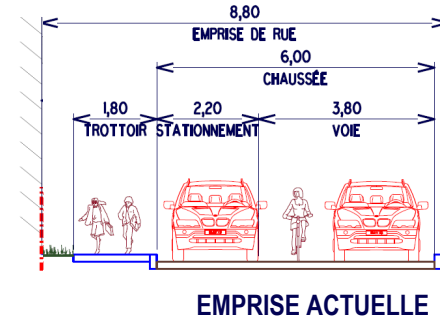


*illustration à titre d'exemple

Aménagements projetés

Rue De Sainte-Hélène : Réaménagement projeté

- **Projet nécessitant de revoir la géométrie de la rue**
 - Environ 2000 véhicules par jour dans un sens unique
 - Accès véhiculaires, débarcadère(s) pour commerces de détail, collecte de matières résiduelles
- **Ajout trottoir du côté sud**
 - Sécurité des déplacements dans un secteur où les piétons sont nombreux
 - Nécessaire pour les sorties du stationnement et sorties de secours des édifices
- **Aménager une piste cyclable surélevée**
 - Séparer les cyclistes des véhicules : sentiment de sécurité et confort pour tous les types de cyclistes



Aménagements projetés

Passage de mobilité active projeté

Prolongement de l'axe Narcisse-Belleau

- Axe de mobilité dont le caractère public est lisible
- Espace ouvert, couplé à des espaces de verdissement
- Continuité visuelle : large escalier invitant
 - Rampe pour vélo adaptée à tous les usagers

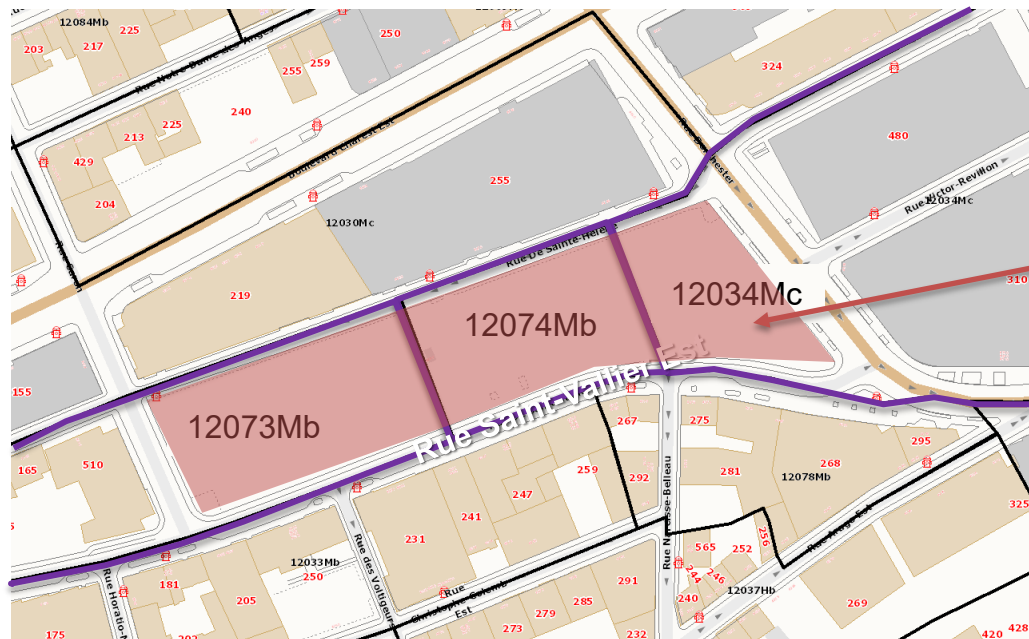


Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

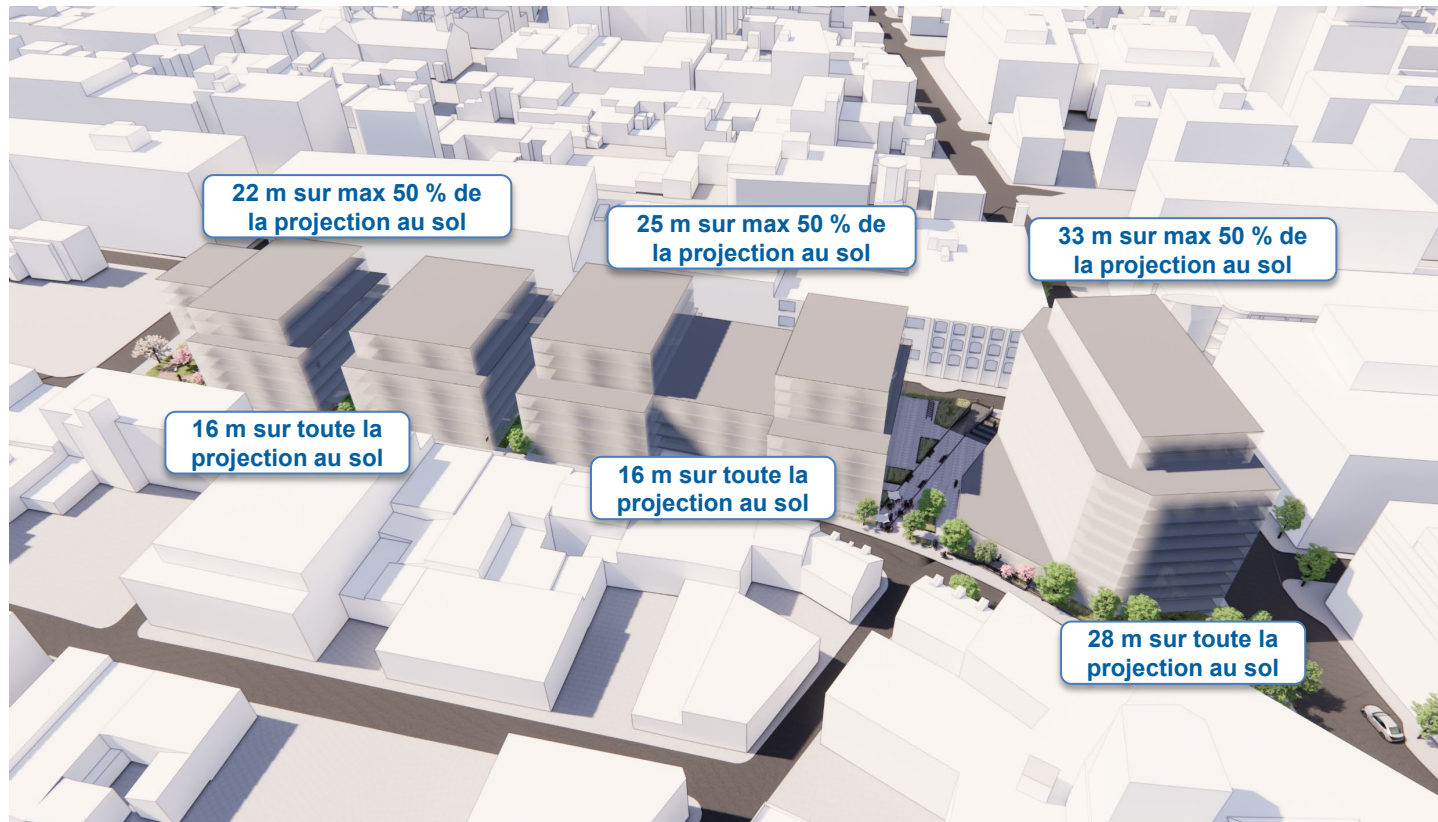
Zonage en vigueur

(zone mixte 12073Mb, 12074Mb, 12034Mc)



Îlot Dorchester

Normes actuelles hauteur



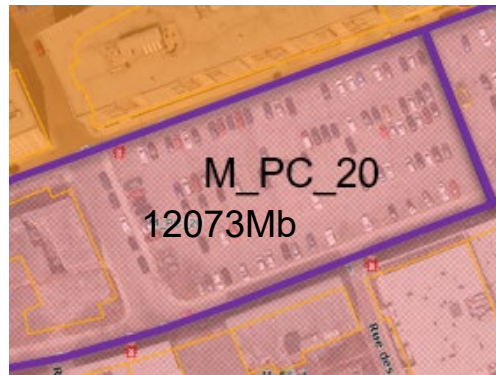
Contexte réglementaire

PPU en vigueur

(aire M_PC_20)

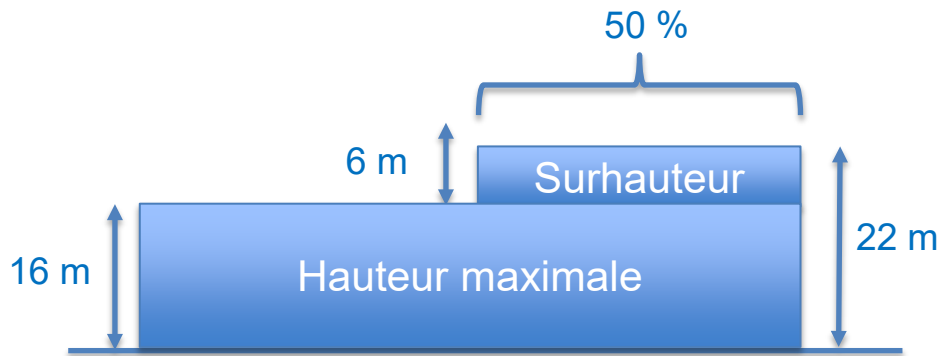
Zonage en vigueur

(zone mixte 12073Mb)



Hauteur – étages

- Hauteur maximale : 16 m
- Surhauteur à 22 m, sur un maximum de 50 % de la projection au sol du bâtiment



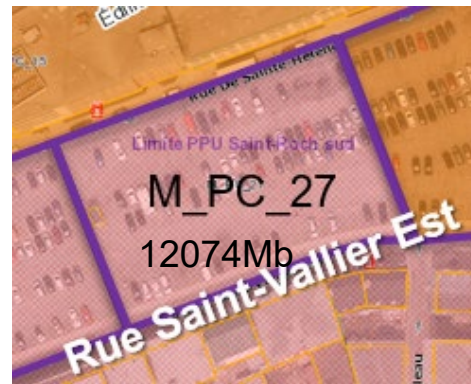
Contexte réglementaire

PPU en vigueur

(aire M_PC_27)

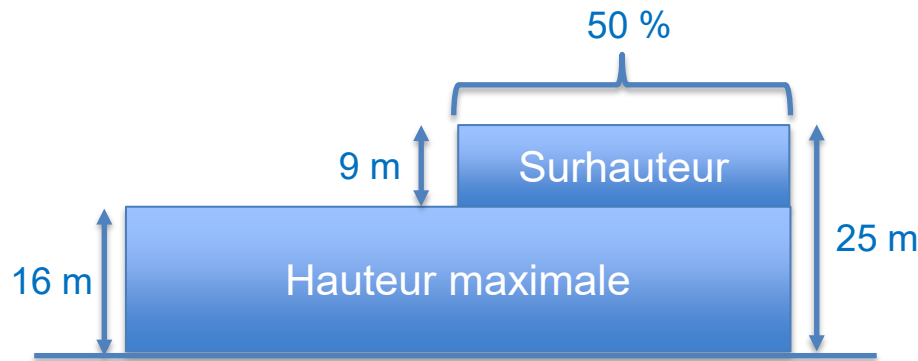
Zonage en vigueur

(zone mixte 12074Mb)



Hauteur – étages

- Hauteur maximale : 16 m
- Surhauteur à 25 m, sur un maximum de 50 % de la projection au sol du bâtiment



Contexte réglementaire

PPU en vigueur

(aire CMA_PC_21)

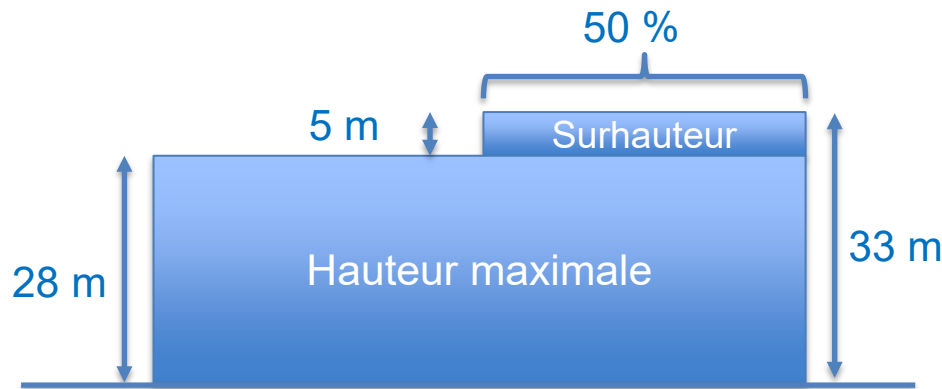
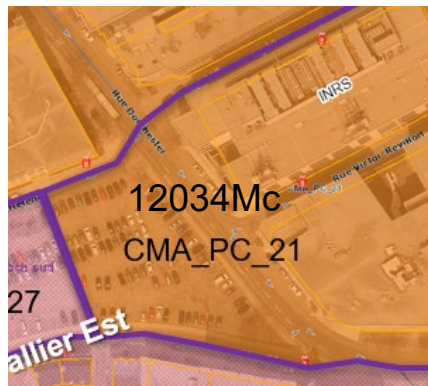
Zonage en vigueur

(zone mixte 12034Mc)



Hauteur – étages

- Hauteur maximale : 28 m
- Surhauteur à 33 m, sur un maximum de 50 % de la projection au sol du bâtiment



Contexte réglementaire

PPU en vigueur (aire M_PC_20, M_PC_27)

Zonage en vigueur (zones mixtes 12073Mb, 12074Mb)



Usages autorisés – localisation

- H1 Logement
- H2 Habitation avec services communautaires
- C1 Services administratifs - **R,1**
- C2 Vente au détail et services (épicerie, pharmacie, etc.) - **R,1**
- C3 Lieu de rassemblement (salle de spectacle, centre de conditionnement physique, etc.) - **R,1**
- C20 Restaurant - **R,1**
- C30 Stationnement et poste de taxi (dans la zone 12074Mb) - **Souterrain**
- P1 Équipement culturel et patrimonial - **R,1**
- P3 Établissement d'éducation et de formation - **R,1**
- I2 Industrie artisanale - **R,1**

Localisation

R : Rez-de-chaussée

1 : L'étage au-dessus du rez-de-chaussée (agrandissement RDC)

Contexte réglementaire

PPU en vigueur (aire CMA_PC_21)

Zonage en vigueur (zone mixte 12034Mc)



Usages autorisés – localisation

- H1 Logement
- H2 Habitation avec services communautaires
- H3 Maison de chambres et de pension
- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services - **R,1**
- C3 Lieu de rassemblement - **R,1**
- C10 Établissement d'hébergement touristique général
- C12 Auberge de jeunesse
- C20 Restaurant - **R,1**
- C21 Débit d'alcool - **R**
- C30 Stationnement et poste de taxi - **souterrain**
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P4 Établissement d'éducation post-secondaire
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I1 Industrie de haute technologie
- I2 Industrie artisanale - **R,1**

Localisation

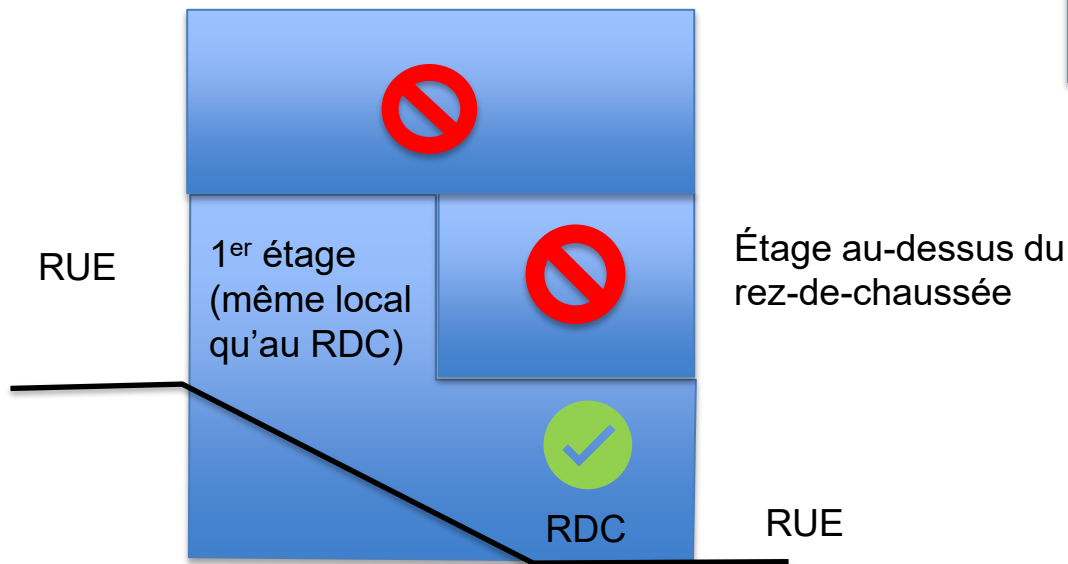
R : rez-de-chaussée

1 : L'étage au-dessus du rez-de-chaussée (agrandissement RDC)

Contexte réglementaire



Usages autorisés – localisation usages commerciaux



Localisation

R : rez-de-chaussée
1 : L'étage au-dessus du rez-de-chaussée (agrandissement RDC)

Contexte réglementaire

PPU en vigueur (aire M_PC_20, M_PC_27, CMA_PC_21)

Zonage en vigueur (zone mixte 12073Mb, 12074Mb, 12034Mc)



Aire verte

12073Mb : 15 % de la superficie du lot

12074Mb : 10 % de la superficie du lot

- 60 % au sol
(* Pourcentage exigé en cour avant;
Plantations en fosse ou pleine terre
requises)
- 25 % toiture végétalisée (graminées
ou gazon)
- 15 % toiture verte intensive (substrat
profond - arbres ou arbustes)

Modifications réglementaires

Pour réaliser le projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont demandées

- Permettre des **surhauteurs de 8 à 20 étages (de 22 à 68 m)** pour des portions des bâtiments d'environ 600 et 800 m²
- Permettre la localisation au 1^{er} et 2^e étages des groupes d'usages :
 - C2 Vente au détail et services
 - C3 Lieu de rassemblement
 - C10 Restaurant
- Modifier les pourcentages des aires vertes autorisées au sol et sur les toitures végétalisées et des toitures vertes intensives

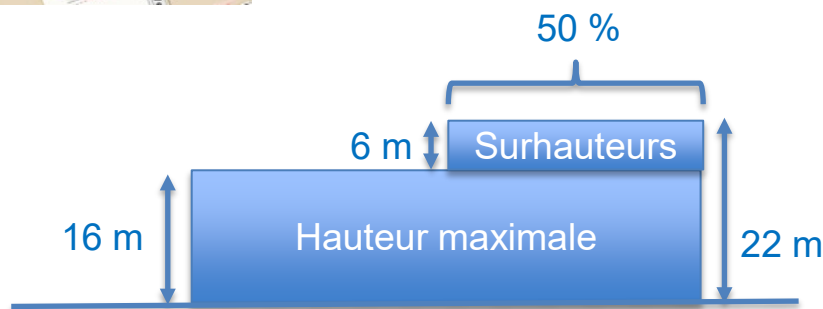
Projet assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)
- Gestion des surhauteurs

Modifications réglementaires

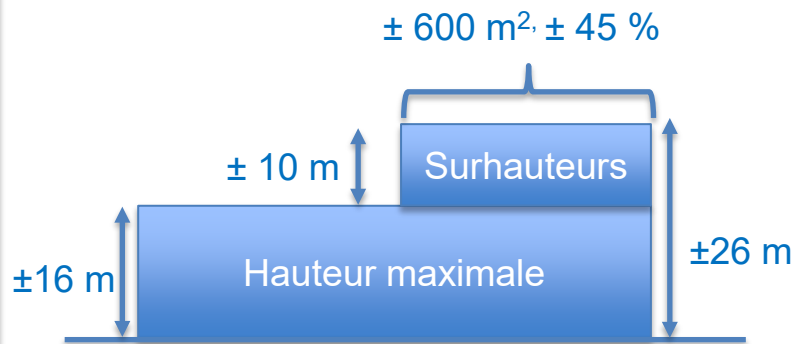
Hauteur



Autorisées

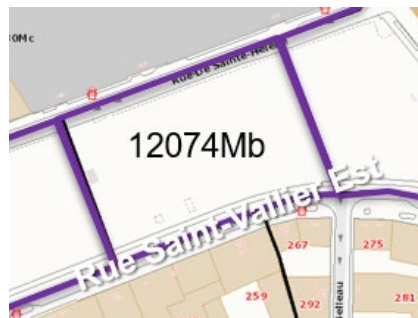


Demandées

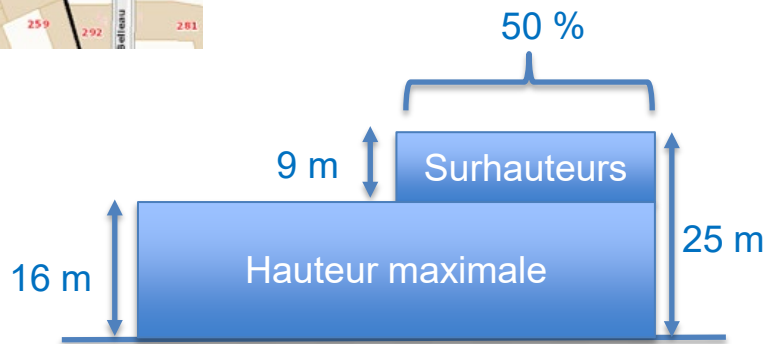


Modifications réglementaires

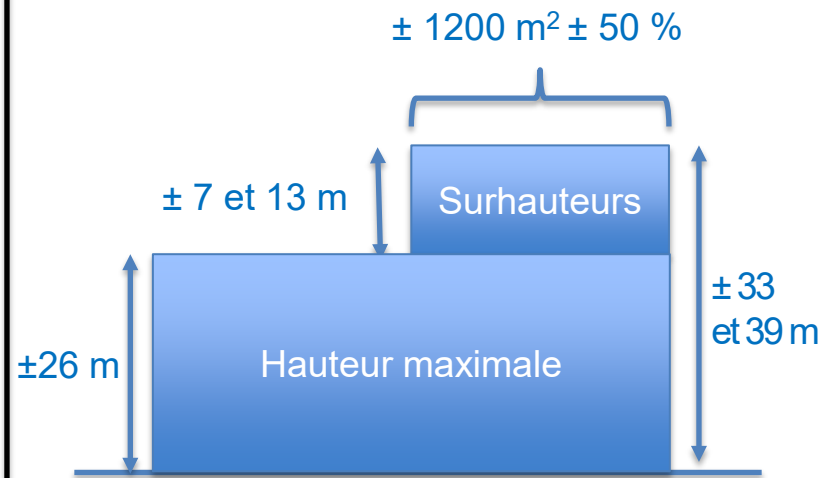
Hauteur



Autorisées



Demandées

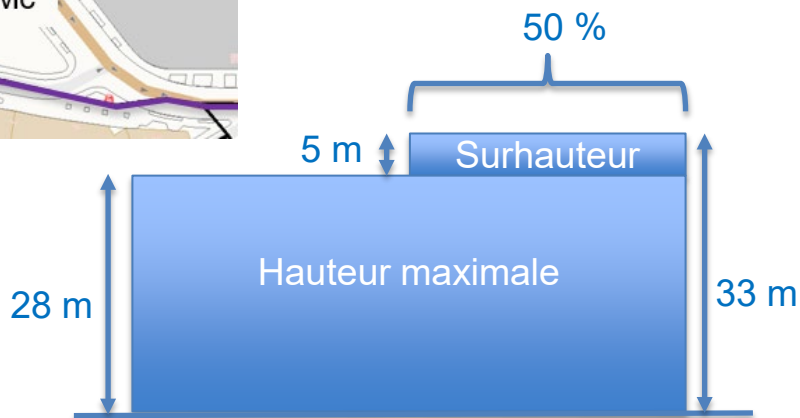


Modifications réglementaires

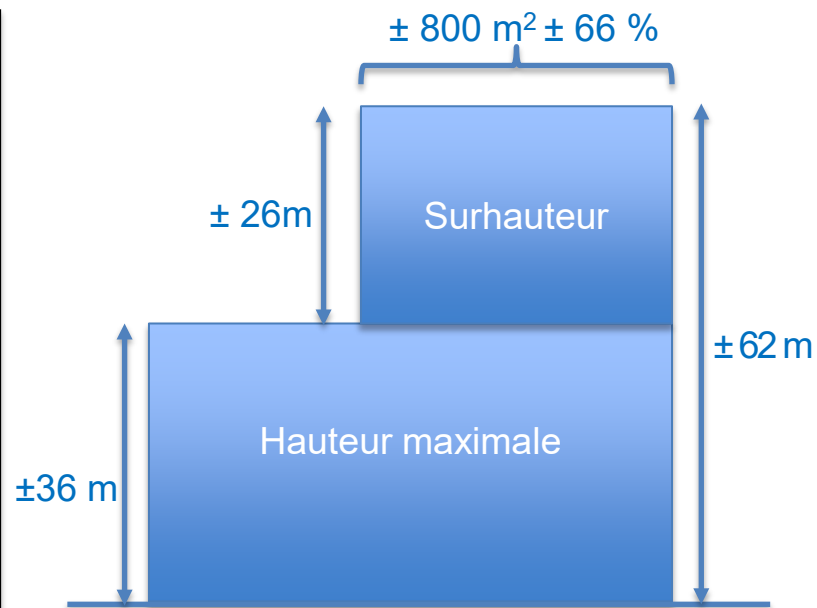
Hauteur



Autorisées



Demandées



Modifications réglementaires

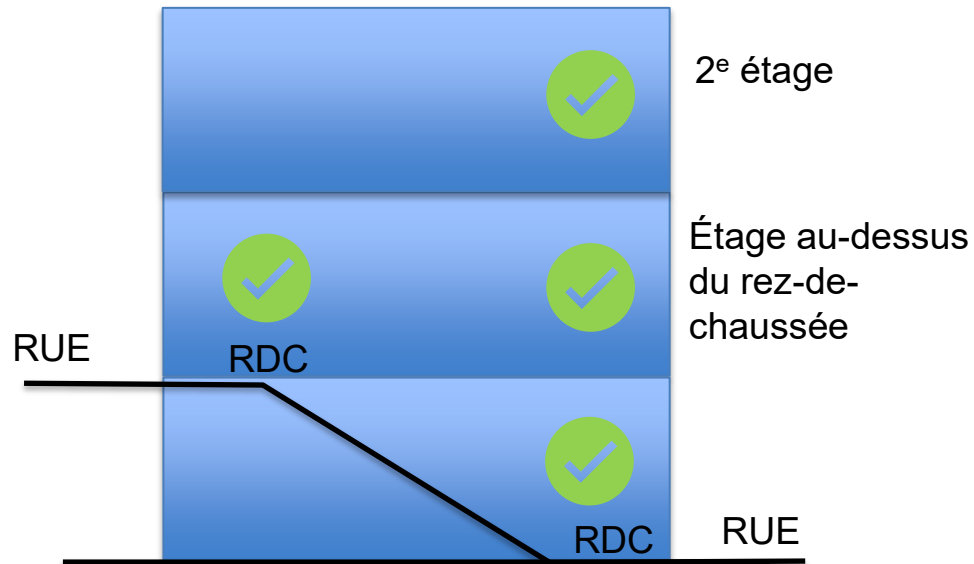


Localisation des usages commerciaux

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C20 Restaurant

Localisation souhaitée

- Rez-de-chaussée
- L'étage au-dessus du rez-de-chaussée
- Au deuxième étage



Modifications réglementaires



Aire verte

Autorisées

12073Mb : 15 % de la superficie du lot

12074Mb : 10 % de la superficie du lot

- 60 % au sol
- 25 % toiture végétalisée
- 15 % toiture verte intensive

Demandées

12073Mb : 15 % de la superficie du lot

12074Mb : 10 % de la superficie du lot

- \pm 40 % au sol
- \pm 40 % toiture végétalisée
- \pm 20 % toiture verte intensive

Résumé

	Normes actuelles (règlement en vigueur)	Modifications demandées
Localisation des usages commerciaux :	12034Mc, 12073Mb, 12074Mb : C2, C3, C20 autorisés aux niveaux R et 1	R, 1 et 2
Localisation pourcentages d'aire verte :	60 % au sol, 25 % toiture végétalisée, 15 % toiture intensive	40 % au sol, 40 % toiture végétalisée, 20 % toiture intensive
Hauteurs maximales autorisées :	Zone 12073 Mb : 16 m 100 %, 22 m 50 % POS	16 m 100 %, 22 et 26 m en surhauteur
	Zone 12074 Mb 16 m 100 %, 25 m 50 % POS	26 m 100 %, 33 et 37 m en surhauteur
	Zone 12034 Mc 28 m 100 %, 33 m 50 % POS	28 m 100 %, 62 m en surhauteur

Prochaines étapes

Étape	Échéance
<ul style="list-style-type: none">Ajustement du projet par le promoteurÉlaboration du projet de règlement par la Ville en regard des commentaires recueillis le 23 octobre 2024	Automne 2024
<ul style="list-style-type: none">Processus de modification réglementaire<ul style="list-style-type: none">* Inclura des consultations publiques prévues par la Loi	Automne – Hiver 2025

Merci!

Règlementation en vigueur

VILLE DE QUÉBEC RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOULOU SUR L'URBANISME									
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS									
En vigueur le 2024-09-13				R.V.Q. 3315		12074Mb			
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
		Type de bâtiment							
		Inalté	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble			
H1	Logement	Minimum						X	
		Maximum							
		Logement protégé				R*			
H2	Habitation avec services communautaires	Minimum		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
		Maximum						X	
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs	1000 m ²				R,1		X	
C2	Vente au détail et services					R,1		X	
C3	Lieu de rassemblement					R,1		X	
COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
C20	Restaurant					R,1		X	
COMMERCÉ ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES									
		Type		%		Localisation			
C30	Stationnement et poste de taxi	Sotterrain		100		R,1		X	
PUBLICIQUE									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
P1	Équipement culturel et patrimonial					R,1		X	
P2	Établissement d'éducation et de formation	500 m ²				R,1		X	
INDUSTRIEL									
		Superficie maximale de plancher							
		par établissement		par bâtiment		Localisation		Projet d'ensemble	
I2	Industrie artisanale					R,1		X	
RÉCREATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178							
		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212							
		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
		Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210							
		Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
		La vente de pyjama est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL									
		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grande superficie	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2,28 m ² ou +	10,56 m ² ou +
		16 m							
DIMENSIONS GÉNÉRALES									
		Marge avant		Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière		POS minimal	
		Marge latérale						Pourcentage d'aire verte minimale	
								35 %	
								10 %	
								3 m/lot	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
NORMES DE DENSITÉ									
		Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'habitat					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV* 1 A z		Par établissement		Par bâtiment					
		4400 m ²				85 log/h			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340									
15% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 400.0.1									
Malgré la hauteur maximale et le nombre d'étages maximal prescrit, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 25 mètres - article 331.0.2									
La superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot, jusqu'à concurrence de 40% de ce pourcentage - article 401.0.1									
La plantation d'arbres en fosse ou on pleine terre est requise dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 696.0.11									

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES
TYPE
Urban dense
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Le stationnement doit être situé à l'arrière à un minimum 100 % - article 585

VILLE DE QUÉBEC RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOULOU SUR L'URBANISME			
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS			
En vigueur le 2024-09-13		R.V.Q. 3315	12074Mb

GESTION DES DROITS ACQUIS
USAGE DÉROGATOIRE
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
Maintenance autorisée de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
ENSEIGNE
TYPE
Type 3 Rue principale de quartier
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766

Réglementation en vigueur

VILLE DE QUÉBEC
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2024-09-13

R.V.Q. 3315

12073Mb

USAGES AUTORISÉS								
HABITATION	Type de bâtiment	Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée				
H1 Logement	logement protégé	Minimum				X		
		Maximum						
H2 Habitation avec services communautaires		Minimum	Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			X		
		Maximum						
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES								
C1 Services administratifs		Superficie maximale de plancher par établissement par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble		
				3000 m ²			R,1	X
C2 Vente au détail et services					R,1	X		
C3 Lieu de rassemblement					R,1	X		
COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL								
C20 Restaurant		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment				R,1	X
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble		
		par établissement	par bâtiment				R,1	X
P1 Équipement culturel et patrimonial					R,1	X		
P3 Établissement d'éducation et de formation					R,1	X		
INDUSTRIE								
I2 Industrie artisanale					R,1	X		
RECREATION EXTÉRIEURE								
R1 Parc								
USAGES PARTICULIERS								
Usage associé :	La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178 Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197 Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212 Un bar est associé à un restaurant - article 221 Un spectacle au sens présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être souterraine - article 200 Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225 Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224 La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205 Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 Usage spécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85							
BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS GÉNÉRALES	Largeur minimale	Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de zonage horizontal		
		mètre	%	minimale	maximale		minimal	maximal
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des coins latérales		Marge arrière	PDS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'épandage
				14 m				
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								
NORMES DE DENSITÉ								
CV* I A a	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
	Vente au détail	Administration		Minimal	Maximal			
	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
	4400 m ²			65 log/ha				
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES								
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 340								
5% de l'aire verte exigée à la grille de spécifications est localisée dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 400.0.1								
Malgré la hauteur maximale et le nombre d'étages maximal prescrit, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 22 mètres - article 331.0.2								
La superficie végétalisée d'une toiture verte intensive peut être comptabilisée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot, jusqu'à concurrence de 40% de ce pourcentage - article 401.0.1								
La plantation d'arbres en fosse ou en pleine terre est requise dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 696.0.11								

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES
TYPE
Urbain dense
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 100 % - article 585

VILLE DE QUÉBEC
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2024-09-13

R.V.Q. 3315

12073Mb

GESTION DES DROITS ACQUIS
USAGE DÉROGATOIRE
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
Maintenance autorisée de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
ENSEIGNE
TYPE
Type 3 Rue principale du quartier
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Une clôture agréée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de lave-auto à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766

Réglementation en vigueur

En vigueur le 2024-06-21 R.V.Q. 3264 12034Mc

USAGES AUTORISÉS						
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
		isolé	Jumelé	En rangée		
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment				
		Minimum				
	logement protégé	Maximum				
H2	Habitation avec services communautaires	Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
		Minimum				
		Maximum				
H3	Maison de chambres et de pension	Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble
		Minimum				
		Maximum				
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES						
C1	Services administratifs	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
C2	Vente au détail et services			R,1		
C3	Lieu de rassemblement			R,1		
COMMERCÉ D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE						
C10	Établissement d'hébergement touristique général	Nombre maximal d'unités			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
C12	Auberge de jeunesse					
COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL						
C20	Restaurant	Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
C21	Débit d'alcool			R,1		
COMMERCÉ ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES						
C30	Stationnement et poste de taxi	Type	%	Localisation		
		Souterrain	100			
PUBLIQUE						
P1	Équipement culturel et patrimonial	Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
P3	Établissement d'éducation et de formation					
P4	Établissement d'éducation post-secondaire					
P5	Établissement de santé sans hébergement					
INDUSTRIE						
I1	Industrie de haute technologie	Superficie maximale de plancher			Localisation	Projet d'ensemble
		par établissement		par bâtiment		
I2	Industrie artisanale			R,1		
RÉCRÉATION EXTÉRIÈRE						
R1	Parc					
R2	Équipement récréatif extérieur de proximité					
USAGES PARTICULIERS						
Usage associé :	La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178					
	Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212					
	Un bar est associé à un restaurant - article 221					
	Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223					
	Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224					
	Un bar sur un café-terrace est associé à un restaurant - article 225					
	Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210					
	Un logement est associé à certains usages - article 194					
	La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 203					
Usage contingenté :	La distance minimale prescrite entre deux établissements destinés à des usages du groupe C21 débit d'alcool est de 25 mètres - article 299					
Usage spécifiquement autorisé :	Atelier d'artiste - article 85					

BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES				2,8 m			
				28 m			
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES							Pourcentage d'aire verte minimale
							35 %
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
		Vente au détail		Administration		Minimal	Maximal
CV* 1 A a		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment			
		4400 m ²				65 log/ha	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES							
Calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment sur un terrain en pente - article 240							
Malgré la hauteur maximale et le nombre d'étages maximal prescrit, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 33 mètres - article 331.0.2							

En vigueur le 2024-06-21 R.V.Q. 3264 12034Mc

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES	
TYPE	Urban dense
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Le stationnement doit être situé à l'arrière ou à au moins 100 % - article 585
GESTION DES DROITS ACQUIS	
USAGE DÉRÉGOTOIRE	Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856
	Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875
CONSTRUCTION DÉRÉGOTOIRE	Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
	Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16
ENSEIGNE	
TYPE	Type 6 Commercial
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518	
L'installation d'un auvent ou d'un parasol est autorisée au-dessus d'un café terrasse - article 507	
Protection des arbres en milieu urbain - article 702	
Aucune enseigne n'est autorisée pour un service de livraison à l'extérieur du bâtiment dans lequel il est exercé - article 766	
Affichage numérique - pôle technoculturel - article 815.0.1	