

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-208**Date** : 28 Mai 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible** :

04 Juin 2024

Projet**Objet**

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31)

Code de classification**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

L'entreprise La Forest inc. planifie la réalisation d'un projet résidentiel dans le cadre de la construction d'un bâtiment mixte sur le lot 6 615 434 du cadastre du Québec, situé au 3078, chemin Saint-Louis et au 3100, rue De La Forest, dont la hauteur varie entre 7 et 13 étages. On prévoit environ 350 logements, en plus d'une superficie commerciale d'environ 4 000 mètres carrés au rez-de-chaussée, regroupant sept locaux commerciaux, notamment une épicerie, une pharmacie, un service de soins esthétiques personnels, ainsi qu'un restaurant.

Le lot numéro 6 615 434 est situé dans la zone 33252Mc du plan de zonage du Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, R.C.A.3V.Q. 4, laquelle zone est située approximativement à l'est de la rue Villeray, au sud de la rue Chambalon, à l'ouest de la rue De La Forest et au nord du chemin Saint-Louis.

Une partie du projet, relative à une portion des usages résidentiels et commerciaux, est déjà conforme à la réglementation et autorisée de plein droit. La grille de spécifications applicable à la zone 33252Mc prévoit que les usages du groupe H1 Logement sont autorisés au deuxième étage et aux étages situés au-dessus du deuxième étage et que les étages inférieurs sont principalement destinés à des usages des classes Commerce de consommation et de services, Commerce de restauration et de débit d'alcool et Publique. De plus, il est spécifié que la hauteur d'un bâtiment principal est limité à sept étages et à 26 mètres. Dans cette zone, le ratio minimal est de 1,2 case de stationnement par logement.

Une autre partie du projet étant dérogoire à la réglementation d'urbanisme, le promoteur sollicite la Ville afin qu'elle approuve deux surhauteurs atteignant 13 étages, ainsi qu'un ratio de cases de stationnement n'excédant pas une case par logement.

Le site d'implantation du projet est par ailleurs identifié à la figure 30 du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), R.V.Q. 990, comme étant un secteur susceptible de faire l'objet d'approbation de projets particuliers comportant une surhauteur de 13 étages, avec une projection au sol d'au plus 2 200 mètres carrés, sous réserve du respect des critères prévus à l'article 939.0.1 du Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme.

Ce projet est en planification depuis deux ans. Il a fait l'objet d'un atelier d'échanges organisé par la Ville le 24 novembre 2022, afin que le promoteur puisse exposer son projet initial qui présentait un nombre d'étages maximal de 7 à 15 étages selon les parties de bâtiment, l'ajout des usages H2 Habitation avec services communautaires et C10 Établissement d'hébergement touristique général, ainsi qu'un nombre de cases de stationnement minimal de 0,9 case de stationnement par logement.

Le projet a fait l'objet d'appréciations positives, ainsi que plusieurs observations. Les principales préoccupations sont les suivantes :

- Hauteur.
- Aspects environnementaux : doutes et mauvaise compréhension.
- Circulation et stationnement.

Pour répondre aux inquiétudes sur la hauteur, les portions de bâtiment en surhauteur ont été réduites de 15 à 13 étages par le promoteur. Il s'est engagé à viser l'obtention de la certification BCZ-Design pour

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-208

Date : 28 Mai 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

04 Juin 2024

Projet
Objet

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31)

EXPOSÉ DE LA SITUATION

répondre aux interrogations des citoyens sur la performance environnementale du projet. Le requérant a également retiré du projet le groupe d'usages C10 Établissement d'hébergement touristique général pour mettre en priorité l'aménagement d'un plus grand nombre de logements.

Le projet de construction a déjà fait l'objet de plusieurs avis préliminaires de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ), contribuant ainsi à la bonification des aménagements et de l'architecture.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet d'habitation prévu à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 (projet de loi 31) sont rencontrées :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants.
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,9 %.
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310.
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général.
- Le projet est situé dans la zone 33252Mc, dans laquelle des usages résidentiels sont autorisés en vertu de la grille de spécifications, soit ceux des groupes H1 Logement et H2 Habitation avec services communautaires.

Au surplus, le site d'implantation du projet ne comporte aucun bâtiment comprenant un logement ni aucun bâtiment patrimonial au sens de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)
ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Dans la Ville de Québec, le taux d'inoccupation est de 0,9 % selon la SCHL. Dans le secteur de Sainte-Foy-Sillery, ce taux est encore moindre, à 0,5 %. Pour atteindre l'équilibre de 3 %, il est urgent d'ajouter des logements particulièrement dans ce secteur. Cet état de situation est d'autant plus préoccupant puisqu'une baisse considérable de mise en chantier a été observée, passant de 933 logements mis en chantier en 2022 à 305 en 2023. Cette baisse s'explique par un contexte économique plus difficile, la hausse des taux d'intérêts, des coûts de construction plus élevés et la rareté de la main d'oeuvre.

Le projet de construction a fait l'objet d'une analyse afin de s'assurer que ce dernier soit cohérent avec l'approche « Développer autrement l'immobilier » qui vise à favoriser les pratiques de développement innovantes, une densification urbaine harmonieuse et la bonification des milieux de vie. Aussi, bien qu'il ne soit pas proposé d'autoriser ce projet au moyen de l'outil de plans de construction, il faut souligner qu'il respecte néanmoins les critères d'évaluation prévus à l'article 939.0.1 du Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme, lesquels permettent d'approuver des projets particuliers comportant des surhauteurs dans certains secteurs identifiés au PDAD, comme celui correspondant au site

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-208

Date : 28 Mai 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

04 Juin 2024

Projet
Objet

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

d'implantation.

Notamment :

- Le projet proposé contribuera à consolider le tissu urbain par la construction d'un lot sous-utilisé et fortement minéralisé. Les aménagements prévus permettront de végétaliser le site et de réduire les effets des îlots de chaleur urbaine. Le nombre d'arbres sera bonifié par rapport à la situation actuelle et le site sera plus sécuritaire et accessible pour les piétons. De plus, l'aire verte proposée est supérieure à la norme prescrite à la grille de spécifications. Deux toitures vertes seront aménagées, permettant la plantation de nombreux arbustes.
- Le promoteur vise un ratio de stationnement moindre afin d'encourager les déplacements actifs. D'ailleurs, près de 180 rangements individuels pour vélos sont prévus à l'intérieur du bâtiment, en plus de deux cases dédiées à des services d'autopartage.
- Le projet contribuera à la bonification de l'offre de logements en permettant la construction d'environ 350 nouveaux logements (dont environ 112 logements grâce aux surhauteurs projetées), de tailles diversifiées, allant du studio au 5 ½. La création de ces logements contribue ainsi à l'atteinte des objectifs du plan de mise en oeuvre accélérée de la Vision de l'habitation.
- Plusieurs retraits sont intégrés au bâtiment afin de diminuer la perception visuelle des parties de bâtiment de plus grande hauteur et pour conserver l'échelle humaine sur le chemin Saint-Louis.
- Le projet vise l'obtention de la certification Bâtiment Carbone Zéro Design (BCZ-Design), qui oriente la conception des nouveaux bâtiments afin qu'ils puissent atteindre une exploitation à carbone zéro. Selon le Conseil du bâtiment durable du Canada, cette certification « est exhaustive et elle évalue les émissions de carbone prévues provenant de l'exploitation du bâtiment, comme celles du chauffage et de la climatisation. Les équipes de projet doivent soigneusement tenir compte du carbone intrinsèque des matériaux de construction, des réfrigérants utilisés dans l'équipement de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air (CVCA) et de l'étanchéité à l'air du bâtiment. Elles doivent également évaluer des stratégies visant à minimiser les impacts sur le réseau électrique. »
- Le bâtiment serait alimenté par de la géothermie et des panneaux photovoltaïques en toiture et viserait une performance énergétique supérieure de 40 % au-dessus des standards du code du bâtiment. À cet égard, le délai d'approbation rapide du projet est un enjeu puisque si les travaux de géothermie ne sont pas complétés avant l'hiver, cela pourrait compromettre le début des travaux cette année et retarder l'ajout de nouveaux logements sur le marché.
- Le projet présente une organisation spatiale de qualité qui met en valeur les caractéristiques du site et du paysage. Le projet vise l'aménagement d'une cour intérieure sur le toit du premier étage, intégrant une variété de plantations. Un stationnement souterrain desservirait le nouveau complexe de manière à verdifier les espaces extérieurs du projet et à permettre la plantation de nombreux nouveaux arbres. Le projet intégrerait également des toitures végétalisées sur le toit du 1er étage et du 7e étage, dont une partie en toiture verte intensive. Le requérant propose de réaliser l'aménagement d'une petite placette avec aire de repos accessible au public depuis le chemin Saint-Louis.

Le site demeure sujet à la compétence de la CUCQ, qui a pour objectif d'encadrer la qualité architecturale du bâtiment et les aménagements au sol.

Dans ce contexte et en cohérence avec le plan de mise en oeuvre accéléré de la Vision de l'habitation, il est

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-208

Date : 28 Mai 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :
 04 Juin 2024

Projet
Objet

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

proposé d'autoriser les surhauteurs demandées, la diminution du ratio de cases de stationnement et quelques dérogations supplémentaires en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31), ce qui permettra l'ajout d'environ 112 logements supplémentaires, pour un total d'environ 350 logements.

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont énumérées au projet de résolution joint en annexe.

RECOMMANDATION
PREMIÈRE ÉTAPE :

1° D'adopter le projet de résolution en vue d'autoriser un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery), en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c.2 (projet de loi 31);

2° de demander l'opinion du conseil de quartier de Saint-Louis relativement à ce projet de résolution.

DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter une résolution finale en vue d'autoriser un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery), en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c.2 (projet de loi 31).

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

Projet de résolution (électronique)

Grille de spécifications (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)

Marie-Claude Bergeron

Favorable 2024-05-28

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Par Martin-A Bouchard

Favorable 2024-05-28



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2024-208

Date : 28 Mai 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

04 Juin 2024

Projet

Objet

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec (3100, rue De La Forest et 3078, chemin Saint-Louis, quartier Saint-Louis, district électoral de Saint-Louis-Sillery) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31)

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Alain Perron

Favorable 2024-05-28

Marie-Pierre Raymond

Favorable 2024-05-28

Cosignataire(s)

Direction générale

Stephan Bugay

Favorable 2024-05-28

Résolution(s)

[CV-2024-0665](#)

Date: 2024-06-18

[CV-2024-0606](#)

Date: 2024-06-04

[CE-2024-0875](#)

Date: 2024-05-29

Projet de résolution

Autorisation d'un projet d'habitation sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec

ATTENDU QUE dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 93 de cette loi, la Ville peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements;

ATTENDU QUE le propriétaire du lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec, situé dans la zone 33252Mc du plan de zonage du *Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4, laquelle zone est située approximativement à l'est de la rue Villeray, au sud de la rue Chambalon, à l'ouest de la rue De La Forest et au nord du chemin Saint-Louis, a sollicité la Ville afin qu'elle autorise un projet résidentiel comportant environ 350 logements dans le cadre de la construction d'un bâtiment mixte, au 3078, chemin Saint-Louis et 3100, rue De La Forest, dont la hauteur varie entre 7 et 13 étages, lequel prévoit des usages résidentiels et commerciaux;

ATTENDU QU'une partie du projet relative aux usages commerciaux et à une portion des usages résidentiels est déjà conforme à la réglementation et autorisée de plein droit, la grille de spécifications applicable à la zone 33252Mc prévoyant que les usages du groupe *H1 logement* sont autorisés au deuxième étage et aux étages situés au-dessus du deuxième étage, alors que les étages inférieurs sont principalement destinés à des usages des classes *Commerce de consommation et de services*, *Commerce de restauration et de débit d'alcool* et *Publique*;

ATTENDU QU'une autre partie du projet déroge à la réglementation d'urbanisme locale, soit notamment deux surhauteurs de bâtiment qui atteignent treize étages plutôt que sept étages, ces surhauteurs étant destinées exclusivement à des usages résidentiels;

ATTENDU QUE le projet prévoit également, afin de diminuer l'impact de l'ajout de logements sur la circulation automobile du secteur et favoriser des comportements de mobilité durable, la réduction du nombre de cases de stationnement prescrit par la réglementation d'urbanisme locale à l'égard des usages de la classe *Habitation*;

ATTENDU QUE les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* sont rencontrées, soit :

- la population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3% en date de la présente, soit de 0,9%;
- le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec*, R.A.V.Q. 1310;

- le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- le projet est situé dans la zone 33252Mc, dans laquelle des usages résidentiels sont autorisés en vertu de la grille de spécifications, soit ceux des groupes *H1 logement* et *H2 habitation avec services communautaires*;

ATTENDU QU'au surplus, le site d'implantation du projet ne comporte aucun bâtiment comprenant un logement ni aucun bâtiment patrimonial au sens de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

En conséquence, il est résolu ce qui suit :

Le conseil de la ville autorise un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale à savoir la partie résidentielle du projet qui excède la hauteur et le nombre d'étages permis, dans le cadre la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements et des commerces sur le lot numéro 6 615 434 du cadastre du Québec.

Aux fins du projet d'habitation autorisé, les dérogations suivantes à la réglementation d'urbanisme locale sont autorisées et réputées conformes :

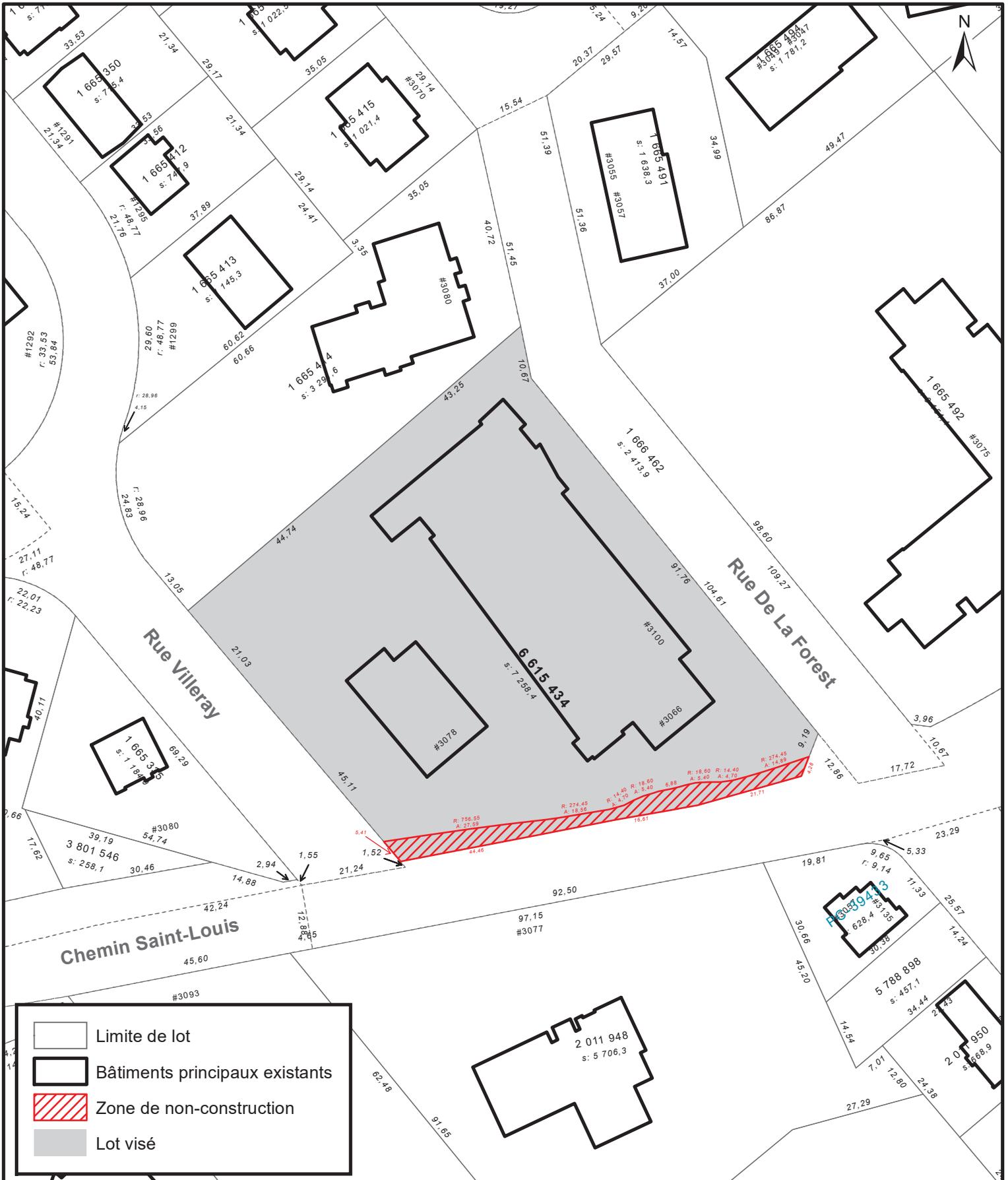
- 1° malgré la hauteur maximale et le nombre maximal d'étages prescrits à la grille de spécifications du *Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme*, R.C.A.3V.Q. 4 (ci-après le « *Règlement sur l'urbanisme* »), applicable à la zone 33252Mc pour un bâtiment principal, une ou des portions de la projection au sol d'un bâtiment principal dont la superficie est d'au plus 1 200 mètres carrés chacune, peuvent, aux fins d'y exercer des usages résidentiels, atteindre 47 mètres au lieu de 26 mètres et treize étages au lieu de sept étages. La somme des portions de bâtiments atteignant cette hauteur et/ou ce nombre d'étages ne peut excéder une projection au sol de 2 200 mètres carrés;
- 2° malgré l'article 379 du *Règlement sur l'urbanisme*, une construction souterraine peut être implantée à zéro mètre d'une ligne avant de lot localisée du côté du chemin Saint-Louis au lieu de trois mètres d'une ligne avant de lot;
- 3° malgré l'article 490 du *Règlement sur l'urbanisme*, un mur de soutènement peut être situé à zéro mètre d'une ligne avant de lot localisée du côté du chemin Saint-Louis au lieu de 0,5 mètre d'une ligne avant de lot;
- 4° malgré l'article 594 du *Règlement sur l'urbanisme*, le nombre minimal de cases de stationnement prescrit pour un usage du groupe *H1 logement* est de zéro case par logement au lieu de 1,2 case par logement;
- 5° malgré l'article 669 du *Règlement sur l'urbanisme*, la largeur d'un accès à une rue peut être supérieure à celle de l'allée d'accès dont il est l'aboutissement au lieu d'être limitée à la largeur de cette allée d'accès, sans excéder une largeur de 15 mètres;
- 6° malgré l'article 1225 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, tout bâtiment existant au moment de la présente résolution sur le lot numéro 6 615 434 peut être démolé sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation.

Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- 1° le projet doit comprendre la construction d'au moins 300 logements;
- 2° toute partie d'un bâtiment excédant le septième étage doit respecter un dégagement orthogonal minimal de 15 mètres par rapport à toute autre partie dudit bâtiment excédant le septième étage;

- 3° du côté d'un mur extérieur attenant à une rue, à un parc ou à un espace public, tout mur extérieur d'une partie d'un bâtiment excédant le septième étage doit avoir un retrait d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement du mur extérieur du septième étage;
- 4° le nombre de cases de stationnement aménagées sur le lot ne peut, à l'égard d'un usage du groupe *H1 logement*, excéder une case par logement;
- 5° un nombre minimal de deux cases de stationnement réservé pour une solution d'autopartage est requis;
- 6° un nombre minimal de 180 espaces de rangement pour bicyclettes (au sol ou au mur) est requis;
- 7° une superficie minimale de 700 mètres carrés de toiture verte est requise, dont au moins 450 mètres carrés doivent être une toiture verte intensive sur laquelle un nombre minimal de 20 arbustes doit être planté et maintenu;
- 8° un nombre minimal de 20 arbres doit être planté et maintenu devant l'ensemble des façades. Un arbre planté dans l'emprise de la Ville située devant l'une des façades peut être comptabilisé dans ce calcul;
- 9° une placette comprenant une aire de repos d'une superficie minimale de 50 mètres carrés doit être aménagée et avoir un accès direct et public avec le chemin Saint-Louis;
- 10° le bâtiment principal doit être alimenté par un système de géothermie;
- 11° une construction souterraine, un mur berlinois ou un mur de soutènement ne peuvent s'implanter dans la zone de non-construction illustrée au plan numéro GT2024-208A01 joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante;
- 12° la réalisation du projet d'habitation autorisé par la présente résolution doit commencer avant le 21 février 2027.

Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution, s'applique au projet d'habitation ainsi autorisé.



**EXTRAIT DES COMPILATIONS
CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE**

**SERVICE DE LA PLANIFICATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET
DE L'ENVIRONNEMENT**

Date du plan : 2024-05-09

No du plan : GT2024-208A01

Préparé par : S.R.

Échelle : **Page 1 000 4 de 4**



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2024-04-19

R.V.Q. 3250

33252Mc

USAGES AUTORISÉS												
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
				Isolé	Jumelé	En rangée						
H1 Logement				Nombre de logements autorisés par bâtiment			2,2+					
				Minimum								
H2 Habitation avec services communautaires				Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
				Minimum								
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
C1 Services administratifs							S,R,R+,2					
C2 Vente au détail et services							S,R,R+,2					
C3 Lieu de rassemblement							S,R,R+,2					
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL				Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
C20 Restaurant							S,R,R+,2					
C21 Débit d'alcool							S,R,R+,2					
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble		
				par établissement		par bâtiment						
P3 Établissement d'éducation et de formation				750 m ²			S,R,R+,2					
P5 Établissement de santé sans hébergement							S,R,R+,2					
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE												
R1 Parc												
BÂTIMENT PRINCIPAL												
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL				Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
				mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +		3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES						26 m		7				
NORMES D'IMPLANTATION				Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
				NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES				6 m	4 m	9 m		20 %
NORMES DE DENSITÉ				Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare					
				Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
				Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha				
M 1 B e				4400 m ²	13200 m ²	2200 m ²						
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Calcul de la profondeur de la marge avant à partir de l'axe du chemin Saint-Louis et cette profondeur est de 18 mètres - article 353.0.2												
Pourcentage de la superficie végétalisée d'une toiture de type intensif pouvant être comptabilisé dans le pourcentage d'aire verte exigé - 40% - article 401.0.1												
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES												
TYPE												
Général												
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 90% - article 586												
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633												
ENSEIGNE												
TYPE												
Type 4 Mixte												
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES												
Protection des arbres en milieu urbain - article 702												
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES												
Zonage à compétence Ville												