



---

# VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

---

RÈGLEMENT R.V.Q. 2994

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À LA ZONE 23404CD**

---

**Avis de motion donné le 21 septembre 2021  
Adopté le 4 octobre 2021  
En vigueur le 13 octobre 2021**

---

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23404Cd, laquelle est approximativement située à l'est de la rue Soumande, au sud de la rue Hubert, à l'ouest de l'autoroute Laurentienne et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel. Ce territoire, situé dans le quartier de Vanier dans l'Arrondissement des Rivières, englobe la majeure partie de la propriété de Fleur de Lys centre commercial.*

*Plus spécifiquement, deux nouvelles zones sont créées à même la zone 23404Cd afin de pouvoir y prescrire des normes adaptées à la réalisation de trois phases du plan de redéveloppement du site Fleur de Lys dans le cadre de la mise en oeuvre de la Vision pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne. À l'intérieur de ces deux nouvelles zones, 23410Mc et 23411Mc, les usages des groupes H1 logement, H2 habitation avec services communautaires, C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C21 débit d'alcool, C30 stationnement et poste de taxi, P3 établissement d'éducation et de formation, à l'exception d'un établissement d'éducation secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés, P5 établissement de santé sans hébergement et R1 parc sont autorisés. En outre, un bar sur un café-terrasse est également autorisé à titre d'usage associé à un restaurant.*

*Dans ces zones, la hauteur minimale pour un bâtiment principal est de sept mètres et un maximum de huit étages est prescrit. Toutefois, malgré ce nombre maximal d'étages, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 3000 mètres carrés peut néanmoins atteindre seize étages dans la zone 23410Mc. La somme des parties de bâtiments atteignant cette hauteur ne peut excéder une projection au sol de 7000 mètres carrés pour l'ensemble de la zone. Dans la zone 23411Mc, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1000 mètres carrés peut atteindre 20 étages. La somme des parties de bâtiments atteignant cette hauteur ne peut excéder une projection au sol de 1000 mètres carrés pour l'ensemble de la zone. En outre, dans ces deux nouvelles zones, toute partie d'un bâtiment excédant huit étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de huit étages. Les normes de stationnement sont du type « urbain dense ». Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 90 % et l'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé. Les autres normes particulières sont indiquées dans les grilles de spécifications que l'on retrouve à l'annexe II du règlement.*

*Dans la partie résiduelle de la zone 23404Cd, les normes de stationnement sont maintenant du type « urbain dense » plutôt que du type « axe structurant B ». De plus, l'exigence relative à une bande aménagée d'un minimum de cinq mètres au pourtour d'une aire de stationnement de cinq cases et plus est supprimée. Par ailleurs, les projets d'ensemble ne sont plus autorisés.*

## **RÈGLEMENT R.V.Q. 2994**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 23404CD**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE  
QUI SUIT :

**1.** L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme*, R.C.A.2V.Q. 4, est modifiée, au plan numéro CA2Q23Z01, par la création des zones 23410Mc et 23411Mc à même une partie de la zone 23404Cd, laquelle est réduite d'autant, tel qu'illustré au plan numéro RVQ2994A01 de l'annexe I du présent règlement.

**2.** L'annexe II de ce règlement est modifiée par :

1° le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 23404Cd par celle de l'annexe II du présent règlement;

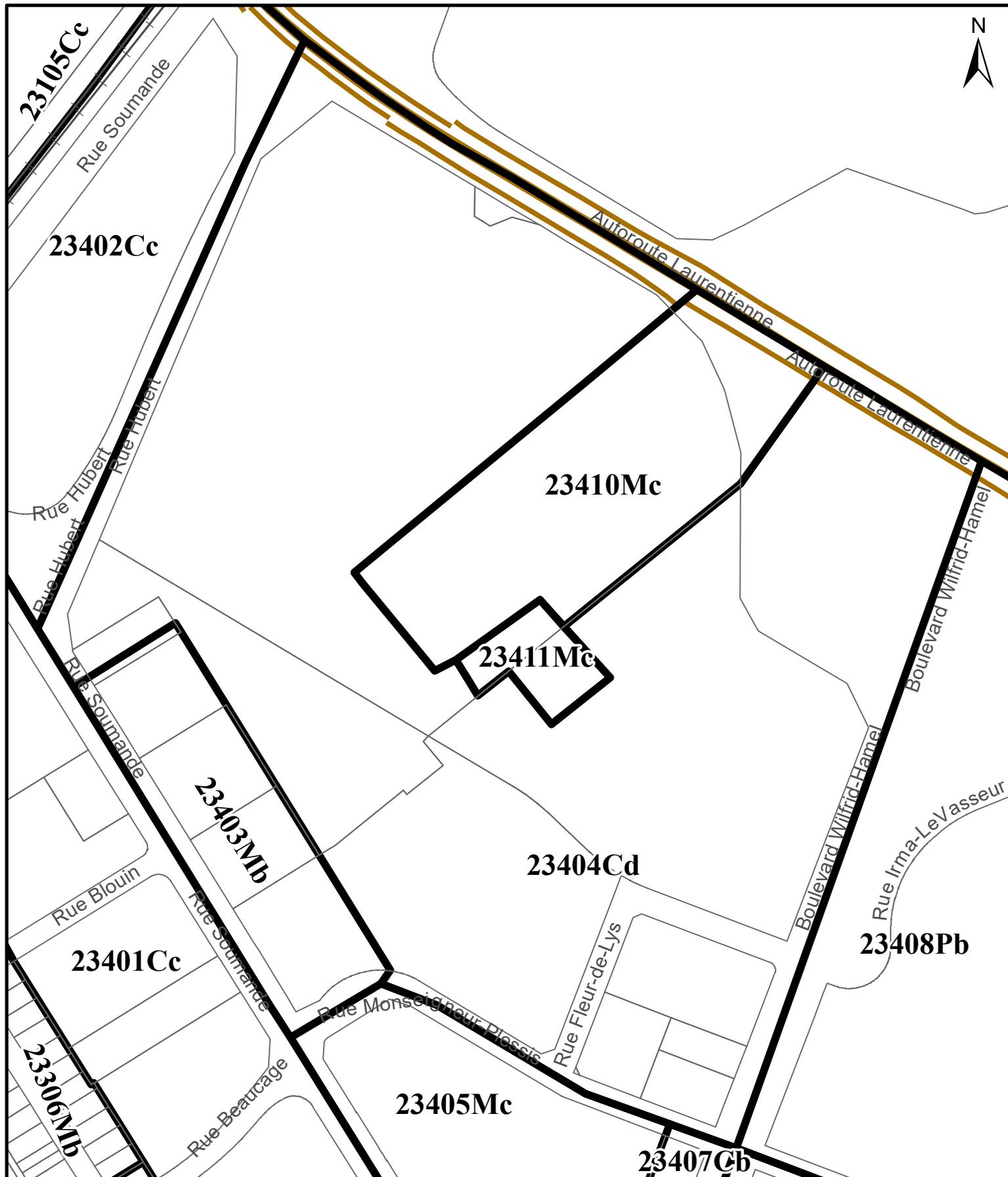
2° l'insertion des grilles de spécifications de l'annexe II du présent règlement et applicables à l'égard des zones 23410Mc et 23411Mc.

**3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

PLAN NUMÉRO RVQ2994A01



**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME**  
 ANNEXE I - ZONAGE  
 EXTRAIT DU PLAN CA2Q23Z01

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

Date du plan : 2021-06-18  
 No du règlement : R.V.Q. 2994  
 Préparé par : M.B.

No du plan : RVQ2994A01  
 Échelle : 1:3 500

ANNEXE II

*(article 2)*

GRILLES DE SPÉCIFICATIONS

<b>USAGES AUTORISÉS</b>												
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>			<b>Localisation</b>	<b>Projet d'ensemble</b>					
			<b>par établissement</b>	<b>par bâtiment</b>								
C1	Services administratifs					2+						
C2	Vente au détail et services											
C3	Lieu de rassemblement											
C4	Salle de jeux mécaniques ou électroniques											
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>			<b>Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation</b>			<b>Localisation</b>	<b>Projet d'ensemble</b>					
			<b>par établissement</b>	<b>par bâtiment</b>								
C20	Restaurant											
C21	Débit d'alcool											
<b>COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>				<b>Projet d'ensemble</b>					
			<b>par établissement</b>	<b>par bâtiment</b>								
C41	Centre de jardinage											
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>												
R1	Parc											
<b>USAGES PARTICULIERS</b>												
Usage associé :			Un bar est associé à un restaurant - article 221									
			Un bar sur un café-terrace est associé à un restaurant - article 225									
			Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224									
			Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223									
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>												
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>			<b>Largeur minimale</b>		<b>Hauteur</b>		<b>Nombre d'étages</b>		<b>Pourcentage minimal de grands logements</b>			
			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES			12 m		20 m		2					
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>			<b>Marge avant</b>	<b>Marge latérale</b>	<b>Largeur combinée des cours latérales</b>		<b>Marge arrière</b>	<b>POS minimal</b>	<b>Pourcentage d'aire verte minimale</b>	<b>Superficie d'aire d'agrément</b>		
			NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	7.5 m	4.5 m			6 m	25 %	10 %		
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>			<b>Superficie maximale de plancher</b>				<b>Nombre de logements à l'hectare</b>					
			Vente au détail			Administration			Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
					5500 m <sup>2</sup>		65 log/ha					
<b>MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT</b>			<b>Pourcentage minimal exigé</b>									
			Façade			Mur latéral			Tous Murs			
			Matériaux prohibés :		Clin de bois							
					Enduit : stuc ou agrégat exposé							
					Clin de fibre de bois							
Vinyle												
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>												
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 1,5 mètre - article 351												
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>												
<b>TYPE</b>												
Urbain dense												
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>												
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634												
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>												
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>												
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15												
<b>ENSEIGNE</b>												
<b>TYPE</b>												
Type 6 Commercial												
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>												
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828												
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>												
Zonage à compétence Ville												

USAGES AUTORISÉS													
<b>HABITATION</b>		<b>Type de bâtiment</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>Isolé</b>		<b>Jumelé</b>		<b>En rangée</b>							
		<b>Nombre de logements autorisés par bâtiment</b>											
H1	Logement	<b>Minimum</b>						2,2+					
		<b>Maximum</b>											
H2		<b>Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>Minimum</b>											
		<b>Maximum</b>											
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>par établissement</b>			<b>par bâtiment</b>								
		C1	Services administratifs										
		C2	Vente au détail et services										
C3	Lieu de rassemblement												
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		<b>Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>par établissement</b>			<b>par bâtiment</b>								
		C20	Restaurant										
		C21	Débit d'alcool										
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>		<b>Type</b>		<b>%</b>		<b>Localisation</b>							
		Intérieur		100									
		C30	Stationnement et poste de taxi										
<b>PUBLIQUE</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>par établissement</b>			<b>par bâtiment</b>								
		P3	Établissement d'éducation et de formation										
		P5	Établissement de santé sans hébergement										
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>													
		R1	Parc										
<b>USAGES PARTICULIERS</b>		Usage associé : Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225											
		Usage spécifiquement exclu : Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés											
BÂTIMENT PRINCIPAL													
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		<b>Largeur minimale</b>		<b>Hauteur</b>		<b>Nombre d'étages</b>		<b>Pourcentage minimal de grands logements</b>					
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +				
DIMENSIONS GÉNÉRALES				7 m		8							
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		<b>Marge avant</b>		<b>Marge latérale</b>		<b>Largeur combinée des cours latérales</b>		<b>Marge arrière</b>					
		5 m						POS minimal					
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								25 %					
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Nombre de logements à l'hectare</b>					
		<b>Vente au détail</b>			<b>Administration</b>			<b>Minimal</b>		<b>Maximal</b>			
		Par établissement		Par bâtiment		Par bâtiment		65 log/ha					
						5500 m <sup>2</sup>							
<b>MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT</b>		<b>Pourcentage minimal exigé</b>											
		<b>Façade</b>				<b>Mur latéral</b>		<b>Tous Murs</b>					
		<b>Matériaux prohibés :</b>		Clin de bois									
				Vinyle									
Clin de fibre de bois													
Enduit : stuc ou agrégat exposé													
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547											
		Une construction souterraine peut être implantée en marge avant jusqu'à la ligne avant de lot - article 380											
		La plantation d'arbre en fosse ou en pleine terre est requise dans la cour avant ou la cour avant secondaire - article 482.0.1											
		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											
		Le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur d'au moins 4 mètres - Article 692											
		Toute partie d'un bâtiment excédant 8 étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de 8 étages - article 692											
Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 3000m <sup>2</sup> peut atteindre 16 étages et la somme des portions de bâtiments atteignant cette hauteur ne peut excéder une projection au sol de 7000 m <sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone - article 331.0.2													
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES													
<b>TYPE</b>		Urbain dense											
		<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>		Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 90 % - article 585									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634													
GESTION DES DROITS ACQUIS													
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>		Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											

<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b> Type 6 Commercial
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon ou une terrasse - article 545
Aucune superficie de plancher maximale ne s'applique à un café-terrasse - article 546
Localisation d'un café-terrasse - article 554
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>
Zonage à compétence Ville

USAGES AUTORISÉS													
<b>HABITATION</b>		<b>Type de bâtiment</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>Isolé</b>		<b>Jumelé</b>		<b>En rangée</b>							
		<b>Nombre de logements autorisés par bâtiment</b>											
H1	Logement	<b>Minimum</b>						2,2+					
		<b>Maximum</b>											
H2		<b>Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>Minimum</b>											
		<b>Maximum</b>											
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>par établissement</b>			<b>par bâtiment</b>								
		C1	Services administratifs										
		C2	Vente au détail et services										
C3	Lieu de rassemblement												
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		<b>Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>par établissement</b>			<b>par bâtiment</b>								
		C20	Restaurant										
		C21	Débit d'alcool										
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>		<b>Type</b>		<b>%</b>		<b>Localisation</b>							
		Intérieur		100									
		C30	Stationnement et poste de taxi										
<b>PUBLIQUE</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Localisation</b>		<b>Projet d'ensemble</b>			
		<b>par établissement</b>			<b>par bâtiment</b>								
		P3	Établissement d'éducation et de formation										
		P5	Établissement de santé sans hébergement										
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>													
R1	Parc												
<b>USAGES PARTICULIERS</b>													
Usage associé :		Un bar sur un café-terrace est associé à un restaurant - article 225											
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés											
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>													
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		<b>Largeur minimale</b>		<b>Hauteur</b>		<b>Nombre d'étages</b>		<b>Pourcentage minimal de grands logements</b>					
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +				
DIMENSIONS GÉNÉRALES				7 m		4							
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		<b>Marge avant</b>		<b>Marge latérale</b>		<b>Largeur combinée des cours latérales</b>		<b>Marge arrière</b>					
								POS minimal					
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES								25 %					
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		<b>Superficie maximale de plancher</b>						<b>Nombre de logements à l'hectare</b>					
		<b>Vente au détail</b>			<b>Administration</b>			<b>Minimal</b>		<b>Maximal</b>			
		<b>Par établissement</b>		<b>Par bâtiment</b>	<b>Par bâtiment</b>								
		CD/Su 1 A c				5500 m <sup>2</sup>		65 log/ha					
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>		<b>Pourcentage minimal exigé</b>											
		<b>Façade</b>				<b>Mur latéral</b>		<b>Tous Murs</b>					
		<b>Matériaux prohibés :</b>		Clin de bois									
				Enduit : stuc ou agrégat exposé									
				Clin de fibre de bois									
Vinyle													
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>													
Un café-terrace peut être implanté en cour latérale - article 547													
Une construction souterraine peut être implantée en marge avant jusqu'à la ligne avant de lot - article 380													
Le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur d'au moins 4 mètres - Article 692													
Toute partie d'un bâtiment excédant 8 étages doit respecter un dégagement minimal de 20 mètres par rapport à une autre partie de bâtiment de plus de 8 étages - article 692													
Malgré la hauteur maximale prescrite, une portion de la projection au sol d'un bâtiment principal d'une superficie d'au plus 1000m <sup>2</sup> peut atteindre 20 étages et la somme des portions de bâtiments atteignant cette hauteur ne peut excéder une projection au sol de 1000 m <sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone - article 331.0.2													
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>													
<b>TYPE</b>													
Urbain dense													
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>													
Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 90 % - article 585													
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634													
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>													
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>													
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15													
<b>ENSEIGNE</b>													
<b>TYPE</b>													
Type 6 Commercial													

**AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Un café-terrasse peut être implanté sur un balcon ou une terrasse - article 545

Aucune superficie de plancher maximale ne s'applique à un café-terrasse - article 546

Localisation d'un café-terrasse - article 554

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

Zonage à compétence Ville

## Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 23404Cd, laquelle est approximativement située à l'est de la rue Soumande, au sud de la rue Hubert, à l'ouest de l'autoroute Laurentienne et au nord du boulevard Wilfrid-Hamel.*

*Plus spécifiquement, deux nouvelles zones sont créées à même la zone 23404Cd afin de pouvoir y prescrire des normes adaptées à la réalisation de trois phases du plan de redéveloppement du site Fleur de Lys dans le cadre de la mise en oeuvre de la Vision pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel-Laurentienne. À l'intérieur de ces deux nouvelles zones, 23410Mc et 23411Mc, les usages des groupes H1 logement, H2 habitation avec services communautaires, C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement, C20 restaurant, C21 débit d'alcool, C30 stationnement et poste de taxi, P3 établissement d'éducation et de formation, à l'exception d'un établissement d'éducation secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés, P5 établissement de santé sans hébergement et R1 parc sont autorisés. En outre, un bar sur un café-terrasse est également autorisé à titre d'usage associé à un restaurant.*

*Les autres normes particulières encadrant notamment la hauteur des bâtiments, les café-terrasses et les stationnements, lesquelles s'appliquent dans ces zones, sont indiquées dans les grilles de spécifications qu'on retrouve à l'annexe II du règlement.*

*Dans la partie résiduelle de la zone 23404Cd, les normes de stationnement sont maintenant du type « urbain dense » plutôt que du type « axe structurant B ». De plus, l'exigence relative à une bande aménagée d'un minimum de cinq mètres au pourtour d'une aire de stationnement de cinq cases et plus est supprimée. Par ailleurs, les projets d'ensemble ne sont plus autorisés.*