



Projets de développement (boul. de l'Ornière / Adrien-Pouliot - Chauveau)

Consultation publique et demande d'opinion

7 juin 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Mise en contexte

Le projet de modification réglementaire vise notamment à permettre la réalisation de deux projets :

- 1) Projet résidentiel de 54 logements (Le Novelit)
 - 5 étages
 - Intersection rue Adrien-Pouliot et boul. de l'Ormière
 - Atelier de participation : 22 octobre 2022
- 2) Bâtiment d'une institution financière
 - Intersection boul. de l'Ormière et avenue Chauveau
 - D'autres modifications au zonage sont aussi prévues

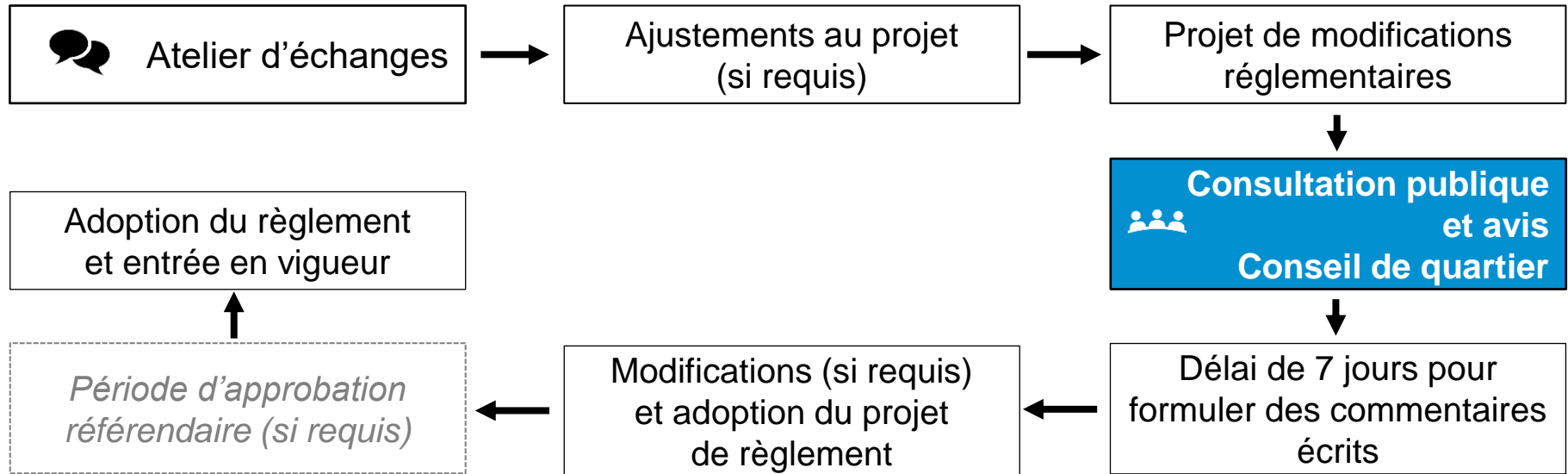


Projet du bâtiment résidentiel Le Novelit

Objectif de l'activité

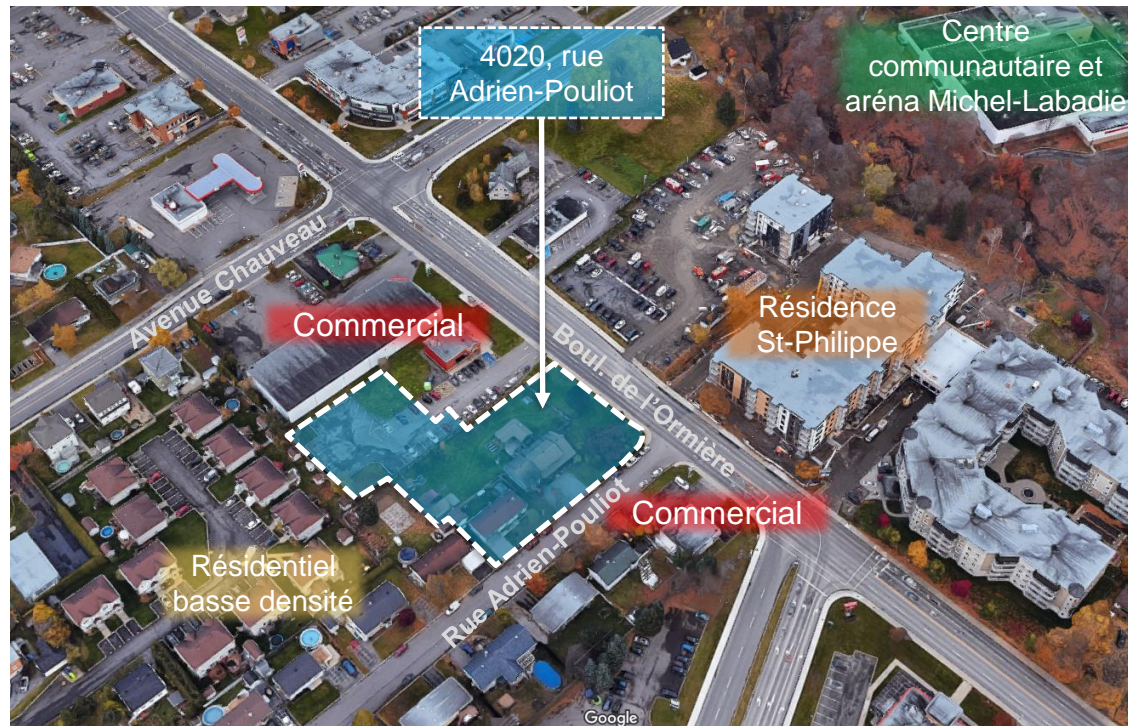


Consultation publique : Réglementation



Contexte d'insertion

- Terrains occupés par 2 maisons unifamiliales (seront démolies)
- Édifices commerciaux à proximité : Restaurants, etc.
- Secteur résidentiel de basse densité à l'ouest
- Haute densité résidentielle à l'est (Résidence St-Philippe)
- Artères principales : Boul. de l'Ormière, avenue Chauveau et boul. de l'Auvergne



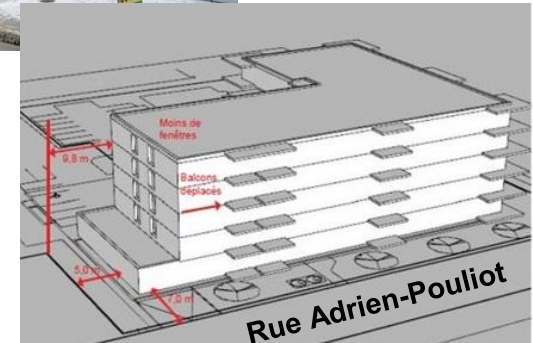
Historique du projet

- Vente du terrain : 2018
- Atelier d'échanges : 26 octobre 2022
- Ajustements au projet : hiver 2023
- Présentation de la 2^e version du projet et des modifications réglementaires : 7 juin 2023 (aujourd'hui)

Présentation du projet

Construction d'un projet résidentiel

- 54 Logements
- 5 étages
- 85 cases de stationnement, dont 49 cases en souterrain
- Ratio de 1,57 case par logement



Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

- L'atelier participatif s'est tenu le 22 octobre 2022 par visioconférence
- Principaux thèmes soulevés :
 - Gabarit du bâtiment
 - Végétalisation
 - Circulation routière et stationnement sur rue

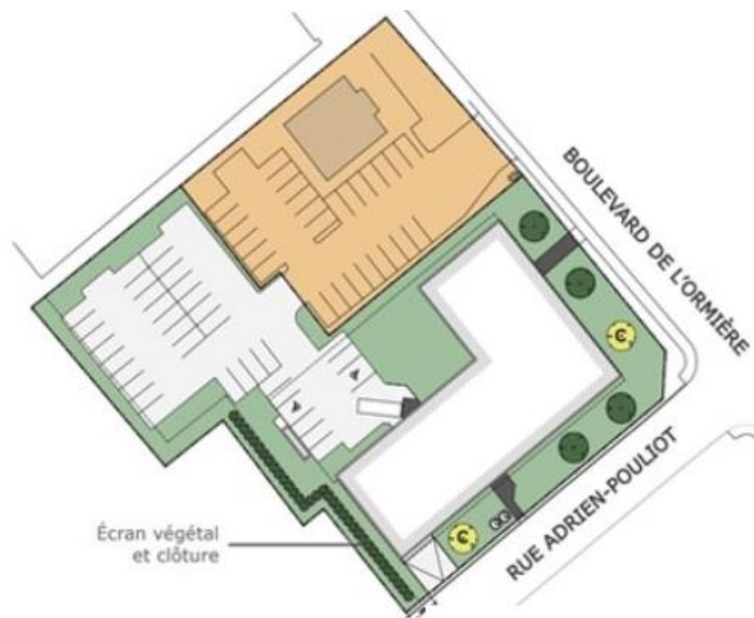
Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Ajustements apportés

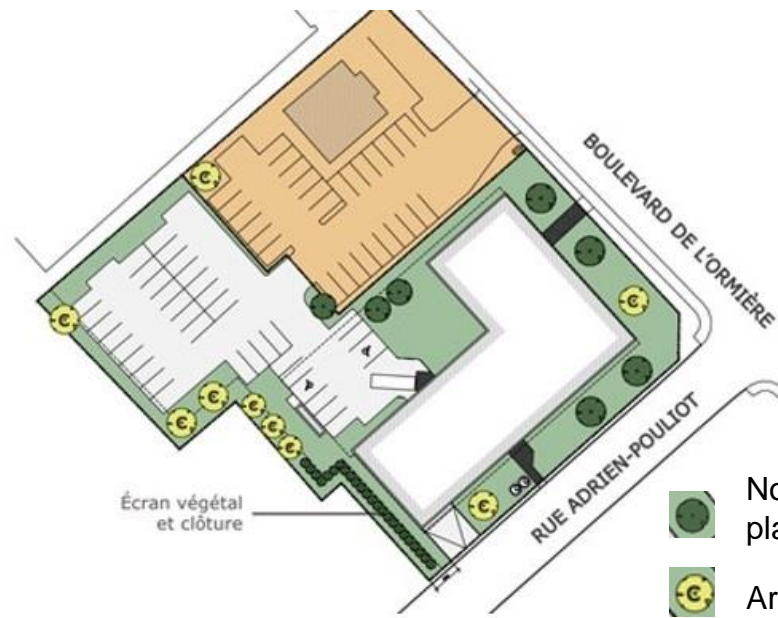
- Au projet
 - Bonification de la plantation et conservation d'arbres
- Au zonage
 - Réduction de la marge avant de 9 m à 7,5 m et augmentation de la marge arrière de 7,5 m à 9 m afin d'assurer l'éloignement du bâtiment du lot voisin adjacent situé du côté ouest
 - Modifications apportées à l'écran visuel indiqué au plan de zonage afin qu'il borde la limite du lot de la résidence voisine

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

À l'atelier



Après l'atelier



Modifications réglementaires

Le Novelit

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb, R.C.A.2V.Q. 354

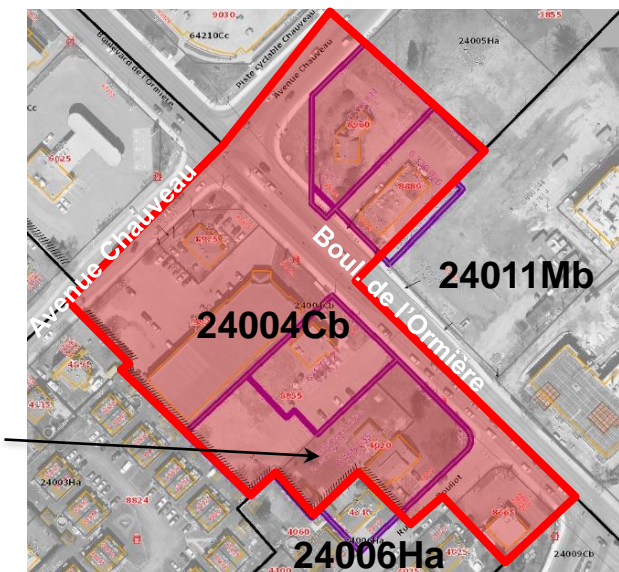
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

Nouvelle zone

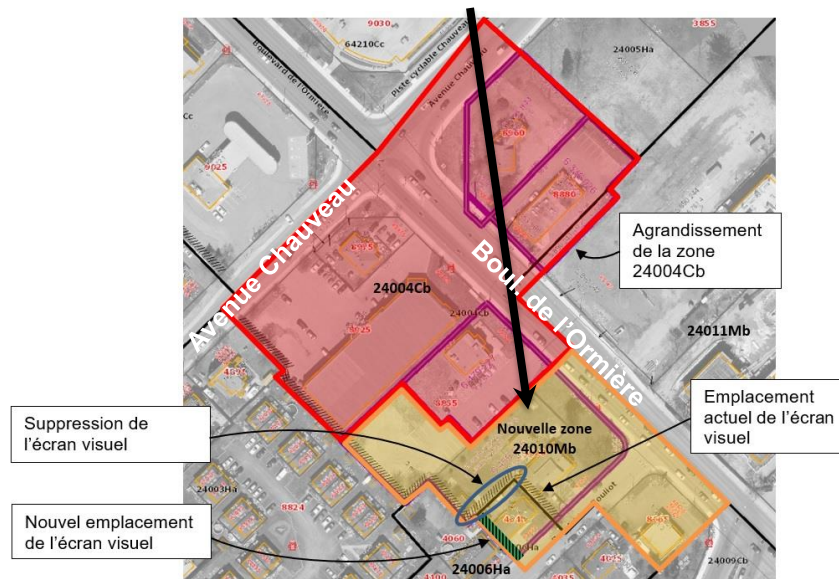
- Création de la nouvelle zone 24010Mb à même une partie des zones 24004Cb et 24006Ha

Zonage actuel



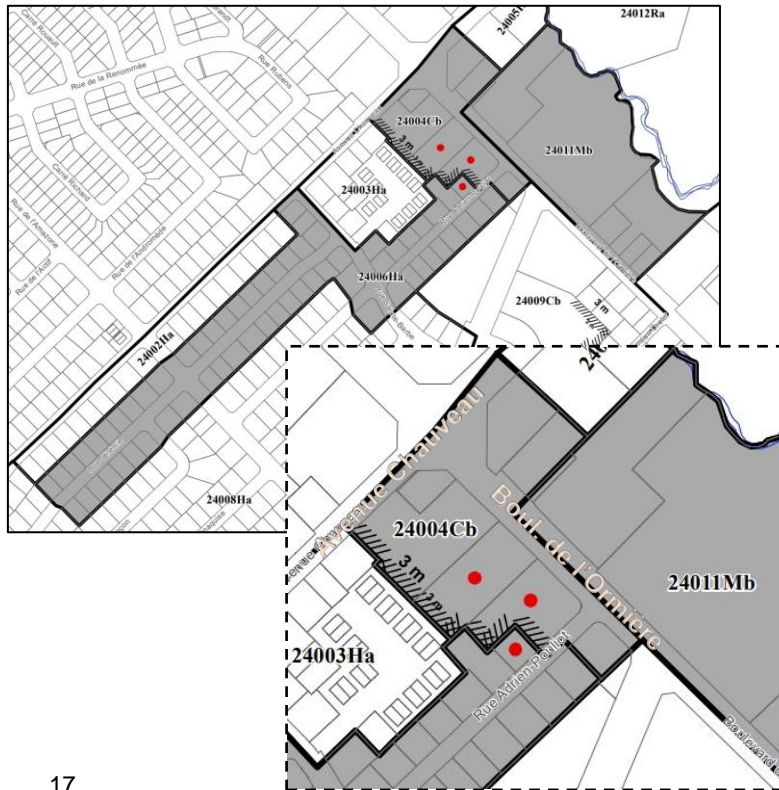
Terrain du projet Le Novelit

Nouvelle zone proposée

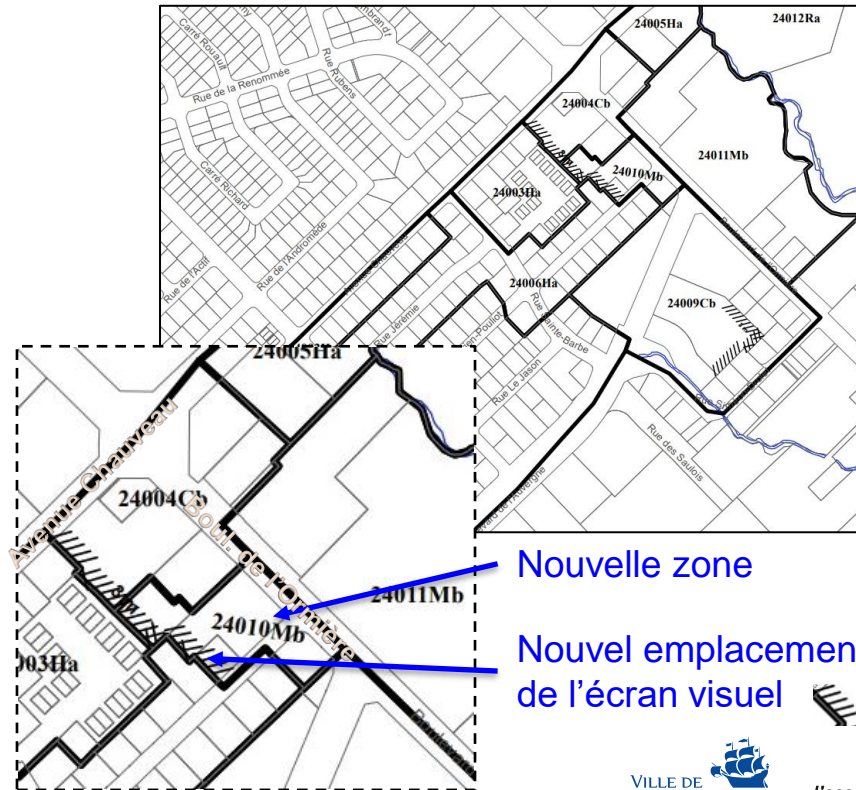


Modifications réglementaires

Zonage actuel



Zonage proposé



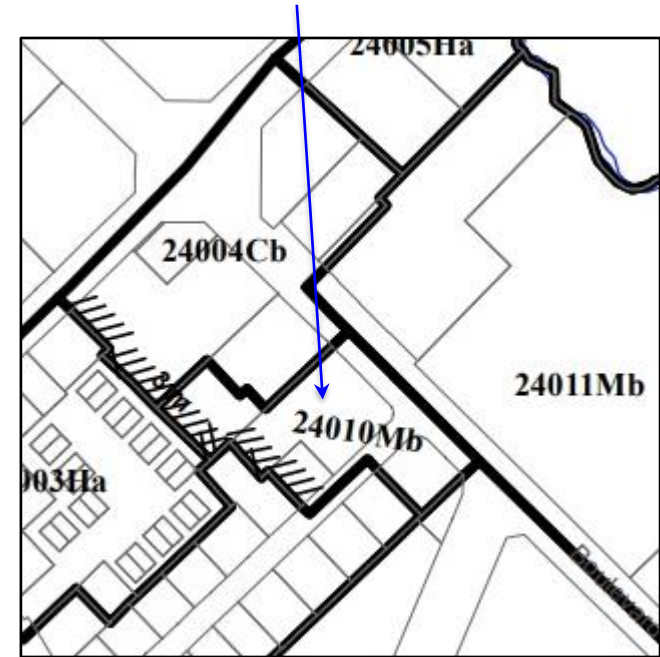
Modifications réglementaires

Nouvelle zone 24010Mb

Le projet de construction requiert les modifications suivantes :

- Ajout du groupe d'usages *H1 logement* de 4 logements et plus
- Réduction de la marge avant à 7,5 m (actuel 9 m)
- Augmentation de la marge arrière à 9 m (actuel 7,5 m)
- Déplacement de l'écran visuel

Terrain du projet
Le Novelit



Projet d'une institution financière

Objectif de l'activité



Consultation publique = Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

Projet de modifications
réglementaires

**Consultation publique
et avis Conseil de
quartier**

Délai de 7 jours pour
formuler commentaires
écrits

Adoption du projet
de règlement

*Période d'approbation
référendaire (si requis)*

Présentation du projet

Construction d'une institution financière



(Simulation visuelle à titre indicatif seulement)

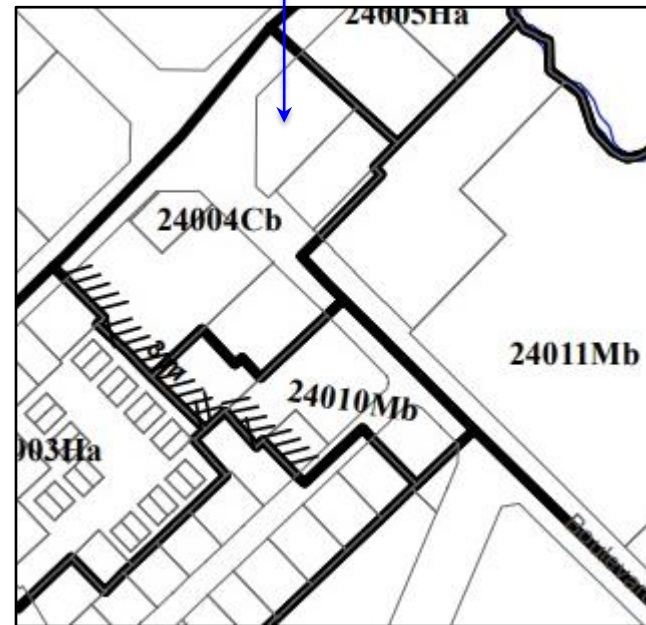
Modifications réglementaires

Zone 24004Cb

Le projet de construction requiert les modifications suivantes :

- Retrait de la localisation au 2^e étage et des étages supérieurs (2, 2+) pour le groupe d'usages *C1 Services administratifs* (actuellement le rez-de-chaussée ne peut être occupé par ce groupe d'usages)
- Retrait du nombre minimal de 2 étages

Terrain du projet de l'institution financière

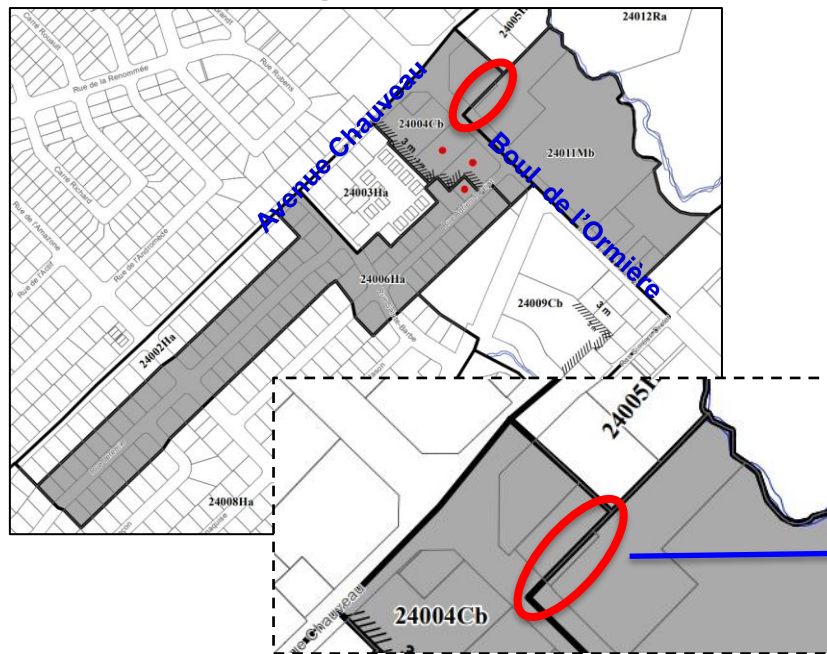


Autres modifications

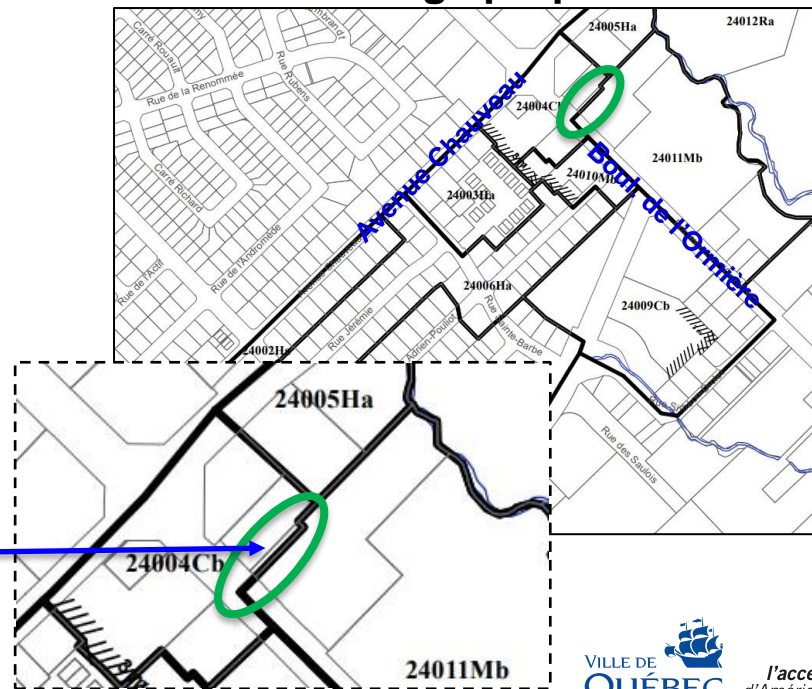
Modifications réglementaires

Agrandir la zone 24004Cb à même une partie de la zone 24011Mb de façon à y inclure le lot 5 890 243

Zonage actuel



Zonage proposé

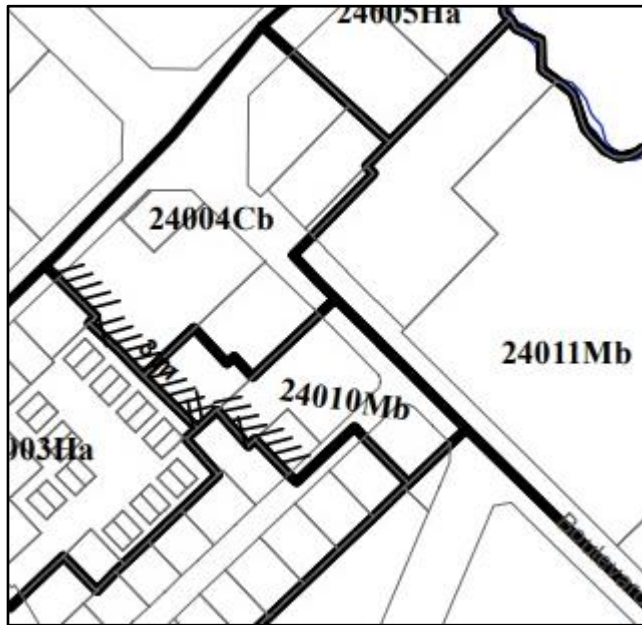


Modifications réglementaires

Zone 24004Cb

En plus des modifications présentées, d'autres modifications au zonage sont prévues (assouplissements) :

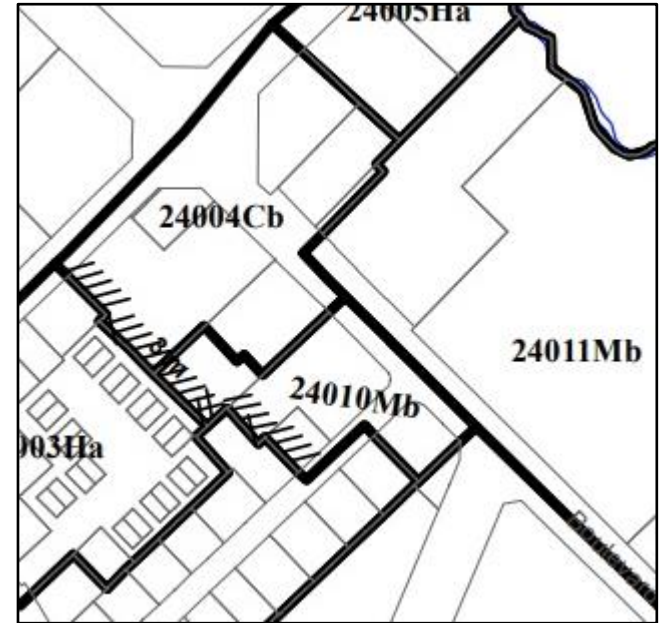
- Retrait de la localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour les groupes *C2 Vente au détail et services* et *C20 Restaurant*
 - Ces usages pourront désormais être localisés sur tous les étages
 - Ceci s'appliquera aussi dans la nouvelle zone 24010Mb



Modifications réglementaires

Zone 24004Cb

- Retrait de la superficie maximale de plancher de 750 m² pour le groupe *P3 Établissement d'éducation et de formation*
 - Cette modification s'appliquera aussi dans la nouvelle zone 24010Mb



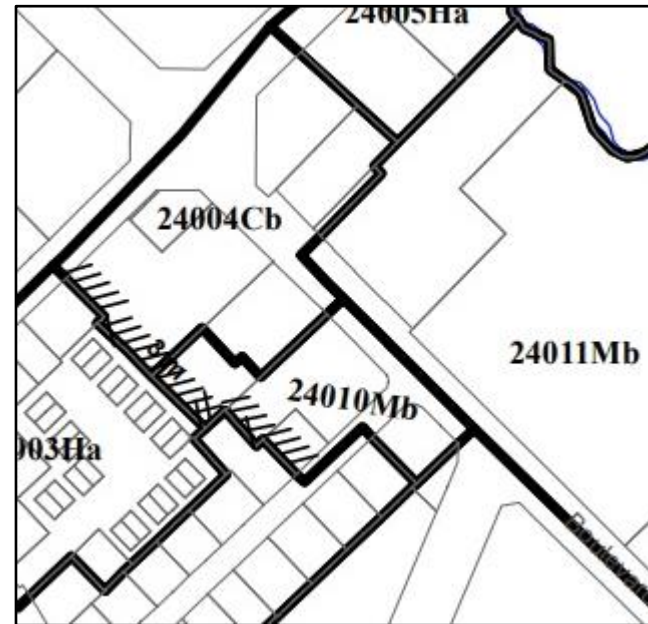
Modifications réglementaires

Zone 24004Cb

Droits acquis

Usage dérogatoire

- Agrandissement d'une habitation d'au plus 3 logements ne sera plus autorisé
 - Ceci s'appliquera aussi dans la nouvelle zone 24010Mb



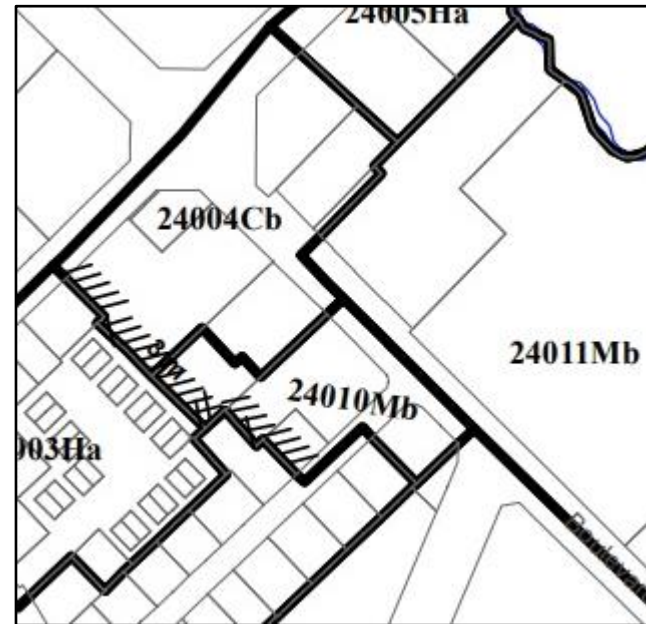
Modifications réglementaires

Zone 24004Cb

Droits acquis

Construction dérogatoire

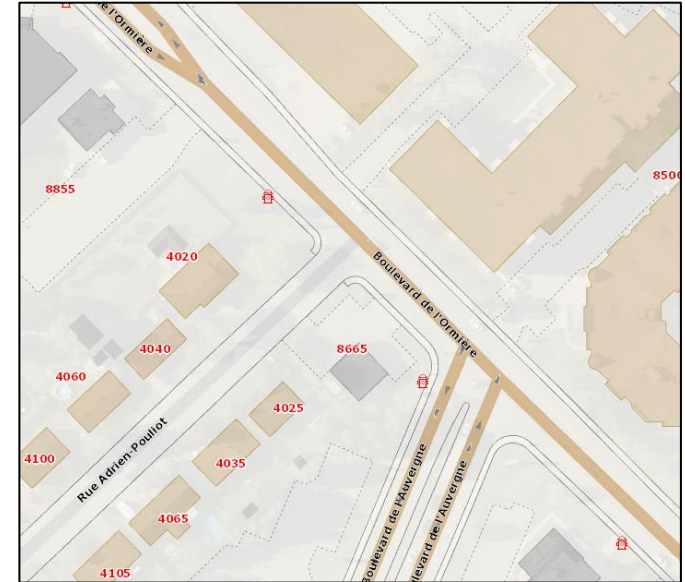
- Agrandissement d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal sera autorisé
 - Ceci s'appliquera aussi dans la nouvelle zone 24010Mb



Circulation et stationnement

Stationnement sur la rue Adrien-Pouliot

- Utilisation quotidiennement, par des employé(es) de la Résidence Saint-Philippe, du **stationnement sur la rue Adrien-Pouliot** (15-20 espaces)
- Résidence Saint-Philippe n'amènera **pas de besoins supplémentaires en stationnement sur rue** (nouveaux locataires de l'immeuble sont autonomes et aucun service ne sera offert dans le bâtiment)
- Été : présence des voitures garées ne cause pas de problème de circulation et d'enjeux de sécurité
- À la suite des observations sur le terrain, il ne semble pas y avoir de problème de transit de circulation

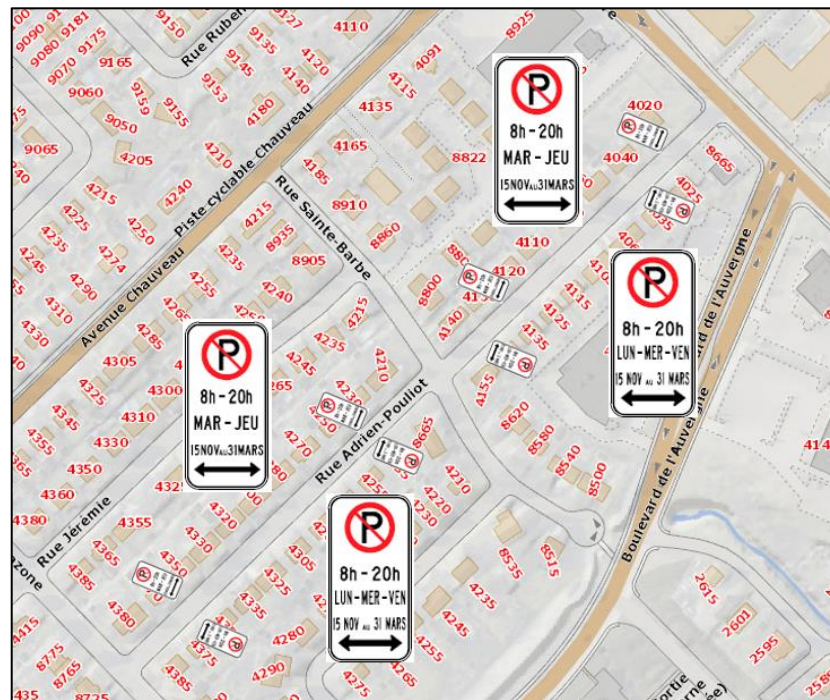


Circulation et stationnement

Stationnement sur la rue Adrien-Pouliot

Hiver : présence des voitures en stationnement rend les **entretiens de la rue difficiles** :

- Proposition de modifier les conditions de stationnement pendant l'hiver :
 - 15 nov. au 31 mars
 - En alternance
 - Du lundi au vendredi
- Nouvelle réglementation = facilitera les déplacements des piétons
- Stationnement sur rue sera occupé sur un seul côté à la fois



Circulation et stationnement

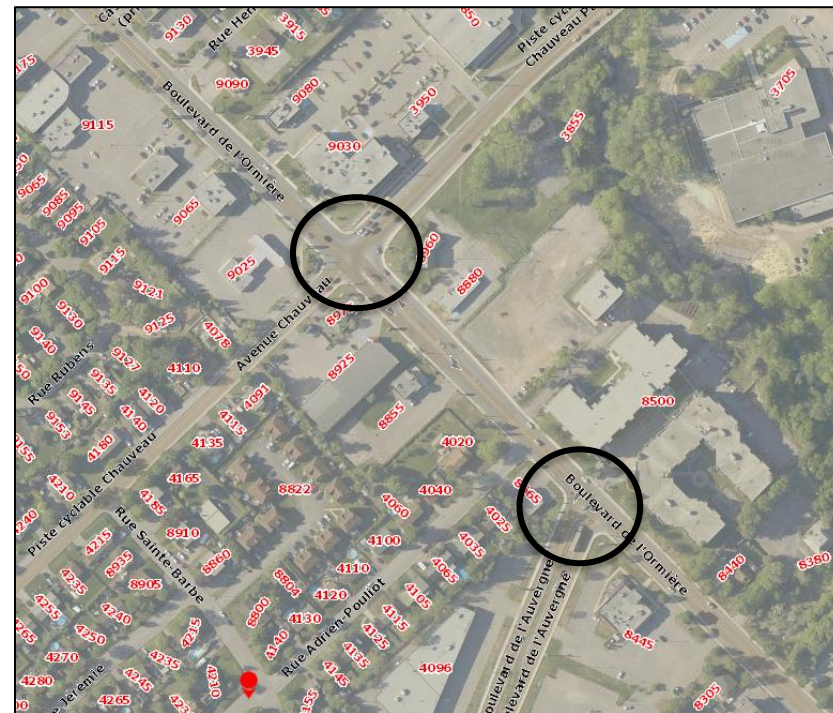
Circulation sur le boulevard de l'Ormière

Tronçon du boulevard de l'Ormière, entre le boulevard de l'Auvergne et l'avenue Chauveau :

- Fortement achalandé et beaucoup de congestion aux heures de pointe

Pour améliorer la fluidité de la circulation :

- Interventions quotidiennes effectuées, en temps réel, pour le fonctionnement des feux de circulation (employés du Centre de gestion de la mobilité intelligente)
- Préanalyse en cours pour augmenter les temps des piétons et sur la programmation des feux de circulation à l'intersection de l'Ormière/Chauveau
- Temps piéton augmenté à 33 secondes à l'intersection de l'Ormière/Auvergne

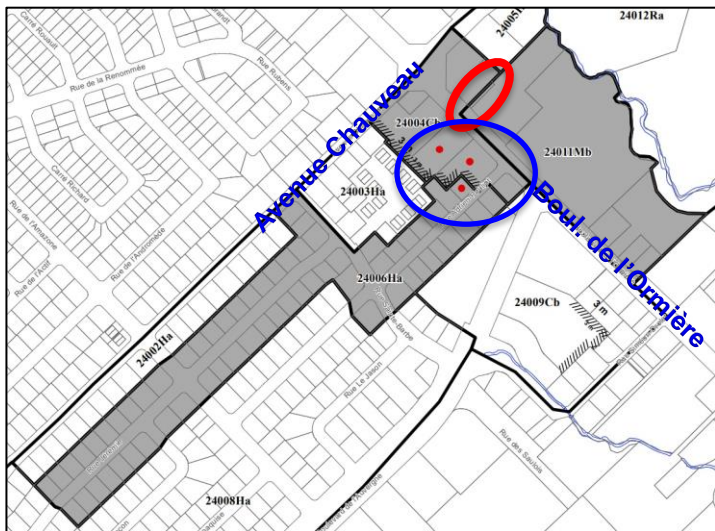


En résumé...

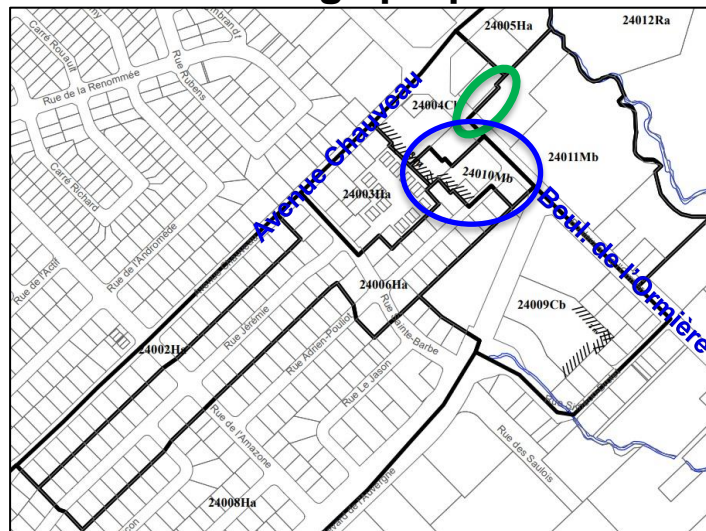
Modifications réglementaires (résumé)

- Création de la nouvelle zone 24010Mb à même une partie des zones 24004Cb et 24006Ha
- Agrandissement de la zone 24004Cb à même une partie de la zone 24011Mb
- Déplacement de l'écran visuel en bordure Est de la propriété du 4060, rue Adrien-Pouliot

Zonage actuel



Zonage proposé



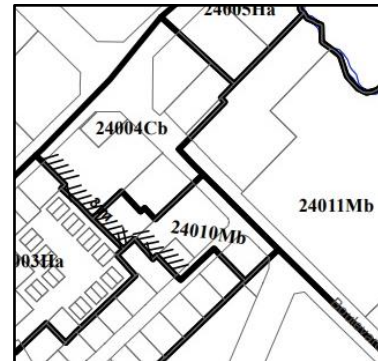
Modifications réglementaires

Nouvelle zone 24010Mb

- Autorisation des usages résidentiels (bâtiments de 4 logements et plus)
- Mêmes normes que la zone 24004Cb s'appliqueront, avec les modifications proposées ci-bas dans cette zone

Zone 24004Cb

- Marge avant réduite à 7,5 m et marge arrière augmentée à 9 m
- Tous les groupes d'usages pourront occuper n'importe quel étage
- Aucun nombre minimal d'étages
- Aucune superficie maximale de plancher pour le groupe *P3 établissement d'éducation et de formation*
- Un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire pourra s'agrandir en cour avant, même si le recul maximal n'est pas respecté (si par ailleurs l'agrandissement est conforme)
- La superficie de plancher d'un bâtiment résidentiel (max. 3 logements) ne pourra plus être agrandie



Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation publique	7 juin
Demande d'opinion au conseil de quartier	7 juin
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	7 au 14 juin
Adoption du règlement	Été
Entrée en vigueur du règlement	Septembre

Merci!

Grilles de spécifications actuelles

Zone 24004Cb

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
C1	Services administratifs					2, 2+				
C2	Vente au détail et services					S, R				
COMMERCÉ 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				
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher				Localisation		Projet d'ensemble		
		par établissement		par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m ²								
RECREATION EXTERIEURE										
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 +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		60 %		7,5 m	15 m	2				
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		9 m	3 m	6 m		7,5 m	20 %	10 %		
NORMES DE DENSITÉ										
		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
M	3 D d	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha				
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT										
		Pourcentage minimal exigé								
Matériaux prohibés :		Vinyle								
		Enduit : stuc ou agrégat exposé								
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351										
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Axe structurant B										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohabé - article 634										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements - article 878										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724										
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.										
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :										
1 ^o la classe Commerce de consommation et de services										
2 ^o la classe Commerce d'hébergement touristique										
3 ^o la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool										
4 ^o la classe Commerce associé aux véhicules automobiles										
5 ^o la classe Commerce à incidence élevée										
6 ^o la classe Industrie - article 728										

Grilles de spécifications actuelles

Zone 24006Ha



RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24006Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation		Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
H1	Logement	Minimum	1	0	0				
		Maximum	1	0	0				
nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé : Un logement supplémentaire est associé à un logement - article 181									
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		7.9 m			10.5 m				
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	1.8 m	5.6 m		9 m		20 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
Ru 3 E f		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		2200 m ²	2200 m ²	1100 m ²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant B									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
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 1 Général									

Grilles de spécifications proposées

Zone 24004Cb

USAGES AUTORISÉS								
COMMERCER DE CONSOMMATION ET DE SERVICES			Superficie maximale de plancher					
C1	Services administratifs		par établissement		par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
C2	Vente au détail et services							
COMMERCER DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL			Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation					
C20	Restaurant		par établissement		par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
PUBLIQUE			Superficie maximale de plancher					
P3	Établissement d'éducation et de formation		par établissement		par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE								
R1	Parc							
BÂTIMENT PRINCIPAL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
DIMENSIONS GÉNÉRALES			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
NORMES D'IMPLANTATION			60 %	7,5 m	15 m			
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
NORMES DE DENSITÉ			7,5 m	3 m	6 m		9 m	20 %
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
M 3 D d			Vente au détail		Administration		Minimal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		Maximal	
			3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha	
MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT			Pourcentage minimal exigé					
			Matériaux prohibés :		Vinyle			
			Enduit : stuc ou agrégat exposé					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES			La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES								
TYPE			Axe structurant B					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES			L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634					
GESTION DES DROITS ACQUIS								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE			Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15					
			Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2					
ENSEIGNE								
TYPE			Type 6 Commercial					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES			Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828					
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES			Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724					
			Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.					
			Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :					
			1° la classe Commerce de consommation et de services					
			2° la classe Commerce d'hébergement touristique					
			3° la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool					
			4° la classe Commerce associé aux véhicules automobiles					
			5° la classe Commerce à incidence élevée					
			6° la classe Industrie - article 728					

Grilles de spécifications proposées

Zone 24010Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment				Localisation				Projet d'ensemble	
		Isolé		Jumelé							
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment				Localisation				Projet d'ensemble	
		Minimum		Maximum							
		4		0		0					
COMMERCER DE CONSOMMATION ET DE SERVICES											
C1 Services administratifs		Superficie maximale de plancher par établissement				Localisation				Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
C2 Vente au détail et services											
COMMERCER 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							
PUBLIQUE											
P3 Établissement d'éducation et de formation		Superficie maximale de plancher				Localisation				Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
RECREATION EXTERIEURE											
R1 Parc											
BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL											
DIMENSIONS GÉNÉRALES		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 +		
		60 %		7,5 m 15 m							
NORMES D'IMPLANTATION											
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		Marge avant		Marge latérale		Marge arrière		POS minimal		Superficie d'aire d'agrément	
		7,5 m		3 m		6 m		9 m		20 % 10 %	
NORMES DE DENSITÉ											
M 3 D d		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
		Par établissement		Par bâtiment		3300 m ²		3300 m ²		15 log/ha	
MATERIAUX DE REVÊTEMENT											
Pourcentage minimal exigé											
		Matériaux prohibés :		Vinyle							
				Enduit : stuc ou agrégat exposé							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant B											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 6 Commercial											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Normes particulières d'aménagement d'un écran visuel - article 724											
Une zone tampon d'une profondeur de trois mètres, calculée à partir de la limite du lot, doit être aménagée sur un lot où est implanté un usage mentionné au deuxième alinéa, le long de la limite de ce lot avec un lot situé dans une zone où un usage de la classe Habitation est autorisé. Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans cette zone tampon et une haie dense d'une hauteur minimale de trois mètres doit y être plantée.											
Les usages visés au premier alinéa sont ceux des classes suivantes :											
1 ^o la classe Commerce de consommation et de services											
2 ^o la classe Commerce d'hébergement touristique											
3 ^o la classe Commerce de restauration et de débit d'alcool											
4 ^o la classe Commerce associé aux véhicules automobiles											
5 ^o la classe Commerce à incidence élevée											
6 ^o la classe Industrie - article 728											