



**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES**

**QUARTIER DES CHÂTELS**

**ZONES VISÉES : 24004Cb, 24006Ha et 24011Mb**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4**

**RESPONSABLE : CHRISTIAN LEPAGE**

Fiche n° 01

N° Dossier : 2204-195

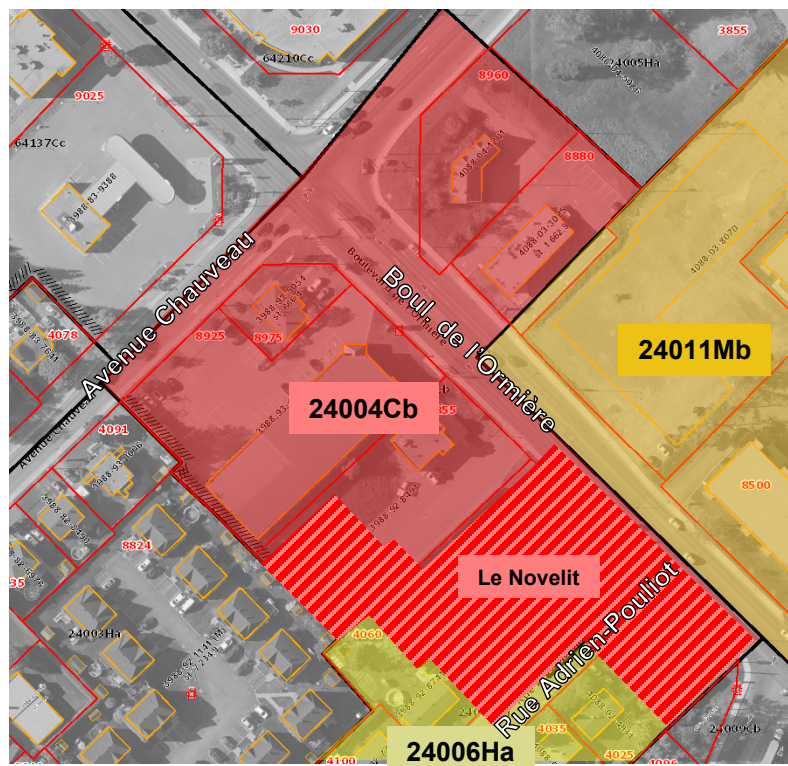
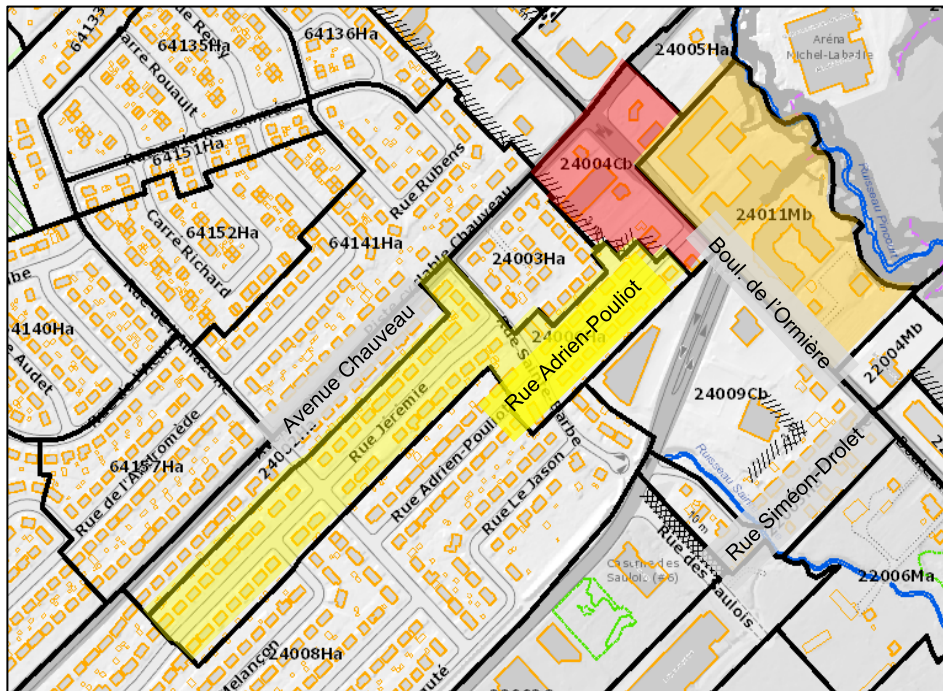
VERSION DU 2023-03-17

**DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

Zone où le conseil de la ville a compétence

Les zones 24004Cb et 24006Ha se localisent approximativement au nord du boulevard de l’Auvergne, au sud de l’avenue Chauveau, à l’est de la rue du Point-du-Jour et à l’ouest du ruisseau Pincourt.

La zone 24011Mb se localise approximativement au nord de la rue Siméon-Drolet et son prolongement vers l’est, au sud de l’avenue Chauveau, à l’est du boulevard de l’Ormière et à l’ouest du ruisseau Pincourt.



**(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)**

ÉCHÉANCIER PROJETÉ	DATES CIBLES
Signature du sommaire décisionnel	23-04-14
Conseil d'arrondissement	23-04-25

**OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Le requérant Les immeubles Vivo inc. a déposé en janvier 2022 son projet immobilier Le Novelit qui consiste en la construction d'un bâtiment de 54 logements sur cinq étages sur les lots correspondants aux adresses du 4020 et 4040, rue Adrien-Pouliot, ainsi que la partie arrière du lot occupé par le restaurant situé au 8855, boulevard de l'Ormière.

Actuellement, la zone 24004Cb dans laquelle se situe le projet autorise les groupes d'usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services*, *C20 Restaurant*, *P3 Établissement d'éducation et de formation* et *R1 Parc* avec une hauteur maximale de 15 mètres. Cependant, l'usage résidentiel n'est pas permis. Une modification à la réglementation d'urbanisme sur le zonage est donc requise afin de permettre la réalisation du projet. Le projet résidentiel respecte la hauteur maximale actuelle prescrite dans la zone 24004Cb, mais excède le maximum autorisé pour sa partie située dans la zone 24006Ha.

Lors des échanges avec la Ville depuis le dépôt du projet, ce dernier a fait l'objet de modifications afin de réduire les impacts sur la propriété adjacente située du côté ouest du projet. La forme du bâtiment, son recul et la localisation des balcons comptent parmi les principales modifications du projet.

Le zonage proposé prend en considération les commentaires des participants lors de l'atelier de participation active tenu le 26 octobre 2022. L'obligation d'aménager un écran visuel végétal sera prévue au projet de modification de zonage le long de la limite ouest qui sépare le projet projeté de la résidence voisine. Aussi, le promoteur a apporté à ses plans, des modifications à l'architecture du bâtiment afin de rendre l'apparence du cinquième étage moins imposant.

En plus de l'ajout des usages résidentiels aux usages autorisés pour permettre la réalisation du projet Le Novelit et de l'écran visuel, le projet de modification réglementaire prévoit des dispositions qui visent l'atteinte des objectifs de consolidation urbaine du secteur situé à l'angle de deux axes de circulation importants que sont le boulevard de l'Ormière et l'avenue Chauveau. Les modifications proposées apportent également plus de souplesse à l'exercice des usages et l'agrandissement des bâtiments. Plus précisément, ces modifications sont les suivantes :

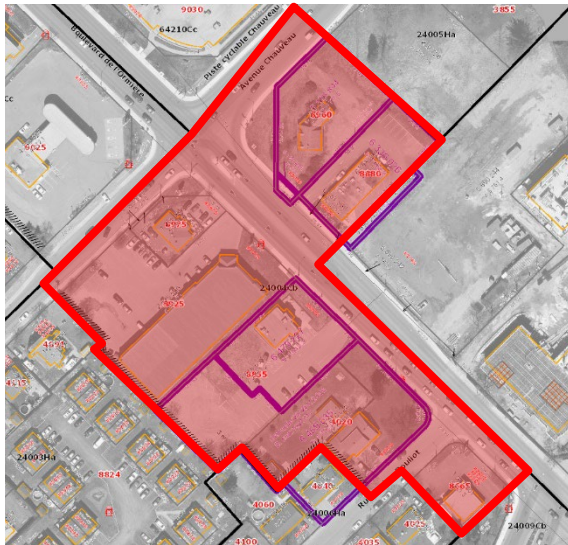
- Les localisations des groupes d'usages *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services* et *C20 Restaurant* sont désormais autorisées sur tous les étages d'un bâtiment.
- La superficie maximale de plancher pour le groupe d'usages *P3 Établissement d'éducation et de formation* est supprimée.
- Le retrait du nombre d'étages minimal. Cependant, la hauteur minimale de 7,5 mètres est maintenue.
- La réduction de la marge avant à 7,5 mètres. Cependant, la marge arrière est augmentée à 9 mètres.
- La zone 24004Cb est divisée en deux parties de façon à maintenir la vocation commerciale au carrefour du boulevard de l'Ormière et de l'avenue Chauveau tout en permettant le groupe d'usages résidentiels pour la partie de la zone correspondant au terrain du projet de construction résidentiel. Le terrain du 8665, boulevard de l'Ormière est inclus dans la nouvelle zone.
- L'ajout d'une disposition particulière visant à permettre l'agrandissement en cour avant d'un bâtiment actuel qui ne respecte pas le recul maximal de la façade d'un bâtiment en bordure du boulevard de l'Ormière ou de l'avenue Chauveau.

Pour la nouvelle zone 24010Mb créée à même une partie de la zone 24004Cb, les modifications proposées mentionnées précédemment sont identiques à celles qui sont proposées pour la zone 24004Cb actuelle, à l'exception du groupe des usages résidentiels qui seront autorisés dans la nouvelle zone.

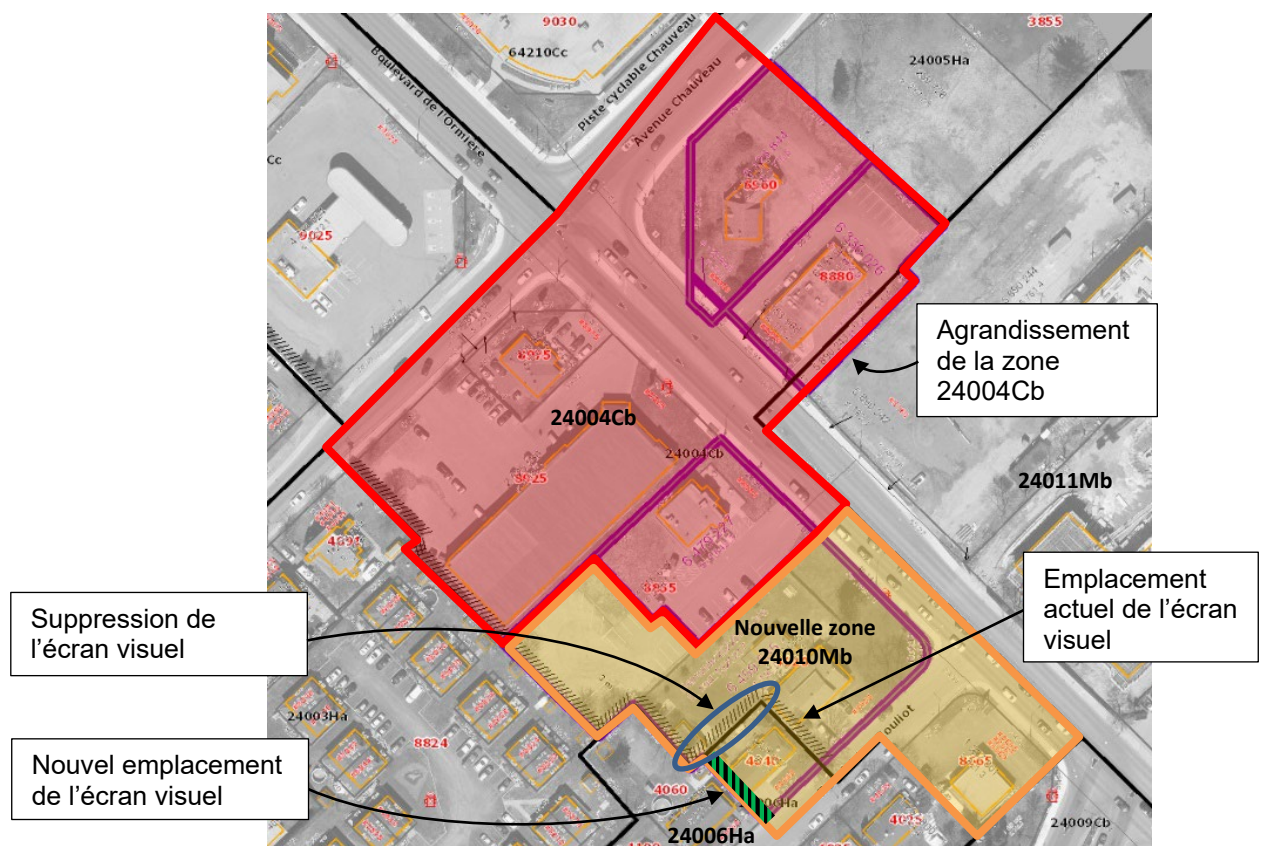
Par ailleurs, les limites de la zone 24004Cb sont ajustées de façon à y inclure le lot 5 890 243, lequel est situé actuellement dans la zone 24011Mb.

Il est donc proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, R.C.A.2V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

## MODIFICATION PROPOSÉE

Plan de zonageActuel (zone 22004Cb en rouge)Projeté

- Créer une nouvelle zone à dominante « Mb » (en jaune) à même une partie de la zone 24004Cb (en rouge) et la partie de la zone 24006Ha correspondant au terrain du 4040, rue Adrien-Pouliot.
- Modifier le tracé de l'écran visuel de façon à suivre la limite sud-est de la nouvelle zone. La profondeur de l'écran visuel demeure à 3 mètres.
- Agrandir la zone 24004Cb à même une partie de la zone 24011Mb de façon à y inclure le lot 5 890 243.

Grilles de spécificationsZone 24004CbUsages autorisés

Retirer :

- La localisation au deuxième étage et des étages supérieurs (2,2+) pour le groupe C1 Services administratifs.

- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C2 Vente au détail et services*.
- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C20 Restaurant*.
- La superficie maximale de plancher de 750 mètres carrés pour le groupe *P3 Établissement d'éducation et de formation*.

### **Bâtiment principal**

#### Dimensions générales

Retirer : Nombre d'étages minimal (actuel : deux étages).

#### Normes d'implantation

Réduire : Marge avant à 7,5 mètres (actuel 9 mètres).

Augmenter : Marge arrière à 9 mètres (actuel 7,5 mètres).

### **Gestion des droits acquis**

#### Usage dérogatoire

Retirer : Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements.

#### Construction dérogatoire

Ajouter : 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.

### **Nouvelle zone**

Reproduire les normes actuelles de la zone 24004Cb, à l'exception des modifications suivantes :

#### **Usages autorisés**

Ajouter : Groupe d'usages H1 : nombre de logements minimum de quatre.

Retirer :

- La localisation au deuxième étage et des étages supérieurs (2,2+) pour le groupe *C1 Services administratifs*.
- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C2 Vente au détail et services*.
- La localisation au sous-sol et au rez-de-chaussée (S, R) pour le groupe *C20 Restaurant*.
- La superficie maximale de plancher de 750 mètres carrés pour le groupe *P3 Établissement d'éducation et de formation*.

### **Bâtiment principal**

#### Dimensions générales

Retirer : Nombre d'étages minimal (actuel : deux étages).

#### Normes d'implantation

Réduire : Marge avant à 7,5 mètres (actuel 9 mètres).

Augmenter : Marge arrière à 9 mètres (actuel 7,5 mètres).

### **Gestion des droits acquis**

#### Usage dérogatoire

Retirer : Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements.

#### Construction dérogatoire

Ajouter : 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.

**Grille de spécifications actuelle de la zone 24004Cb**
**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24004Cb

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE 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					
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					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation	750 m <sup>2</sup>							
RECRÉATION 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 + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> 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
		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		15 log/ha			
		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
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									
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° 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									

**Grille de spécifications actuelle de la zone 24006Ha**

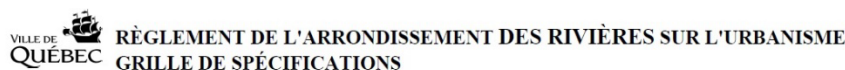
En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

24006Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	1	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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> 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			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
Ru 3 E f		2200 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>					
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									

**Grille de spécifications actuelle de la zone 24011Mb**



**En vigueur le 2021-06-25** **R.V.Q. 2910** **24011Mb**

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée							
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Minimum	8	4							4
		Maximum									
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée								3	
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Minimum									
		Maximum									
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment								
C2	Vente au détail et services					S.R.					
C3	Lieu de rassemblement										
PUBLIQUE				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment								
P3	Établissement d'éducation et de formation										
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> 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	4.5 m	9 m		9 m	20 %	10 %			
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES											
H1	Isolé 8 logements et +						20 %		15 m <sup>2</sup> /log		
H2	Isolé						20 %		15 m <sup>2</sup> /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare						
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
M 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	30 log/ha						
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Façade			Mur latéral		Tous Murs				
		Matériaux prohibés :		Enduit : stuc ou agrégat exposé							
				Vinyle							
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											
USAGE DÉROGATOIRE											
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 856											
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											