



Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction ou de modification pouvant être approuvés et à l'approbation d'un plan de construction sur une partie du lot numéro 6 153 175 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 352 et 353

Demande d'opinion et consultation publique

13 juin 2023

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

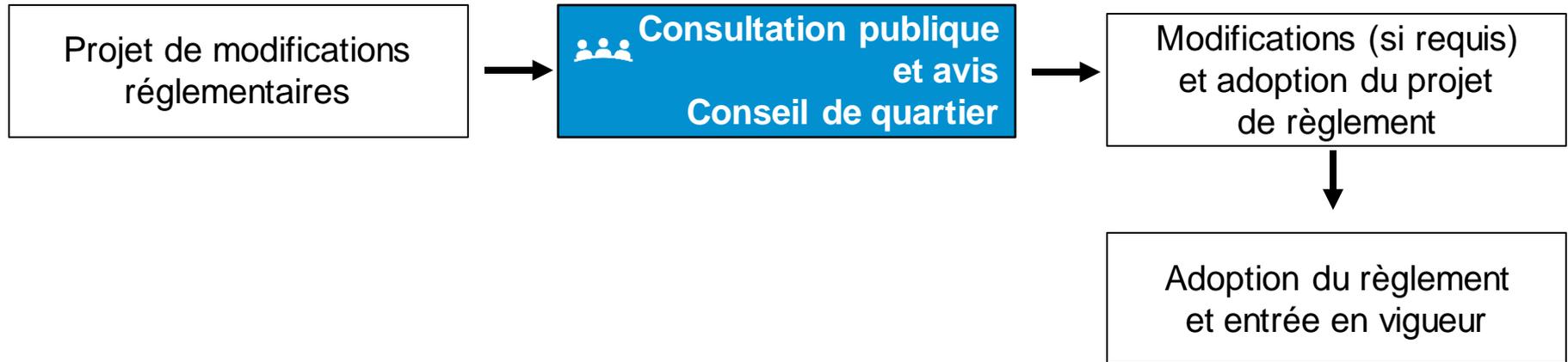
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité



Consultation publique : Réglementation sur les critères, R.C.A.2V.Q.352

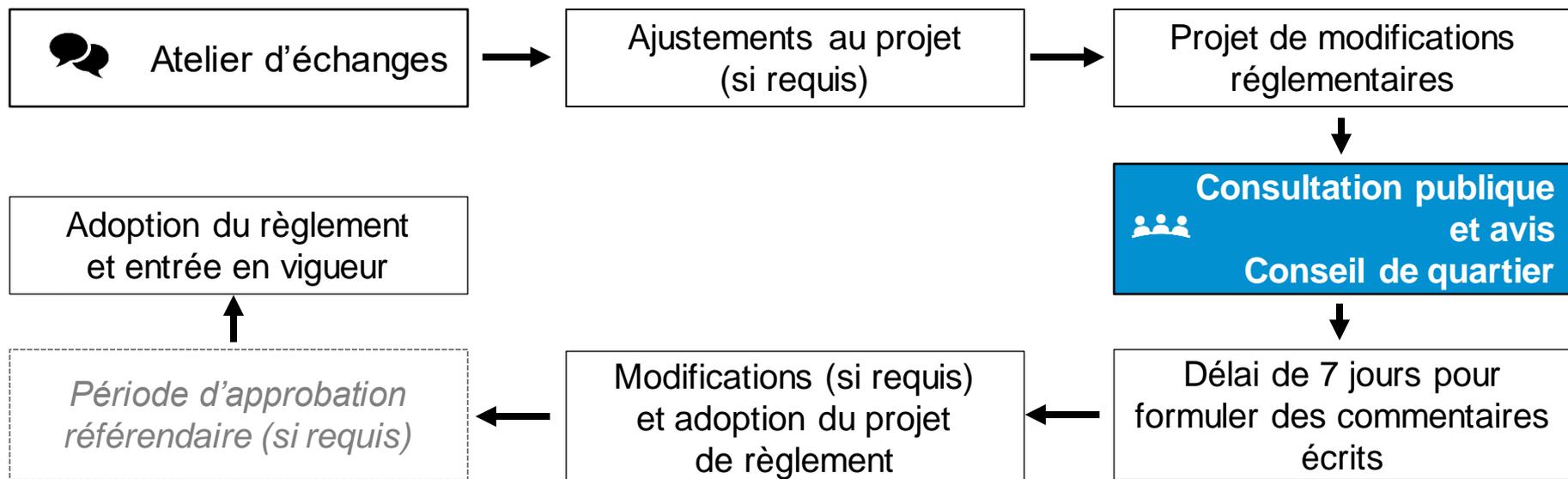
Activité concernant les modifications réglementaires



Objectifs de l'activité



Consultation publique : Réglementation sur les plans de construction, R.C.A.2V.Q.353



Projet : Localisation et historique

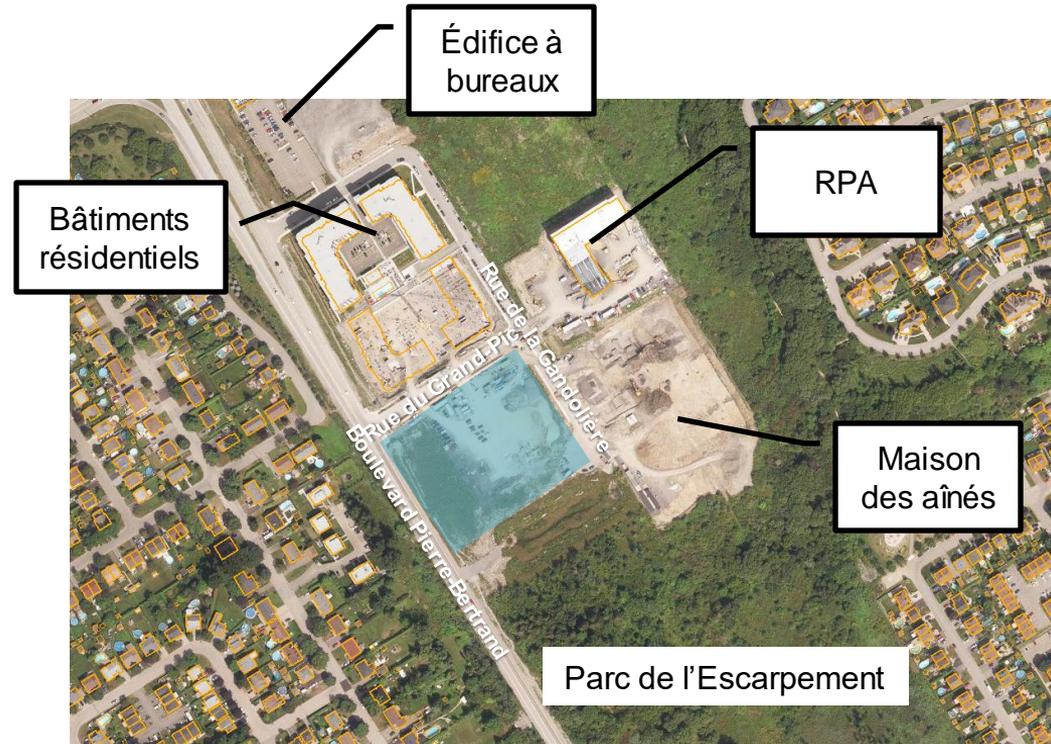
Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Neufchâtel Est - Lebourgneuf
- Terrain situé entre les rues de la Gandolière et du Grand-Pic et le boulevard Pierre-Bertrand



Contexte d'insertion

- Terrain vacant minéralisé
- Édifices commerciaux à proximité, bureaux, église
- RPA, maison des aînés
- Bâtiments résidentiels
- Parc de l'Escarpement
- Artère principale : boulevard Pierre-Bertrand



Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échange

- L'atelier participatif s'est tenu le 12 octobre 2022 en ligne, par vidéoconférence
- Principaux thèmes soulevés
 - Conservation des percées visuelles pour les phases précédentes
 - Hauteur du projet, notamment l'abaissement vers le sud seulement

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange

Ajustements apportés au projet

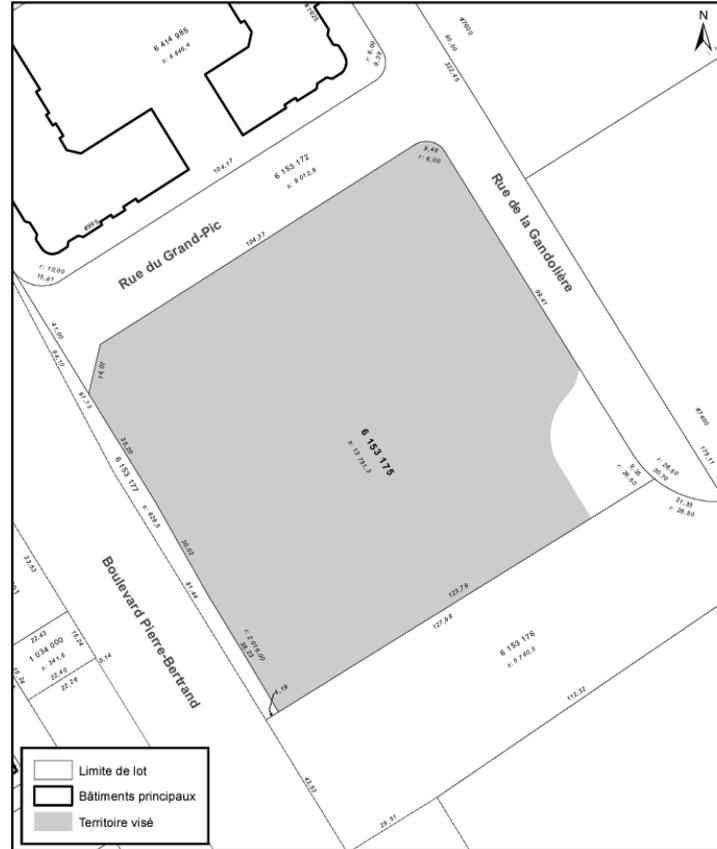
- Abaissement sur les extrémités du bâtiment
- Partie centrale abaissée à un étage

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Partie de territoire visé

- Partie du lot 6 153 175



Dérogations souhaitées

- Le nombre d'étages
- La hauteur maximale
- La hauteur minimale
- La marge latérale
- La largeur d'une allée accès
- La distance entre une aire de stationnement souterraine et la ligne avant de lot
- La présence d'une aire de stationnement devant la façade d'une partie du bâtiment
- La superficie d'une construction accessoire

Outil réglementaire utilisé

Approbation d'un projet particulier de construction (plan de construction) sur un site

- vise à permettre, selon certains critères et conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certaines normes d'urbanisme
- S'applique à un terrain ou groupe de terrains et non à une zone
- S'avère un outil pertinent pour la mise en valeur de terrains représentant une certaine complexité ou des caractéristiques particulières
- Nécessite l'adoption de deux règlements : un pour l'identification du site assujetti et les critères d'évaluation et l'autre pour l'approbation par le conseil du projet déposé

Plan de construction



RÈGLEMENT
R.C.A.2V.Q. 352

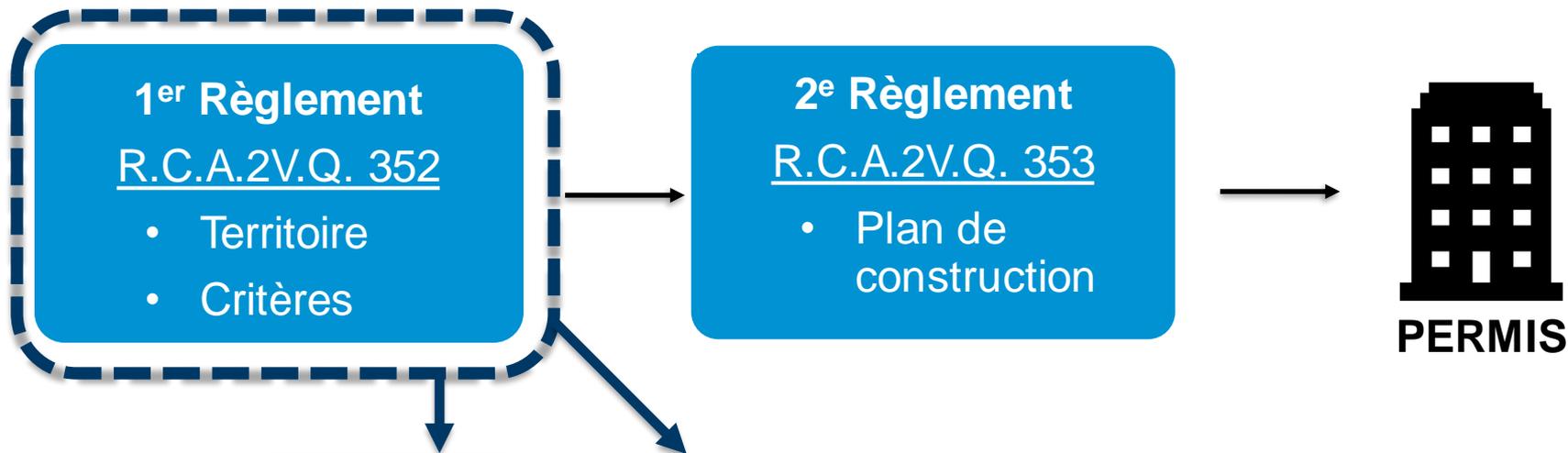


RÈGLEMENT
R.C.A.2V.Q. 353



PERMIS

Plan de construction



TERRITOIRE VISÉ

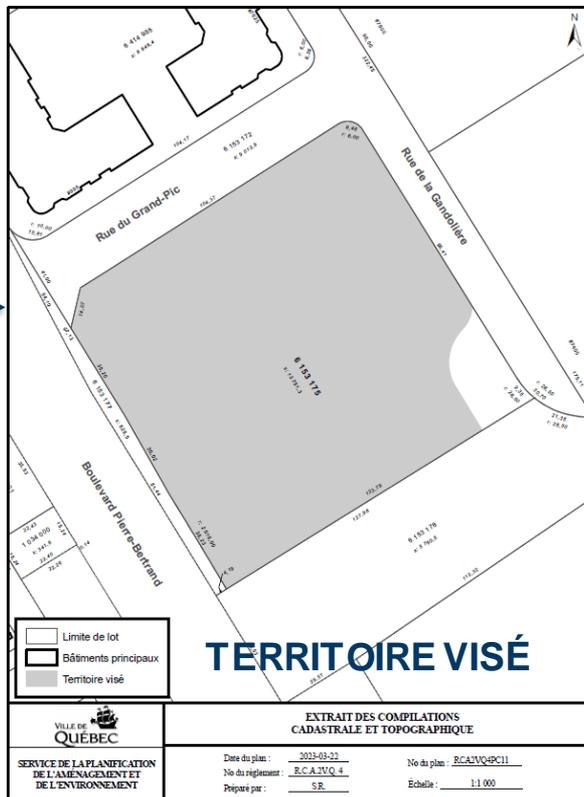


CRITÈRES

Plan de construction

1^{er} Règlement R.C.A.2V.Q. 352

- Territoire
- Critères



Une partie du
lot 6 153 175

Plan de construction

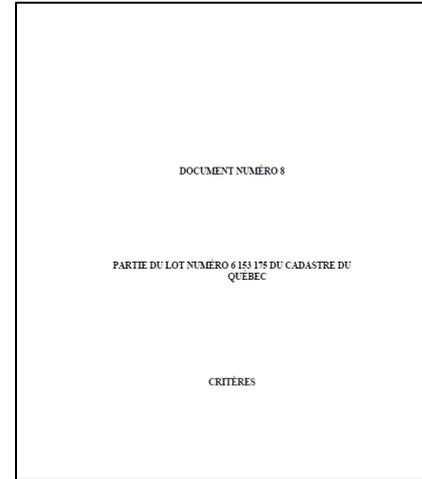
1^{er} Règlement

R.C.A.2V.Q. 352

- Territoire
- Critères



CRITÈRES



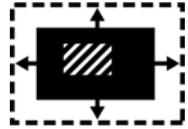
- 1° Préserver les perspectives visuelles des secteurs résidentiels adjacents
- 2° Harmoniser l'alignement des bâtiments prévus sur le terrain visé et avec ceux situés sur les lots adjacents au terrain
- 3° Opérer une transition harmonieuse et progressive entre des bâtiments de hauteurs et de gabarits différents, situés sur les lots adjacents au terrain visé



Usages autorisés

Les usages prévus sont ceux autorisés dans la zone 21629Hc. En outre des usages déjà autorisés, les usages du groupe *C1 Services administratifs*, *C2 Vente au détail et services* et *C20 Restaurant* peuvent être autorisés

Critères d'évaluation inscrits au Règlement

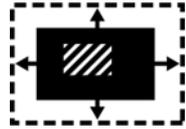


Implantation des bâtiments

Le bâtiment principal doit respecter les critères suivants :

- 1° Favoriser la présence de liens favorisant la mobilité active entre les bâtiments, les terrains et les aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation
- 2° Privilégier une implantation qui préserve, encadre et met en valeur les percées visuelles sur le centre-ville
- 3° Privilégier une implantation qui facilite l'accès au parc de l'Escarpement, aux abords du ruisseau des Martres et aux autres aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation
- 4° Favoriser la création d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres sur le site

Critères d'évaluation inscrits au Règlement



Implantation des bâtiments

- Une section du bâtiment peut être implantée près de la rue de la Gandolière, sans toutefois avoir une marge avant inférieure à un mètre
- Prévoir un dégagement adéquat avec les lots voisins. La marge latérale de quatre mètres minimum est privilégiée
- Privilégier les surfaces végétalisées. Le pourcentage d'aire verte ne devrait pas être inférieur à 35 %

Modifications réglementaires



Architecture

- Prévoir une **diminution graduelle de la hauteur** des bâtiments principaux, passant du plus élevé à l'ouest au moins élevé à l'est, afin que les bâtiments s'harmonisent avec les bâtiments résidentiels existants à l'est
- Un **retrait suffisant** doit être appliqué entre la partie la plus haute **d'un bâtiment donnant sur la rue du Grand-Pic**, de manière à diminuer l'impact visuel
- La hauteur maximale d'une section de bâtiment doit s'intégrer harmonieusement avec la hauteur des bâtiments existants, sans toutefois **excéder dix étages**
- Une partie du bâtiment doit avoir deux étages maximum
- Une partie du bâtiment peut avoir une surhauteur de quatre étages de plus que le maximum autorisé dans la zone. Certaines sections du bâtiment devraient démontrer une **variation des surhauteurs de deux et quatre étages** de plus que le maximum autorisé dans la zone
- Une aire de stationnement qui excède d'au plus trois mètres par rapport au niveau du sol fini est exclue dans le calcul du nombre d'étages



Stationnement

- Prévoir une localisation qui **minimise son impact visuel** par rapport aux rues
- Prévoir, pour une aire de stationnement extérieure visible du boulevard Pierre-Bertrand, un **aménagement paysager dense** afin de minimiser l'impact visuel par rapport à ce boulevard
- Privilégier une configuration des aires de stationnement et de ses allées d'accès qui **réduit les conflits entre les différents usagers du terrain**



Construction accessoire

Un bâtiment accessoire détaché **d'au plus 85 mètres carrés** peut être autorisé et situé partout sur le lot, à l'exception d'une cour avant et avant secondaire

Plan de construction

1^{er} Règlement

R.C.A.2V.Q. 352

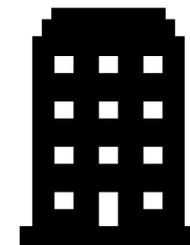
- Territoire
- Critères



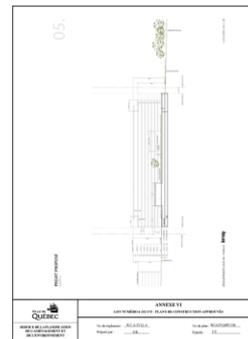
2^e Règlement

R.C.A.2V.Q. 353

- Plan de construction



PERMIS



Plan de construction

Normes

- 1° L'aile est du bâtiment = une marge avant minimum d'un mètre
- 2° L'aile nord du bâtiment = un étage minimum et deux étages maximum. La hauteur minimale peut être de quatre mètres et la hauteur maximale peut atteindre sept mètres
- 3° L'aile est du bâtiment = huit étages maximum et la projection au sol peut atteindre un maximum de 2 700 mètres carrés. La hauteur maximum de cette aile peut atteindre trente mètres. Le dernier étage du côté de la rue du Grand-Pic doit être en retrait de six mètres minimum par rapport à la façade principale
- 4° L'aile ouest du bâtiment = un maximum de dix étages et la projection au sol peut atteindre 2 700 mètres carrés. La hauteur maximum de cette aile peut atteindre 36 mètres. Le dernier étage du côté de la rue du Grand-Pic doit être en retrait de six mètres minimum par rapport à la façade principale

Normes

- Aux fins des paragraphes 2° à 4° du présent alinéa, la projection au sol exclut une aire de stationnement souterrain ainsi qu'une saillie ouverte
- La partie d'une aire de stationnement intérieure qui excède d'au plus trois mètres par rapport au niveau du sol fini est exclue du calcul du nombre d'étages

Plan de construction

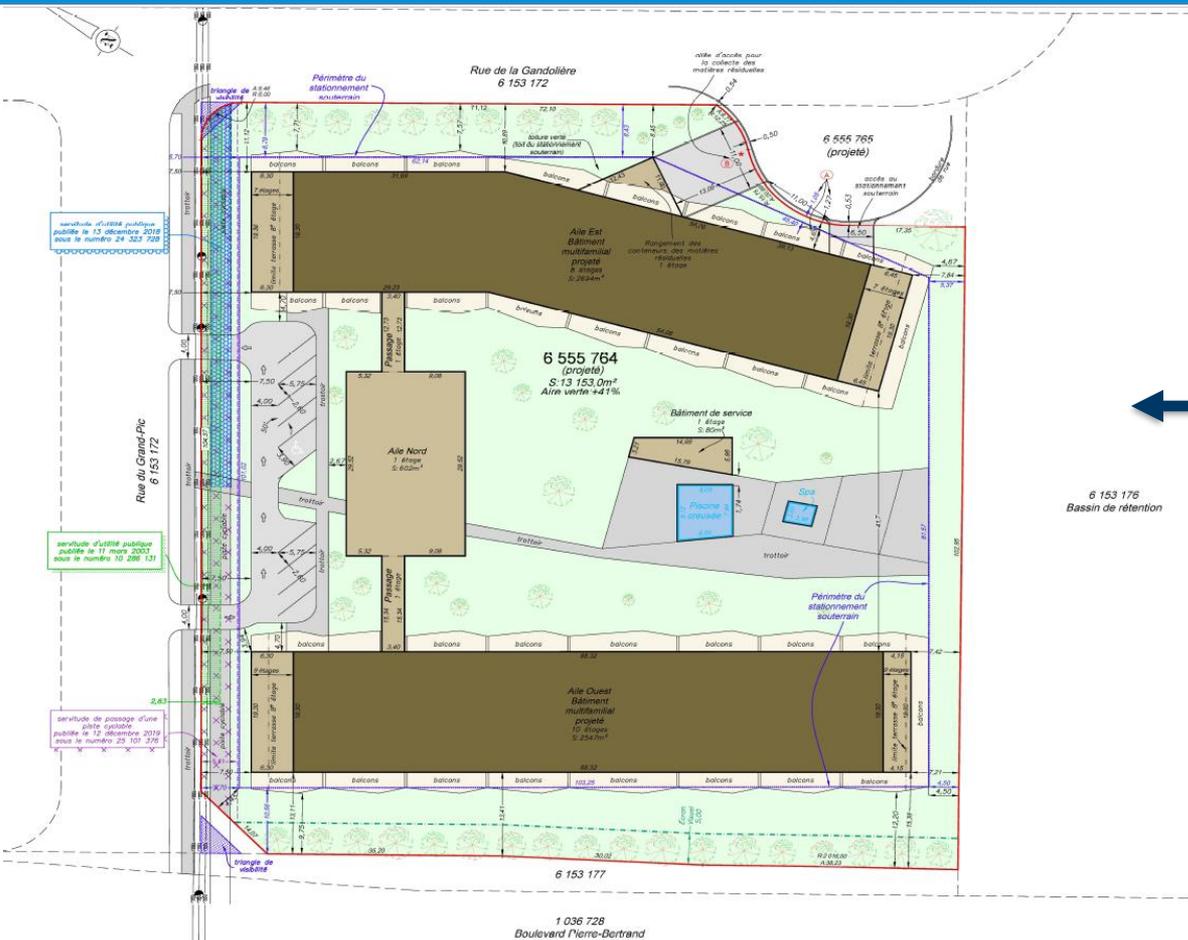
Normes

- 5° La marge latérale est de quatre mètres minimum
- 6° Une allée d'accès et une aire de stationnement de neuf cases maximum sont autorisées devant la façade du côté de la rue du Grand-Pic. Une aire de chargement ou de déchargement y est également autorisée
- 7° Une aire de stationnement souterraine peut être implantée à un minimum d'un mètre de la ligne de lot avant, du côté de la rue de la Gandolière
- 8° Une seule allée d'accès peut avoir onze mètres maximum et doit être prévue sur la rue de la Gandolière
- 9° Une seule construction accessoire est autorisée et peut atteindre 85 mètres carrés. Cette construction peut être localisée n'importe où sur le lot, à l'exception d'une cour avant et avant secondaire

Normes

- 10° L'article 379 (normes applicables à une construction souterraine) ne s'applique pas
- 11° Les normes relatives à l'aménagement d'un quai de chargement ou de déchargement ne s'appliquent pas
- 12° L'article 945.4 (Règlement sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)) ne s'applique pas

Plan de construction



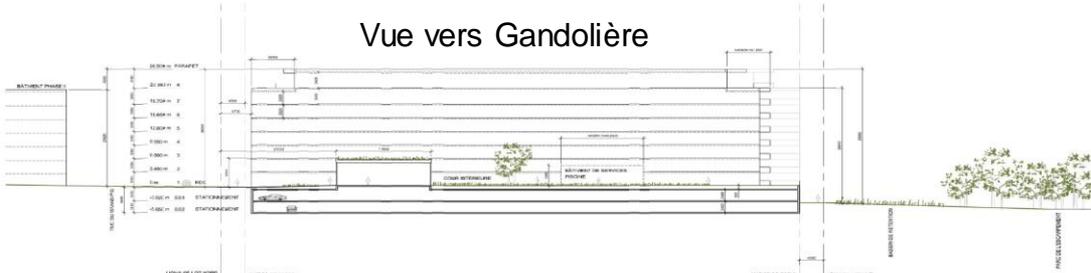
2^e Règlement
R.C.A.2V.Q. 353

- Plan de construction

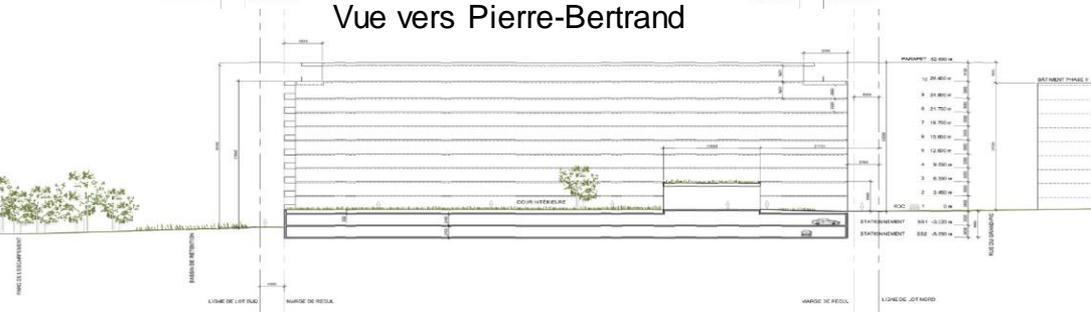
Plan d'implantation

Plan de construction

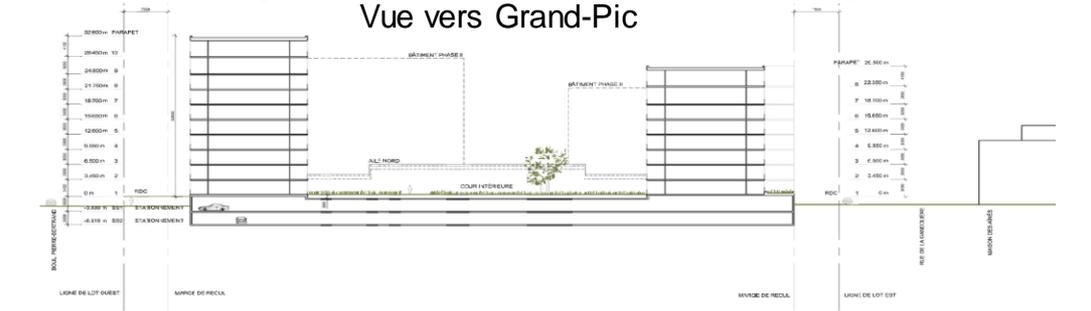
Vue vers Gandolière



Vue vers Pierre-Bertrand



Vue vers Grand-Pic



2^e Règlement
R.C.A.2V.Q. 353

- Plan de construction

Élévations

Partie du bâtiment à huit étages

Retrait de 6,3 mètres du dernier étage

Partie du bâtiment à un étage

Aire de stationnement en façade et quai de chargement et déchargement

Aire de stationnement non visible de Pierre-Bertrand, cachée par le bâtiment

Retrait de 6,3 mètres du dernier étage

Partie du bâtiment à dix étages



Allée d'accès à 11 mètres (servira à la cueillette des matières résiduelles)

Marge avant : un mètre

Limite du stationnement souterrain

Aire verte de 41 %

Construction accessoire de 80 mètres carrés

Marge latérale : quatre mètres

Plan de construction

Retrait au dernier étage

Vue vers la rue de la Gandolière

Hauteur maximum de 29,9 mètres

Dix étages

Vue vers le boulevard Pierre-Bertrand

Huit étages

Hauteur maximale de 35,4 mètres

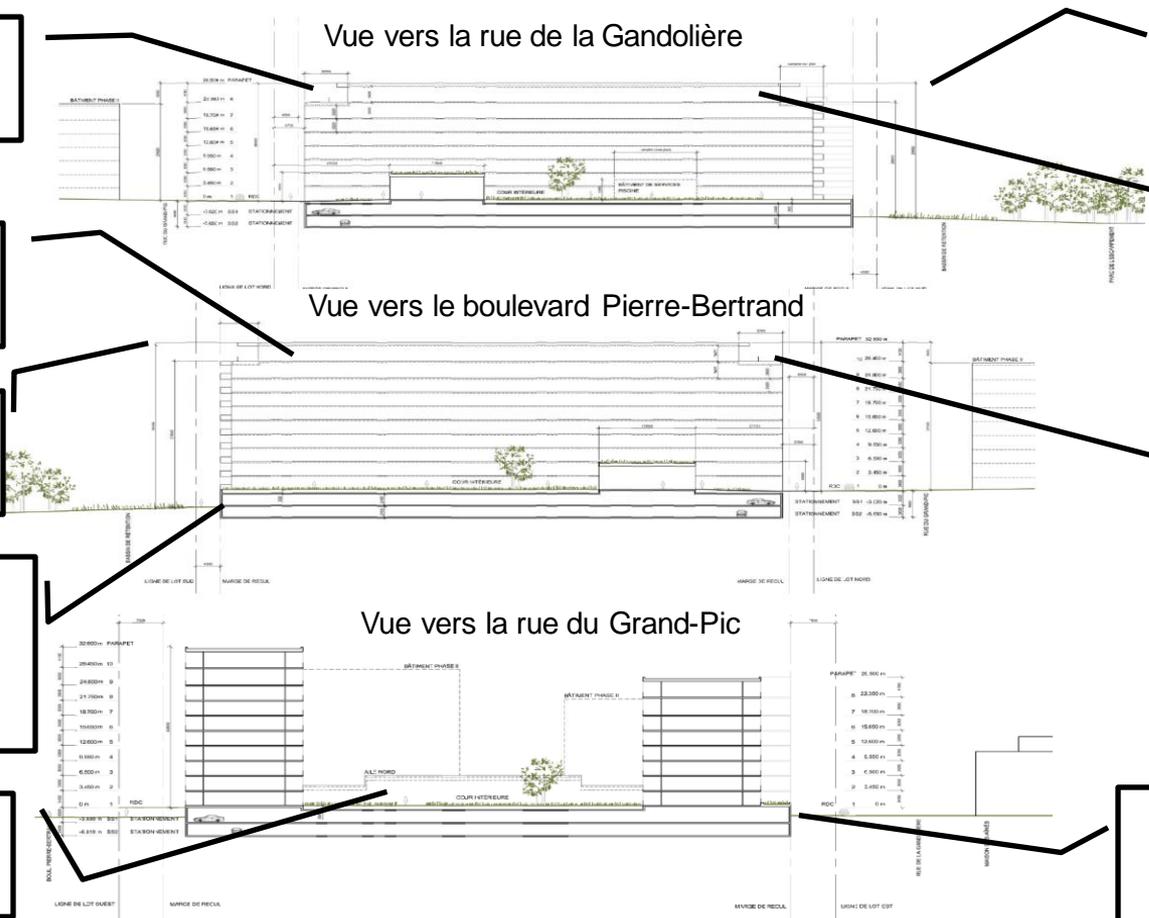
Hauteur du stationnement souterrain d'au plus trois mètres

Retrait au dernier étage

Un étage

Vue vers la rue du Grand-Pic

Hauteur du stationnement souterrain d'au plus trois mètres



Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Le maintien de la répartition des hauteurs des bâtiments
- Le retrait d'une partie du dernier étage
- La réduction de la marge avant dans le rond de virée de la rue de la Gandolière
- L'autorisation d'un stationnement en façade du bâtiment, sur la rue du Grand-Pic
- L'autorisation d'un bâtiment accessoire d'au plus 85 mètres carrés
- Le retrait de l'application du PIIA
- Le projet doit se débiter dans un délai de trois ans

Prochaines étapes

Étape	Date (2023) R.C.A.2V.Q. 352	Date (2023) R.C.A.2V.Q. 353
Consultation publique	13 juin	13 juin
Demande d'opinion au conseil de quartier	13 juin	13 juin
Consultation écrite	14 au 20 juin	14 au 20 juin
Adoption du règlement avec modifications, si requis	23 août	26 septembre
Entrée en vigueur du règlement	septembre	octobre

Projet préliminaire (à titre indicatif)

ELEVATIONS
ELEVATION / LANDSCAPE

02.



DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III
lemay

15 MARS 2021 | 8

ELEVATIONS
ELEVATION / QUARTIER / PRINCE-ÉDOUARD

02.



DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III
lemay

15 MARS 2021 | 4

ELEVATIONS
ELEVATION / GRAND-PRÉ

02.



DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III
lemay

15 MARS 2021 | 7

PAYSAGE
VISUALISATIONS

03.



Nvira
DÉVELOPPEMENT LOUIS XIV - PHASE III
lemay

15 MARS 2021 | 11

Merci!