



Limiter les possibilités de constructions résidentielles sur le boulevard Bastien (entre les rues de la Farinière et du Fenil)

**Consultation publique et avis au conseil de quartier
de Neufchâtel Est-Lebourgneuf**

19 mars 2025

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

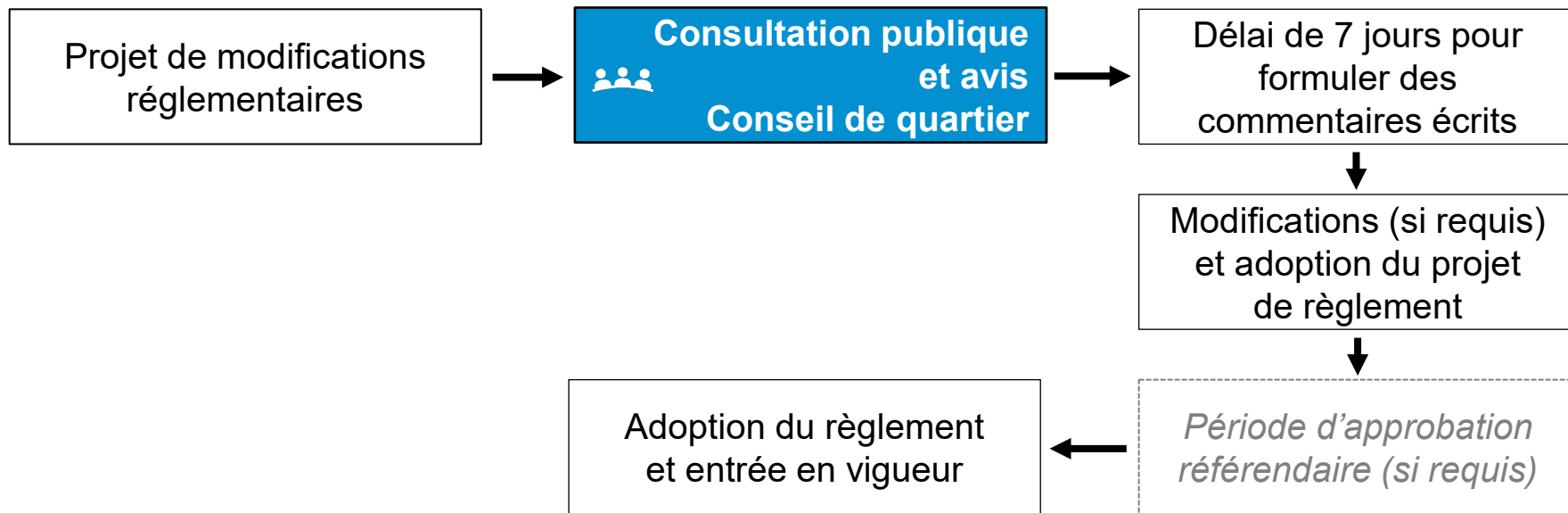
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Approximativement à l’est de la rue de la Farinière, au sud-ouest du Corridor des Cheminots, et au nord-est de l’avenue Chauveau



Contexte de planification urbaine

Mise en contexte

Les modifications de la réglementation d'urbanisme visent principalement à :

- 1) Prescrire une largeur minimale de lot de 16 m
 - Objectif : restreindre la construction de nouvelles habitations par l'application d'une largeur minimale de lot
- 2) Assouplir les normes relatives aux dimensions des bâtiments
- 3) Ajouter des usages commerciaux dans la zone 21213Mb
- 4) Création d'une nouvelle zone afin d'encadrer la construction d'habitations

Mise en contexte

- Présence de lots de grande superficie ou ayant une grande profondeur dans le secteur compris le long du boulevard Bastien, entre les rues de la Farinière et du Fenil
- Ces lots peuvent être subdivisés pour permettre la construction de nouvelles habitations, ce qui n'est pas souhaité dans le contexte de la planification urbaine de la Ville
- Le projet de modification au zonage fait suite à l'avis d'intention adopté par le conseil d'arrondissement à sa séance du 10 décembre 2024

Mise en contexte

- Une démarche de planification urbaine pour le secteur des Carrières a été adoptée en 2024
 - Elle vise notamment à :
 - ✓ Diminuer la perception des nuisances (bruit, odeur, poussière) causées par les activités d'extraction minière et complémentaires à celles-ci
 - ✓ Minimiser la densification résidentielle par des ajustements à la réglementation de zonage
- Le projet de modification au zonage s'inscrit dans la mise en œuvre de cette planification urbaine adoptée en 2024

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21202Ha, 21206Ha, 21208Ma et 21213Mb, R.C.A.2V.Q. 400

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

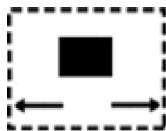
Modifications réglementaires

Zone 21202Ha



Modifications réglementaires

Zone 21202Ha



Largeur de lot



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aucune	Minimum 16 m

Modifications réglementaires

Zone 21202Ha



Hauteur



Normes actuelles (règlement en vigueur)		Normes proposées (projet de règlement)	
Hauteur minimale = 7,5 m		Retrait	
Nombre d'étages minimal = 2		Retrait	

Modifications réglementaires

Zone 21202Ha



Largeur d'un bâtiment

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur minimale = 7,9 m	Retrait à la grille de spécifications*

* Note : une largeur minimale de 6 m pour un bâtiment continuera de s'appliquer (article 328)

Modifications réglementaires

Zone 21208Ma



Modifications réglementaires

Zone 21208Ma



Hauteur



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Normes générales	
Hauteur minimale = 7,5 m	Retrait
Nombre d'étages minimal = 2	Retrait
Bâtiment isolé de 1 à 2 logements	
Hauteur maximale = 7,5 m	Retrait

Modifications réglementaires

Zone 21208Ma



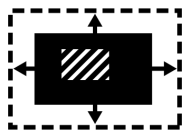
Largeur d'un bâtiment

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Norme générale Largeur minimale = 10 m	Retrait à la grille de spécifications*
Bâtiment isolé de 1 à 2 logements Largeur minimale = 7,9 m	Retrait à la grille de spécifications*

* Note : une largeur minimale de 6 m pour un bâtiment continuera de s'appliquer (article 328)

Modifications réglementaires

Zone 21208Ma



Marges



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Disposition particulière La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 1,5 m (art. 351) = Entre 6 et 7,5 m	Retrait

Modifications réglementaires

Zone 21208Ma



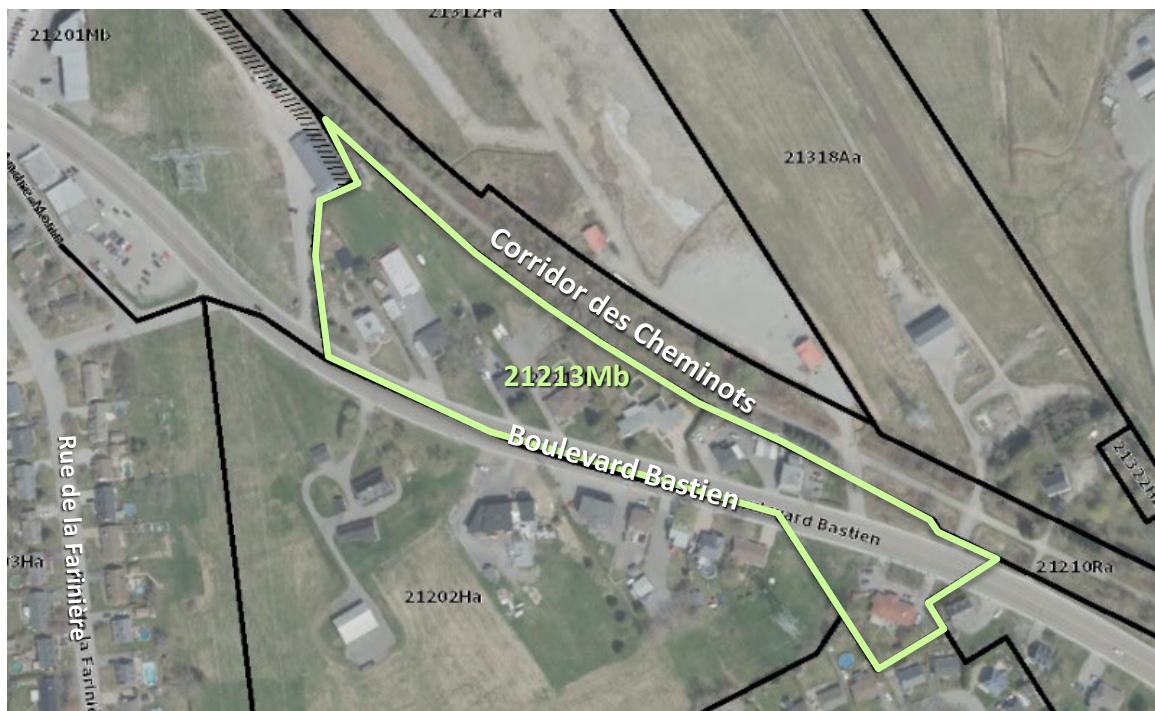
Stationnement



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - art. 634	Retrait

Modifications réglementaires

Zone 21213Mb



Modifications réglementaires

Zone 21213Mb



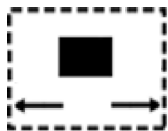
Usages autorisés



Normes actuelles (règlement en vigueur)		Normes proposées (projet de règlement)	
C2 Vente au détail et services		Ajout	
C3 Lieu de rassemblement		Ajout	
C20 Restaurant		Ajout	

Modifications réglementaires

Zone 21213Mb



Largeur de lot



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aucune	Minimum 16 m

Modifications réglementaires

Zone 21213Mb



Hauteur

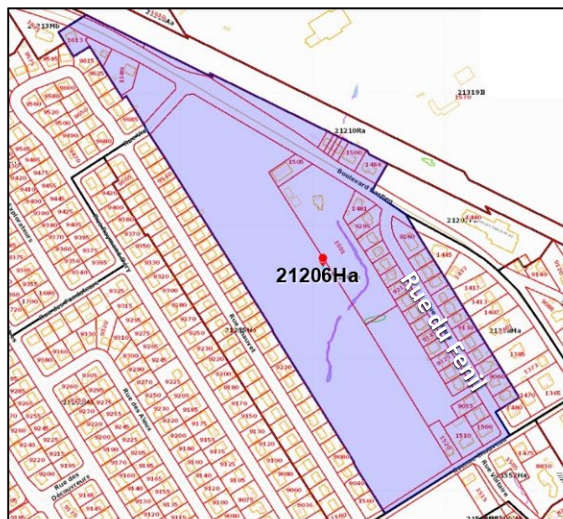


Normes actuelles (règlement en vigueur)		Normes proposées (projet de règlement)	
Hauteur minimale = 7,5 m		Retrait	
Nombre d'étages minimal = 2		Retrait	

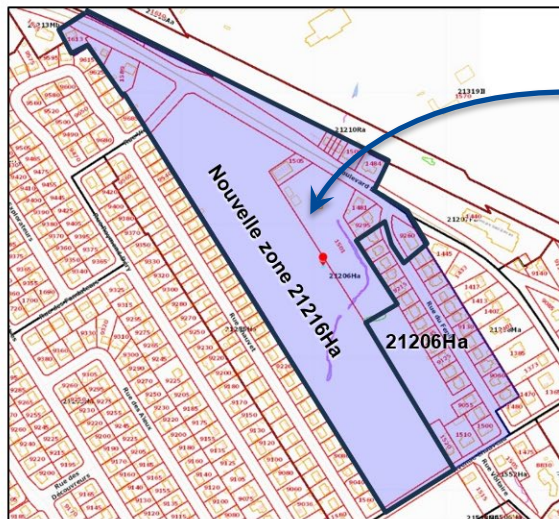
Modifications réglementaires

Modification au plan de zonage

Actuel

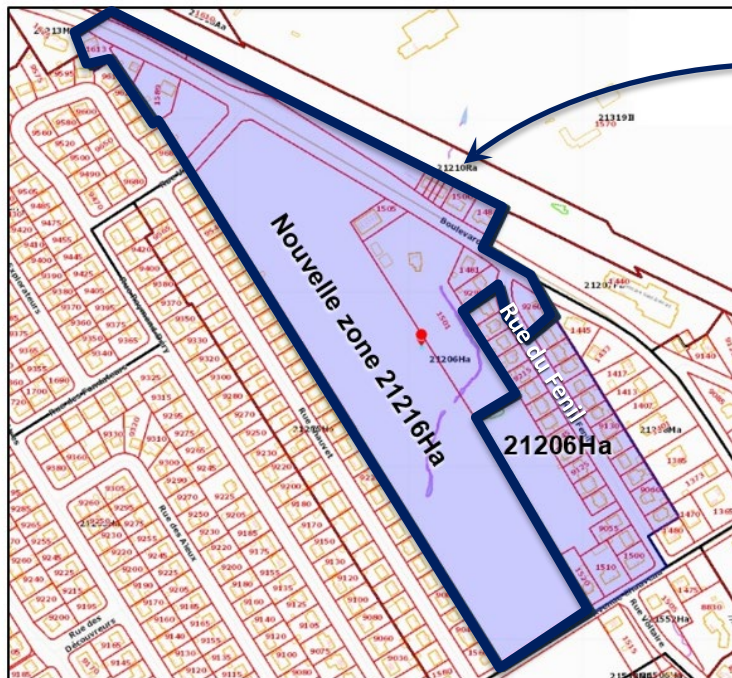


Proposé



Création de la zone
21216Ha à même
une partie de la
zone 21206Ha

Modifications réglementaires

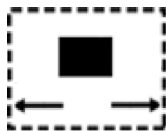


Nouvelle zone 21216Ha

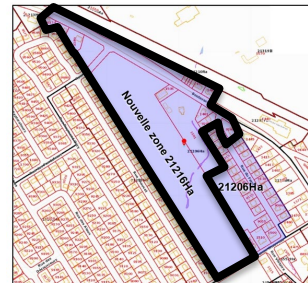
Mêmes normes que la zone 21206Ha actuelle, avec les modifications suivantes...

Modifications réglementaires

Zone 21216Ha



Largeur de lot



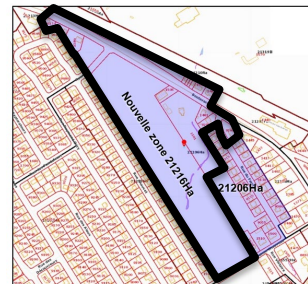
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aucune	Minimum 16 m

Modifications réglementaires

Zone 21216Ha



Usages autorisés

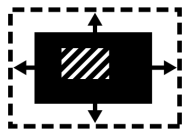


Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
H1 Logement Type Bâtiment en rangée*	Retrait
Projet d'ensemble	Retrait

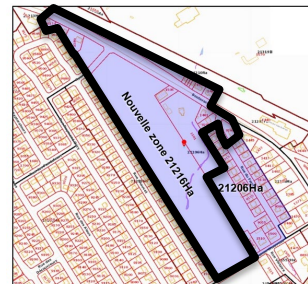
** Note : les normes applicables pour les bâtiments en rangée sont en conséquence supprimées*

Modifications réglementaires

Zone 21216Ha

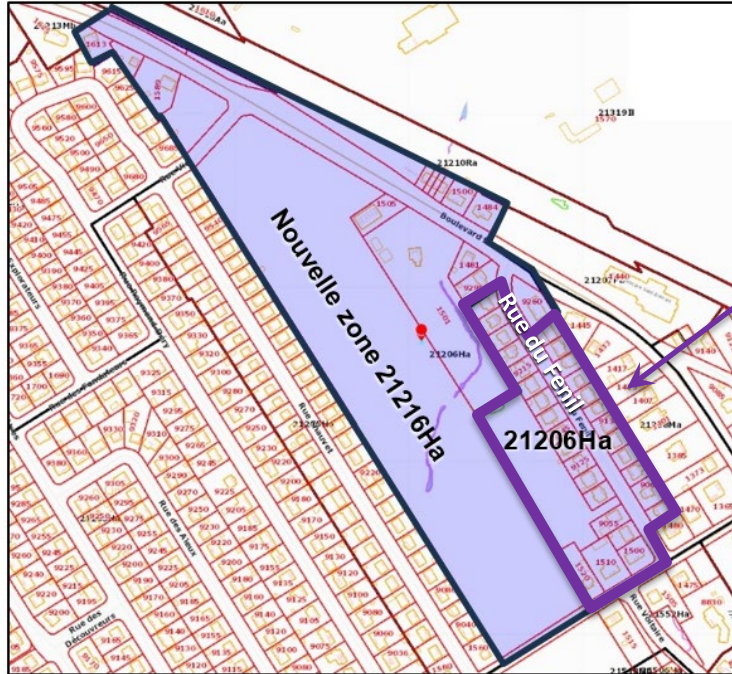


Marges



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Disposition particulière La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 1,5 m (art. 351) = Entre 6,5 et 8 m	Retrait

Modifications réglementaires

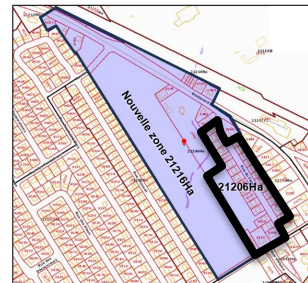


**Zone 21206Ha
réduite**

Mêmes normes que la zone
21206Ha actuelle, avec les
modifications suivantes...

Modifications réglementaires

Zone 21206Ha



Largeur d'un bâtiment

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Norme générale Largeur minimale = 7,9 m	Retrait à la grille de spécifications*
Bâtiments de type jumelé et en rangée Largeur minimale = 6 m	Retrait à la grille de spécifications*

* Note : une largeur minimale de 6 m pour un bâtiment continuera de s'appliquer (article 328)

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique	19 mars
Demande d'opinion au conseil de quartier	19 mars
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	20 au 27 mars
Avis de motion et adoption du projet de règlement	29 avril
Adoption du règlement	27 mai
Entrée en vigueur du règlement	Juin

Merci!

Grille de spécifications actuelle – Zone 21202Ha



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

En vigueur le 2021-07-16

R.C.A.2V.Q. 299

21202Ha

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		2	0	0					
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				7.9 m		7.5 m	10.5 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				6.5 m	1.8 m	5.6 m		7.5 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 m²	2200 m²	1100 m²	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Général											
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 1 Général											

Grille de spécifications actuelle – Zone 21206Ha



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

En vigueur le 2023-06-02

R.V.Q. 3123

21206Ha

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
H1	Logement	Minimum	1	1	1	Localisation		Projet d'ensemble	
		Maximum	2	1	1				
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
6									
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 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.9 m			10.5 m				
DIMENSIONS PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 logement	6 m							
H1	En rangée 1 logement	6 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
		6.5 m	1.8 m	5.6 m		7.5 m		20 %	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES									
H1	Jumelé 1 logement		4 m					15 %	
H1	En rangée 1 logement		4 m					10 %	
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 m²	2200 m²	1100 m²					
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 1,5 mètre - article 351									
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
USAGE DÉROGATOIRE									
Maintien autorisé d'un usage dérogatoire - article 866									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									

Grille de spécifications actuelle – Zone 21208Ma

QUÉBEC

RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME

GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2023-06-02

R.V.Q. 3123

21208Ma

USAGES AUTORISÉS

HABITATION

H1 Logement

nombre maximal de bâtiments dans une rangée

Isolé

Jumelé

En rangée

Nombre de logements autorisés par bâtiment

Localisation

Projet d'ensemble

1

0

0

Minimum

Maximum

2

0

0

COMMERCES DE CONSOMMATION ET DE SERVICES

C1 Services administratifs

C2 Vente au détail et services

C3 Lieu de rassemblement

COMMERCES DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL

C20 Restaurant

PUBLIQUE

P5 Établissement de santé sans hébergement

RECRÉATION EXTÉRIEURE

R1 Parc

BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

DIMENSIONS GÉNÉRALES

DIMENSIONS PARTICULIÈRES

H1 Isolé 1 à 2 logements

NORMES D'IMPLANTATION

Marge avant

Marge latérale

Largueur combinée des cours latérales

NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES

NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES

H1 Isolé 1 à 2 logements

NORMES DE DENSITÉ

M 2 C e

Vente au détail

Administration

Par établissement

Par bâtiment

Par bâtiment

4400 m²

5500 m²

3500 m²

30 log/ha

Minimal

Maximal

MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT

Façade

50%

Mur latéral

Tous Murs

Bloc de béton architectural

Brique

Pierre

Panneau de fibrociment

Tôle

Panneau usiné en béton

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 1,5 mètre - article 351

STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES

TYPE

Général

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

Aggrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875

CONSTRUCTION DÉROGATOIRE

Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15

ENSEIGNE

TYPE

Type 4 Mixte

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828

Grille de spécifications actuelle – Zone 21208Ma

<