



## Nouveau projet résidentiel (rue des Gadelles)

**Demande d'opinion et consultation publique**

Mercredi 17 janvier 2024

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

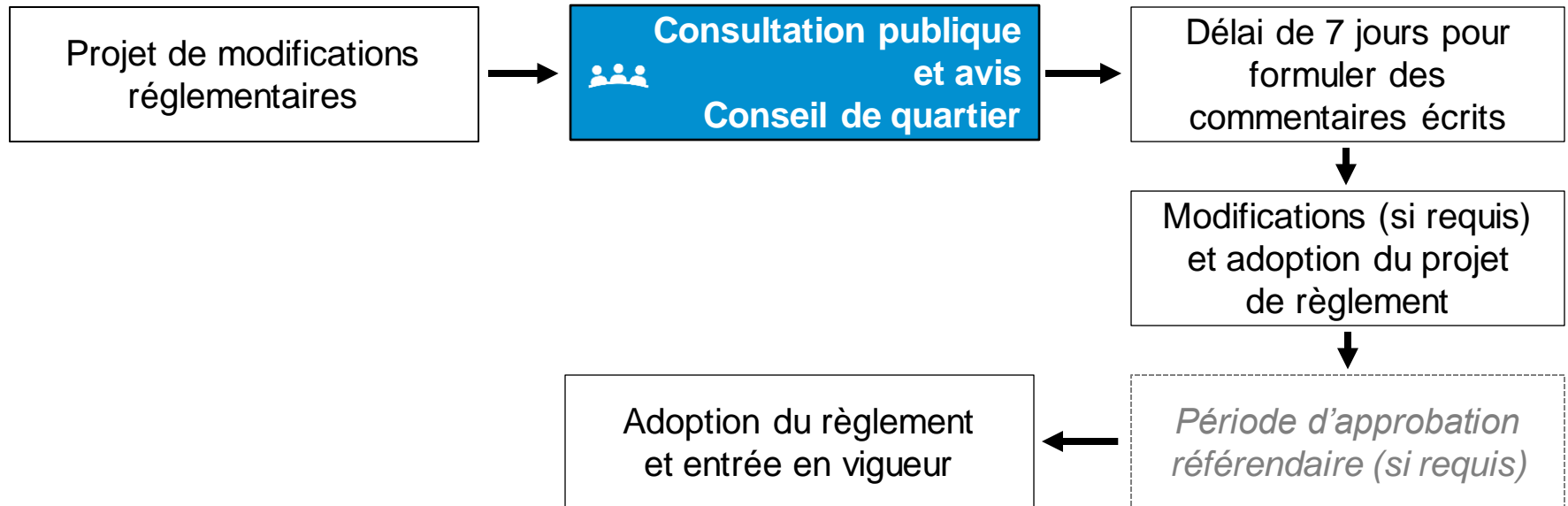
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

## Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités  
pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements  
**d'ici 2040**



**Accélérer la construction de  
logements pour tous les types de ménage**

**Créer des milieux de vie inclusifs**

Taux d'inoccupation arr. Les Rivières : 2,0% (2022)

## Impact du projet sur la situation du logement

- Répond aux **besoins élevés en logements** dans le secteur
- Contribue à lutter contre la crise du logement
- Offre une densité cohérente avec celle existante
- **Offre diversifiée de logements** avec la possibilité de logements sociaux et/ou abordables

# Contexte de planification urbaine

## Atelier participation du 12 octobre 2022

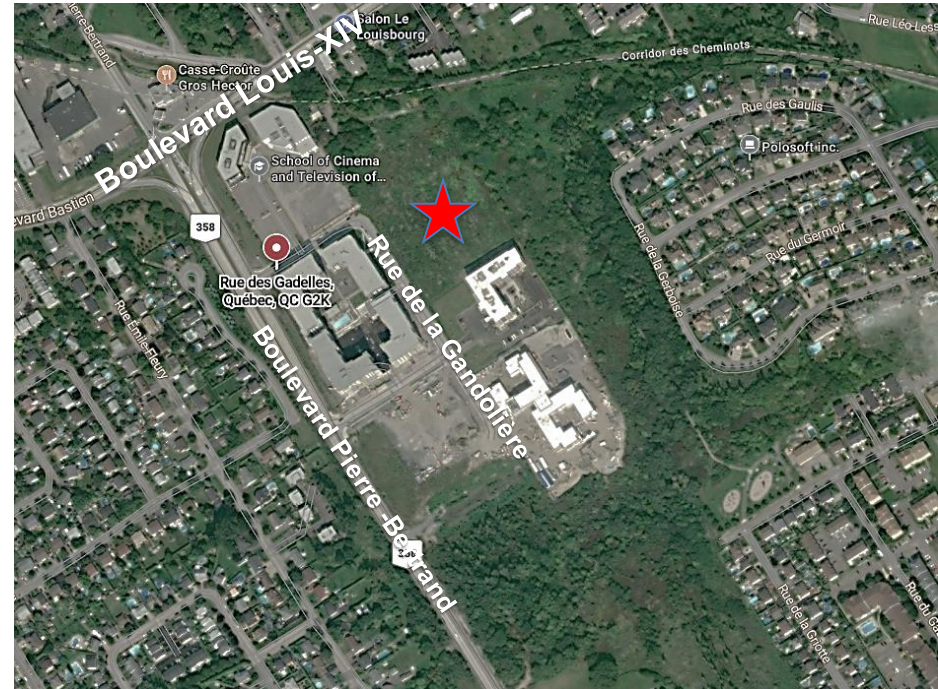




# Projet : localisation et historique

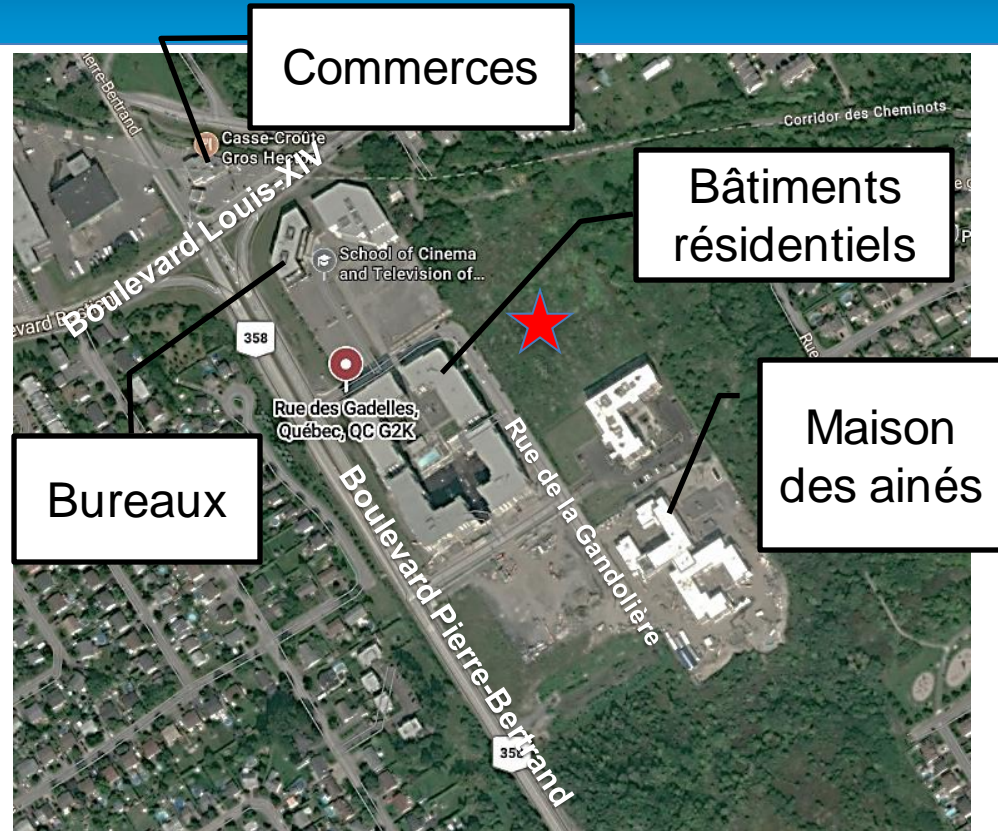
# Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf
- Terrain localisé dans le prolongement de la rue des Gadelles



# Contexte d'insertion

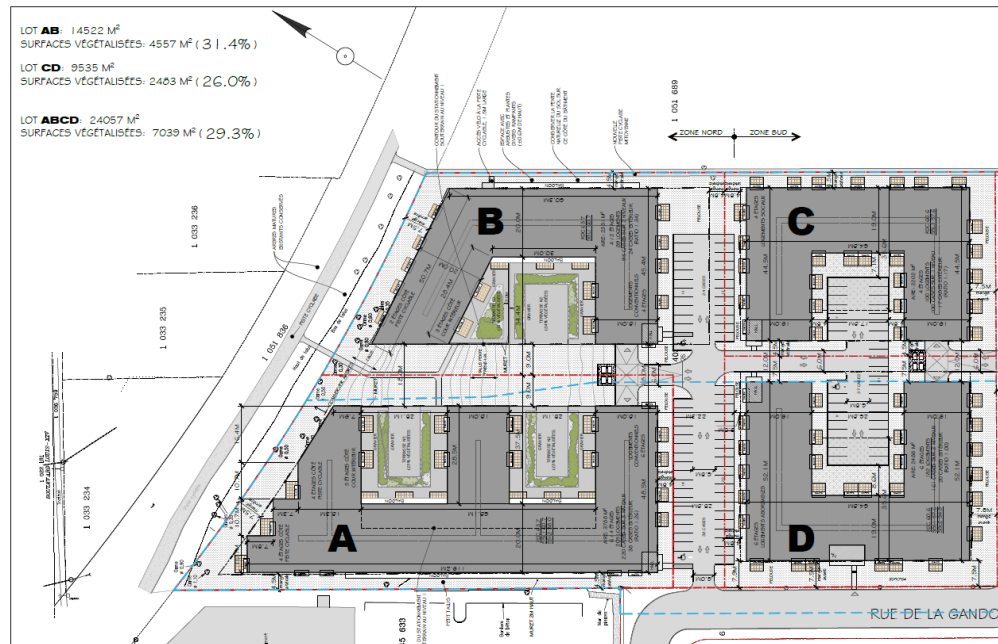
- Terrain autrefois occupé par le garage Bérubé
- Édifices commerciaux à proximité : bureaux, restaurant, station-service
- Artère principale : rue des Gadelles



# Exemple de projet qui serait conforme

## La réglementation actuelle permet :

- Un projet résidentiel multifamilial de plus de **575 unités**
- Des bâtiments de **4 et 6 étages**

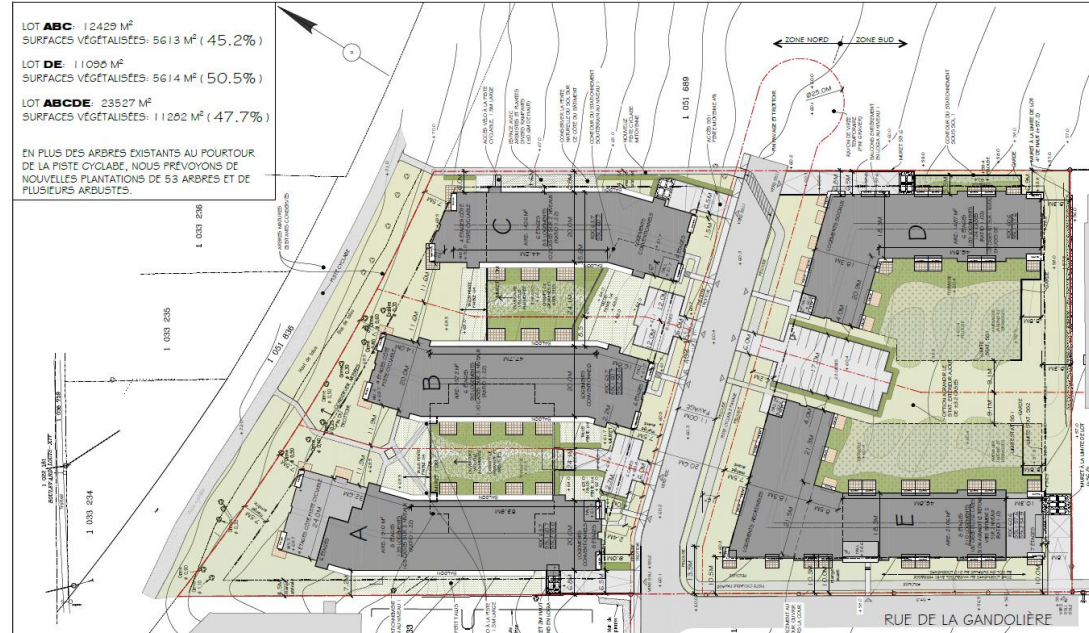




# Le projet proposé

## La modification réglementaire permettrait :

- Un projet résidentiel multifamilial de **plus ou moins 635 unités**
- Des bâtiments de 6 et 8 étages (**soit 2 étages de plus** que le projet conforme)



# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21627Hc et 21628Hc, R.C.A.2V.Q. 368**

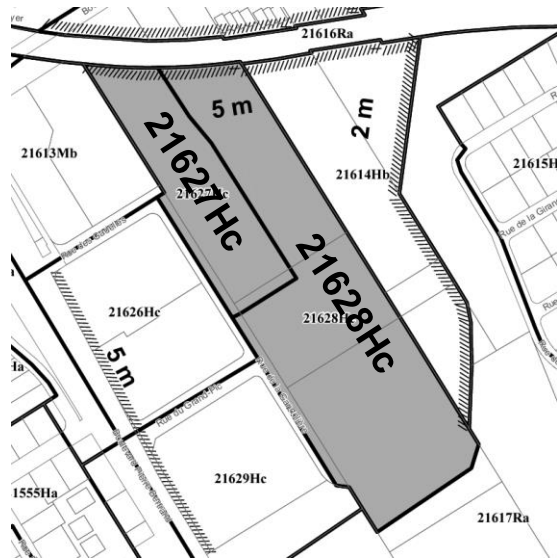
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

# Modifications réglementaires

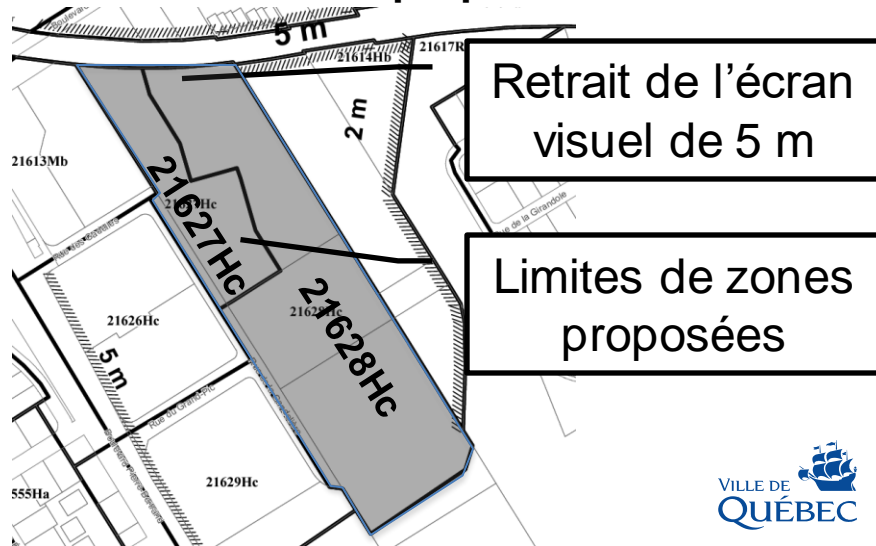
## Modification des limites des zones

- La zone 21627Hc est agrandie à même une partie de la zone 21628Hc, afin d'y inclure une partie du lot 6 402 151.
- La zone 21628Hc est agrandie à même une partie de la zone 21627Hc afin d'y inclure une partie des lots 6 402 150 et 6 402 151.

### Limites des zones existantes



### Nouvelles limites proposées





# Modifications réglementaires



## Hauteur

**Normes actuelles 21627Hc**  
(règlement en vigueur)

Maximum = 20 m et 6 étages

**Normes proposées 21627Hc**  
(projet de règlement)

Maximum = 27 m

**Normes actuelles 21628Hc**  
(règlement en vigueur)

Maximum = 14 m et 4 étages

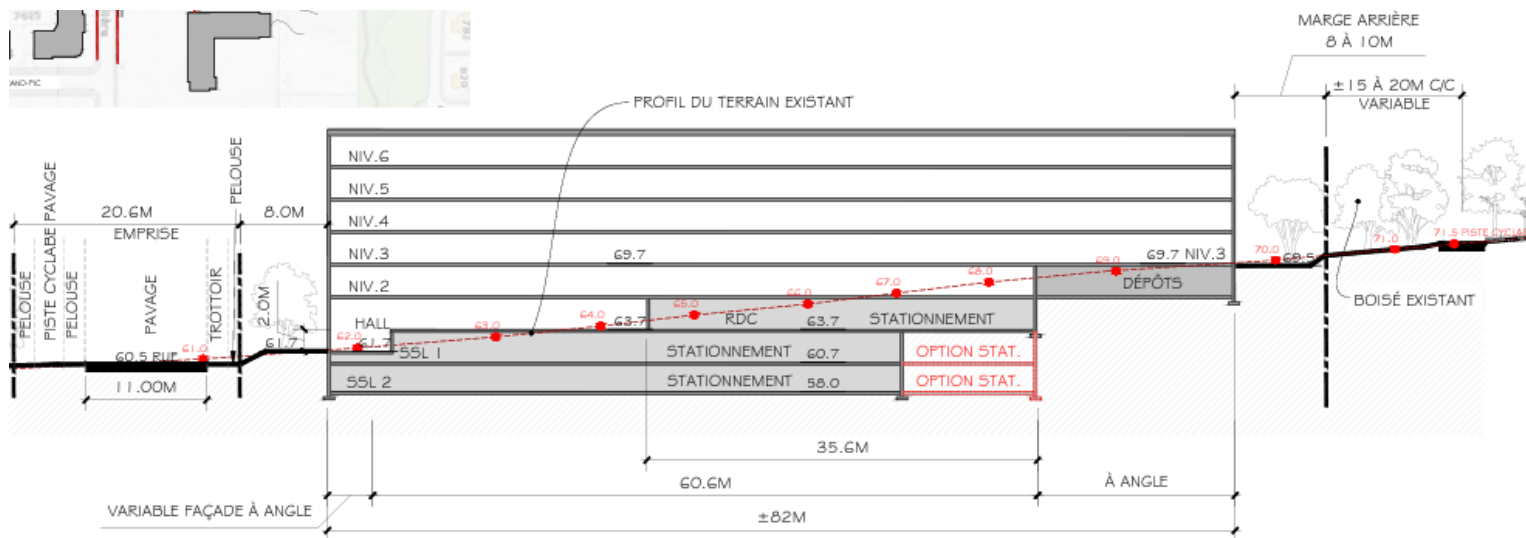
**Normes proposées 21628Hc**  
(projet de règlement)

Maximum = 21 m

# Modifications réglementaires



## Hauteur (représentation visuelle)



NOTE:  
HALL D'ENTRÉE OUVERT SUR 5M DE HAUT (ACCÈS MEUX INTÉGRÉ ET PLUS PRÈS DU NIVEAU DE LA RUE ET ÉLIMINATION DES GROS TALUS)

# Modifications réglementaires



## Stationnement

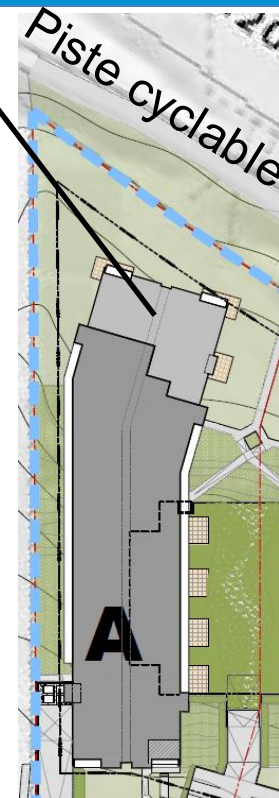
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><li>Le stationnement doit être couvert à au moins 50 %</li><li>Le stationnement doit être situé à l'intérieur à au moins 50 %</li><li>Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 50%</li></ul>	<p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le stationnement doit être <u>couvert</u> ou à <u>l'intérieur</u> à au moins 50 %</li></ul> <p>Modifier</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de <b>80%</b></li></ul>

# Modifications réglementaires



## Normes d'implantation

Retrait de  
14 mètres



Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
S.O.	Un retrait d'au moins 14 m de l'alignement d'un mur adjacent à la piste cyclable du corridor des Cheminots est requis pour toute partie d'un bâtiment qui excède le 4e étage

# Portrait actuel des déplacements

## Caractérisation de la situation actuelle

- Les axes les plus proches desservis par le RTC sont les boulevards Bastien et Louis-XIV (réguliers 72, Express 284, 273)
- Il y a absence de trottoir sur le boulevard Pierre-Bertrand
- Le boulevard Pierre-Bertrand : le seul axe principal qui permet d'accéder au secteur par les rues des Gadelles et du Grand-Pic

# Portrait actuel des déplacements

## Caractérisation de la situation actuelle

- La majorité des usagers qui quittent le secteur par la rue du Grand-Pic se dirigent vers le sud
- La totalité des usagers qui reviennent du nord (boulevards Bastien et Louis-XIV) vers le secteur passent par la rue du Grand-Pic
- Les conditions de circulation actuelles sur le boulevard Pierre-Bertrand sont acceptables

# Génération des déplacements

## Quantité de déplacements potentiellement générés



- Un seul accès est proposé sur la rue de la Gandolière (des Gadelles) afin de desservir le projet :
- **Déplacements véhiculaires générés**
  - **Heure de pointe AM : 185 véhicules /heure**
  - **Heure de pointe PM : 216 véhicules /heure**

# Portrait futur des déplacements

## Débits de circulation

Heure de pointe AM



Heure de pointe PM





# Portrait futur des déplacements

## Impacts potentiels

### Transport actif

- Augmentation de la présence d'usagers à l'intersection du boulevard Pierre-Bertrand et de la rue des Gadelles

### Circulation

- Augmentation des manœuvres de virage à gauche du boulevard Pierre-Bertrand vers la rue du Grand-Pic

# Recommandations en matière de circulation

## Solutions permettant d'améliorer la situation future

Pour conserver la performance du réseau routier à l'intersection de la rue du Grand-Pic et du boulevard Pierre-Bertrand, après la réalisation du projet, il faudra :

### À court/moyen terme :

- Ajuster le minutage des mouvements aux feux de circulation
- Ajouter une voie de virage à gauche à l'approche nord sur une longueur d'environ 40m
- Ajouter un lien cyclo-piéton temporaire pour relier la rue des Gadelles au Corridor de Cheminots

### À long terme :

- Créer un lien de transport en commun sur le boulevard Pierre-Bertrand dans le cadre du Réseau Express de la Capitale (REC)
- Ajouter des trottoirs, liens cyclables et voies de circulation dans le cadre du futur projet de réaménagement du boulevard Pierre-Bertrand

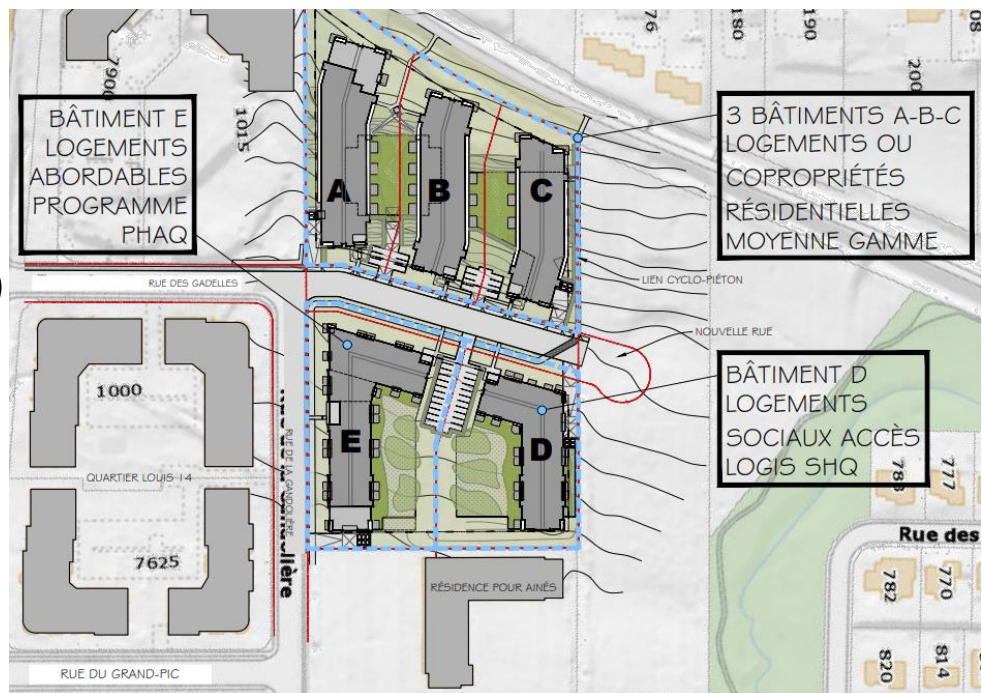
## Classification routière : rue des Gadelles

Rue locale secondaire	Rue des Gadelles
Conçue pour des besoins résidentiels	✓
Largeur minimale du pavage : 10 m	✓
Variation du débit journalier moyen annuel (DJMA : entre 100 et 1000 véhicules)	✓

# Stationnement

## Projet immobilier

- Environ 635 logements
- $\pm 725$  cases de stationnement
- Ratio de stationnement (A-B-C)
  - Minimum exigé: 1,20
  - Proposé: 1,27
- Ratio de stationnement (D-E)
  - Minimum exigé: 0,25
  - Proposé: 1,01



## État actuel du stationnement du secteur

- À ce jour, le taux d'occupation de la chaussée est relativement faible en journée et en soirée
- Présence d'une résidence privée pour aînés (le Samoa)
- Présence d'une maison des aînés (encore non opérationnelle)

## Prévisions

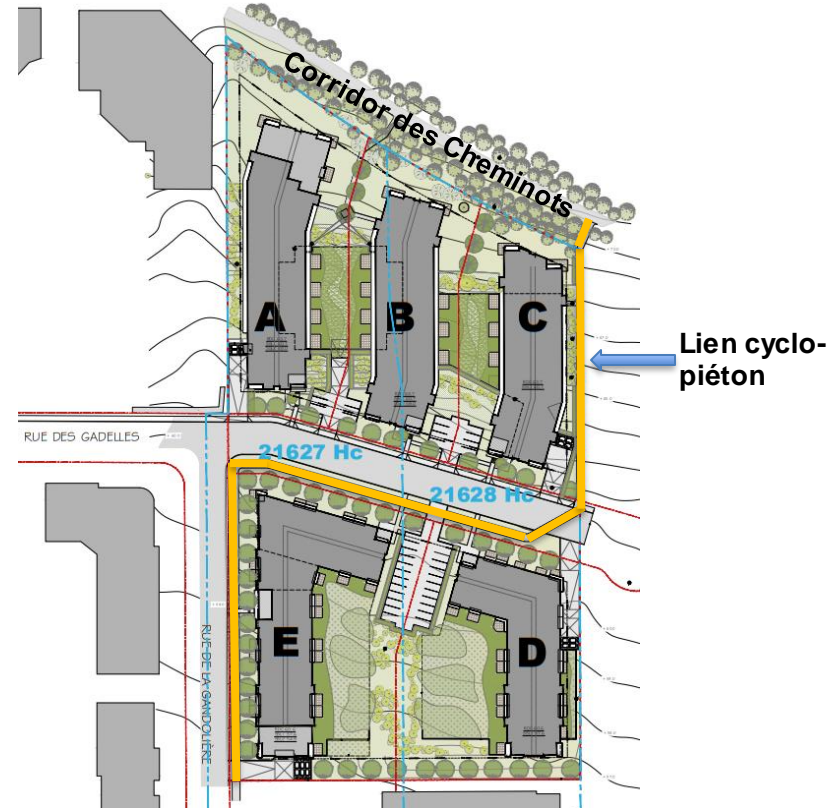
- Augmentation du nombre de véhicules stationnés sur la rue
- N'ayant pas le portait à terme, il est trop tôt pour quantifier cette augmentation

## Interventions potentielles

- Des analyses seront entreprises s'il advenait qu'une problématique se concrétise (Ex. : sécurité routière, collecte d'ordures, entretien hivernal)

# Mobilité active

- Aménagement d'un lien cyclopiéton pour relier la rue des Gadelles à la piste cyclable du Corridor des Cheminots
- Aménagement d'un ponceau reliant le boulevard Pierre-Bertrand et la rue Larche



# Résumé des modifications réglementaires

## **Globalement, les modifications proposées concernent :**

- Augmentation des hauteurs maximales, passant respectivement de 14 m et 20 m, à 21 m et 27 m
- Retrait du nombre d'étages maximal
- Éloignement des étages supérieurs au 4<sup>e</sup> étage par rapport à la piste cyclable du corridor des Cheminots
- Retrait d'un stationnement couvert ou intérieur
- Augmentation du nombre minimum de cases de stationnement souterraines
- Retrait de l'écran visuel
- Modification des limites des zones



# Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Consultation publique	17 janvier
Demande d'opinion au conseil de quartier	17 janvier
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	18 au 24 janvier
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	26 mars
Entrée en vigueur du règlement	Début avril

Merci!