



# Projets de modification R.C.A.2V.Q. 356 et R.C.A. 2V.Q. 357 2340, boulevard Masson / Plan de construction

**Consultation publique**

27 septembre 2023

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



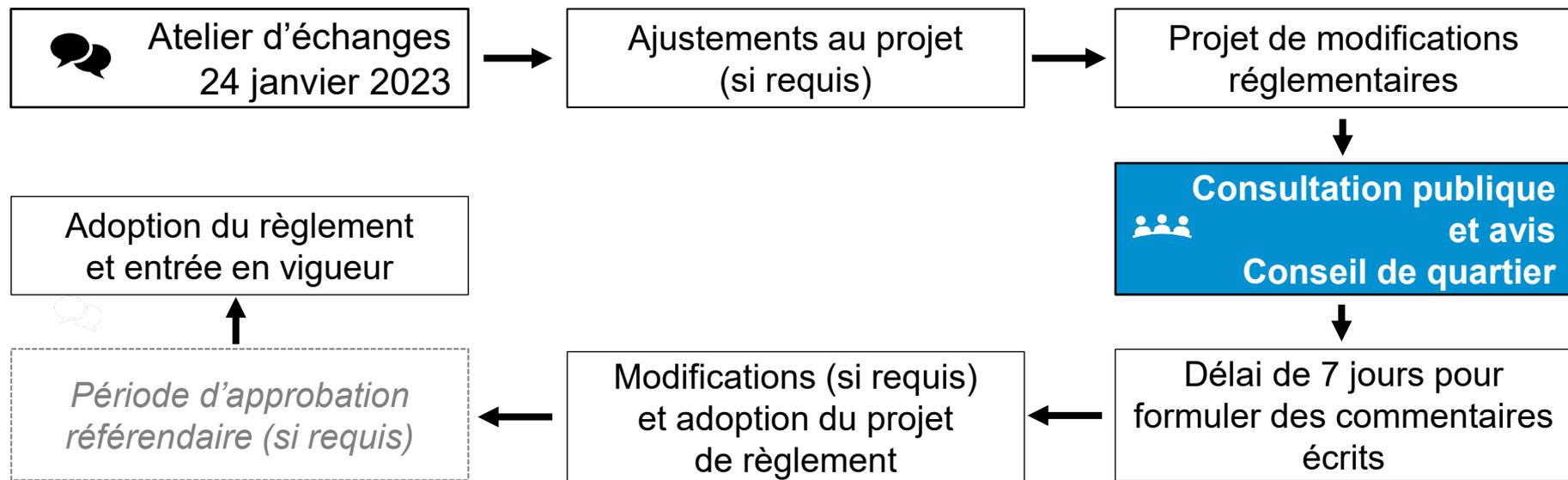
## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



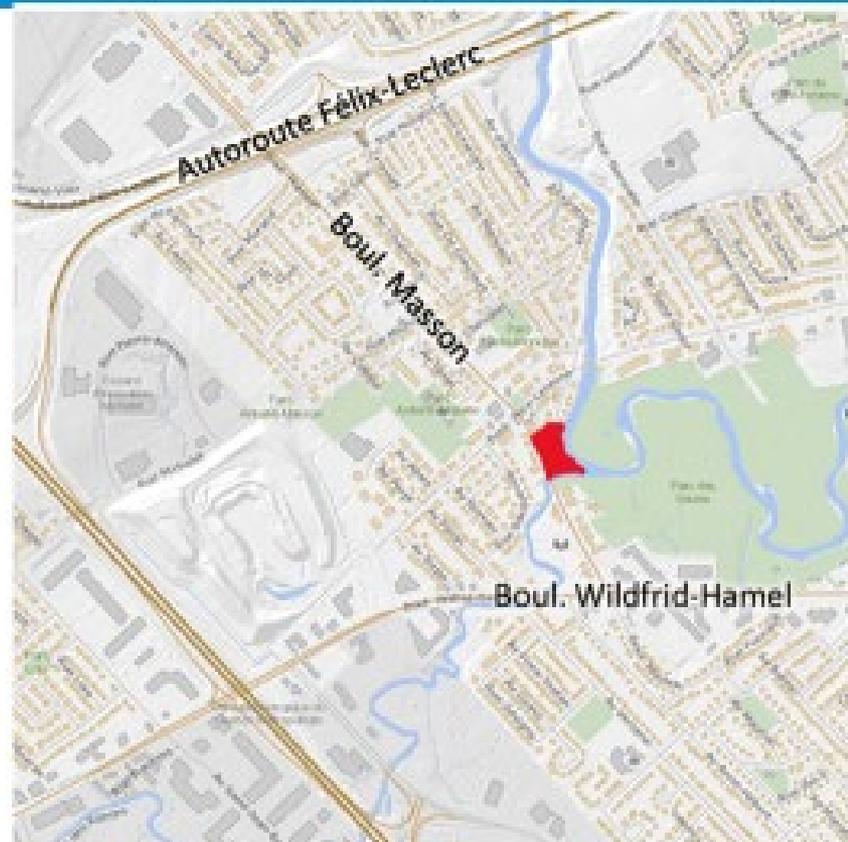
## Consultation publique : Réglementation



# Projet : localisation et historique

# Localisation

- Arrondissement des Rivières
- Quartier de Duberger–Les Saules
- Terrain localisé entre le boulevard Père-Lelièvre et le boulevard Wilfrid-Hamel



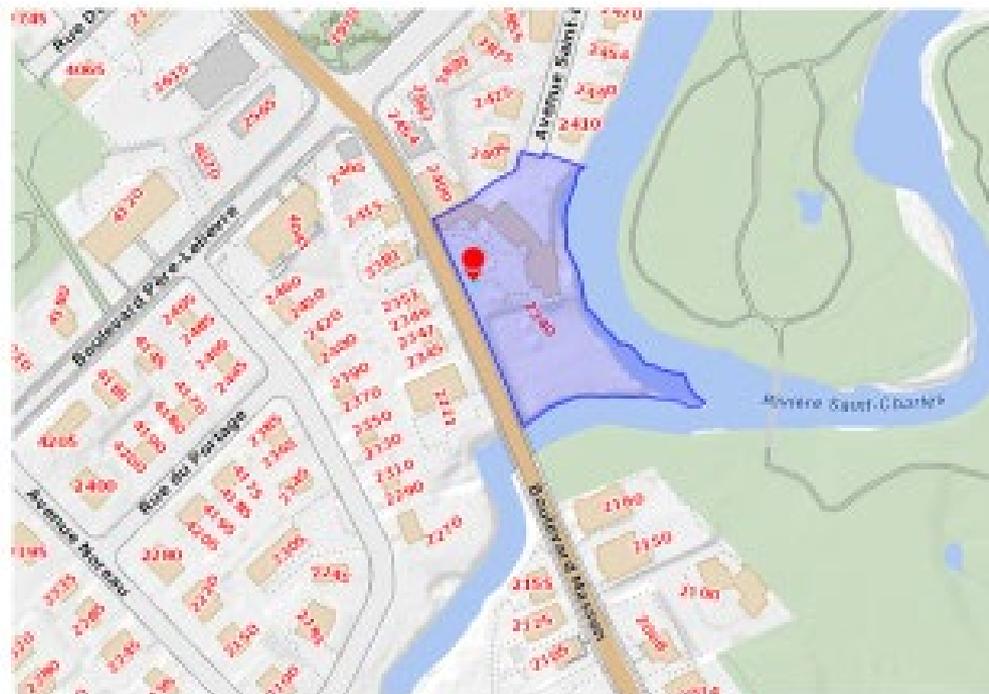


# Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par la Villa Livernois (construite en 1905 et incendiée en septembre 2019).



- Terrain à proximité de la Rivière Saint-Charles (zone à risque d'inondation).



# Boulevard Masson



Le site



# Bande de protection



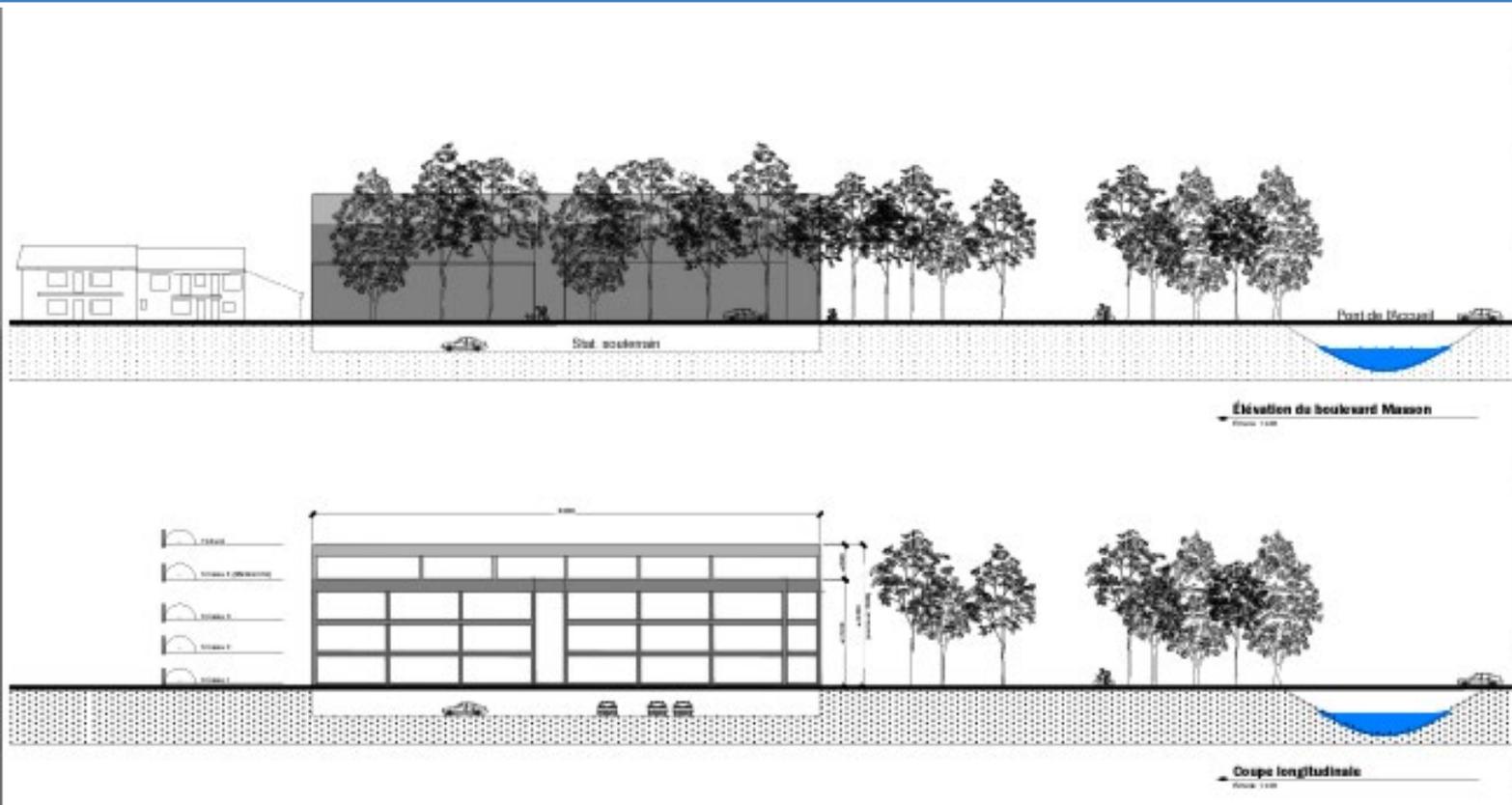
# Présentation du projet

## Construction d'un projet résidentiel

- 30 unités locatifs
- 4 étages



# Coupes



# Rétroaction

# Résumé de l'atelier d'échange

- L'atelier participatif s'est tenu le 24 janvier 2023 au Centre communautaire Jean-Baptiste-Lafrance

13 personnes ont participé à la séance.

- Principaux thèmes soulevés :

- Hauteur;
- Circulation des camions pour la collecte de matières résiduelles;
- Nombre d'espace de stationnement élevé considérant qu'il y a des autobus et des pistes cyclables à proximité, impact sur la circulation;
- Fenestration au niveau de la rue Saint-Léandre;
- Préservation des arbres;

# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement des Rivières relativement aux critères applicables .... lots 6 374 794 et 6 374 795, R.C.A.2V.Q. 356 et R.C.A.2V.Q. 357**

- R.C.A.2V.Q. 356 : Critères
- R.C.A. 2V.Q. 357 : Plan de construction

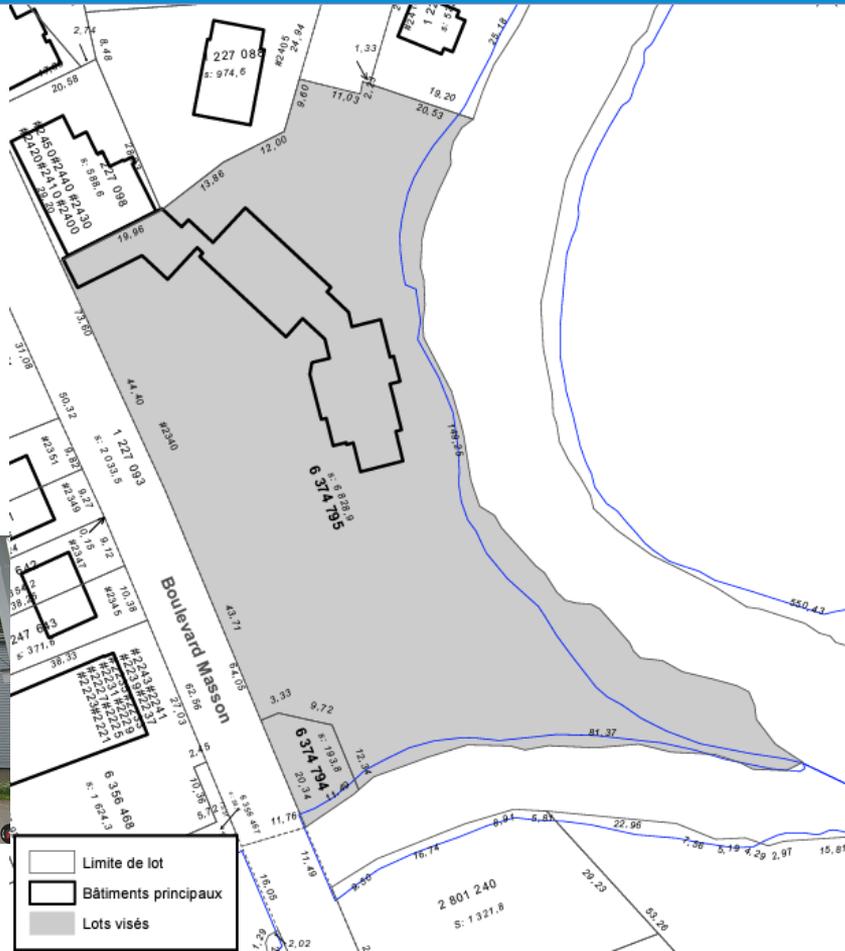
Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire (R.C.A.2V.Q. 357)

# Objectifs à atteindre :

- 1° tenir compte de la particularité du lot et de sa localisation particulière aux abords des rivières Saint-Charles et Lorette;
- 2° opérer une transition harmonieuse et progressive entre des bâtiments de hauteur et de gabarit différents situés sur les lots adjacents au terrain visé.

# Modifications réglementaires

## Lots concernés



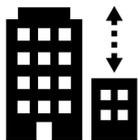
# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

<b>Normes actuelles</b> (règlement en vigueur)	<b>Normes proposées</b> (projet de règlement)
15 logements	30 logements

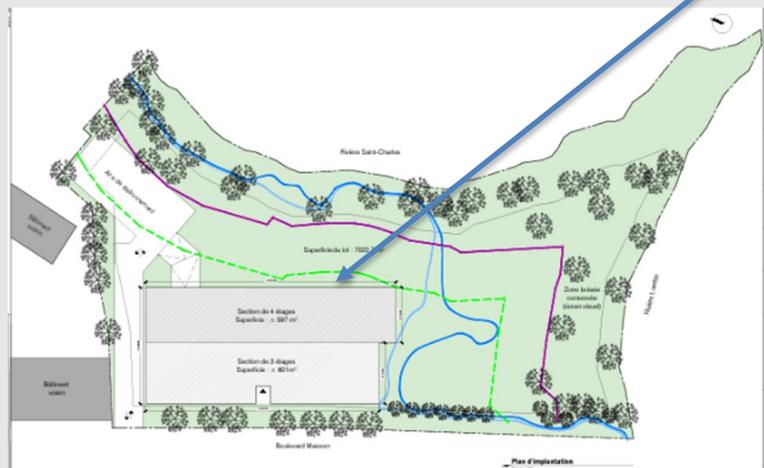
# Modifications réglementaires



## Hauteur

**Normes actuelles**  
(règlement en vigueur)

Maximum = 13 m et 3 étages



**Normes proposées**  
(projet de règlement)

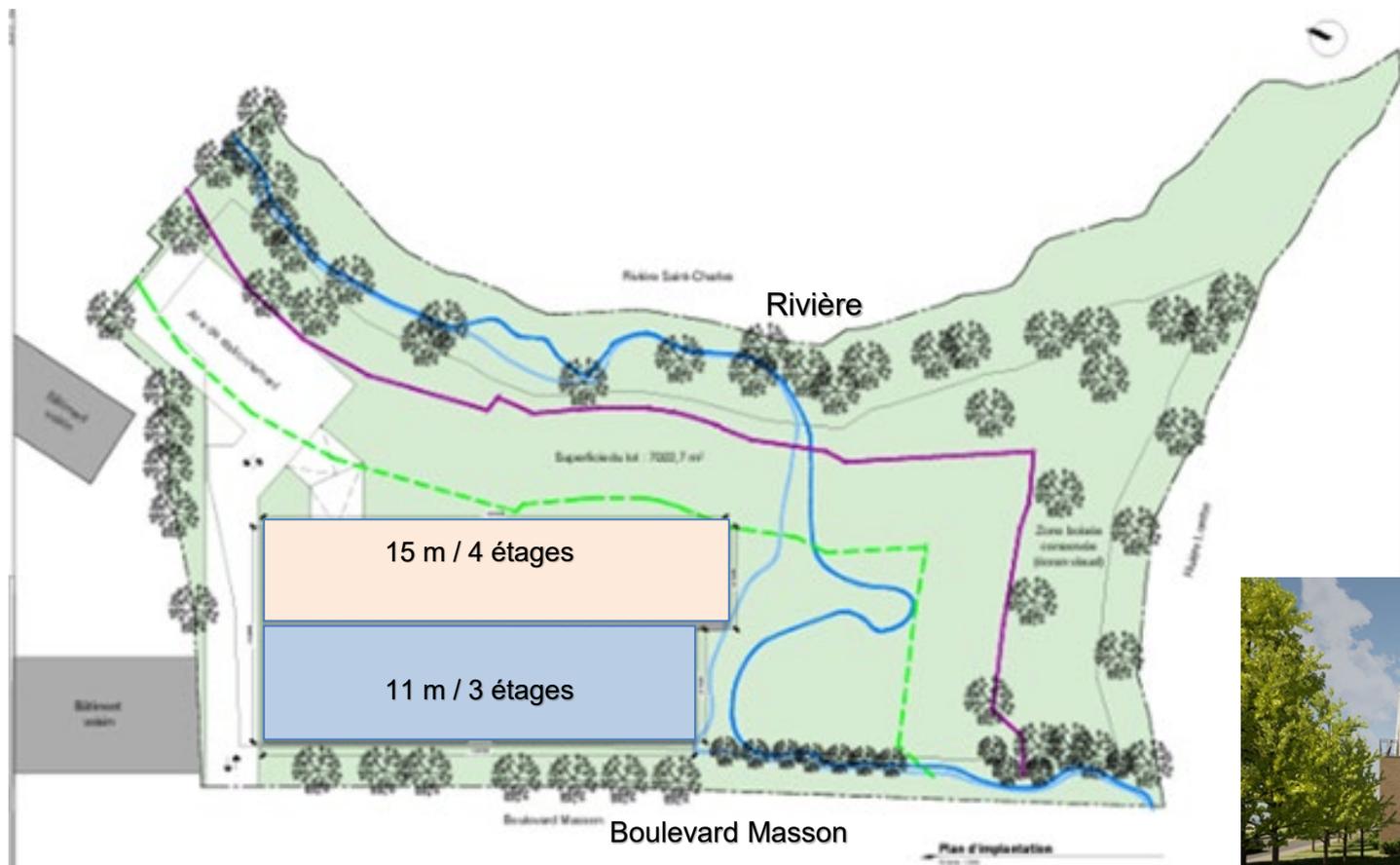
Maximum = 15 m et 4 étages

1° prévoir une augmentation graduelle de la hauteur du bâtiment principal uniquement vers l'arrière du lot longeant la rivière Saint-Charles;

2° démontrer qu'au plus 50 % de la superficie du bâtiment dépasse la hauteur maximale prescrite dans la zone;

3° favoriser une hauteur d'au plus onze mètres et trois étages pour la partie du bâtiment qui est située du côté du boulevard Masson;

4° favoriser une hauteur maximale de quinze mètres et de quatre étages pour la partie du bâtiment qui est située du côté de la rivière Saint-Charles.



# Modifications réglementaires



## Stationnement conforme

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Ratio du nombre de cases de stationnement = 1 case / logement. Requis : <b>30 cases</b> requises.	37 cases (27 cases en souterrain et 10 cases extérieurs).  Il est à noter que le stationnement souterrain abritera un total de 27 cases dont environ 10 cases en tandem (donc non comptabilisées au sens de la réglementation). L'accès au stationnement se fera via le boulevard Masson.  Donc total de : 47 cases.

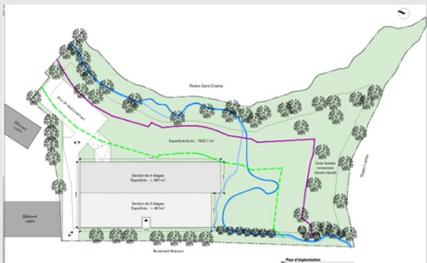
# Modifications réglementaires



## Pourcentage d'occupation au sol (POS)

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

Pourcentage d'occupation au sol = 20 %



### Normes proposées (projet de règlement)

Pourcentage d'occupation au sol = 15 %

Compte tenu de la dimension du lot, l'implantation d'un bâtiment principal dont la largeur de sa façade principale correspond à au moins 45 % de la largeur du lot est favorisée et le pourcentage d'occupation au sol de ce bâtiment peut être inférieur au pourcentage minimal requis sans toutefois être en-deçà de 15 %

# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- Écran visuel exigé (déf : végétaux, haie dense ou clôture)
  - la conservation de la zone boisée, située au sud de la partie du territoire visée, est autorisée en remplacement de l'écran visuel exigé.



# Éléments considérés dans l'analyse



## Protection des arbres

- Analyse détaillée des arbres sur le lot
- Protection des arbres matures et mesures à mettre en place par le promoteur
- Plantation d'arbres supplémentaires par rapport à la norme actuelle

# Résumé des modifications réglementaires

## Globalement, les modifications proposées concernent :

1° le nombre maximal de logements autorisé dans un bâtiment isolé du groupe *H1 logement* est de 30;

2° la largeur de la façade d'un bâtiment principal correspond à au moins 45 % de la largeur du lot;

3° la hauteur maximale de la partie du bâtiment qui est située du côté du boulevard Masson est de onze mètres;

4° la hauteur maximale de la partie du bâtiment qui est située du côté de la rivière Saint-Charles est de quinze mètres;

5° la hauteur maximale d'un bâtiment principal est de quatre étages;

6° au plus 50 % de la superficie du bâtiment principal dépasse la hauteur maximale prescrite;

7° le pourcentage minimal d'occupation au sol est de 15 %;

8° la conservation de la zone boisée, située au sud de la partie du territoire visée, est autorisée en remplacement de l'écran visuel exigé sur le lot numéro 6 374 795 du cadastre du Québec.

# Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Adoption des règlements, avec modifications (si requis)	Nov. / décembre 2023
Entrée en vigueur des règlements	Hiver 2024

**Merci!**

**En vigueur le 2018-03-06**
**R.C.A.2V.Q. 218**
**22325Rb**

USAGES AUTORISÉS									
RECREATION EXTERIEURE									
R1 Parc									
R4 Espace de conservation naturelle									
USAGES PARTICULIERS									
Usage spécifiquement autorisé : Une salle de spectacle, de cinéma ou de théâtre									
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									
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		15 m							
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CN 0 X x		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		0 log/ha		0 log/ha	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 9 Public ou récréatif									