



14 et 15 janvier 2025

## Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) - Arrondissement des Rivières

**Consultation publique et demandes d'opinion - Conseils de quartier de Duberger–Les Saules et de Neufchâtel Est–Lebourgneuf**



*l'accent  
d'Amérique*

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

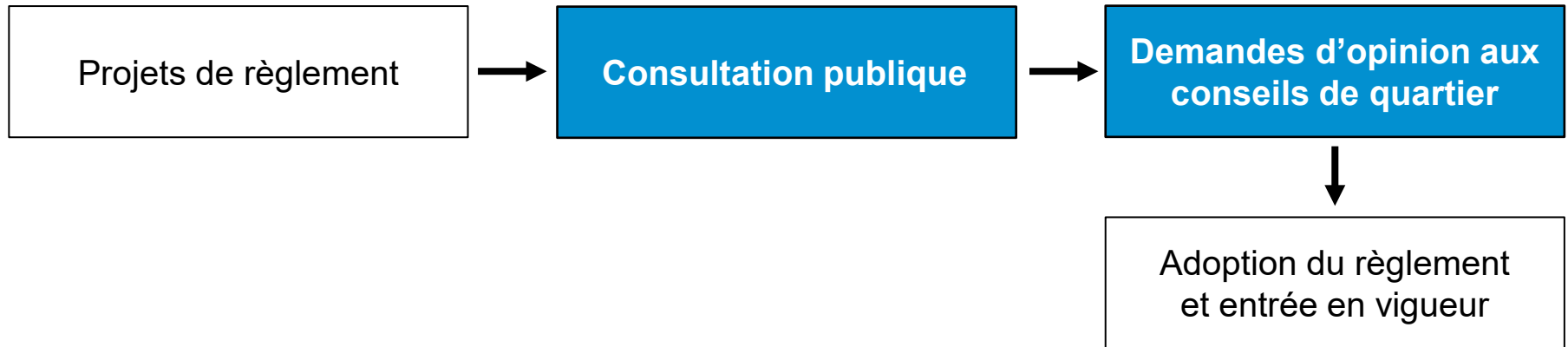
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# CHEMINEMENT DE LA MODIFICATION



**Consultation publique : Réglementation**  
Activité concernant les modifications réglementaires



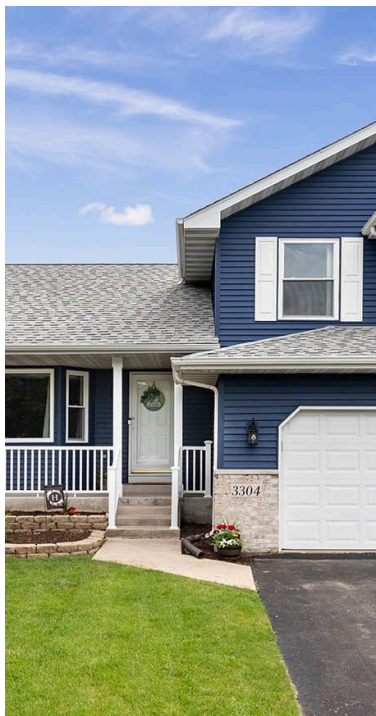
# Contexte de planification urbaine

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

**AUTORISER  
MAISON DE JARDIN**



**PERMETTRE  
LOGEMENT D'APPOINT**



**PROTÉGER  
LES LOGEMENTS**



**RÉDUIRE  
LES DÉLAIS D'OBTENTION  
D'UN PERMIS**



**Situation actuelle**

# PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

## Qu'est-ce qu'un PIIA?

C'est une évaluation qualitative d'un projet lors d'une demande de permis de construction sur la base d'objectifs et de critères qui visent une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment au milieu environnant





# PERMIS

## Processus de délivrance d'un permis régulier

1. Présentation  
d'une demande

2. Analyse  
technique

3. Délivrance  
du permis

Première réponse fournie par la Ville : 30 jours

# PERMIS ASSUJETTI À UN PIIA

## Processus de délivrance d'un permis assujetti à un PIIA

1. Présentation  
d'une demande

2. Analyse  
technique

et

3. Analyse des  
critères des PIIA

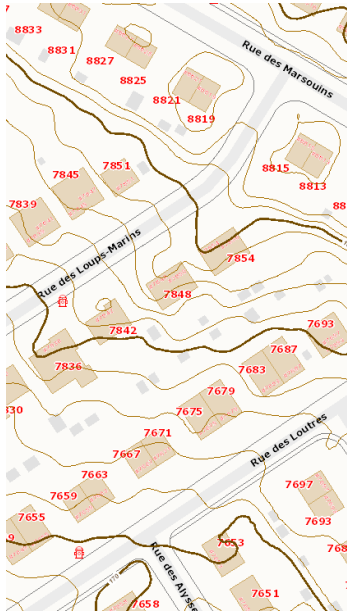
4. Comité consultatif d'urbanisme ET  
conseil d'arrondissement

5. Délivrance  
du permis

Première réponse fournie par la Ville : 60 jours

## Exemples d'objectifs et critères d'évaluation

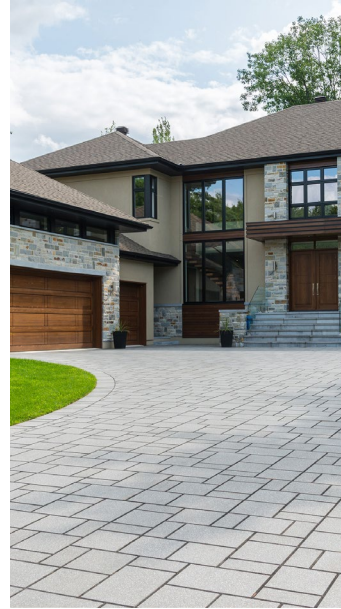
### TOPOGRAPHIE NATURELLE



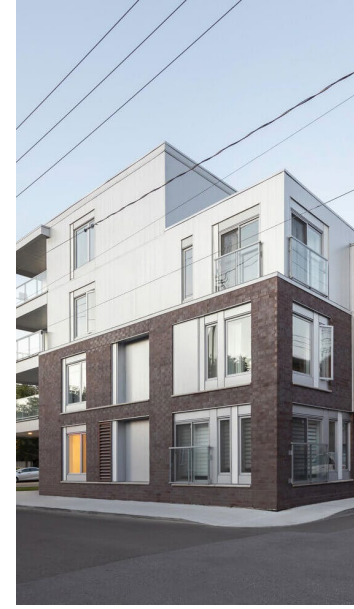
### HARMONIE DES COULEURS



### AGENCEMENT DES MATÉRIAUX



### VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS



# Modifications réglementaires

# MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT  
DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À PLUSIEURS ZONES -  
R.C.A.2V.Q. 394**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES  
SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX DISPOSITIONS CONCERNANT LES  
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DANS LA ZONE  
22103lp - R.V.Q. 3376**

*Les règlements ne contiennent pas de dispositions susceptibles  
d'approbation référendaire*

# Arrondissement des Rivières

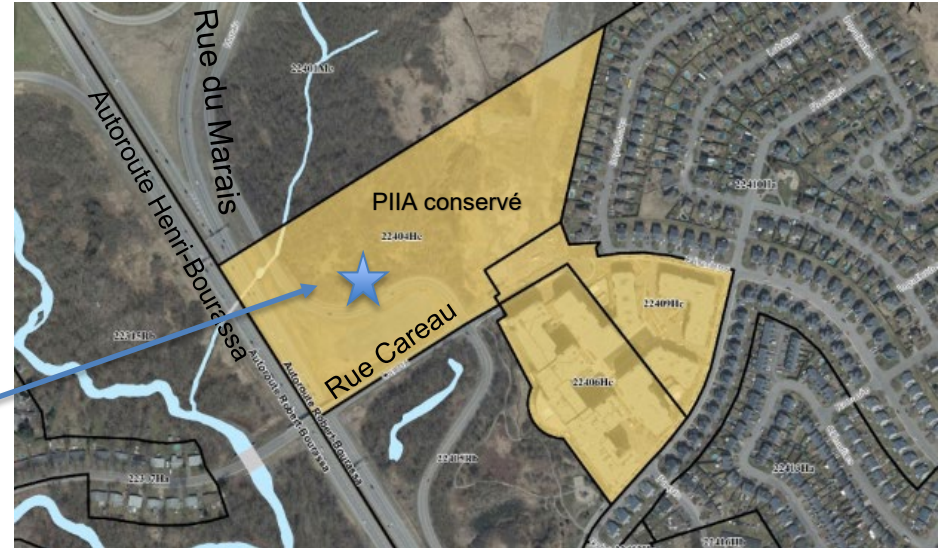
## 4 secteurs de PIIA

- **PIIA Aventura** – quartier de Duberger–Les Saules / Compétence du conseil de la ville / R.V.Q. 3376
- **PIIA Espace Innovation Michelet** – quartier de Duberger–Les Saules / R.C.A.2V.Q. 394
- **PIIA du secteur du boulevard des Gradins** – quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf / R.C.A.2V.Q. 394
- **PIIA du secteur de Pierre-Bertrand-Nord** – quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf / R.C.A.2V.Q. 394

**Duberges–Les Saules : 2 PIIA**

# PIIA Aventura

- Zones concernées : 22404Hc, 22406Hc et 22409Hc.
- Deux de ces zones sont déjà construites ou presque, donc le PIIA n'est plus nécessaire.
- Il est toutefois recommandé de conserver le PIIA dans la zone 22404Hc non construite





# PIIA Innovation – Michelet

zone à compétence de la ville

- Ce PIIA a été conçu pour encadrer la construction de bâtiments industriels de type innovant. Presque entièrement construits (un seul lot demeure vacant, propriété de la Ville), nous pouvons considérer que les objectifs poursuivis ont été atteints (zone 22103lp)



**Neufchâtel Est–Lebourgneuf : 2 PIIA**

# PIA du secteur du boulevard des Gradins

Les zones visées par la présente demande se situent au sud du boulevard Louis-XIV et à l'ouest de l'autoroute Laurentienne (zones 21610Hc, 21611Hc, 21612Hc et 21609Mb). Entièrement construit, il est évalué que l'objectif de gradation des hauteurs, entre autres, est désormais atteint



# PIIA du secteur de Pierre-Bertrand Nord

- Les zones visées se trouvent à l'est du boulevard Pierre-Bertrand et au sud du boulevard Louis-XIV (zones 21613Mb, 21626Hc, et 21629Hc). La plupart des zones sont en chantier ou sont construites
- Ce PIIA n'est pas essentiel à la qualité architecturale de la zone, puisque des exigences de matériaux sont contenues aux grilles de zonage
- Les enjeux d'insertion sont également encadrés par des normes de zonage pour les hauteurs
- Les exigences de plantation d'arbres ont été révisées à la hausse au Règlement d'urbanisme harmonisé R.V.Q. 1400; elles s'appliquent donc de facto à tout nouveau projet de construction
- On conserve le PIIA dans les zones partiellement ou non construites : 21627Hc, 21628Hc et 21614Hb



# CONCLUSION

## Recommandations

- Abroger en entier les PIIA Michelet et du secteur du boulevard des Gradins
- Abroger en partie les PIIA Aventura et celui du secteur Pierre-Bertrand

# PROCHAINES ÉTAPES

| Étapes  | 2025                     |
|---|--------------------------|
| Consultation publique   | 14 janvier 2025          |
| Demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger–Les Saules     | 14 janvier 2025          |
| Demande d'opinion au conseil de quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf | 15 janvier 2025          |
| Période de 7 jours - Réception des commentaires écrits              | Du 15 au 22 janvier 2025 |
| Adoption des règlements avec modifications (si requis)              | Février 2025             |
| Entrée en vigueur des Règlements / R.C.A.2V.Q. 394 et R.V.Q. 3376   | Mars - avril 2025        |

**Merci**

Extra / Diapositives uniquement si questions /

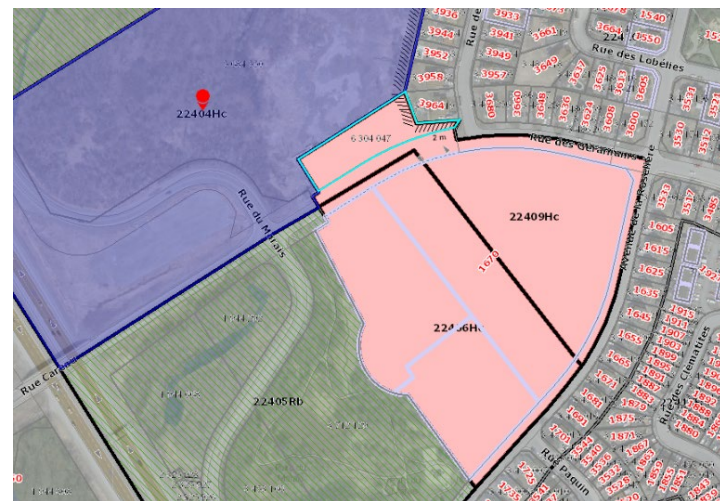


En vigueur le 2019-11-29

R.C.A.2V.Q. 256

22409Hc

| USAGES AUTORISÉS  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
|---|--|--|---|--------------------------------------|----------|---------------------------------|---------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>HABITATION</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| H1 Logement   |  | Type de bâtiment                           |   |                                      |          |                                 |         | Localisation                            |                                      | Projet d'ensemble                 |  |
|   |  | Isolé                                      |   | Jumelé                               |          | En rangée                       |         |   |                                      |                                   |  |
|   |  | Nombre de logements autorisés par bâtiment |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
|   |  | Minimum                                    |   | 1                                    |          | 1                               |         | 1                                       |                                      |                                   |  |
|   |  | Maximum                                    |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| nombre maximal de bâtiments dans une rangée   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| 3   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| R1 Parc   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| DIMENSIONS GÉNÉRALES  |  | 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 + |                                   |  |
|   |  | 10.5 m                                     |   | 15 m                                 |          | 4                               |         | 4                                       |                                      |                                   |  |
| <b>NORMES D'IMPLANTATION</b>  |  | Marge latérale                             |   | Largeur combinée des cours latérales |          | Marge arrière                   |         | POS minimal                             |                                      | Pourcentage d'aire verte minimale |  |
| <b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>  |  | 6.5 m                                      |   | 4.5 m                                |          | 9 m                             |         | 10 %                                    |                                      | 15 m <sup>2</sup> /log            |  |
| <b>NORMES DE DENSITÉ</b>  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Ru 2 E f  |  | Superficie maximale de plancher            |   |                                      |          | Nombre de logements à l'hectare |         |   |                                      |                                   |  |
|   |  | Vente au détail                            |   | Administration                       |          | Minimal                         |         | Maximal                                 |                                      |                                   |  |
|   |  | Par établissement                          |   | Par bâtiment                         |          | Par bâtiment                    |         | 30 log/ha                               |                                      |                                   |  |
|   |  | 2200 m <sup>2</sup>                        |   | 2200 m <sup>2</sup>                  |          | 1100 m <sup>2</sup>             |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Pourcentage minimal exigé   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Façade  |  | Mur latéral                                |   | Tous Murs                            |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Matériaux prohibés :  |  | Vinyle                                     |   | Enduit : stuc ou agrégat exposé      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>TYPE</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Général   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - article 634  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Un minimum de 90% de la superficie des cases de stationnement aménagées sur un lot doit être souterraine pour l'usage suivant : un bâtiment de 16 logements ou plus - article 587 |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>ENSEIGNE</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>TYPE</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| Type 1 Général  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| La largeur d'un écran visuel indiqué au plan de zonage n'est pas comprise dans une marge de recul - article 722.0.1   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| <b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>   |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |
| PIIA  |  |  |   |                                      |          |                                 |         |   |                                      |                                   |  |

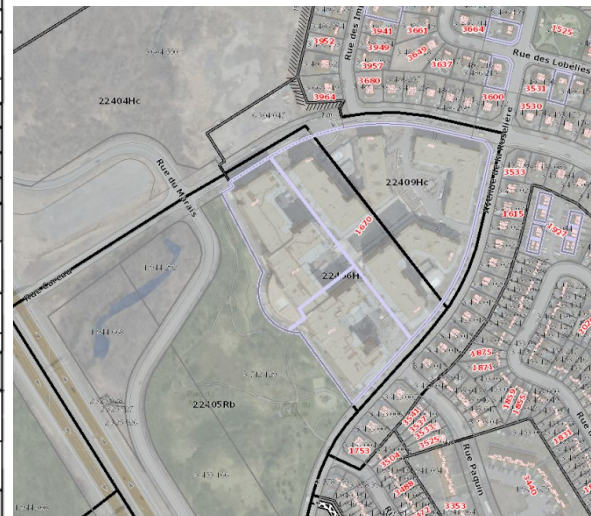


En vigueur le 2019-11-29

R.C.A.2V.Q. 256

22406Hc

| USAGES AUTORISÉS   |          |  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
|--|----------|--|---------------------|---------------------------------|----------|--------------------------------------|---------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| HABITATION   |          | Type de bâtiment   |                     |                                 |          |                                      |         | Localisation                            |                                      | Projet d'ensemble                 |                              |
|  |          | Isolé  |                     | Jumelé                          |          | En rangée                            |         |   |                                      |                                   |                              |
| H1   | Logement | Nombre de logements autorisés par bâtiment   |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
|  |          | Minimum  |                     | 37                              |          | 37                                   |         |   |                                      |                                   |                              |
|  |          | Maximum  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| nombre maximal de bâtiments dans une rangée                      |          |  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| 3  |          |  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| 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   |          |  |                     | 15 m                            | 40 m     | 5                                    | 10      |   |                                      |                                   |                              |
| 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  |                     | 9 m                             |          |                                      |         | 10 m                                    |                                      | 10 %                              | 15 m <sup>2</sup> /log       |
| NORMES DE DENSITÉ  |          | Superficie maximale de plancher  |                     |                                 |          | Nombre de logements à l'hectare      |         |   |                                      |                                   |                              |
| Ru 2 E f   |          | Vente au détail  |                     | Administration                  |          | Minimal                              |         | Maximal                                 |                                      |                                   |                              |
|  |          | Par établissement  | Par bâtiment        | Par bâtiment                    |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
|  |          | 2200 m <sup>2</sup>  | 2200 m <sup>2</sup> | 1100 m <sup>2</sup>             |          | 30 log/ha                            |         |   |                                      |                                   |                              |
| MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT  |          | Pourcentage minimal exigé  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
|  |          | Façade   |                     | Mur latéral                     |          | Tous Murs                            |         |   |                                      |                                   |                              |
|  |          | Matériaux prohibés :   |                     | Enduit : stuc ou agrégat exposé |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
|  |          |  |                     | Vinyle                          |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| 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<br>Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 80% - article 586 |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| ENSEIGNE   |          |  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| TYPE   |          | Type 1 Général   |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| DISPOSITIONS PARTICULIÈRES                                       |          | Un maximum de 3 drapeaux sont autorisés par lot - article 828  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES                                   |          |  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |
| PIIA   |          |  |                     |                                 |          |                                      |         |   |                                      |                                   |                              |



**En vigueur le 2016-04-09**
**R.V.Q. 2381**
**22404Hc**

| USAGES AUTORISÉS                            |          |  |        |           |              |                   |  |  |
|---|----------|--|--------|-----------|--------------|-------------------|--|--|
| HABITATION                                  |          | Type de bâtiment                           |        |           | Localisation | Projet d'ensemble |  |  |
|   |          | Isolé                                      | Jumelé | En rangée |              |                   |  |  |
| H1  | Logement | Nombre de logements autorisés par bâtiment |        |           |              |                   |  |  |
|   |          | Minimum                                    | 13     | 13        | 13           |                   |  |  |
|   |          | Maximum                                    |        |           |              |                   |  |  |
| nombre maximal de bâtiments dans une rangée |          |  |        | 3         |              |                   |  |  |

| RÉCREATION 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             |       |                                 |                     | 12 m                                 | 26 m                            | 4               | 8           |   |                                      |
| 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                             | 9 m                 |                                      |                                 | 10 m            | 20 %        | 25 %                                    | 15 m <sup>2</sup> /log               |
| NORMES DE DENSITÉ                |       | Superficie maximale de plancher |                     |                                      | Nombre de logements à l'hectare |                 |             |   |                                      |
| Ru                               | 1 E f | Vente au détail                 |                     | Administration                       |                                 | Minimal         |             | Maximal                                 |                                      |
|                                  |       | Par établissement               | Par bâtiment        | Par bâtiment                         |                                 |                 |             |   |                                      |
|                                  |       | 2200 m <sup>2</sup>             | 2200 m <sup>2</sup> | 1100 m <sup>2</sup>                  |                                 | 65 log/ha       |             |   |                                      |

| 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<br>Une aire de stationnement de cinq cases ou plus doit être entourée d'une bande de terrain d'une largeur minimale de cinq mètres aménagée de talus, d'arbres et d'arbustes - article 647<br>Le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagées sur un lot qui doivent être souterraines est de 70% - article 586 |

| ENSEIGNE                          |  |
|-----------------------------------|--|
| TYPE                              | Type 1 Général   |
| AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | Une clôture d'une hauteur de deux mètres doit être implantée dans la zone tampon - article 721 |

| RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES |  |
|--------------------------------|--|
| PIIA                           |  |

