



Projet résidentiel 216, rue Louis IX

**Consultation publique / demande d'opinion au
conseil de quartier**
13 juin 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



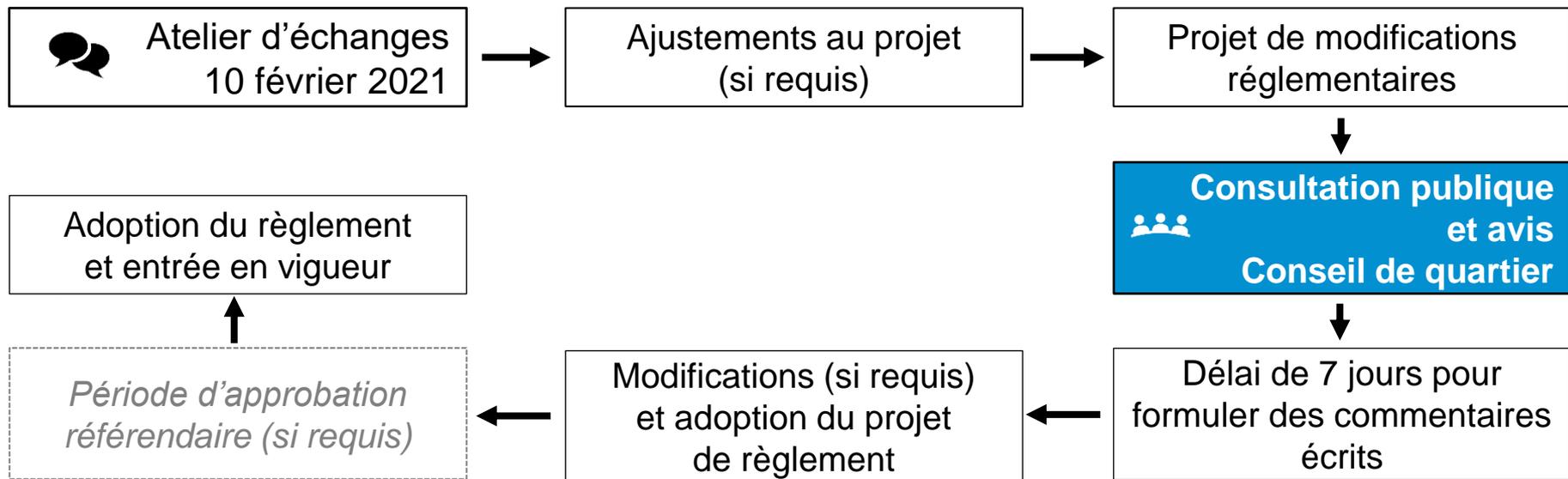
Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



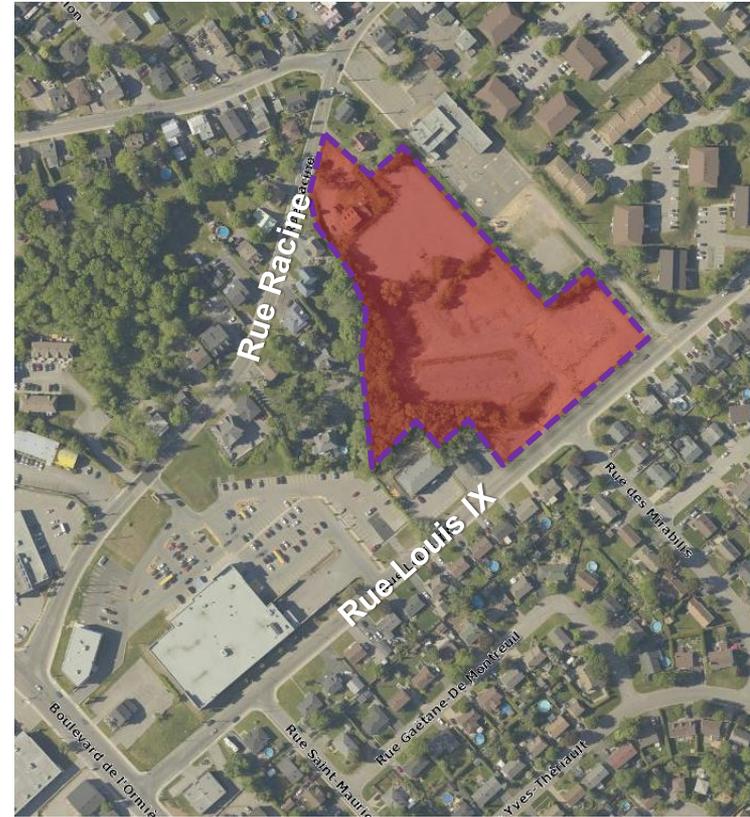
Consultation publique : Réglementation



Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier de Loretteville
- Terrain localisé entre les rues Louis IX et Racine



Mise en contexte

Pourquoi un projet résidentiel à cet endroit?

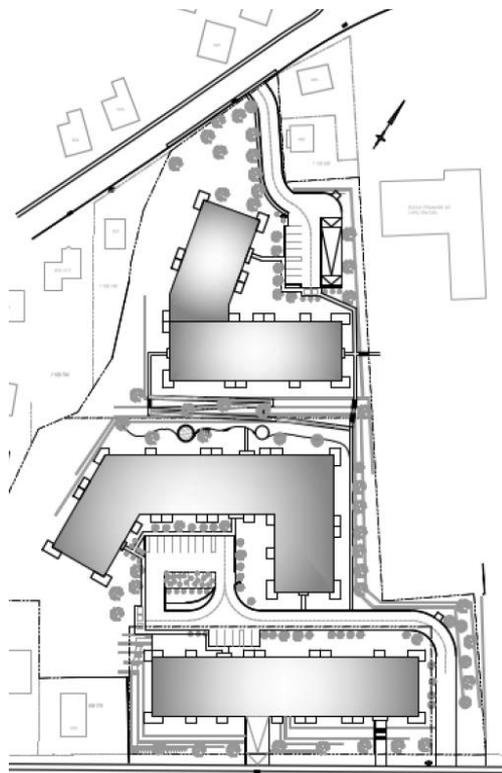
- Pénurie de logements;  0,4% taux d'inoccupation HSC*
- Forte demande de logements locatifs;
- Site vacant, avec peu d'espaces verts, depuis quelques années;
- Nouveaux résidants = clients pour les commerces du secteur;
- Souhait que les gens puissent vieillir à Loretteville



Présentation du projet

Construction d'un projet résidentiel de 265 à 270 unités

- Logements locatifs
- 4 à 5 étages
- Ratio de cases de stationnement : 1,35
- Aire verte (selon section) : 38 % à 51 %



Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

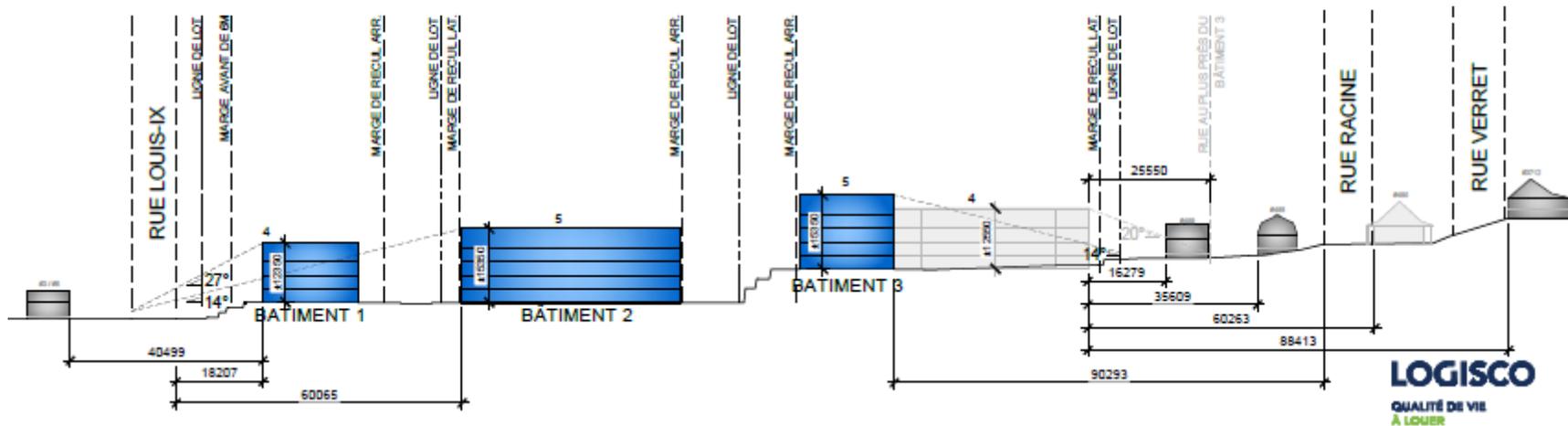
- L'atelier participatif s'est tenu le 10 février 2021 en mode virtuel
- Principaux thèmes soulevés :
 - Sécurité des élèves de l'école;
 - Circulation à l'intersection des rues Racine et Verret;
 - Ensoleillement;
 - Vue vers le centre-ville à partir de la rue Verret.

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Ajustements apportés au projet :

- Un trottoir sera ajouté sur la rue Louis IX;
- Un débarcadère sur rue sera prévu pour les autobus scolaires;
- L'intersection des rues Racine et Verret sera revue;
- Une étude d'ensoleillement sera rendue publique;
- Une coupe nord-sud du projet sera rendue publique.

Rétroaction - coupe transversale



Modifications réglementaires

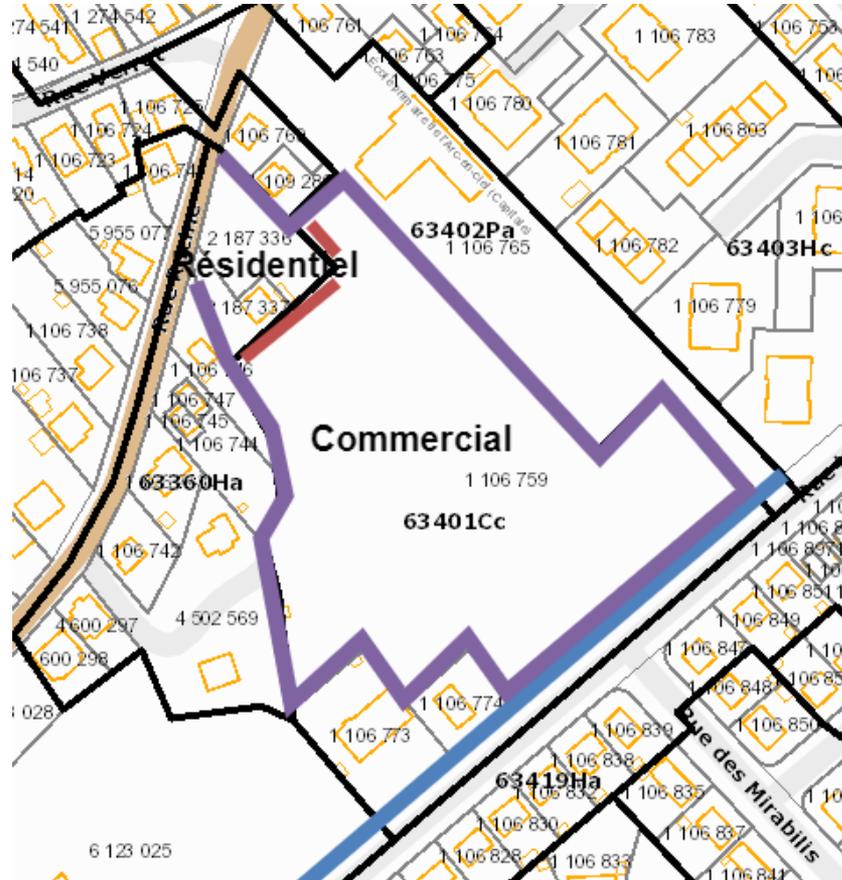
Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63360Ha et 63401Cc, R.C.A.6V.Q. 336

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

Modifications réglementaires

Zonage actuel

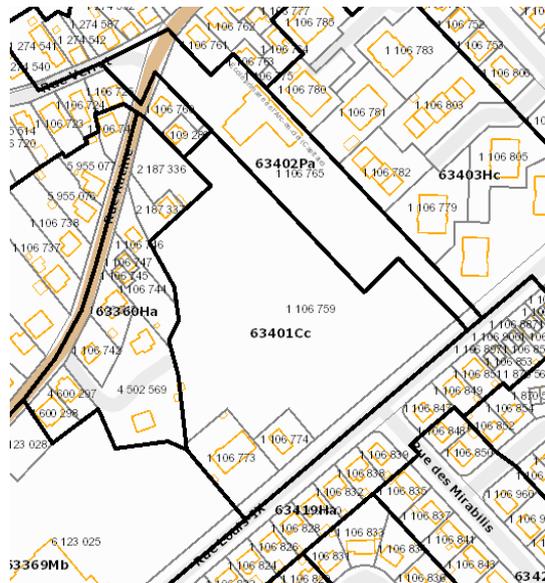


Modifications réglementaires

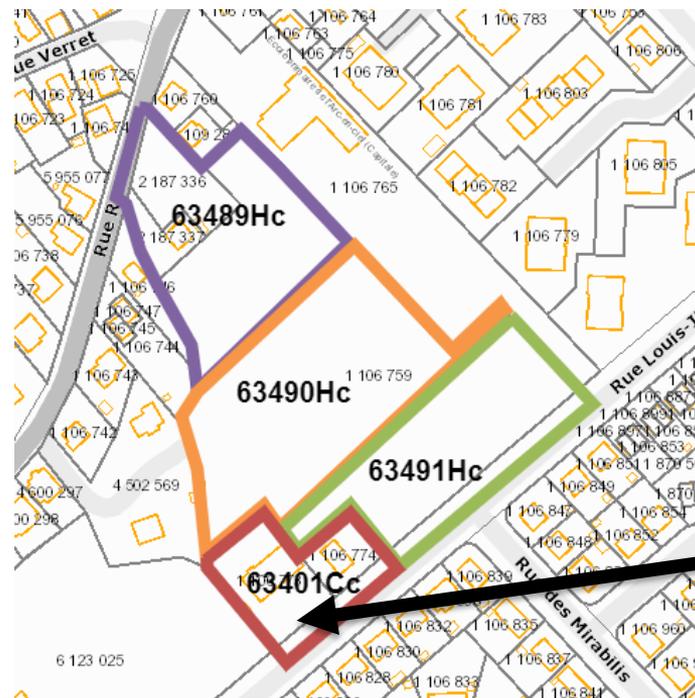
Nouvelles zones

- Création de trois nouvelles zones à même une partie des zones 14066Mb

Zones existantes 63360Ha et 63401Cc



Zones proposées 63489Hc, 63490Hc et 63491Hc



Zone
résiduelle

Modifications réglementaires



Usages autorisés (dans les 3 zones)

Normes actuelles 63401Cc (règlement en vigueur)

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C20 Restaurant
- C21 Débit d'alcool
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P3 Établissement d'éducation et formation
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I2 Industrie artisanale

Modifications réglementaires



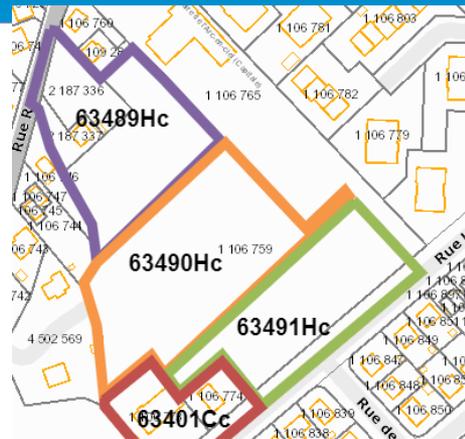
Usages autorisés (dans les 3 zones)

Normes actuelles 63401Cc (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• C1 Services administratifs• C2 Vente au détail et services• C3 Lieu de rassemblement• C20 Restaurant• C21 Débit d'alcool• P1 Équipement culturel et patrimonial• P3 Établissement d'éducation et formation• P5 Établissement de santé sans hébergement• I2 Industrie artisanale	<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement (tous les usages actuels sont retirés)

Modifications réglementaires



Nombre de logements



Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Normes proposées
(projet de règlement)

N/A

63489Hc = min. 13 / max. 90

63490Hc = min. 13 / max. 120

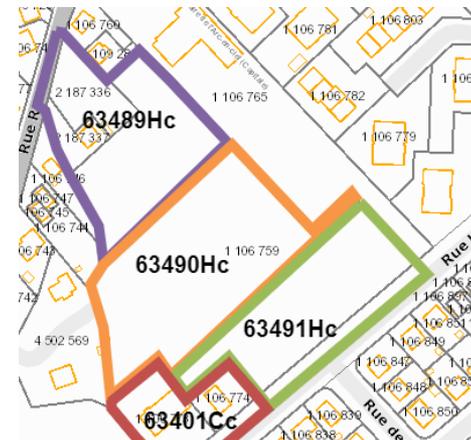
63491Hc = min. 13 / max. 70

Modifications réglementaires



Hauteur

Surhauteur
16,5 m



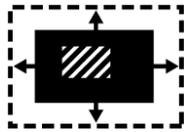
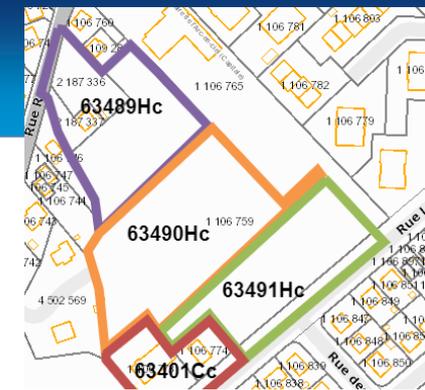
Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Maximum = 15 m

Normes proposées
(projet de règlement)

63489Hc = 13,5 m – 16,5 m pour 1200 m²
63490Hc = 16,5 m
63491Hc = 13,5 m

Modifications réglementaires



Marges

Marge	Normes proposées (projet de règlement)
Marge avant	63489Hc = 12 m 63490Hc = 9 m 63491Hc = 9 m
Marge latérale	63489Hc = 4 m 63490Hc = 4 m 63491Hc = 4 m
Marge arrière	63489Hc = 8 m 63490Hc = 8 m 63491Hc = 6 m

Modifications réglementaires



Cours

- Espace potager de 175 m²
- Espace récréatif / détente prévu;
- Rangement pour vélos



FOYER EXTÉRIEUR



CHAISE SOLEIL EXTÉRIEURE



Modifications réglementaires



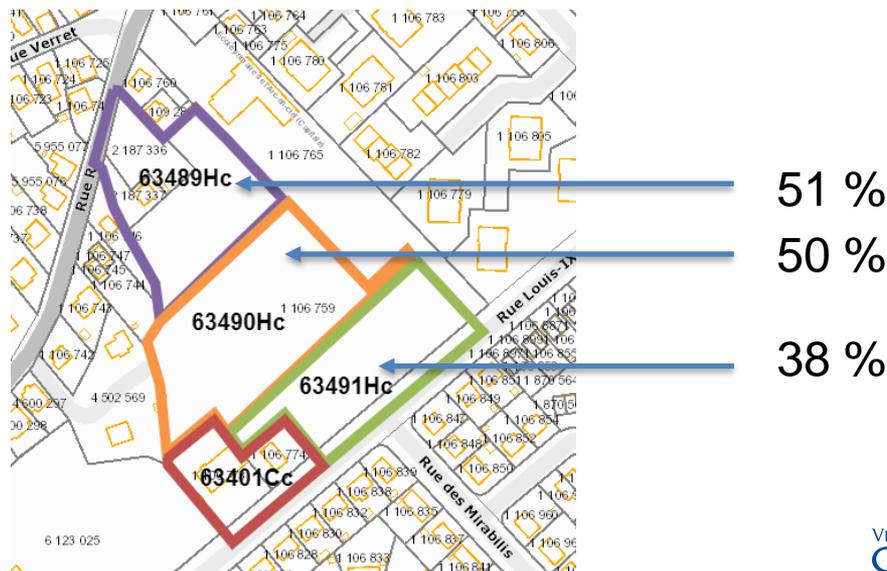
Aire verte

Normes actuelles
(règlement en vigueur)

Normes proposées
(projet de règlement)

Aire verte = 20 %

Aire verte = de 38 à 51 %

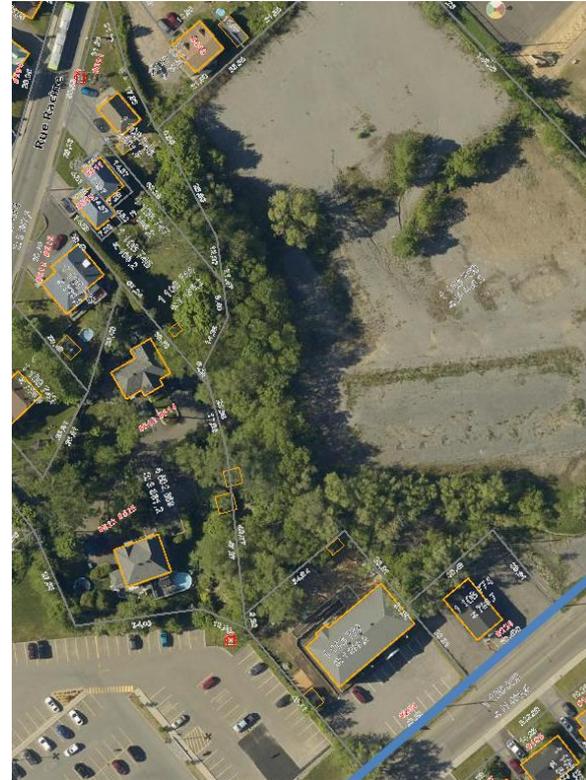


Éléments considérés dans l'analyse



Protection des arbres

- Le boisé à l'ouest du site sera conservé
- 40 arbres additionnels seront plantés

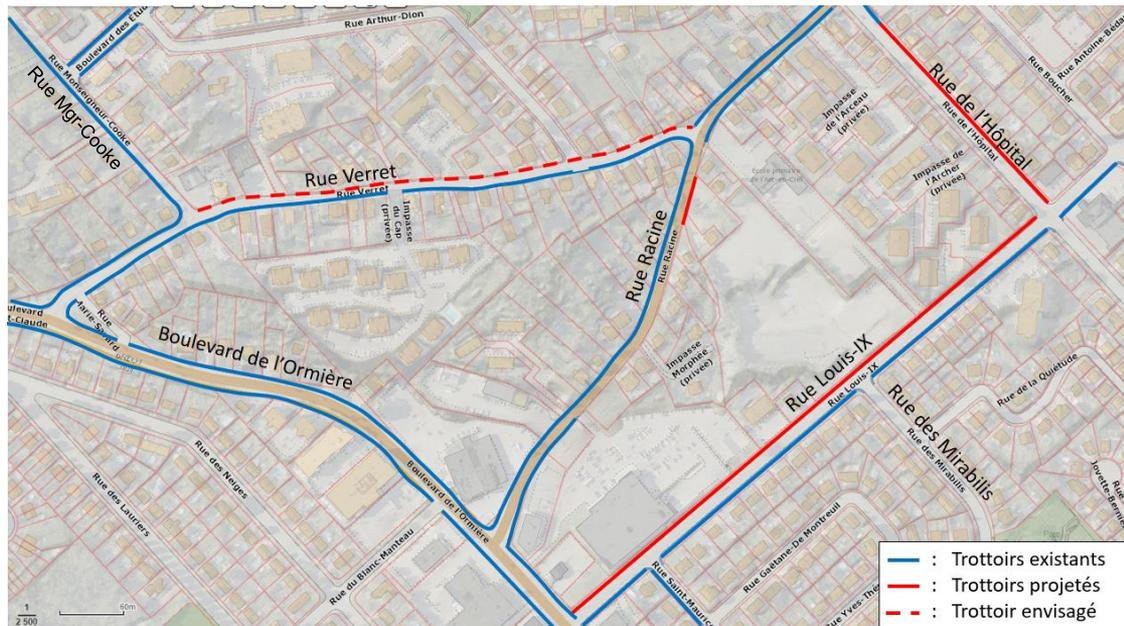


Aménagements et sécurité routière

Trottoirs projetés dans le secteur:

- Rue Louis-IX
- Rue de l'Hôpital
- Rue Racine
- Rue Verret (réaménagement)

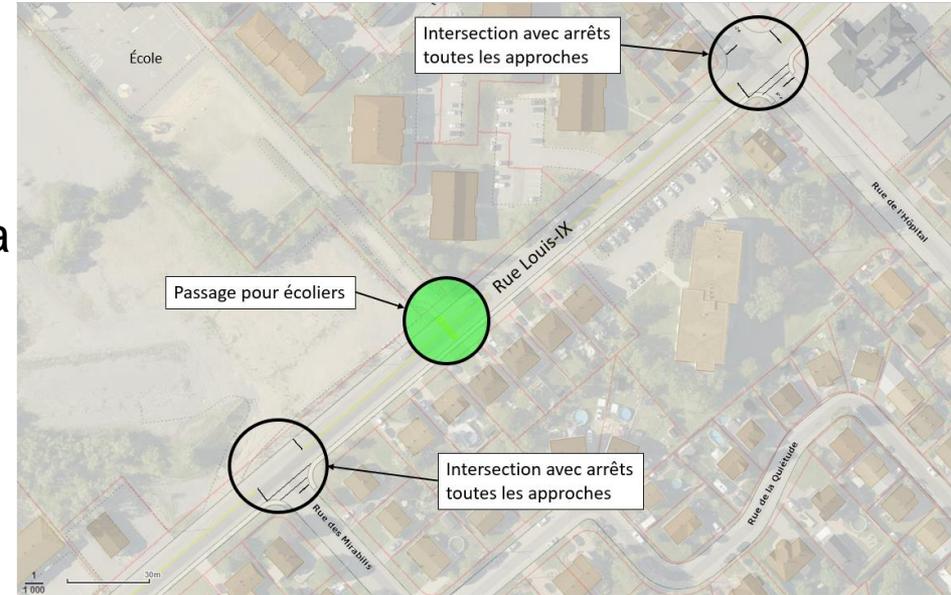
Trottoirs actuels et projetés



Aménagements et sécurité routière

Passage pour écoliers sur la rue Louis-IX

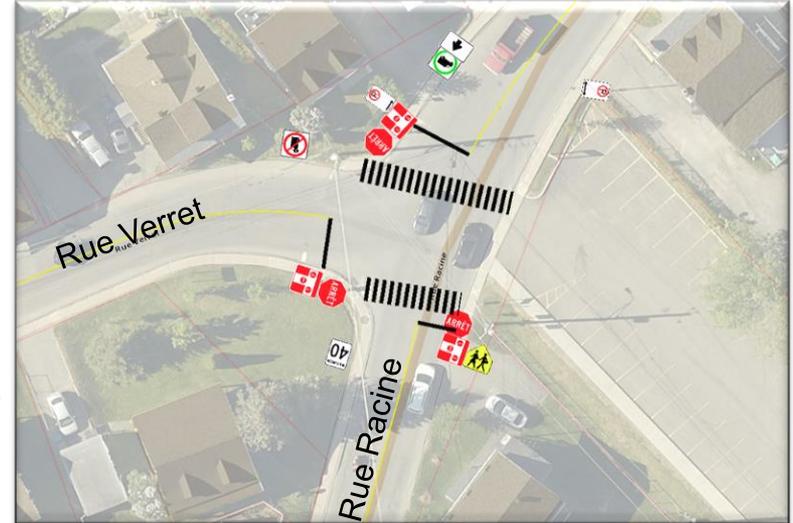
- Analyse en cours pour augmenter la sécurité de la traverse
- Le nouveau trottoir sur le côté nord de la rue amènera une nouvelle dynamique des déplacements des écoliers dans le secteur



Aménagements et sécurité routière

Réaménagement de l'intersection des rues Racine et Verret

- Enjeux de sécurité à l'intersection
 - Forme atypique
 - Débits de circulation élevés
 - Accès de l'école primaire de l'Arc-en-Ciel dans l'intersection
- Opportunité avec les travaux souterrains dans le secteur (réseau d'égout pluvial)

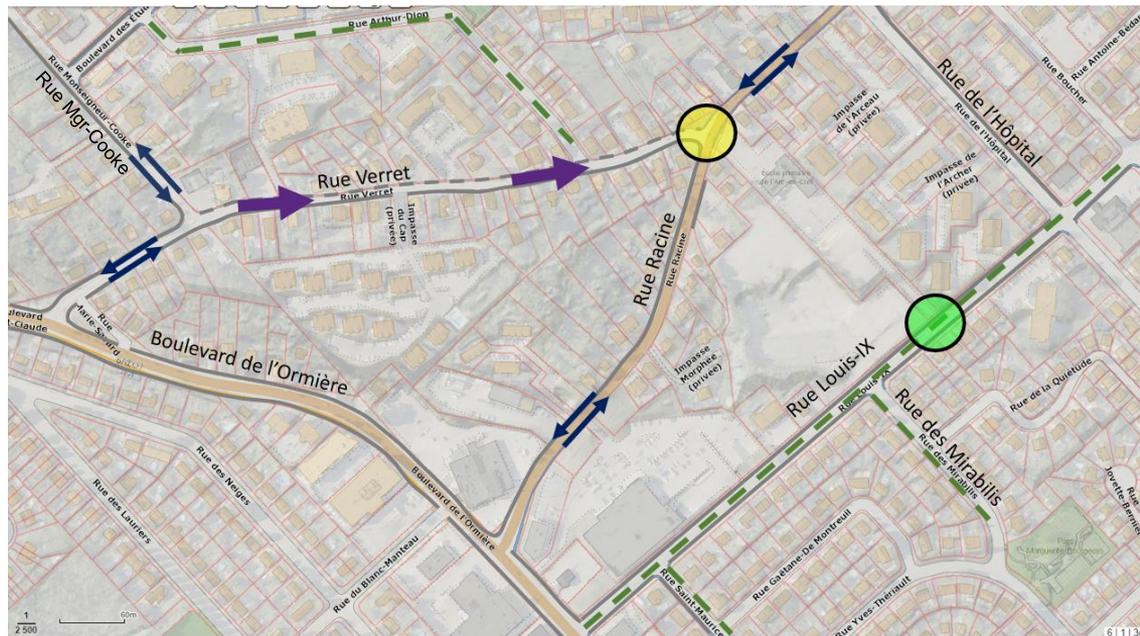


Aménagements et sécurité routière

Analyse de circulation

Enjeux et considérations

- ➔ Sens de circulation
- Voies cyclables en analyse
- Géométrie de l'intersection Racine/Verret en analyse
- Passage pour écoliers Louis-IX en analyse



Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Une vocation résidentielle pour ce site;
- Une légère augmentation de la hauteur maximale;
- Un projet qui permettra aux gens de vieillir à Loretteville;
- L'amélioration de la mobilité active (trottoirs, lien cyclable);
- Une augmentation des espaces verts (stationnement intérieur);
- Une consolidation des commerces de la rue Racine et du boul. de l'Ornière

Prochaines étapes

Étape	Date (2023)
Consultation écrite	14 au 20 juin
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	Été
Entrée en vigueur du règlement	Fin octobre

Merci!