



Projet de développement d'un bâtiment mixte au 1792, avenue Industrielle

Consultation publique et demande d'avis

21 mai 2025

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

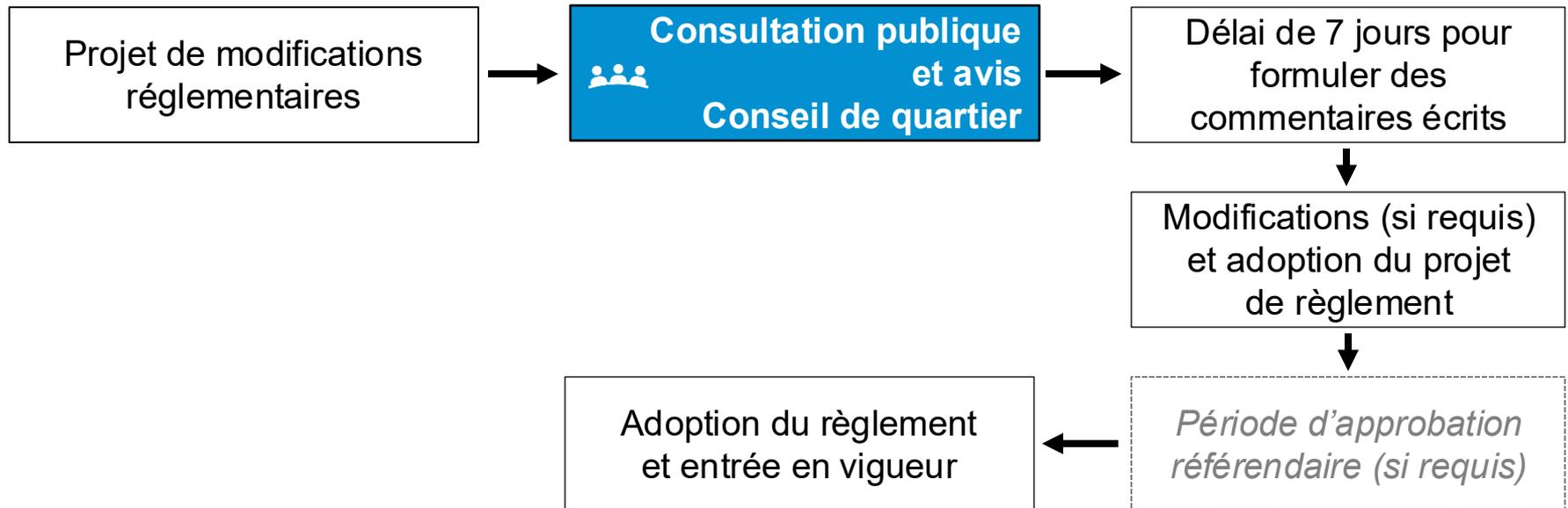
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

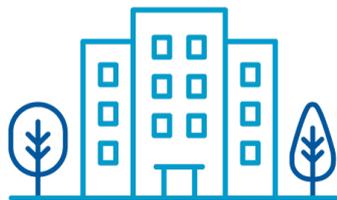
Activité concernant les modifications réglementaires



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 : 0,8 % (2024)

Contexte de planification urbaine

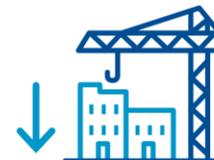
Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **0,2% (Val-Bélair)** soit son plus bas en 15 ans



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de La Haute-Sainte-Charles
- Quartier de Val-Bélair
- Terrain localisé entre le boulevard Pie-XI Nord et l'autoroute Henri-IV
- Terrain vacant suivant la démolition de 2 bâtiments



Contexte d'insertion



Historique du projet

- Premières discussions : automne 2022
- Plusieurs itérations et bonifications au projet : 2023 à 2025
 - Localisation de l'entrée véhiculaire et de l'accès au stationnement souterrain
 - Hauteur et meilleure intégration près des résidences de faible densité
 - Conservation de l'usage commercial dans la partie avant du rez-de-chaussée
- Présentation du projet et des modifications réglementaires (séance de consultation) : aujourd'hui

Présentation du projet

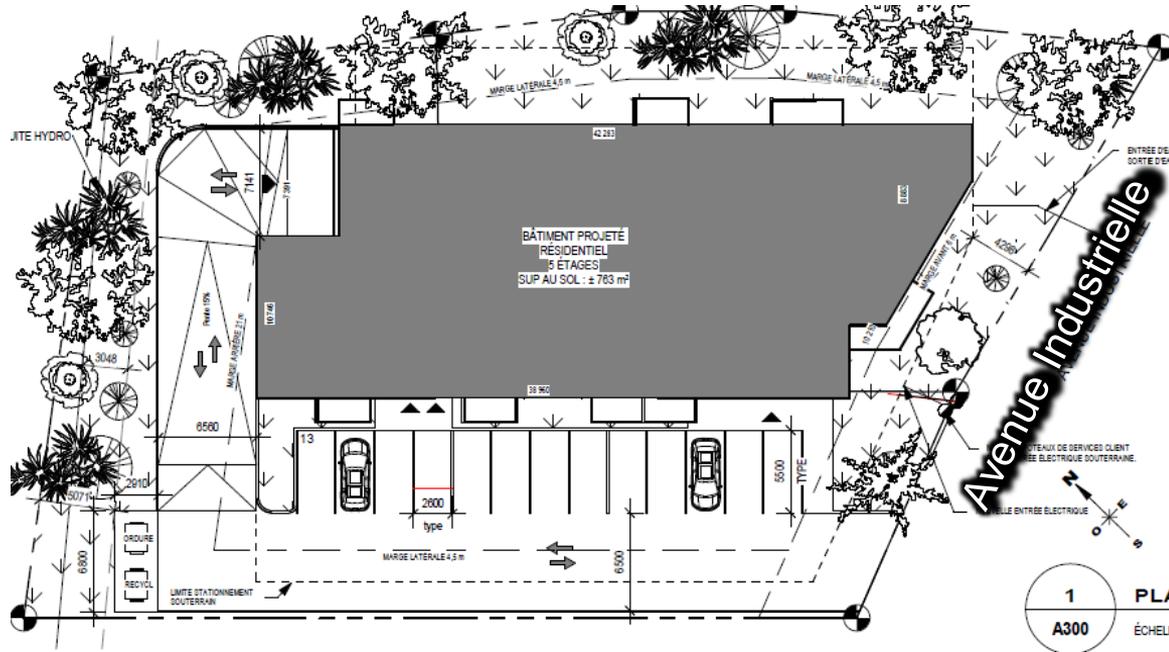
Construction d'un projet mixte

- Bâtiment de 5 étages offrant un commerce de 200 m² au rez-de-chaussée et environ 34 logements

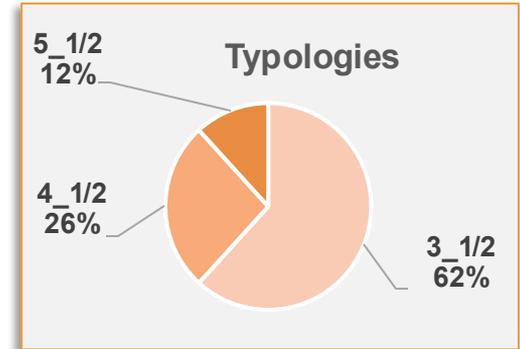


Présentation du projet

Description générale

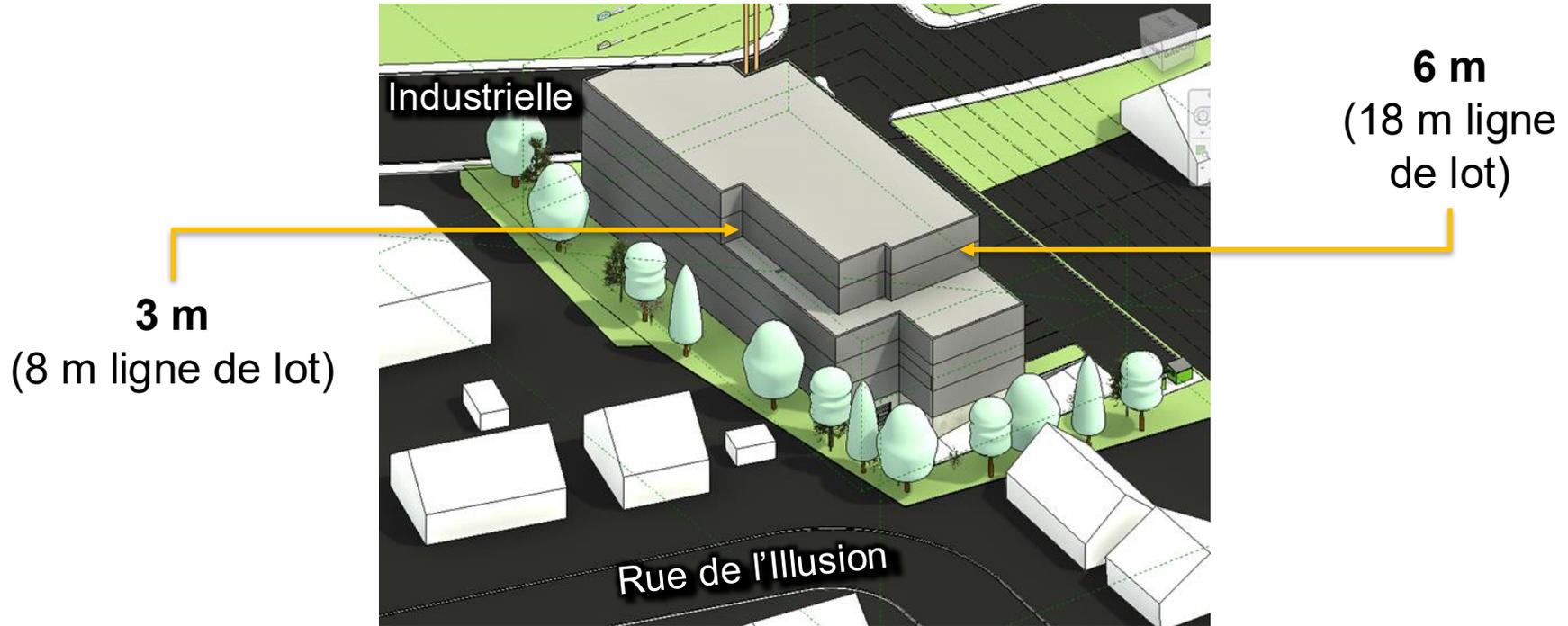


- Stationnements :
 - 43 cases int. et 13 ext.
- Aire verte
 - 38 % (min. 20%)



Présentation du projet

Retraits aux étages 4 et 5



Présentation du projet

Rue de l'illusion - Insertion du bâtiment



Modifications réglementaires proposées

Modifications réglementaires proposées

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366

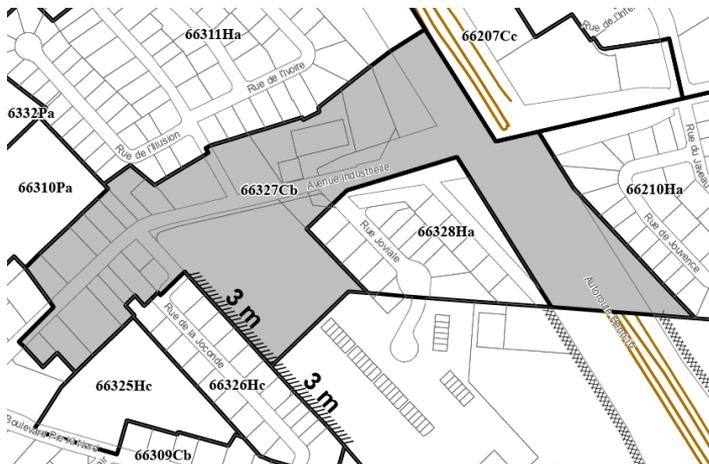
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires proposées

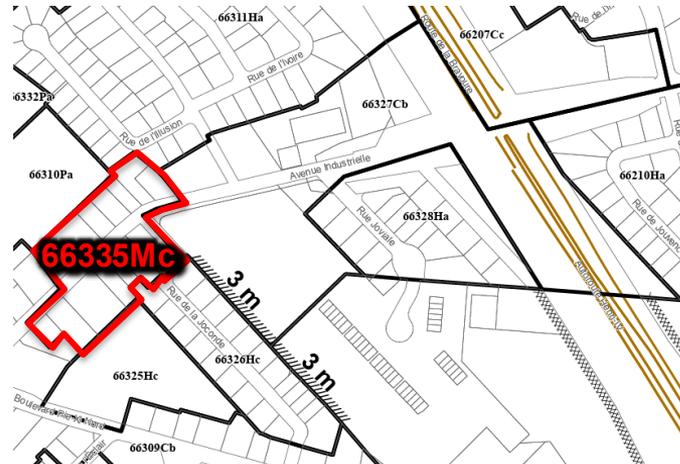
Nouvelle zone

- Création d'une nouvelle zone 66335Mc à même une partie de la zone 66327Cb

Zone existante 66327Cb



Zone proposée 66335Mc



Modifications réglementaires proposées



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
C1 Services administratifs	Ajouter
C2 Vente au détail et services	H1 Logement
C3 Lieu de rassemblement	
C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques	Retirer
C20 Restaurant	C4 Salle de jeux mécaniques ou électroniques
C21 Débit d'alcool	C21 Débit d'alcool
C31 Poste de carburant	C31 Poste de carburant
C35 Lave-auto	I2 Industrie artisanale
P3 Établissement d'éducation et de formation	
P5 Établissement de santé sans hébergement	
I2 Industrie artisanale	
R1 Parc	

Modifications réglementaires proposées



Unités d'habitation

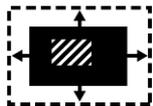
Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Les logements ne sont pas autorisés	Le nombre de logements autorisés par bâtiment est 4 logements minimum



Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
6 m à 20 m	Maximum = 5 étages

Modifications réglementaires proposées



Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge avant = 6 m minimum	Marge avant = 6 m minimum
Marge latérale = 4,5 m minimum	Marge latérale = 4,5 m minimum
Marge arrière = 12 m	Marge arrière = 12 m minimum

Modifications réglementaires proposées



Aire verte

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aire verte = 20 %	Aire verte = 20 %



Aire d'agrément

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
S.O.	4 m ² /log.

Modifications réglementaires proposées



Stationnement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Général	Général (1,2 cases /log.)
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé	L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé



Affichage

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Type 6 Commercial	Type 4 Mixte

Modifications réglementaires proposées



Normes d'implantation

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
S.O.	Pour toute partie d'un bâtiment excédant le troisième étage, un retrait d'au moins 3 m de l'alignement d'un mur adjacent à un terrain dont seuls les bâtiments de 1 à 2 logements sont autorisés, est requis

Modifications réglementaires proposées

Renseignements complémentaires

- La partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal qui est contiguë à la façade principale ne peut être occupée que par un usage de la classe Commerce de consommation et de services ou de la classe Publique, sur une profondeur d'au moins dix mètres ou pour une superficie de plancher minimale de 150 m².
- Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale.
- Les règles relatives à la protection des arbres en milieu urbain ainsi qu'à la gestion des droits acquis sont reconduites dans la nouvelle zone.
- La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres n'est pas reconduite.

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Ajouter les usages résidentiels
- Réduire la hauteur du bâtiment
- Prévoir un retrait à partir du 3^e étage

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Consultation publique	21 mai
Demande d'opinion au conseil de quartier	21 mai
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	22 au 29 mai
Adoption du règlement (avec modifications, si requis)	3 juillet
Entrée en vigueur du règlement	juillet

Merci!