



# Projet résidentiel sur la rue des Sommeliers

Consultation publique et demande d'opinion

24 mars 2026

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

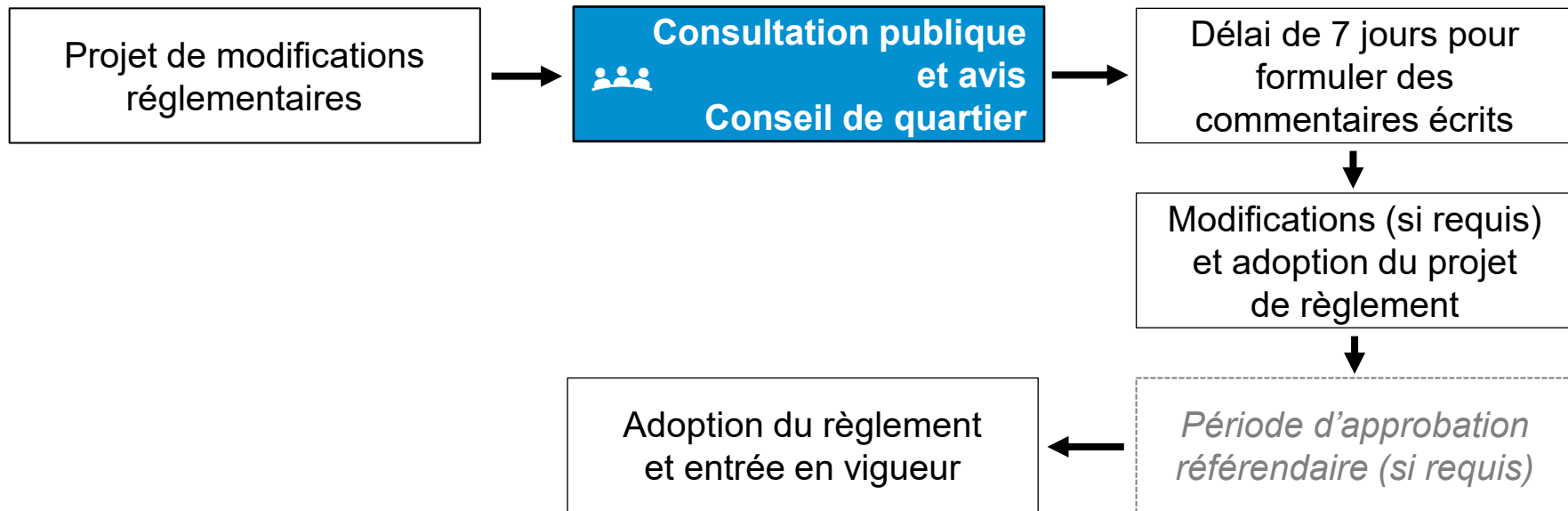
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# 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 : 2,2 % (2025)

# Contexte de planification urbaine

## Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **1,5 % (Haute-Saint-Charles)** soit son plus bas en 15 ans



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

# Projet : localisation et historique

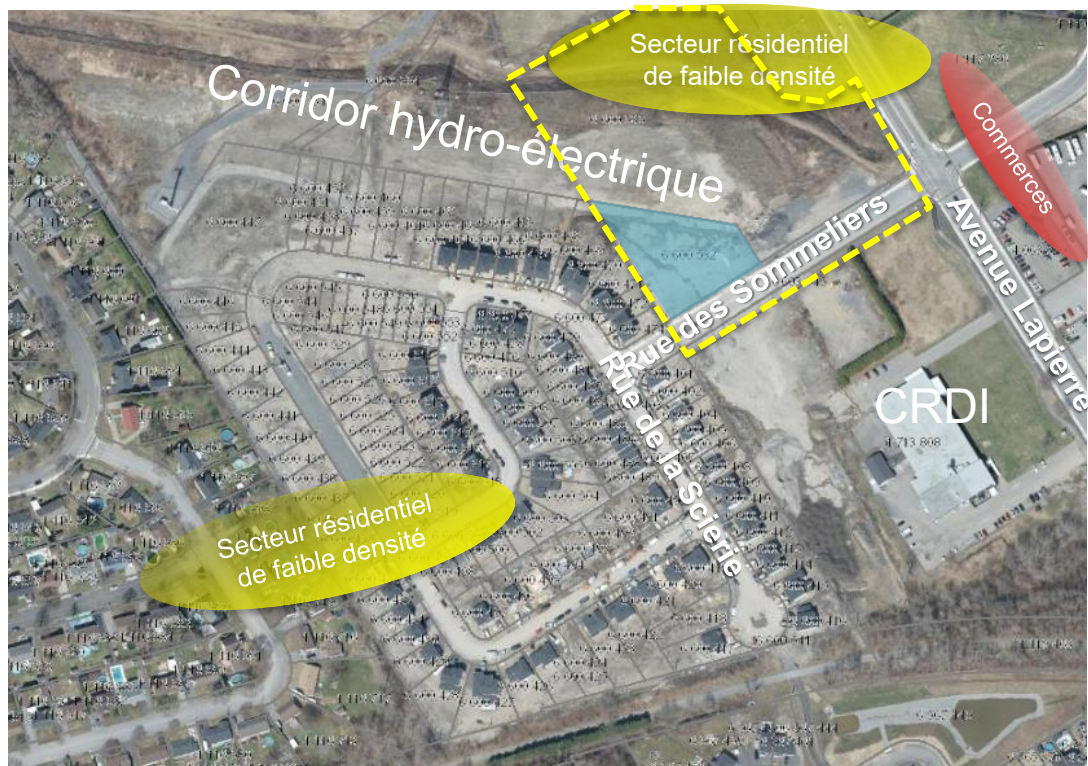
# Localisation

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier de Saint-Émile
- Terrain localisé sur la rue des Sommeliers



# Localisation

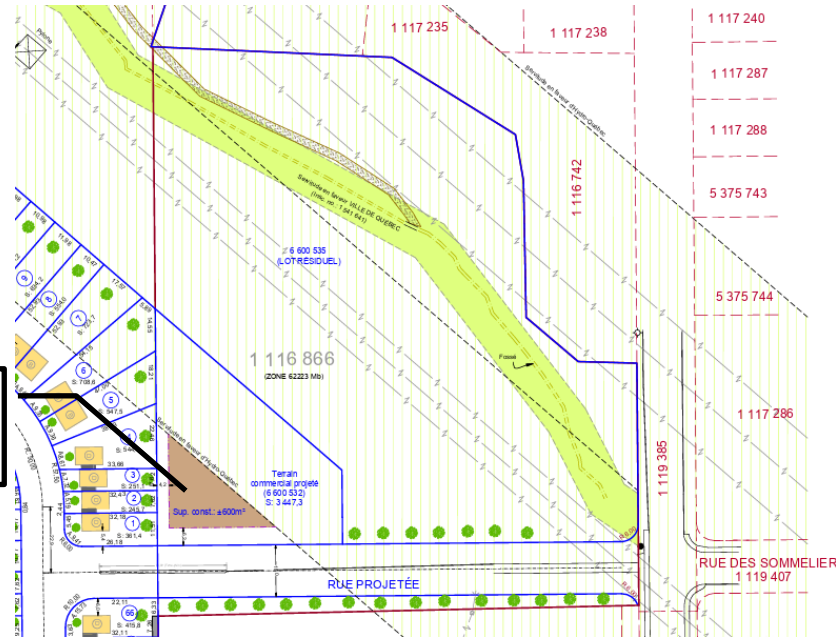
- Terrain autrefois occupé par la Scierie Leduc
- Édifices commerciaux à proximité : commerces, restaurants, station service
- Secteurs résidentiels de faible densité
- Artères principales : avenue Lapierre et rue des Sommeliers



# Présentation du projet

## Construction d'un projet immobilier

- Construction mixte ou multifamiliale



Espace constructible  
pour un nouveau  
bâtiment

# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles relativement à la zone 62223Mb, R.C.A.6V.Q. 371**

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

# Modifications réglementaires



## Usages autorisés

| <b>Normes actuelles</b><br>(règlement en vigueur)   | <b>Normes proposées</b><br>(projet de règlement)                                   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• C1 Services administratifs</li><li>• C2 Vente au détail et services</li><li>• C3 Lieu de rassemblement</li><li>• C20 Restaurant</li><li>• P1 Équipement culturel et patrimonial</li><li>• P3 Établissement d'éducation et de formation</li><li>• P5 Établissement de santé sans hébergement</li><li>• R1 Parc</li></ul> | <p><b>Ajouts</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• H1 Logement</li></ul> |

# Modifications réglementaires



## Hauteur

| <b>Normes actuelles</b><br>(règlement en vigueur) | <b>Normes proposées</b><br>(projet de règlement) |
|---|--|
| Maximum = 10 m et 2 étages                        | Maximum = 14 m                                   |

# Modifications réglementaires



## Normes d'implantation

| <b>Normes actuelles</b><br>(règlement en vigueur)  | <b>Normes proposées</b><br>(projet de règlement) |
|--|--|
| La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 3 m | Retiré   |

# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- Une superficie d'aire d'agrément\* de 4 m<sup>2</sup> par logement est maintenant exigée
- L'exigence d'un pourcentage minimal de certains types de matériaux de revêtement est supprimée
- Le vinyle demeure un matériau de revêtement interdit

\* « aire d'agrément » : une partie d'un lot ou une partie extérieure d'un bâtiment principal destinée à la détente, à la récréation ou à l'aménagement paysager. Un bâtiment accessoire complètement fermé, une allée d'accès et une aire de stationnement sont exclus de l'aire d'agrément.

# Résumé des modifications réglementaires

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

- Ajouter les usages du groupe H1 logement
- Augmenter la hauteur du bâtiment à 14 mètres
- Une superficie d'aire d'agrément de 4 m<sup>2</sup> par logement est maintenant exigée
- Retirer la distance maximale entre la marge avant et la façade du bâtiment

# Prochaines étapes

| Étape  | Date (2026)   |
|--|---------------|
| Consultation publique                              | 24 mars       |
| Demande d'opinion au conseil de quartier           | 24 mars       |
| Période de 7 jours - réception commentaires écrits | 25 au 31 mars |
| Adoption projet de règlement et avis de motion     | 22 avril      |
| Adoption du règlement                              | 21 mai        |
| Entrée en vigueur du règlement                     | mai           |

**Merci!**



**En vigueur le 2020-02-03**
**R.C.A.6V.Q. 267**
**62223Mb**

| USAGES AUTORISÉS  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|---|---|-----------------------------|---------------------|---|--|--------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   |                             |                     | Superficie maximale de plancher                           |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | par établissement           |                     | par bâtiment  |  | Localisation                         |  | Projet d'ensemble                                      |  |  |
| C1  | Services administratifs                   |                             | 1100 m <sup>2</sup> |   |  |                                      |  |  |  |  |
| C2  | Vente au détail et services               |                             | 2000 m <sup>2</sup> |   |  |                                      |  |  |  |  |
| C3  | Lieu de rassemblement                     |                             | 2000 m <sup>2</sup> |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>COMMERCÉ DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   |                             |                     | Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | par établissement           |                     | par bâtiment  |  | Localisation                         |  | Projet d'ensemble                                      |  |  |
| C20   | Restaurant                                |                             | 1000 m <sup>2</sup> |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>PUBLIQUE</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   |                             |                     | Superficie maximale de plancher                           |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | par établissement           |                     | par bâtiment  |  | Localisation                         |  | Projet d'ensemble                                      |  |  |
| P1  | Équipement culturel et patrimonial        |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| P3  | Établissement d'éducation et de formation |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| P5  | Établissement de santé sans hébergement   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| R1  | Parc                                      |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Largeur minimale            |                     | Hauteur   |  | Nombre d'étages                      |  | Pourcentage minimal de grands logements                |  |  |
|   |   | mètre                       |                     | %   |  | minimale maximale                    |  | 2 (0, ou + ou -) 3 (0, ou + ou -) ou 10 (0, ou + ou -) |  |  |
|   |   |                             |                     | 10 m  |  | 2                                    |  |  |  |  |
| <b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Marge avant                 |                     | Marge latérale  |  | Largeur combinée des cours latérales |  | Marge arrière  |  |  |
|   |   | 6 m                         |                     | 4 m   |  | 8 m                                  |  | 6 m  |  |  |
| <b>NORMES D'IMPLANTATION</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Marge avant                 |                     | Marge latérale  |  | Largeur combinée des cours latérales |  | Marge arrière  |  |  |
|   |   | 6 m                         |                     | 4 m   |  | 8 m                                  |  | 6 m  |  |  |
| <b>NORMES DE DENSITÉ</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   |                             |                     | Superficie maximale de plancher                           |  | Nombre de logements à l'hectare      |  |  |  |  |
|   |   | Vente au détail             |                     | Administration  |  | Minimal                              |  | Maximal  |  |  |
|   |   | Par établissement           |                     | Par bâtiment  |  |                                      |  |  |  |  |
| M   | 3   | D                           | d                   | 3300 m <sup>2</sup>                                       |  | 3300 m <sup>2</sup>                  |  | 15 log/ha  |  |  |
| <b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>Fourcentage minimal exigé</b>  |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Façade                      |                     | Mur latéral   |  | Tous Murs                            |  |  |  |  |
|   |   | 75%                         |                     | 30%   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Bloc de béton architectural |                     | Bloc de béton architectural                               |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Brique                      |                     | Brique  |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Verre                       |                     | Verre   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Zinc                        |                     | Zinc  |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Pierre                      |                     | Pierre  |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Acier                       |                     | Acier   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Aluminium                   |                     | Aluminium   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Bois                        |                     | Bois  |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Planche de bois             |                     | Planche de bois   |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Clim de bois                |                     | Clim de bois  |  |                                      |  |  |  |  |
|   |   | Matériaux prohibés :        |                     | Vinyle  |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres - article 351 |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <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 d'un bâtiment principal est prohibé - article 633               |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>ENSEIGNE</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| <b>TYPE</b>   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |
| Type 6 Commercial   |   |                             |                     |   |  |                                      |  |  |  |  |