



Création d'une nouvelle zone afin d'y permettre un bâtiment de six logements – 12-16, rue des Nobles

Consultation publique et avis au conseil de quartier

8 octobre 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

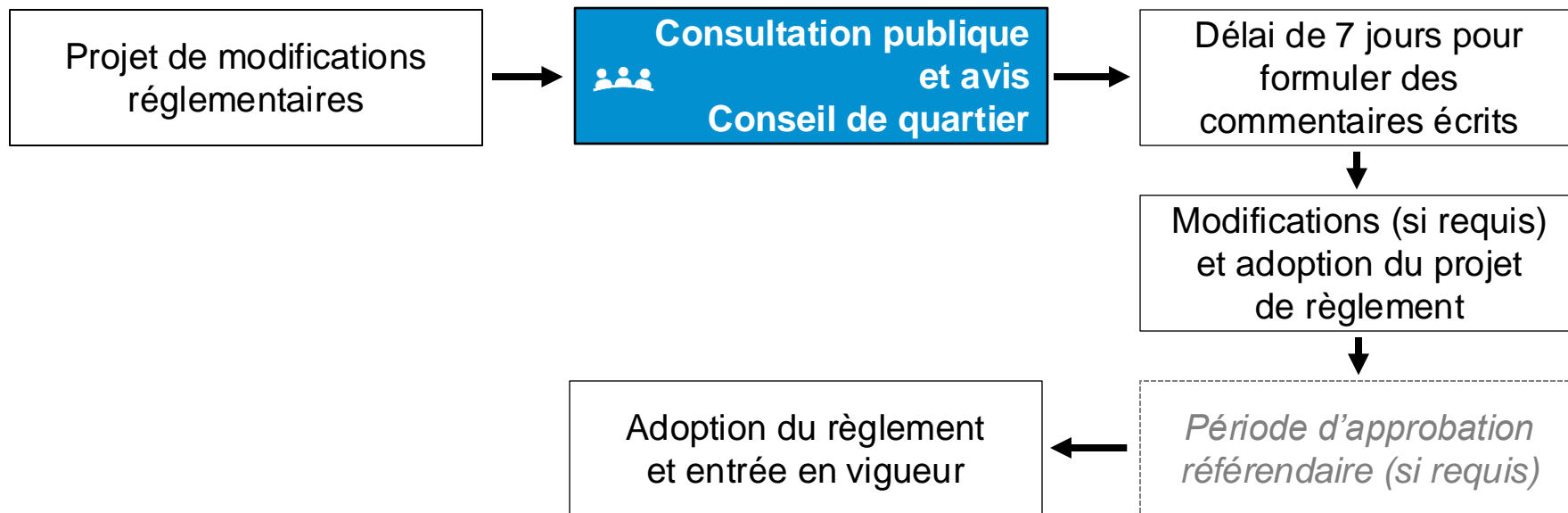
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

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 : 0,9 % (2023)

Contexte de planification urbaine

Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **0,3 % (Loretteville – Les Châtels)** soit son plus bas en 15 ans



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

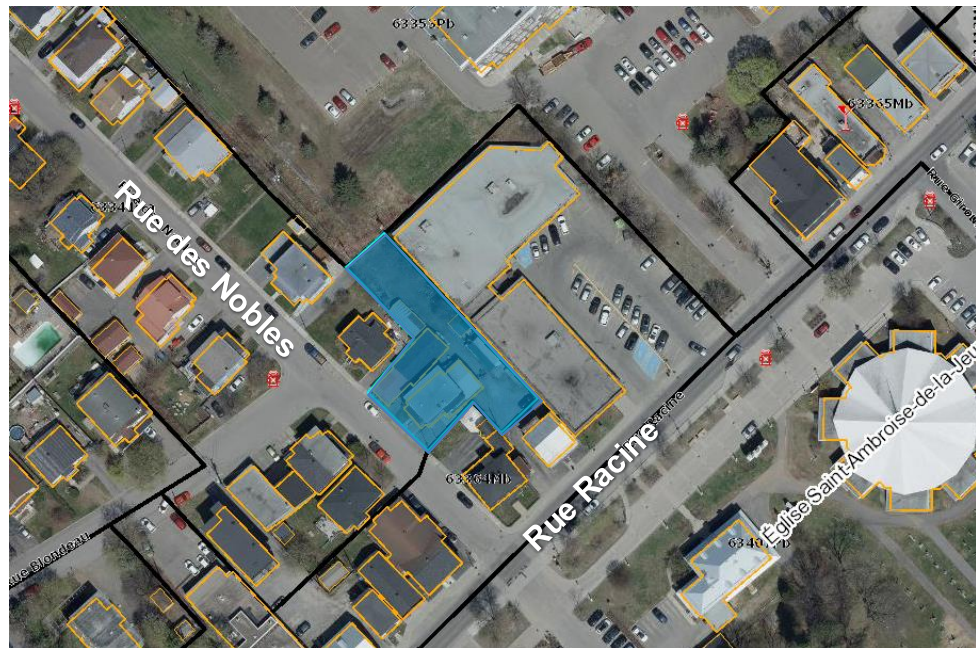


Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

Projet : Localisation et historique

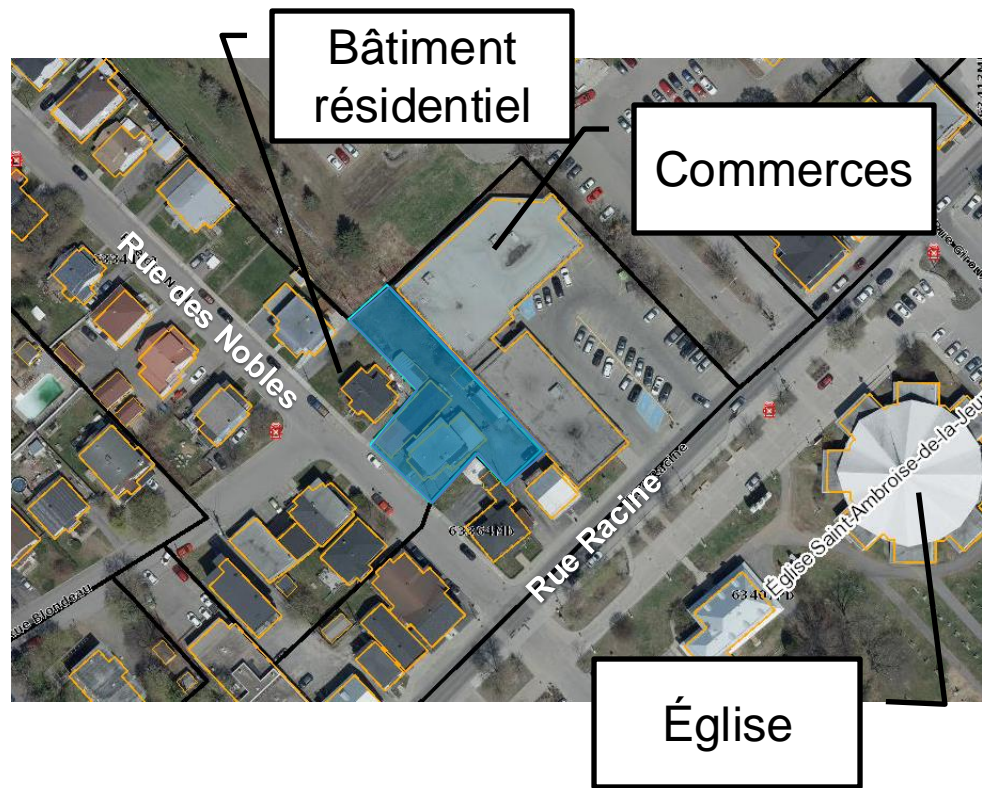
Localisation

- Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
- Quartier de Loretteville
- Terrain localisé sur la rue des Nobles à proximité de la rue Racine



Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par un commerce de mini-moteurs
- Bâtiment actuellement occupé par deux logements et un commerce
- Édifices commerciaux à proximité : bureaux, église, commerces
- Bâtiments résidentiels de faible densité



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles relativement à la zone 63341Ha, R.C.A.6V.Q. 354

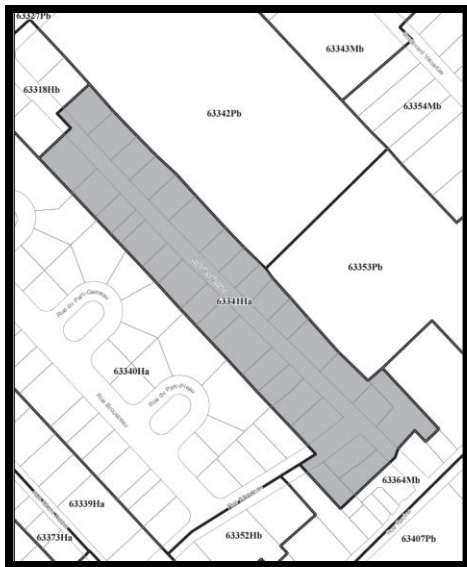
- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Modifications réglementaires

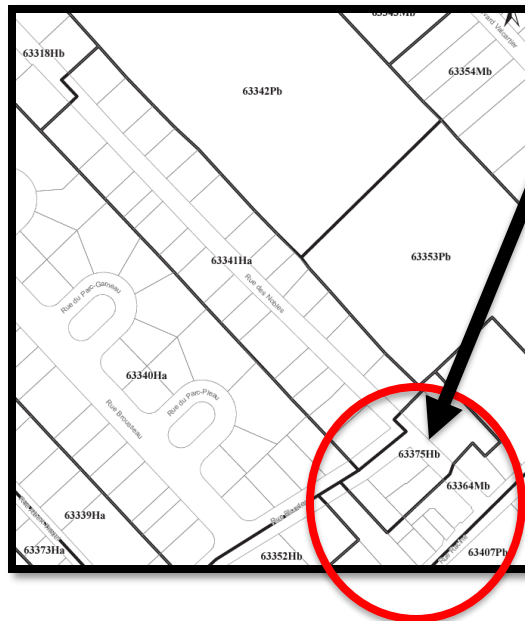
Nouvelle zone

- Création d'une nouvelle zone 63375Hb, à même une partie de la zone 63341Ha

Zone existante 63341Ha



Zone proposée 63375Hb



Zone
proposée

Modifications réglementaires



Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63341Ha (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none"><i>H1 Logement</i><i>C2 Vente au détail et services</i><i>R1 Parc</i>	Retrait <ul style="list-style-type: none"><i>C2 Vente au détail et services</i>

Modifications réglementaires



Unités d'habitation

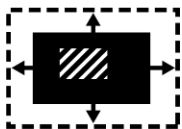
Normes actuelles 63341Ha
(règlement en vigueur)

D'un à deux logements sont autorisés par bâtiment isolé

Normes proposées 63341Ha
(projet de règlement)

Le nombre de logements autorisés par bâtiment isolé est augmenté à trois

Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63341Ha (projet de règlement)
Marge latérale (bâtiment isolé d'un logement) = 2 mètres minimum Marge latérale (bâtiment isolé de deux logements) = 3 mètres minimum	Marge latérale (bâtiment isolé d'un à trois logements) = 3 mètres minimum
Largeur combinée des cours latérales : - Bâtiment isolé d'un logement = 5 mètres minimum - Bâtiment isolé de deux logements = 8 mètres minimum	Retrait de ces normes

Modifications réglementaires



Normes d'implantation

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63341Ha (projet de règlement)
La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 3 mètres – article 351	Retirer

Modifications réglementaires



Gestion des droits acquis

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63341Ha (projet de règlement)
Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus trois logements	Retirer
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire	Maintenir
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal	Retirer

Modifications réglementaires



Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées <u>63375Hb</u> (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• <i>H1 Logement</i>• <i>C2 Vente au détail et services de 200 m² maximum</i>• <i>R1 Parc</i>	Usages reconduits intégralement

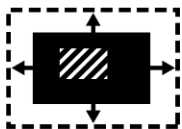
Modifications réglementaires



Unités d'habitation

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63375Hb (projet de règlement)
D'un à deux logements sont autorisés par bâtiment isolé	Le nombre de logements autorisés par bâtiment isolé est augmenté à six
Un logement est autorisé par bâtiment jumelé	Norme reconduite

Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63375Hb (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• Marge latérale (bâtiment isolé d'un logement) = 2 mètres minimum• Marge latérale (bâtiment isolé de deux logements) = 3 mètres minimum	Marge latérale (bâtiment isolé d'un à trois logements) = 3 mètres minimum

Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)	Normes proposées 63375Hb (projet de règlement)
Maximum = 10 mètres	Maximum = 12 mètres

Modifications réglementaires

Renseignements complémentaires

Dans les deux zones :

- Retrait de la hauteur minimal d'un bâtiment
- Retrait de la largeur combinée des cours latérales
- Le pourcentage d'air verte et l'aire d'agrément demeurent inchangés
- Allègement de la gestion des matériaux de revêtement : seul le vinyle est prohibé sur la façade
- Les normes applicables pour les bâtiments de type jumelé demeurent inchangées

Modifications réglementaires

Renseignements complémentaires

Dans les deux zones :

- La reconstruction d'un bâtiment dérogatoire malgré une implantation dérogatoire est maintenue
- Le retrait de la distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de trois mètres
- La norme de lotissement pour les bâtiments type isolé est modifiée afin de permettre une largeur de lot de 15 mètres plutôt que 20 mètres
- L'affichage et les normes de stationnement demeurent de type *Général*

Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- La création d'une nouvelle zone afin de permettre l'augmentation du nombre de logements jusqu'à six
- L'augmentation du nombre de logements à trois dans la zone 63341Ha
- Le retrait du groupe d'usages *C2 Vente au détail et services* dans la zone 63341Ha correspondant à la majorité

Prochaines étapes

Étape	Date (2024)
Consultation publique	8 octobre
Demande d'opinion au conseil de quartier	8 octobre
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	Du 9 au 16 octobre
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	9 décembre
Entrée en vigueur du règlement	Fin décembre

Merci!