



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

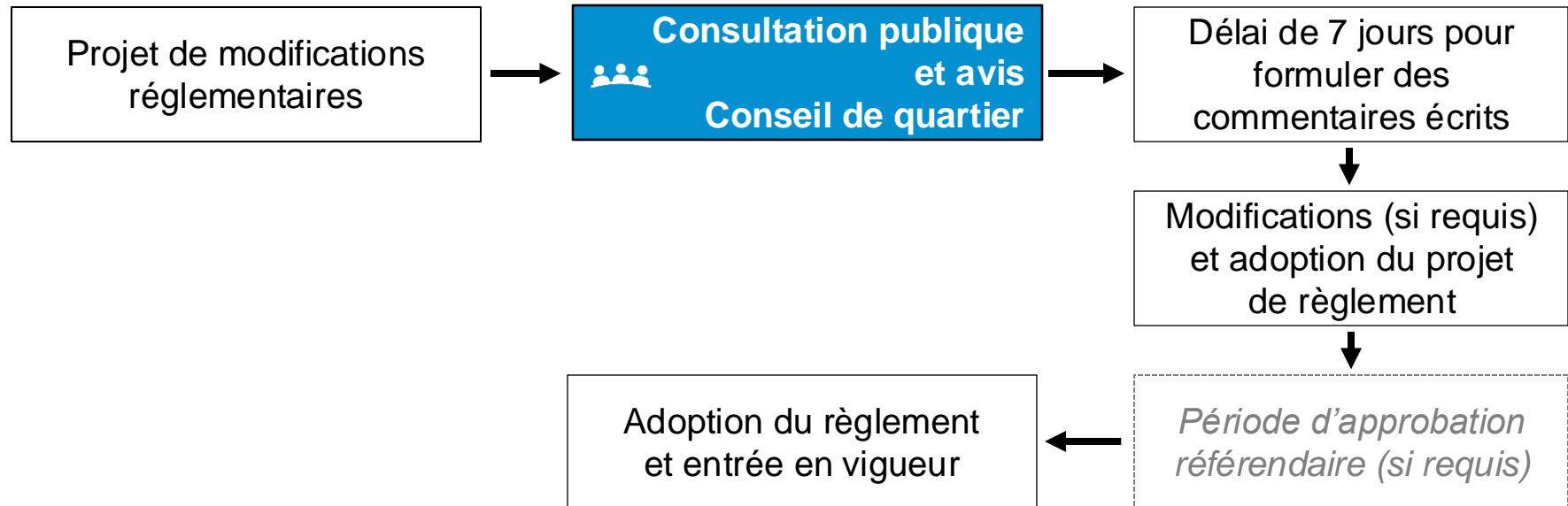
Activité concernant les modifications réglementaires

- 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 Châtelis)** soit son plus bas en 15 ans

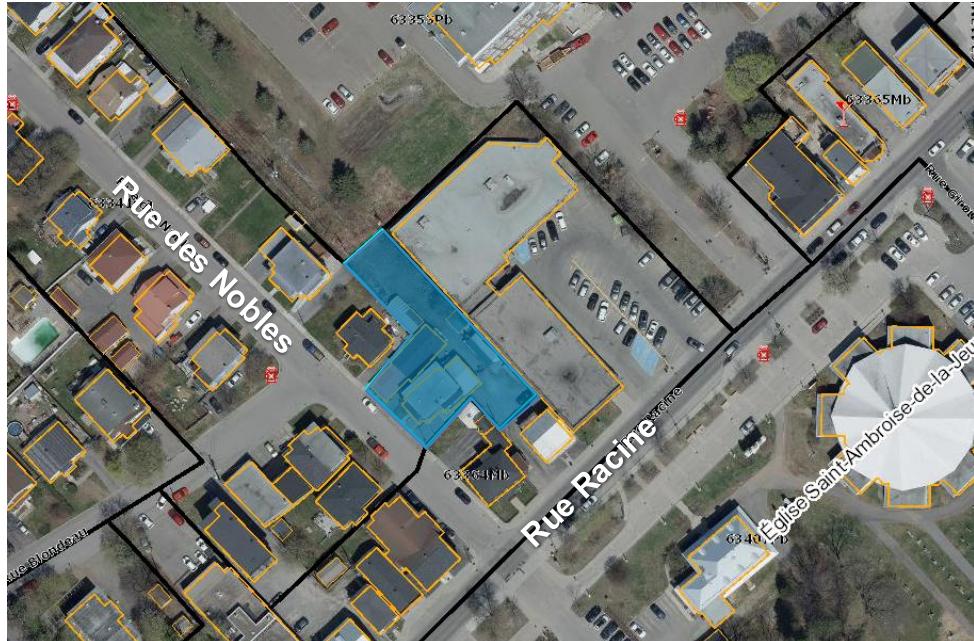
Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis quatre ans

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

Projet : Localisation et historique

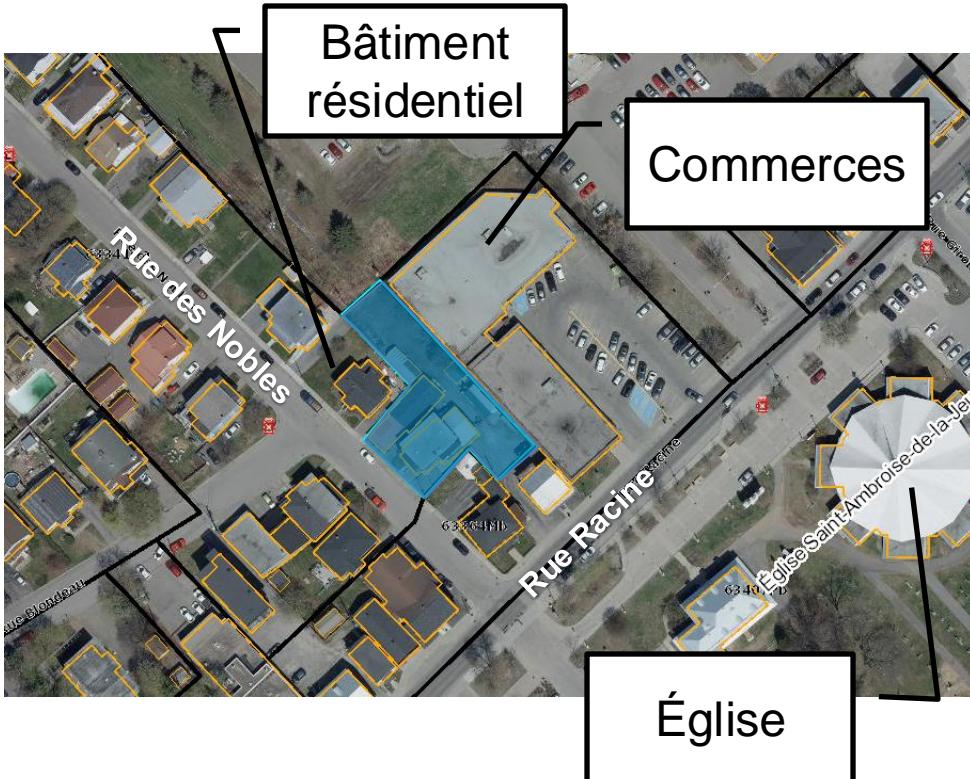
Localisation

- 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

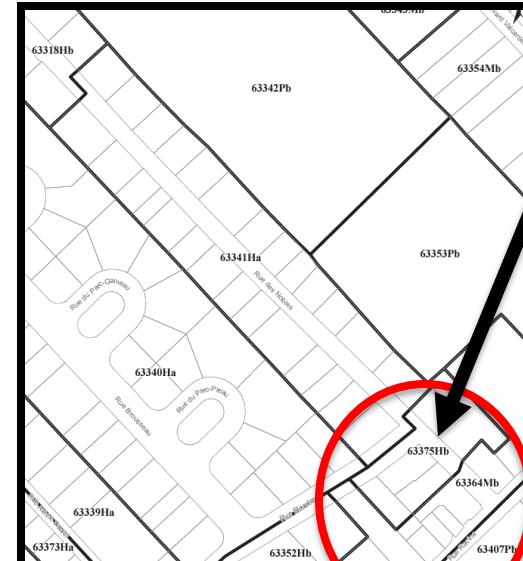
Nouvelle zone

- 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> | <p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none"><i>C2 Vente au détail et services</i> |

Modifications réglementaires



Unités d'habitation

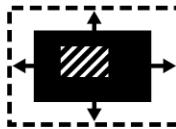
Normes actuelles 63341Ha
(règlement en vigueur)

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)

La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 3 mètres – article 351

Normes proposées 63341Ha (projet de règlement)

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)

- *H1 Logement*
- *C2 Vente au détail et services de 200 m² maximum*
- *R1 Parc*

Normes proposées 63375Hb
(projet de règlement)

Usages reconduits intégralement

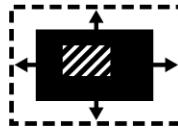
Modifications réglementaires



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

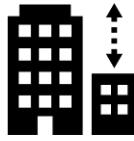
Normes actuelles 63341Ha (règlement en vigueur)

- Marge latérale (bâtiment isolé d'un logement) = 2 mètres minimum
- Marge latérale (bâtiment isolé de deux logements) = 3 mètres minimum

Normes proposées 63375Hb (projet de règlement)

Marge latérale (bâtiment isolé d'un à trois logements) = 3 mètres minimum

Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles 63341Ha
(règlement en vigueur)

Maximum = 10 mètres

Normes proposées 63375Hb
(projet de règlement)

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!