

6 FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

QUARTIER LORETTEVILLE

ZONES VISÉES : 63549IA, 63521HB ET 63522IA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6V.Q. 4

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

Fiche n° 01

N° dossier 2306-2157

VERSION DU 2024-02-14

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

À l'est de la rue Valvue, au sud de la rue Maurice-Barthe, à l'ouest du boulevard de la Colline et au nord de la piste cyclable des Cheminots.



(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel

Avril 2024

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Un zonage à vocation industrielle est présent sur une frange de terrains localisés sur le Boulevard de la Colline, entre la rue Maurice-Barthe et la piste cyclable des Cheminots.

Un des terrains est vacant, un autre est occupé par un couvoir à volailles et les autres par une entreprise œuvrant dans le domaine de la construction. Le secteur environnant est à vocation résidentielle.

La Ville souhaite modifier le zonage de ces propriétés pour une vocation résidentielle. Cette orientation cadre avec la Vision de l'habitation et permet d'apporter des solutions concrètes à la pénurie de logements.

Les citoyens du secteur ont d'ailleurs été consultés dans le cadre d'un atelier d'échanges le 2 octobre 2023. La future vocation résidentielle du secteur a fait l'unanimité parmi les participants.

Une gradation des hauteurs sera prévue, le tout en misant sur la pente présente sur place. Le niveau du sol descend à mesure que l'on progresse vers le sud.

Concrètement, trois zones seront créées ou maintenues. Une première zone comprend le terrain actuel du couvoir. Une hauteur équivalant à quatre étages sera prévue. Le nombre d'accès au boulevard de la Colline sera limité, dans le but de ne pas nuire à la fluidité de la circulation.

Une seconde zone couvrira les terrains situés entre l'allée d'accès menant aux bâtiments du Boisé de la Colline et la rue Maurice-Barthe, à l'exception de la portion nord-ouest. Une hauteur équivalant à trois étages est prévue dans cette zone.

La troisième zone est située en front de la rue Maurice-Barthe, dans le prolongement des bâtiments unifamiliaux existants. Dans un souci de transition avec le bâti existant à l'ouest, une hauteur équivalant à deux étages est prévue dans cette zone. Une typologie de bâtiment en rangée est souhaitée, de façon à répondre aux besoins des familles.

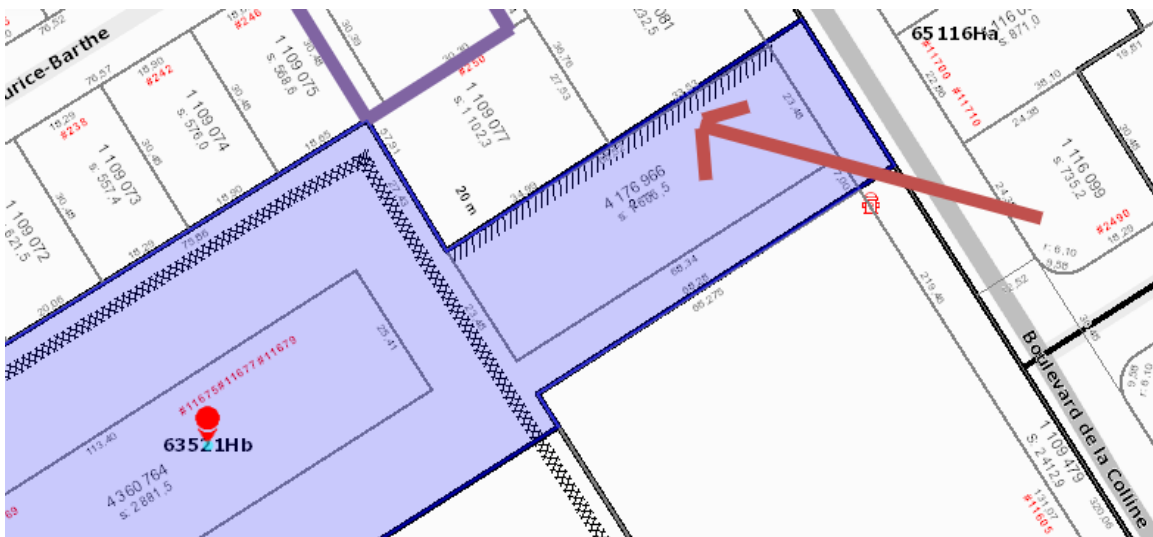
Un pourcentage d'aire verte et des superficies d'aire d'agrément seront exigés, de façon à garantir des espaces récréatifs et de verdure aux futurs résidents.

MODIFICATION PROPOSÉE**Plan de zonage**

Créer une nouvelle zone 63550Hb, à même une partie de la zone 63549Ia.



Retirer l'écran visuel situé à l'est de la zone 63521Hb (lot 4 176 966)



Agrandir la zone 635491a, à même une partie de la zone 63521Hb (lot 4 176 966). Modifier la dominante de zone pour Ma.



Zone 63522Ia : modifier la dominante de zone pour Hc.

Grilles de spécifications

Dans la zone 63549Ia (63549Ma après modification), effectuer les modifications suivantes :

Usages autorisés

- Retirer – I2 Industrie artisanale
- Retirer – I3 Industrie générale
- Retirer – R2 Équipement récréatif extérieur de proximité
- Ajouter – H1 Logement isolé – 4 logements min. et 18 logements max.
- Ajouter – H1 Logement en rangée – 2 logements min. 4 logements max. 5 bâtiments max. dans une rangée
- Ajouter – P3 Établissement d'éducation et de formation

Bâtiment principal

- Augmenter – hauteur maximale à 13 m
- Augmenter – pourcentage d'aire verte à 25%

- Ajouter - Superficie d'aire d'agrément – 5 m² par logement
- Retirer – matériaux de revêtement – 75% en façade et 30% latéral – Aluminium, Planche de bois, Zinc, Clin de bois, Brique, Verre, Pierre, Bloc de béton architectural ou Bois

Gestion des droits acquis

- Retirer - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15
- Retirer - Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal - article 900.0.2

Enseigne

- Modifier – Type 5 Industrie pour Type 1 Général

Dans la nouvelle zone 63550Hb, prévoir les normes suivantes :

Usages autorisés

- Ajouter – H1 Logement en rangée – 1 logement min. et 2 logements max. Nombre max. de bâtiments dans une rangée : 4
- Ajouter – R1 Parc

Bâtiment principal

- Ajouter – hauteur maximale 10 m

Norme d'implantation générale

- Ajouter – marge avant 6 m, marge latérale 3 m et marge arrière 9 m
- Ajouter – pourcentage d'aire verte 15%

Normes de densité

- Ajouter - Ru 3 Ef
- Ajouter - 2200 m² superficie maximale de plancher - vente au détail
- Ajouter – 1100 m² superficie maximale de plancher - administration

Matériaux de revêtement

- Ajouter – vinyle prohibé

Dispositions particulières

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

Stationnement

- Ajouter- Type Général

Enseigne

- Ajouter – Type 1 Général

Zone 635221a (63522Hc après modification) :

Usages autorisés

- Retirer – C1 Services administratifs
- Retirer – C2 Vente au détail et services
- Retirer – I2 Industrie artisanale
- Retirer – I3 Industrie générale
- Retirer – R2 Équipement récréatif extérieur de proximité
- Ajouter – H1 Logement isolé - 13 logements min. et 50 logements max.
- Ajouter – P3 Établissement d'éducation et formation

Bâtiment principal

- Augmenter – Hauteur maximale à 20,5 m
- Augmenter – Pourcentage d'aire verte minimal à 25%
- Ajouter – Superficie d'aire d'agrément – 8 m² par logement

Matériaux de revêtement

- Retirer - Retirer – matériaux de revêtement – 75% en façade et 30% latéral – Aluminium, Planche de bois, Zinc, Clin de bois, Brique, Verre, Pierre, Bloc de béton architectural ou Bois

Stationnement

- Ajouter – « Un seul accès à une rue est autorisé » - article 667.0.1

Enseigne

- Modifier – de type 5 Industriel à Type 1 Général