

DOCUMENT NUMÉRO 4

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DES LOTS NUMÉROS
1 019 632, 1 021 976, 3 810 797 ET 6 387 158
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.31, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.30 et illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC07 de l'annexe IV.

2. La partie du territoire visée est localisée au nord-est du croisement du boulevard Saint-Jacques et de l'avenue Chauveau. Son emplacement signale l'entrée, en direction du boulevard Robert-Bourassa, du Faubourg Le Raphaël et du quartier Les Méandres. Bien que le projet contribue à la structuration de la trame urbaine du secteur, le nombre de logements et la taille des deux bâtiments qui le compose se démarquent de ceux, plus faibles, des lots construits avoisinants.

Compte tenu de ce qui précède, le présent document vise à encadrer le projet de construction sur ce territoire. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

1° compléter le développement urbain à l'intersection du boulevard Saint-Jacques et de l'avenue Chauveau;

2° favoriser la continuité de la trame urbaine le long du boulevard Saint-Jacques;

3° assurer une intégration harmonieuse des bâtiments à construire avec les bâtiments existants sur les lots adjacents à la partie du territoire visée;

4° prévoir des aménagements extérieurs qui s'intègrent de façon harmonieuse avec le milieu construit;

5° optimiser l'aménagement des aires de stationnement de façon à offrir des cases de stationnement en nombre suffisant pour desservir les nouveaux bâtiments et à maximiser la superficie de l'aire verte.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS

3. Le nombre de logements autorisés sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec peut excéder celui prescrit à la grille de spécifications pour la zone 21020Ha, sans toutefois dépasser 22 logements.

4. Le nombre de logements autorisés sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec peut excéder celui prescrit à la grille de spécifications pour cette zone, sans toutefois dépasser 100 logements.

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

5. Les bâtiments projetés assurent une continuité de la trame urbaine par leur implantation le long du boulevard Saint-Jacques, notamment en ayant une marge avant inférieure à celle prescrite pour la zone 21020Ha, et un espace suffisant en arrière-lot assure une insertion harmonieuse des bâtiments avec les bâtiments voisins.

6. Le bâtiment situé sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec doit respecter la marge arrière de onze mètres afin de préserver l'intimité avec les bâtiments voisins déjà existants et de maximiser la conservation des arbres existants en arrière-lot.

7. Un espace extérieur suffisant entre le bâtiment situé sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec et ceux des lots résidentiels adjacents doit être conservé.

SECTION III

HAUTEUR DES BÂTIMENTS ET INTÉGRATION ARCHITECTURALE

8. La hauteur maximale autorisée des nouveaux bâtiments peut excéder la hauteur maximale permise pour la zone 21020Ha. Toutefois, la hauteur ne peut excéder onze mètres pour la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec et 18 mètres pour celle formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec.

9. Le nombre d'étages autorisés des nouveaux bâtiments peut excéder le nombre maximal permis pour cette zone. Toutefois, le nombre d'étages ne peut excéder trois, pour la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec, et cinq, pour celle formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec.

10. En outre, l'architecture du bâtiment prévoit au moins une modulation volumétrique de permettre une intégration harmonieuse du bâtiment à construire avec le milieu déjà bâti et à minimiser son échelle par rapport au secteur résidentiel de basse densité.

11. La forme du bâtiment situé sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec est conçue en « L » de façon à longer parallèlement l'axe du boulevard Saint-Jacques et celui de l'avenue Chauveau.

12. Les balcons du bâtiment situé sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 019 632 du cadastre du Québec n'empiètent pas dans la cour arrière s'ils sont situés au-dessus du niveau moyen du sol des lots résidentiels adjacents faisant front à la rue de Mexico.

SECTION IV

ÉCRAN VISUEL ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

13. Un écran visuel d'une profondeur suffisante doit être aménagé directement le long de la limite des lignes arrière des lots situés en bordure de la rue de Mexico qui sont contigus à ceux visés par le projet de construction, de manière à assurer l'intimité des cours arrière des lots bâtis adjacents. Cet écran doit être d'une profondeur minimale de deux mètres et comprendre au moins une rangée d'arbres à feuillage persistant, plantée directement le long des lignes de lots visées. De plus, les autres normes de l'article 722 doivent être respectées.

14. La superficie d'aire verte est maximisée sur chaque lot tout en tenant compte des critères relatifs à l'aménagement des aires de stationnement et du ratio minimal de cases par logement exigé à la section V.

15. L'emplacement des conteneurs de matières résiduelles est dissimulé par un écran végétal ou une clôture opaque.

SECTION V

STATIONNEMENT

16. Le nombre minimal de cases de stationnement pour le bâtiment situé sur la partie du territoire formée du lot numéros 1 019 632 du cadastre du Québec doit être de 1,7 case par logement, et un minimum de 55 % des cases de stationnement doivent être situées à l'intérieur du bâtiment en en souterrain.

17. Le nombre minimal de cases de stationnement pour le bâtiment situé sur la partie du territoire formée des lots numéro 1 021 976, 3 810 797 et 6 387 158 du cadastre du Québec doit être de 1,7 case par logement, et un minimum de 60 % des cases de stationnement doivent être situées à l'intérieur du bâtiment en en souterrain.

18. Les superficies occupées par les aires de stationnement extérieures sont minimisées de façon à maximiser le nombre de cases aménagées à l'intérieur des bâtiments ou en souterrain et à maximiser la superficie de l'aire verte.