

DOCUMENT NUMÉRO 8

**PARTIE DU LOT NUMÉRO 6 153 175 DU CADASTRE DU
QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit 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 939.50 et illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC11 de l'annexe IV.

2. La localisation du territoire visé est située sur le boulevard Pierre-Bertrand, au cœur du quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, à proximité des services et des principales voies d'accès autoroutières du quartier. Les modifications à la grille de spécifications ne sont pas souhaitables puisqu'elles ne permettraient pas un bon contrôle sur la construction du futur bâtiment, contrairement au plan de construction, la volonté étant de conserver les percées visuelles entre les bâtiments à l'est et à l'ouest du terrain.

Le présent document vise à encadrer un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment sur le territoire visé. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

- 1° préserver les perspectives visuelles des secteurs résidentiels adjacents;
- 2° harmoniser l'alignement des bâtiments prévus sur le terrain visé et avec ceux situés sur les lots adjacents au terrain;
- 3° opérer une transition harmonieuse et progressive entre des bâtiments de hauteurs et de gabarits différents situés sur les lots adjacents au terrain visé.

Les critères énoncés au présent document visent donc à permettre l'atteinte de ces objectifs.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

USAGES

3. Les usages prévus sont ceux autorisés dans la zone 21629Hc. En outre des usages déjà autorisés, les usages du groupe *C1 service administratif*, *C2 vente au détail et services* et *C20 restaurant* peuvent être autorisés.

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

4. Le bâtiment principal doit respecter les critères suivants :

- 1° favoriser la présence de liens favorisant la mobilité active entre les bâtiments, les terrains et les aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation;

2° privilégier une implantation qui préserve, encadre et met en valeur les percées visuelles sur le centre-ville;

3° privilégier une implantation qui facilite l'accès au parc de l'Escarpement, aux abords du ruisseau des Martres et aux autres aires extérieures destinées à la détente ou à la récréation;

4° favoriser la création d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres sur le site.

5. Une section du bâtiment peut être implantée près de la rue de la Gandolière sans toutefois avoir une marge avant inférieure à 1,0 mètre.

6. Prévoir un dégagement adéquat avec les lots voisins, la marge latérale de 4,0 mètres minimum est privilégiée.

7. Privilégier les surfaces végétalisées, le pourcentage d'aire verte ne devrait pas être inférieur à 35 %.

SECTION III

ARCHITECTURE

8. Prévoir une diminution graduelle de la hauteur des bâtiments principaux, passant du plus élevé à l'ouest au moins élevé à l'est afin que les bâtiments s'harmonisent avec les bâtiments résidentiels existants à l'est, qui sont de plus petit gabarit.

9. Un retrait suffisant doit être appliqué entre la partie la plus haute d'un bâtiment donnant sur la rue du Grand-Pic et la partie résiduelle du bâtiment, de manière à diminuer l'impact visuel et l'effet de masse du bâtiment sur la rue du Grand-Pic.

10. La hauteur maximale d'une section de bâtiment doit s'intégrer harmonieusement avec la hauteur des bâtiments existants sans toutefois excéder dix étages.

11. Une partie du bâtiment doit avoir 2 étages maximum.

12. Une partie du bâtiment peut avoir une surhauteur de 4 étages de plus que le maximum autorisé dans la zone. Une variation des surhauteurs d'une section du bâtiment est privilégiée. Certaines sections du bâtiment devraient démontrer une variation des surhauteurs de 2 et 4 étages de plus que le maximum autorisé dans la zone.

13. Aux fins des paragraphes de la présente section, une aire de stationnement qui excède d'au plus 3 mètres par rapport au niveau du sol fini est exclue dans le calcul du nombre d'étages.

SECTION IV

ALLÉES D'ACCÈS ET STATIONNEMENT HORS RUE

14. Le plan de construction doit, relativement à une aire de stationnement extérieure et à ses allées d'accès :

1° prévoir une localisation qui minimise son impact visuel par rapport aux rues;

2° prévoir, pour une aire de stationnement extérieure visible du boulevard Pierre-Bertrand, un aménagement paysager dense, composé d'éléments tels que des talus, des arbres, des arbustes ou des végétaux à feuillage persistant afin de minimiser son impact visuel par rapport à ce boulevard. L'impact visuel peut également être minimisé par l'implantation d'une clôture opaque ou d'un mur de soutènement le long duquel l'aménagement paysager est intégré. L'utilisation d'une clôture de broche maillée losangée ou de mailles de chaîne est prohibée;

3° privilégier une configuration des aires de stationnement et de ses allées d'accès qui réduit les conflits entre les différents usagers du terrain et qui assure la sécurité de leurs déplacements lorsque des usages différents sont exercés à l'intérieur d'un bâtiment, notamment des usages résidentiels et commerciaux.

SECTION V

CONSTRUCTION ACCESSOIRE

15. Un bâtiment accessoire détaché d'au plus 85 mètres carrés peut être autorisé et situé partout sur le lot, à l'exception d'une cour avant et avant secondaire.