

DOCUMENT NUMÉRO 1

**TERRITOIRE CONSTITUÉ DU LOT NUMÉRO 3 943 663 DU
CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

PORTÉE DU DOCUMENT

1. Le présent document précise les critères de design et d'aménagement qui doivent être respectés par les plans de construction ou de modification ainsi que l'occupation des bâtiments ou des ouvrages soumis au conseil d'arrondissement.

SECTION II

LIMITES DE L'INTERVENTION

2. Le territoire visé par les critères du présent document est illustré en ombragé au plan numéro RCA4VQ4PC01 visé à l'article 939.1 du présent règlement.

3. Le présent document ne s'applique pas aux constructions et bâtiments complémentaires ainsi qu'aux équipements accessoires.

Toutefois, les cabanons, serres, garages, abris d'auto et les clôtures opaques ne sont pas autorisés en cour avant.

SECTION III

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

4. Le territoire visé à l'article 939.1 du présent règlement est occupé par une habitation collective pour personnes âgées et par une habitation unifamiliale isolée d'intérêt patrimonial. La mise en place de critères tient compte de la conservation du bâtiment d'intérêt patrimonial et son intégration dans le projet de développement. Les objectifs suivants doivent être respectés :

1° assurer la conservation et la mise en valeur du bâtiment d'intérêt patrimonial situé au 6952, 1^{re} Avenue;

2° assurer l'intégration du bâtiment d'intérêt patrimonial en conservant des perspectives visuelles par l'aménagement d'un espace de verdure en cour avant;

3° permettre l'agrandissement de l'habitation collective pour personnes âgées tout en respectant une continuité architecturale avec le bâtiment existant, notamment au niveau de la volumétrie et des matériaux.

CHAPITRE II

CRITÈRES DE DESIGN ET D'AMÉNAGEMENT

SECTION I

USAGES

5. Les usages autorisés sont les usages du groupe Habitation collective prévus au *Règlement de zonage numéro 96-2921*, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Charlesbourg, en vigueur le 24 avril 2007.

Un maximum de 75 chambres ou logements est autorisé pour l'ensemble des bâtiments.

Les usages complémentaires aux usages principaux sont autorisés selon les conditions visées au *Règlement de zonage numéro 96-2921*, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Charlesbourg, en vigueur le 24 avril 2007.

6. La densité minimale pour un usage du groupe Habitation collective visée à l'article 5 est de 30 logements à l'hectare.

SECTION II

BÂTIMENT EXISTANT

7. La démolition du bâtiment d'intérêt patrimonial existant le 24 avril 2007 sur la partie du lot numéro 3 943 663 du cadastre du Québec qui correspond à l'ancien lot numéro 1 149 125 est interdite.

Les travaux de restauration de ce bâtiment et de mise en valeur de son extérieur doivent être effectués en même temps que les travaux d'agrandissement. Les interventions suivantes sont requises :

1° le remplacement du revêtement extérieur existant par un revêtement de planches de bois traditionnelles, verticales de 10 à 18 centimètres de large, sans couvre-joints;

2° le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en bois traditionnelles avec contre-fenêtres à six carreaux au rez-de-chaussée et à quatre carreaux à l'étage;

3° le remplacement des portes existantes par des portes traditionnelles avec contre-portes;

4° les murs extérieurs doivent être peints de couleur crème, les fenêtres et portes doivent être de couleur blanche et les moulures peintes de couleur contrastante à la couleur des murs.

8. La cuisine d'été du bâtiment d'intérêt patrimonial existant doit être remplacée par une nouvelle construction qui tient lieu de lien entre les bâtiments et qui s'harmonise avec le bâtiment d'intérêt patrimonial.

Les matériaux utilisés pour l'extérieur de cette nouvelle construction doivent être les mêmes que ceux utilisés pour la restauration du bâtiment d'intérêt patrimonial.

SECTION III

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

9. L'implantation des bâtiments doit respecter le plan numéro RCA4VQ4PC01-1 joint à l'annexe A du présent document. Un écart de 10 % par rapport aux mesures inscrites sur ce plan est autorisé.

10. La marge de recul minimale est de trois mètres et la marge arrière minimale est de trois mètres.

SECTION IV

VOLUMÉTRIE ET ARCHITECTURE

11. Les matériaux utilisés pour les revêtements extérieurs doivent être semblables à ceux existants.

12. La hauteur maximale autorisée est de trois étages et de 12 mètres.

SECTION V

AIRE DE STATIONNEMENT

13. Un maximum de quatre cases de stationnement situées en cour arrière est autorisé. Les autres cases de stationnement doivent être souterraines.

14. L'aire de stationnement existante sur la partie du lot numéro 3 943 663 du cadastre du Québec qui correspond à l'ancien lot numéro 1 149 123 du cadastre du Québec peut être localisée à 2,5 mètres de la ligne avant de lot.

15. Aucune bande de terrain gazonnée n'est requise pour ceinturer l'habitation collective existante.

16. L'aire de stationnement peut être située aux limites latérales et arrière du lot.

17. Une allée d'accès bidirectionnelle située du côté sud-est de la partie du lot numéro 3 943 663 du cadastre du Québec qui correspond à l'ancien lot numéro 1 149 123 peut avoir une largeur minimale de quatre mètres.

SECTION VI

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

18. Un aménagement paysager de qualité est exigé par l'ajout de nouvelles plantations et la conservation d'un maximum d'arbres et d'arbustes. Le nombre minimum d'arbres exigé est de dix.

19. Un aménagement paysager constitué, entre autres, de fleurs et d'arbustes, est exigé devant le mur nord et le mur sud du bâtiment d'intérêt patrimonial, soit en bordure de la 70^e Rue Est et de la 1^{re} Avenue.

20. Les fils des réseaux des services d'utilité publique sont souterrains à partir de la limite du terrain jusqu'au bâtiment qu'ils desservent.

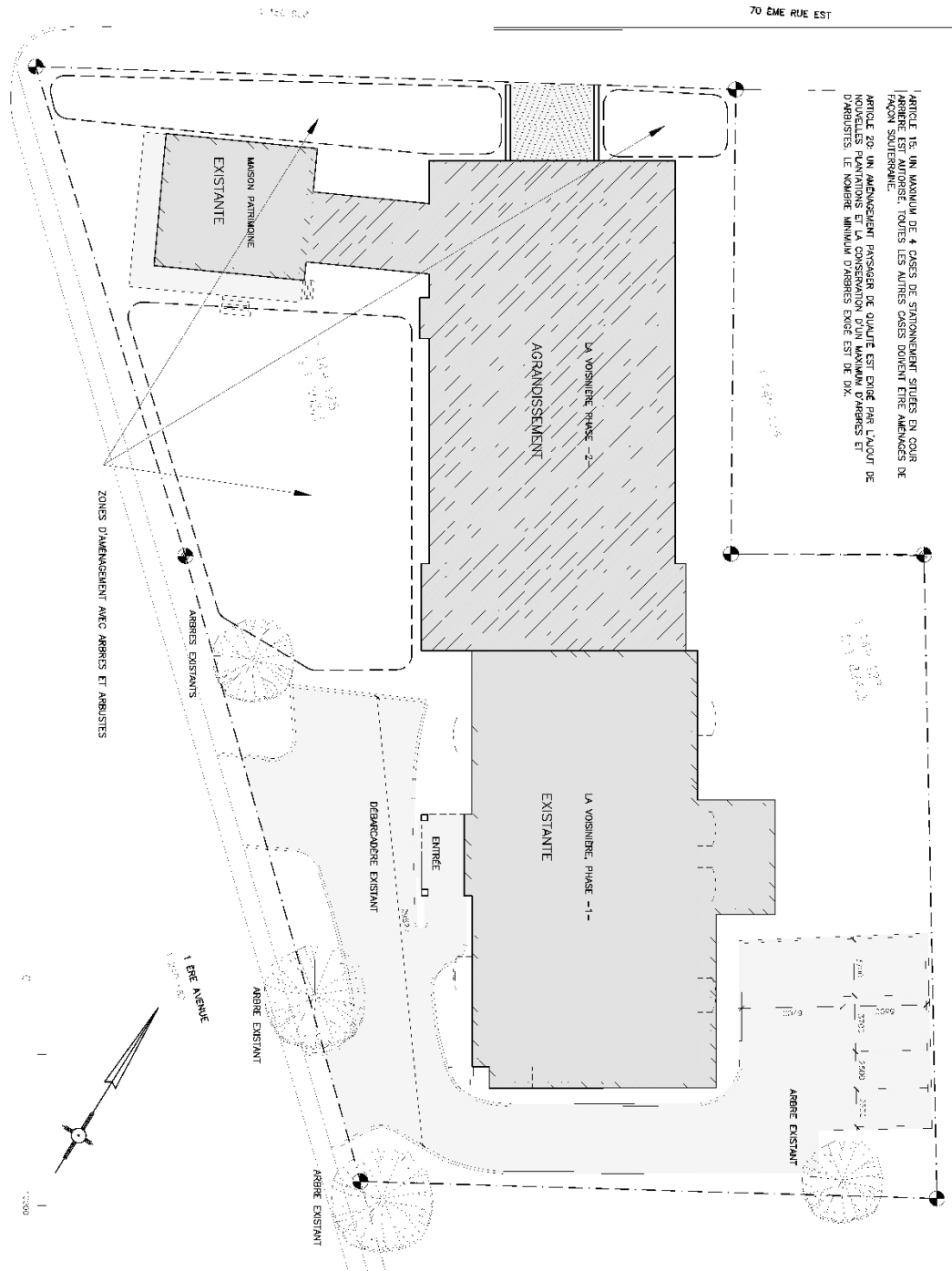
SECTION VII

AUTRE NORME

21. Toute autre norme de la réglementation de la ville compatible avec le présent document s'applique.

ANNEXE A

PLAN NUMÉRO RCA4VQ4PC01-1



ARTICLE 16. UN MAXIMUM DE 4 CÈSSES DE STATIONNEMENT SONT EN COURS D'ARRETE EST AMORCES; TOUTES LES AUTRES CÈSSES DOIVENT ÊTRE AMORCÉES DE FAÇON SOUTERRAINE.

ARTICLE 29. UN AMÉNAGEMENT PASSAGER DE QUATRE EST PRISÉ PAR L'AJOUT DE NOUVELLES PLANTATIONS ET LA CONSERVATION D'UN MAXIMUM D'ARBRES ET D'ARBUSQUES. LE NOMBRE MINIMUM D'ARBRES ENCÉ EST DE DIX.

JULIEN VALADE
ARCHITECTE

Trace Libre

6300, rue du Parc St-Jean
Montréal Québec H2V 4H8
Tél: 514 279-0005
FAX: 514 279-0200

17-21 AVENUE VIGOR 1

ANNEXE A
LOT NUMÉRO 3 943 663 - PLAN D'IMPLANTATION



**SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIVISION DE L'URBANISME**

No du règlement : R.C.A.4V.Q. 4 No du plan : RCA4VQ4PC01-1
Préparé par : M.M. Échelle : _____

Directeur
Service de l'aménagement du territoire

DOCUMENT NUMÉRO 2

**TERRITOIRE CONSTITUÉ D'UNE PARTIE DU LOT NUMÉRO 1 127 153
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

1. Le présent document précise les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification ou toute demande d'occupation d'un bâtiment principal soumis au conseil d'arrondissement relativement au territoire illustré au plan numéro RCA4VQPC02 visé à l'article 939.9.

CHAPITRE II

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

2. Les objectifs généraux sont les suivants :

1° permettre la construction d'un bâtiment principal de la classe *Habitation* de quatre étages au centre du lot numéro 1 127 153 du cadastre du Québec et de quatre à cinq étages pour la partie située en bordure du boulevard Louis-XIV;

2° préserver une certaine intimité pour les propriétés adjacentes à la ligne latérale, situées sur la rue des Colombelles.

3. Les usages autorisés visés par le présent document sont les usages du groupe *H1 logement* dans un bâtiment isolé d'un minimum de 30 logements et d'un maximum de 110 logements.

4. Une partie du bâtiment peut comporter quatre étages pourvu que ceux-ci soient situés à une distance de plus de 31 mètres mesurée à partir de la ligne latérale du lot numéro 1 127 153 et qui correspond à la ligne arrière des lots numéros 1 127 149, 1 127 151, 1 127 155, 1 127 157 et 1 127 158 adjacents à la rue de Colombelles.

5. Une partie du bâtiment peut comporter cinq étages pourvu que ceux-ci soient situés à une distance de plus de 54 mètres mesurée à partir de la ligne latérale du lot numéro 1 127 153 et qui correspond à la ligne arrière des lots numéros 1 127 149, 1 127 151, 1 127 155, 1 127 157 et 1 127 158 adjacents à la rue de Colombelles.

6. Toute norme de la réglementation de la ville compatible avec le présent document, s'applique.

DOCUMENT NUMÉRO 3

**PARTIE DU TERRITOIRE CONSTITUÉE
DU LOT NUMÉRO 6 115 410
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.12, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.11 et illustrée au plan numéro RCA4VQPC03 de l'annexe IV.

2. La partie du territoire visée à l'article 1 est actuellement un terrain vacant, qui était autrefois occupé par un commerce, soit un centre de jardinage. Il est situé entre un secteur résidentiel composé de bâtiments de grand gabarit et un secteur commercial. Un plan de construction pour cette partie du territoire devra donc soutenir les objectifs d'aménagement suivants :

1° permettre le redéveloppement de la partie du territoire visée par le biais de la construction d'une résidence pour personnes âgées;

2° l'aire de stationnement doit répondre à la demande en stationnement des usagers de la résidence pour personnes âgées et des visiteurs afin d'éviter le stationnement dans les rues avoisinant le terrain.

3. Les critères prescrits au présent document sont établis en fonction d'un projet, pour la partie du territoire visée à l'article 1, qui consiste à aménager un bâtiment, pouvant comporter jusqu'à six étages, destiné à de l'habitation pour les personnes âgées.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

USAGES AUTORISÉS

4. L'usage de résidence pour personnes âgées, du groupe d'usages *H2 habitation avec services communautaires*, peut être autorisé.

5. Les usages des groupes *C21 débit d'alcool* et *P6 établissement de santé avec hébergement*, associés à l'usage de résidence de personnes âgées, peuvent être autorisés.

SECTION II

IMPLANTATION DU BÂTIMENT

- 6.** Le pourcentage d'aire verte minimale est de 20 %.

SECTION III

STATIONNEMENT

- 7.** L'aire de stationnement doit prévoir des cases de stationnement en nombre suffisant pour les résidants, les employés de la résidence pour personnes âgées ainsi que pour les visiteurs.

DOCUMENT NUMÉRO 4

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DES LOTS NUMÉROS 1 034 011,
1 036 175, 1 036 176, 1 036 177, 6 195 005 (PARTIE) ET
6 253 460 (PARTIE) DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.17, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.16 et illustrée au plan numéro RCA4VQ4PC04 de l'annexe IV.

2. La partie du territoire visée est localisée au sud-ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la 46^e Rue Est. Son emplacement, sa forme irrégulière et sa proximité avec le boulevard Henri-Bourassa font que celle-ci est très perceptible dans le paysage urbain et qu'elle offre de grandes percées visuelles vers le nord, l'est et le sud de la ville. Elle se distingue ainsi des autres terrains de la zone 46048Hc, dans laquelle se situe la partie du territoire visée.

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

1° enrichir le paysage urbain, perceptible du boulevard Henri-Bourassa, par la construction d'un bâtiment résidentiel dont l'architecture doit être de grande qualité, originale, contemporaine et novatrice;

2° améliorer l'offre de logements dans ce secteur positionné à proximité d'axes majeurs de transport de la ville;

3° favoriser des aménagements extérieurs composés d'espaces verts et d'une végétation abondante et diversifiée.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION 1

DIMENSIONS, IMPLANTATION ET MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

3. La hauteur maximale d'un bâtiment peut excéder celle permise dans la zone, sans toutefois excéder 25 mètres.

4. Le nombre maximal d'étages d'un bâtiment peut excéder celui autorisé dans la zone, mais ne doit pas dépasser huit.
5. La marge latérale nord-est peut être inférieure à celle prescrite dans la zone, mais ne peut être inférieure à trois mètres.
6. La largeur combinée des cours latérales peut être inférieure à celle prescrite dans la zone, mais ne peut être inférieure à neuf mètres.
7. Le pourcentage minimal d'aire verte doit être supérieur à celui prescrit dans la zone, de façon à atteindre 30 % ou plus.
8. Le pourcentage de la superficie des murs extérieurs d'un bâtiment devant être composée de brique ou de pierre peut être inférieur à 70 %, sans être en-deçà de 30 %.

SECTION II

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

9. Les façades qui font face à la 46^e Rue Est et le boulevard Henri-Bourassa doivent comporter une abondante fenestration.
10. Les façades d'un bâtiment doivent être caractérisées par des décrochés, des retraits et des jeux de matériaux de revêtement qui brisent la monotonie sans pour autant altérer la symétrie des ouvertures sur celles-ci.

SECTION III

AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

11. Au moins 80 % des cases de stationnement doivent être souterraines ou aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.
12. L'aire de stationnement extérieure doit être entourée de végétation afin d'atténuer les effets indésirables engendrés par les îlots de chaleur.
13. La plantation d'arbres et d'arbustes d'essence indigène et diversifiée ou leur conservation est requise dans toutes les cours.

DOCUMENT NUMÉRO 5

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU
LOT NUMÉRO 5 292 694 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.22, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.21 et illustrée au plan numéro RCA4VQ4PC05 de l'annexe IV.

2. La partie du territoire visée est située approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76^e rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair, au cœur d'un milieu résidentiel. Une église occupait le site avant un changement de vocation visant à permettre le développement d'un projet résidentiel.

Le présent document vise à encadrer un projet de construction de plusieurs bâtiments afin de finaliser le développement résidentiel du site. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

1° compléter le développement du terrain avec une vocation résidentielle;

2° assurer une intégration harmonieuse des agrandissements ou des nouveaux bâtiments à construire avec le bâtiment existant sur le site;

3° prévoir une typologie résidentielle diversifiée.

Aux fins de l'atteinte des objectifs du présent article, la partie du territoire visée à l'article 939.21 est divisée en deux parties, soit la partie A et la partie B, illustrées au plan numéro RCA4VQ4PC05 de l'annexe IV.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

USAGES AUTORISÉS

3. Un usage du groupe d'usages *H1 logement* dans un bâtiment isolé d'au plus 143 logements peut être autorisé sur la partie A.

4. Un usage du groupe d'usages *H1 logement* dans des bâtiments isolés de quatre logements ou plus en projet d'ensemble peut être autorisé sur la partie B.

SECTION II

DIMENSIONS ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

5. La hauteur d'un bâtiment implanté sur la partie A peut excéder celle permise dans la zone, sans toutefois être supérieure à 21 mètres.

6. Le nombre d'étages d'un bâtiment sur la partie A ne doit pas dépasser six étages et un nombre inférieur d'étages doit être prévu pour les parties du bâtiment plus près d'une rue.

7. La marge avant pour la partie B peut être inférieure à celle prescrite dans la zone sans être inférieure à quatre mètres.

8. La marge latérale peut être inférieure à celle prescrite dans la zone sans être inférieure à quatre mètres.

9. La largeur combinée des cours latérales peut être inférieure à celle prescrite dans la zone sans être inférieure à huit mètres.

10. La marge arrière peut être inférieure à celle prescrite dans la zone sans être inférieure à 6,5 mètres.

11. Le pourcentage minimal d'aire verte de chaque territoire doit être supérieur à celui prescrit dans la grille de spécifications, de façon à atteindre 35 % ou plus.

12. L'espace qui doit être laissé libre entre les bâtiments principaux de la partie B est d'au moins cinq mètres.

SECTION III

ARCHITECTURE

13. La superficie des murs extérieurs d'un bâtiment principal de la partie A doit être composée de brique ou de pierre à au moins 80 %.

14. Une harmonie doit être prévue dans le choix des matériaux et des couleurs de l'ensemble des bâtiments à implanter sur les parties A et B.

SECTION IV

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ET STATIONNEMENT

15. Le nombre de cases de stationnement à aménager doit être suffisant pour desservir les bâtiments. Ce nombre est d'au moins 1,3 case par logement.

16. Au moins 80 % des cases de stationnement doivent être souterraines sur la partie A.

17. La plantation ou la conservation d'arbres est privilégiée dans toutes les cours avant.