

ANNEXE V

CRITÈRES POUR L'APPROBATION DE PLANS DE CONSTRUCTION  
OU DE MODIFICATION (2014, R.C.A.5V.Q. 104, a. 2)

**DOCUMENT NUMÉRO 1**

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO 5 853 093 DU  
CADASTRE DU QUÉBEC**

**CRITÈRES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**1.** Le présent document établit, conformément à l'article 939.8, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification ou toute demande d'occupation soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.7 et illustrée au plan numéro RCA5VQ4PC03 de l'annexe IV.

**2.** La partie du territoire visée à l'article 1 est constituée d'un lot actuellement vacant qui a une configuration particulière et qui bénéficie d'une localisation stratégique. Il est situé à la jonction de deux artères collectrices majeures, c'est-à-dire la rue Blanche-Lamontagne et l'avenue Saint-David et à proximité de l'avenue Clemenceau et de l'autoroute Félix-Leclerc. Ces caractéristiques en font un emplacement facilement accessible pour les automobilistes et très perceptible dans le paysage urbain. Compte tenu du positionnement stratégique de ce lot, tout plan de construction doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

1° participer à l'amélioration du paysage urbain par des constructions de qualité qui expriment un vocabulaire architectural contemporain au plan des formes, des ouvertures et des matériaux de revêtement;

2° favoriser la construction d'un bâtiment principal qui met en valeur la configuration particulière du lot;

3° favoriser l'unité et l'harmonisation des constructions sur le lot par l'utilisation de traitements architecturaux et de matériaux de revêtement extérieur similaires;

4° favoriser des aménagements paysagers de qualité qui s'harmonisent avec les nouvelles constructions et les fonctions du lot tout en permettant que les déplacements automobiles, pédestres et cyclables se réalisent de façon sécuritaire.

**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 de deux étages dans lequel on devrait retrouver un commerce de vente au détail, un restaurant et des bureaux. De plus, la construction d'un poste d'essence et d'un lave-auto est prévue.

## **CHAPITRE II**

### **CRITÈRES**

#### **SECTION I USAGES AUTORISÉS**

**4.** Les usages du groupe *C31 poste d'essence* peuvent être autorisés.

#### **SECTION II NORMES D'IMPLANTATION**

**5.** La distance entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal située du côté de la rue Blanche-Lamontagne ne peut excéder 7,5 mètres.

**6.** Le nombre d'étages minimal d'un bâtiment principal ne peut être inférieur à deux.

**7.** Le pourcentage d'occupation au sol minimal pour un bâtiment principal est fixé à 10 %.

**8.** Le pourcentage d'aire verte minimal est de 20 %.

**9.** Un café-terrace et une balayeuse à air comprimé peuvent être implantés en cour avant sans toutefois empiéter dans la marge avant.

**10.** Un café-terrace doit être implanté du côté de l'avenue Saint-David.

#### **SECTION III ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL**

**11.** Pour tous les murs extérieurs, seuls l'aluminium, la feuille de tôle d'acier, le fibrociment, le bois, la brique, la pierre, le panneau usiné en béton ou en métal et le verre sont autorisés comme matériaux de revêtement.

**12.** La toiture doit présenter une pente sur au moins la moitié nord-ouest du bâtiment.

**13.** La végétalisation d'une partie de la toiture est fortement favorisée.

#### **SECTION IV**

##### **BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET ÎLOT DES POMPES À ESSENCE**

**14.** Un bâtiment accessoire peut être implanté en cour avant sans toutefois empiéter dans la marge avant. Il doit être localisé au sud-est des allées d'accès au lot.

**15.** Un îlot comportant des pompes à essence ne peut être implanté qu'au sud-est du bâtiment principal de façon à être aligné avec ce dernier.

**16.** Un lave-auto doit avoir une allée d'attente d'une largeur minimale de 3,6 mètres.

**17.** Le style architectural du bâtiment accessoire doit s'harmoniser avec celui du bâtiment principal au plan des formes, des ouvertures et des matériaux de revêtement extérieur.

**18.** Les matériaux de revêtement extérieur autorisés sont les mêmes que pour le bâtiment principal.

#### **SECTION V**

##### **ACCÈS AU LOT**

**19.** Un maximum de deux allées d'accès au lot sont autorisées.

La première allée d'accès doit être aménagée du côté de l'avenue Saint-David et doit faire face au boulevard Albert-Chrétien.

La seconde allée d'accès doit être aménagée du côté de la rue Blanche-Lamontagne et faire face à la première allée d'accès visée au deuxième alinéa.

#### **SECTION VI**

##### **AIRE DE STATIONNEMENT**

**20.** Le nombre maximal de cases de stationnement sur le lot est fixé à 80.

**SECTION VII**  
**AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

**21.** L'accès au bâtiment principal doit être facilité pour les piétons et les cyclistes. Ainsi, au moins trois traverses en pavé de béton doivent relier le bâtiment principal au trottoir en bordure de l'avenue Saint-David et à la piste cyclable.

**22.** En bordure de la piste cyclable, au moins quatre placettes en pavé de béton doivent être aménagées. Ces placettes doivent comprendre chacune au moins deux bancs et un support à vélo.

**DOCUMENT NUMÉRO 2**

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO 4 883 954 DU  
CADASTRE DU QUÉBEC**

**CRITÈRES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**1.** Le présent document établit, conformément à l'article 939.14, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification ou toute demande d'occupation soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.13 et illustrée au plan numéro RCA1VQ4PC04 de l'annexe IV.

**2.** La partie du territoire visée est constituée du lot numéro 4 883 954 du cadastre du Québec, lequel est situé dans la zone 52081Mb et à proximité d'axes routiers majeurs. Sur ce lot, on retrouve actuellement un commerce dont l'activité principale est la vente au détail et la location d'automobiles. L'exercice de cet usage requière une grande superficie de lot pour l'entreposage et la démonstration des automobiles mises en vente ou en location, l'entretien et la réparation des automobiles, l'entreposage des pièces ainsi que pour l'administration du commerce. La superficie importante de ce lot fait en sorte que cet établissement dispose des espaces nécessaires pour assurer sa pérennité à cet endroit. Ainsi, le commerce Kia Beauport veut agrandir le bâtiment principal déjà implanté sur ce lot et rénover la façade de ce dernier pour continuer d'y exercer ces activités.

Compte tenu de ce qui précède, un plan de construction doit respecter les objectifs d'aménagement suivants :

1° favoriser un projet qui améliore la qualité du cadre urbain sur la rue Seigneuriale et qui optimise l'utilisation du lot;

2° favoriser des aménagements paysagers de grande qualité qui s'harmonisent avec les constructions présentes sur le lot et les activités qui y sont exercées;

3° favoriser, pour le bâtiment principal, une architecture contemporaine et de grande qualité au plan des formes, des ouvertures et des matériaux de revêtement extérieur.

## **CHAPITRE II**

### **CRITÈRES**

#### **SECTION I**

##### **DIMENSION ET IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL**

**3.** Aucun nombre minimal d'étages n'est requis.

**4.** Un bâtiment principal doit avoir une hauteur minimale de sept mètres sur une profondeur minimale de six mètres, calculée à partir de la façade. La hauteur se mesure suivant la méthode prescrite au premier alinéa de l'article 337 du présent règlement.

**5.** La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 9,5 mètres.

## **SECTION II**

### **ACCÈS AU LOT**

**6.** Le lot peut avoir trois accès à la rue.

**7.** Un seul accès à la rue peut avoir une largeur de dix mètres et celui-ci doit être localisé au sud du bâtiment principal.

## **SECTION III**

### **ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL**

**8.** Le style architectural proposé doit être d'expression contemporaine.

**9.** L'architecture du bâtiment doit refléter et mettre en valeur l'usage auquel il est destiné.

**10.** Le traitement de la façade doit prioriser une importante fenestration.

## **SECTION IV**

### **STATIONNEMENT, DÉMONSTRATION ET ENTREPOSAGE DE VÉHICULES**

**11.** Une aire de stationnement peut être aménagée devant une façade d'un bâtiment principal.

**DOCUMENT NUMÉRO 3**

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO 6 252 119  
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

**CRITÈRES**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.19, 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 939.18 et illustrée au plan numéro RCA5VQ4PC05 de l'annexe IV.

2. La partie du territoire visée est constituée du lot numéro 6 252 119 du cadastre du Québec, lequel est situé dans la zone 53121Mb. Plus particulièrement, le lot est localisé à l'intersection de la rue des Pionnières-de-Beauport et de l'avenue du Sous-Bois et il s'agit d'un terrain vacant d'une superficie de 13 936 mètres carrés. Sur ce lot, un projet visant l'implantation de plusieurs bâtiments en projet d'ensemble dans lesquels on retrouverait différents commerces, dont un poste de carburant, est prévu.

Compte tenu de ce qui précède, un plan de construction doit contribuer à l'amélioration de la qualité de vie du secteur en développant l'offre de services de proximité pour les résidents de ce dernier, tout en offrant un encadrement adéquat de la voie publique.

## **CHAPITRE II**

### **CRITÈRES**

#### **SECTION I**

##### **USAGES AUTORISÉS**

3. En plus des usages autorisés dans la grille de spécifications de la zone 53121Mb, les usages suivants peuvent être autorisés :

1° un centre de conditionnement physique sans limite de superficie de plancher;

2° les usages du groupe *C31 poste de carburant*.

#### **SECTION II**

##### **DIMENSION, IMPLANTATION ET ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL**

4. Le nombre minimal d'étages pour un bâtiment peut être inférieur à celui prescrit dans la grille de spécifications pourvu que la hauteur minimale de ce dernier soit de cinq mètres.

**5.** Du côté de l'avenue du Sous-Bois, un bâtiment principal peut empiéter dans la marge avant pourvu qu'il soit implanté à une distance minimale de 3,7 mètres de la ligne de lot.

**6.** Le pourcentage minimal d'occupation au sol peut être inférieur à celui prescrit dans la grille de spécifications sans cependant être inférieur à 20 %.

**7.** Le pourcentage minimal d'aire verte peut être inférieur à celui prescrit dans la grille de spécifications sans toutefois être inférieur à 18 %.

**8.** Une marge peut empiéter dans une zone tampon illustrée au plan de zonage.

### **SECTION III**

#### **AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN**

**9.** 100 % des cases de stationnement peuvent être aménagées à l'extérieur.

**10.** Les aires de stationnement et les allées d'accès peuvent empiéter jusqu'à 7,6 mètres dans une zone tampon illustrée au plan de zonage.

**11.** La bande végétale devant être aménagée dans une zone tampon illustrée au plan de zonage peut avoir une profondeur moindre que dix mètres sans cependant être inférieure à sept mètres.

**DOCUMENT NUMÉRO 4**

**PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT NUMÉRO  
1 217 719 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 939.35.
- 2.** La partie du territoire visée est localisée à l'est de l'avenue du Sanctuaire, au sud de la rue Saint-Victorien, à l'est de l'avenue des Martyrs et au nord du boulevard Sainte-Anne.

Les objectifs et critères énoncés au présent document établissent un cadre réglementaire permettant d'autoriser un projet qui permet d'optimiser l'usage industriel existant tout en tenant compte du milieu résidentiel environnant. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :

- 1° encourager la consolidation d'une industrie de faible impact en permettant un agrandissement qui respecte le milieu résidentiel contigu;
- 2° viser une implantation qui s'harmonise avec le milieu et qui contribue à la création d'un environnement urbain attrayant;
- 2° privilégier la conservation de la végétation existante et prévoir la plantation d'arbres et d'arbustes afin d'améliorer le paysage du quartier résidentiel;
- 3° optimiser l'aménagement des aires de manœuvre des véhicules afin de maximiser la superficie de l'aire verte et la conservation des arbres.

## **CHAPITRE II**

### **CRITÈRES**

#### **SECTION I**

##### **IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

- 3.** Le bâtiment projeté assure une continuité de la trame urbaine par leur implantation sur le boulevard Sainte-Anne, notamment en ayant une marge avant inférieure à celle prescrite pour la zone 55161Mb.

#### **SECTION II**

##### **AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

- 4.** Une aire de chargement et de déchargement doit être entourée de végétation afin d'en atténuer l'impact et être conçue de façon à minimiser sa présence visuelle à partir des lots adjacents.

**5.** Dans la cour avant du lot, un aménagement paysager de qualité avec des arbustes et des arbres devrait être maintenu afin de bonifier l'aire verte et d'améliorer le paysage à partir du boulevard Sainte-Anne.