

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES

QUARTIER DE LORETTEVILLE

ZONES VISÉES : 64202Ha et 64203Ha

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

RESPONSABLE : NATHALIE COURNOYER

Fiche n° 1

N° Pôle d'échange 2205 502

VERSION DU 2022-11-28

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

LES ZONES 64202HA ET 64203HA SONT APPROXIMATIVEMENT SITUÉES AU NORD ET À L'OUEST DE LA RUE PINCOURT, AU SUD DES RUES ARBOUR ET BAZIRE ET À L'EST DE LA RUE SAINT-MAURICE



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

Les nouveaux développements résidentiels se font maintenant dans des milieux présentant des secteurs sensibles. L'intégration d'un nouveau développement dans un milieu déjà construit présente toujours un problème d'acceptabilité sociale. Afin de s'assurer du respect du milieu dans lequel s'inséreront les nouvelles constructions, notamment par rapport aux résidences déjà construites, un nouveau règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est proposé. Les objectifs visent le lotissement, l'implantation du bâtiment principal ainsi que l'aménagement du terrain, notamment les aires de stationnement, les murs de soutènement et les remblais et déblais au moment de la construction du bâtiment principal.

Afin s'assurer que l'intégration se fasse de la façon la plus harmonieuse possible entre l'ancien et le nouveau, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale proposé vise principalement le lotissement qui devra prévoir une variété de typologie soit des habitations isolé ou jumelé de 1 ou deux logements, une implantation des bâtiments principaux adaptée au terrain naturel en minimisant les remblais et les déblais, le bâtiment principal doit s'insérer dans son milieu en minimisant les

écarts entre le rez-de-chaussée et le centre de la rue, l'aménagement des aires de stationnement afin de préserver des espaces végétalisés intéressants en façade et permettre l'entreposage de la neige et enfin, s'assurer que le niveau des terrains à construire ne fasse pas l'objet d'un remblai ou d'un déblai important de façon à créer des talus ou des murets de soutènement non nécessaires par rapport aux terrains existants.

MODIFICATION PROPOSÉE

XX.a Dans une zone visée à la présente section, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de permettre un meilleur contrôle du développement dans ces secteurs sensibles, compte tenu de la présence de certains enjeux d'insertion dans un milieu déjà construit qui nécessitent de prendre en considération la situation particulière de chaque lot dans son milieu environnant afin de minimiser les impacts des nouvelles constructions dans le respect de celle des propriétés voisines.

À cette fin, le conseil d'arrondissement doit s'assurer que le lotissement, la construction d'un bâtiment principal dans ces zones, de même que l'aménagement extérieur des terrains tiennent compte autant que possible de la topographie naturelle et s'y adaptent d'une manière fonctionnelle et pérenne plutôt que de permettre le nivellement systématique des terrains, sans égards à l'impact de tels travaux sur les propriétés voisines et les infrastructures publiques. Dans tous les cas, les travaux visés doivent minimiser les modifications au niveau du terrain ainsi que les travaux de remblai ou déblai.

XX.b La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation à l'égard d'un lot situé dans une des zones 64202Ha et 64203Ha, illustrées au plan de zonage, est assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, conformément aux articles XX.c à XX.j, relativement à :

1° une opération cadastrale ou la construction d'un bâtiment principal situé en bordure d'une rue dont la cession à la Ville a eu lieu depuis moins de 5 ans;

2° l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure au moment de la construction du bâtiment principal;

3° la réalisation de travaux de modification de la pente ou du niveau d'un terrain ou de travaux de remblai ou de déblai d'une épaisseur de plus de 30 cm, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre de travaux visés au paragraphe 1° ou 2°.

§1. — Objectifs et critères relatifs une opération cadastrale

XX.b1 Les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale d'un objet visé à l'article XX.b doivent permettre de préserver une variété de typologie. Une opération cadastrale ne pourrait pas avoir comme résultante d'éliminer totalement un type d'habitation initialement prévu.

Aux fins des objectifs de l'article XXb, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent :

1° Présenter un plan de lotissement avec des largeurs de lots pouvant accueillir des habitations de type isolée ou jumelée d'un ou deux logements;

2° éviter la subdivision de lots de façon que seules les habitations unifamiliales de type jumelée soient possibles.

3° Une opération cadastrale qui aurait comme résultante de modifier la typologie possible sur un lot, devrait compenser la perte de cette typologie ailleurs dans le développement dans la mesure du possible.

§2. — Objectifs et critères particuliers à la construction d'un bâtiment principal

XX.c Les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration d'un projet visé à l'article XX.b doivent assurer l'intégration harmonieuse du bâtiment en privilégiant une implantation et un aménagement du terrain qui :

1° respectent les caractéristiques du milieu bâti environnant ainsi que la végétation existante;

2° tiennent compte de la nécessité d'entreposer la neige sur les terrains;

3° tiennent compte du niveau des terrains voisins déjà construits et à venir.

XX.d Les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale d'un objet visé à l'article XX.b doivent assurer une intégration architecturale harmonieuse des bâtiments principaux et ils doivent prévoir, pour ces bâtiments, une architecture de grande qualité.

XX.e Aux fins de l'objectif de l'article XX.d, les plans relatifs à l'implantation et l'intégration architecturale doivent :

1° harmoniser la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment avec celle des rez-de-chaussée des bâtiments principaux voisins;

- 2° préconiser un front bâti rythmé et articulé en s'assurant que la volumétrie se traduira notamment par des avancées, des retraits, changements d'angles, etc.;
- 3° éviter les changements trop drastiques de hauteur entre deux bâtiments voisins;
- 4° privilégier des entrées, des garages et des balcons les plus rapprochés possible du niveau du sol;
- 5° porter une attention particulière au positionnement des entrées de bâtiments pour éviter des aménagements susceptibles d'empiéter sur les espaces de stationnement;
- 6° éviter la répétition des modèles identiques sauf si cela fait partie d'un choix volontaire de design;
- 7° assurer une harmonie dans les pentes des toitures;
- 8° préconiser les toitures principales en pentes douces et éviter les toitures plates;
- 9° assurer un contrôle architectural pour les façades avant secondaires en portant une attention particulière à la fenestration et aux matériaux.

XX.f Aux fins des objectifs de l'article XX.d, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent, relativement aux couleurs et aux matériaux de revêtement :

- 1° préconiser la présence de maçonnerie en façade principale;
- 2° minimiser le nombre et la variété des matériaux de revêtement pour l'ensemble des façades, en agençant l'emploi de la maçonnerie à des matériaux plus légers;
- 3° assurer une harmonie des couleurs en façade pour les portes et fenêtres.

XX.g À l'égard des travaux visés de l'article XX.b, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent :

- 1° viser la conception d'un bâtiment adapté à la topographie naturelle du terrain;
- 2° prévoir, au moment de déterminer l'implantation du bâtiment, la possibilité d'aménager des espaces extérieurs viables, qui offrent des surfaces suffisantes pour l'implantation des constructions accessoires usuelles et l'entreposage de la neige.

XX.h Aux fins d'évaluer l'atteinte des objectifs prévus aux articles XX.g, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent :

- 1° démontrer que l'implantation du bâtiment minimise les déblais et les remblais et qu'elle respecte la topographie du milieu;
- 2° favoriser la conception d'un bâtiment dont les formes, le gabarit et la volumétrie minimisent la nécessité de modifier la topographie naturelle du terrain;
- 3° minimiser la différence de hauteur entre le plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal et le niveau du centre de la rue située du côté de la façade principale;
- 4° ajuster la hauteur du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal avec celle des bâtiments principaux voisins incluant celle des voisins arrière de manière à éviter les écarts importants. Lorsqu'un ou plusieurs terrains adjacents ne sont pas encore construits, déterminer la hauteur du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal en fonction de la pente du lot et de celle des terrains adjacents et des normes d'urbanisme en vigueur de manière à assurer un développement d'ensemble qui, une fois complété, sera harmonieux et cohérent;
- 5° au moment de déterminer l'implantation du bâtiment, prévoir suffisamment d'espace en cours avant ou latérale pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement et, le cas échéant, de tout ouvrage accessoire nécessaire à cette fin, tels un talus ou un mur de soutènement;
- 6° prévoir un espace d'une superficie suffisante pour l'entreposage de la neige
- 7° favoriser la préservation du drainage naturel du terrain, notamment en maximisant la conservation d'espaces naturels. S'il s'avère impossible de préserver le drainage naturel, prévoir, pour tout terrain dont la pente est supérieure à 2 %, l'aménagement d'un système de drainage d'un fonds supérieur conçu de manière à empêcher l'érosion et l'accumulation d'eau sur un fonds inférieur.

§3. — Objectifs et critères particuliers à l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement extérieure, aux travaux de modification de la pente ou du niveau d'un terrain et aux travaux de remblai ou de déblai d'une épaisseur de plus de 30 cm

XX.i À l'égard des travaux visés au paragraphe 2° ou 3° de l'article XX.b, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent :

- 1° viser la conception d'une aire de stationnement adaptée à la topographie naturelle du terrain;
- 2° minimiser les modifications à la topographie naturelle du terrain et au drainage des eaux pluviales et de ruissellement;

3° assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement sur le lot.

XX.j Aux fins d'évaluer l'atteinte des objectifs prévus aux articles XX.i, les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale doivent :

- 1° privilégier une aire de stationnement qui permet le stationnement de voiture en enfilade plutôt que le stationnement de voitures côte à côte afin de laisser suffisamment d'espace pour l'entreposage de la neige et d'espace végétalisé en cours avant;
- 2° lorsque des stationnements côte à côte sont proposés, éviter les empiètements trop importants en façade notamment en diminuant l'espace dévolu à la case d'appoint;
- 3° lorsque le sol doit être stabilisé, privilégier l'aménagement d'un talus plutôt que la construction d'un mur de soutènement;
- 4° lorsqu'un talus doit être aménagé, favoriser la stabilisation de celui-ci par de la végétation et des plantations, à moins que la nécessité de mettre en place des mesures de contrôle mécanique ne soit démontrée;
- 5° lorsqu'un mur de soutènement doit être aménagé, adapter sa conception à la topographie naturelle du terrain;
- 6° favoriser l'augmentation du couvert végétal par la plantation d'arbres et arbustes d'espèces indigènes afin de préserver le drainage naturel et ralentir les eaux de ruissellement;
- 7° favoriser l'aménagement d'un jardin de pluie, d'un puits percolant ou d'un baril de récupération des eaux pour la gestion des eaux de pluviales.