

**ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES**

**QUARTIER LORETTEVILLE**

**ZONE VISÉE 63369MB**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.6**

**V.Q. 4**

Fiche n°

01

N°SDORU

2013-12-158

**DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

NORD-OUEST : RUE RACINE; NORD-EST : PROLONGEMENT NORD-OUEST RUE SAINT-MAURICE; SUD-EST : RUE LOUIS-IX;

**OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification

**NATURE DE LA MODIFICATION**

La présente demande vise la construction d'une nouvelle épicerie dans la zone 63369Mb, en front de la rue Louis-IX.

A ce volet principal s'ajoutera l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial à l'intersection de la rue Racine et du boulevard de l'Ornière. Deux bâtiments résidentiels seront également construits sur la rue Racine. Le lot 1 106 768 deviendra quant à lui vacant et sera végétalisé.

Le bâtiment de l'épicerie actuelle est désuet et sa modeste superficie ne cadre plus avec les besoins croissants du secteur. C'est particulièrement le cas de la partie nord du boulevard de l'Ornière, où on peut observer depuis quelques années une densification importante du cadre bâti. Il en résulte une augmentation du nombre de logements et le potentiel de croissance demeure important. Dans ce contexte, une augmentation de la superficie maximale de plancher à 4 400 mètres carrés pour un établissement de vente au détail est nécessaire.

Une hauteur minimale de bâtiment de 9 m est exigée dans la zone 63369Mb. Cette exigence est reliée à la présence du boulevard de l'Ornière, un axe structurant de l'arrondissement. Comme le bâtiment de l'épicerie sera situé sur une rue secondaire, Louis-IX, et en retrait par rapport au boulevard de l'Ornière, une hauteur moindre de 8 m est convenable pour ce bâtiment. La hauteur minimale de 9 m est cependant exigée pour les autres bâtiments, puisqu'ils seront construits en front du boulevard de l'Ornière ou de la rue Racine.

Des normes particulières encadrent l'affichage en bordure du boulevard de l'Ornière. Plus particulièrement, les enseignes doivent être sur socle. La hauteur et la superficie sont de plus limitées. Ceci dit, quelques zones comportant des établissements commerciaux de grande superficie bénéficient d'un régime d'exception. Compte tenu de l'ampleur du projet déposé, il est proposé d'autoriser une enseigne au sol de 7,31 m de hauteur et d'une superficie de 13,6 mètres carrés. Cette enseigne sera de type bipode.

L'outil retenu pour cette modification réglementaire est le plan de construction. Il sera ainsi possible de s'assurer que tous les éléments du plan seront réalisés conformément au plan déposé, notamment le bâtiment commercial à l'intersection de la rue Racine et du boulevard de l'Ornière. De plus, une garantie financière de 190 000 \$ est exigée du requérant pour s'assurer de la réalisation du bâtiment commercial et des deux bâtiments résidentiels. Un délai de réalisation de 3 ans, à partir de la délivrance du permis de construction de la nouvelle épicerie, est également prévu. Quelques éléments architecturaux ou relatifs à l'aménagement du site bonifient le projet.

Objectifs généraux

Le territoire d'intervention, à l'intersection du boulevard de l'Ornière, un axe structurant, et de la rue Racine, une artère de revitalisation, est situé à un emplacement stratégique de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Les propositions de construction ou d'aménagement du territoire doivent respecter les objectifs urbanistiques suivants :

1. Enrichir le paysage urbain perceptible du boulevard de l'Ornière et de la rue Racine par des constructions de qualité;
2. Mettre en valeur l'intersection boulevard de l'Ornière / rue Racine par l'implantation d'un bâtiment principal commercial;
3. Favoriser pour les nouvelles constructions, une architecture contemporaine de grande qualité, élaborée en dehors de modes passagères et qui saura traverser le temps;
4. Encourager une approche de développement durable pour les nouvelles constructions;
5. Favoriser l'unité et l'harmonisation des constructions sur le site, par des traitements

- architecturaux et des matériaux similaires sur toutes les constructions;
6. Prévoir des aménagements facilitant le déplacement des piétons sur le site.

## MODIFICATION PROPOSÉE

Réalisation d'un plan de construction.

Lots touchés par la demande : 1 928 615, 1 106 769 et 1 106 768.

Par rapport à la réglementation actuelle, cinq aspects majeurs du projet dérogent des normes en vigueur dans la zone 63369Mb. :

1. Affichage : Une enseigne au sol de type bipode est implantée sur le lot 1 928 615. Cette enseigne a une superficie de 13,6 mètres carrés et une hauteur de 7,31 m.
2. Hauteur de bâtiments et nombre d'étages : Le bâtiment principal, identifié A au plan projet d'implantation, doit avoir une hauteur minimale de 7,5 m. Les autres bâtiments principaux doivent avoir une hauteur minimale de 10 m et comporter au moins deux étages.
3. Superficie maximale de bâtiment principal : La superficie maximale du bâtiment principal identifié A au plan projet d'implantation est de 4 400 mètres carrés.
4. Nombre de bâtiments sur un lot : Le lot projeté sur lequel sera implanté le bâtiment A pourra, pour une période n'excédant pas trois ans, calculé à partir de la date de délivrance du permis de construction du bâtiment A, comporter plus d'un bâtiment principal.
5. Largeur de lot : Le lot projeté, sur lequel sera implanté le bâtiment A, pourra avoir une largeur de lot inférieure à 30 m

En outre des objets mentionnés ci-dessus, les règlements R.C.A.6V.Q.148 et R.C.A.6V.Q.150 prévoient les plans de constructions conformes aux critères, des exigences relatives au verdissement, à la présence de vitrines, à l'enfouissement des fils et au délai de réalisation.