

Critères d'aménagement du terrain municipal « ÉCAN », rue des Ardennes

Le plan d'aménagement du secteur localisé au sud de la rue des Ardennes, entre la rue Lesage et le prolongement de la rue Gamelin, doit contribuer à l'amélioration de l'environnement urbain du secteur par l'aménagement d'un nouveau complexe d'habitations unifamiliales et / ou multifamiliales qui s'inscrit dans la continuité du milieu bâti existant.

Le projet devra assurer un apport positif au milieu de vie par des constructions de qualité et d'un gabarit compatible avec le bâti existant ainsi que par la bonification du couvert paysager, dans la continuité du parc Lionel-Bertrand à proximité.

L'implantation et les aménagements projetés devront atténuer la présence de la voie ferrée et de la zone industrielle au sud du secteur.

1. Critères relatifs aux gabarits et à l'architecture

Le plan d'aménagement doit prévoir la construction de nouvelles unités d'habitations unifamiliales et /ou multifamiliales d'un gabarit comparable aux immeubles existants dans le voisinage. La volumétrie et l'architecture des bâtiments projetés doit s'harmoniser à celle des bâtiments actuels. À cette fin, le plan doit :

1. prévoir une transition adéquate (aménagements paysagers, distance de dégagement, gradation des hauteurs) entre les habitations existantes et les constructions projetées ;
2. prévoir une zone tampon d'une largeur minimale de 2 mètres aménagée avec des végétaux (haie de conifères, arbres et autres) afin de former un écran visuel entre les habitations unifamiliales existantes sur la rue des Ardennes et les nouvelles constructions contiguës à celles-ci ;
3. privilégier l'utilisation de matériaux durables pour le revêtement des bâtiments, tels que la pierre ou la brique et réduire le pourcentage de matériaux de recouvrement légers sur les façades tels que l'enduit d'acrylique, le déclin de bois ou de fibrociment.

Les dispositions normatives relatives à l'implantation, aux stationnements et autres dispositions spécifiques sont indiquées à la grille des spécifications. Toutes les autres normes générales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de La Cité-Limoilou, R.C.A.1V.Q.4 s'appliquent également. Les dispositions de la grille de spécifications prévoient notamment les normes suivantes :

1. La densité minimale d'habitation, soit le nombre de logements à l'hectare du secteur visé est de 30 logements à l'hectare
2. La hauteur maximale : 10 mètres
3. Le pourcentage minimal d'occupation au sol des bâtiments (POS) : 35 % de la superficie du lot
4. Le pourcentage d'aire verte minimal : 15 % de la superficie du lot

5. La norme exigeant un pourcentage minimal de grands logements s'appliquent :
 - 75 % des unités de logements projetées devront comprendre au moins deux chambres à coucher ou avoir une dimension minimale de 85 mètres carrés ;
 - 20 % des unités projetées devront comprendre 3 chambres à coucher ou avoir une dimension minimale de 105 mètres carrés.
6. L'aménagement d'une aire de stationnement en façade (c'est-à-dire le côté d'un bâtiment donnant sur une rue publique) d'un bâtiment principal est prohibé.

2. Critères relatifs aux aménagements paysagers et aux espaces publics

Le plan d'aménagement doit favoriser la bonification du couvert arboricole et des espaces verts et minimiser les superficies imperméables pour favoriser le drainage naturel du site et accroître l'espace destiné aux plantations et à la détente. À cette fin le plan d'aménagement doit :

1. aménager un écran végétal en arrière-lot de manière à minimiser l'impact visuel de la voie ferrée et de la zone industrielle au sud du terrain ; à cette fin, conserver dans la mesure du possible les arbres existants ou planter de nouveaux spécimens d'un diamètre minimal de 10 millimètres ;
2. prévoir un ou des liens piétons et / ou cyclable vers le parc Lionel-Bertrand
3. prévoir des aires de détente et / ou de plantation au pourtour des bâtiments projetés ;
4. regrouper les espaces de stationnement extérieurs des immeubles projetés de manière à réduire leur impact visuel et à accentuer la présence d'espaces verts aménagés dans l'environnement des habitations existantes et projetées
5. Prévoir une seule case de stationnement par unité d'habitation unifamiliale

3. Critères relatifs aux déplacements actifs et à la circulation

Le plan d'aménagement d'ensemble doit assurer la continuité des rues du quartier Saint-Sauveur en prévoyant une connexion à une ou plusieurs amorces de rues existantes ;

Les aménagements projetés doivent tenir compte de la construction prévue par la Ville d'une piste cyclable le long de la limite sud de la propriété.

Les aménagements projetés doivent prévoir un réseau de déplacements piétons à l'intérieur du site en le reliant au parc Lionel-Bertrand.