

Annexe 1 Projets d'insertion

a) *Le 10, Des Sources*

L'ancienne propriété de la commission scolaire, angle des Sources et Bord-du-Lac, fait 4 936 mètres carrés de superficie. Par ailleurs, il est possible que la propriété voisine, occupée par l'église Sainte-Jeanne-de-Chantal et son presbytère, qui fait 4 218 mètres carrés de superficie, doive éventuellement être réaffectée elle aussi à des fonctions résidentielles. Le plan d'urbanisme établit donc les paramètres de base pour que les deux propriétés puissent être redéveloppées individuellement pour des maisons unifamiliales contiguës.

Les paramètres de la réglementation se déclineront comme suit :

- le projet devra porter sur un terrain d'une superficie de 4 000 m² ou plus;
- l'usage autorisé sera la maison unifamiliale contiguë sur dalle, avec deux places de stationnement en sous-sol, d'une hauteur de deux étages avec possibilité d'un loft (3e étage) d'une superficie n'excédant pas 40% de la superficie du premier étage;
- le toit devra être à pignon, avec une pente minimale de 6/12 et devra comporter des lucarnes;
- la largeur minimale d'une maison sera de 7,5 mètres (centre à centre des murs mitoyens);
- la hauteur maximale sera de 10,4 mètres (34');
- les marges minimales seront de 12,0 m sur Bord-du-Lac, 7,5 m sur des Sources et de l'Église, 5,0 m par rapport à la zone résidentielle au nord;
- il ne devra y avoir aucun accès véhiculaire depuis le chemin Bord-du-Lac.



Selon cette formule, la capacité totale de l'ensemble constitué par les deux propriétés serait d'environ 24 maisons, soit environ 11 sur la propriété de la fabrique et environ 13 sur l'ancienne propriété de la commission scolaire.

b) Le 477, Delmar (centre commercial)

Le terrain de 3 747 mètres carrés (40 330 pieds carrés), actuellement occupé par un centre commercial en partie désaffecté, pourra être redéveloppé en 10 maisons unifamiliales détachées, 12 jumelées ou 18 contiguës, selon les règles de zonage qui s'appliquent actuellement à la zone résidentielle voisine, avec des marges avant de 6 mètres pour des maisons détachées ou jumelées et de 7,5 mètres pour des maisons contiguës.



c) Le 110, Walton (centre commercial)

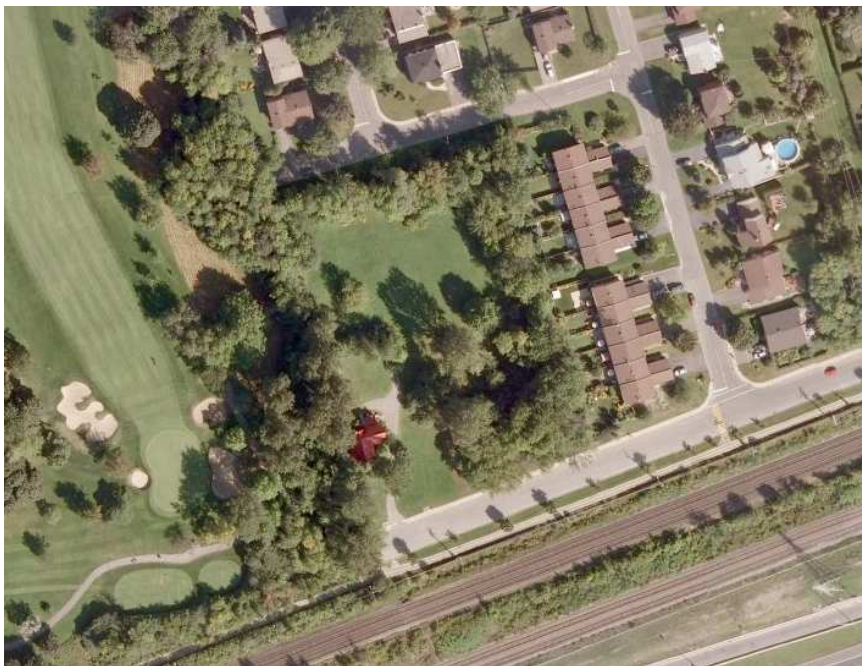


Ce terrain de 6 646 mètres carrés (71 543 pieds carrés), lui aussi occupé par un centre commercial partiellement désaffecté, pourra se redévelopper selon deux options. Dans la première option, le terrain serait affecté à la construction d'un maximum de 24 maisons contiguës. Idéalement, le plan prévoira le remplacement du bâtiment actuel par une rangée de 8 maisons sur dalle, avec accès à l'allée arrière depuis Hastings. Un espace vert de 15 mètres de largeur, dans le prolongement des deux sections de l'avenue Braebrook, assurerait un accès piétonnier à ces maisons et pourrait être utilisé comme passage public. Deux autres rangées semblables pourront être implantées avec façade sur Spartan Crescent et Hastings, avec des marges avant de 7,5 mètres.

La seconde option est celle d'un développement de maisons unifamiliales détachées. La capacité du terrain serait de 14 maisons sur des terrains d'environ 464,5 m² (5 000 pi²).

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale devra stipuler que la hauteur des nouveaux bâtiments ne pourra excéder la hauteur typique des maisons du voisinage.

d) La propriété Pilon (extrémité ouest de Donegani)



Ce terrain est en fait constitué de trois propriétés totalisant 10 314 mètres carrés (111 022 pieds carrés) de superficie. Le plan d'urbanisme propose deux options de développement.

i) Hypothèse 1 : maisons unifamiliales détachées

En vertu de cette première hypothèse, le règlement de zonage n'autorisera sur l'ensemble des trois propriétés que des maisons unifamiliales détachées d'une superficie de plancher maximale de 120 m² (1 292 pi²) sur des lots d'une superficie minimale de 600 m² (6 459 pi²). Les autres paramètres de zonage seront ceux de la zone immédiatement au nord du site.

ii) Hypothèse 2 : Appartements de type condominium sur trois étages

Pour préserver le plus possible les aires boisées le long de Kirkstone et à l'arrière des maisons de ville existantes sur Highgate, de même que pour éviter de

devoir remplir le ruisseau qui coule le long de Kirkstone et à la limite est du terrain, le plan d'urbanisme propose une alternative de développement pour réduire le taux d'implantation par la construction d'appartements en copropriété. Pour cette option, les principaux paramètres qui devraient être traduits dans la réglementation de zonage sont les suivants :

- taux d'implantation maximal : 35%,
- nombre maximal d'unités de logements : 40,
- superficie moyenne minimale des logements : 85 m²,
- type de construction : structure de béton avec ascenseur,
- hauteur maximale : 13,5 mètres (44,3') et 3 étages,
- marges avant minimales (sur les avenues Kirkstone et Donegani) : 9,0 mètres (29,5'),
- nombre minimal de cases de stationnement intérieures : 1,1 par logement.

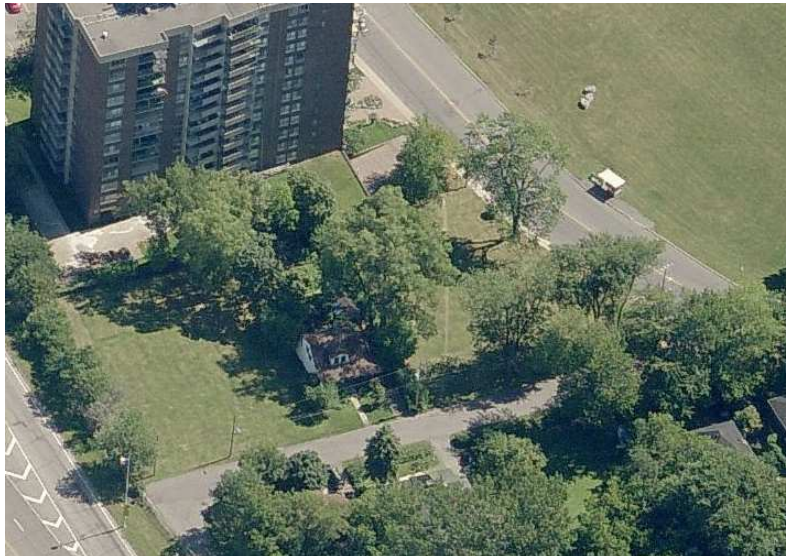
De plus, on devra prévoir au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale les critères suivants :

- le plan d'implantation devra prévoir la préservation d'une zone tampon de 25 mètres de largeur le long de la limite arrière des propriétés de l'avenue Highgate et du triangle boisé de 450 m² où coule le fossé, le long de l'avenue Donegani;
- pour être autorisé à développer selon cette hypothèse, le promoteur devra, au moment du dépôt du plan de lotissement, enregistrer une servitude en faveur de la Ville de Pointe-Claire l'autorisant à aménager, dans la zone tampon décrite ci-dessus, une piste cyclable et un sentier piétonnier reliant l'avenue Kirkstone à l'avenue Donegani;
- le ou les bâtiments devraient avoir un toit pignon ou à mansarde ou faire l'objet d'une autre stratégie architecturale pour éviter tout effet de massivité (le comité consultatif d'urbanisme étudiera diverses méthodes pour évaluer la massivité, comme par exemple la plus longue diagonale);
- il ne devra pas y avoir d'accès véhiculaire depuis l'avenue Kirkstone.



e) Le terrain vacant du côté nord de l'avenue John Fisher

En 2008, la Ville a acheté de la Commission scolaire Lester B. Pearson le vaste terrain vacant du côté nord de l'avenue John Fisher déjà en partie occupé par un terrain de soccer. Le plan d'urbanisme propose de réaménager le terrain de soccer au centre de la propriété. Ceci devrait permettre de conserver la majeure partie du boisé qui occupe la partie nord du site. Les terrains en bordure de l'avenue John Fisher pourront être revendus pour la construction d'une vingtaine de maisons unifamiliales en rangée.



f) Water's Edge et Bord-du-Lac

Le zonage de la bande de lots du côté est de la rue Water's Edge, entre le chemin Bord-du-Lac et l'autoroute 20, sera modifié pour autoriser la construction de maisons unifamiliales détachées et de maisons en rangée d'une largeur minimale de 6 mètres et d'une hauteur maximale de 2 étages plus loft sur 40% de la superficie du deuxième étage. Aucune maison en rangée ne sera autorisée sur Water's Edge, si bien que la capacité totale du site sera de 4 maisons en rangée sur Bord-du-Lac et trois maisons détachées (incluant la maison existante) sur Water's Edge.

g) Baie de Valois et Bord-du-Lac



La section de l'avenue de la Baie-de-Valois au sud de l'autoroute 20 présente un intéressant potentiel de redéveloppement. Elle se trouve entre deux immeubles d'appartements, le 45, Bord-du-Lac (8 étages) et le 55, Bord-du-Lac (6 étages) et elle est adjacente à l'édicule du passage souterrain du tunnel piétonnier de la gare de Valois. Pour permettre la mise en valeur de ce potentiel, le zonage sera modifié pour autoriser le redéveloppement selon une densité et une hauteur équivalentes à celles du 45, Bord-du-Lac (6 étages et environ 45 appartements de type copropriété), à la condition que le projet intègre les quatre propriétés situées entre l'avenue de Valois et l'immeuble d'appartements du 55, Bord-du-Lac

De plus, le zonage permettra une bonification de la densité et de la hauteur (jusqu'à 9 étages et 65 appartements) si le projet inclut l'acquisition et la démolition de l'immeuble de bureaux situé du côté est de l'avenue Valois Bay le long de l'autoroute. Le terrain libéré par la démolition devra être cédé à la Ville pour l'aménagement d'un débarcadère à l'entrée de l'édicule et d'un parc derrière l'immeuble du 45 Bord-du-Lac.

Le projet sera assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

h) Secteur Delmar / Hymus

La carte 2 propose une réaffectation à des fins multifamiliales des terrains de part et d'autre de l'avenue Delmar, au sud du boulevard Hymus. Les quatre propriétés industrielles visées totalisent 60 874,2 m² (655 266 pieds carrés). Ce secteur est connexe à une tour d'appartements projetée sur Hymus, immédiatement à l'ouest, où le coefficient d'occupation du sol maximal autorisé est de 2,0 et la hauteur de 8 étages.

Le zonage permettra un coefficient d'occupation maximal de 1,0, avec un taux d'implantation maximal de 25% et une hauteur maximale de 8 étages, ce qui devrait permettre l'aménagement de suffisamment d'espaces verts sur le site pour créer un environnement résidentiel agréable. Le coefficient d'occupation du sol sera bonifié à 1,25 et la hauteur à 10 étages pour quiconque assemblera au moins deux des propriétés en un même projet d'ensemble. Des commerces de voisinage et de service seront autorisés au rez-de-chaussée, jusqu'à concurrence de 5% de la superficie totale de plancher des immeubles d'appartements.



i) Secteur Donegani / Ashgrove



Cette petite zone commerciale est située tout juste en face de la gare de Pointe-Claire. Les trois propriétés susceptibles d'être redéveloppées totalisent 4 938,15 m² (53 156 pi²). Si ce secteur est rattaché à la zone multifamiliale adjacente (sur Ashgrove), la capacité totale serait d'environ 70 appartements dans des bâtiments de 3 étages, plus loft équivalent à 40% de la superficie du troisième plancher. Le projet devra comporter au moins 1,1 case de stationnement intérieure par appartement. Une partie de la place centrale, actuellement utilisée comme stationnement public, devra être aménagée en parc. La superficie moyenne minimale des appartements sera de 85 m². Des commerces de voisinage et de service seront autorisés au rez-de-chaussée, jusqu'à concurrence de 10% de la superficie totale de plancher des nouveaux immeubles d'appartements. Une partie du stationnement existant devra être conservée.

j) Terrain vacant au coin nord-est de l'intersection Stillview / Hymus

Le règlement de zonage offrira la possibilité de développer la propriété selon l'une des deux formules suivantes:

- un projet strictement résidentiel comprenant un minimum de 125 appartements de type copropriété,
- un bâtiment mixte avec un minimum de 10 000 mètres carrés (107 639 pi²) de bureaux regroupés dans les étages inférieurs et des appartements de type copropriété au-dessus.

La hauteur maximale sera de 14 étages, avec un coefficient d'occupation du sol maximal de 1,8. Le bâtiment pourra contenir des commerces de détail destinés aux besoins de tous les jours des occupants de l'immeuble et des immeubles avoisinants. Ces commerces devront obligatoirement être situés au rez-de-chaussée et le total de leurs superficies de plancher ne pourra excéder 10% de la superficie de plancher totale du bâtiment.



k) Le 500 boulevard Saint-Jean



Le 500 boulevard Saint-Jean est un terrain de 1 997,7 m² (21 504 pi²) occupé par un bâtiment de service de Bell Canada. Si l'usage devait être abandonné, le terrain pourra être subdivisé en un maximum de trois lots pour maisons unifamiliales. Le règlement de zonage prévoira qu'aucune nouvelle maison ne devra être implantée à moins de 12 mètres de la limite d'emprise du boulevard Saint-Jean.

Les projets d'insertion décrits ici expriment l'utilisation souhaitée de chacune de ces propriétés et non une obligation de les développer. Ces paramètres seront transcrits dans la réglementation de zonage mais les droits acquis aux utilisations actuelles seront reconnus.