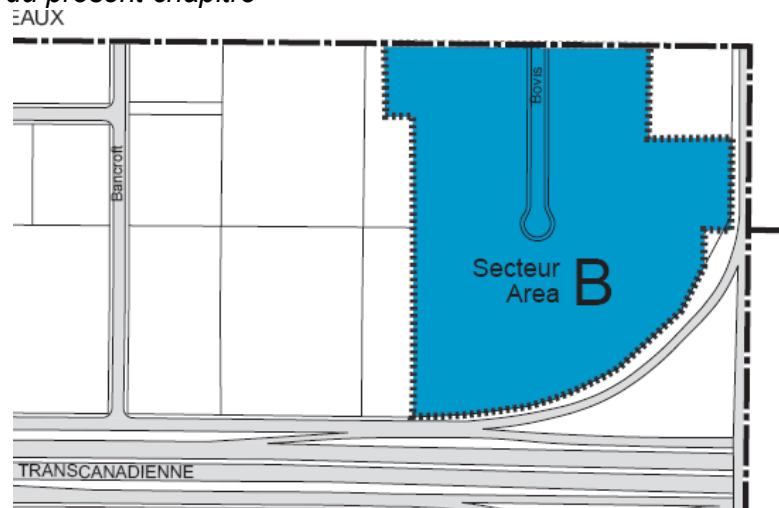


Chapitre 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « B »

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

36. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au secteur identifié par la lettre « B », tel que délimité sur le « Plan des secteurs assujettis » annexé au présent règlement comme Annexe « 1 » pour en faire partie intégrante.

Interventions assujetties à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale



37. Dans le secteur « B », l'émission d'un permis de lotissement et l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour permettre la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, une modification affectant l'apparence extérieure d'un bâtiment ou l'aménagement d'un terrain, que cet aménagement comprenne une aire de stationnement ou non, sont assujetties à l'approbation préalable, par le Conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, selon la procédure établie au chapitre 2 du présent règlement.

Objectifs

38. Dans le secteur « B », les objectifs en fonction desquels une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être évaluée sont les suivants:

1. Compte tenu de l'environnement industriel du quadrant nord-ouest de l'échangeur Des Sources/A40, privilégier l'implantation d'établissements commerciaux spécialisés à grandes surfaces plutôt que d'établissements de moyennes ou petites surfaces que l'on retrouve normalement dans un centre commercial conventionnel.
2. Promouvoir l'excellence et l'originalité du design dans le traitement architectural et le choix des matériaux.
3. Préserver et enrichir la qualité du paysage bâti du corridor de l'autoroute Transcanadienne dans sa section qui traverse la Ville de Pointe-Claire.

Critères

39. Dans le secteur « B », la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 38 sera évaluée en fonction des critères ci-après.

1. Le plan directeur couvre la totalité du secteur « B » même si le développement doit se faire par phases et sur plusieurs terrains distincts.
2. Le plan directeur montre un fractionnement des superficies de plancher entre plusieurs bâtiments détachés plutôt qu'une concentration dans un ou deux grands bâtiments linéaires conventionnels. De plus, la première phase montrée au plan directeur exige qu'un permis de construction soit émis pour un groupe de bâtiments totalisant au moins 11 000 mètres carrés (118 407 pieds carrés) de superficie de plancher. Ce groupe doit comprendre au moins deux (2) bâtiments d'un étage à occupant unique, chacun comprenant au moins 1115 mètres carrés (12 002 pieds carrés) et au plus 1 672 mètres carrés (17 998 pieds carrés) de superficie de plancher. Aucun permis de construction ne peut être émis pour d'autres bâtiments avant que les 11 000 mètres carrés (118 407 pieds carrés) de superficie de plancher de la première phase aient été complétés, auquel cas un permis de construction peut être émis pour un bâtiment, ou un groupe de bâtiments, comprenant au moins 5 000 mètres carrés (53 820 pieds carrés) de superficie de plancher.
3. Le plan directeur est conçu de façon à ce que :
 - i) Le nombre maximal total d'établissements ne puisse excéder quarante (40) pour l'ensemble du projet;
 - ii) aucun établissement n'aie moins de 185 mètres carrés (1 991,5 pieds carrés) de superficie locative de plancher;
 - iii) dans un centre commercial, un seul établissement puisse avoir moins de 370 mètres carrés (3 983,0 pieds carrés) de superficie locative de plancher;
 - iv) aucun des deux bâtiments d'un étage et à occupant unique mentionnés au paragraphe 2 ci-dessus ne puisse être occupé par plus d'un établissement chacun;
 - v) tout centre commercial de 11 000 mètres carrés (118 407 pieds carrés) ou plus de superficie locative de plancher comporte au moins un établissement de 2 600 mètres carrés (27 987 pieds carrés) ou plus de superficie locative de plancher.

Aux fins des sous-paragraphe i) à v) ci-dessus, tout espace vacant est considéré comme un établissement et, pour les fins de ce calcul, deux espaces vacants dans des bâtiments séparés ou deux espaces vacants situés dans un même bâtiment et séparés l'un de l'autre par un espace occupé ne peuvent être jumelés ou combinés pour être considérés comme un seul établissement.

4. Le plan directeur montre des bâtiments détachés répartis autour d'un espace aménagé pour le stationnement et pour la circulation véhiculaire et piétonnière. Les deux (2) bâtiments d'un étage et à occupant unique mentionnés au paragraphe 2 sont utilisés pour limiter le plus possible la visibilité des aires de stationnement depuis l'autoroute Transcanadienne.
5. Les aires de stationnement sont fractionnées en au moins dix (10) îlots (pour l'ensemble du secteur B) séparés par des bandes gazonnées et plantées d'arbres matures pour éviter les grandes superficies asphaltées.
6. Le plan directeur montre une bande aménagée comme espace vert, d'une profondeur d'au moins 6,0 mètres (19,7') tout le long de la limite de l'emprise de l'échangeur et du boulevard Brunswick; cette bande s'élargit près de la limite Sud-Ouest de la propriété.
7. En plus de la bande prévue au paragraphe précédent, les espaces verts représentent au moins 5% de la superficie totale du terrain.
8. Le traitement architectural est égal ou supérieur, en qualité, à celui des bâtiments industriels les plus prestigieux du corridor de l'autoroute Transcanadienne: le matériau de revêtement principal est le béton préfabriqué de couleur blanc cassé ou sable, et le revêtement de toit est du métal de la couleur vert pâle caractéristique du cuivre oxydé. Le verre doit être clair ou teinté de façon à s'harmoniser à la fois avec le béton des panneaux et le matériau de revêtement de toit. Certaines parties des murs arrières des constructions peuvent être de bloc de béton cannelé ou strié de la même couleur que le béton des panneaux préfabriqués, à la condition qu'une stratégie architecturale les rende peu visibles depuis le boulevard Des Sources, l'autoroute Transcanadienne, la rue Bovis et le boulevard Brunswick.
9. La stratégie d'affichage ne devrait permettre que des enseignes composées de lettres détachées, apposées sur un élément horizontal de hauteur constante, comme la poutre de ceinture d'un mail couvert, ou apposées sur un mur, mais sous le niveau du toit du bâtiment.