

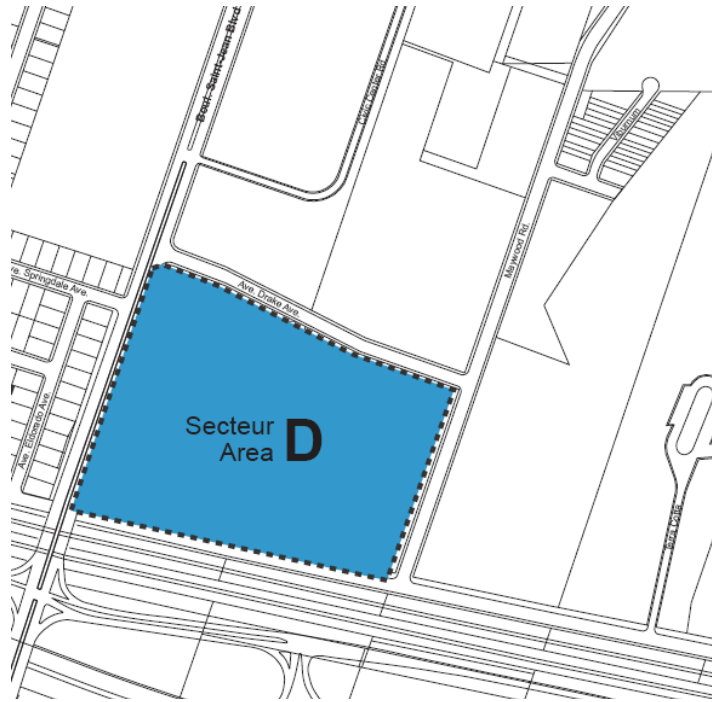
Chapitre 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « D »

Territoire assujetti aux dispositions du présent chapitre

44. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent au secteur identifié par la lettre « D », 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

45. Dans le secteur « D », 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.



Documents et informations supplémentaires requis

46. Dans le secteur « D », en plus des documents et informations requis en vertu de l'article 20, toute demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être accompagnée des documents et informations suivants :

1. Un plan d'ensemble de tout les terrains compris dans le secteur « D » montrant :
 - i) l'implantation, les dimensions approximatives et la superficie de plancher de chacun des bâtiments projetés ;
 - ii) l'aménagement des circulations véhiculaires et piétonnières, des aires de stationnement, des espaces récréatifs requis en vertu de l'article 5.15 du règlement 2495A et des autres espaces verts ;
 - iii) la séquence de mise en oeuvre du projet et la date approximative de mise en chantier de chacune des phases ;

2. Des esquisses de tous les bâtiments projetés sur chacun des terrains, montrant les dimensions approximatives de la construction (largeur, profondeur et hauteur), la forme du toit et les matériaux de revêtement des murs et du toit, y compris leur couleur.
3. Dans le cas d'un bâtiment ou d'un centre commercial, les règles proposées pour les dimensions, le nombre et l'implantation des enseignes.

Objectifs

47. Dans le secteur « D », 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. Assurer un environnement résidentiel de qualité malgré les contraintes que constituent:
 - i) la dénivellation par rapport à l'avenue Drake;
 - ii) le voisinage d'un important centre commercial et des ateliers municipaux;
 - iii) la proximité des voies ferrées et de l'autoroute 20.
 2. Promouvoir l'excellence et l'originalité du design dans le traitement architectural des résidences et des bâtiments commerciaux.
 3. Développer un ensemble résidentiel propice à l'émergence d'un sentiment d'appartenance à un voisinage circonscrit mais bien planifié.
 4. Favoriser un fonctionnement optimal de l'infrastructure commerciale de quartier, sans conflit avec le secteur résidentiel voisin.

Critères

48. Dans le secteur « D », la conformité d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale aux objectifs énoncés à l'article 47 sera évaluée en fonction des critères ci-après.
 1. Le plan d'ensemble couvre la totalité du secteur « D », même si le développement doit se faire par phases et sur des terrains distincts.
 2. Le seul développement commercial est un agrandissement du centre commercial Plaza Pointe-Claire.
 3. Les fonctions commerciales sont séparées du secteur résidentiel par une zone tampon d'au moins 6 mètres de largeur, aménagée de façon à assurer un écran visuel d'au moins 2,5 mètres de hauteur, sans recourir à des clôtures de plus de 1,2 mètres de hauteur.
 4. Le réseau de circulation interne, constitué ou non d'une ou des rues locales, d'allées publiques ou privées et d'aires de stationnement, est conçu de façon à éviter toute communication véhiculaire directe entre la partie commerciale et la partie résidentielle.

5. Une continuité est assurée entre les aires de stationnement desservant l'agrandissement projeté du centre commercial et le stationnement actuel, de façon à ce qu'il soit aisé d'aller directement d'un stationnement à l'autre sans devoir quitter le terrain du centre commercial.
6. Un lien piétonnier intérieur permet aux clients d'aller facilement entre l'actuel centre commercial Plaza Pointe-Claire et son agrandissement projeté.
7. Le traitement architectural de l'agrandissement est tel que, en regardant le bâtiment à partir de l'avenue Donegani, ce dernier apparaisse comme un seul et même bâtiment, entre le centre jardin et son espace d'entreposage jusqu'à l'extrémité est de l'agrandissement projeté, le tout, en proposant une meilleure homogénéité et une plus grande sobriété, particulièrement en matière d'affichage.
8. Les aires d'approvisionnement, les quais de chargement et de déchargement et les portes de garage ne devraient pas être visibles depuis les voies publiques.
9. Les bâtiments résidentiels sont implantés de façon à assurer un maximum d'intimité à l'intérieur des logements à minimiser les vues sur les ateliers municipaux et le centre commercial, favoriser les vues sur le lac Saint-Louis et le parc Terra Cotta et maximiser l'ensoleillement des logements.
10. Aucun accès véhiculaire ne se fait depuis la rue Drake.
11. Les espaces récréatifs exigibles en vertu de l'article 5.15 h) du règlement de zonage 2495A sont situés dans la partie centrale du secteur résidentiel et les bâtiments sont disposés de façon à assurer un accès piétonnier facile et sécuritaire à ces espaces.
12. Le traitement architectural retenu assure une intégration visuelle évidente entre les différents types de bâtiments résidentiels, soit en reprenant le même bâtiment pour constituer un complexe, soit par le recours à des formes similaires et un même rapport de proportions et l'utilisation de matériaux ou de combinaisons de matériaux complémentaires.