# PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU VILLAGE VALOIS

Ville de Pointe-Claire

2 mai 2017

BC2

Pointe Claire

# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION ..... 1
1. PORTRAIT DU VILLAGE VALOIS ..... 2
1.1. LOCALISATION DU TERRITOIRE ..... 2
1.2. BREF HISTORIQUE DU QUARTIER VALOIS ..... 3
1.3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ..... 3
1.3.1 LE CADRE DE VIE DU QUARTIER VALOIS ..... 4
1.3.2 LE CADRE BÂTI DU VILLAGE VALOIS ..... 4
1.3.3 LE CARACTÈRE ÉCONOMIQUE ET L'OFFRE DE SERVICES DU VILLAGE VALOIS ..... 6
1.3.4 FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET MENACES ..... 7
1.3.5 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ENJEUX ..... 9
1.3.6 ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE ..... 10
2. VISION ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ..... 12
2.1. ÉNONCÉ DE VISION : IMAGINER L'AVENIR ..... 12
2.2. GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ..... 13
2.3. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ..... 16
3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT ..... 19
3.1. RÉAMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DONEGANI ..... 25
3.2. LES PLACES PUBLIQUES ..... 26
3.3. LE TRANSPORT ACTIF ..... 27
3.4. LE STATIONNEMENT ..... 28
3.5. LES PERSPECTIVES DU VILLAGE ..... 29
4. CADRE DE GESTION ..... 32
4.1. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS ..... 32
4.2. DIRECTIVES DE MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ..... 33
4.3. PLAN D'ACTION ..... 34

# LISTE DES FIGURES


FIGURE 1. LOCALISATION DU VILLAGE VALOIS ..... 2
FIGURE 2. TERRITOIRE D'APPLICATION DU PPU ..... 3
FIGURE 3. CARTE SYNTHÈSE DU CADRE BÂTI ..... 6
FIGURE 4. SECTEURS D'ANALYSE ..... 11
FIGURE 5. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ..... 18
FIGURE 6. PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT ..... 20
FIGURE 7. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ DU SECTEUR DE LA GARE ..... 21
FIGURE 8. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ DU CŒUR VILLAGEOIS ..... 22
FIGURE 9. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ DU SECTEUR COMMERCIAL ..... 23
FIGURE 10. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ DU SECTEUR DE REDÉVELOPPEMENT ..... 24
FIGURE 11. COUPES DU RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ DE L'AVENUE DONEGANI ..... 25
FIGURE 12. INSPIRATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES PLACES PUBLIQUES ..... 26
FIGURE 13. PLAN DES AMÉNAGEMENTS CYCLABLES ..... 27
FIGURE 14. PLAN DU STATIONNEMENT PROJETÉ ..... 28
FIGURE 15. VUE VERS L'OUEST DE L'AVENUE DONEGANI FACE À LA GARE ..... 30
FIGURE 16. VUE VERS L'EST DE L'INTERSECTION DE L'AVENUE DONEGANI ET BAIE-DE-VALOIS ..... 31
FIGURE 17. PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL ..... 33

# INTRODUCTION

La Ville de Pointe-Claire est dotée de deux noyaux villageois: le village Valois et le village de Pointe-Claire. Plus récent que ce dernier, le village Valois s'est développé le long de l'avenue Donegani en tirant parti de la présence de la gare de train Valois et du quartier Valois. Il offre aujourd'hui principalement des commerces et services de proximité qui participent à la qualité de vie des résidants des quartiers voisins et joue un rôle non négligeable dans l'économie de Pointe-Claire. Toutefois, malgré plusieurs interventions de mise en valeur et d'animation menées par la Ville et les gens d'affaires, le village Valois fait face à un certain manque de dynamisme qui se reflète tant au niveau de l'offre commerciale que de son apparence.

Bien consciente de sa valeur et de son potentiel, la Ville l'a identifié à son plan d'urbanisme comme un « secteur particulier d'urbanisme » afin d'étudier plus en profondeur ce secteur et d'élaborer une planification détaillée qui répondra à ses problématiques et enjeux spécifiques. Le présent Programme particulier d'urbanisme (PPU) constitue ainsi un chapitre du plan d'urbanisme dédié au village Valois.

Le PPU se base sur un diagnostic élaboré par la firme Convercité. Afin d'obtenir un portrait réaliste reflétant au mieux les perceptions et les attentes de la communauté, ce diagnostic a intégré une démarche de consultation citoyenne qui s'est déroulée entre mai et septembre 2016. Des sondages, des focus groups et des séances de consultation publique ont été tenus auprès des résidants et des gens d'affaires. Ceci a permis d'identifier et de valider les principaux enjeux et problématiques du village Valois, ainsi que de tester différentes pistes de solution.

Le PPU du village Valois présente d'abord un résumé des principaux éléments du diagnostic, puis propose une vision d'avenir accompagnée d'orientations, objectifs et actions qui permettront de concrétiser cette vision.

# 1. PORTRAIT DU VILLAGE VALOIS

## 1.1. LOCALISATION DU TERRITOIRE

Le village Valois se situe au nord de l'autoroute 20, à l'extrémité sud-est de la Ville de Pointe-Claire, à la limite avec le territoire de Dorval. Il s'étend sur plus de 800 mètres entre le parc Valois et l'échangeur des Sources / A20. Il est bordé au sud par la voie de chemin de fer appartenant au Canadien Pacifique (CP) et au nord par le quartier Valois.

**Figure 1. Localisation du village Valois**

Plus précisément, le territoire visé par le PPU comprend tous les terrains situés de part et d'autre de l'avenue Donegani et certains terrains situés sur les amorces des rues transversales. Il se caractérise par la prédominance des commerces auxquels s'ajoutent les terrains vacants situés à l'extrémité est du village. L'échangeur des Sources / A20 fait également partie du territoire.

**Figure 2. Territoire d'application du PPU**

## 1.2. BREF HISTORIQUE DU QUARTIER VALOIS

Les premières constructions du quartier Valois ont été établies en bordure des rives de la Grande-Anse. La première phase d'urbanisation débute à partir des années 1870, date à laquelle une première gare est construite au sud des voies ferrées.

À partir des années 1910, la compagnie Valois Bay Heights subdivise les terres situées au nord de la voie ferrée pour en faire des lots constructibles sur lesquels une quinzaine de chalets et de plus grandes maisons cubiques seront construits. Le développement résidentiel s'accélère au cours des années 1920, notamment grâce à la mise en place de trajets de train journaliers entre le quartier et la ville de Montréal.

À partir des années 1950, l'utilisation généralisée de la voiture comme mode de transport entraîne la création de l'autoroute 20 qui crée, encore aujourd'hui, une importante barrière physique entre le quartier et le lac Saint-Louis.

La plupart des maisons du quartier ont été construites entre 1915 et 1965 et les commerces se sont principalement installés le long de l'avenue Donegani, qui est devenue le noyau commercial du quartier.

## 1.3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le PPU reprend les principaux constats du diagnostic élaboré par la firme Convercité. Ce dernier s'appuie sur deux démarches distinctes, mais entrecroisées :

- Une démarche d'analyse territoriale réalisée à partir d'observations, de relevés de terrain, d'analyse réglementaire et d'analyse de données statistiques;
- Une démarche de consultation citoyenne réalisée auprès des résidants et des gens d'affaires du quartier Valois.

Plusieurs méthodes et activités ont eu lieu au cours de la démarche de consultation citoyenne :

- Un sondage téléphonique auprès de 150 résidants ;
- Un sondage en face à face auprès de 57 commerçants;
- Un focus groupe avec les parties prenantes pour le volet social et communautaire;
- Un focus groupe avec les parties prenantes pour le volet économique et commercial;
- Deux soirées de consultation citoyenne, de type forum, avec tables de concertation et d'échange.

L'objectif de cette double démarche est d'allier l'analyse professionnelle avec la perception et l'expertise des citoyens et des parties prenantes pour obtenir un diagnostic partagé par le plus grand nombre d'intervenants possible et donc de guider au mieux l'élaboration du PPU. Bien que certaines déclarations puissent paraître contradictoires, elles représentent fidèlement les commentaires reçus lors des consultations citoyennes.

### *1.3.1 Le cadre de vie du quartier Valois*

**Un quartier attractif composé majoritairement de maisons individuelles**

Le quartier Valois constitue un quartier attractif de la ville de Pointe-Claire. Depuis 2001, le nombre de résidants n'a cessé d'augmenter et, en 2011, le quartier accueillait 4 910 résidants, dont plus de 70 % habitent le quartier depuis plus de 10 ans et dont 78 % sont des propriétaires de maisons individuelles. Les motivations résidentielles ayant poussé les ménages à venir s'installer dans le quartier Valois sont variées, mais la majorité des citoyens interrogés affirment être venus dans le quartier pour le rapport qualité-prix, l'accessibilité du quartier et des services et pour le cachet du quartier.

**Un quartier familial**

Un tiers de la population du quartier Valois est âgée de moins de 25 ans et presque un quart des résidants ont 70 ans et plus. Plus des deux tiers des résidants du quartier Valois vivent en familles. Parmi ces dernières, il y a un grand nombre de couples avec enfants (47 %), suivi de couples sans enfants (36 %) et de familles monoparentales (12 %).

**Un fort taux d'activité**

Le taux d'activité des résidants est de 68 % et le taux de chômage est de 5 %. Les revenus sont sensiblement les mêmes que pour l'ensemble de la ville de Pointe-Claire. Le revenu médian est de 32 481 $ et le revenu moyen de 42 330 $.

**Un quartier majoritairement anglophone**

La grande majorité des résidants (72 %) peuvent soutenir une conversation en anglais et en français, mais la plupart utilisent l'anglais comme langue principale à la maison.

**La présence de plusieurs services**

Le quartier accueille plusieurs services communautaires, institutionnels et sociaux : plusieurs églises, trois écoles, une bibliothèque, un bureau de poste, une banque, un centre de ressources communautaires et des installations sportives. La moitié des résidants participent à des activités communautaires. 40 % de ceux qui n'y participent pas mentionnent le manque de temps, 19 % manquent d'intérêt envers les activités proposées.

### *1.3.2 Le cadre bâti du village Valois*

**Une mixité des fonctions qui crée un secteur attractif**

Le village Valois est un secteur mixte, qui accueille des commerces, des institutions et des résidences. La mixité des usages possibles en fait un secteur attractif qui constitue le noyau villageois du quartier.

**Un secteur peu dense en manque d'identité visuelle et de qualité architecturale**

Le cadre bâti ne présente pas les caractéristiques d'un noyau villageois intéressant d'un point de vue esthétique ni d'un milieu de vie durable conçu à échelle humaine. Le village Valois est peu dense. En tout, la surface bâtie représente uniquement 13 % de la surface au sol. Cette faible densité s'explique en partie par les grands espaces attribués aux stationnements et par le fait que le secteur accueille à l'est un grand terrain vacant.

À cette faible densité s'ajoute une variété de typologies architecturales et une hétérogénéité du mobilier urbain. Presque tous les bâtiments sont différents. Il y a plusieurs types de bancs, de poubelles et de lampadaires. Cette hétérogénéité ne confère pas au secteur une identité propre et le manque de qualité architecturale et de vitrines attrayantes n'incite pas à la promenade.

**La présence de deux bâtiments d'intérêt patrimonial**

Le village Valois accueille deux bâtiments d'intérêt patrimonial, la gare ferroviaire et l'ancien bureau de poste. Ces deux bâtiments, en bon état, apportent un certain intérêt patrimonial au secteur.

**Un aménagement conçu pour les voitures**

L'aménagement actuel incite largement à l'utilisation de la voiture comme mode de déplacement au détriment des autres modes de déplacements actifs. Le village accueille de nombreux espaces de stationnement, dont certains sont sous-utilisés, dont ceux devant le centre commercial Valois. Il y a peu de traverses piétonnes, le revêtement des trottoirs est irrégulier et ces derniers sont parfois encombrés par des conteneurs à poubelles ou des voitures stationnées. Il n'y a pas de lien cyclable dans le village Valois. Les cyclistes sont donc obligés de partager la chaussée avec les autres véhicules.

En excluant l'aire de stationnement réservée aux opérations de Postes Canada, à l'est du village, et le stationnement incitatif municipal pour les usagers du train de banlieue, situé dans le parc Valois, à l'ouest, le village possède environ 300 cases de stationnement publiques et privées, sur rue et hors rue.

**Une barrière physique importante**

L'avenue Donegani longe la voie de chemin de fer et l'autoroute 20 créant une barrière physique et visuelle importante et une forte pollution sonore.

**Un véritable îlot de chaleur**

Le village Valois présente un aspect très minéral. À la différence du reste du quartier pourvu de nombreux arbres matures, l'avenue Donegani est un véritable îlot de chaleur. Il y a très peu d'espaces gazonnés et les seuls arbres qui existent sont tous situés autour de la gare.

**Une opportunité de développement**

La réalisation d'un PPU est une opportunité d'optimiser l'utilisation du territoire, de valoriser le cadre bâti du village Valois par des projets de développement pouvant accueillir des infrastructures, des services et des commerces intéressants.

**Figure 3. Carte synthèse du cadre bâti**

### *1.3.3 Le caractère économique et l'offre de services du village Valois*

L'intégralité des commerces du village Valois est située sur l'avenue Donegani ou à ses abords directs sur les rues transversales. Cette concentration de commerces présente de multiples avantages. Le premier d'entre eux concerne la facilité d'accéder à l'ensemble des services et commerces sans multiplier les trajets. La continuité commerciale crée une atmosphère spécifique qui attire les clients sur l'avenue Donegani. À cet égard, plus de la moitié des résidants disent fréquenter les commerces de l'avenue Donegani et 20 % citent les commerces comme des lieux d'intérêt du village Valois. Malgré la satisfaction des résidants du quartier Valois pour l'avenue Donegani dans son état actuel, ils souhaitent y voir s'implanter de nouveaux commerces, notamment des commerces d'alimentation.

L'apport de la gare sur la vitalité commerciale doit également être considéré. Tout d'abord, car elle est le point de convergence d'un nombre important de clients potentiels pour les commerces alentour en plus d'être citée comme le lieu préféré des citoyens, de par son aménagement et son architecture. Les commerces déjà implantés et ceux qui s'implanteront dans le secteur de la gare pourront profiter de l'attrait des citoyens pour cette partie particulière du village Valois.

Par ailleurs, plusieurs éléments propres au village Valois doivent être pris en compte pour la planification commerciale, tels que :

- Un mix commercial fonctionnel et qui contribue au dynamisme du village grâce à :
  - La longévité des commerces;
  - Des commerces indépendants et originaux;
  - Quelques restaurants et commerces générateurs d'achalandage;

- Des commerces en adéquation avec l'esprit villageois;

- Une zone de marché qui s'étend à l'ensemble de l'Ouest-de-l'Île;
- Une demande partagée par les commerçants et résidants actuels pour l'ouverture de nouveaux commerces d'alimentation et de restauration;
- La volonté des résidants du secteur de favoriser les commerces locaux;
- Des locaux et des terrains vacants ou à redévelopper pour accueillir de nouveaux commerces ou augmenter le nombre de ménages qui fréquenteront les commerces locaux;
- Un zonage qui limite les possibilités d'étalement commercial.

### *1.3.4 Forces, faiblesses, opportunités et menaces*

| FORCES | Faiblesses |
|---|---|
| **CADRE DE VIE ET CADRE BÂTI** | **CADRE DE VIE ET CADRE BÂTI** |
| ■ Le quartier Valois est apprécié par les résidants qui y vivent, ils aiment particulièrement son cachet, son accessibilité et ses services.<br>■ Il existe deux bâtiments patrimoniaux dont l'architecture reflète l'histoire du quartier. Ils sont en bon état, mais nécessitent quelques travaux mineurs.<br>■ Il n'y a pas de terrain contaminé répertorié.<br>■ Le secteur est facilement accessible en voiture et desservi par deux lignes d'autobus (203 et 204) et la gare de train de banlieue.<br>■ Les espaces de stationnement sont en nombre suffisant.<br>■ Des stationnements pour les vélos sont disponibles à certains endroits.<br>■ Le village Valois est situé à côté du parc Valois. | ■ Les résidants apprécient davantage le cachet du quartier plutôt que celui du village qui est, quant à lui, apprécié pour les services et l'ambiance.<br>■ L'architecture est diversifiée, peu harmonieuse et le cadre bâti est, dans l'ensemble, peu apprécié des citoyens et des commerçants.<br>■ Le mobilier urbain est hétérogène et n'apporte pas de signature visuelle au quartier. Les bancs sont nombreux, mais presque tous installés en plein soleil. Il n'y pas de poubelles de recyclage.<br>■ Le village Valois est très minéralisé, c'est un véritable îlot de chaleur.<br>■ Les espaces pour les stationnements ne bénéficient d'aucun aménagement paysager.<br>■ Les entrées à l'est comme à l'ouest n'indiquent pas le passage vers un noyau villageois.<br>■ L'aménagement a été pensé en faveur de l'automobile, il y a peu de traverses piétonnes et aucune mesure d'apaisement de la circulation.<br>■ Il y a peu d'aménagement favorisant la mobilité active, le revêtement des trottoirs n'est pas lisse, ils sont souvent encombrés par des voitures stationnées et/ou par des grands conteneurs poubelles. Il n'y a pas de lien cyclable.<br>■ Le village Valois est longé par l'autoroute et la voie de chemin de fer qui constitue une barrière visuelle vers le lac et une source de pollution sonore. |

| FORCES | FAIBLESSES |
|---|---|
| **VOLET ÉCONOMIE ET OFFRE DE SERVICES** | **VOLET ÉCONOMIE ET OFFRE DE SERVICES** |
| ■ Le village Valois, de par son histoire et parce qu'il accueille plusieurs usages (résidentiel, commercial, communautaire, services), est attractif pour les résidants du secteur. Un tiers des résidants le fréquentent pour des achats quotidiens.<br>■ L'offre du village Valois est assez diversifiée et concentrée sur un territoire relativement petit. La majorité des entreprises proposent des services professionnels et personnels. Il existe quelques restaurants, des établissements de vente de biens courants, de biens semi-courants, et de biens réfléchis.<br>■ Les commerces ont été désignés par les résidants comme principaux lieux d'intérêt du quartier.<br>■ Presque la moitié des commerces et services accueillent une clientèle hebdomadaire.<br>■ L'achalandage de la clientèle est le même en été et en hiver.<br>■ De nouveaux commerces se sont implantés, permettant de diversifier l'offre existante. La tendance actuelle s'oriente vers les commerces en lien avec le bien-être.<br>■ Les commerçants du village se sont associés sur un groupe Facebook «  Valois Business Association ».<br>■ 91 % des commerçants sont satisfaits des relations avec le voisinage. | ■ La dominance de l'offre de services par rapport à l'offre de biens courants, cumulée à la relative pauvreté architecturale, n'offre pas assez de vitrines attractives et n'incite pas les citoyens à se balader dans l'avenue.<br>■ Presque la moitié des résidants ne fréquentent pas du tout le village Valois.<br>■ Le taux de vacance des locaux commerciaux est élevé (18%).<br>■ L'offre commerciale bien que diversifiée semble incomplète. Il manque notamment des cafés, des restaurants et des commerces alimentaires.<br>■ Il y peu de coopération  ou d'association d'affaires entre les commerçants. |

| OPPORTUNITÉS | MENACES |
|---|---|
| **CADRE DE VIE ET CADRE BÂTI** | **CADRE DE VIE ET CADRE BÂTI** |
| ■ L'élaboration d'un PPU est une occasion de modifier certains aspects de la réglementation existante pour valoriser le cadre bâti.<br>■ La grande superficie d'espace non bâti offre l'opportunité de créer des aménagements paysagers, de réduire les îlots de chaleur et d'augmenter la perméabilisation des sols.<br>■ La largeur de l'avenue Donegani peut permettre de meilleurs aménagements pour favoriser la mobilité active (vélo, marche).<br>■ L'aménagement du terrain vacant à l'est du secteur peut permettre d'embellir l'entrée au village Valois. | ■ L'absence d'une vision d'ensemble pourrait engendrer certaines modifications réglementaires qui perpétueraient les enjeux que connaît actuellement le village Valois.<br>■ L'utilisation de l'espace non bâti à des fins de construction et non d'aménagement de places publiques ou de plantation d'arbres aggraverait le phénomène d'îlot de chaleur.<br>■ L'aménagement de l'avenue Donegani selon des critères non conformes à l'esprit villageois du secteur pourrait défavoriser le dynamisme et l'attrait du secteur.<br>■ L'intersection Cardinal/Donegani pourrait nuire au développement du terrain vacant si sa géométrie n'est pas repensée en fonction de la sécurité et de la fluidité de tous les modes de déplacement. |

| OPPORTUNITÉS | MENACES |
|---|---|
| **VOLET ÉCONOMIE ET OFFRE DE SERVICES** | **VOLET ÉCONOMIE ET OFFRE DE SERVICES** |
| ■ La présence de nombreux locaux vacants et du terrain vacant peut permettre de diversifier l'offre commerciale.<br>■ Une amélioration du cadre bâti du village Valois peut attirer une nouvelle clientèle, encourager les citoyens à fréquenter les lieux et dynamiser le secteur. | ■ Le manque d'attractivité ou de notoriété du village Valois pourrait nuire à l'attractivité envers de nouveau commerces et donc à la diversification de l'offre.<br>■ L'établissement d'un nouveau pôle commercial à l'extrême est du village, près de l'échangeur des Sources, qui desservirait une clientèle strictement automobile et physiquement détaché du village, pourrait compromettre le dynamisme commercial du noyau central du village, surtout si les nouvelles clientèles ne se sentent pas invitées à fréquenter les commerces villageois existants. |

### *1.3.5 Synthèse des principaux enjeux*

Pour conclure ce diagnostic, voici cinq enjeux qui résument les constats du milieu de vie, du cadre bâti et du caractère économique du village Valois. Ces cinq enjeux ont été soumis aux citoyens lors de la consultation publique du 27 septembre 2016. Les commentaires des citoyens ont permis une meilleure compréhension de ces enjeux et l'identification des actions qu'ils aimeraient voir menées à court et moyen termes.

**L'identité visuelle distincte du village**

Le village Valois est un secteur attractif avec un caractère unique. Il présente une relative mixité de fonctions et une densité uniforme au niveau des bâtiments actuels. Par ailleurs, deux bâtiments d'intérêt patrimonial contribuent au côté historique et charmant du village. Cependant, plusieurs bâtiments auraient grand besoin d'entretien ou de rénovations. L'hétérogénéité architecturale du village et le manque d'uniformité du mobilier urbain contribuent au style dépareillé du secteur. Finalement, le village Valois n'est pas adéquatement signalé et ses entrées ne sont pas mises en valeur.

**La qualité et la convivialité du milieu de vie**

La localisation du village est intéressante grâce à sa proximité géographique au lac Saint-Louis et au parc Valois. Cependant, il est fortement minéralisé et de grands espaces sont attribués au stationnement, ce qui crée un important phénomène d'îlot de chaleur.

Un terrain vacant près du boulevard des Sources, pourrait redéfinir l'image du village et contribuer à son attractivité.

**L'accessibilité sécuritaire pour tous les modes de déplacement**

Le village Valois est facilement accessible étant donné sa proximité à l'autoroute et à la gare de train. Cependant, il est plus difficile de se déplacer à pied ou en vélo étant donné le manque de mesures d'apaisement de la circulation, l'absence d'un lien cyclable et le faible nombre de traverses piétonnes.

Qui plus est, le stationnement sur le trottoir du côté sud de Donegani, directement devant les façades des commerces, nuit à la libre circulation des piétons, qui sont parfois contraints de se déplacer dans la rue pour contourner les voitures ainsi stationnées.

L'élargissement et l'uniformisation des trottoirs, la sécurisation des intersections et l'aménagement d'un lien cyclable sont des éléments importants. L'entrée Est du village joue un rôle primordial dans l'apaisement de la circulation, et il serait important de repenser sa géométrie en fonction de la sécurité et du confort de tous.

**L'attractivité et la complémentarité de l'offre commerciale**

Le village Valois a la chance d'accueillir presque tous ses commerces sur l'avenue Donegani, ce qui contribue à la formation d'un véritable noyau villageois. Les commerces qu'on y retrouve sont indépendants, établis depuis longtemps dans le quartier et bien appréciés des résidants.

Cependant, les vitrines des commerces sont parfois peu attrayantes et, avec les locaux vacants, nuisent à la vitalité économique de la rue. Il manque d'un certain type de commerce, spécifiquement ceux liés à l'alimentation (épicerie, marché, restaurant, café, bistro, etc.)

Le terrain vacant joue un rôle prépondérant dans l'attractivité de la rue, puisqu'il pourrait accueillir un projet phare, mixte et attractif, actuellement absent dans le village.

**La coexistence harmonieuse avec l'autoroute et le chemin de fer**

Malgré le fait que la voie ferrée et l'autoroute contribuent à la bonne desserte du village Valois, elles enclavent le quartier et apportent certaines nuisances, lesquelles ne sont pas nécessairement sonores, mais plutôt visuelles et physiques. Un lien plus direct et plus facile vers le lac Saint-Louis serait bienvenu.

### *1.3.6 Analyse urbaine et paysagère*

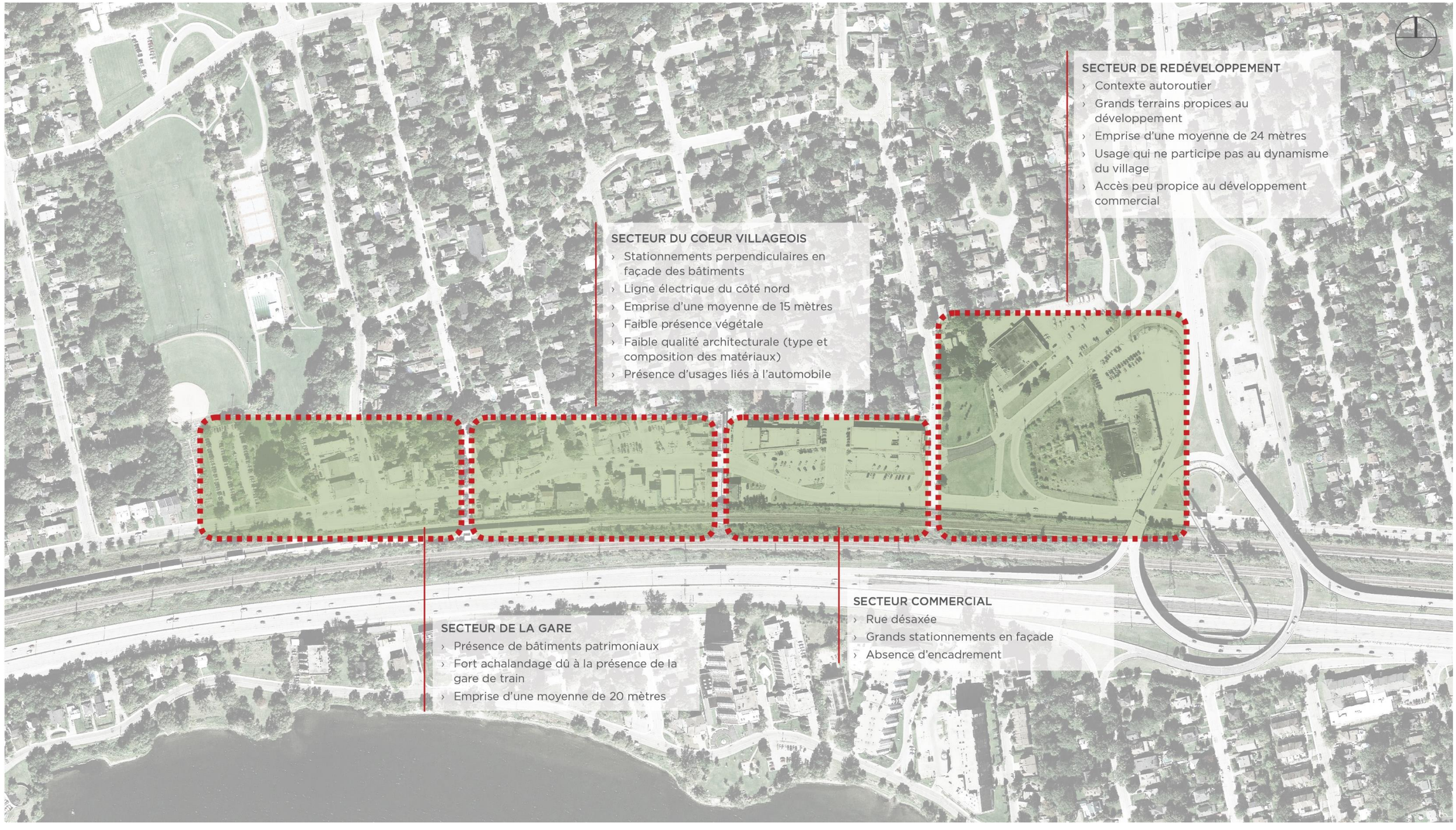
En complément du diagnostic réalisé par Convercité, une brève analyse a été menée de manière à faire ressortir les différents sous-ensembles qui composent le village Valois. Ceci a permis de faire ressortir quatre secteurs qui se distinguent au niveau de leurs caractéristiques urbaines et paysagères, telles que les usages, l'implantation et la volumétrie du cadre bâti, l'architecture des bâtiments, l'aménagement des terrains et des rues, les dimensions et le tracé des rues, les dimensions des terrains, etc.

Les quatre secteurs sont les suivants (d'ouest en est) :

- Le secteur de la gare;
- Le cœur du village;
- Le secteur commercial;
- Le secteur de redéveloppement.

On note par ailleurs que ces secteurs reflètent, en quelque sorte, l'évolution historique du développement du village Valois. En se déplaçant d'ouest en est, on passe d'un cadre villageois regroupant des bâtiments patrimoniaux anciens à un cadre villageois plus hétérogène et modeste, puis à un petit centre commercial et finalement à un vaste secteur semi-commercial ou vacant dominé par l'automobile.

**Figure 4. Secteurs d'analyse**



# 2. VISION ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

À partir des orientations municipales exprimées au plan d'urbanisme, des constats du diagnostic et des attentes exprimées par la communauté, une vision pour l'avenir du village Valois a été élaborée. Imprégnée des principes du développement durable, elle décrit le village Valois tel qu'il devrait être dans 15 ans. Elle constitue le cœur du PPU puisqu'elle guide l'ensemble des grandes orientations, des objectifs et des actions qui seront mises en œuvre dans le but de la concrétiser.

## 2.1. ÉNONCÉ DE VISION : IMAGINER L'AVENIR

Plus de 150 ans après l'arrivée du premier train à Valois, le village Valois a consolidé ses acquis et évolué dans le respect de son histoire et de son identité. Il a poursuivi son développement sous la forme d'un quartier compact et à échelle humaine, dans lequel le piéton est au cœur des aménagements. Il a également su se réinventer et innover pour se distinguer.

Noyau commercial de proximité dynamique, le village Valois propose un éventail complet de commerces et services qui attirent les résidants du quartier Valois, mais aussi des quartiers adjacents. Le village est la destination privilégiée des résidants pour leurs achats quotidiens puisqu'ils y trouvent l'ensemble des biens et services dont ils ont besoin. Le marché public qui s'y installe régulièrement est d'ailleurs très populaire. Le village est aussi prisé pour ses restaurants et cafés qui participent à en faire un lieu vivant et animé, de jour comme de soir. Les clients apprécient particulièrement les terrasses aménagées en façade des bâtiments qui permettent de profiter des beaux jours. Les usagers de la gare de train fréquentent également régulièrement les commerces du village.

En plus d'être une destination incontournable, le village Valois est aussi un milieu de vie pour les résidants qui profitent de la présence des commerces et services, de la gare, du parc Valois et des écoles du quartier qui sont à distance de marche. Les logements cohabitent naturellement avec les commerces au-dessus desquels ils prennent place, tandis que de nouveaux bâtiments résidentiels ont remplacé les terrains vacants à l'entrée est du village.

De nombreux visiteurs se rendent au village Valois à pied ou à vélo, aussi bien pour magasiner que pour prendre le train. L'aménagement des rues incite les automobilistes à circuler lentement et permet une cohabitation sécuritaire des différents usagers. Avec ses larges trottoirs bordés d'arbres et de plantations, ses nombreuses vitrines et terrasses commerciales, l'avenue Donegani offre un cadre agréable et confortable qui invite à la promenade. Aménagée comme un véritable espace public, elle est ponctuée de plusieurs placettes à l'aménagement évolutif qui accueillent des installations artistiques, ludiques et des animations. L'avenue Donegani est ainsi à la fois un lieu de passage, de rencontre et de détente.

On se rencontre
au salon de quilles?

Ils proposent des bières
de microbrasserie dans
un décor rétro étonnant!

Enfin, le village possède une identité et un caractère propres qui participent à son attractivité. Il a retrouvé un certain cachet grâce à la rénovation de plusieurs bâtiments qui rappellent l'architecture villageoise traditionnelle et les différentes étapes de son développement. Élément identitaire fort, la gare est mise en valeur par un aménagement distinctif qui marque l'entrée du village. Les nouveaux bâtiments construits à l'entrée est du village se distinguent par leur architecture résolument contemporaine et innovante. Véritable vitrine pour le village, ils symbolisent son renouveau ancré dans le 21$^{e}$ siècle

## 2.2. GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

À partir de la vision d'avenir, des grandes orientations, des objectifs et des moyens d'action ont été élaborés afin de mettre en œuvre sa réalisation et assurer sa concrétisation.

### ORIENTATION 1.
### CRÉER UN ENVIRONNEMENT CONFORTABLE ET SÉCURITAIRE AXÉ SUR LES MODES ACTIFS

**Objectif 1.1. Améliorer l'expérience et le confort des piétons**

Action 1.1.1. Réaménager les trottoirs du secteur en assurant une meilleure démarcation avec la chaussée, en s'assurant de respecter les principes d'accessibilité universelle et en ajoutant du mobilier urbain et de la végétation

Action 1.1.2. Réduire le nombre et la largeur des entrées charretières en favorisant leur regroupement

Action 1.1.3. Négocier avec l'AMT l'aménagement d'un nouvel accès piéton à l'extrémité est du quai de train

**Objectif 1.2. Améliorer l'accessibilité au quartier pour les vélos**

Action 1.2.1. Compléter l'aménagement de la piste cyclable sur l'avenue Donegani à l'ouest de la gare

Action 1.2.2. Aménager de nouveaux liens cyclables vers le village et la gare au sein du quartier Valois, en parallèle à l'axe Donegani, pour offrir un trajet alternatif moins achalandé

Action 1.2.3. Marquer l'axe Donegani comme une chaussée désignée pour le partage de la route avec les cyclistes

Action 1.2.4. Prévoir des supports à vélo dans les espaces publics (rues et places)

**Objectif 1.3. Assurer une cohabitation harmonieuse et sécuritaire des différents usagers**

Action 1.3.1. Réaménager l'avenue Donegani selon un concept intégrant des mesures d'apaisement de la circulation (réduction physique et visuelle des largeurs de chaussée, jeux de revêtements, ajout de végétation, etc.), le réaménagement sécuritaire des intersections (marquage au sol, surélévation, avancées de trottoirs, etc.) et la simplification de la géométrie de l'intersection des avenues Donegani, Chester et Cardinal

Action 1.3.2. Réaliser une étude de circulation de manière à valider les propositions de modification de géométrie et guider la conception détaillée du réaménagement de l'avenue Donegani, tout en tenant compte du réaménagement éventuel de l'échangeur des Sources et son intégration harmonieuse au tissu urbain villageois.

Action 1.3.3. Réaliser une étude sur le stationnement prenant en compte les besoins des clients, des travailleurs, des résidants et des usagers du transport en commun contenant des recommandations servant à améliorer la gestion (vignettes réservées aux résidants, par exemple)

Action 1.3.4. Prévoir un budget annuel d'entretien, par une équipe dédiée et des ressources du service des travaux publics, pour la maintenance, à l'année longue, du domaine public distinctif du village Valois (entretien régulier, plantation, aménagement paysager et déneigement de tous les sentiers et espaces publics)

## ORIENTATION 2.

## RESTRUCTURER LE VILLAGE ET LE DOTER D'UNE IDENTITÉ PROPRE ALLIANT HISTOIRE ET MODERNITÉ

**Objectif 2.1. Doter le village d'une signature visuelle uniforme**

Action 2.1.1. Élaborer un plan directeur paysager pour le réaménagement du domaine public selon un concept unique et uniforme (mobilier urbain, revêtements, signalisation, plantations, etc.)

Action 2.1.2. Prévoir un aménagement spécifique des intersections marquant visuellement les principales entrées du village (Donegani/Chester et Donegani/Baie-de-Valois)

Action 2.1.3. Prévoir une programmation d'installation de mobilier ludique et d'éléments d'art urbain incitant au jeu et à l'interaction sociale, sur les diverses places et le domaine public

**Objectif 2.2. Renforcer le caractère urbain par un meilleur encadrement de la rue et une continuité du cadre bâti**

Action 2.2.1. Rétablir la continuité de l'avenue Donegani en permettant la construction de bâtiments sur les terrains sous-utilisés

Action 2.2.2. Réviser les normes réglementaires de manière à favoriser le redéveloppement de ces terrains en s'inspirant de nouvelles approches axées sur la forme urbaine

**Objectif 2.3. Améliorer l'aménagement paysager des cours avant des commerces**

Action 2.3.1. Permettre et encadrer l'aménagement de terrasses commerciales en cour avant

Action 2.3.2. Considérer la mise en place d'un programme accompagné d'incitatifs financiers visant le réaménagement des cours avant par les propriétaires en favorisant notamment la plantation d'arbres lorsque l'espace est insuffisant dans l'emprise publique

Action 2.3.3. Encourager des aménagements paysagers qui participent à dissimuler les aires de stationnement situées en cour avant

**Objectif 2.4. Reconnaître et mettre en valeur le patrimoine bâti du secteur de la gare**

Action 2.4.1. En collaboration avec les propriétaires, créer un aménagement unifié et distinctif dans l'emprise de la rue entre le bâtiment de la gare et l'ancien bureau de poste incluant la mise en lumière des bâtiments

Action 2.4.2. Considérer la citation, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec, du secteur de la gare comme site patrimonial et établir une entente en restauration du patrimoine avec le ministère de la Culture et des Communications (programme d'aide financière à la rénovation)

**Objectif 2.5. Améliorer et mettre en valeur le cadre bâti du village**

Action 2.5.1. Adopter une réglementation basée sur la forme urbaine illustrée permettant de renforcer les caractéristiques distinctes des secteurs de la gare, du cœur du village et du secteur commercial

Action 2.5.2. Étudier la possibilité de mettre en place un programme de subventions pour la rénovation des façades et des enseignes commerciales

**Objectif 2.6. Favoriser l'émergence d'un projet emblématique contemporain sur les terrains vacants situés à l'entrée est**

Action 2.6.1. À court terme, modifier la réglementation de zonage pour ce secteur afin de permettre un développement immobilier de qualité, mixte ou résidentiel d'une certaine densité

Action 2.6.2. Adopter une réglementation basée sur la forme urbaine visant une architecture résolument contemporaine et innovante pour les autres terrains à redévelopper situés à l'entrée est du village

## ORIENTATION 3.
## RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU VILLAGE COMME DESTINATION COMMERCIALE DE PROXIMITÉ

**Objectif 3.1. Maintenir et consolider l'activité commerciale au cœur du village**

Action 3.1.1. Maintenir les usages autorisés de manière à restreindre les usages moins compatibles avec le caractère convivial recherché

Action 3.1.2. Favoriser la présence de commerces au rez-de-chaussée sur Donegani de l'avenue de la Baie de Valois à l'avenue Chester

Action 3.1.3. Assouplir l'exigence de fournir des cases de stationnement pour les commerces

**Objectif 3.2. Attirer de nouveaux commerces et diversifier l'offre commerciale**

Action 3.2.1. Faire réaliser une étude de positionnement commercial permettant d'identifier les types de commerces à démarcher pour assurer un bon mix commercial et répondre aux besoins des résidants

Action 3.2.2. Assurer une meilleure coordination des interventions entre la Ville et les autres intervenants en développement commercial

Action 3.2.3. Évaluer l'opportunité d'embaucher un agent de revitalisation et de développement commercial en partenariat avec PME MTL West-Island

## ORIENTATION 4.
## FAIRE DU VILLAGE UN MILIEU DE VIE CONVIVIAL ET ANIMÉ

**Objectif 4.1. Attirer de nouveaux résidants**

Action 4.1.1. Permettre des bâtiments principalement résidentiels multifamiliaux sur le terrain de Postes Canada et les terrains vacants à l'entrée est du village

Action 4.1.2. Encourager la diversité des modes de tenure (location, copropriété) afin de répondre à une diversité de clientèle; encourager les promoteurs à recourir à des groupes de ressources techniques en logement abordable pour faciliter l'intégration de telles unités de logement aux projets immobiliers

Action 4.1.3. Favoriser la mixité des bâtiments au cœur du village (commercial au rez-de-chaussée et habitation aux étages)

**Objectif 4.2. Gérer les contraintes liées à la proximité du réseau ferroviaire et autoroutier et renforcer les liaisons vers le lac Saint-Louis**

Action 4.2.1. S'assurer que les projets situés sur des terrains adjacents à la voie ferrée ou à l'échangeur autoroutier et abritant des usages sensibles, tels que l'habitation, soient conçus en respect des normes relatives à la sécurité, aux bruits et aux vibrations

Action 4.2.2. En collaboration avec les propriétaires des terrains riverains à la voie ferrée et les compagnies ferroviaires, établir un programme de plantation et d'aménagement des abords de la voie ferrée

Action 4.2.3. Mieux indiquer, signaler et mettre en évidence les accès au tunnel et à la passerelle permettant la traverse de l'autoroute; Bonifier l'aménagement paysager des espaces publics donnant accès à la passerelle aérienne; Embellir, par un ouvrage d'art urbain, une mosaïque ou une murale, la passerelle et le tunnel

**Objectif 4.3. Favoriser les rencontres, l'animation et le sentiment d'appartenance au village**

Action 4.3.1. Concevoir un parcours de places publiques flexibles permettant l'implantation d'installations ludiques et évolutives

Action 4.3.2. Mettre en place un ou des concours visant l'implantation d'œuvres d'art publiques

Action 4.3.3. Promouvoir et soutenir le développement du partenariat du « nouveau Valois » via une charte ou un code de vie élaboré par un comité regroupant résidants, commerçants et institutions, et visant l'animation du village et l'implication de la communauté

## 2.3. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale traduit dans l'espace les orientations, objectifs et actions énoncés au précédent chapitre. Il illustre de manière schématique les intentions d'aménagement mises de l'avant dans ce programme particulier d'urbanisme :

- Le réaménagement de l'avenue Donegani pour en faire un élément unificateur et structurant;
- Le marquage des entrées du village par un aménagement distinctif;
- La sécurisation des intersections et l'aménagement de mesures d'apaisement de la circulation favorisant le partage de la rue entre tous les usagers;
- La création de liens cyclables vers le village et le marquage d'une chaussée désignée sur l'axe Donegani;
- La création d'un réseau d'espaces publics dont l'aménagement flexible permettra une programmation diversifiée qui participera à l'animation du village;
- La mise en valeur des bâtiments patrimoniaux par un aménagement distinctif (gare et ancien bureau de poste);
- La consolidation du cadre bâti et de l'activité commerciale par la construction de bâtiments mixtes sur les terrains vacants et sous-utilisés;
- Le redéveloppement à des fins résidentielles des terrains situés à l'entrée est du village sous forme d'un projet phare.

L'avenue Donegani constitue l'épine dorsale du village qui unifiera les différents secteurs grâce à un nouvel aménagement uniforme et distinctif. Un nouveau mobilier urbain intemporel (bancs, lampadaires, poubelles), la plantation d'arbres en grilles et le pavage des trottoirs participeront à en faire un environnement convivial et confortable pour les piétons. Les intersections de l'avenue Donegani avec les avenues Chester et Baie-de-Valois seront aménagées de manière distinctive afin de marquer visuellement les portes d'entrées du village et ainsi affirmer son identité.

L'aménagement de la rue et les différentes mesures d'apaisement de la circulation inciteront les automobilistes à circuler lentement et à partager la chaussée avec les autres usagers. Les cyclistes pourront donc circuler sur la chaussée en toute sécurité. Les intersections seront aménagées de manière à assurer une traversée sécuritaire de la rue pour les piétons. De nouveaux liens seront créés autour du village sous forme de pistes et bandes cyclables qui permettront d'accéder facilement au village depuis les quartiers voisins.

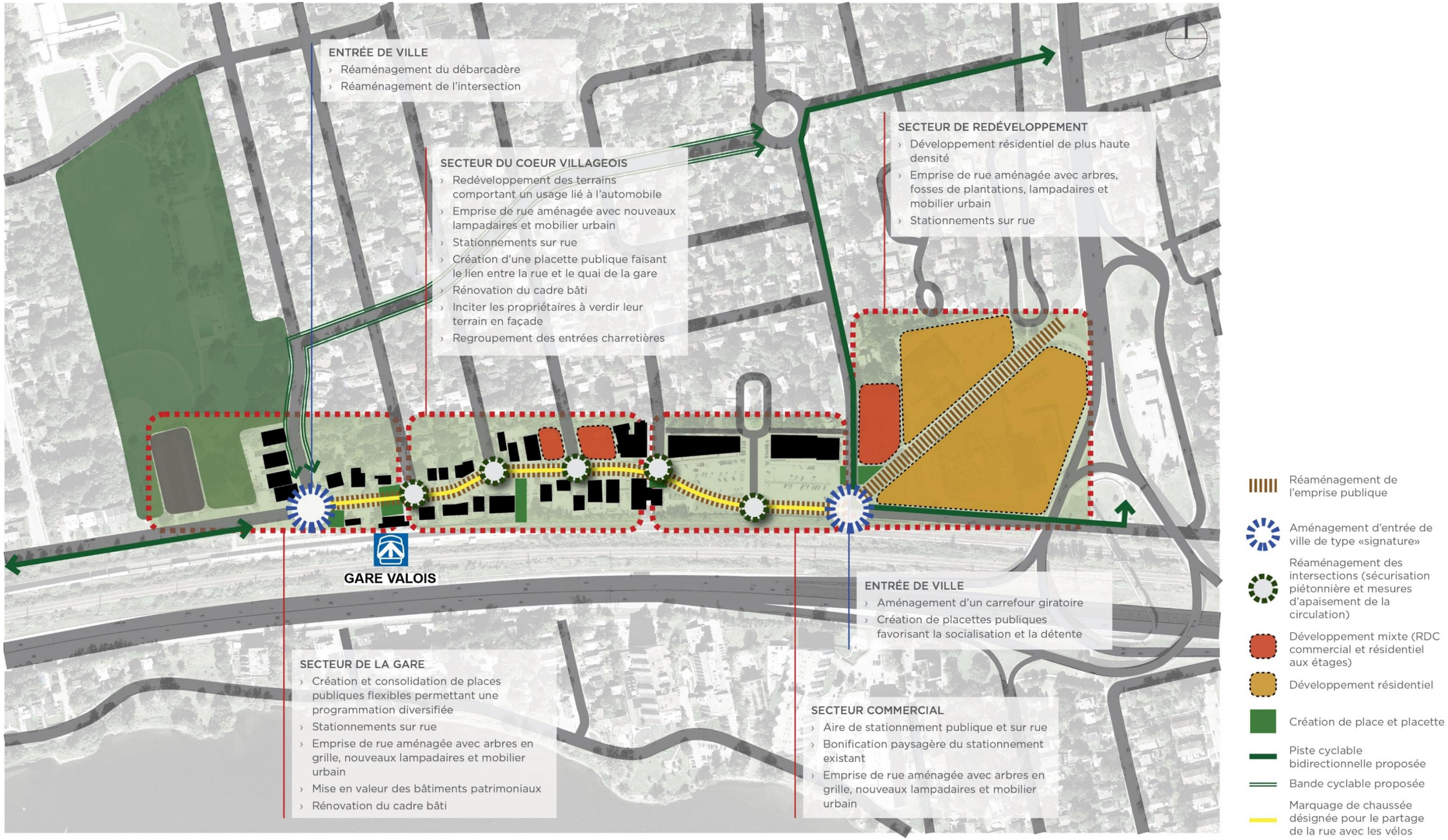
Plusieurs placettes seront aménagées le long de l'avenue Donegani. Elles participeront au confort des piétons en offrant des espaces de détente supplémentaires et accueilleront des installations ludiques qui attireront les visiteurs. Leur aménagement flexible permettra la tenue d'une variété d'évènements et d'installations qui participeront à l'animation du village. Cette animation renforcera les liens sociaux entre les résidants et attirera une clientèle potentielle pour les commerces. L'espace compris entre la gare et l'ancien bureau de poste sera aménagé comme un grand parvis qui mettra en valeur et en lumière l'architecture de ces deux témoins de l'histoire du village.

De nouveaux bâtiments mixtes viendront compléter la trame urbaine et participeront à la consolidation de l'activité commerciale. À court ou moyen terme, l'aire de stationnement faisant face au centre commercial Valois restera en place et sera bonifiée; à long terme toutefois, de nouveaux bâtiments pourraient être construits sur ces terrains, qui viendraient encadrer l'avenue Donegani et agiraient comme écran sonore devant la voie ferrée. Également, au cœur du village, des terrains actuellement occupés par des petits bâtiments entourés de vastes espaces asphaltés

pourraient également être redéveloppés. Ils pourraient accueillir des bâtiments mixtes implantés près de la rue qui accueilleront des usages plus compatibles avec un milieu de vie villageois.

À l'extrémité est du village, un nouveau secteur résidentiel accueillera de nouveaux résidants dont la présence soutiendra l'activité commerciale. Véritable emblème du renouveau du village, il accueillera des bâtiments multifamiliaux à l'architecture résolument innovante et contemporaine.

**Figure 5. Concept d'organisation spatiale**



# 3. CONCEPT D’AMÉNAGEMENT

Un concept d’aménagement a été élaboré afin d’illustrer de manière plus détaillée l’apparence future du village. En tant que concept, il ne doit pas être interprété comme définitif ni prescriptif. Il traduit les principes d’aménagement énoncés précédemment afin de visualiser de manière indicative le résultat escompté. Les aménagements du domaine public nécessiteront l’élaboration de plans d’aménagement détaillés qui seront appuyés sur des études approfondies. Des plans concept détaillés de chaque secteur sont proposés dans les sections suivantes pour une meilleure compréhension.

**Figure 6. Plan concept d'aménagement**

**Figure 7. Concept d'aménagement détaillé du secteur de la gare**

1. Piste cyclable bidirectionnelle proposée
2. Réaménagement du débarcadère et de l'intersection
3. Bande cyclable proposée
4. Rénovation du cadre bâti
5. Emprise de rue aménagée avec arbres en grille, nouveaux lampadaires et mobilier urbain
6. Stationnements sur rue
7. Création et consolidation de places publiques flexibles permettant une programmation diversifiée
8. Mise en valeur des bâtiments patrimoniaux
9. Réaménagement des intersections (sécurisation piétonnière et mesures d'apaisement de la circulation)

**Figure 8. Concept d'aménagement détaillé du cœur villageois**

1 Rénovation du cadre bâti

2 Réaménagement des intersections (sécurisation piétonnière et mesures d'apaisement de la circulation)

3 Création d'une placette publique faisant le lien entre la rue et le quai de la gare

4 Stationnements sur rue

5 Mesure d'embellissement

6 Inciter les propriétaires à verdir leur terrain en façade

7 Emprise de rue aménagée avec nouveaux lampadaires et mobilier urbain

Marquage de chaussée désignée pour le partage de la rue avec les vélos

**Figure 9. Concept d'aménagement détaillé du secteur commercial**

1 Réaménagement des intersections (sécurisation piétonnière et mesures d'apaisement de la circulation)

2 Création de places et placettes publiques favorisant la socialisation et la détente

3 Emprise de rue aménagée avec arbres en grille, nouveaux lampadaires et mobilier urbain

Marquage de chaussée désignée pour le partage de la rue avec les vélos

4 Développement mixte (RDC commercial et résidentiel aux étages)

5 Réaménagement du stationnement

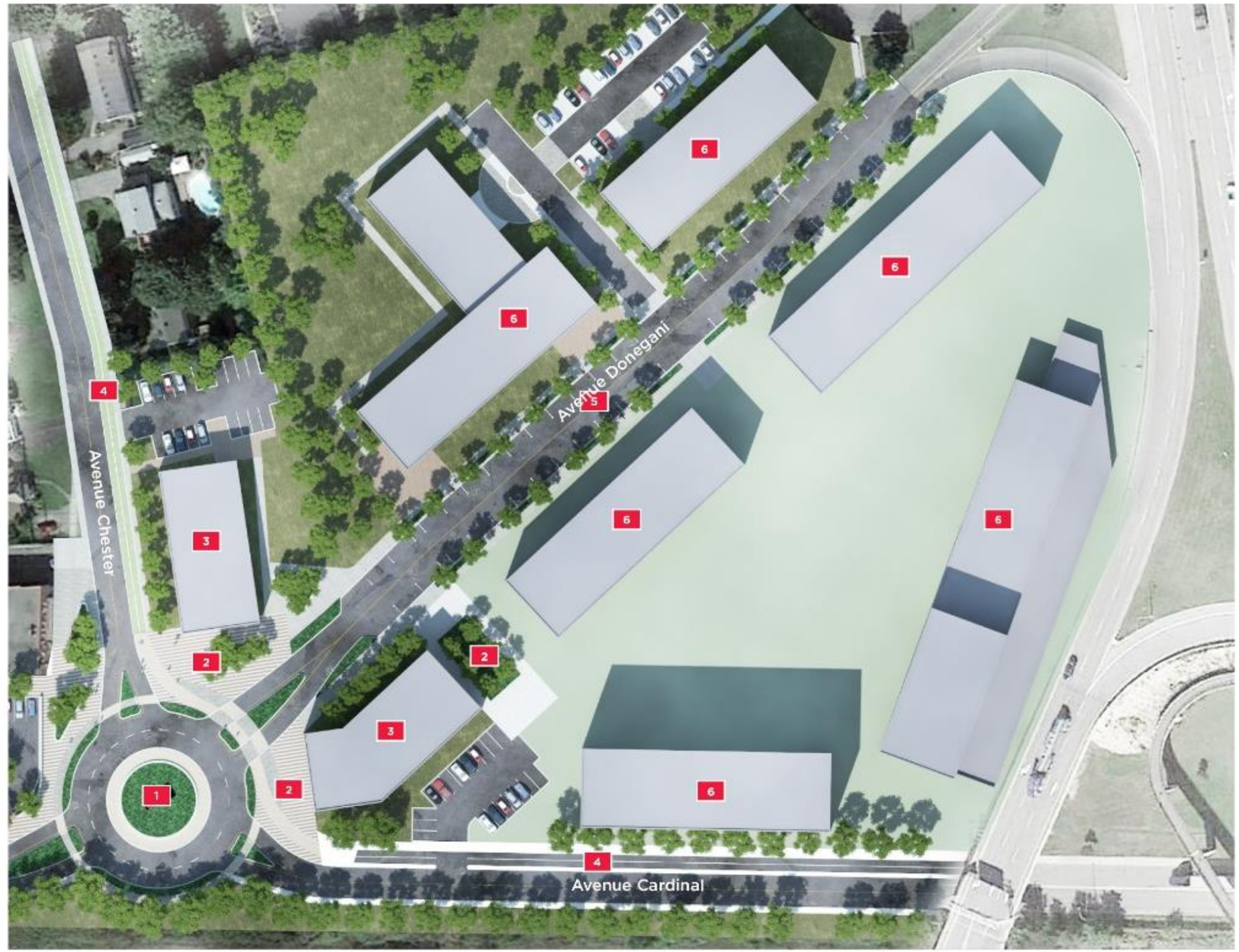
6 Création d'une nouvelle entrée de ville par l'aménagement d'un carrefour giratoire

7 Piste cyclable bidirectionnelle proposée

**Figure 10. Concept d'aménagement détaillé du secteur de redéveloppement**

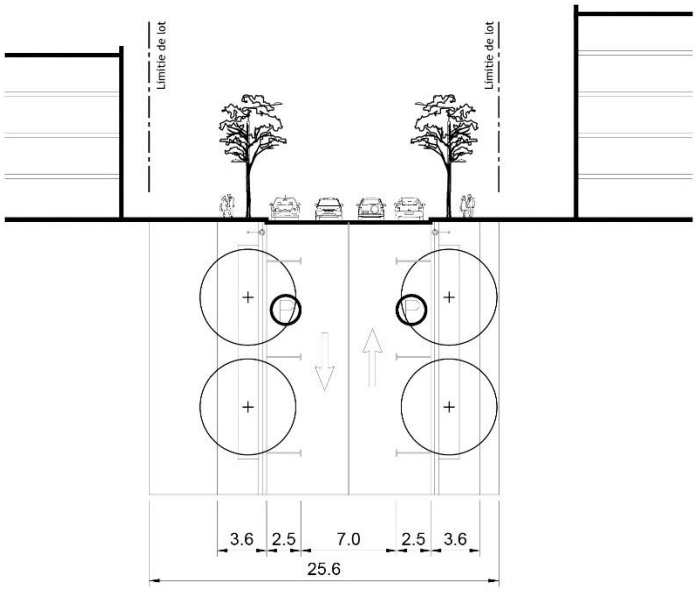
1. Création d'une nouvelle entrée de ville par l'aménagement d'un carrefour giratoire
2. Création de places et placettes publiques favorisant la socialisation et la détente
3. Développement mixte (RDC commercial et résidentiel aux étages)
4. Piste cyclable bidirectionnelle proposée
5. Emprise de rue aménagée avec arbres, fosses de plantations, lampadaires et mobilier urbain

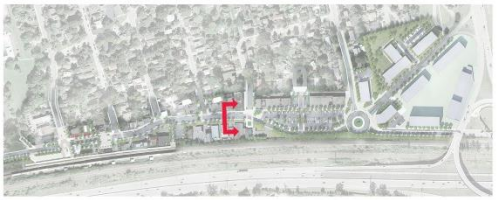
   Stationnements sur rue
6. Développement résidentiel de plus haute densité

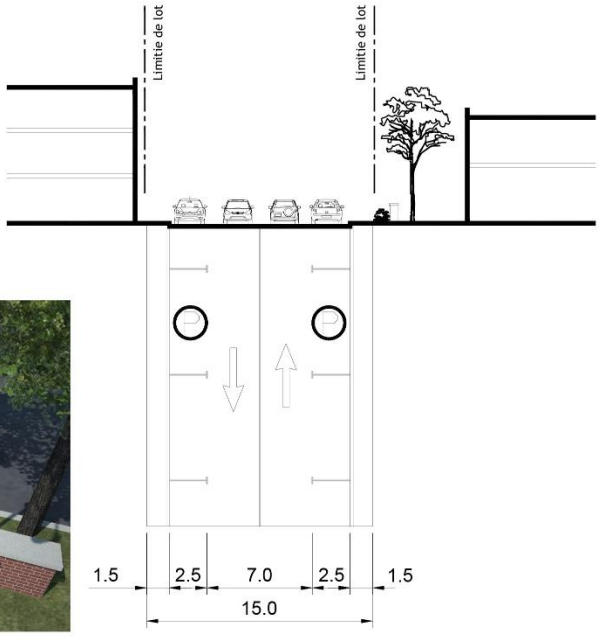


## 3.1. RÉAMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DONEGANI

### Figure 11. Coupes du réaménagement proposé de l'avenue Donegani

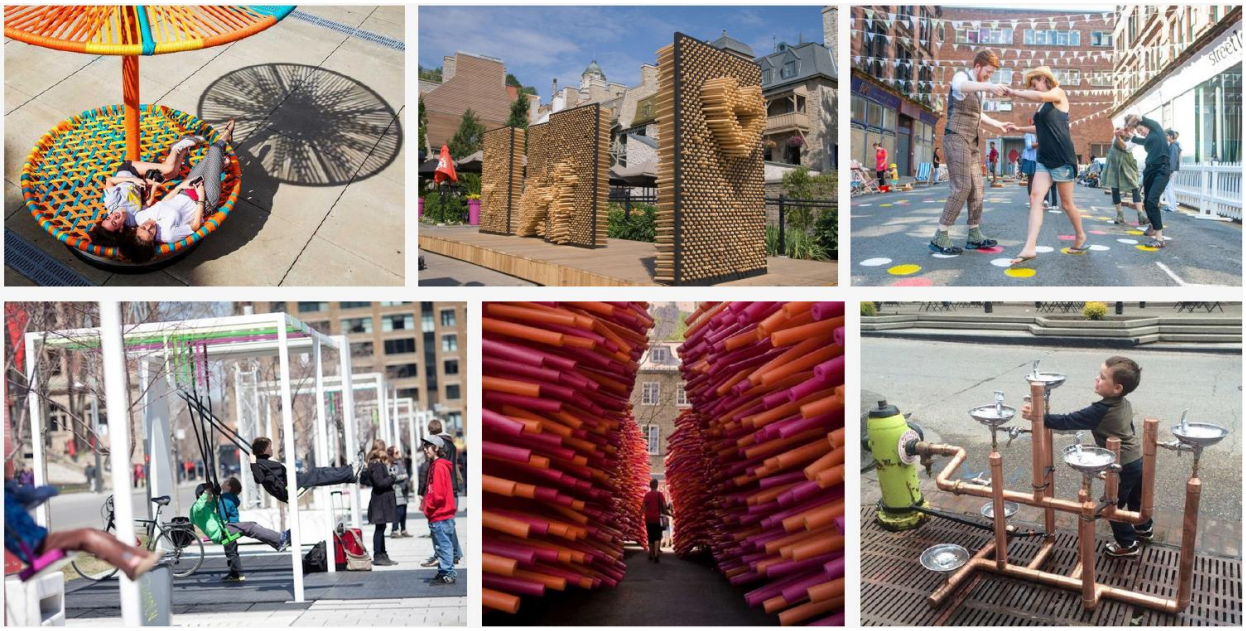




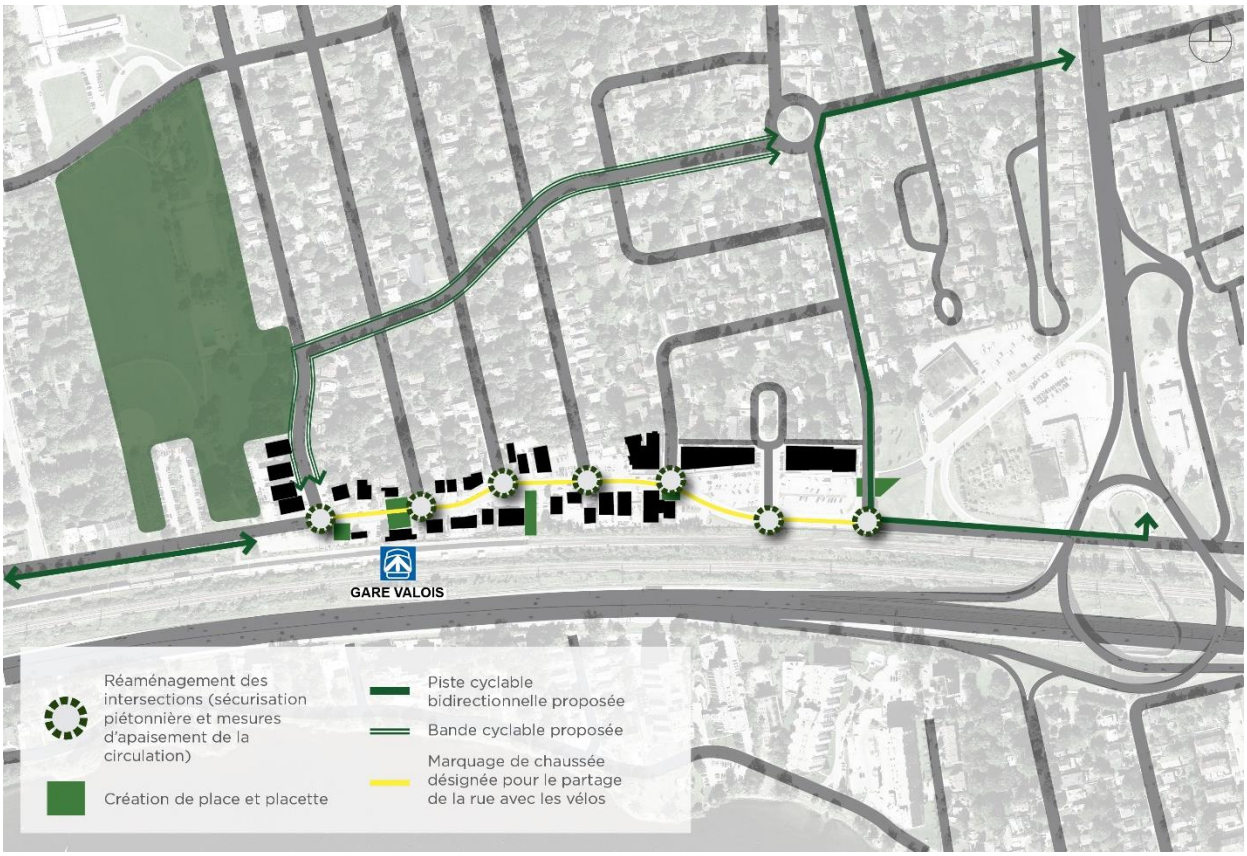
## 3.2. LES PLACES PUBLIQUES

### Figure 12. Inspirations pour l’aménagement des places publiques



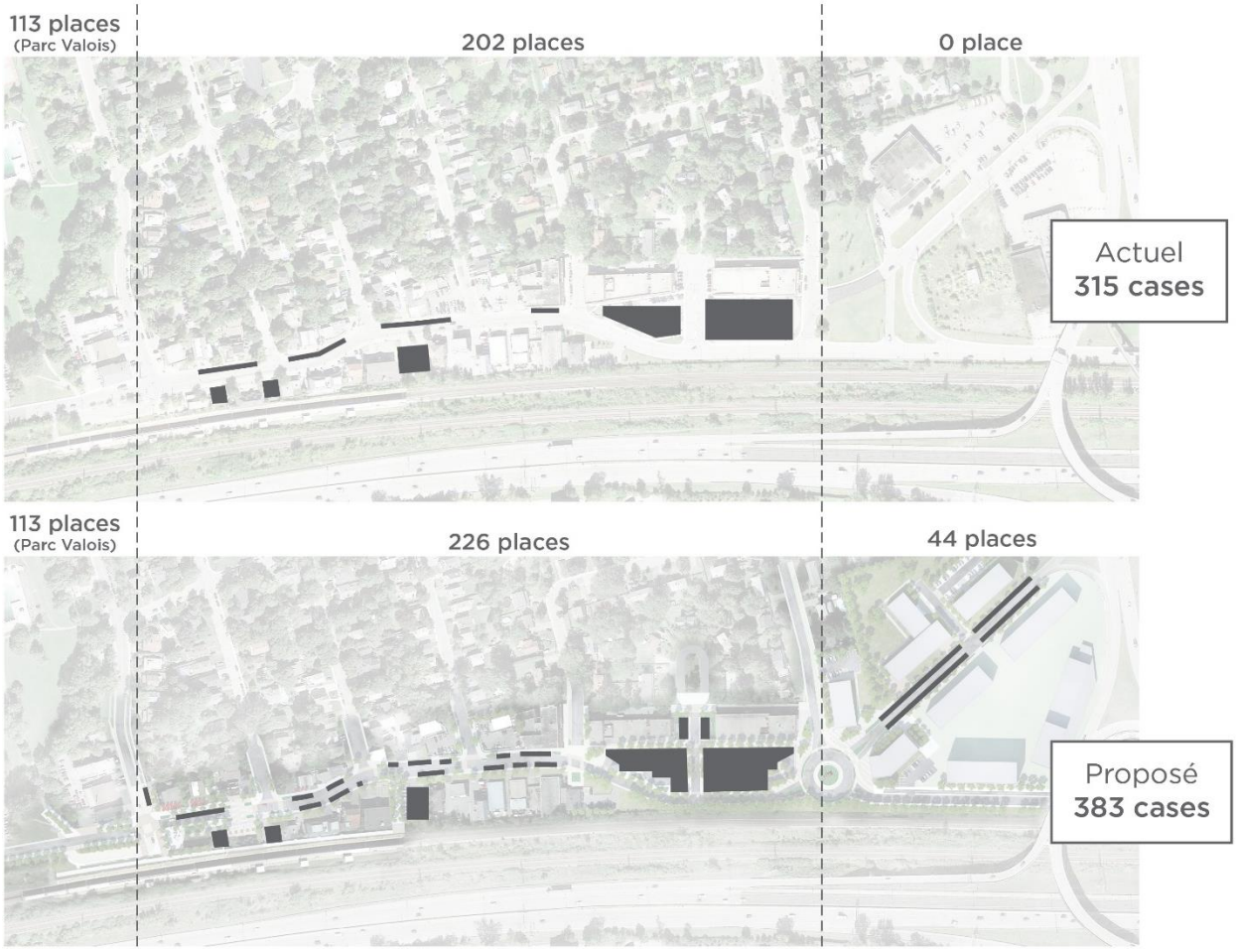
## 3.3. LE TRANSPORT ACTIF

### Figure 13. Plan des aménagements cyclables



## 3.4. LE STATIONNEMENT

## Figure 14. Plan du stationnement projeté




Le village compte actuellement 315 cases de stationnement publiques:

- 23 le long de l'avenue Donegani,
- 179 réparties dans des stationnements publics « hors rue », le plus important étant celui faisant face au centre commercial Valois (142 cases),
- 113 cases du parc Valois.

Selon le plan d'aménagement proposé, il y aurait environ 383 cases publiques au total :

- 41 cases sur l'avenue Donegani entre l'avenue de la Baie de Valois et l'avenue Lucerne,
- 44 cases sur l'avenue Donegani à l'est de Chester,
- 185 cases dans des stationnements publics « hors rue »,
- 113 cases du parc Valois.

Bien que selon le concept présenté ici, le nombre de cases de stationnement augmentera dans le village, idéalement, dans une perspective de développement durable, la diminution de l'importance du stationnement public va de pair avec la transformation d'un village en un quartier à l'échelle humaine dans lequel les transports actifs sont favorisés. Ceci permet de rendre le lieu beaucoup plus agréable et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes,

encourage de plus en plus de résidants de s'y rendre autrement qu'en automobile et les besoins en stationnement s'en trouvent ainsi réduits.

Comme c'est présentement le cas, le stationnement public serait limité à une certaine durée afin de favoriser la rotation des véhicules et éviter qu'il soit utilisé toute la journée par les usagers du transport en commun. Une telle mesure pourrait également être appliquée au stationnement situé dans le parc Valois, actuellement utilisé comme stationnement incitatif. Un système de vignettes réservées aux résidants pourrait également être mis en place sur les rues transversales à l'avenue Donegani.

En outre, le réaménagement des trottoirs entraînera la réduction ou la suppression des accès aux terrains (entrées charretières), ce qui éliminera la possibilité de stationner des autos directement en avant des commerces, conformément à la réglementation de zonage en vigueur. Toutefois, les stationnements existants qui ont bénéficié d'un permis d'aménagement pourront continuer d'être utilisés. Les exigences en matière de stationnement seront assouplies, mais les commerces auront encore la possibilité d'aménager des cases s'ils le désirent, sur le côté ou en arrière des bâtiments.

Une étude portant sur le stationnement permettra d'identifier les mesures les plus adaptées pour répondre aux besoins des différents utilisateurs.

## 3.5. LES PERSPECTIVES DU VILLAGE

Les perspectives qui suivent ont été développées afin de mieux illustrer le concept désiré, et ne doivent pas être interprétées comme définitives ni prescriptives. Elles permettent de visualiser de manière indicative le résultat escompté.

# IMAGES D'AMBIANCE

**Figure 15. Vue vers l'ouest de l'avenue Donegani face à la gare** (sans le réseau électrique)

**Figure 16. Vue vers l'est de l'intersection de l'avenue Donegani et de l'avenue Baie-de-Valois** (sans le réseau électrique)

# 4. CADRE DE GESTION

## 4.1. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS

Le programme particulier d'urbanisme précise et délimite les aires d'affectations du sol ainsi que des indicateurs de densité pour le territoire du village Valois.

| AFFECTATION | FONCTIONS AUTORISÉES | INDICATEURS DE DENSITÉ |
|---|---|---|
| Mixte | ■ Commerces de détail ou de services de proximité ou spécialisés<br>■ Restaurants<br>■ Bars existants (par droits acquis 10%)<br>■ Bureaux<br>■ Stations-services et garages (en usages conditionnels)<br>■ Habitation*<br>■ Équipement ou service communautaire<br>■ Place publique, parc<br>■ Infrastructure de transport<br><br>* pour les terrains ayant front sur l'avenue Donegani, autorisée uniquement aux étages supérieurs au rez-de-chaussée | Nombre d'étages : 2 à 3 |
| Résidentielle multifamiliale | ■ Habitation multifamiliale<br>■ Commerces et services au rez-de-chaussée<br>■ Place publique, parc<br>■ Infrastructure de transport<br><br>À l'est du boulevard des Sources, sont également autorisés les commerces reliés à l'automobile. | Nombre d'étages : 3 à 9 |
| Parc | ■ Place publique, parc<br>■ Équipement ou service communautaire | n/a |

## Figure 17. Plan des affectations du sol

## 4.2. DIRECTIVES DE MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

### RÈGLEMENT DE ZONAGE

Des modifications au règlement de zonage sont nécessaires afin de traduire les objectifs et les actions relatifs à l'utilisation du sol. Par conséquent, les modifications suivantes, de façon non exhaustive, devraient être apportées au règlement :

- Adopter une approche réglementaire illustrée basée sur la forme urbaine (form-based code);
- Revoir les limites des zones;
- Réviser les usages autorisés en fonction des affectations détaillées;
- Réviser les normes relatives à l'implantation, la hauteur, l'architecture des bâtiments et la densité;
- Assurer une densité moyenne d'au moins 40 logements à l'hectare en conformité avec le seuil de densité minimal prescrit au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (carte 32 – Modulation de la densité résidentielle);
- Réviser les normes relatives à l'aménagement des cours avant;
- Réviser les normes relatives aux dimensions des terrains;
- Adapter les ratios de stationnement pour les usages commerciaux et prohiber le stationnement en cour avant partout;
- Réviser les normes relatives à l'affichage.

### RÈGLEMENT SUR LES PIIA (PLANS D'IMPLAN-TATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE)

Le règlement sur les PIIA devrait être révisé afin d'adopter des dispositions spécifiques à chacun des secteurs identifiés :

- Secteur de la gare : favoriser la restauration du cadre bâti afin de renforcer l'aspect patrimonial du secteur;
- Secteur du cœur du village : favoriser la rénovation des bâtiments selon une approche permettant une certaine flexibilité, en permettant notamment l'utilisation de revêtements d'imitation de bonne qualité;
- Secteur commercial : favoriser la consolidation par la construction de nouveaux bâtiments dont la forme et l'architecture formeront un ensemble cohérent avec le centre commercial existant (toits plats, maçonnerie, etc.)
- Secteur de redéveloppement : favoriser la création de projets emblématiques à l'architecture résolument contemporaine et innovante.

## 4.3. PLAN D'ACTION

La présente section décrit pour chaque action le type d'intervention, l'échéancier de réalisation, une estimation des coûts ainsi que les intervenants impliqués.

| ACTION | | TYPE D'INTERVENTION | | | ÉCHÉANCIER |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Étude | Travaux | Mesure | |
| 1.2.1 | Compléter l'aménagement de la piste cyclable sur l'avenue Donegani à l'ouest de la gare | | ● | | Court |
| 1.2.4 | Prévoir des supports à vélo dans les espaces publics (rues et places) | | ● | | Court |
| 1.3.2 | Réaliser une étude de circulation de manière à valider les propositions de modification de géométrie et guider la conception détaillée du réaménagement de l'avenue Donegani, tout en tenant compte du réaménagement éventuel de l'échangeur des Sources et son intégration harmonieuse au tissu urbain villageois | ● | | | Court |
| 1.3.3 | Réaliser une étude sur le stationnement prenant en compte les besoins des clients, des travailleurs, des résidants et des usagers de la gare contenant des recommandations servant à améliorer la gestion (vignettes réservées aux résidants, par exemple) | ● | | | Court |
| 2.1.1 | Élaborer un plan directeur paysager pour le réaménagement du domaine public selon un concept unique et uniforme (mobilier urbain, revêtements, signalisation, plantations, etc.) | ● | | | Court |
| 2.1.3 | Prévoir une programmation d'installation de mobilier ludique et d'éléments d'art urbain incitant au jeu et à l'interaction sociale, sur les diverses places et le domaine public | ● | | | Court |
| 2.3.3 | Encourager des aménagements paysagers qui participent à dissimuler les aires de stationnement situées en cour avant | | | ● | Court |
| 2.4.2 | Considérer la citation, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec, le secteur de la gare comme site patrimonial et établir une entente en restauration du patrimoine avec le ministère de la Culture et des Communications (programme d'aide financière à la rénovation) | | | ● | Court |
| 2.5.2 | Étudier la possibilité de mettre en place un programme de subventions pour la rénovation des façades et des enseignes commerciales | ● | | | Court |
| 2.2.2 | Réviser les normes réglementaires de manière à favoriser le redéveloppement des terrains vacants ou sous-utilisés en s'inspirant de nouvelles approches axées sur la forme urbaine | | | ● | Court |
| 2.3.1 | Permettre et encadrer l'aménagement de terrasses commerciales en cour avant | | | ● | Court |
| 2.5.1 | Adopter une réglementation basée sur la forme urbaine illustrée permettant de renforcer les caractéristiques distinctes des secteurs de la gare, du cœur du village et du secteur commercial | | | ● | Court |
| 2.6.1 | Modifier à court terme la réglementation de zonage pour ce secteur afin de permettre un premier développement immobilier mixte ou résidentiel d'une certaine densité et d'une certaine qualité d'ensemble | | | ● | Court |
| 2.6.2 | Adopter une réglementation basée sur la forme urbaine visant une architecture résolument contemporaine et innovante pour les autres terrains vacants ou à redévelopper situés à l'entrée est du village | | | ● | Court |
| 3.1.1 | Maintenir les usages autorisés de manière à restreindre les usages moins compatibles avec le caractère convivial recherché | | | ● | Court |
| 3.1.2 | Favoriser la présence de commerces au rez-de-chaussée sur Donegani entre le parc Valois et l'avenue Chester | | | ● | Court |
| 3.1.3 | Assouplir l'exigence de fournir des cases de stationnement pour les commerces | | | ● | Court |
| 4.1.1 | Permettre des bâtiments principalement résidentiels multifamiliaux sur le terrain de Postes Canada et les terrains vacants à l'entrée est du village | | | ● | Court |
| 4.1.3 | Favoriser la mixité des bâtiments au cœur du village (commercial au rez-de-chaussée et habitation aux étages) | | | ● | Court |
| 3.2.1 | Faire réaliser une étude de positionnement commercial permettant d'identifier les types de commerces à démarcher pour assurer un bon mix commercial et répondre aux besoins des résidants | ● | | | Court |
| 4.3.3 | Promouvoir et soutenir le développement du partenariat du « nouveau Valois » via une charte ou un code de vie élaboré par un comité regroupant résidants, commerçants et institutions, et visant l'animation du village et l'implication de la communauté | ● | | | Court |
| 1.1.1 | Réaménager les trottoirs du secteur en assurant une meilleure démarcation avec la chaussée, en s'assurant de respecter les principes d'accessibilité universelle et en ajoutant du mobilier urbain et de la végétation | | ● | | Moyen |
| 1.1.2 | Réduire le nombre et la largeur des entrées charretières en favorisant leur regroupement | | ● | | Moyen |
| 1.3.1 | Réaménager l'avenue Donegani selon un concept intégrant des mesures d'apaisement de la circulation, le réaménagement sécuritaire des intersections et la simplification de la géométrie de l'intersection des avenues Donegani, Chester et Cardinal | | ● | | Moyen |
| 1.2.3 | Marquer l'axe Donegani comme une chaussée désignée pour le partage de la route avec les cyclistes | | ● | | Moyen |
| 2.1.2 | Prévoir un aménagement spécifique des intersections marquant visuellement les principales entrées du village (Donegani/Chester et Donegani/ Baie-de-Valois) | | ● | | Moyen |
| 2.4.1 | En collaboration avec les propriétaires, créer un aménagement unifié et distinctif dans l'emprise de la rue entre le bâtiment de la gare et l'ancien bureau de poste incluant la mise en lumière des bâtiments | | ● | | Moyen |
| 1.3.4 | Prévoir un budget annuel d'entretien, par une équipe dédiée et des ressources du service des travaux publics, pour la maintenance, à l'année longue, du domaine public distinctif du village Valois (entretien régulier, plantation, aménagement paysager et déneigement de tous les sentiers et espaces publics) | | ● | | À déterminer |

| ACTION | | TYPE D'INTERVENTION | | | ÉCHÉANCIER |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Étude | Travaux | Mesure | |
| 2.2.1 | Rétablir la continuité de l'avenue Donegani et permettant la construction de bâtiments sur les terrains sous-utilisés | | ● | | Moyen |
| 1.1.3 | Négocier avec l'AMT l'aménagement d'un nouvel accès à l'extrémité est du quai du train | | ● | | Moyen |
| 1.2.2 | Aménager de nouveaux liens cyclables vers le village et la gare au sein du quartier Valois, en parallèle à l'axe Donegani, pour offrir un trajet alternatif moins achalandé | | ● | | Moyen |
| 2.3.2 | Mettre en place un programme accompagné d'incitatifs financiers visant le réaménagement des cours avant par les propriétaires en favorisant notamment la plantation d'arbres lorsque l'espace est insuffisant dans l'emprise publique | ● | | | Moyen |
| 4.2.2 | En collaboration avec les propriétaires des terrains riverains à la voie ferrée, et avec le CP, établir un programme de plantation et d'aménagement des abords de la voie ferrée | | | ● | Moyen |
| 4.2.3 | Mieux indiquer, signaler et mettre en évidence les accès au tunnel et à la passerelle permettant la traverse de l'autoroute; Bonifier l'aménagement paysager des espaces publics donnant accès à la passerelle aérienne; Embellir, par un ouvrage d'art urbain, mosaïque ou murale, la passerelle et le tunnel | | ● | | Moyen |
| 4.3.1 | Concevoir un parcours de places publiques flexibles permettant l'implantation d'installations ludiques et évolutives | | ● | | Moyen |
| 4.3.2 | Mettre en place un ou des concours visant l'implantation d'œuvres d'art publiques | ● | | | Moyen |
| 3.2.2 | Assurer une meilleure coordination des interventions entre la Ville et les autres intervenants en développement commercial | ● | | | En continu |
| 3.2.3 | Évaluer l'opportunité d'embaucher un agent de revitalisation et de développement commercial | ● | | | En continu |
| 4.1.2 | Encourager la diversité des modes de tenure (location, copropriété) afin de répondre à une diversité de clientèle; encourager les promoteurs à recourir à des groupes de ressources techniques en logement abordable pour faciliter l'intégration de telles unités de logement aux projets immobiliers | ● | | | En continu |
| 4.2.1 | S'assurer que les projets situés sur des terrains adjacents à la voie ferrée ou à l'échangeur autoroutier et abritant des usages sensibles, tels que l'habitation soient conçus en respect des normes relatives à la sécurité, aux bruits et aux vibrations | | | ● | En continu |

BC2

Pointe Claire