



**Mélanie Vézina**  
Paris, Ladouceur & Associés Inc.

63, de la Pointe Langlois  
Laval (QC) H7L 3J4

450-963-2777  
Télécopieur : 450-963-2221  
mvezina@parisladouceur.ca

No Centris® 9064764 (Expiré)



**850 000 \$ + TPS/TVQ**

**253 Ch. du Bord-du-Lac-Lakeshore**  
**Pointe-Claire**  
**H9S 5K7**

**Région** Montréal  
**Quartier** Sud Ouest  
**Près de** Avenue Cartier  
**Plan d'eau**

**Genre** Terrain  
**Cadastre** 2 528 117  
**Dimensions du terrain** 44,66 X 41,39 m irr  
**Superficie du terrain** 2 021,9 mc  
**Description technique**

**Certificat de piquetage**  
**Procès-verbal de bornage**  
**Zonage** Commercial

**Reprise/Contrôle de justice**  
**Possibilité d'échange**  
**Certificat de localisation** Oui (2008)  
**Numéro de matricule**  
**Signature de l'acte de vente** 30 jours PA/PL acceptée

Évaluation (municipale)		Taxes (annuelles)		Dépenses (annuelles)	
<b>Année</b>	2013	<b>Municipales</b>	9 030 \$ (2013)	<b>Frais communs</b>	
<b>Terrain</b>	434 700 \$	<b>Scolaires</b>	876 \$ (2012)	<b>Assurances</b>	
<b>Bâtiment</b>	1 \$	<b>Secteur</b>		<b>Entretien</b>	
		<b>Eau</b>		<b>Équipement (location)</b>	
				<b>Gestion/Administration</b>	
<b>Total</b>	434 701 \$	<b>Total</b>	9 906 \$	<b>Total</b>	

## Zonage

	Densité	Hauteur
<b>Commercial</b>		
Commercial		10,5 m

## Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Eau (accès)</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Vue</b>	
<b>Terrain</b>		<b>Étude environ.</b>	
<b>Topographie</b>	Plat	<b>Proximité</b>	Autoroute, Golf, Piste cyclable, Transport en commun
<b>Particularités du site</b>	Coin de rue		

## Inclusions

**Exclusions****Addenda**

Située dans la ville de Pointe-Claire, la propriété est bien positionnée à l'intersection nord-ouest du chemin Lakeshore et de l'avenue Cartier. La propriété se situe également à proximité de l'autoroute 20 et du parc Bourgeau. On compte Il Centro, Piazza Romana, Le Gourmand, Le Club de Yacht de Pointe-Claire, Le Club de golf Beaconsfield, Familiprix ainsi que plusieurs commerces locaux parmi les locataires avoisinants. La ville de Pointe-Claire présente une population plus vieille que la moyenne montréalaise avec un âge médian de 46.2 ans avec des revenu moyen de 42 380\$ comparativement à 33 270 4\$ à la ville de Montréal. Saisissez l'opportunité!

**Déclaration du vendeur**

Non

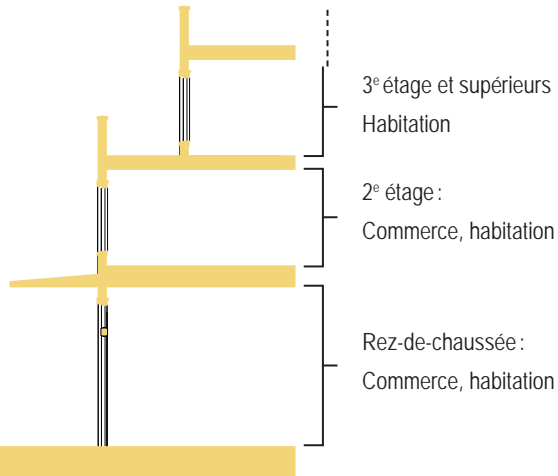
**Source**

RE/MAX 2000, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## USAGES

## Mixité d'usages (N)



## Usages permis (N)

## Statut

Habitation	
• Classe A (unifamilial)	P
• Classe B (bifamilial, trifamilial, quadruplex)	P
• Classe C (plus de 4 logements)	P
Commerces et services	
• Classe A (bureau)	P
• Classe B-1 (commerce et service)	P
• Classe B-2 (marché extérieur)	P
• Classe C-1 (hébergement - hôtel)	P
• Classe C-2 (hébergement - gîte du passant)	UC
• Classe D-1 (restaurant, sur place)	UC
• Classe D-2 (restaurant, au comptoir/emporter)	UC
• Classe E-1 (équipement culturel)	P
• Classe E-2 (bar, brasserie)	UC
• Classe E-3 (grands équipements de récréation int.)	P
Public	
• Classe A (parc)	P
• Classe B (institution)	P

Note : Les usages non mentionnés sont de facto non permis.

## Légende :

P : Permis

UC : Usage conditionnel

## Critères des usages conditionnels (C)

## Critères applicables à tous les usages conditionnels

1. L'usage contribue à la mise en valeur du caractère patrimonial du secteur.
2. L'usage permet de diversifier l'offre commerciale locale et s'assure de sa compatibilité et complémentarité sur le territoire.
3. Les usages commerciaux devront offrir des services et produits qui s'intègrent harmonieusement dans le secteur.
4. L'usage doit contribuer au dynamisme culturel et économique du secteur.
5. L'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment et du milieu.
6. Le concept de signalisation est discret et s'intègre à l'architecture du bâtiment.

## Critères particuliers à certains usages conditionnels

## L'usage hébergement (C-2) :

- Devra s'assurer de ne pas entraîner un surplus d'offres.
- L'usage n'est préférablement pas situé au rez-de-chaussée, avec pignon sur rue.
- Le type d'hébergement devrait contribuer à mettre en valeur le caractère patrimonial du secteur.

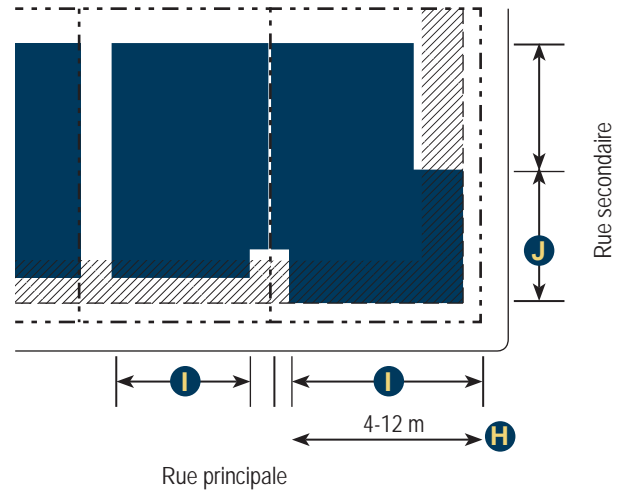
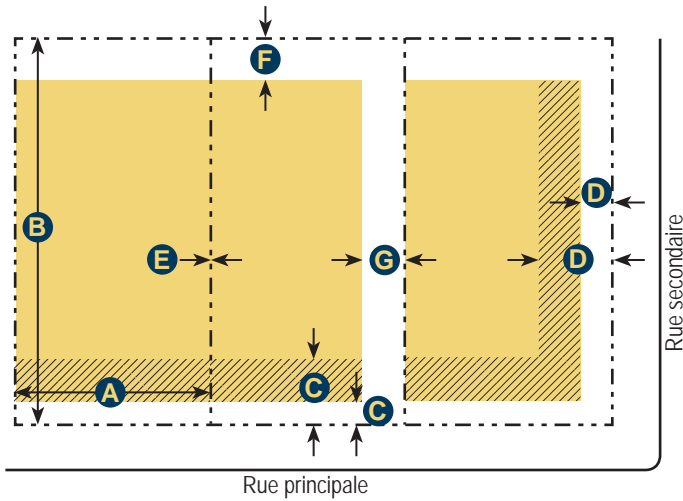
## Les usages restaurant (D-1) et restauration service au comptoir (D-2) :

- L'usage ne comporte pas de service au volant.
- L'usage diversifie l'offre gastronomique du secteur.
- L'usage contribue à renforcer le caractère villageois du secteur.

## L'usage bar, brasserie (E-2) :

- L'usage devrait être compatible avec l'environnement en tenant compte de la nature et du degré de concentration des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le milieu environnant.
- L'usage et son intensité devraient préserver la quiétude du voisinage et ne pas engendrer d'incidences significatives sur le milieu environnant, c'est-à-dire en termes d'impacts quant :
  - à la superficie de plancher ;
  - à l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit sur les zones d'habitation adjacentes ;
  - aux heures d'ouverture et d'achalandage ;
  - à la circulation de transit dans le milieu et le stationnement dans les zones résidentielles.
- Les accès empruntés par la clientèle, ou susceptibles de l'être doivent être situés de façon à minimiser les inconvénients aux résidents des zones résidentielles avoisinantes.
- L'implantation du bâtiment et l'aménagement de son terrain devraient faire en sorte de minimiser les impacts nuisibles aux résidents des zones résidentielles avoisinantes.

## FORME BÂTIE



- - - - Ligne de lot

■ Zone constructible

▨ Zone de façade

- - - - Ligne de lot

▨ Zone de façade

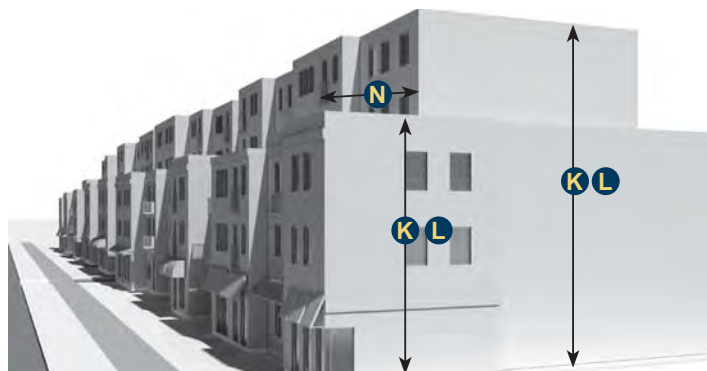
■ Bâtiment

Taille des lots	Min.	Max.	
Largeur	10 m	-	<b>A</b>
Profondeur	25 m	-	<b>B</b>

Implantation	Min.	Max.	
Marge avant	2 m	6 m	<b>C</b>
Marge avant secondaire	2 m	6 m	<b>D</b>
Marge latérale <sup>1,2</sup>	0 m	3 m	<b>E</b>
Marge arrière	6 m	-	<b>F</b>
Taux d'implantation (%)	40 %	70 %	
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,8	3,2	

<sup>1</sup> Si l'accès au stationnement n'est pas possible par une rue secondaire, une marge latérale maximale de 3,5 m est permise pour accéder à un garage et une marge latérale maximale de 4,5 m est permise pour accéder à un stationnement.

<sup>2</sup> Les parties du bâtiment non visibles de la rue peuvent être à une distance qui dépasse la marge latérale maximale.



Front bâti	Min.	Max.	
Largeur totale de la façade	8,2 m	-	
Largeur des plans de façade	4 m	12 m <sup>1,2</sup>	<b>H</b>
% de la façade dans la zone de façade <sup>3</sup>			
<b>I</b> Façade avant (%)	90 %	-	
<b>J</b> Façade avant secondaire (%)	50 %	-	

<sup>1</sup> Un recul de 1 m à 3 m devra séparer les plans de façade.

<sup>2</sup> Un décroché en façade pour y intégrer un accès à une aire de stationnement ou un élément architectural (galérie, portique, porche, cheminé, etc.) n'est pas considéré comme un plan de façade.

<sup>3</sup> Les parties de la façade excédant le % min. requis peuvent être à une distance qui dépasse la marge avant maximale.

Hauteur du bâtiment principal	Min.	Max.	
Nombre d'étages	2	5 <sup>1</sup>	<b>K</b>
Hauteur du bâtiment	6 m	19 m	<b>L</b>
Niveau du RDC par rapport au trottoir	0 m	1 m	<b>M</b>

<sup>1</sup> À partir du 4<sup>e</sup> étage, un recul d'un minimum de 3 m, calculé à partir de la ligne d'implantation avant du bâtiment, doit être réalisé. Pour un bâtiment dont le lot est adjacent à une propriété ayant front sur l'avenue Victoria, un recul de 3 m pour le 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage et de 5 m pour le 5<sup>e</sup> étage devrait aussi être prévu par rapport à la ligne d'implantation arrière.

Note : Une construction dérogatoire du fait qu'elle ne respecte pas la hauteur, le nombre d'étages prescrit ou les marges prescrites peut être reconstruite avec la même hauteur, le même nombre d'étages et les mêmes marges dérogatoires seulement s'il s'agit d'un bâtiment d'intérêt patrimonial.