

Annexe 1

Projets d'insertion

a) *Le 10, des Sources*

L'ancienne propriété de la commission scolaire et celle de l'église St-Peter & St-Paul, localisées à l'angle du boulevard des Sources et du chemin du Bord-du-Lac, devraient être réaffectées à des fonctions résidentielles. Les propriétés pourront être redéveloppées à l'intérieur d'un projet d'ensemble visant la densification du territoire aux abords des infrastructures de transport collectif. En effet, les propriétés se situent dans le rayon d'un kilomètre établi autour des gares de train de banlieue; donc à l'intérieur d'une aire TOD, prescrivant une plus grande densité résidentielle.



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;
- Les usages autorisés seront la maison unifamiliale contigüe et des résidences multifamiliales;
- Le C.O.S. minimal sera de 0,6 pour les résidences multifamiliales, afin d'atteindre la densité résidentielle minimale de 40 logements à l'hectare;
- La hauteur maximale sera de 13 m (42,6');
- Les marges minimales seront de 12 m sur le chemin Bord-du-Lac, 7 m sur Des Sources et 3 m aux limites latérales;
- Il ne devra y avoir aucun accès véhiculaire depuis le chemin du Bord-du-Lac;
- Le projet sera assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, afin d'assurer son intégration au milieu, et pour le maintien du cachet particulier du chemin du Bord-du-Lac.

Selon cette formule, la capacité totale de l'ensemble constitué par les deux propriétés serait d'environ 75 logements, soit une quinzaine de maisons en rangée et une soixantaine de logements multifamiliaux.

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) Les avenues Milroy et Godin



Ce secteur est présentement occupé par des maisons unifamiliales isolées de faible densité. L'ensemble des propriétés visées a une superficie approximative de 17 643 m² (1,7 hectare) et présente un potentiel de redéveloppement dans une optique de densité urbaine, suivant les prescriptions des aires TOD et le caractère dense des propriétés voisines.

Les paramètres de la réglementation se déclineront comme suit :

- Le projet devra inclure l'ensemble des propriétés du territoire identifié, et pourra comprendre l'emprise de l'avenue Milroy;
- Le projet devra être réalisé sous la forme d'un ensemble résidentiel intégré dont le C.O.S. minimal sera de 0,6, afin d'atteindre la densité résidentielle minimale de 40 logements à l'hectare;
- L'usage autorisé sera multifamilial;
- Le projet sera assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, afin d'assurer son intégration au milieu, en terme de hauteur, de recul à la rue et aux propriétés voisines, et pour le maintien du cachet particulier du chemin du Bord-du-Lac.

Selon cette formule, la capacité totale de l'ensemble constitué par les propriétés situées entre les avenues Milroy et Godin sera d'au moins 72 logements.

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) Abrogé (amendement PC-2768-4)

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 pourrait 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.