

Le 17 janvier 2003

Rapport aux membres du Comité Consultatif d'urbanisme

**OBJET: Changement de zonage pour un projet résidentiel de densité moyenne
 Boulevard de Pierrefonds à l'intersection de la rue Richmond
 Zones RD et CA-2 pour RE-12
 Lots : 1 368 308, 1 368 312, 1 368 327, 1 368 328, 1 368 445, 1 368 447 et 1 368 450**

Messieurs,

Nous avons reçu de M. K. Tajfel une demande de changement de zonage pour permettre l'implantation d'un projet multifamilial sur une bande de terrain continue ayant frontage sur le boul. de Pierrefonds à l'intersection de la rue Richmond. Le site, actuellement vacant, constitué de 7 lots, est localisé sur une voie d'accès importante, au cœur de l'arrondissement Pierrefonds/Senneville et à proximité du groupe de bâtiments institutionnels constitués par l'hôtel de ville, le CLSC, le centre culturel, la bibliothèque et l'école secondaire (PCHS). Il fait face à des bâtiments multifamiliaux sur le boul. de Pierrefonds et il est adossé à une zone résidentielle constituée en majorité d'unifamiliales isolées rue Chelsea. Or, il est situé en partie dans la zone commerciale « CA-2 » qui ne permet que les usages de commerce de voisinage très restrictifs et en partie dans la zone résidentielle « RD » n'autorisant que les duplex et triplex. De ce fait une modification au zonage est requise afin de remplacer la zone commerciale par une zone résidentielle et d'augmenter la densité.

Le projet consiste en la construction de 65 unités en condominium réparties en 7 bâtiments multifamiliaux de 2 à 3 étages, jumelés et isolés implantés le long du boul. de Pierrefonds. Ces bâtiments ont en moyenne 11 logements hors-sol d'une superficie de plancher de 86,4 à 95 m² par logement (2 petites chambres à coucher) et ont tous des stationnements intérieurs. L'accès au stationnement en sous-sol se fait par les côté latéraux et une seule entrée charretière est prévue sur le boul. de Pierrefonds, ce qui limite les conflits de circulation avec le boul. de Pierrefonds. Aucun stationnement n'est proposé en cour avant et les stationnements pour visiteurs sont regroupés en cour arrière. Une répartition égale par lot ou une servitude de partage des stationnements sera à prévoir. Pour les quatre bâtiments du centre le requérant a toujours l'opportunité de faire 2 grands lots; ce qui résoudrait le stationnement arrière. Un alignement des bâtiments à 6 m en cour avant est prévu afin d'éloigner le plus possible ce type d'habitations des unités à l'arrière.

L'architecture contemporaine est privilégiée ici par la forme carrée de chacun des édifices, le traitement sobre des façades avec des modulations apportées par les balcons, les entrées avec un élément signalétique amorçant un recul dans la volumétrie et le choix des matériaux de revêtement tel que le verre, la brique et le bloc de béton architectural. L'architecte a volontairement opté pour une toiture plate afin de réduire la hauteur pour intégrer ce groupe résidentiel aux habitations unifamiliales situées directement à l'arrière. L'intégration se fait d'autant plus que le niveau des terrains sur la rue Chelsea est plus élevé par rapport au niveau des terrains donnant sur le boul. de Pierrefonds. Une variation des étages dans un même bâtiment est préconisée avec l'ajout de toits terrasse modifiant par le fait même la volumétrie de l'ensemble.

Les points suivants sont à considérer dans la demande de changement de zonage:

- Des habitations multifamiliales de type H4-5 (multifamiliale jumelée, 3 ou 4 étages) de 2 à 3 étages au lieu de 3 à 4 étages et des habitations H4-1 (multifamiliale isolée, 4 à 8 logements, 2 étages);
- Une marge avant de 6 mètres plutôt que 8 m;
- 2 servitudes d'accès pour le stationnement situé en cour arrière;
- Un C.O.S. minimum de 0,35;
- La conservation des arbres sur le site et un relevé fait par un arpenteur à cet effet.

Afin de permettre un développement urbain plus compatible avec les usages résidentiels prédominants dans le secteur, nous recommandons une modification au zonage afin d'éliminer un usage commercial existant hypothétique où la profondeur restreinte des lots produirait un impact négatif sur le secteur limitrophe.

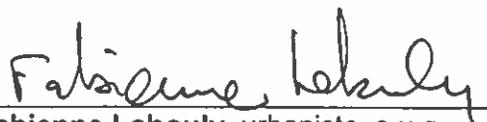
En conséquence, le règlement de zonage 1047 pourrait être amendé par l'abrogation de la zone CA-2, la modification de la zone RD et la création de la zone RE-12 suivante :

« XXX zone RE-12

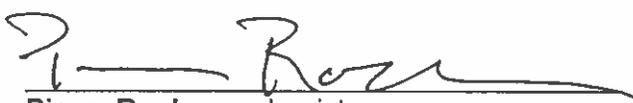
Dans cette zone sont autorisés les usages des sous-groupe RE, ainsi que les habitations multifamiliales isolées et jumelées de 2 à 3 étages, aux conditions suivantes:

- Marge avant de 6m;
- Largeur de lot minimale de 21m;
- Profondeur de lot minimale de 30 m;
- Superficie de lot minimale de 800 mètres carrés à l'exception des sous-groupe H4-1 et H4-4;
- Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) minimum de 0,35;
- Une seule entrée charretière commune sur le boulevard de Pierrefonds est autorisée;
- La délivrance d'un permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation ou d'occupation dans cette zone est assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés en vertu des dispositions du règlement de P.I.I.A. »

Préparé par :


Fabienne Labouly, urbaniste, o.u.q.
Aménagement urbain et services aux entreprises

Approuvé par :


Pierre Rochon, urbaniste, o.u.q.
Directeur Aménagement urbain et services aux entreprises



RUE RICHMOND

BOUL DE PIERREFONDS

RUE CHELSEA

RUE ANDERSON

1 368 100

1 368 320

1 368 307

1 370 624

1 368 570

1 368 572

1 368 574

1 368 576

1 368 578

1 368 580

1 368 582

1 368 584

1 368 586

1 368 588

1 368 590

1 368 592

1 368 460

1 368 462

1 368 464

1 368 466

1 368 468

1 368 470

1 368 472

1 368 474

1 368 476

1 368 478

1 368 480

1 368 482

1 368 484

1 368 300

1 368 302

1 368 304

1 368 306

1 368 308

1 368 310

1 368 312

1 368 314

1 368 316

1 368 318

1 368 320

1 368 322

1 368 324

1 368 200

1 368 202

1 368 204

1 368 206

1 368 208

1 368 210

1 368 212

1 368 214

1 368 216

1 368 218

1 368 220

1 368 222

1 368 224

1 368 100

1 368 102

1 368 104

1 368 106

1 368 108

1 368 110

1 368 112

1 368 114

1 368 116

1 368 118

1 368 120

1 368 122

1 368 124

1 368 200

1 368 202

1 368 204

1 368 206

1 368 208

1 368 210

1 368 212

1 368 214

1 368 216

1 368 218

1 368 220

1 368 222

1 368 224

1 368 300

1 368 302

1 368 304

1 368 306

1 368 308

1 368 310

1 368 312

1 368 314

1 368 316

1 368 318

1 368 320

1 368 322

1 368 324

1 368 400

1 368 402

1 368 404

1 368 406

1 368 408

1 368 410

1 368 412

1 368 414

1 368 416

1 368 418

1 368 420

1 368 422

1 368 424

1 368 500

1 368 502

1 368 504

1 368 506

1 368 508

1 368 510

1 368 512

1 368 514

1 368 516

1 368 518

1 368 520

1 368 522

1 368 524

1 368 600

1 368 602

1 368 604

1 368 606

1 368 608

1 368 610

1 368 612

1 368 614

1 368 616

1 368 618

1 368 620

1 368 622

1 368 624

1 368 700

1 368 702

1 368 704

1 368 706

1 368 708

1 368 710

1 368 712

1 368 714

1 368 716

1 368 718

1 368 720

1 368 722

1 368 724

1 368 800

1 368 802

1 368 804

1 368 806

1 368 808

1 368 810

1 368 812

1 368 814

1 368 816

1 368 818

1 368 820

1 368 822

1 368 824

1 368 900

1 368 902

1 368 904

1 368 906

1 368 908

1 368 910

1 368 912

1 368 914

1 368 916

1 368 918

1 368 920

1 368 922

1 368 924

1 368 1000

1 368 1002

1 368 1004

1 368 1006

1 368 1008

1 368 1010

1 368 1012

1 368 1014

1 368 1016

1 368 1018

1 368 1020

1 368 1022

1 368 1024

1 368 1100

1 368 1102

1 368 1104

1 368 1106

1 368 1108

1 368 1110

1 368 1112

1 368 1114

1 368 1116

1 368 1118

1 368 1120

1 368 1122

1 368 1124

1 368 1200

1 368 1202

1 368 1204

1 368 1206

1 368 1208

1 368 1210

1 368 1212

1 368 1214

1 368 1216

1 368 1218

1 368 1220

1 368 1222

1 368 1224

1 368 1300

1 368 1302

1 368 1304

1 368 1306

1 368 1308

1 368 1310

1 368 1312

1 368 1314

1 368 1316

1 368 1318

1 368 1320

1 368 1322

1 368 1324

1 368 1400

1 368 1402

1 368 1404

1 368 1406

1 368 1408

1 368 1410

1 368 1412

1 368 1414

1 368 1416

1 368 1418

1 368 1420

1 368 1422

1 368 1424

1 368 1500

1 368 1502

1 368 1504

1 368 1506

1 368 1508

1 368 1510

1 368 1512

1 368 1514

1 368 1516

1 368 1518

1 368 1520

1 368 1522

1 368 1524

1 368 1600

1 368 1602

1 368 1604

1 368 1606

1 368 1608

1 368 1610

1 368 1612

1 368 1614

1 368 1616

1 368 1618

1 368 1620

1 368 1622

1 368 1624

1 368 1700

1 368 1702

1 368 1704

1 368 1706

1 368 1708

1 368 1710

1 368 1712

1 368 1714

1 368 1716

1 368 1718

1 368 1720

1 368 1722

1 368 1724

1 368 1800

1 368 1802

1 368 1804

1 368 1806

1 368 1808

1 368 1810

1 368 1812

1 368 1814

1 368 1816

1 368 1818

1 368 1820

1 368 1822

1 368 1824

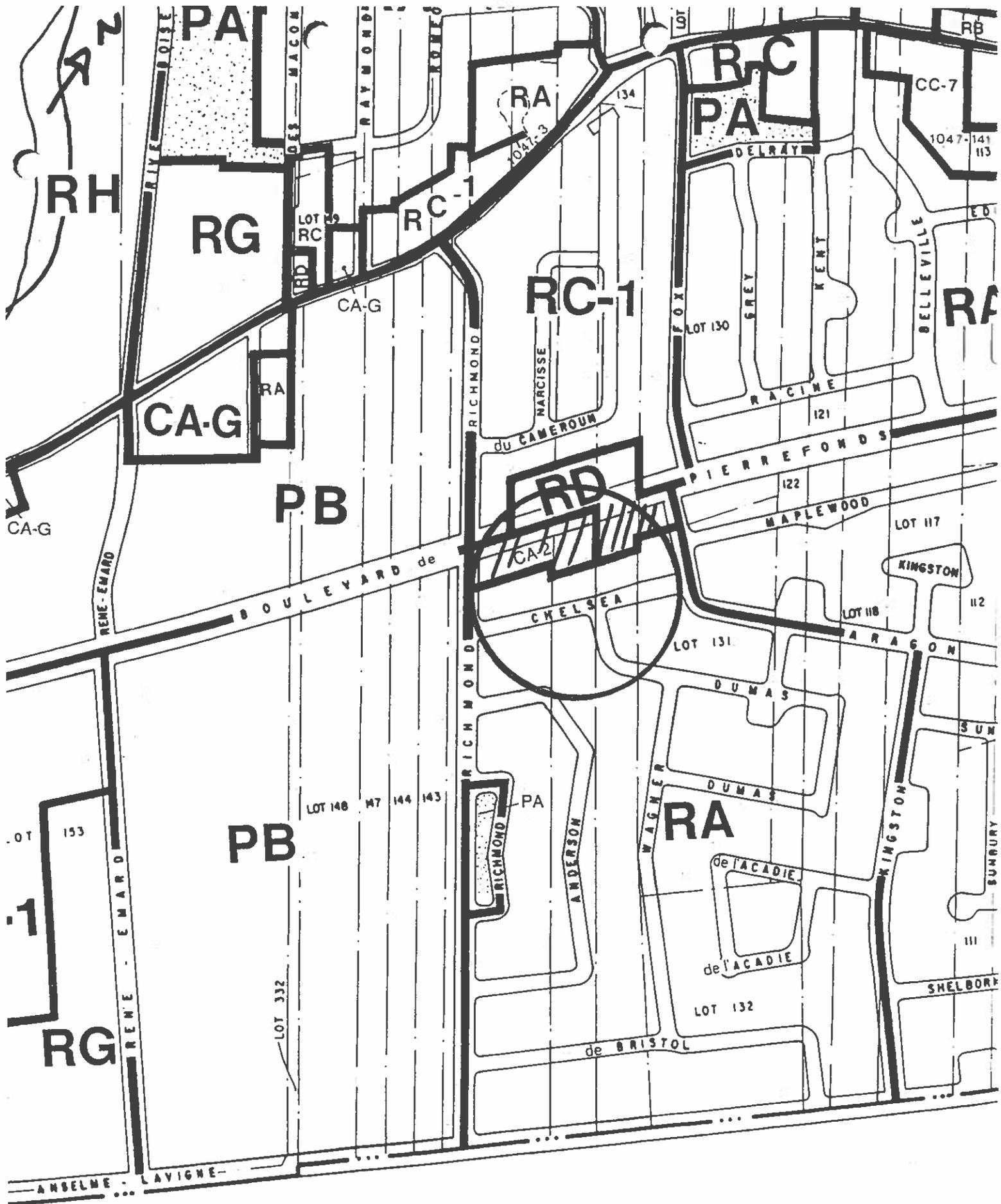
1 368 1900

1 368 1902

1 368 1904

1 368 1906

1 368 1908



Plan de zonage actuel 1047.

Arrondissement
PIERREFONDS-SENNEVILLE
Borough

Le 16 janvier 2003

**Projet de construction de condominiums de 2 à 3 étages
totalisant 65 logements nécessitant pour se réaliser
une modification au règlement de zonage**

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes cordialement invités à venir prendre connaissance du projet de changement de zonage qui permettrait la construction des condominiums citées en rubrique. Le zonage actuel est un zonage commercial qui permettrait par exemple la construction d'un centre d'achat.

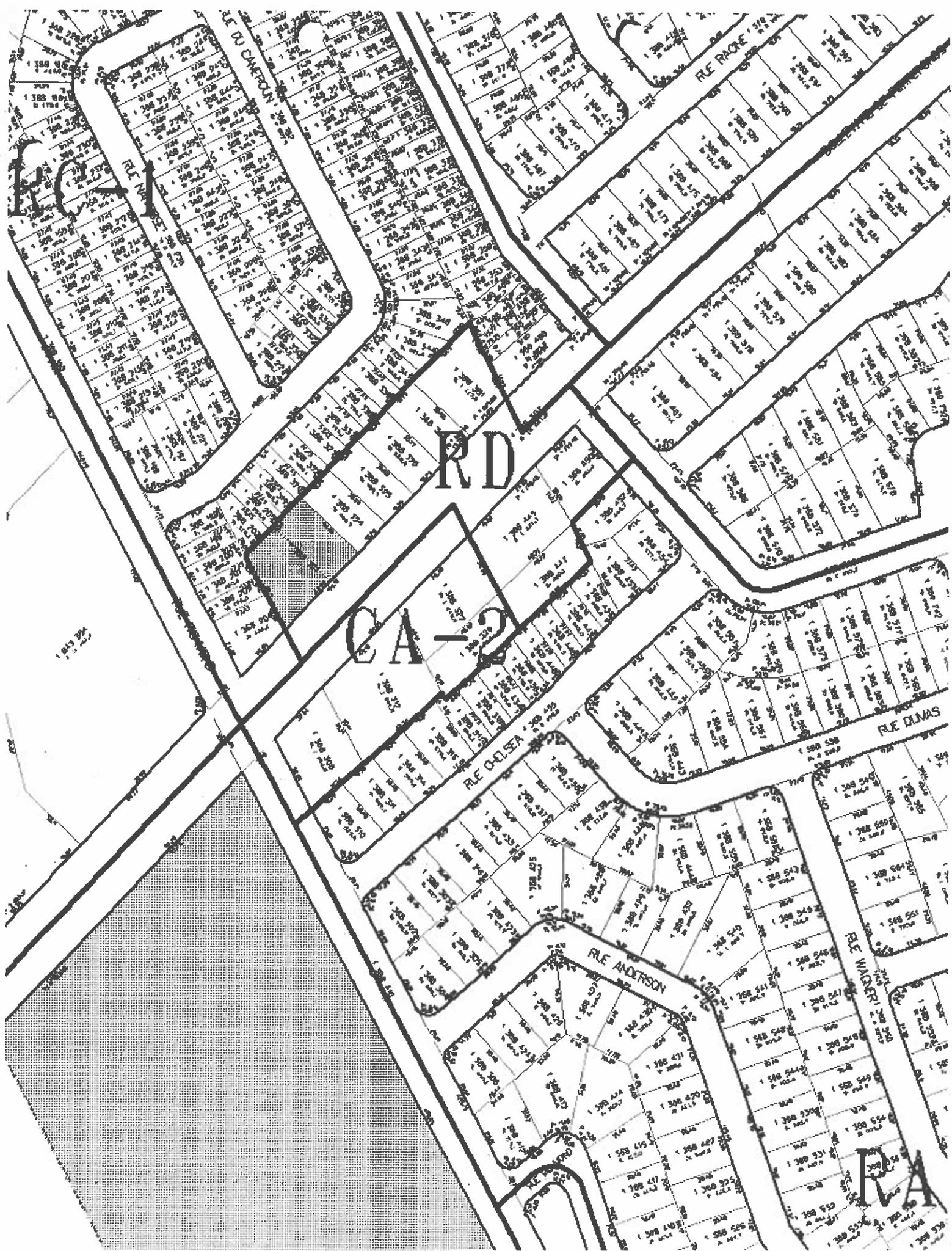
Des explications vous seront fournies sur ce projet lors de la réunion publique du Comité consultatif d'urbanisme qui aura lieu à la salle du Conseil d'arrondissement au 13 665, boulevard de Pierrefonds, le lundi 20 janvier 2003 à 20 h 30.

En tant que citoyens résidant à proximité de ce projet, nous vous invitons à participer à cette réunion et à donner votre point de vue sur ce projet présenté à l'arrondissement et localisé à l'intersection du boulevard de Pierrefonds et de la rue Richmond (coin sud-est).



Pierre Rochon, Urbaniste, o.u.q.

Directeur Aménagement urbain et services aux entreprises



RD

RD

CA-2

RUE DU CANTON

RUE RACKE

RUE OLSEA

RUE ANDERSON

RUE DINAS

RUE WIGOR

RD

1 308 794

1 308 471

1 308 543

1 308 531

1 308 530

1 308 529

1 308 528

1 308 527

1 308 526

1 308 525

1 308 524

1 308 523

1 308 522

1 308 521

1 308 520

1 308 519

1 308 518

1 308 517

1 308 516

1 308 515

1 308 514

1 308 513

1 308 512

1 308 511

1 308 510

1 308 509

1 308 508

1 308 507

1 308 506

1 308 505

1 308 504

1 308 503

1 308 502

1 308 501

1 308 500

1 308 499

1 308 498

1 308 497

1 308 496

1 308 495

1 308 494

1 308 493

1 308 492

1 308 491

1 308 490

1 308 489

1 308 488

1 308 487

1 308 486

1 308 485

1 308 484

1 308 483

1 308 482

1 308 481

1 308 480

1 308 479

1 308 478

1 308 477

1 308 476

1 308 475

1 308 474

1 308 473

1 308 472

1 308 471

1 308 470

1 308 469

1 308 468

1 308 467

1 308 466

1 308 465

1 308 464

1 308 463

1 308 462

1 308 461

1 308 460

1 308 459

1 308 458

1 308 457

1 308 456

1 308 455

1 308 454

1 308 453

1 308 452

1 308 451

1 308 450

1 308 449

1 308 448

1 308 447

1 308 446

1 308 445

1 308 444

1 308 443

1 308 442

1 308 441

1 308 440

1 308 439

1 308 438

1 308 437

1 308 436

1 308 435

1 308 434

1 308 433

1 308 432

1 308 431

1 308 430

1 308 429

1 308 428

1 308 427

1 308 426

1 308 425

1 308 424

1 308 423

1 308 422

1 308 421

1 308 420

1 308 419

1 308 418

1 308 417

1 308 416

1 308 415

1 308 414

1 308 413

1 308 412

1 308 411

1 308 410

1 308 409

1 308 408

1 308 407

1 308 406

1 308 405

1 308 404

1 308 403

1 308 402

1 308 401

1 308 400

1 308 399

1 308 398

1 308 397

1 308 396

1 308 395

1 308 394

1 308 393

1 308 392

1 308 391

1 308 390

1 308 389

1 308 388

1 308 387

1 308 386

1 308 385

1 308 384

1 308 383

1 308 382

1 308 381

1 308 380

1 308 379

1 308 378

1 308 377

1 308 376

1 308 375

1 308 374

1 308 373

1 308 372

1 308 371

1 308 370

1 308 369

1 308 368

1 308 367

1 308 366

1 308 365

1 308 364

1 308 363

1 308 362

1 308 361

1 308 360

1 308 359

1 308 358

1 308 357

1 308 356

1 308 355

1 308 354

1 308 353

1 308 352

1 308 351

1 308 350

1 308 349

1 308 348

1 308 347

1 308 346

1 308 345

1 308 344

1 308 343

1 308 342

1 308 341

1 308 340

1 308 339

1 308 338

1 308 337

1 308 336

1 308 335

1 308 334

1 308 333

1 308 332

1 308 331

1 308 330

1 308 329

1 308 328

1 308 327

1 308 326

1 308 325

1 308 324

1 308 323

1 308 322

1 308 321

1 308 320

1 308 319

1 308 318

1 308 317

1 308 316

1 308 315

1 308 314

1 308 313

1 308 312

1 308 311

1 308 310

1 308 309

1 308 308

1 308 307

1 308 306

1 308 305

1 308 304

1 308 303

1 308 302

1 308 301

1 308 300

1 308 299

1 308 298

1 308 297

1 308 296

1 308 295

1 308 294

1 308 293

1 308 292

1 308 291

1 308 290

1 308 289

1 308 288

1 308 287

1 308 286

1 308 285

1 308 284

1 308 283

1 308 282

1 308 281

1 308 280

1 308 279

1 308 278

1 308 277

1 308 276

1 308 275

1 308 274

1 308 273

1 308 272

1 308 271

1 308 270

1 308 269

1 308 268

1 308 267

1 308 266

1 308 265

1 308 264