

8. La Cour Glen

Les objectifs et les critères énoncés dans les sept premiers ensembles de lignes directrices s'appliquent aux secteurs patrimoniaux Cour Glen 39. En outre, les objectifs et critères suivants s'appliquent à ce secteur, notamment en ce qui a trait à la préparation d'un plan de subdivision et à la délivrance de permis de construction et d'occupation. Il s'agit du seul secteur de redéveloppement du plan d'urbanisation de Westmount. Comme le secteur n'est pas aménagé à l'heure actuelle, la présentation pour ces secteurs patrimoniaux diffère des trente-huit autres en ce sens qu'elle est constituée de lignes directrices précises plutôt que d'une description des caractéristiques existantes définissant le secteur. Le secteur entre la voie ferrée du CN et la rue Sainte-Catherine devrait être harmonisé avec les caractéristiques qui définissent les secteurs adjacents 27 (secteur de Somerville) et 37 (autour de Park Place). Prière de noter que, dans ce document, les objectifs sont énoncés en gros caractères et suivent immédiatement les sous-titres, et que les critères pour réaliser ces objectifs sont énoncés subséquemment en abrégé.

8.1 Approche générale

Concevoir l'aménagement des Cours Glen comme un tout cohérent qui est une prolongation du milieu urbain existant de la ville de Westmount, sur le plan de l'échelle et du caractère.

- Veiller à ce que l'aménagement soit relié matériellement et visuellement aux secteurs adjacents.
- Veiller à ce que la conception urbaine et architecturale soit compatible avec le caractère classique de Westmount en ce qui a trait au plan d'implantation général et à la conception du paysage de rues, des immeubles et des espaces verts.

8.2 Un quartier résidentiel

Aménager le secteur de sorte que son caractère soit celui d'un quartier résidentiel.

- Le projet doit consister principalement en habitations de types, de conceptions et de modes d'occupation divers.
- Il doit également comprendre des commodités tels des parcs, des espaces verts, des installations récréatives et un jardin communautaire (s'il y a des habitations qui n'ont pas un accès facile au niveau du sol) à l'intérieur d'une distance raisonnable des habitations.

8.3 Tracé des rues, paysages de rue et vues

Créer des paysages de rue selon l'échelle des quartiers au nord et préserver les horizons dégagés.

- Faire du tracé des rues une prolongation de la configuration au nord des rails avec les rues nord-sud (y compris Claremont au complet), selon le même axe que les rues au nord et est-ouest parallèles à de Maisonneuve.
- Concevoir les rues de sorte qu'elles soient relativement étroites, à savoir 15 mètres de largeur, trottoirs compris.
- Implanter les immeubles et les espaces verts de sorte qu'ils n'obstruent pas les larges vues sur le sud des secteurs au nord, ni les vues axiales définies par le tracé actuel des avenues Victoria, Prince Albert et Claremont et des nouvelles rues du secteur d'aménagement.

8.4 Circulation

Réduire au minimum l'impact de la circulation dans les secteurs adjacents de Westmount.

- Veiller à ce que la densité de la circulation et le niveau de services des rues de Westmount ne soient pas modifiés considérablement par suite de l'aménagement du site.
- Diriger la circulation vers les artères principales, en particulier le boulevard Décarie.
- Ne pas faire des rues existantes (p. ex., rue Ste-Catherine) des rues en tranchée, à moins qu'on ne puisse prouver à la satisfaction de la ville que l'impact de la circulation et la conception matérielle (ex. les talus et les murs de soutènements) sont acceptables.

8.5 Immeubles

Concevoir les immeubles selon l'approche typologique et conceptuelle commune au reste de Westmount.

- Constituer l'aménagement principalement d'habitations en rangée comptant trois étages, au maximum, et donnant sur la rue.
- Envisager la possibilité d'utiliser d'autres types d'habitations en quantité limitée pour produire une conception et des modes d'occupation variés.
- Chercher à créer de la diversité dans la conception des immeubles, dans le cadre de l'approche globale générale.
- Utiliser des solutions créatives en matière de stationnement (ex. ruelles) de sorte que les portes de garage ne dominent pas le paysage de rue.

8.6 Collectivité axée sur les piétons

Articuler l'organisation matérielle de l'aménagement autour de la circulation piétonne et de manière à favoriser celle-ci.

- Faire de la principale passerelle piétonne vers le quartier une voie qui est une prolongation de l'avenue Victoria, passant à l'ouest de la station Westmount par un passage souterrain sûr et invitant.
- Établir un corridor piétonnier actif et sûr dans tout l'aménagement reliant l'avenue Victoria et la station de métro Vendôme.
- Créer un espace vert central, conçu en tant que « village Green », qui constituera un centre d'intérêt du quartier.

8.7 Parc en escarpement

Créer un parc linéaire le long de l'escarpement au complet.

- Préserver la topographie et le caractère naturel actuels de l'escarpement.
- Créer un cheminement piétonnier, une piste cyclable et une piste de ski de fond et fournir des bancs et des tables de pique-nique, en retrait de la crête de l'escarpement.
- Créer un belvédère au pied de la rue Claremont.

8.8 Station Westmount

Préserver l'immeuble et l'emplacement de la station Westmount tout en maintenant son caractère public.

- Préserver la station Westmount à son emplacement actuel. Restaurer le caractère d'accessibilité au public de la station, de sorte que celle-ci serve de point caractéristique pour l'entrée de la rue Victoria sur le site et l'ensemble du projet.
- Préserver le secteur à l'avant et à l'est de la station (jusqu'au parc urbain adjacent au Glen) en tant qu'espace vert comprenant une place publique entre la station et la rue Ste-Catherine.

8.9 Développement durable

Planifier et développer le site selon des principes de développement durable.

- Pour l'aménagement du site et la conception des bâtiments, choisir une approche qui favorise la conservation de l'énergie et de l'eau de même qu'une saine gestion des déchets (recyclage, compostage).

8.10 Plan directeur

Préparer un plan d'aménagement exhaustif pour le site au complet, notamment en ce qui a trait à la subdivision générale du terrain, aux types de construction et à la conception des espaces publics.

- Faire preuve de la conformité à tous les objectifs et critères applicables, en soumettant un plan détaillé pour le secteur complet à la ville de Westmount, pour examen. Ce plan doit comprendre le plan d'implantation et la subdivision du site au complet, y compris les rues et les espaces verts, les types et les emplacements proposés pour les immeubles, et tout autre élément jugé nécessaire pour donner une idée d'un projet d'aménagement urbain.
- Le document doit également comprendre les éléments suivants :
 - identification cadastrale;
 - servitudes existantes et requises;
 - élévations du sol existantes et proposées (contours de 2 m ou moins);
 - emplacement des arbres arrivés à maturité et de ceux qui devront être déplacés ou abattus;
 - aménagement et droits de passage pour les rues et les allées proposées, et liens existants ou proposés entre ces dernières et le réseau de rues à l'extérieur du secteur;
 - allées piétonnières et pistes cyclables;
 - subdivisions proposées;
 - hauteurs des immeubles, limites de construction et surface construite;
 - dessins préliminaires complets (y compris les plans, les élévations et un modèle général) de tous les types d'immeubles proposés dans le plan;
 - plans des parcs et des autres espaces verts;
 - plans des parcs de stationnement intérieurs et extérieurs;
 - nature, emplacement et types d'espaces et d'installations destinés à un usage collectif;
 - liste de tous les travaux publics et privés proposés ainsi que les coûts d'implantation approximatifs et les organismes concernés;
 - séquence de construction des équipements collectifs, y compris le réseau d'aqueduc, les égouts et les autres services publics, ainsi que la durée approximative des différentes étapes du projet complet.

Soumettre, en même temps que le plan exhaustif, des études d'impact établissant les incidences de l'aménagement proposé sur le microclimat de la circulation (ombre, vent, etc.) et sur les vues. En outre, soumettre une analyse environnementale des sols, y compris un plan de correction et(ou) d'enlèvement des sols contaminés.