



# Pierrefonds

Règlement numéro 1109  
sur la production des plans d'implantation et  
d'intégration architecturale

By-law number 1109  
on the production of site planning  
and architectural integration programmes

PRODUCTION DES PLANS D'IMPLANTATION  
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

PRODUCTION OF SITE PLANNING AND  
ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES

Texte du règlement numéro : 1109  
Text of by-law number : 1109

Entré en vigueur le : 19 juillet 1992  
In force since : July 19, 1992

tel qu'amendé par les  
as amended by

Règlements numéros  
By-laws numbers

Entré en vigueur  
In force since

1109-1	27 septembre 1992 September 27, 1992
1109-2	18 décembre 1992 December 18, 1992
1109-3	15 janvier 1993 January 15, 1993
1109-4	14 mai 1993 May 14, 1993
1109-5	14 mai 1993 May 14, 1993
1109-6	15 avril 1994 April 15, 1994
1109-7	12 août 1994 August 12, 1994
1109-8	18 novembre 1994 November 18, 1994
1109-9	21 avril 1995 April 21, 1995
1109-10	20 octobre 1995 October 20, 1995
1109-11	18 février 1996 February 18, 1996
1109-12	12 avril 1996 April 12, 1996
1109-13	17 mai 1996 May 17, 1996
1109-14	25 octobre 1996 October 25, 1996
1109-15	22 novembre 1996 November 22, 1996
1109-16	17 janvier 1997 January 17, 1997
1109-17	14 mars 1997 March 14, 1997
1109-18	18 avril 1997 April 18, 1997
1109-19	17 août 1997 August 17, 1997
1109-20	15 mars 1998 March 15, 1998

PRODUCTION DES PLANS D'IMPLANTATION  
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

PRODUCTION OF SITE PLANNING AND  
ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES

Texte du règlement numéro : 1109  
Text of by-law number : 1109

Entré en vigueur le : 19 juillet 1992  
In force since : July 19, 1992

tel qu'amendé par les  
as amended by

Règlements numéros  
By-laws numbers

Entré en vigueur  
In force since

1109-21	20 septembre 1998 September 20, 1998
1109-22	18 octobre 1998 October 18, 1998
1109-23	16 mai 1999 May 16, 1999
1109-24	19 décembre 1999 December 19, 1999
1109-25	16 avril 2000 April 16, 2000
1109-26	12 mars 2001 March 12, 2001
1109-27	19 mars 2001 March 19, 2001
1109-28	18 novembre 2001 November 18, 2001
1109-29	18 novembre 2001 November 18, 2001
1109-30	5 juin 2002 June 5, 2002
1109-31	5 juin 2002 June 5, 2002
1109-32	24 mars 2003 March 24, 2003
1109-33	19 juin 2003 June 19, 2003
1109-34	8 avril 2004 April 8, 2004
1109-35	8 avril 2004 April 8, 2004
1109-36	20 août 2004 August 20, 2004
1109-37	5 novembre 2004 November 5, 2004
1109-38	5 novembre 2004 November 5, 2004

TABLE DES MATIÈRES

	Page
PRÉAMBULE	1
CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	
1. Objectifs généraux	1
2. Titre du règlement	2
3. Territoires et catégories de projets visés par ce règlement	2
4. Entrée en vigueur	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	
5. Terminologie	2
CHAPITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES OU CATÉGORIES DE PROJETS ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	
<b>Section I : Procédures</b>	
6. Obligation de produire un plan d'implantation et d'intégration architecturale	3
7. Transmission d'une proposition d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale	3
8. Vérification de la proposition	3
9. Transmission de la proposition	3
10. Étude de la proposition par le comité consultatif d'urbanisme	3
11. Avis du comité consultatif d'urbanisme	4
12. Décision du conseil	4
13. Transmission de la décision au requérant	4
14. Effet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale	4
<b>Section II : Éléments du plan et documents d'accompagnement</b>	
15. Éléments du plan	5
16. Plan de circulation	5
17. Plan de protection et de mise en valeur de l'environnement	6
18. Plan de design urbain	7
19. Plan d'opportunité	8
<b>Section III : Critères généraux d'évaluation</b>	
20. Localisation des usages (abrogé)	8
21. Ensoleillement	8
22. Réseau routier	8
23. Aménagement paysager	9
24. Conformité au plan d'urbanisme	9
25. Traitement architectural	9
26. Fenestration (abrogé)	9
27. Forme du toit (abrogé)	9
28. Accès au logement	10
29. Matériau de revêtement extérieur	10
30. Localisation d'un accès (abrogé)	10
31. Allée piétonne	10
32. Aménagement des espaces de stationnement	10
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE ASSUJETTIE À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	
<b>Section I : Zone 1 (Rue Parker)</b>	
33. Limites de la zone 1	11
34. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	11
<b>Section 1 : Zone 2 (Restaurant, boul. St-Charles)</b>	
35. Limites de la zone 2	11
36. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	11

TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>Section 1 : Zone 3 (Garderie, rue Saint-Charles)</b>	
37. Limites de la zone 3	13
38. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	13
<b>Section 1 : Zone 4 ((Garderie, avenue Cérés)</b>	
39. Limites de la zone 4	13
40. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	13
<b>Section 1 : Zone 5 (Rue Guillaume)</b>	
41. Limites de la zone 5	15
42. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	15
<b>Section 1 : Zone 6 (Avenue du Château Pierrefonds)</b>	
43. Limites de la zone 6	15
44. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	15
<b>Section 1 : Zone 7 (Projet de la gare Sunnybrooke avenue Cérés)</b>	
45. Limites de la zone 7	15
46. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	16
<b>Section 1 : Zone 8 (Boulevard Gouin, Les cours victoriennes)</b>	
47. Limites de la zone 8	18
48. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	18
<b>Section 1 : Zone 9 (Projet « Jardins des Manoirs »)</b>	
49. Limites de la zone 9	20
50. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	20
<b>Section 1 : Zone 10 (Boulevard Pierrefonds / rue Forbes)</b>	
51. Limites de la zone 10	22
52. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	22
<b>Section 1 : Zone 11 (Boulevard St-Charles / rue Claude)</b>	
53. Limites de la zone 11	24
54. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	24
<b>Section 1 : Zone 12 (Rue Athéna)</b>	
55. Limites de la zone 12	26
56. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	26
<b>Section 1 : Zone 13 (Projet Aréna)</b>	
57. Limites de la zone 13	28
58. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	28
<b>Section I : Zone 14 (Projet « Dépôt de matériaux secs »)</b>	
59. Limites de la zone 14	37
60. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	37
<b>Section I : Zone 15 (Projet « Villeret sur le Parc »)</b>	
61. Limites de la zone 15	39
62. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	39
<b>Section I : Zone 16 (Projet « Square Chamberry »)</b>	
63. Limites de la zone 16	41
64. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	41
<b>Section I : Zone 17 (Commerces reliés à l'automobile)</b>	
64.1 Limites de la zone 17 et conditions spécifique	43
64.2 objectifs et critères spécifiques d'évaluation	43

TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>Section I : Zone 18 (Projet Villeret sur le parc : secteur des rues de Fatima et Budge)</b>	
64.3 Limites de la zone 18	45
64.4 Généralités	45
64.5 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	45
<b>Section I : Zone 19 (Domaine Beaubois)</b>	
64.6 Limites de la zone 19	50
64.7 Objectifs et critères spécifique d'évaluation	50
<b>Section I : Zone 20 (Projet domiciliaire sur le boulevard Gouin Ouest adjacent à la rue Richmond)</b>	
64.8 Limites de la zone 20	53
64.9 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	53
<b>Section I : Zone 21 (Projet domiciliaire dans le prolongement de la rue Félix-McLernan)</b>	
64.10 Limites de la zone 21	56-1
64.11 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	56-1
<b>Section I : Zone 22 (Villeret-sur-le-parc : Secteur boulevard de Pierrefonds et avenue du Château-Pierrefonds)</b>	
64.12 Limites de la zone 22	56-3
64.13 Généralités	56-3
64.14 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	56-3
<b>Section I : Zone 23 (Domaine des Berges : Secteur de la rue Debours, Des boulevards des Sources et Riverdale)</b>	
64.15 Limites de la zone 23	56-8
64.16 Objectifs et critère spécifiques d'évaluation	56-8
<b>Section I : Zone 24 (Square Dauville : Secteur délimité par les boulevards de Pierrefonds Gouin Ouest)</b>	
64.17 Limites de la zone 24	56-10
64.18 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	56-10
<b>Section I : Zone 25 (Héritage sur le Lac : Secteur délimité par les boulevards de Pierrefonds et Gouin Ouest)</b>	
64.19 Limites de la zone 25	56-14
64.20 Généralités	56-14
64.21 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	56-14
<b>Section I : Zone 26 (Maisons Fredmir : Secteur boulevard Gouin Ouest et les rues Tracy et Fredmir)</b>	
64.22 Limites de la zone 26	56-21
64.23 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	56-21
<b>Section I : Zone 27 (Mosquée : Secteur boulevard Gouin Ouest au sud de l'intersection de la rue Brunet)</b>	
64.24 Limites de la zone 27	56-23
64.25 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation	56-23
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINES CATÉGORIES DE PROJETS</b>	
<b>Section I : Catégorie plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)</b>	
65. Les limites des zones	57
<b>Section II : Catégories visées</b>	
66. Antenne non accessoire de catégorie 3	58
67. Terrasse sur le toit	58
68. Commerces de 1 400 m <sup>2</sup> et plus de superficie	58
69. Commerces reliés à l'automobile	61
70. Aménagement de terrains profonds et/ou irréguliers avec rue privée	61

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE PIERREFONDS

RÈGLEMENT 1109

RÈGLEMENT SUR LA PRODUCTION DES PLANS D'IMPLANTATION

ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

À une séance régulière du Conseil de la Ville de Pierrefonds, tenue en la Salle du Conseil sise au 13 665, boulevard Pierrefonds, dans ladite Ville de Pierrefonds, le 13 juillet 1992 à 20 heures, conformément à la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19), à laquelle sont présents :

Son Honneur le Maire

Marcel Morin

les Conseillers

Louis Bellefeuille

Jacques Bibeau

George Boutilier

Eldor Daigneault

Michael Labelle

Pat Mullins

Bertrand Ward

Monique Worth

Tous membres du Conseil et formant quorum sous la présidence de Son Honneur le Maire Marcel Morin.

Le directeur général et le greffier sont présents.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE I

Dispositions déclaratoires

1. Objectifs généraux

Tout P.I.A. doit permettre de rehausser la qualité architecturale des bâtiments et des aménagements extérieurs et de façon ultime conférer à l'ensemble une bonification de la qualité de vie des résidents et utilisateurs.

Il doit aussi permettre un processus de planification d'évaluation et de bonification des projets qui prennent en compte des problématiques notamment de valorisation du territoire et de bâtiments particuliers, d'insertion, d'harmonisation des usages et d'atténuation d'impacts jugés non-désirables.

Il peut aussi permettre la conclusion d'ententes relatives à la réalisation des projets.

## 2. Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le nom de «RÈGLEMENT SUR LES P.I.A. ».

## 3. Territoires et catégories de projets visés par ce règlement

Ce règlement s'applique :

- aux zones identifiées au chapitre IV;
- à tout projet intégré tel que défini à la section III du Chapitre VI du règlement de zonage 1047;
- aux zones de P.A.E. telles que définies au règlement 1050 sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- aux plans d'ensemble tels que définis au règlement 1051 sur les permis et les certificats;
- aux antennes de téléphonie non accessoires de catégorie 3) telles que définies à la section II du chapitre VIII du règlement de zonage 1047;
- aux terrasses sur le toit;
- aux commerces de mille quatre cents mètres carrés et plus (1 400 m<sup>2</sup>) de superficie de plancher de bâtiment;
- aux commerces reliés à l'automobile (station-service, vente ou location de voitures neuves ou usagées, atelier de débosselage, garage mécanique ou d'entretien) dans toutes les zones;
- à l'aménagement de terrains irréguliers et / ou profonds avec rue privée.  
(1109-4 ; 93-05-14, 1109-11 ; 96-02-18, 1109-19 ; 97-08-17, 1109-23 ; 99-05-16, 1109-25 ; 00-04-16)

## 4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

## CHAPITRE II

### Dispositions interprétatives générales

## 5. Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions utilisés ont le sens qui leur est attribué par le règlement de zonage.



**CHAPITRE III**

**Dispositions communes à toutes les zones ou catégories  
de projets assujetties à la production d'un plan  
d'implantation et d'intégration architecturale**

**SECTION I**

**Procédures**

Proposition 2 copies	Vérification	Étude et recommandations	Décision
requérant	Responsable	C.C.U. et C.A.	Conseil

**6. Obligation de produire un plan d'implantation et d'intégration architecturale**

Dans toute zone ou catégorie visée par ce règlement, aucun permis de construction ou de lotissement et aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être émis avant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. (1109-11 ; 96-02-18)

**7. Transmission d'une proposition d'un plan d'implantation et d'intégration a architecturale**

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale et tous les documents pouvant s'y rattacher doivent être transmis en deux (2) exemplaires au responsable des services d'Urbanisme et de Construction.

**8. Vérification de la proposition**

Le responsable doit s'assurer que toutes les informations exigées par le présent règlement sont incluses dans la proposition du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

**9. Transmission de la proposition**

Si la proposition est jugée complète, le responsable transmet une copie de ladite requête au Comité consultatif d'urbanisme ainsi qu'au Conseil.

Nonobstant l'alinéa précédent, pour tout projet qui a déjà fait l'objet d'une présentation au Comité consultatif d'urbanisme, l'obligation de retourner au CCU et au Conseil est facultative et relève du responsable.(1109-24 ; 99-12-19)

**10. Étude de la proposition par le Comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité consultatif d'urbanisme étudie la proposition du plan d'implantation et d'intégration architecturale et peut demander au requérant des informations additionnelles ainsi qu'à tout autre expert afin de compléter l'étude.

**11. Avis du Comité consultatif d'urbanisme**

Après étude de la proposition, le Comité consultatif d'urbanisme prépare un avis écrit à l'intention du conseil municipal. L'avis doit tenir compte des critères d'évaluation prescrits au présent règlement et recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Le Comité peut également suggérer des conditions d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

**12. Décision du conseil**

Le conseil, à la suite des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme, doit prendre une décision par résolution à l'égard du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Le conseil peut l'approuver, le refuser ou suggérer des modifications possibles en vue de la présentation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale révisé.

**13. Transmission de la décision au requérant**

Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan. Une résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

**14. Effet et condition de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale**

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le Conseil ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter une demande de permis de lotissement ou une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des rues proposées au plan, ni de décréter leur ouverture, ni de prendre à sa charge les frais d'entretien.

Le Conseil peut également exiger, comme condition(s) d'approbation des plans, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

Pour tout projet de P.I.I.A. relatif aux groupes résidentiels de haute densité (5 logements et plus), commerce, industrie, public et institutionnel, s'il y a une nouvelle construction ou un agrandissement de 25 m<sup>2</sup> ou plus, la demande doit être accompagnée d'une garantie financière minimale de 5 000 \$ du propriétaire ou du requérant, ou établie selon le tableau suivant :

GARANTIES FINANCIERES POUR TOUT AMENAGEMENT DU SITE DANS UN P.I.I.A.	
<b>Nouveau bâtiment</b>	
Résidentiel (groupe H4)	5 000 \$
Commercial, Industriel, Public et Institutionnel :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• moins de 1000 mètres carrés de superficie de plancher de bâtiment totale;</li> </ul>	5 000 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1000 mètres carrés et plus de</li> </ul>	10 000 \$

superficie de plancher de bâtiment totale;	
--	--

page 5

<b>Agrandissement de 25 m<sup>2</sup> et plus</b>	
Résidentiel (groupe H4)	2 500 \$
Commercial, Industriel, Public et Institutionnel :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• moins de 1000 mètres carrés de superficie de plancher de bâtiment totale;</li> </ul>	5 000 \$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1000 mètres carrés et plus de superficie de plancher de bâtiment totale ;</li> </ul>	10 000 \$

Cette garantie s'appliquera par propriété, à raison d'une garantie par lot. Elle devra être déposée par chèque certifié, lettre de garantie bancaire ou cautionnement fourni par une société reconnue et sera renouvelable.

Le propriétaire ou requérant doit signer un formulaire de lettre d'entente dans lequel il est fait mention des conditions d'approbation qui sont exigées et qui prévoient que le Ville pourra exécuter la garantie financière en cas de défaut du demandeur.

La Ville peut utiliser cette garantie financière pour effectuer les travaux afférents ou la retourner en tout ou en partie au propriétaire ou au requérant lorsque les travaux sont complétés à la satisfaction de la Ville (1109-24 ; 99-12-19, 1109-25 ; 00-04-16)

## SECTION II

### Éléments du plan et documents d'accompagnement

#### 15. Éléments du plan

Un plan de projet devra accompagner la proposition du plan d'implantation et d'intégration architecturale à une échelle permettant une compréhension claire du projet.

Ce plan doit comprendre les éléments suivants :

1° la répartition des aires prévues selon leurs fonctions ou leurs affectations telles que : les couloirs de circulation (chemin, sentier, servitude et droit de passage), les stationnements, les espaces verts, les parcs et terrains de jeux;

2° le lotissement proposé;

3° les niveaux du terrain aménagé par rapport au terrain adjacent et au chemin;

4° la localisation exacte des bâtiments;

5° la date, le nord et l'échelle utilisée;

6° la localisation des stationnements et des allées d'accès sur les terrains;

#### **16. Plan de circulation**

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit préciser et justifier :

page 6

1° les caractéristiques des réseaux de circulation sur l'emplacement : le réseau piétonnier, la circulation des véhicules, l'organisation et l'aménagement des aires de stationnement, l'éclairage, les directions et l'affichage;

2° les liens prévus avec le réseau de voirie municipale existant ou projeté.

3° le nombre prévisible de véhicules qui utiliseront les accès et sorties sur chaque voie publique adjacente à l'emplacement;

4° l'impact sur la voirie municipale en termes :

a) d'accroissement du volume de circulation;

b) d'accroissement de la congestion aux intersections les plus près de l'emplacement;

5° les aménagements prévus pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité publique;

6° les aménagements prévus pour le chargement et le déchargement de matériaux et marchandises;

7° le nombre de véhicules lourds qui auront accès à l'emplacement;

8° la localisation des accès à privilégier pour la circulation de véhicules lourds;

9° l'accroissement prévu du nombre d'utilisateurs du transport en commun;

10° les modalités prévues pour faciliter l'accessibilité au transport en commun;

11° les caractéristiques du réseau de sentiers piétonniers prévus;

12° la hiérarchie des voies de circulation distinguant les rues collectrices des rues locales.

#### **17. Plan de protection et de mise en valeur de l'environnement**

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit préciser et justifier :

1° les modalités prévues pour le remisage et l'enlèvement des ordures ménagères et des rebuts;

2° les caractéristiques des équipements prévus pour le remisage et l'enlèvement des ordures ménagères, notamment les matériaux de construction, la localisation sur l'emplacement et l'aménagement de l'enclos à déchets s'il y a lieu;

3° les moyens proposés pour éviter que le projet constitue une source de nuisance pour les zones résidentielles adjacentes, s'il en est, quant au bruit, à la lumière, à l'achalandage;

page 7

4° les modalités prévues pour le drainage de l'emplacement et l'impact sur les services publics existants ou projetés;

5° les modalités de raccordement des bâtiments aux réseaux publics d'aqueduc et d'égout et préciser l'impact sur lesdits réseaux publics;

6° les modalités de raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution;

7° les modalités d'autonomie fonctionnelle par rapport aux contraintes physiques, telles que : autoroute, emprise de chemin de fer, caractéristiques physiques liées à la topographie, lignes de transmission électrique.

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit également comporter un plan d'aménagement paysager.

#### **18. Plan de design urbain**

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit préciser et justifier :

1° les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques entre les bâtiments projetés;

2° les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques avec les bâtiments érigés dans les zones adjacentes;

3° les matériaux de parement extérieur, les agencements entre lesdits matériaux et leur identification;

4° l'orientation de chacun des bâtiments érigés sur l'emplacement;

5° l'orientation des bâtiments avec les bâtiments érigés sur les emplacements adjacents en précisant l'usage de ces bâtiments;

6° la relation des bâtiments entre eux;

7° la relation entre les niveaux projetés autour des bâtiments et les accès au(x) garage(s) et au rez-de-chaussée;

8° l'aménagement paysager par rapport aux niveaux géodésiques de l'emplacement;

9° comment l'aménagement paysager met le site en valeur, comment les aires de stationnement y sont intégrées;

10° comment les espaces récréatifs sur l'emplacement sont protégés des sources de nuisances et comment s'établit le lien avec les réseaux publics des parcs et des pistes cyclables;

11° le plan général d'affichage s'il y a lieu.

**19. Plan d'opportunité**

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale doit :

1° fournir le bordereau détaillé de l'utilisation du sol proposé indiquant en mètres carrés et en pourcentage :

- a) les aires affectées à chaque usage;
- b) les densités d'occupation du sol;
- c) le pourcentage des espaces verts;
- d) le ratio de stationnement pour chaque usage;
- e) tout autre élément quantitatif pertinent;

2° montrer comment les équipements particuliers ou les services connexes proposés sur l'emplacement présentent un intérêt par rapport aux équipements et services existants avoisinants;

3° préciser et justifier les différentes phases de réalisation du projet ainsi que le coût de réalisation lié à chaque phase;

4° préciser les modalités de participation du promoteur à la mise en place des infrastructures requises pour desservir le projet;

5° préciser les modalités de garantie d'exécution proposées par le promoteur;

6° étudier la rentabilité du projet par rapport à la fiscalité municipale.

**SECTION III**

**Critères généraux d'évaluation**

**20. Localisation des usages (abrogé) (1109-23 ; 99-05-16)**

**21. Ensoleillement**

L'orientation des bâtiments et des rues doit favoriser l'ensoleillement des espaces privés extérieurs et l'exploitation énergétique du rayonnement solaire.

**22. Réseau routier**

Outre le réseau des collectrices, le réseau routier ne peut occuper plus de 20 % de la superficie de la zone faisant l'objet du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

La hiérarchie des voies de circulation doit distinguer les rues collectrices des rues locales, et l'utilisation des boucles et des culs-de-sac devrait décourager la circulation de passage.

**23. Aménagement paysager**

Les critères suivants sont considérés en ce qui a trait à l'aménagement paysager :

- 1° conservation au maximum des boisés existants;
- 2° reboisement des zones déboisées;
- 3° couper la suite monotone des stationnements le long de la rue par les buttes garnies d'arbustes;
- 4° chacune des unités d'habitation doit avoir un arbre ou plus en façade;
- 5° le stationnement devra être paysagé afin d'atténuer l'effet de masse par des arbres résistants et dégagés à la base comme l'érable rouge, l'érable à sucre, le chêne rouge ou le tilleul à petites feuilles;
- 6° les espaces verts doivent être intégrés à un réseau de voies piétonnières;
- 7° un réseau de voies piétonnières et cyclables reliées aux parcs et terrains de jeux tant de la zone faisant l'objet du plan d'implantation et d'intégration architecturale que des zones adjacentes doit être prévu;
- 8° pour les projets à haute densité, des espaces extérieurs paysagers privés doivent être aménagés.

**24. Conformité au plan d'urbanisme**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être conforme aux orientations du plan d'urbanisme de la municipalité.

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale ne doit pas compromettre la mise en valeur de la partie résiduelle de la zone (lorsqu'une partie seulement de la zone fait l'objet du plan) quant au réseau de rues et aux réseaux d'infrastructure d'égout.

**25. Traitement architectural**

L'alignement d'une façade doit viser à créer un gabarit de rue homogène. La monotonie doit être évitée par un traitement particulier d'une façade et par une variété dans son implantation.

Une interruption de façade pour un accès piétonnier ou véhiculaire doit donner lieu à un traitement particulier des coins d'un bâtiment ou à un traitement architectural de l'accès lui-même.

**26. Fenestration (abrogé) (1109-23 ; 99-05-16)**

**27. Forme du toit (abrogé) (1109-23 ; 99-05-16)**



**28. Accès au logement**

L'accès à un logement doit, si possible, être individualisé et se faire sur la rue.

**29. Matériau de revêtement extérieur**

Le matériau de revêtement extérieur doit être le béton texturé ou la brique d'argile. La brique doit être lisse ou de texture fine (brique peignée).

Un appareillage de brique pour les fins d'ornement est suggéré.

Une insertion de pierre ou de module de béton dont le traitement s'apparente à celui de la pierre est autorisée à des fins d'ornementation.

Tout joint baveux est interdit.

Un parement de bois et de métal n'est pas suggéré, à moins qu'il ne confère à un bâtiment une qualité architecturale exceptionnelle.

Pour un projet ne comportant pas de logement, on peut utiliser soit le verre, soit le béton comme matériau principal de revêtement extérieur. Cependant, l'utilisation de la brique d'argile est encore fortement suggérée par souci d'intégration et pour créer une forte image d'ensemble au centre régional.

Pour un détail ou un élément architectural tels un linteau, une corniche, un escalier extérieur, un porche, un balcon, etc., le bois, la pierre, la brique ou le béton peuvent être utilisés.

**30. Localisation d'un accès (abrogé) (1109-23 ; 99-05-16)**

**31. Allée piétonne**

Une allée piétonne doit avoir une largeur minimum d'un mètre cinquante (1,50 m). Une allée menant à l'entrée principale d'un immeuble doit être liée à la rue, au trottoir et à l'espace de stationnement. Elle doit être couverte d'un revêtement dur, régulier et antidérapant. Elle doit être plane et sa pente inférieure ou égale à 1:12, dans le cas où cette allée est destinée aux personnes à mobilité réduite.

**32. Aménagement des espaces de stationnement**

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'aménagement d'un espace de stationnement extérieur :

1° un niveau d'éclairage de 20 à 55 lux doit être assuré dans un espace de stationnement extérieur;

2° une source lumineuse doit être disposée de façon à éviter l'éblouissement d'un logement environnant;

3° un trottoir doit être composé de pierre, de brique de béton, de dalle de béton ou de béton coulé;

4° seul un matériau naturel (à l'exception d'un lampadaire et d'un bollard) doit être utilisé pour l'aménagement paysager.

Un espace immédiatement adjacent à un espace de stationnement commun doit être prévu pour l'entreposage de la neige. À cet endroit, l'aménagement paysager peut se limiter à un couvre-sol résistant au sel.

#### CHAPITRE IV

### **Dispositions spécifiques à chaque zone assujettie à la production d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale**

#### SECTION I

##### Z O N E 1 (RUE PARKER)

(1109-23 ; 99-05-16)

#### **33. Limites de la zone 1**

Les limites de la zone 1 apparaissent au plan 1 joint au présent règlement.

#### **34. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants:

- le bâtiment doit avoir une qualité architecturale satisfaisante que la proximité d'un grand parc viendra rehausser;
- toutes les résidences doivent montrer un minimum de deux jeux de toits et de deux pignons;
- l'entrée à l'avant doit être soulignée de manière distinctive et une protection contre les intempéries doit être aménagée;
- l'agencement de la brique doit montrer deux motifs distincts.

##### Z O N E 2 (RESTAURANT, BOUL. ST-CHARLES)

(1109-23 ; 99-05-16)

#### **35. Limites de la zone 2**

Les limites de la zone 2 apparaissent au plan 2 joint au présent règlement.

#### **36. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants:

##### Architecture

- les nouveaux bâtiments doivent s'harmoniser avec les bâtiments existants, notamment par leur volumétrie, matériaux de revêtement, forme et implantation;

- les façades donnant sur rue doivent être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment par le rythme créé par les entrées des commerces);
- les pentes des toits doivent être adaptées à la volumétrie de l'ensemble;

#### Travaux d'aménagement paysager

- pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver, selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution;
- une partie de l'aménagement paysager répondant aux styles architecturaux en place ou prévus doit être identifiable;
- le choix de la plantation et son agencement doit mettre en valeur l'architecture existante et proposée en faisant ressortir certaines caractéristiques des constructions, par exemple : souligner les entrées, marquer des volumes, combiner les couleurs et textures avec les matériaux de revêtement, etc.;
- le choix des végétaux doit contribuer à créer des aménagements qui auront autant de présence en été qu'en hiver, par exemple : utilisation de conifères, arbres à écorces texturées, etc.;
- l'agencement des arbres et des plantes doit être attrayant et fonctionnel. Il doit aussi bien, selon les cas, orienter la circulation des piétons, délimiter des aires, créer des écrans visuels, contrôler l'ensoleillement que créer des ambiances spécifiques;
- les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. À cet effet, des mesures de protection sont à prévoir au niveau du devis de plantation afin d'assurer leur survie;
- un minimum de six (6) arbres feuillus doit être planté par terrain.

#### Mobilier et éclairage

- le mobilier urbain tels bancs et poubelles, doit mettre en valeur les qualités esthétiques des aménagements et des bâtiments;
- tout autre équipement doit être localisé en cour arrière et doit s'intégrer au restaurant Le Vieux St-Charles;
- l'éclairage des bâtiments, du stationnement et de l'aménagement paysager doit offrir sécurité et être à l'épreuve du vandalisme;
- un éclairage d'ambiance est réservé aux abords des sentiers et aires d'agrément;
- tout système d'éclairage doit mettre en valeur les qualités esthétiques des aménagements et bâtiments. (1109-10; 95-10-20)

**Z O N E 3 (GARDERIE , RUE SAINT-GABRIEL)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**37. Limites de la zone 3**

Les limites de la zone 3 apparaissent au plan 3 joint au présent règlement.

**38. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs suivants :

- créer un espace paysager d'une superficie appréciable, préférablement en cour arrière;
- minimiser la superficie de la surface asphaltée;
- préserver dans la mesure du possible la végétation existante qui présente un intérêt esthétique, de maturité ou de rareté.

Les critères du P.I.A. sont les suivants :

- tout espace de stationnement doit être implanté de manière à ce qu'une zone tampon entre le bâtiment voisin, sur le lot 26-6, et la garderie soit facilement aménageable;
- tout espace de stationnement doit être caché des résidences contiguës par un écran visuel végétal d'une hauteur minimum à maturité de deux mètres (2 m);
- un maximum de deux étages est permis pour le bâtiment;
- l'implantation du bâtiment doit être perpendiculaire ou oblique par rapport à l'axe d'alignement du bâtiment situé sur le lot 26-6;
- l'architecture du bâtiment devra s'inspirer de l'élévation de la façade avant préparée en mai 1991 par France Boulay, architecte, portant le numéro A-5 et annexée au présent règlement.

**Z O N E 4 (GARDERIE, AVENUE CÉRÈS)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**39. Limites de la zone 4**

Les limites de la zone 4 apparaissent au plan 3 joint au présent règlement.

**40. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

- l'implantation du bâtiment et du stationnement doit respecter l'esprit du plan d'implantation annexé au présent règlement;

- le choix de la plantation et son agencement doit mettre en valeur l'architecture proposée en faisant ressortir certaines caractéristiques de la construction, par exemple: souligner les entrées, marquer des volumes, combiner les couleurs et les textures avec les matériaux de revêtement, etc.
- les marges avant et latérales ne doivent pas être inférieures à 5 mètres;
- le stationnement doit être situé totalement en cour arrière et fournir six cases dont une pour personnes handicapées. Toutefois, il serait souhaitable que les travailleurs de la garderie utilisent le stationnement situé sur le lot 32-105. A cet effet, un sentier doit faciliter l'accès du trottoir à l'une des entrées;
- la cour arrière minimale ne doit pas être inférieure à 7 mètres;
- la superficie bâtie au sol ne doit pas être supérieure à 417 m<sup>2</sup>;
- le traitement architectural de toute façade donnant sur rue doit présenter des caractéristiques rencontrées généralement pour des façades avant;
- une seule entrée charretière est permise, soit sur Hyman Drive, soit sur Cérès;
- les seuls matériaux de revêtement autorisés sont la maçonnerie, excluant le stuc;
- seul un toit en pente est autorisé;
- tout stationnement doit être caché de la rue par une butte telle que décrite à l'article 94 du règlement 1047;
- une clôture de type intimité doit être installée tout le long de la ligne arrière du terrain;
- au moins une allée piétonne doit être aménagée, du trottoir à l'entrée principale et du stationnement à une entrée. Cette allée doit être de surface dure et antidérapante;
- tous les arbres et les bancs spécifiés au plan de plantation no 961, dessiné par Diane Martin en juin 1989, doivent être récupérés par la Ville;
- tout espace extérieur aménagé pour les jeux doit être séparé du stationnement par un écran visuel de type "massif de plantation" ou "baie d'arbustes";
- un minimum de 3 arbres feuillus doivent être présentés le long de la rue Cérès et un minimum de 2 arbres feuillus le long de la rue Hyman Drive;
- pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver, selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution;

- un maximum de deux étages est permis.

**Z O N E 5 (RUE GUILLAUME)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**41. Limites de la zone 5**

Les limites de la zone 5 apparaissent aux plans 4 et 5-A joints au présent règlement.

(1109-9; 95-04-21)

**42. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

- les cours arrière des lots donnant sur le boulevard Pierrefonds doivent présenter un écran visuel;
- une haie de cèdres d'une hauteur d'un mètre vingt (1,20 m) lors de la plantation, plantés à tous les 0,5 m centre à centre, doit être prévue, et cela à une distance de 0,50 m de la ligne arrière du lot; la hauteur de cette haie doit être maintenue à 1,8 m;
- dans le cas où un propriétaire désire installer une clôture sur la ligne arrière du lot, en plus de la haie de cèdre, cette clôture doit être en acier galvanisé du type **Frost** dont la maille est recouverte de vinyle vert. La hauteur de cette clôture doit être de 1,5 m. (1109-1; 92-09-27)

**Z O N E 6 (AVENUE DU CHÂTEAU PIERREFONDS)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**43. Limites de la zone 6**

Les limites de la zone 6 apparaissent au plan 6 joint au présent règlement.

**44. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

- chaque bâtiment doit avoir une qualité architecturale satisfaisante, qui donne à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement;
- chaque façade donnant sur rue doit être traitée de manière à marquer l'entrée principale avec distinction. (1109-1; 92-09-27)

**Z O N E 7 (PROJET DE LA GARE SUNNYBROOKE, AVENUE CÉRÈS)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**45. Limites de la zone 7**

Les limites de la zone 7 apparaissent au plan 7 du présent règlement.

**46. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

- L'organisation spatiale du plan d'ensemble doit permettre la création d'ensembles de petite taille, et cela, afin notamment de conserver une échelle appropriée et offrir des dégagements importants sur l'avenue Cérès;
- les logements doivent être organisés de façon à répondre à une clientèle familiale, et ainsi, doivent offrir des caractéristiques similaires aux habitations unifamiliales.
- Chaque logement doit donc offrir une entrée privée en façade avant et une terrasse au sol à l'arrière, et peut offrir trois chambres à coucher regroupées à l'étage, les pièces de séjour au rez-de-chaussée;
- les accès sont mis en commun et cela nécessite une servitude de passage, ou font partie d'une déclaration de copropriété indivise;
- il est permis d'avoir des allées menant à un stationnement dont la largeur minimum est de 3,5 m;
- l'accès au stationnement situé au sou-sol doit avoir une pente maximale de 8%, si cet accès donne sur une rue privée, et de 10 % s'il donne sur un stationnement en commun.

**l'architecture doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- . un appareillage de brique et de maçonnerie est suggéré;
- . la répétition d'un modèle de bâtiment est permis;
- . articulation de certains volumes autour de la cour avant privée; ces volumes doivent fournir des avancés afin de rythmer les brisures des façades avant;
- . la maçonnerie de brique utilisée pour l'ensemble des façades doit être teinte ocre-orangé ou s'harmoniser aux couleurs des bâtiments adjacents;
- . la partie supérieure du deuxième étage doit être recouverte d'un lambris de coloris variables ou d'un autre élément;
- . la palette de couleurs doit prévoir un changement de couleur d'un groupement à l'autre, conservant la même brique pour tout le projet;
- . afin de recréer certaines des caractéristiques des résidences unifamiliales du "West Island", on doit retrouver certains éléments tels emmarchement privé, fenêtre en baie et balcon français. Deux modèles d'entrée doivent être offerts dans une rangée de bâtiments;
- . le lambris doit rappeler le travail décoratif du bois, conférant aux élévations d'une composition à trois bandeaux. La brique doit être texturée;

- . chaque édifice doit être coiffé d'une toiture à pavillon surplombant les murs;
- . l'appareillage de maçonnerie de tout mur donnant sur l'avenue Cérès doit offrir un traitement architectural s'apparentant à une façade avant;
- . le terre-plein central de chaque groupement doit fournir un traitement végétal de qualité;
- . le long des lignes de lot donnant le long de la voie ferrée, une clôture opaque de 2 mètres de hauteur doit être installée. Cette clôture peut être accompagnée de tout aménagement pouvant réduire efficacement le bruit et améliorer la qualité visuelle de ladite clôture;
- . le stationnement pour visiteurs doit être aménagé de façon telle que les manoeuvres en soient facilitées;

**l'aménagement paysager doit répondre aux objectifs et critère suivants:**

- . pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver, selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution;
- . les matériaux de revêtement de sol utilisés pour les aires d'agréments sont la pierre calcaire, pavé de béton, dalle de béton ou béton coulé;
- . un parti d'aménagement paysager répondant aux styles architecturaux en place ou prévus doit être identifiable;
- . le choix de la plantation et son agencement doit mettre en valeur l'architecture existante et proposée en faisant ressortir certaines caractéristiques des constructions, par exemple : souligner les entrées, marquer des volumes, combiner les couleurs et textures avec les matériaux de revêtement, etc.;
- . choisir des végétaux qui contribueront à créer des aménagements qui auront autant de présence en été qu'en hiver, par exemple : utilisation de conifères, arbres à écorces texturées, etc.;
- . l'agencement des arbres et des plantes doit être attrayant et fonctionnel. Il doit aussi bien, selon les cas orienter la circulation des piétons, délimiter des aires, créer des écrans visuels, contrôler l'ensoleillement que créent des ambiances spécifiques;
- . il est fortement suggéré que l'espace privé en cour arrière soit délimité par une haie de conifères maintenue à 2 mètres de hauteur, et cela pour l'ensemble du projet. Cette haie peut s'accompagner d'une clôture, que ladite haie cachera;
- . les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. A cet effet, un relevé d'arpentage des arbres existants sur le terrain et des mesures de protection sont à prévoir au niveau du devis de plantation afin d'assurer leur survie;



- . un minimum d'arbres feuillus doivent être plantés et cela proportionnellement au nombre d'unités de logement, et leur tronc doit avoir un diamètre minimum de 50 mm calculé à 25 cm du sol.

**Z O N E 8 (BOULEVARD GOUIN, LES COURS VICTORIENNES)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**47. Limites de la zone 8**

Les limites de la zone 8 apparaissent au plan 8 du présent règlement.

**48. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants:

- L'organisation spatiale du plan d'ensemble doit permettre la création d'ensembles de petite taille, et cela, afin notamment de conserver une échelle appropriée. Un maximum de quatre (4) unités d'habitation est permis dans un ensemble de bâtiments en rangée de type H1-3;
- chaque unité d'habitation doit offrir une entrée privée en façade avant, une terrasse à l'arrière;
- des stationnements communs doivent être aménagés pour les visiteurs. Tout espace de stationnement doit être entouré d'une bordure de béton d'au moins quinze centimètres (15 cm) de hauteur et situé à au moins un (1) mètre des limites du terrain; cette bordure doit être solidement fixée et bien entretenue; la bande de terrain d'une largeur de un mètre (1 m) doit être gazonnée et paysagée; de plus, tout espace de stationnement doit être caché de la rue ou d'une bande riveraine par un talus d'une hauteur minimale de 0,6 m et dont les pentes n'excèdent pas 30%; ce talus doit être aménagé à plus de 60% de sa superficie en plantation d'arbres et d'arbustes dont plus de 50% est de type conifère; l'emprise de la ville peut servir pour l'aménagement du talus; les arbres et les arbustes ne doivent pas être plantés dans l'emprise de la ville; les travaux doivent être complétés 1 an après le début des travaux de construction;
- l'accès au stationnement situé au sous-sol doit avoir une pente maximale de 8%.

**l'architecture doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- . Un appareillage de brique et de maçonnerie est suggéré;
- . l'entrée principale en façade avant doit être protégée par des pignons offrant au moins deux formes;
- . afin de suggérer un esprit "cottage anglais", la brique, couplée d'ajout d'aluminium prépeint double 4, est suggéré;
- . la maçonnerie utilisée doit être de teinte brun-rouge, le revêtement des toits de teinte vert forêt et les porte-à-faux de teinte gris clair. La même teinte de brique doit être conservée pour toute la zone;

- . chaque édifice doit être coiffé d'une toiture surplombant les murs;
- . chaque unité d'habitation pourrait comprendre près de la porte d'entrée de la façade avant, une fenêtre ovale à carreaux, entourée d'une bande de maçonnerie dans les teintes de gris clair et s'harmonisant avec la porte d'entrée principale et les porte-à-faux;
- . le lambris d'aluminium prépeint doit rappeler le travail décoratif du bois, conférant aux élévations une composition avec ou sans bandeaux;
- . le design des ballotins des balcons en façade avant devrait être épuré.

**l'aménagement paysager doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- . la clôture et la haie longeant la ligne arrière du terrain peuvent être accompagnées de tout aménagement pouvant réduire efficacement le bruit et améliorer leur intégration visuelle;
- . pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver, selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécutions;
- . un parti d'aménagement paysager répondant aux styles architecturaux en place ou prévus doit être identifiable;
- . le choix de la plantation et son agencement doit mettre en valeur l'architecture existante et proposée en faisant ressortir certaines caractéristiques des constructions, par exemple: souligner les entrées, marquer des volumes, combiner les couleurs et textures avec les matériaux de revêtement, etc.;
- . choisir des végétaux qui contribueront à créer des aménagements qui auront autant de présence en été qu'en hiver, par exemple: utilisation de conifères, arbres à écorces texturées, etc.;
- . l'agencement des arbres et des plantes doit être attrayant et fonctionnel. Il doit aussi bien, selon les cas orienter la circulation des piétons, délimiter des aires, créer des écrans visuels, contrôler l'ensoleillement ou créer des ambiances spécifiques;
- . il est fortement suggéré que l'espace privé en cour arrière soit délimité par une haie de conifères maintenue à 2 mètres de hauteur et cela pour l'ensemble du projet. Cette haie peut s'accompagner d'une clôture que ladite haie cachera;
- . les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. A cet effet, un relevé d'arpentage des arbres existants sur le terrain et des mesures de protection sont à prévoir au niveau du devis de plantation et d'exécution des travaux de construction afin d'assurer leur survie;
- . tout arbre planté doit avoir un tronc de 50mm minimum de diamètre, calculé à 25 cm du sol;

- . le niveau maximum du terrain final ne doit pas être plus élevé que celui du boulevard Gouin;
- . le stationnement pour visiteurs doit être aménagé de façon telle que les manoeuvres en soient facilités.

**Z O N E 9 (PROJET « JARDINS DES MANOIRS »)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**49. Limites de la zone 9**

Les limites de la zone 9 apparaissent au plan 9 du présent règlement. (rue Raîche)

**50. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

Objectif :

L'organisation spatiale du plan d'ensemble doit permettre la création d'ensembles d'unités de petite taille en projet intégré et d'unités sur rue et notamment, afin de conserver une échelle appropriée.

Critères :

- Chaque unité d'habitation doit être pourvue d'une entrée privée en façade avant, composée d'un porche ou d'un portique. Dans le cas des unités placées aux extrémités, l'entrée privée en façade avant doit être surmontée d'un toit;
- le nombre total de cases de stationnement pour les unités d'habitation en projet intégré doit respecter un ratio de 1.25 case par logement;
- les garages peuvent être au rez-de-chaussée ou en sous-sol et l'accès au stationnement de ces derniers doit avoir une pente maximale de 8 %;
- la largeur de l'allée menant au garage privé des unités sur la rue est limitée à 3,8 m;
- les constructions accessoires sont compatibles par leur conception qui reprend les composantes architecturales; elles peuvent être en bois naturel telles que présentées à l'annexe « A » du présent règlement.

Objectif :

Afin de recréer certaines caractéristiques des résidences unifamiliales de style « manoir », il faut retenir les critères suivants :

Critères :

- Des toits de forte pente surplombant les murs et qui pourront avoir des combles;

- une volumétrie rectangulaire;
- une maçonnerie de brique d'argile de teinte ocre, brune, rouge ou orange; le revêtement des toits doit être de couleur assortie; la même unité de brique doit être conservée, à tout le moins pour chaque unité de voisinage;
- une composition à deux bandeaux au minimum pour tout mur donnant sur rue publique ou privée.

Objectif :

L'entrée au projet domiciliaire est soulignée et tout aménagement paysager le long du boulevard Pierrefonds doit permettre à long terme de dissimuler le plus possible les cours arrières du projet

Critères :

- une construction en muret décoratif marque l'entrée du projet et elle est accompagnée d'écrans de verdure;
- les cours arrière donnant sur le boulevard Pierrefonds sont délimitées par des épinettes plantées en quinconce; cette plantation doit s'accompagner d'une clôture en maille de chaîne de type FROST que ladite haie cachera à long terme et d'arbustes feuillus résistant au sel;
- le talus longeant le boulevard Pierrefonds est aménagé de façon à former un écran visuel;
- les constructions accessoires de type rangement intégré telles que présentées à l'annexe « A » du présent règlement sont implantées de façon à restreindre tout impact visuel négatif.

Objectif :

L'aménagement paysager et le choix de la plantation doivent mettre en valeur l'architecture proposée.

Critères :

- Un minimum d'un arbre par unité doit être planté et un agencement de plantes attrayantes et fonctionnelles souligne les volumes des bâtiments et entrées privées et dissimule la dalle et le mur extérieur des garages en commun souterrains;
- la dalle servant de cour arrière aux unités en rangée; le mur arrière du garage souterrain commun est dissimulé par une haie de conifères;
- seules les clôtures en mailles de chaîne (genre FROST) ou haies d'arbustes peuvent être utilisées afin de délimiter les cours privées et apporter une intimité entre chaque unité d'habitation;

- l'aménagement des terrasses en cour arrière doit être composé d'assemblages simples, sans ornementation et privilégier l'utilisation de la verdure de type conifère pour conserver une présence en hiver; la dimension maximale d'un plateau de terrasse ne doit pas dépasser 3 m x 3,5 m et l'utilisation de niveaux multiples ne doit pas permettre des terrasses se projetant à plus de 6 m de la maison;
- seuls les écrans d'intimité en bois, les bacs à fleurs, les haies d'arbustes ou les plantations d'alignement peuvent être utilisés afin de délimiter les terrasses des cours arrière telles que présentées en annexe;
- dans le cas d'une modification au plan d'aménagement paysager, un plan montrant l'aménagement des talus devra être fourni avec les servitudes requises.(1109-7 ; 94-08-12, 1109-21 ; 98-09-20, 1109-38 04-11-05)

**Z O N E 10 (BOULEVARD PIERREFONDS / RUE FORBES)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**51. Limites de la zone 10**

Les limites de la zone 10 apparaissent au plan 10 du présent règlement.

**52. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants:

- l'organisation spatiale du plan d'ensemble doit permettre la création d'ensembles dont l'échelle se compare avantageusement avec celle des développements résidentiels environnants;
- Tout espace de stationnement doit être entouré d'une bordure de béton d'au moins quinze centimètres (15 cm) de hauteur et situé à au moins un (1) mètre des limites du terrain; cette bordure doit être solidement fixée et bien entretenue; la bande de terrain d'une largeur de un mètre (1 m) doit être gazonnée et paysagée; de plus, tout espace de stationnement doit être caché de la rue ou d'une bande riveraine par un talus d'une hauteur minimale de 0,6 m et dont les pentes n'excèdent pas 30%; ce talus doit être aménagé à plus de 60% de sa superficie en plantation d'arbres et d'arbustes dont plus de 50% est de type conifère; l'emprise de la ville peut servir pour l'aménagement du talus; les arbres et les arbustes ne doivent pas être plantés dans l'emprise de la ville; les travaux doivent être complétés 1 an après le début des travaux de construction;

**l'architecture doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- . Un appareillage de brique et de maçonnerie est suggéré;
- . le traitement de toute entrée principale en façade avant devrait contribuer à la légèreté du volume du bâtiment tout en offrant une ponctuation toute distinctive;

- . la maçonnerie utilisée doit être de teinte s'intégrant aux couleurs environnantes. Les mêmes teintes de brique devraient être conservée pour toute la zone;
- . la forme et l'agencement des ouvertures doit respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments;
- . l'expression architecturale doit conférer aux élévations de tout mur donnant sur une rue et mur latéral une composition à deux bandeaux minimum;
- . le mouvement de toute façade avant devrait être assuré notamment par un traitement particulier au niveau des balcons-terrasses, les variations de formes des ouvertures, l'élancement du volume du bâtiment par une bande verticale en transparence, ponctuation par des pleins et vides;
- . plus particulièrement pour les balcons-terrasses, le dynamisme de l'architecture pourrait être assuré notamment par des balcons en recul et les garde-corps devraient offrir un complément qualitatif, et une touche de distinction, soit par l'utilisation de matériaux ou par une forme appropriées;
- . la ligne de toit devrait être ponctuée, entre autre, par le prolongement d'une arête de bâtiment ou d'une fenestration distinctive, ou par un cordon de maçonnerie ceinturant les corniches;
- . l'articulation des façades devrait permettre de diminuer l'effet d'une trop grande polarisation qu'un immeuble multifamilial pourrait engendrer;

**l'aménagement paysager doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- . pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver, selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution;
- . un parti d'aménagement paysager répondant aux styles architecturaux en place ou prévus doit être identifiable;
- . le choix de la plantation et son agencement doit mettre en valeur l'architecture existante et proposée en faisant ressortir certaines caractéristiques des constructions, par exemple: souligner les entrées, marquer des volumes, combiner les couleurs et textures avec les matériaux de revêtement, etc.;
- . choisir des végétaux qui contribueront à créer des aménagements qui auront autant de présence en été qu'en hiver, par exemple: utilisation de conifères, arbres à écorces texturées, etc.;
- . l'agencement des arbres et des plantes doit être attrayant et fonctionnel. Il doit aussi bien, selon les cas orienter la circulation des piétons, délimiter des aires, créer des écran visuels, contrôler l'ensoleillement que crée des ambiances spécifiques;

- . les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. A cet effet, un relevé d'arpentage des arbres existants sur le terrain et des mesures de protection sont à prévoir au niveau du devis de plantation et l'exécution de travaux de construction afin d'assurer leur survie;
- . tout arbre planté doit avoir un tronc de 50 mm minimum de diamètre, calculé à 25 cm du sol;
- . l'aménagement paysager devrait assurer l'intimité des résidents du rez-de-chaussée, notamment par l'utilisation d'écrans végétaux. (1109-2; 92-12-18)

**Z O N E 11 (BOULEVARD St-CHARLES / RUE CLAUDE)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**53. Limites de la zone 11**

Les limites de la zone 11 apparaissent au plan 11 du présent règlement. Cette zone comprend les lots 187-112, 187-45P et P187, les deux derniers lots appartenant à la Ville de Pierrefonds sont contigus au lot 187-112.

**54. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

- . l'organisation spatiale du plan d'ensemble doit permettre notamment la création d'un ensemble où l'espace entre tout mur et le boulevard Saint-Charles est traité de façon à rehausser la qualité paysagère et architecturale du secteur, où tout mur qui donne sur un secteur d'habitation est traité avec une échelle appropriée où l'aménagement paysager vise à accroître significativement le nombre d'arbres dans la zone;
- . tout agrandissement devrait s'harmoniser en volume et en traitement architectural avec le bâtiment existant;

**l'architecture doit répondre aux objectifs et critères suivants:**

- les matériaux de revêtement de la façade donnant sur le boulevard Saint-Charles doivent être majoritairement de la brique ainsi que d'autres matériaux s'harmonisant entre eux; de plus, les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles;
- le traitement architectural de la façade donnant sur le boulevard Saint-Charles doit offrir une transparence signifiante, notamment dans le jeu des ouvertures, et de manière générale, c'est tout le bâtiment qui doit être signifiant; l'entrée principale doit refléter la fonction symbolique rattachée à l'usage du bâtiment et donc se distinguer des autres entrées de ladite façade; par ailleurs, le traitement des entrées secondaires doit être homogène afin de ne pas créer de confusion dans la relation entre l'entrée principale et lesdites entrées secondaires;

- le jeu des ouvertures et des proportions, l'appareillage de la maçonnerie, le choix des teintes, l'allure graphique et l'équilibre des volumes, entre autres thèmes du langage architectural, doivent d'abord équilibrer la relation entre l'horizontalité et la verticalité de l'ensemble, tout en conférant à certaines parties, là où cela est justifié notamment par la fonction symbolique, plus de verticalité ou plus d'horizontalité;

**l'aménagement paysager doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver, selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution;
- un parti d'aménagement paysager caractérisant l'ensemble du projet et répondant aux styles architecturaux en place ou prévus doit être identifiable;
- le choix de la plantation et son agencement doit mettre en valeur l'architecture existante et proposée en faisant ressortir certaines caractéristiques identifiables de l'ensemble, par exemple: souligner les entrées et leur importance relative, marquer des volumes, combiner les couleurs et les textures avec les matériaux de revêtement, etc.;
- un choix de végétaux qui contribuera à créer des aménagements qui auront autant de présence en été qu'en hiver, par exemple: utilisation de conifères, arbres à écorce texturée, etc.;
- l'agencement des arbres doit être attrayant et fonctionnel; il doit aussi bien, selon le cas, orienter la circulation des piétons, délimiter des aires minimalement homogènes quant à leur forme et leur fonction, créer des écrans visuels, etc.;
- prévoir dans la zone B des massifs de plantation composés d'arbustes dont plus de 50% sont de type conifères. Les conifères choisis doivent être en majeure partie de forme évasée ou arrondie et les arbustes feuillus doivent être d'une taille moyenne comprise entre 1 mètre et 2 mètres; les massifs de plantation doivent couvrir à 60% la superficie de la zone B;
- si des arbres sont plantés dans la zone B, ils ne doivent pas nuire à la lecture du premier plan composé par la plantation d'alignement du boulevard Saint-Charles.

. Affichage:

- l'affichage peut être en lettres détachées (block letters) et monté sur socle; dans un tel cas, la hauteur maximum de toute la structure ne doit pas dépasser 3,5 mètres;
- dans tous les cas, l'affichage doit mettre en valeur la qualité esthétique des aménagements et des bâtiments.



. Autres :

- l'extrait du plan 361-6 modifié par Marthe Lemay le 29 septembre 1992 est intégré au présent règlement. (1109-3; 93-01-15)

**Z O N E 12 (RUE ATHÉNA)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**55. Limites de la zone 12**

Les limites de la zone apparaissent au plan du présent règlement.

**56. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le PIA doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

- chaque bâtiment doit avoir une qualité architecturale satisfaisante, qui donne à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement;
- pour assurer une diversité dans l'ensemble du projet, les matériaux utilisés pour le revêtement extérieur seront la brique d'argile de couleur taupe, beige, rouge ou verte ainsi que l'aluminium s'harmonisant aux couleurs de la brique;
- le traitement architectural des façades donnant sur rue doit présenter des caractéristiques rencontrées généralement pour les façades avant. L'appareillage de brique est utilisé autour des fenêtres. La brique doit dominer sur chaque façade de l'ensemble des bâtiments et non logement par logement;
- seul un toit en pente est autorisé;
- l'entrée à l'avant doit être soulignée de manière distinctive, soit par un avant-toit ou par un porche.

**L'aménagement des habitations unifamiliales doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- L'organisation spatiale du plan d'ensemble doit permettre la création d'ensembles de petite taille, et cela, afin notamment de conserver une échelle appropriée. Un maximum de cinq (5) unités d'habitations est permis dans un ensemble de bâtiments en rangée de type H1-3;
- L'accès au stationnement au sous-sol doit avoir une pente maximale de 8 %.

**L'aménagement des habitations multifamiliales doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- Les pentes de toit doivent être adaptées à la volumétrie de l'ensemble; pour cela, l'utilisation des pignons sur la façade est fortement suggérée;

- La réduction de l'effet de masse du bâtiment se fait en reculant sur différents plans la façade et en créant de plus petits volumes pour mieux s'harmoniser en terme d'échelle avec les maisons de ville proposées.

**L'aménagement paysager doit répondre aux objectifs et critères suivants :**

- Pour les habitations unifamiliales en rangée, un minimum d'arbres feuillus doivent être plantés côté rue dans une proportion d'un arbre tous les deux lots et plantés à distance égale par rapport à la rue; leur tronc doit avoir un minimum de 50 mm calculé à 25 cm du sol. Idéalement, les arbres de la même espèce sont choisis pour le projet en général ou par rue pour une uniformité d'ensemble (arbre à moyen ou faible développement et système racinaire moins développé);
- Pour les habitations multifamiliales, le minimum d'aménagement paysager est assuré par la réalisation intégrale du plan présenté par la firme Biancamano/Bolduc; toutefois, un minimum d'un arbre de plus par lot doit être prévu de façon à assurer un alignement le long de la rue;
- Au niveau des îlots centraux, afin d'assurer une plus grande intimité aux résidents dans les cours arrière des unifamiliales placées face aux logements de haute densité, le promoteur doit présenter à la Ville un aménagement paysager tenant compte de cet élément;
- Choisir des végétaux qui contribueront à créer des aménagements qui auront autant de présence en été qu'en hiver, par exemple : utilisation de conifères, arbres à écorces texturées;
- Pour les travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver un plan de plantation, incluant selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux et les techniques d'exécution concernant particulièrement l'aménagement des cours avant des habitations multifamiliales et des stationnements communs requis;
- Il est fortement suggéré de planter, le long du passage piétons donnant sur le boulevard Gouin, une haie de cèdres d'une hauteur d'un mètre vingt (1,20 m), à tous les 0,5 m centre à centre; la hauteur de cette haie doit être maintenue à 1,8 m;
- Atténuer les sources de nuisance visuelle par l'aménagement d'écrans protecteurs naturels. A cet effet, une haie de cèdres d'une hauteur d'un mètre vingt (1,20 m) lors de la plantation, plantés à tous les 0,5 m centre à centre, doit être plantée dans le pourtour du projet résidentiel (ouest et nord) servant d'interface entre les unités d'habitation et les autres usages adjacents. Cette haie peut s'accompagner d'une clôture en mailles de chaîne. Toutefois, une clôture opaque de 2 m de hauteur doit être érigée le long de toute ligne de lot contiguë à une zone commerciale;
- Le long du boulevard Pierrefonds, prévoir une zone tampon comportant un talus d'une hauteur minimale de 0,6 m et dont les pentes n'excèdent pas 30 %; ce talus doit être aménagé par la Ville aux frais du promoteur à plus de 60 % de sa surface en plantation d'arbres et d'arbustes dont plus de 50 % sont de type conifère. (1109-5; 93-05-14)

**Z O N E 13 (PROJET ARÉNA)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**57. Les limites de la zone 13**

Les limites de la zone 13 apparaissent au plan 13 du présent règlement. (1109-13; 96-05-17)

**58. Objectifs et critères**

Objectif

Harmoniser l'ensemble des constructions afin de renforcer l'image du P.A.E. 6 et favoriser la construction de bâtiments de qualité.

Critères

- les constructions doivent présenter une composition architecturale homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures);
- la façade des bâtiments doit être articulée et présenter des décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité; l'utilisation d'une volumétrie dans le langage architectural est recommandée;
- les revêtements de façade sont de brique dans les tons de rouge et doivent s'harmoniser aux bâtiments adjacents;
- les éléments décoratifs autour des ouvertures ou en bandeau sur toute la largeur de la façade sont accentués;
- les constructions doivent favoriser les balcons à l'étage pour les habitations multifamiliales et des jeux de toits pour toute construction autre que résidentielle; pour les constructions résidentielles, seul le toit à pignon est permis.
- les entrées sont soulignées par un avant-toit et offrent une protection contre les intempéries;
- les façades avant et latérales d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle doivent être homogènes en termes de hauteur, de matériaux, de couleur, de style, de détails architecturaux, de formes de toiture, de matériaux de revêtement de toiture et de couleur de toiture, afin de donner l'apparence d'une façade principale sur les deux côtés; les façades latérales sont dans la mesure du possible articulées et adaptées à la configuration d'un coin de rue;

- seulement dans le cas des unités contiguës avec garage en sous-sol sur la rue Jolicoeur, l'accès au stationnement a une pente maximale de 8 % et les murs de fondation autour du garage sont traités de façon à s'intégrer à la façade en brique du bâtiment; la largeur des entrées charretières menant au garage en sous-sol est réduite pour permettre un aménagement paysager de qualité en façade de chacun des bâtiments.

#### Objectif

Assurer l'intégration de l'architecture des constructions accessoires aux bâtiments principaux ainsi que la compatibilité de la conception et de l'implantation des équipements accessoires.

#### Critères

- les constructions accessoires partagent des composantes architecturales avec les bâtiments principaux auxquels ils sont associés;
- les équipements accessoires sont conçus et implantés de façon à restreindre toute nuisance environnementale, notamment visuelle et sonore.

#### Objectif

Planter les constructions de manière à mettre en valeur la voie publique.

#### Critères

- les bâtiments sont implantés parallèlement à la rue et de manière à ce que leur face la plus large et la plus imposante donne sur la rue, à l'exception des bâtiments situés en bordure du boulevard Pierrefonds dont l'implantation peut être perpendiculaire à la rue;
- les constructions sont implantées de manière à ce que les espaces extérieurs puissent bénéficier d'un ensoleillement maximum et que l'exploitation énergétique du rayonnement solaire soit favorisée;
- l'implantation des bâtiments doit éviter les terrains résiduels non utilisables;
- l'implantation des constructions doit créer un ensemble homogène;
- l'aménagement des terrains doit prévoir une ouverture vers le parc, notamment par l'aménagement de sentiers pédestres et cyclables.

#### Objectif

Aménager les espaces de stationnement de façon à minimiser leur impact visuel et les conflits de circulation.

#### Critères

- les grandes superficies de stationnement sont réduites par des aménagements appropriés comme des îlots de verdure;

- les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres; l'éclairage ne déborde pas hors site et est orienté vers le sol de façon à ne pas nuire aux logements avoisinants.
- Les stationnements des constructions relatives aux résidences pour personnes âgées, garderies ou toute construction autre que résidentielle de faible densité dans la zone RA-9 seront situés au nord du bâtiment projeté.

#### Objectif

Prévoir des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et les caractéristiques de l'emplacement.

#### Critères

- le choix des matériaux fait ressortir certaines caractéristiques identifiables de l'ensemble, par exemple, souligner les entrées, marquer les volumes, combiner les couleurs et les textures avec les matériaux de revêtement;
- des plantations linéaires en façade le long de la voie publique doivent être prévues dans l'aménagement paysager.
- nonobstant l'article 94 du règlement 1047, le nombre minimum d'arbres à prévoir sur chaque terrain à bâtir est déterminé comme suit :
  - pour les groupes H1-1 , H1-2 et H2, trois arbres par lot : deux dans la cour avant et un dans la cour arrière;
  - pour le groupe H1-3, deux arbres par lot : un dans la cour avant et un dans la cour arrière;
  - pour le groupe H4 et tout autre groupe, un arbre pour chaque 250 m<sup>2</sup> de superficie de terrain;
  - chaque arbre prévu devra avoir un tronc d'un diamètre minimum de 60 mm, calculé à 25 cm du collet dans le cas d'un feuillu ou d'une hauteur de 2,5 m à partir du collet dans le cas d'un conifère;
- une piste cyclable hors rue sera aménagée à l'ouest de la rue Graham et dans le parc afin d'établir un lien entre le parc urbain et la bande cyclable existante le long du boulevard Pierrefonds;
- l'aménagement des terrains doit favoriser un éclairage de type décoratif et uniforme pour l'ensemble du projet;
- pour tous travaux d'aménagement paysager, il faut retrouver, selon le cas, les détails de plantation précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution;
- un plan d'aménagement paysager est requis.





Objectif

Aménager des zones tampons à l'intérieur du territoire.

Critères

- l'aménagement de ces zones tampons est identifié au plan qui précède et est déterminé de la façon suivante :

Zone tampon 1 :

Toutes les zones tampons 1 seront aménagées conformément aux dispositions applicables au groupe COMMERCE et prescrites à l'article 94 du règlement 1047 exception faite de la bande d'aménagement paysager à prévoir en bordure de la rue dont la largeur minimale sera de cinq mètres (5 m) au lieu de deux mètres (2 m). Le présent alinéa ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement résidentiel constitué d'habitations unifamiliales;

Zone tampon 2 (aréna) :

Toute zone tampon autour de l'aréna sera aménagée de façon à laisser une bande d'aménagement paysager :

- d'un minimum de 15 m, au sud, à l'arrière du bâtiment;
- d'un minimum de 10 m, au sud, dans la section du stationnement;
- d'un minimum de 7 m, à l'est et à l'ouest du site.

Une coupe les identifiant est requise du promoteur.

Zone tampon 3 :

Toutes les zones tampons 3 seront constituées d'arbres et d'arbustes servant d'écran visuel plantés de part et d'autre de la ligne séparatrice des usages par chacun des propriétaires, sur une largeur de deux mètres (2 m); cet aménagement est illustré à la coupe zone 3 qui précède :

Zone tampon 4 :

L'aménagement de la zone tampon 4, illustré à la coupe zone 4 qui précède, comporte un système de drainage souterrain qui permettra de canaliser les eaux pluviales vers les points de captage municipaux; une attention particulière devra être apportée lors des travaux de remblai et de déblai afin de préserver l'aire de localisation des racines des arbres existants; le choix des végétaux devra également être fait en considérant le caractère humide de cette zone; cette zone tampon de neuf mètres (9 m) sera aménagée de façon à assurer l'isolement et à préserver les arbres existant au sud du territoire. Dans le cas d'un aménagement résidentiel constitué d'habitations unifamiliales, une zone tampon de quatre mètres (4 m) au lieu de neuf mètres (9 m) est requise.



Zone tampon 5 :

La zone tampon 5 doit respecter les mêmes conditions que celles de la zone tampon 4 énumérées ci-dessus, à l'exception de la largeur qui doit être de quatre mètres (4 m). Les arbres le long des lignes de lot, au sud du territoire 6, doivent être conservés. De plus, une plantation de conifères doit compléter la lisière d'arbres existants de façon à fournir un écran visuel dense tout le long de la zone.

- pour toute zone tampon, les arbres et arbustes à prévoir devront représenter au minimum 60 % de couverture au sol dans une proportion de 70 % de feuillus et de 30 % de conifères;
- un plan de plantation des zones tampons devra être présenté à la Ville de Pierrefonds pour approbation, avant l'exécution des travaux d'aménagement.

Objectif

Le tracé général des rues doit être conçu de façon à ne pas générer une circulation de transit à l'intérieur du secteur résidentiel situé au sud du territoire 6.

Critères

- des trottoirs seront aménagés de chaque côté de la rue dans le cas de la rue Graham. Ce type d'aménagement permettra d'établir les liens piétonniers nécessaires avec les zones adjacentes tout en renforçant l'accessibilité au parc urbain;
- chaque côté de rue, sans exception, sera aménagé aux frais du promoteur par la plantation d'une rangée d'arbres. La distance centre à centre de ces arbres sera en relation avec le calibre de l'arbre à maturité, jusqu'à concurrence de six mètres (6 m) maximum.

Toute modification à cette norme doit être approuvée par la Ville, avant l'exécution des travaux.

L'un des arbres requis dans la cour avant peut servir à l'aménagement de cette rangée d'arbres;

- des lampadaires décoratifs de sept mètres (7 m) de hauteur seront installés afin de donner un caractère distinctif au projet.

Ces aménagements sont illustrés aux croquis 1, 2, 3 et 4.





Objectif

Minimiser l'impact visuel des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution.

Critère

- les branchements aux futurs bâtiments devront être souterrains, et ce à partir des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de câblodistribution aériens ou souterrains existants.

Objectif

Assurer l'accessibilité aux véhicules d'incendie.

Critère

- la largeur et le rayon de courbure des allées de circulation sont suffisants pour permettre le passage de véhicules d'incendie.

Objectif

Optimiser le caractère privé et la sécurité des espaces libres du projet intégré sur la rue Jolicoeur.

Critères

- la profondeur du terrain en projet intégré rend possible la création d'ensembles de petite taille; ces immeubles ont un gabarit suffisant pour faire écran aux zones commerciales adjacentes des boulevards Saint-Jean et Pierrefonds; les marges d'implantation contiguës à la zone commerciale du boulevard Pierrefonds et au terrain nord-est du site sont réduites;
- les habitations offrent une cour individuelle à chaque unité de logement et un petit parc commun à des fins récréatives pour les enfants;
- un élément signal en maçonnerie marque l'entrée du projet; un plan de cet élément signal est requis.

(1109-6; 94-04-15, 1109-8; 94-11-18, 1109-13; 96-05-17, 1109-18 ; 97-04-18, 1109-24 ; 99-12-19)

**Z O N E 14 (PROJET « DÉPÔT DE MATÉRIAUX SECS »)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**59. Limites de la zone 14**

Les limites de la zone 14 apparaissent au plan 14 du présent règlement. (1109-14 ; 96-10-25, 1109-23 ; 99-05-16)

**60. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Minimiser les impacts visuels du site de dépôt de matériaux secs.

Critères :

- prévoir des aménagements paysagers qui limitent toute percée visuelle sur l'aire de dépôt en particulier à proximité des constructions situées à moins de 50 mètres. L'agencement des arbres et des plantes doit être attrayant, fonctionnel et facile d'entretien. Il doit aussi bien, selon le cas, délimiter des différentes aires d'activité, créer des écrans visuels, que s'intégrer aux résidences et aménagements récréatifs situés en périphérie;
- conserver les arbres de bonne taille et la végétation existante sur le pourtour du site et favoriser l'intégration des éléments existants et projetés au plan de restauration futur du site de matériaux secs;
- l'accès au site et l'aménagement des espaces d'arrêt de camionnage doivent être aménagés de manière à rendre les activités du site le moins visibles de la rue Oakwood. Toute aire d'activité et d'entreposage doit être aménagée de façon à cacher les opérations du dépôt de matériaux secs; les constructions doivent être en retrait par rapport à toute rue et le moins visible de celle-ci;
- les débris de béton en périphérie nord du site doivent être éliminés et les clôtures désaffectées remplacées de façon à assurer la sécurité des lieux. À la fin de la restauration du dépôt de matériaux secs, la surface du site doit être libre de tout débris, matériel inutilisable ou autre encombrement du même genre;

Objectif :

Aménager des zones tampon à l'intérieur du territoire.

Critères :

- sur la bande de terrain avant, longeant la rue Oakwood, aménager une zone tampon plantée et paysagée avec des modulations variables de terrain; le type d'aménagement devra améliorer l'aspect visuel de l'ensemble du site, permettre un lien avec le parc boisé plus à l'est et s'intégrer à la restauration finale de fin d'exploitation; les arbres et arbustes à prévoir devront représenter au minimum 50 % de couverture au sol;
- le long de la rue Oakwood, prévoir une plantation d'arbres d'alignement avec un espacement de 6 à 12 mètres entre chaque plantation variant selon le type d'arbre, le tout intégré à la zone tampon prévue ci-dessus;
- sur le pourtour du site, aménager une zone tampon de type butte à hauteur variable plantée et paysagée de façon à tenir compte du chemin d'accès périphérique, de la proximité des résidences et de l'intégration à l'environnement immédiat. La recolonisation des surfaces remaniées ou créées doit être favorisée en procédant à leur revégétalisation au moyen de plantation d'arbres et d'arbustes indigènes ou qui s'harmonisent à la végétation déjà existante;

- sur la limite est du parc Duval, prolonger l'écran de verdure constitué par la rangée d'arbres de façon à conserver une barrière visuelle naturelle;

Objectif :

Planifier des aménagements paysagers à court et moyen terme.

Critères :

- toute proposition doit être faite par un professionnel de l'aménagement qui doit fournir calendrier d'exécution, plans, coupes et détails requis pour l'étude de l'aménagement qui se fera en deux temps :
- au début du projet : un plan paysager initial des zones tampon avec buttes, écrans visuels proposés et tout aménagement visant à cacher le site de matériaux secs;
- à la fin du projet : un plan paysager final de restauration du sol indiquant la couverture végétale et niveau maximum du terrain final ainsi que les aménagements paysagers et ou récréatifs prévus;
- fournir les coupes appropriées concernant les zones tampon et le profil final illustrant la surélévation proposée. Pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver selon le cas, les détails de plantation ou les détails de construction précisant les matériaux utilisés et les techniques d'exécution, une description détaillée concernant les types de végétation et pentes. (1109-14 ; 96-10-25, 1109-23 ; 99-05-16)

**Z O N E 15 (PROJET « VILLERET SUR LE PARC »)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**61. Limites de la zone 15**

Les limites de la zone 15 apparaissent au plan 18 joint au présent règlement comme annexe « A ». (1109-15 ; 96-11-22, 1109-23 ; 99-05-16, 1109-24 ; 99-12-19)

**62. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Favoriser une architecture distincte et intégrée à l'ensemble.

Critères :

- les quatre côtés du rez-de-chaussée doivent être en brique ou en maçonnerie;
- chaque façade donnant sur rue doit être traitée de manière à marquer l'entrée principale avec distinction;

- chaque bâtiment doit avoir une qualité architecturale satisfaisante qui donne à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement;
- Seules les unifamiliales de 2 étages sont permises.

Objectif :

Respecter les pentes et niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble Phases I et II.

Critères :

- la dénivellation entre deux terrains doit avoir un mètre (1 m) de hauteur maximum et être indiquée au plan d'ensemble; dans le cas contraire, le constructeur s'engage à construire le mur de soutènement qui devra s'intégrer aux murs des propriétés voisines;
- la pente maximale des talus est de 2/1;
- les poteaux électriques sont implantés sur le terrain supérieur des cours arrière et à plus de sept mètres (7 m) d'une ligne de rue en cour avant ou latérale;
- le constructeur doit fournir un plan d'implantation fait par un arpenteur qui doit montrer les niveaux de rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

Objectif :

Créer une zone tampon en bordure de l'emprise du ministère des Transports.

Critères :

- une servitude de six mètres (6 m) de largeur longeant l'emprise devra être établie;
- le terrain doit être conservé au niveau naturel et les arbres coupés devront être remplacés;
- l'écoulement de l'eau se fait de la cour arrière vers l'emprise.

Objectif :

Favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique.

Critère :

- la plantation devra être sélectionnée et localisée le long des emprises à raison d'un arbre par lot. (1109-15 ; 96-11-22, 1109-20 ; 98-03-15, 1109-23 ; 99-05-16)

**Z O N E 16 (PROJET « SQUARE CHAMBERRY »)**

(1109-23 ; 99-05-16)

**63. Limites de la zone 16**

Les limites de la zone apparaissent au plan 16 du présent règlement. (1109-23 ; 99-05-16)

**64. Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

L'implantation des constructions doit se faire en conformité au type « latéral 3 » existant.

Critères :

- L'implantation en dégradé des unités isolées et jumelées de type « latéral 3 » doit créer une perspective dynamique sur la rue. L'implantation doit permettre aux résidents d'avoir une cour arrière de dimensions appréciables;
- le mur mitoyen entre les deux constructions de type «latéral 3» doit s'agencer à ceux des bâtiments déjà existants par les éléments suivants : son emplacement à l'avant, une porte-jardin, un muret de brique et le toit;
- à l'arrière des unités, la différence maximale de profondeur entre deux unités jumelées est de deux mètres cinquante (2,5 m) afin d'éviter les murs aveugles;
- l'espace libre en cour avant entre les unités de type « latéral 3 » ne doit comporter qu'une dénivellation très minime entre les deux terrains dans l'aménagement final de chacune des propriétés;
- dans le cas des unités de type « latéral 3 » dont une seule unité a été construite, seule une unité substantiellement conforme aux plans déposés à la Ville par le constructeur Prével peut être jumelée à une unité déjà construite du même type.
- dans le cas des unités de type « latéral 3 » avec toit à deux versants, seule une unité substantiellement conforme aux plans déposés à la Ville par le constructeur Prével peut être jumelée à une unité déjà construite du même type.

Objectif :

Favoriser une architecture distincte et intégrée à l'ensemble du projet « Boisé du Square Chamberry » où chaque bâtiment possède une qualité architecturale satisfaisante qui donne à la rue un caractère harmonieux quant au volume et au rythme des façades.



Critères :

- les maisons face à face, côte à côte ou adjacentes ont des couleurs et des styles différents de façon à assurer la diversité parmi les modèles préalablement déposés. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des toitures à quatre versants, matériaux de revêtement, éléments d'ornementation sont reprises en conformité avec l'ensemble déjà existant;
- chaque résidence est dotée d'une entrée distincte et couverte dont la forme varie d'une maison à l'autre; de nombreuses entrées sont pourvues de colonnes et de moulures de style qui rappelle la Nouvelle-Angleterre; le volume des entrées se retrouve en avant par rapport au garage;
- au premier étage de chaque unité, la façade avant est en brique et pour assurer la continuité, sont requis :
  - un retour en brique sur le mur latéral, d'un minimum de 1,25 m;
  - un retour en brique sur le mur latéral donnant sur rue, d'un minimum de 4 m;
- au deuxième étage les façades sont en aluminium;
- la fenestration sur les façades respecte le style actuel; les fenêtres d'apparence à guillotine comportent des carreaux dans la moitié supérieure des fenêtres dans un rapport 4/1 ou 6/1;
- en façade avant, les éléments architecturaux suivants sont également requis :
  - des briques en soldat au-dessus des portes de garage et des fenêtres;
  - des bandeaux encadrant les fenêtres et soulignant les ouvertures;
  - des coins en aluminium dans l'angle des murs du deuxième étage de la même couleur que le contour des fenêtres;
  - des fascias et des soffites de la même couleur que les coins d'angle et les bandeaux des fenêtres;
  - des membrures assorties aux bandeaux des fenêtres situées entre le mur de brique du premier étage et le mur d'aluminium du deuxième étage;
- les teintes extérieures des revêtements sont douces et sobres dans les tons de terre (ocre, brun, vert amande, gris, beige, rouge-orangé) et sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet. Les bardeaux de toit ont une couleur commune «gris cathédrale», composés de granulats gris, noir et rouge. A cet effet, il faut tenir compte de la charte des couleurs qui a servi jusqu'à maintenant dans l'élaboration du projet;
- garages sont implantés du côté nord pour favoriser l'ensoleillement;

- les éléments accessoires tels que les réservoirs de gaz propane, pompes à chaleur ne doivent pas être visibles de la rue;
- les cheminées préfabriquées doivent être recouvertes du même matériau que le revêtement extérieur;

Objectif :

Conserver les éléments naturels intéressants.

Critères :

- La dénivellation entre deux terrains doit être conçue pour éviter le plus possible les murs de soutènement entre les unités. Des servitudes de drainage sont requises pour l'écoulement naturel des eaux;
- la coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à l'entrée charretière et son prolongement et à une distance d'environ trois mètres (3 m) autour de cette construction. Toute autre coupe d'arbres matures devra faire l'objet d'une demande de permis qui tiendra compte du plan de relevé des arbres déposé à la Ville à cet effet;
- le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant un puits de protection tout autour de l'arbre et durant les travaux de construction les arbres sont protégés au moyen d'écrans appropriés;
- une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot.

(1109-16 ; 97-01-17, 1109-17 ; 97-03-14, 1109-22 ; 98-10-18, 1109-23 ; 99-05-16

**Z O N E 17 (COMMERCES RELIÉS À L'AUTOMOBILE)**

**64.1 Limites de la zone 17 et conditions spécifiques**

Les limites de la zone 17 apparaissent au plan 19 du présent règlement.

Une entente entre la Ville et les requérants doit être signée pour garantir la réalisation de ce P.I.I.A. (1109-24 ; 99-12-19)

**64.2 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

En plus des objectifs et critères énumérés à l'article 69 du présent règlement concernant la catégorie de projets « Commerces reliés à l'automobile », les objectifs et critères suivants sont applicables à cette zone.

Chaque bâtiment doit présenter une qualité architecturale satisfaisante, qui donne à la rue un caractère harmonieux quant à la hauteur, au volume, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement.

Critères :

- la façade des bâtiments doit être articulée et présenter des décrochés et des retraits;
- la qualité du traitement architectural des constructions est rehaussée lors de tout agrandissement ou modification au bâtiment existant;
- un agencement et une homogénéité des couleurs entre les matériaux de revêtement extérieur doivent être respectés pour toute construction neuve et toute rénovation des façades;
- la différence de hauteur et de volume trop prononcée entre les bâtiments voisins est à éviter afin qu'aucun d'entre eux ne semble écrasé par le volume de l'autre;

Objectif :

L'aménagement du terrain doit se faire en tenant compte de l'usage particulier que sont les garages et commerces reliés à l'automobile.

Critères :

- la localisation des aires de stationnement hors rue et d'étalage doit être le plus possible en cour latérale ou arrière et favoriser le dégagement de la cour avant pour laisser place à l'aménagement paysager;
- les entrées charretières doivent être réaménagées de façon à favoriser une bande paysagère en façade pour chacune des propriétés;
- les constructions contribuent à structurer l'espace de la rue, un effort d'alignement des bâtiments doit être fait;
- les cours arrière sont délimitées de la propriété du CN par une clôture en maille de chaînes accompagnée d'un écran visuel (haie ou vigne vierge s'il manque de l'espace pour la plantation de la haie);
- les cours latérales sont entourées d'une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m ou d'une haie de même hauteur; les clôtures endommagées doivent être remplacées;
- aucune clôture de protection de l'aire d'étalage ne doit empiéter dans la bande paysagère requise sur rue;
- les lots de coin font l'objet d'une attention particulière dans le traitement des façades et de l'aménagement paysager.

Objectif :

L'aménagement paysager et le choix de la plantation doivent mettre le site en valeur.

Critères :

- en cour avant, la bande paysagère sur rue est aménagée conformément aux dispositions du règlement de zonage 1047, à l'exception de l'obligation d'aménager un talus; une plantation arbustive basse favorable à susciter un intérêt tout au long de l'année est préconisée;
- aux limites latérales du site, l'aménagement paysager s'harmonise avec celui des sites adjacents de façon à ce que les cours avant soient aménagés en continuité les uns avec les autres; quand l'accès à la cour arrière n'est pas compromis, une bande verte de 1 m sur chacune des propriétés de part et d'autre des lignes de lots doit être aménagée et plantée sur une profondeur de 20 m;
- une distance doit être laissée entre les bâtiments et les espaces de stationnement au profit d'aménagements paysagers et d'accès pour piétons.

(1109-24 ; 99 12-19)

**Z O N E 18 (PROJET VILLERET SUR LE PARC : SECTEUR DES RUES DE  
FATIMA ET BUDGE)**

(1109-27 ; 01-03-18)

**64.3 Limites de la zone 18**

Les limites de la zone 18 apparaissent au plan joint au présent règlement comme annexe « A ».

**64.4 Généralités**

Quand l'expression « par projet » est utilisée dans ce P.I.I.A., ceci sous-entend que le promoteur principal présente à la Ville en plan d'ensemble, dans un même P.I.I.A., un ou plusieurs projets qui diffèrent les uns des autres par les critères architecturaux. Dans ce cas-ci, un projet est défini comme un regroupement résidentiel logique et significatif incorporant les habitations situées sur les deux côtés de rue, le cas échéant, dont la portée sera préalablement approuvée par les responsables du service Urbanisme et développement.

**64.5 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Les maisons face à face, côte à côte ou adjacentes s'intègrent entre elles : elles ont des couleurs sobres et des styles qui ont un caractère commun. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des ouvertures et des toitures, éléments d'ornementation et couleurs sont reprises afin de favoriser un « style architectural » par projet à l'intérieur d'un même P.I.I.A.

Critères :

### Généralités

- Aucun style architectural n'est priorisé. Par contre, le style choisi devra être le même pour la totalité du projet et les variantes d'un bâtiment devront être en harmonie ;
- Les constructions doivent comporter 2 étages minimum et doivent avoir un garage attenant ou incorporé;
- Les constructions doivent avoir un minimum de superficie de plancher de bâtiment hors sol de 160 m<sup>2</sup> ;
- Chaque résidence est dotée d'une entrée distincte;
- Le garage et le corps principal de la maison ne doivent pas être sur le même plan, il faut prévoir un décroché de 1m à 2,5m maximum entre les deux plans ;
- Les éléments de la façade avant dont la toiture est à un niveau inférieur au faite du toit principal doivent être coiffés d'un pignon face à la rue ou de toits à plusieurs versants et à forte pente; le toit principal peut être à 4 versants;
- Pour tout bâtiment de coin, le garage doit être situé du côté intérieur du terrain;
- Les matériaux de base et la charte des couleurs sont soumis à l'approbation des responsables du service Urbanisme et développement; aucune substitution en chantier ne sera possible.

### Couleurs

- La maçonnerie est limitée aux couleurs chaudes de la palette des manufacturiers; un maximum de 4 harmoniques de couleurs est retenu par projet ;
- Les teintes des matériaux de revêtements secondaires sont douces et sobres dans les tons de terre (ocre, brun, amande, beige, rouge-orangé) et sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet;
- La couleur blanche pour le clin est interdite;
- La couleur des fascias, des soffites et des bandeaux encadrant les ouvertures du deuxième étage est différente de celle du revêtement secondaire mais demeure dans la même harmonique;
- La couleur du bardeau d'asphalte doit être en harmonie avec les teintes choisies pour les revêtements;
- Tous ces éléments doivent être regroupés dans une charte de couleurs soumise au préalable pour approbation au service d'Urbanisme et développement.

Revêtement de maçonnerie :

- Au premier étage de chaque unité, les quatre côtés doivent être en maçonnerie;
- Un matériau principal de pierre et un matériau principal de brique ne peuvent être utilisés dans un même projet ;
- Il ne peut y avoir qu'une sorte de brique par bâtiment et un maximum de quatre briques est retenu par projet ;
- Une brique de béton et une brique d'argile ne peuvent être utilisées dans le même projet ;
- Une brique de béton à face éclatée et une brique de béton à face lisse ne peuvent être utilisées dans le même projet ;
- La brique de format métrique est privilégiée, la brique de gros format est interdite;
- La brique devra retourner sur les murs de côtés latéraux d'au moins 254 mm et sur un bâtiment de coin elle devra retourner sur le mur arrière d'au moins 254 mm ;
- Les joints de brique sont exclusivement en forme arrondie (pas de joints baveux) ;
- Aucune allège de fenêtre ou de porte ne sera faite de brique ;
- En façade sur rue, les encadrements en relief autour des ouvertures présentent une surface d'au moins une brique (pas de boutisses) par projet;
- En façade sur rue, les pierres de clés de voûte au-dessus des ouvertures et les coins de maçonnerie avec ou sans chaînages sont intégrés à toutes les maisons d'un même projet;
- En façade sur rue, des briques en soldat ou des pierres ornementales au-dessus des portes de garage et des fenêtres sont requises;
- Pour tout bâtiment de coin dont la façade principale est en maçonnerie, les deux façades donnant sur la voie publique doivent être en maçonnerie sur les deux étages;

Le revêtement secondaire

- Les revêtements secondaires sont exclusivement d'acier pré-peint, d'aluminium pré-peint ou de vinyle à couleur solide dans un format limité au double 4'' ;
- La pose de revêtement secondaire est exclusivement horizontale ;

- Les revêtements secondaires cintrés sont unis et d'un seul morceau;
- En façade sur rue, le périmètre des surfaces composées de revêtements secondaires ainsi que le périmètre des ouvertures insérées dans les revêtements secondaires sont renforcés par des cadres en surplomb d'au moins 89 mm de largeur;

#### Portes

- Les portes d'entrée sont vitrées à 10 % maximum avec un motif embossé dans le métal ou dans le bois ou vitrées à 70 % minimum;
- Une ou deux fenêtres latérales encadrent la porte d'entrée principale. Si la porte est vitrée, l'utilisation de fenêtres latérales est facultative. Dans le cas de portes d'entrée doubles pleines ou vitrées avec imposte en verre au-dessus, l'utilisation des fenêtres latérales est également facultative;
- Les impostes, autres qu'en verre, sont interdites au-dessus de la porte d'entrée principale;
- Aucune imposte n'est permise au dessus des portes de garage;
- Les portes de garage sont simples (9' maximum) et en acier isolé embossé; dans le cas de deux portes simples, un minimum de 400 mm (2 briques) est requis entre ces deux portes ; la hauteur maximale d'une porte de garage est de 8' (2,44 m);
- La hauteur maximale entre le dessus de la porte de garage et le soffite est de 600 mm maximum sauf si cet espace est utilisé par une fenêtre de type « œil- de-bœuf » ou tout élément décoratif équivalent;

#### Fenêtres

- Toutes fenêtres donnant sur la voie publique sont du même type d'ouvrant; le choix se fera entre la fenêtre à guillotine ou à battant selon le projet;
- Toutes fenêtres visibles de la voie publique portent des croisillons horizontaux et verticaux dans le rapport 1:4 à 1:8 suivant le projet;
- Les persiennes ne sont pas permises.

#### Clôtures et murets

- Toute clôture de plus de 3 mètres de longueur donnant sur rue, à l'exception des clôtures en fer forgé ou d'un mur de maçonnerie, doit être cachée en totalité après 2 ans par de la végétation (ex vigne vierge);

- Le muret mitoyen, de 1' de large par 2' de profondeur, entre deux constructions de type « latéral 3 », doit s'agencer à ceux des bâtiments déjà existants par les éléments suivants : son emplacement à l'avant, une porte-jardin, un revêtement de brique et un toit; ce toit doit être à un niveau différent du toit principal. L'espace libre en cour avant entre ces unités ne doit comporter qu'une dénivellation très minime entre les deux terrains dans l'aménagement final de chacune des propriétés.

Objectif :

Respecter les pentes et niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble

Critères :

Aménagement du terrain

- Lorsque la dénivellation entre deux terrains est de 1 mètre (1 m) et plus de hauteur indiquée au plan d'ensemble, le constructeur doit construire un mur de soutènement; les gros blocs de béton non architecturaux sont interdits. Si la dénivellation est inférieure à 1 m, le citoyen qui désire un mur de soutènement devra le construire. Dans tous les cas, quelle que soit la hauteur, les murs de soutènement doivent être en maçonnerie;
- La pente maximale des talus est de 2/1;
- Les poteaux électriques sont implantés sur le terrain supérieur des cours arrières et à plus de sept mètres (7 m) d'une ligne de rue en cour avant ou latérale;
- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation fait par un arpenteur qui doit montrer pour chaque terrain les niveaux de rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

Objectif :

Créer une zone tampon en bordure de l'emprise du ministère des Transports.

Critères :

Zone tampon

- Un espace vert de six mètres (6 m) de largeur longeant l'emprise sera aménagé par la Ville lorsque le design de la future autoroute 440 sera connu; l'écoulement de l'eau se fait de la limite de la cour arrière vers l'emprise de l'autoroute;
- Une clôture uniforme en maille de chaîne verte doit y être installée aux frais du promoteur;
- Le terrain doit être conservé au niveau naturel et les arbres coupés devront être remplacés



Objectif :

Favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

Critères :

Aménagement paysager

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot;
- La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à environ 5 mètres autour de la construction;
- Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant un puits d'aération tout autour de l'arbre et durant les travaux de construction les arbres sont protégés au moyen d'écrans appropriés.

(1129-27; 01-03-18)

**Z O N E 19 « DOMAINE BEAUBOIS »**

(1109-28 ; 01-11-18)

**64.6 Limites de la zone 19**

Les limites de la zone 19 apparaissent au plan joint au présent règlement comme annexe « A ».

**64.7 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Les maisons face à face, côte à côte ou adjacentes ont des couleurs sobres et des styles qui ont un caractère commun intégré. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des ouvertures et des toitures, éléments d'ornementation et couleurs sont reprises afin de favoriser un « style architectural » à l'intérieur du P.I.I.A.

Critères :

Généralités

- Le style choisi devra être le même pour la totalité du projet et les variantes d'un bâtiment devront être en harmonie ;
- Les constructions doivent comporter deux étages et avoir au moins un garage;
- Les éléments de la façade avant dont la toiture est à un niveau inférieur au faite du toit principal doivent être coiffés d'un pignon face à la rue ou d'un toit à plusieurs versants et à forte pente; le toit principal peut être à 4 versants;

- Pour tout bâtiment de coin, le garage doit être situé du côté intérieur du terrain;
- Les matériaux de base sont soumis à l'approbation des responsables du service Urbanisme et Développement.
- La hauteur de bâtiment est de 11 mètres maximum

#### Couleurs

- La maçonnerie est limitée aux couleurs chaudes de la palette des manufacturiers, les teintes des matériaux de revêtements secondaires sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet ; un maximum de 6 harmoniques de couleurs est permis ;
- Tous ces éléments doivent être regroupés dans une charte de couleurs soumise au préalable pour approbation au service Urbanisme et Développement.

#### Revêtement de maçonnerie

- Au premier étage de chaque unité, les quatre côtés doivent être en maçonnerie de pierre ou de brique ;
- La brique ou la pierre est utilisée dans ce projet; la brique de format métrique est privilégiée, les joints de brique sont exclusivement en forme arrondie (pas de joints baveux) ;
- Aucune allège de fenêtre ou de porte ne sera faite de brique ;
- Si les ouvertures sont encadrées avec de la brique, elles le sont avec au moins une brique entière (pas de boutisse) ;
- Pour tout bâtiment de coin dont la façade principale est en maçonnerie, la deuxième façade donnant sur la voie publique doit être en maçonnerie sur les deux étages.

#### Revêtement secondaire

- Les revêtements secondaires sont exclusivement d'acier prépeint, d'aluminium prépeint ou de vinyle à couleur solide dans un format limité au double 4''; ils sont encadrés par un bandeau d'au moins 100 mm de largeur ;
- La pose de revêtement secondaire est exclusivement horizontale;

#### Portes

- Un maximum de quatre modèles de porte d'entrée est permis ; les impostes, autres qu'en verre, sont interdites au-dessus de la porte d'entrée principale; aucune imposte n'est permise au-dessus des portes de garage;

#### Fenêtres

- Toutes les fenêtres visibles de la voie publique sont du même type d'ouvrant; les persiennes ne sont pas permises.

#### Clôtures et muret

- Si le concept du latéral 3 est introduit, le muret mitoyen, d'un pied de largeur par deux pieds de profondeur, entre deux constructions de type « latéral 3 », doit s'agencer à ceux des bâtiments déjà existants par les éléments suivants : son emplacement à l'avant, une porte-jardin, un revêtement de maçonnerie et un toit; ce toit doit être à un niveau différent de celui du toit principal. L'espace libre en cour avant entre ces unités ne doit comporter qu'une dénivellation très minime entre les deux terrains dans l'aménagement final de chacune des propriétés.

#### Objectif :

Respecter les pentes et les niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble

#### Critères :

#### Aménagement du terrain

- Lorsque la dénivellation entre deux terrains est d'un mètre (1 m) ou plus de hauteur indiquée au plan d'ensemble; le constructeur doit construire un mur de soutènement; les gros blocs de béton non architecturaux sont interdits. Si la dénivellation est inférieure à un mètre (1 m), le citoyen qui désire un mur de soutènement pourra le construire. Dans tous les cas, quelle que soit la hauteur, les murs de soutènement doivent être en maçonnerie;
- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur qui doit montrer pour chacun des terrains les niveaux de la rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

#### Objectif :

Favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

#### Critères :

#### Aménagement paysager

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot ;
- La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation des infrastructures de rues et de la construction avec un dégagement s'étendant à environ 5 m autour de la construction ;

- Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant un puits d'aération tout autour de l'arbre et durant les travaux de construction, les arbres sont protégés au moyen d'écrans appropriés.

**Z O N E 20 PROJET DOMICILIAIRE SUR LE BOULEVARD GOUIN OUEST  
ADJACENT À LA RUE RICHMOND**

(1109-29 ; 01-11-18)

**64.8 Limites de la zone 20**

Les limites de la zone 20 apparaissent au plan 21 joint au présent règlement comme annexe « A »

**64.9 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Les maisons face à face, côte à côte ou adjacentes ont des couleurs sobres et des styles qui ont un caractère commun intégré. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des ouvertures et des toitures, éléments d'ornementation et couleurs sont reprises afin de favoriser un « style architectural » à l'intérieur du P.I.I.A.

Critères :

Généralités

- Le style choisi devra être le même pour la totalité du projet et les variantes d'un bâtiment devront être en harmonie ; la répétition d'un modèle de bâtiment est permise et souhaitable afin de diminuer la disparité de l'ensemble et renforcer l'identité du projet dans son environnement;
- Toutes les unités d'habitation unifamiliales seront du type jumelé;
- Chacune des résidences sera dotée d'une entrée distincte;
- Toutes les entrées des unifamiliales seront réalisées en utilisant à l'extérieur un maximum de 3 contremarches;
- Les entrées principales seront toujours en retrait du plan principal de la façade et couvertes sans utiliser de toits en pignon appliqués sur le mur de façade;
- Pour tout bâtiment de coin, la façade latérale doit être traitée comme la façade principale;
- Les constructions doivent comporter 2 étages et avoir un garage en demi-sous-sol accessible par la façade ou le côté des immeubles, l'accès au garages des immeubles en duplex se fera essentiellement sur le côté des immeubles;

- Le logement au sous-sol est interdit
- La pente maximale d'accès au garage de stationnement est de 8%;
- Chaque entrée de garage pour une unité unifamiliale sera en commun avec l'entrée de l'immeuble mitoyen;
- Les accès aux garages des duplex sont mis en commun lorsque possible, avec une servitude de passage et d'entretien de l'allée commune;
- Un dos d'âne est requis au haut de la pente des entrées de garages, conformément aux exigences de la Ville pour éviter le débordement des eaux de drainage de la rue vers les entrées privées;
- Un drain extérieur continu de la largeur de la porte doit être installé devant chaque porte de garage au bas de la pente;
- Une dénivellation de 75 mm est requise entre le bas de la porte de garage et le dessus du couvert du drain extérieur.
- Un acte notarié dégageant la ville de toute responsabilité découlant du débordement des eaux de drainage provenant de la rue et obligeant le propriétaire à entretenir les drains afin d'assurer leur bon fonctionnement en tout temps est requis.

#### Couleurs

- La maçonnerie est limitée aux couleurs chaudes de la palette des manufacturiers; un maximum de 3 harmoniques de couleurs est permis, au choix du promoteur;
- Les matériaux de base sont soumis à l'approbation des responsables du service Urbanisme et Développement ; aucune substitution en chantier ne sera possible. Tous ces éléments doivent être regroupés dans une charte de couleurs soumise au préalable pour approbation au service Urbanisme et Développement;
- Les teintes des matériaux de revêtements secondaires sont douces et sobres dans les tons de terre (ocre, brun, amande, beige, rouge-orangé) et sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet.

#### Revêtement de maçonnerie

- La brique d'argile est utilisée dans ce projet; le format métrique est privilégié; aucune allège de fenêtre ou de porte ne sera faite de brique;
- Un revêtement de maçonnerie de type « *Arriscraft* » est autorisé sur la façade principale;
- Au moins 50% du plan principal de la façade sera couvert de maçonnerie de brique ou de pierre aménagée sur un axe vertical;
- Le rez-de-chaussée sera essentiellement en maçonnerie de brique ou de pierre sur les quatre façades.

#### Revêtement secondaire

- Les revêtements secondaires sont exclusivement d'acier prépeint, d'aluminium prépeint ou de vinyle à couleur solide dans un format limité au double 4'' ;
- La pose de revêtement secondaire est exclusivement horizontale ;
- Les revêtements secondaires sont obligatoirement encadrés par un bandeau d'au moins 100 mm de largeur de couleur identique au parement ou dans un ton accentué ;
- Le revêtement secondaire est permis comme tympan entre deux fenêtres d'étages différents en autant que ce matériau léger ne soit pas accessible à partir du sol ou d'un balcon par les usagers du bâtiment ;
- L'utilisation de ce matériau secondaire ne doit pas dépasser 30% de la superficie d'un mur et croiser le plancher entre le rez-de-chaussée et l'étage pour les immeubles de type duplex ;
- Le revêtement secondaire est limité aux contraintes municipales applicables pour les unifamiliales ;
- Le revêtement secondaire est essentiellement en retrait du plan de la maçonnerie pour créer un relief sur les élévations.

#### Portes et fenêtres

- Les portes d'entrées sont essentiellement opaques ou comportent un verre pleine grandeur ou un verre fixe latéral d'un côté ou des deux côtés de la porte ;
- Toutes les fenêtres visibles de la voie publique sont du même type d'ouvrant ;
- Les persiennes ne sont pas permises ;
- Les cadres de fenêtres sont de la même couleur pour tout le projet ;
- Les cadres de fenêtres sont d'une couleur autre que le blanc pour tout le projet ;
- Le verre est clair ;
- Le cadre des portes de garage est peint ou recouvert d'un matériau de couleur identique aux fenêtres ;
- La couleur de la porte de garage est identique à celle de la porte d'entrée ;
- Les portes à motifs embossés sont permises pour les portes d'entrée et les portes de garage ;
- Les carrelages sont interdits dans les fenêtres ;

- Les fenêtres à formes arrondies, en pointe ou irrégulières sont interdites sur toutes les façades des bâtiments;
- Les fenêtres donnant sur la voie publique seront de type à battants avec un verre d'une largeur minimum de 610 mm;
- Pas plus de deux verres de dimensions identiques sont permis côte à côte pour une fenêtre.

#### Toiture

- Toutes les toitures sont essentiellement en pente;
- Le bardeau d'asphalte est le seul matériau permis sur les toits des immeubles résidentiels de type unifamilial ou duplex;
- Un seul coloris de bardeau de toiture est permis pour tout le projet ;
- Les accessoires de toiture, ventilateurs, descentes pluviales, soffites, gouttières et fascias seront d'un même ton en harmonie avec les autres matériaux retenus pour le projet;
- La hauteur des toits doit respecter les normes du règlement municipal en vigueur pour cet endroit ;

#### Objectif :

Respecter les pentes et les niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble, favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

#### Critères :

##### Aménagement du terrain

- Lorsque la dénivellation entre deux terrains est d'un mètre (1 m) ou plus de hauteur indiquée au plan d'ensemble; le constructeur doit construire un mur de soutènement; les gros blocs de béton non architecturaux sont interdits ;les murs de soutènement, quelle qu'en soit la hauteur, doivent être en maçonnerie;
- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur qui doit montrer pour chaque terrain les niveaux de la rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

##### Aménagement paysager

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot;
- Les arbres sur les site doivent être conservés ainsi que le niveau naturel du terrain autour de ces arbres en limitant le remblai ou en prévoyant un puits d'aération tout autour de l'arbre ; durant les travaux de construction les arbres sont protégés au moyen d'écrans appropriés.

ZONE 21

Projet domiciliaire dans le prolongement de la rue Félix-McLernan

**64.10 Limites de la zone 21**

Les limites de la zone 21 apparaissent au plan 22 joint au présent règlement comme annexe « A ».

**64.11 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Les maisons face à face, côte à côte ou adjacentes ont des couleurs sobres et des styles qui ont un caractère commun intégré. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des ouvertures et des toitures, éléments d'ornementation et couleurs sont reprises afin de favoriser un « style architectural » à l'intérieur du P.I.I.A.

Critères :

Généralités

- Les constructions doivent comporter au moins deux étages et avoir un garage intégré; le garage en demi sous-sol est autorisé et la pente maximale d'accès au garage est de 8 %;
- Un dos d'âne requis au haut de la pente des entrées de garages, conformément aux exigences de la Ville pour éviter le débordement des eaux de drainage de la rue vers les entrées privées;
- Un drain extérieur continu de la largeur de la porte doit être installé devant chaque porte de garage au bas de la porte;
- Un acte notarié dégageant la Ville de toute responsabilité découlant du débordement des eaux de drainage provenant de la rue et obligeant le propriétaire à entretenir les drains afin d'assurer leur bon fonctionnement en tout temps est requis;
- Les matériaux de base sont soumis à l'approbation des responsables du service Urbanisme et Développement; aucune substitution en chantier ne sera possible;
- La hauteur de bâtiment est de 12,5 mètres maximum.

Couleurs

- La maçonnerie est limitée aux couleurs chaudes de la palette des manufacturiers; les teintes des matériaux de revêtement secondaires sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet;



- Tous ces éléments doivent être regroupés dans une charte de couleurs soumise au préalable pour approbation au service Aménagement urbain et services aux entreprises.

#### Revêtement de maçonnerie

- Les unités jumelées doivent avoir les quatre murs de façade en maçonnerie;
- La brique de format métrique est privilégiée; le stuc et la brique de gros format sont interdits; les joints de brique sont exclusivement de forme arrondie (pas de joints baveux);
- Aucune allège de fenêtre ou de porte ne sera faite de brique;
- En façade sur rue, si les ouvertures sont encadrées avec de la brique, elles le sont avec au moins une brique entière (pas de boutisse);
- Pour tout bâtiment de coin dont la façade principale est en maçonnerie, la deuxième façade donnant sur la voie publique doit être en maçonnerie sur les deux étages.

#### Portes

- Pour les unités jumelées, un maximum de 4 modèles de porte d'entrée est permis; les portes d'entrée sont pleines à au moins 90 % avec un motif embossé dans le métal ou dans le bois ou vitrées à 70 % au minimum;
- Les impostes, autres qu'en verre, sont interdites au dessus de la porte d'entrée principale; aucune imposte n'est permise au-dessus des portes de garage.

#### Fenêtres

- Toutes les fenêtres visibles de la voie publique sont du même type d'ouvrant; les persiennes ne sont pas permises.

#### Objectif :

Respecter les pentes et niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble.

#### Critères :

#### Aménagement du terrain

- Lorsque la dénivellation entre deux terrains est d'un mètre (1 m) ou plus de hauteur indiquée au plan d'ensemble; le constructeur doit construire un mur de soutènement; les gros blocs de béton non architecturaux sont interdits. Si la dénivellation est inférieure à un mètre (1 m), le citoyen qui désire un mur de soutènement pourra le construire. Dans tous les cas, quelle que soit la hauteur, les murs de soutènement doivent être en maçonnerie;

- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur qui doit montrer pour chaque terrain les niveaux de la rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

Objectif :

Favoriser une implantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

Aménagement paysager

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot;
- La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation des infrastructures de rue et de la construction avec un dégagement s'étendant à environ cinq (5) mètres autour de la construction;
- Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant un puits d'aération tout autour de l'arbre et durant les travaux de construction les arbres sont protégés au moyen d'écran appropriés. (1109-30 ; 02-06-05)

**ZONE 22**

**Villeret sur le parc : secteur boulevard de Pierrefonds  
et avenue du Château-Pierrefonds**

**64.12 Limites de la zone 22**

Les limites de la zone 22 apparaissent au plan joint au présent règlement comme annexe « A »

**64.13 Généralités**

Quand l'expression « par projet » est utilisée dans ce P.I.I.A., ceci sous-entend que le promoteur principal présente à la Ville en plan d'ensemble, dans un même P.I.I.A., un ou plusieurs projets qui diffèrent les uns des autres par les critères architecturaux. Dans ce cas-ci, un projet est défini comme un regroupement résidentiel logique et significatif incorporant les habitations situées sur les deux côtés de rue, le cas échéant, dont la portée sera préalablement approuvée par les responsables du Service Aménagement urbain et services aux entreprises.

**64.14 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Les maisons face à face, côte à côte ou adjacentes ont des couleurs sobres et des styles qui ont un caractère commun intégré. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des ouvertures et des toitures, éléments d'ornementation et couleurs sont reprises afin de favoriser un « style architectural » par projet à l'intérieur du P.I.I.A.

Critères :

Généralités

- Aucun style architectural n'est priorisé. Par contre, le style choisi devra être le même pour la totalité du projet et les variantes d'un bâtiment devront être en harmonie;
- Les constructions doivent comporter au moins deux étages et avoir au moins un garage attenant ou incorporé;
- Les constructions doivent avoir un minimum de superficie de plancher de bâtiment hors sol de 158 m<sup>2</sup>;
- Chacune des résidences est dotée d'une entrée distincte;
- Le garage et le corps principal de la maison ne doivent pas être sur le même plan; il faut prévoir un décroché de 0,9 mètre à 3 mètres (10 pieds) maximum entre les deux plans;
- Les éléments de la façade avant dont la toiture est à un niveau inférieur au faîte du toit principal doivent être coiffés d'un pignon face à la rue ou de toit à plusieurs versants et à forte pente; le toit principal peut être à quatre versants;
- Pour tout bâtiment de coin, le garage doit être situé du côté intérieur du terrain;
- Les matériaux de base sont soumis à l'approbation des responsables du service Aménagement urbain et services aux entreprises.

Couleurs

- La maçonnerie est limitée aux couleurs chaudes de la palette des manufacturiers;
- Les teintes des matériaux de revêtement secondaires sont douces et sobres dans les tons de terre (ocre, brun, amande, beige, rouge-orangé) et sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet;
- La couleur des fascias, des soffites et des bandeaux encadrant les ouvertures du deuxième étage doit être de la même couleur que celle du revêtement secondaire;
- La couleur du bardeau d'asphalte doit être en harmonie avec les teintes choisies pour les revêtements;
- Les représentants de Groupe Immobilier Grilli inc. ont regroupé dans deux chartes de couleurs les harmoniques applicables pour le secteur du boulevard de Pierrefonds; 12 harmoniques de couleurs sont retenues (voir les chartes) et doivent être soumises pour approbation au service Aménagement urbain et services aux entreprises.

#### Revêtement de maçonnerie

- Au premier étage de chaque unité, les quatre côtés doivent être en maçonnerie;
- Un matériau principal de pierre et un matériau principal de brique ne peuvent être utilisés sur une même habitation à l'exception de la pierre Arriscraf, modèles « Laurier », « Citadel » ou « Renaissance »; qui doit être utilisée conjointement avec la brique Arriscraf ou dans les cas de certains éléments décoratifs ponctuels;
- Il ne peut y avoir qu'une sorte de brique par bâtiment et un maximum de 6 briques d'argile et de 6 briques de béton est retenu (voir les chartes de couleurs);
- La brique de format métrique est privilégiée ; la brique de gros format est interdite;
- La brique devra retourner sur les murs de côtés latéraux d'au moins 254 mm et sur un bâtiment de coin, elle devra retourner sur le mur arrière d'au moins 254 mm;
- Les joints de brique sont exclusivement en forme arrondie (pas de joints baveux);
- Aucune allège de fenêtre ou de porte ne sera faite de brique;
- En façade sur rue, des briques en soldat au-dessus des portes de garage, des portes d'entrée et des fenêtres sont requises;
- En façade sur rue, les encadrements latéraux autour des ouvertures présentent une surface d'au moins une brique (pas de boutisses) et ces encadrements latéraux sont facultatifs;
- En façade sur rue, les pierres de clés de voûte au-dessus des ouvertures insérées dans les revêtements de brique sont obligatoires;
- Pour tout bâtiment de coin dont la façade principale est en maçonnerie, les deux façades donnant sur la voie publique doivent être en maçonnerie sur les deux étages.

#### Revêtements secondaires

- Les revêtements secondaires sont exclusivement d'acier prépeint, d'aluminium prépeint ou de vinyle à couleur solide dans un format limité au double 4'';
- La pose de revêtement secondaire est exclusivement horizontale;
- Les revêtements secondaires cintrés sont unis et d'un seul morceau;

- En façade sur rue, le périmètre des ouvertures insérées dans les revêtements secondaires est renforcé par des cadres en surplomb d'au moins 89 mm de largeur;
- En façade sur rue, le revêtement secondaire est renforcé par des cadres en surplomb verticaux d'au moins 89 mm de largeur;
- En façade sur rue, il doit y avoir une clé de voûte en aluminium au-dessus des ouvertures insérées dans les revêtements secondaires. Ces clés sont de la même forme que les clés de pierre et de la même couleur que les cadres en surplomb;

#### Portes

- Les portes d'entrée sont pleines à au moins 90% avec un motif embossé dans le métal ou dans le bois ou vitrées à 70% minimum;
- Une ou deux fenêtres latérales encadrent la porte d'entrée principale. Si la porte est vitrée, l'utilisation de fenêtres latérales est facultative. Dans le cas de portes d'entrée doubles avec imposte en verre au-dessus, l'utilisation des fenêtres latérales est facultative et les deux portes peuvent être pleines ou vitrées;
- Les impostes, autres qu'en verre, sont interdites au-dessus de la porte d'entrée principale et des fenêtres;
- Aucune imposte n'est permise au dessus des portes de garage;
- Les portes de garage sont en acier isolé embossé; dans le cas de deux portes simples, un minimum de 400 mm (2 briques) est requis entre ces deux portes ; la hauteur maximale d'une porte de garage est de 8' (2,44m) et la largeur maximale d'une porte de garage est de 9' (2,74m) ;
- La hauteur maximale entre le dessus de la porte de garage et le soffite est de 600 mm maximum sauf si cet espace est utilisé par une fenêtre de type « œil-de-bœuf » ou tout élément décoratif équivalent;
- La couleur des portes est partie intégrante de l'harmonique (soit blanche ou d'une couleur en harmonie avec les teintes choisies pour les revêtements).

#### Fenêtres

- En façade principale, les fenêtres sont de type à battant;
- Toutes fenêtres visibles de la voie publique portent des croisillons horizontaux et verticaux; les fenêtres latérales de la porte d'entrée portent des croisillons horizontaux ;
- Les persiennes ne sont pas permises;

- La couleur des fenêtres est partie intégrante de l'harmonique (soit blanche ou d'une couleur en harmonie avec les teintes choisies pour les revêtements).

#### Clôtures et murets

- Toute clôture de plus de 3 m de longueur donnant sur rue, à l'exception des clôtures en fer forgé ou d'un mur de maçonnerie, doit être cachée en totalité après 2 ans par de la végétation (ex. : vigne vierge);
- Le muret mitoyen, de 1' de large par 4' de profondeur, entre deux constructions de type « latéral 3 », doit s'agencer à ceux des bâtiments déjà existants par les éléments suivants : son emplacement à l'avant, une porte-jardin identique dans tout le projet, un revêtement de brique et un toit; ce toit doit être à un niveau différent du toit principal. L'espace libre en cour avant entre ces unités ne doit comporter qu'une dénivellation très minime entre les deux terrains dans l'aménagement final de chacune des propriétés.

#### Objectif :

Respecter les pentes et niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble.

#### Critères :

##### Aménagement du terrain

- Lorsque la dénivellation entre deux terrains est d'un mètre (1 m) et plus de hauteur indiquée au plan d'ensemble; le constructeur doit construire un mur de soutènement; les gros blocs de béton non architecturaux sont interdits. Si la dénivellation est inférieure à un mètre (1 m), le citoyen qui désire un mur de soutènement pourra le construire. Dans tous les cas, quelle que soit la hauteur, les murs de soutènement doivent être en maçonnerie;
- La pente maximale des talus est de 2/1;
- Les poteaux électriques sont implantés sur le terrain supérieur des cours arrière et à plus de sept mètres (7 m) d'une ligne de rue en cour avant ou latérale;
- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur qui doit montrer pour chacun des terrains les niveaux de rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

#### Objectif :

Créer une zone tampon en bordure de l'emprise du ministère des Transports et entre toute zone commerciale et résidentielle.

Critères :

Zone tampon

- Un espace vert de six mètres (6 m) de largeur longeant l'emprise sera aménagé par la Ville lorsque le design de la future autoroute 440 sera connu; l'écoulement de l'eau se fait de la limite de la cour arrière vers l'emprise de l'autoroute. Une clôture uniforme en maille de chaîne verte doit y être installée aux frais du promoteur. Le terrain doit être conservé au niveau naturel et les arbres coupés devront être remplacés;
- Un espace vert de six mètres (6 m) de largeur en cour arrière entre la zone commerciale et la zone résidentielle sera réservé dans la zone commerciale et aménagé sur une largeur d'au moins 2 m selon les normes d'aménagement des bandes paysagères sur rue requises par le règlement de zonage 1047.

Objectif :

Favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

Critères :

Aménagement paysager

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot;
- La coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à environ cinq (5) mètres autour de la construction;
- Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant un puits d'aération tout autour de l'arbre et durant les travaux de construction les arbres sont protégés au moyen d'écran appropriés.

(1109-31 ; 02-06-05)

**ZONE 23**

**Domaine des Berges : Secteur de la rue Debours  
boulevards des Sources et Riverdale**

**64.15 Limites de la zone 23**

Les limites de la zone 23 apparaissent au plan 24 joint au présent règlement comme annexe « A ».

**64.16 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Favoriser une architecture distincte et intégrée à l'ensemble.

Critères :

- chaque bâtiment doit avoir une qualité architecturale satisfaisante qui donne à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement;
- les unités unifamiliales ont deux étages;
- les quatre côtés du rez-de-chaussée des unités unifamiliales doivent être en maçonnerie, le deuxième étage est recouvert de maçonnerie, de clin d'aluminium ou de vinyle. Des bandeaux encadrent les fenêtres lorsque le deuxième étage est constitué de clin et des membrures assorties aux bandeaux des fenêtres sont situées entre le mur de maçonnerie du premier étage et le mur de clin du deuxième étage;
- pour tout bâtiment de coin, la façade latérale doit être traitée comme la façade principale;
- les constructions accessoires sont compatibles par leur conception aux composantes architecturales du bâtiment principal;
- une charte des matériaux et des couleurs doit être soumise pour approbation au service Aménagement urbain et services aux entreprises.

Objectif :

Respecter les pentes et niveaux des terrains.

Critères :

- les murs de soutènement, quelle qu'en soit la hauteur doivent être en maçonnerie; les gros blocs de béton sont interdits;
- le constructeur doit fournir un plan d'implantation fait par un arpenteur-géomètre qui doit montrer les niveaux de rue, du plancher du sous-sol, de la cour et des talus arrières et latéraux;
- après la construction, l'arpenteur doit montrer le niveau de la dalle du sous-sol atteint.

Objectif :

Conserver et mettre en valeur les éléments naturels.

Critères :

- Durant les travaux de construction, les arbres sont protégés au moyen d'écrans appropriés; le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé sans remblai ou en prévoyant un puits de protection tout autour de l'arbre;
- la coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à une distance d'environ 3 m autour de la construction. Toute autre coupe d'arbre devra faire l'objet d'une demande de permis qui tiendra compte du plan de relevé des arbres de l'arpenteur déposé à la ville à cet effet;



- une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise dont le nombre est spécifié au règlement de zonage 1047;
- un plan paysager montrant l'aménagement de la zone tampon et des propriétés contiguës le long de la voie ferrée doit être déposé;
- dans le cas des bâtiments multifamiliaux, les arbres en arrière lot doivent être conservés à partir de la ligne de lot arrière sur une profondeur de 10 m;
- l'aménagement des terrains doit prévoir des ouvertures vers les berges, notamment par l'aménagement de sentiers pédestres et cyclables;
- l'implantation des bâtiments en hauteur doit tenir compte des vues sur la rivière des Prairies.

(1109-32 ; 03-03-24)

#### ZONE 24

#### Square Dauville : Secteur délimité par les boulevards de Pierrefonds et Gouin Ouest

##### **64.17 Limites de la zone 24**

Les limites de la zone 24 apparaissent au plan 28 joint au présent règlement comme annexe « A ».

(1109-36; 04-08-20)

##### **64.18 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

###### Objectif :

Les maisons ont des couleurs sobres et des styles qui ont un caractère commun qui s'intègrent entre eux. Les composantes architecturales telles que gabarits, formes des ouvertures et des toitures, éléments d'ornementation et couleurs sont reprises afin de favoriser un « style architectural » à l'intérieur d'un même PIIA.

###### Critères :

###### Généralité :

- les constructions doivent comporter 2 étages minimum et doivent avoir un garage attenant ou incorporé;
- les constructions doivent avoir un minimum de superficie de plancher de bâtiment hors sol de 160 m<sup>2</sup>;
- chaque résidence est dotée d'une porte d'entrée principale mise en évidence;
- pour tout bâtiment de coin, le garage doit être situé du côté intérieur du terrain;
- les matériaux de base et la charte des couleurs sont soumis à l'approbation de la direction Aménagement urbain et services aux entreprises; aucune substitution en chantier ne sera possible;

- dans le cas de maisons de type « marge latérale 3 », deux modèles identiques ne devront jamais se retrouver face à face, ni côte à côte, adjacents ou liés ensemble;
- les maisons de type « marge latérale 3 » comportent une seule porte de garage simple;
- Aucune résidence unifamiliale isolée voisine l'une de l'autre ne devra avoir la même couleur de maçonnerie;

#### Couleurs

- toutes les briques sont limitées aux 35 harmonies composées de 15 briques d'argile Saint-Laurent et de 5 briques Arriscraft format CSR qui sont présentées dans le document des promoteurs daté du 27 janvier 2003 et déposé au service Aménagement urbain et services aux entreprises;
- les teintes extérieures des matériaux de revêtements secondaires sont douces et sobres et sont agencées de façon à s'harmoniser entre elles pour chacune des habitations et de façon à conserver une unité d'ensemble au projet (référence aux harmonies présentées dans le document des promoteurs);
- la couleur des fascias, des soffites et des bandeaux encadrant les ouvertures du deuxième étage est différente de celle du revêtement secondaire mais demeure dans la même harmonie de couleurs;
- la couleur du bardeau d'asphalte doit être d'une seule couleur pour tout le projet;
- tous ces éléments doivent être regroupés dans une charte de couleurs soumise au préalable pour approbation au services Aménagement urbain et services aux entreprises.

#### Le revêtement de maçonnerie

- au premier étage de chaque unité, les quatre côtés doivent être en brique d'argile telle que contenue dans la charte des couleurs et matériaux;
- la pierre Arriscraft, modèles Laurier et Citadel est aussi permise à titre de substitut à la brique d'argile;
- les allèges des ouvertures dans la brique sont en pierre calcaire lisse;
- la brique de format modulaire métrique est privilégiée;
- les joints de brique sont exclusivement en forme arrondie (pas de joints baveux);
- aucune allège de fenêtre ou de porte ne sera faite de brique;
- sur toute élévation faisant face à une voie publique, au premier étage, des briques en soldat et des clés de voûtes en pierre calcaire lisse au-dessus des portes de garage et des fenêtres sont requises;
- les détails de maçonnerie sont soulignés par des reliefs dans les ouvrages de brique;

### Le revêtement secondaire

- les revêtements secondaires sont exclusivement d'acier pré-peint ou d'aluminium pré-peint à couleur solide dans un format limité au double 4";
- la pose de revêtement secondaire est exclusivement horizontale;
- les revêtements secondaires cintrés sont unis et d'un seul morceau;
- en façade avant, le périmètre des ouvertures insérées dans les revêtements secondaires est renforcé par des cadres de 2" x 4 " en surplomb.

### Portes

- les portes d'entrée sont pleines avec un motif embossé dans le métal et/ou vitrées à moins de 10 % et plus de 70 % minimum;
- les impostes, autres qu'en verre, sont interdites au-dessus des fenêtres, des portes d'entrée et des portes de garage;
- les portes de garage sont en acier isolé embossé; dans le cas de deux portes simples, un minimum de 400 mm (environ 2 briques) est requis entre ces deux portes ; la hauteur maximale d'une porte de garage est de 8 pieds (2,44 m).

### Fenêtres

- Les fenêtres sont du même type d'ouvrant;
- toutes fenêtres visibles de la voie publique portent des croisillons horizontaux et verticaux;
- les persiennes ne sont pas permises.

### Divers

- le muret mitoyen, de 300 mm de large par 800 mm de profondeur minimum, entre deux constructions de type « latéral 3 », doit comporter les éléments suivants : son emplacement à l'avant, une porte-jardin, un revêtement de brique agencé au bâtiment adjacent et un toit; ce toit doit être à un niveau différent du toit principal. L'espace libre en cour avant entre ces unités ne doit comporter qu'une dénivellation très minime entre les deux terrains dans l'aménagement final de chacune des propriétés;
- les unités isolées du projet, sur le boulevard Gouin Ouest, devront être alignées et intégrées aux bâtiments existants;
- les deux unités sur le boulevard Gouin Ouest du PAE 7b), phase 3, peuvent être des résidences unifamiliales d'un étage et d'une superficie de 150 m<sup>2</sup> minimum.
- les cours arrières des lots donnant sur le boulevard de Pierrefonds doivent avoir une clôture installée sur la ligne arrière de lot, en acier galvanisé de type Frost dont la maille est recouverte de vinyle vert. Une haie de cèdres d'une hauteur de un mètre vingt (1,20 m) lors de la plantation doit être plantée à tous les 0,5 m centre à centre à proximité de la clôture. Ces travaux doivent être faits aux frais du promoteur. La couleur des fenêtres est blanc;

Objectif :

Respecter les pentes et niveaux des terrains tels que décrits au plan d'ensemble.

Critères :

- toute dénivellation entre deux terrains supérieure ou égale à 1 m de hauteur, doit être indiquée sur un plan d'implantation. Les murs de soutènement doivent être construits par le promoteur et ne peuvent être qu'en maçonnerie ou en pierre naturelle;
- le constructeur doit fournir un plan d'implantation fait par un arpenteur qui doit montrer pour chaque terrain les niveaux de rue, du garage, de la cour et du talus arrière, conformément au plan d'ensemble.

Objectif :

Favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

Critères :

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, aux frais du promoteur, à raison d'un arbre par lot;
- la coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant à une distance d'environ 5 m autour de la construction;
- le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en limitant le remblai ou en prévoyant un puit d'aération tout autour de l'arbre. Durant les travaux de construction, les arbres sont protégés au moyen d'écrans appropriés;
- le muret en pierre existant situé le long de la limite ouest de la Phase 3 doit être conservé.

Services publics

- Seul le réseau électrique d'alimentation et de desserte est aérien et situé en arrière lot des résidences unifamiliales isolées;
- l'alimentation et la desserte des bâtiments multifamiliaux le long du boulevard de Pierrefonds, sont en aéro-souterrain;
- l'ensemble du réseau d'alimentation et de desserte de téléphonie et de câblodistribution est souterrain;
- Les dessertes de Bell et de câble pour chaque résidence, doivent être installés dans des conduits en PVC et enfouis dans le sol jusqu'au bâtiment.

**ZONE 25**

**Héritage sur le lac : Secteur délimité par les  
boulevards de Pierrefonds et Guin Ouest**

**64.19 Limites de la zone 25**

Les limites de la zone 25 apparaissent au plan 26 joint au présent règlement comme annexe « A ».

**64.20 Généralités**

Quand l'expression «par projet» est utilisée dans ce P.I.I.A., ceci sous-entend que le promoteur principal présente à la Ville en plan d'ensemble, dans un même P.I.I.A., un ou plusieurs projets de différents constructeurs. Dans ce cas-ci, un projet est défini comme un regroupement de bâtiments significatifs incorporant des commerces et / ou des habitations situées sur les deux côtés de la rue.

**64.21 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Objectif :

Favoriser une architecture distincte et intégrée à l'ensemble du projet «Héritage sur le Lac» où chaque résidence possède une qualité architecturale personnalisée par le traitement, par les revêtements et par les couleurs tout en assurant un contexte de développement cohérent et harmonieux autant pour le design (formes, volumes, hauteurs) des bâtiments que de leur relation entre eux et avec les espaces publics avoisinants.

Critères :

**Implantation**

- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur qui doit montrer pour chacun des terrains les niveaux existants ainsi que les niveaux projetés de la rue, du plancher du garage, des cours et des talus, conformément au plan d'ensemble;
- les façades latérales donnant sur les parcs ou les rues (coin de rue) doivent avoir un traitement architectural similaire aux façades principales.

**Aménagement du terrain**

Plan des niveaux de terrain et du drainage

Objectif :

Respecter les niveaux des terrains et les pentes tels que décrits au plan d'ensemble et sur chacun des plans d'implantation de l'arpenteur.

- Tous les terrains s'égouttent vers la rue, sauf les terrains adjacents au boulevard Guin Ouest et aux ruisseaux qui doivent s'égoutter vers l'arrière ou sur le côté latéral du terrain ;
- les pentes d'égouttement doivent figurer sur le plan d'implantation d'arpenteur ainsi que les servitudes.

### Zone de protection des ruisseaux

#### Objectif :

Protéger les deux ruisseaux identifiés sur le site de développement du projet.

#### Généralités :

Pour tous les terrains limitrophes aux ruisseaux :

- Une bande riveraine de 10 mètres minimum à partir des rives du ruisseau doit être conservée et tout aménagement de ces rives doit respecter les normes relatives au réaménagement ou à la naturalisation des rives comme le stipule l'article 45 du règlement 1049;
- si une clôture est installée aux limites arrière ou latérales des lots adjacents aux ruisseaux, elle doit être placée à la limite de la bande riveraine protégée et doit être en maille de chaîne, de couleur verte et d'une hauteur minimale de 1,5 m avec une porte d'accès.

#### Aménagement paysager

#### Objectif :

Favoriser une plantation d'arbres d'alignement en bordure de l'emprise publique et conserver les arbres existants sur le site.

#### Généralités :

#### Arbres

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot. Pour les terrains de coin de rue, deux arbres supplémentaires, payés par le promoteur et plantés par la municipalité sur la rue latérale sont requis;
- la coupe des arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction, à un dégagement s'étendant au maximum à cinq (5) mètres autour de la construction;
- un plan de localisation indiquant les arbres matures existants dont le diamètre est de 15 cm, à la limite arrière des lots le long du boulevard Gouin Ouest et le long de la piste multifonctionnelle nord-sud à l'intérieur du projet doit être fourni par un arpenteur ;
- tous les arbres le long du boulevard Gouin Ouest et le long de la piste multifonctionnelle doivent être protégés et conservés lors des travaux de construction;
- à la limite ouest du projet, la plantation existante doit être protégée et conservée sur une largeur minimale de 5 m;
- à partir du plan de localisation des arbres fourni par l'arpenteur, les arbres à conserver sont identifiés sur le terrain par les services municipaux.

### Clôtures et murets

- Seule une clôture en maille de chaîne de couleur verte et de 1.5 m de hauteur minimum, installée par les services de l'arrondissement est permise à la limite arrière des lots le long du boulevard Gouin Ouest ;
- les clôtures sont obligatoires sur les terrains situés aux intersections de rue à partir du coin arrière du bâtiment jusqu'à la limite arrière de la propriété et elles doivent-être en fer ornemental, en maçonnerie telle que la façade principale de la résidence ou en maille de chaîne de couleur verte, tel qu'indiqué au plan en annexe;
- le muret mitoyen, de 1' de large par 4' de profondeur, entre deux constructions de type «latéral 3», doit s'agencer à la couleur de l'une des résidences en latéral 3 par les éléments suivants : son emplacement à l'avant, une porte-jardin identique dans tout le projet, un revêtement de brique et un toit. L'espace libre en cour avant entre ces unités ne doit comporter qu'une dénivellation très minime entre les deux terrains dans l'aménagement final de chacune des propriétés.

### Zone tampon

#### Objectif :

Créer une zone tampon en bordure de l'emprise du ministère des Transports et entre toute zone résidentielle.

#### Généralités :

- Un espace vert de six mètres (6 m) de largeur longeant l'emprise sera aménagé par la Ville lorsque le design de la future autoroute 440 sera connu; l'écoulement de l'eau se fait de la limite de la cour arrière vers la zone tampon adjacente à l'emprise de l'autoroute.
- une clôture uniforme en maille de chaîne verte et d'une hauteur minimale de 1.8 m, doit être installée aux frais du promoteur.

### Services publics

#### Objectif :

Minimiser l'impact de l'ensemble poteaux-filage des services d'électricité, de téléphonie et de câblodistribution sur le projet, dans les cours arrière, sur les rues et les parcs.

#### Généralités :

- Seul le réseau électrique d'alimentation et de desserte est aérien pour la partie centrale du projet et temporairement sur le boulevard Gouin Ouest là où le réseau électrique existant est aérien. Dans les secteurs significatifs du boulevard Gouin Ouest, du ruisseau O'Connell et à la périphérie des parcs, le réseau est souterrain.
- un plan de localisation des différents équipements doit être fourni.

### Électricité

- L'alimentation et la desserte des résidences se font en arrière-lots sauf pour le secteur du ruisseau O'Connell qui se fait en avant lot;
- tout poteau électrique doit être en recul à au moins 6 m de l'emprise de la rue;
- la distribution et la desserte, de chaque résidence des lots adjacents au boulevard Gouin Ouest se fait en arrière lot et en souterrain. Le réseau électrique se fait temporairement à partir du réseau aérien existant du boulevard Gouin Ouest.

### Téléphonie et câblodistribution

- L'ensemble du projet est desservi par un réseau d'alimentation et de desserte souterrains;
- les conduits de Bell et de câble, desservant chaque résidence, doivent être installés dans des conduits en PVC et enfouis dans le sol jusqu'au bâtiment;
- le piédestal de 0.80 m de hauteur et de couleur verte, doit être installé à la jonction des limites de lots pour la desserte en souterrain des résidences;
- pour le secteur du ruisseau O'Connell dont la desserte en souterrain se fait en avant lots, chaque piédestal doit être installé à plus de 6 mètres des limites avant des lots et soustrait de la vue par un aménagement paysager ou par une clôture opaque de façon à être le moins visible de la rue.

### Architecture

#### Objectif :

Chaque bâtiment doit présenter une qualité architecturale personnalisée tout en donnant à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement.

#### Généralités :

- Le design des bâtiments de tous les constructeurs doit être soumis pour approbation par le chargé de projet des promoteurs. Ce dernier doit s'assurer que chaque modèle de résidence soit conforme au plan d'ensemble et aux éléments d'architecture du présent PIIA. Les modèles doivent être signés par le chargé du projet et déposés pour une demande de permis à l'arrondissement. Aucun permis n'est émis si les modèles ne comportent pas la signature du chargé de projet des promoteurs.

#### Critères :

#### Typologie

- Les constructions doivent avoir un minimum de superficie de plancher de bâtiment hors sol de 160 m<sup>2</sup> et doivent avoir un garage attenant ou incorporé ;



- aucune répétition d'un modèle sur deux lots adjacents qui se suivent du même côté de la rue n'est permise ;
- aucune résidence unifamiliale isolée voisine l'une de l'autre ne devra avoir le même choix de maçonnerie.

#### **Hauteur**

- La hauteur maximale des résidences est de 13 m à partir du centre de la rue jusqu'au faite du toit principal;

#### **Façades**

- La façade principale doit avoir une largeur minimale de 9 m, elle doit comporter, soit un porche intégré, soit une galerie ou un balcon, ou un garage et avoir un volume en saillie ou en retrait par rapport au corps principal du bâtiment;
- les façades latérales donnant sur rue ou sur des espaces publics doivent être traitées comme les façades principales;
- chaque résidence est dotée d'une entrée distincte et couverte dont la forme varie d'une maison à l'autre.

#### **Garage**

- Le volume des garages en saillie doit être à au plus 2,45 m à l'avant du volume principal, la largeur maximale d'une porte de garage ne peut dépasser 4,30 m;
- pour le linteau de porte de garage arrondi, seul un panneau fixe du même type et de même couleur que la porte de garage est permis pour combler l'espace entre l'arc de cercle créé et la porte de garage ou une porte prévue à cette fin.

#### **Toit-Formes**

- Toute toiture principale est composée de versants à pentes symétriques, les pentes des toits des volumes principaux sont de 6/12 sans excéder 15/12, les pentes des volumes auxiliaires sont de 6/12 à 30/12 et les pentes des porches et/ou volumes secondaires sont d' au moins 4/12 sans excéder 15/12;
- tout design de toiture à pente asymétrique ainsi que les toits plats sont interdits.

#### **Corniche - Lucarne**

- Une double corniche est obligatoire pour la façade avant ainsi que les façades latérales des lots de coin donnant sur rue ou sur un espace public. Une corniche simple est permise pour les façades latérales et arrière. Cependant les gouttières peuvent constituer cette 2ième corniche pour les éléments horizontaux;
- aucun facias dont la membrure inférieure est arrondie n'est acceptée;

### Portes et Fenestrations

- Les fenêtres principales sont de forme carrée ou rectangulaire verticale ; des fenêtres d'accent de formes classiques sont également permises: soit des cercles, des losanges ou des formes arrondies en berceau ou en arc de cercle;
- les fenêtres peuvent être munies d'un carrelage en proportions carré ou vertical mais seules les grandes baies peuvent avoir des carrelages périphériques;
- les portes d'entrée principale doivent être pleines, embossées ou vitrées avec un minimum de 75 % de fenestration;
- les portes-patio ne sont pas permises sur les façades donnant sur rue.

### Éléments et Accessoires

- Les garde-corps en vinyle ou en aluminium sont interdits en façade principale.
- Colonnes : Les dimensions minimales des colonnes carrées seront de 0.15 m x 0.15 m et celles des colonnes rondes d'un diamètre de 0.20 m minimum. Les colonnes seront obligatoirement pourvues d'un chapiteau avec détails architecturaux (ex : abaque, tailloir, échine, gorgerin, astragale) Les colonnes en aluminium évidées et à cannelures sont interdites;
- treillis : Tous les balcons donnant sur rue à plus de 0.5 m du sol doivent être pourvus d'un treillis pour fermer le dessous des balcons;
- les persiennes à panneaux ou en lattis sont acceptées;
- moulures : les détails tels les moulures en haut des murs principaux à la jonction de l'avant-toit sont acceptées;

### Maçonnerie

- Les détails de maçonnerie, tels que les «coins français», les linteaux, les bandeaux sont permis;
- les retours de maçonnerie sur les façades latérales sont obligatoires sur une distance de 0.80 m (brique coupée et collée sur planche de béton acceptée);
- les retours de brique sont obligatoires pour tout changement de matériaux.

### Charte de matériaux et de couleurs

#### Bâtiments accessoires

- Les bâtiments accessoires doivent avoir la même couleur que les revêtements et les mêmes détails de traitement que la résidence principale, cependant la maçonnerie n'est pas obligatoire.

Généralités :

- Le respect de la charte de matériaux et de couleurs est obligatoire. Elle vise à créer une harmonie pour l'ensemble du quartier, tout en permettant de personnaliser chaque bâtiment. Les matériaux de base et la charte des couleurs sont soumis à l'approbation des responsables du service Aménagement urbain et Service aux entreprises et seront approuvés par le conseil dans le cadre d'un plan d'ensemble; aucune substitution en chantier ne sera possible.
- pour chacun des types identifiés ci-dessous, un pourcentage minimum de maçonnerie requise et attribué :
- Type 1 unifamiliales 90% de maçonnerie pour les 4 façades ;
- Type 2 unifamiliales 90% de maçonnerie en façade principale et 50 % pour les 3 autres façades ;
- Type 3 latérale 3 : 70% de maçonnerie pour la façade principale et 50 % pour les 3 autres façades ;

**Matériaux et couleurs**

Objectif :

Afin de donner au projet un cachet unique et une harmonie distincte, les matériaux, les textures et les couleurs sont choisis avec soin pour permettre un choix varié pour les futurs résidents du projet.

Critères :

- L'ensemble du projet est prévu pour avoir une harmonie dans les teintes de grise, beige, rouge, brune. Le quartier aura une prédominance de ces quatre couleurs avec dénominateur commun qui est le beige. Les toits sont agencés avec la couleur de la maçonnerie et tous les éléments accessoires sont agencés à la couleur primaire du volume soit par couleur complémentaire ou par une couleur contrastante.

**Revêtement de maçonnerie :**

- Pour une superficie de moins de 10 % de chaque façade soit pour des éléments décoratifs ou en porte à faux, les revêtements de bois, d'ispro, de cuivre, d'étain sont permis;
- format de brique CSR obligatoire pour toutes les briques d'argile;
- format de brique obligatoire de 4.9 briques au pied carré pour les briques Permacon;
- format de brique de 4.2 briques aux pieds carrés pour la brique Brampton;
- les matériaux complémentaires seront de l'aluminium/vinyle;
- les matériaux de revêtement de toiture sont des bardeaux d'asphalte. Également, des revêtements complémentaires en étain, cuivre et tôle à baguettes sont permis pour des éléments secondaires;
- au premier étage de chaque unité, les quatre côtés doivent être en maçonnerie;

- un matériau principal de pierre et un matériau principal de brique ne peuvent être utilisés pour une même résidence;
- une brique de béton et une brique d'argile ne peuvent être utilisées dans le même projet;
- une brique de béton à face éclatée et une brique de béton à face lisse ne peuvent être utilisées dans le même projet;
- la brique de format métrique est privilégiée, la brique de gros format est interdite;
- la maçonnerie doit retourner sur les murs de côtés latéraux et sur le mur arrière pour les bâtiments de coin d'au moins 0.6 m;
- les joints de brique doivent être de forme arrondie;
- en façade sur rue, les pierres de clés de voûte au-dessus des ouvertures et les coins de maçonnerie avec ou sans chaînages sont intégrés à toutes les maisons d'un même projet;
- en façade sur rue, des briques en soldat ou des pierres ornementales au-dessus des portes de garage et des fenêtres sont requises;
- les façades qui donnent sur rue ou sur un espace public doivent être en maçonnerie sur les deux étages et de même traitement.

#### Pierres

- Des pierres "Arriscraft" lisses sont permises pour tous les travaux de détails, linteaux, allèges, bandeaux, etc. Ces pierres ne doivent pas être dans une proportion de plus de 10 % par façade et doivent s'harmoniser avec les types de maçonnerie et de couleurs de la résidence.
- Deux (2) couleurs permises : beige et gris.

(1109-34; 04-04-08)

#### ZONE 26

##### MAISONS FREDMIR : Secteur boulevard Gouin Ouest et rues Tracy et Fredmir

#### **64.22 Limites de la zone 26**

Les limites de la zone 26 apparaissent au plan 27 joint au présent règlement comme annexe «A».

#### **64.23 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation**

Le P.I.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

##### Implantation

- Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur qui doit montrer pour chacun des terrains les niveaux existants ainsi que les niveaux projetés de la rue, du plancher du garage, des cours et des talus, conformément au plan d'ensemble;

- les niveaux des terrains et les pentes tels que décrits au plan d'ensemble et sur chacun des plans d'implantation de l'arpenteur doivent être respectés;
- les pentes d'égouttement et les différents drains en cour arrière doivent figurer sur le plan d'implantation d'arpenteur ainsi que les servitudes;
- Les travaux de drainage pour l'écoulement des eaux en arrière cour doivent être réalisés par le promoteur.

#### **Aménagement du site**

- Une plantation d'arbres en bordure de rue à la limite de lot est requise, à raison d'un arbre par lot;
- une clôture en bois de 1,8 m de hauteur minimum ou une haie de cèdre de 1,8 m de haut est requise à la limite arrière des lots adjacents aux résidences existantes sur la rue Tracy;
- l'impact visuel de l'ensemble du réseau aérien des services d'électricité, de téléphonie et de câblodistribution sur le projet, doit être minimisé dans les cours arrières et sur les rues;
- les réseaux électrique et câblodistribution sont en souterrain sur une partie de la rue Tracy à la limite arrière des lots de certaines unités donnant sur la rue Fredmir;
- une clôture en maille de chaîne de couleur verte d'une hauteur minimale de 1,5 m de hauteur minimum est requise à la limite arrière des lots de la rue Fredmir donnant sur la rue Tracy et doit être installée par le promoteur;
- le système de drainage en cour arrière des maisons sur la rue Tracy doit être réalisé par le promoteur tel que prévu sur le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre.

#### **Architecture**

- La hauteur maximale des résidences est de 10 m à partir du niveau du bâtiment au sol jusqu'au faite du toit principal, calculée sur la façade principale;
- les garages en sous-sol sont permis et l'accès au stationnement doit avoir une pente maximale de 8 %;
- la largeur de l'allée menant au garage privé des unités sur la rue est limitée à 4 m.

#### **Charte de matériaux et de couleurs**

- Le respect de la charte de matériaux et couleurs est obligatoire. Elle vise à créer une harmonie pour l'ensemble du quartier, tout en permettant de personnaliser chaque bâtiment. Les matériaux de base et la charte des couleurs sont soumis à l'approbation des responsables du service Aménagement urbain et Services aux entreprises et sont approuvés par le conseil dans le cadre du plan d'ensemble; aucune substitution en chantier ne sera possible.

- La toiture sera composée de bardeaux d'asphalte dont la couleur s'harmonise avec le revêtement mural de briques.  
(1109-35 ; 04-04-08, 1109-38 ; 04-11-05)

#### ZONE 27

##### MOSQUÉE : Secteur boulevard Gouin Ouest au sud de l'intersection de la rue Brunet

#### 64.24 Limites de la zone 27

Les limites de la zone 27 apparaissent au plan 29 joint au présent règlement comme annexe «A»

#### 64.25 Objectifs et critères spécifiques d'évaluation

Le P.I.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

##### Implantation

Le constructeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre qui doit montrer les niveaux existants ainsi que les niveaux projetés, les niveaux du boulevard Gouin Ouest et des terrains adjacents;

- Les niveaux des terrains et les pentes tels que décrits au plan d'ensemble et sur le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre doivent être respectés;
- Les pentes d'égouttement et les drainages du stationnement doivent figurer sur le plan d'implantation d'arpenteur ainsi que les servitudes.

##### Aménagement du site

- Les arbres existants sur le boulevard Gouin Ouest doivent être conservés;
- Une clôture en maille de chaîne de couleur verte et d'une hauteur minimale de 1,8 m est requise à la limite arrière du lot et le long de la limite de la propriété à l'est du projet;
- L'impact visuel de l'ensemble du projet par rapport aux résidences existantes sur la rue Athéna et la résidence voisine doit être minimisé dans les cours arrière par une plantation densifiée le long des limites arrière et latérales;

##### Architecture

- Le minaret considéré comme élément accessoire au même titre qu'un clocher d'église ne doit pas être accessible et peut dépasser la hauteur permise du bâtiment;
- La hauteur maximale du minaret ne peut excéder 13 m à partir du niveau du bâtiment au sol jusqu'au faite du toit principal, calculée sur la façade principale;

- La coupole de 2,5 m de hauteur au-dessus du toit abritant les installations techniques ne peut être considérée dans la hauteur du bâtiment; elle peut être percée pour assurer la circulation d'air et elle doit être recouverte de parement de cuivre ou d'un matériau autorisé.

**Charte de matériaux et de couleurs**

- La charte de matériaux et couleurs est obligatoire. Les matériaux de base et la charte des couleurs sont soumis à l'approbation du responsable du service Aménagement urbain et services aux entreprises; aucune substitution en chantier ne sera possible.
  - Trois matériaux de parement sont permis : la brique d'argile en deux coloris, la pierre ou la pierre reconstituée et les éléments décoratifs en béton préfabriqué, en pierre ou en pierre reconstituée;
  - la toiture doit être coiffée de solins et de contre-solins en acier prépeint brun ainsi que les cadres des fenêtres et ceux des ouvertures;
  - La coupole au-dessus du toit ainsi que celle du minaret doivent être recouvertes de cuivre ou d'un autre matériau autorisé.

(1109-37 ; 04-11-05)

CHAPITRE V

Dispositions spécifiques à certaines catégories de projets

(1109-23 ; 99-05-16)

SECTION I

Catégorie : plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)

(1109-23 ; 99-05-16)

**65. Catégorie : plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)**

Les limites des zones de P.A.E.

Les limites des zones de P.A.E. sont celles identifiées au règlement de P.A.E. 1050.

Objectif et critères spécifiques d'évaluation

L'objectif principal visé consiste à harmoniser les nouveaux développements avec le milieu bâti actuel et naturel pour offrir un cadre intéressant.

Critères :

- L'implantation des constructions crée un ensemble homogène et évite les terrains résiduels non utilisables;
- les niveaux de terrains respectent les implantations des bâtiments déjà existants;
- les arbres existants sont conservés et toute coupe d'arbres est limitée au déboisement nécessaire à l'implantation de la construction et à un dégagement s'étendant à une distance de 5 mètres autour de cette construction;
- les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment et les caractéristiques de l'emplacement;
- l'entrée au projet domiciliaire, s'il y a lieu, doit refléter les caractéristiques du projet.

Objectif

Chaque bâtiment doit présenter une qualité architecturale satisfaisante qui donne à la rue un caractère harmonieux quant aux volumes, au rythme des façades et aux matériaux de revêtement.

Critères :

- les pente de toit sont à quatre versants ou un jeu de toitures donne un effet de volumétrie au bâtiment;
- les bâtiments côte à côte ou face à face ont des parements ornementaux différents de façon à assurer la diversité des modèles;
- l'entrée à l'avant doit être soulignée de manière distinctive, soit par un avant-toit ou par un porche.(1109-23 ; 99-05-16)



**SECTION II**

**Catégories visées**

**66. Antenne non accessoire de catégorie 3**

Dans la décision d'approuver ou de refuser cette antenne, il faut prendre en considération les objectifs et critères d'évaluation suivants :

Objectifs :

Toute antenne non accessoire et tout support auquel une antenne est fixée ou installée doit s'intégrer harmonieusement avec l'environnement physique immédiat où l'antenne est située.

Critères :

- Prévoir son emplacement, sa forme et sa couleur en fonction du milieu.
- Prévoir un aménagement suffisant pour camoufler le plus possible le site à partir de toute voie publique. (1109-11 ; 96-02-18, 1109-23 ; 99-05-16)

**67. Terrasse sur le toit**

Pour tout projet de terrasse extérieure sur le toit en pente d'un bâtiment déjà existant, il faut prendre en considération les objectifs et critères suivants:

Objectif

L'aménagement proposé doit s'intégrer harmonieusement avec l'environnement physique immédiat;

Critère :

- Prévoir une terrasse intégrée au bâtiment concerné (couleurs, matériaux, forme) et aux bâtiments voisins immédiats. (1109-12 ; 96-04-12, 1109-23 ; 99-05-16)

**68. Commerce de mille quatre cents mètres carrés (1 400 m<sup>2</sup>) et plus de superficie de plancher de bâtiment**

Pour tout commerce de mille quatre cents mètres carrés (1 400 m<sup>2</sup>) et plus de superficie de plancher de bâtiment, il faut prendre en considération les objectifs et critères suivants :

Objectif :

L'objectif applicable à l'implantation et à l'architecture des constructions et aux travaux qui y sont reliés est de minimiser l'impact visuel des grands projets commerciaux. Le plan doit mettre en valeur les qualités spécifiques du projet en intégrant harmonieusement les diverses composantes sur le site même de l'intervention et en facilitant son insertion fonctionnelle dans le milieu immédiat par les critères suivants :

Critères :

Infrastructures et circulation

- Le plan doit montrer comment le projet s'adapte aux contraintes de desserte en proposant un type de fonctionnement adéquat et doit anticiper, au besoin, l'impact du projet sur l'utilisation du réseau routier existant. Il doit proposer des mesures qui tiennent compte de la hiérarchie des voies de circulation et de la localisation sécuritaire des accès, notamment, en minimisant le nombre d'accès à la voie publique, en favorisant l'utilisation conjointe des accès ainsi que tout lien véhiculaire ou piétonnier entre les propriétés commerciales et en prévoyant une bonne signalisation sur le site;
- La largeur et les rayons de virage des allées de circulation doivent être suffisants pour permettre le passage des véhicules d'incendie.

Stationnement et espace de chargement

- Les grandes superficies de stationnement sont réduites par des aménagements appropriés comme des îlots ou des bandes de verdure; elles doivent être masquées par un écran visuel constitué par un aménagement paysager de manière à conserver d'importantes lisières d'espaces verts entre les aires de stationnement et la voie publique;
- Une certaine distance doit être laissée entre les bâtiments et les espaces de stationnement au profit d'aménagements paysagers, d'accès pour piétons et d'accès véhiculaires afin de permettre, entre autres, la circulation des véhicules d'urgence;
- Les équipements d'éclairage sont décoratifs et sobres, l'éclairage ne déborde pas hors site, il doit être intégré à l'aménagement paysager et être planifié à l'échelle humaine;
- Tout en étant facilement accessibles et fonctionnels, les espaces de chargement ne doivent pas devenir une source de nuisance pour les résidences adjacentes. Des écrans visuels et acoustiques appropriés doivent être prévus.

Aménagement paysager

- En plus de personnaliser les espaces libres et de marquer le rythme entre les différents volumes bâtis, l'aménagement paysager doit créer des écrans visuels et favoriser l'intégration harmonieuse des fonctions accessoires;
- Les essences et les groupements de végétaux choisis doivent être aptes à procurer et à maintenir les différentes fonctions prévues et qu'on attend d'un aménagement paysager selon qu'il s'agisse d'écrans entre les différentes fonctions, de rupture entre les îlots de stationnement ou de camouflage d'équipements inesthétiques;

- Des plantations linéaires le long de la voie publique doivent être prévues dans l'aménagement paysager; elles doivent tenir compte de la présence des fils électriques et des arbres déjà plantés ou proposés en bordure des rues dans laquelle le projet s'inscrit;
- Une zone tampon minimale de trois mètres (3 m) créant un écran visuel efficace doit être aménagée entre le site et toute zone résidentielle contiguë. Les clôtures et les écrans doivent faire partie du concept d'aménagement ainsi que du style architectural du projet, tant par la couleur que par le choix des matériaux;
- Un plan d'aménagement paysager devra inclure l'ensemble des plantations. Pour tous travaux d'aménagement paysager, on doit retrouver les détails de plantation précisant les matériaux utilisés;
- Des espaces doivent être prévus pour l'entreposage temporaire de la neige.

#### Composition architecturale

- Le choix des matériaux et des couleurs doit favoriser l'harmonisation du projet aux bâtiments avoisinants tout en étant adapté aux besoins et au caractère du projet;
- L'utilisation d'un mur aveugle doit être évité pour tout mur faisant face à une rue;
- Il faut éviter les différences de hauteur trop prononcées d'un bâtiment à l'autre et les volumes monolithiques. Les ruptures de façade sont recommandées ainsi que les jeux de volumes pour éviter les transitions trop brusques avec les bâtiments voisins;

L'animation au niveau de la façade principale est privilégiée en maximisant les surfaces ouvertes ou vitrées des murs et en proposant une terrasse ou une place de marché extérieure.

#### La place de marché

- La place de marché pourra être utilisée pour la vente de produits saisonniers comme complément du commerce exploité habituellement à l'intérieur de l'établissement commercial à condition d'être conforme aux dispositions relatives à l'entreposage prévues au règlement de zonage 1047. Un chapiteau peut être implanté sur cette place de marché;
- Un plan d'implantation et une coupe ou perspective montrant le type d'étalage et la localisation de la place de marché et du chapiteau devront être fournis.

#### L'affichage

- Les grandes lignes du concept d'affichage doivent être présentées dès la conception du projet afin de bien s'intégrer aux bâtiments, à l'aménagement paysager et à l'architecture en général.

**69. Commerces reliés à l'automobile**

Pour tout projet de commerce relié à l'automobile, (station-service, lave-auto, vente ou location de véhicules routiers, atelier de débosselage, garage de mécanique ou d'entretien), dans le cas d'une construction neuve, d'un agrandissement, d'une transformation de la façade extérieure, il faut prendre en considération les objectifs et critères suivants :

Objectif

Assurer la qualité architecturale des bâtiments et la qualité de l'aménagement paysager.

Critères

- Prévoir une modulation des plans verticaux de façade pour éviter la monotonie par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle;
- Tout agrandissement ou transformation d'une partie d'un bâtiment existant doit s'harmoniser en volume et en traitement architectural avec le bâtiment existant;
- Des mesures d'atténuation doivent être établies pour minimiser l'impact de ce type d'activités commerciales sur les propriétés adjacentes (écran végétal, traitement architectural).

Objectif

Dans l'aménagement du terrain et l'implantation de l'établissement commercial, atténuer les impacts sonores et visuels sur les établissements à proximité.

Critères

- Les accès sont conçus de manière à éviter les conflits de circulation;
- Dans le cas d'un établissement compris dans un bâtiment qui abrite plusieurs commerces, aucune porte de garage ne doit être placée sur la façade avant du bâtiment principal; pour les cas existants, un traitement architectural ou paysager doit en minimiser l'impact visuel perceptible depuis la rue ;
- L'affichage doit être sobre et s'harmoniser avec le bâtiment ;
- L'usage ne présente aucun inconvénient pour le voisinage et, notamment, il ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni gaz, ni bruit plus intense que l'intensité du bruit normal de la rue aux limites du bâtiment (1109-19; 97-08-17, 1109-23 ; 99-05-16, 1109-24 ; 99-12-19)

**70. Aménagement de terrains profonds et/ou irréguliers avec rue privée**

Pour tout terrain profond et/ou irrégulier avec rue privée présenté ou non sous la formule de projet intégré, le P.I.I.A. doit être conforme aux objectifs et critères suivants :

Objectif :

Favoriser un lotissement composé de terrains irréguliers qui tient compte de l'orientation des lots originaires et assurer la planification des services municipaux dès le dépôt du plan d'ensemble.

Critères :

- Un projet de subdivision de l'ensemble des propriétés à implanter sur le site est requis avant la construction du tout premier bâtiment;
- tout bâtiment donnant directement sur la rue publique doit conserver les marges minimales établies dans la grille de spécifications. Dans le cas de lots irréguliers ne donnant pas sur une rue publique, une cour avant ou arrière inférieure aux normes minimales établies dans la grille de spécifications mais jamais moindre que deux mètres (2 m) est permise lorsqu'une cour latérale d'une largeur minimale de six mètres (6 m) est aménagée;
- dans le cas des bâtiments situés sur les lots 600-2 et 600-3, rue Huntington, une cour adjacente aux lots 128-64, 128-65, 128-66, 128-67 et 128-68 devra avoir au moins sept mètres (7 m);
- un emplacement près de la rue, commun à tous les bâtiments, permet d'y déposer les déchets;
- sur chacun des lots, l'aire de construction avec l'application des marges minimales requises doit être montrée sur un plan d'implantation;
- l'aménagement du terrain permet un drainage adéquat et les servitudes pour l'acheminement des eaux pluviales sont requises.

Objectif :

Le plan doit mettre en valeur les qualités architecturales spécifiques du projet et favoriser la construction de résidences de qualité en terme d'apparence et de construction.

Critères :

- L'architecture des bâtiments est intégrée à la pente en prévoyant des volumes et des élévations proportionnels au niveau du terrain;
- chaque bâtiment doit avoir une qualité architecturale satisfaisante : les formes, les volumes, les toitures et les matériaux de revêtement des bâtiments s'adaptent à la topographie et à l'environnement naturel.

Objectif :

Prévoir une rue privée permettant d'accéder aux terrains intérieurs.

Critères :

- Une allée d'accès d'une largeur minimale de quatre mètres cinquante (4,5 m) est requise et la largeur de cette allée privée doit être suffisante pour permettre le passage et les manœuvres des véhicules d'incendie; aucun bâtiment ne pourra être construit à moins de deux mètres (2 m) de cette allée;
- une servitude de droit de passage et d'entretien est requise.

Objectif :

Favoriser un nivellement harmonieux des terrains, conserver les éléments naturels d'intérêt et protéger les arbres durant les travaux de construction.

Critères :

- Les constructions sont implantées sur les plateaux naturels de façon à perturber le moins possible le milieu; les travaux de remblai et de déblai sont modestes afin de conserver les aménagements en terrasse; la dénivellation entre deux terrains doit être conçue pour éviter le plus possible les murs de soutènement entre les unités;
- les niveaux d'élévation des unités projetées et des unités voisines dans le secteur doivent être pris en considération; à cet effet, le constructeur doit fournir à la Ville un plan d'implantation indiquant les niveaux d'élévation de terrains actuels et proposés;
- la coupe des arbres est contrôlée de façon à ce que les remblais, s'il y a lieu, se limitent au déboisement nécessaire à l'allée d'accès, à l'implantation du bâtiment et à un dégagement d'une distance d'environ quatre mètres (4 m) autour de toute construction. Le niveau naturel du terrain autour des arbres est conservé en prévoyant un puits de protection tout autour de l'arbre. Toute autre coupe d'arbre mature devra faire l'objet d'une demande de permis.

(1109-21 ; 98-09-20, 1109-23 ; 99-05-16)