

VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX
PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT NUMÉRO 99-875

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IM-
PLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE**

Adopté par le Conseil de la Ville de Dollard-des-Ormeaux le 13 juillet 1999 et subséquemment modifié.

**BY-LAW RESPECTING SITE PLANNING
AND ARCHITECTURAL INTEGRATION
PROGRAMMES**

Adopted by the Council of Ville de Dollard-des-Ormeaux on July 13, 1999 and subsequently amended.

MODIFICATIONS / AMENDMENTS

99-875-1, 00-875-2, 01-875-3 et 00-875-4, RCA06-2002-875-5 (retiré par résolution),
RCA06-2003-875-6, RCA06-2004-875-7, RCA06-2004-875-8, RCA06-2005-875-9,
R-2006-875-10, R-2007-875-11, R-2007-875-12 (retiré par la résolution 08 0713), R-2008-875-
13, R-2008-875-14, R-2009-875-15, R-2009-875-16, R-2010-875-17, R-2013-875-18,
R-2013-875-19, R-2016-109, R-2021-875-20, R-2025-875-21

AVIS

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par le Conseil municipal. Elle a été compilée par la greffière adjointe le **18 septembre 2025** pour faciliter la lecture des textes. Le texte officiel se trouve dans le règlement original et ses modifications.

NOTICE

This consolidation has not been officially adopted by the Municipal Council. It has been compiled by the Assistant City Clerk on **September 18, 2025**, in order to facilitate the reading of the texts. The official text is to be found in the text of the original by-law and each of its amendments.

RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance spéciale du Conseil tenue le 15 juin 1999 :

À UNE SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX, TENUE À L'HÔTEL DE VILLE, 12001 BOULEVARD DE SALABERRY, DOLLARD-DES-ORMEAUX, QUÉBEC, LE MARDI 13 JUILLET 1999, CONVOQUÉE POUR 19H30 À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Edward Janiszewski, maire

Conseillères et

Conseillers : Zoe Bayouk
 Errol Johnson
 Howard Zingboim
 Joanne Gravelle
 Morris Vesely
 Peter Prassas
 Maurice Séguin
 Colette Gauthier

Mme Susan McKercher, greffière

BY-LAW RESPECTING SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PROGRAMMES

WHEREAS a notice of motion of the present By-law was given at a special sitting of Council held on June 15, 1999 :

AT A REGULAR SITTING OF THE COUNCIL OF VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX, HELD AT THE TOWN HALL, 12001 DE SALABERRY BOULEVARD, DOLLARD-DES-ORMEAUX, QUÉBEC, ON TUESDAY, JULY 13, 1999, SCHEDULED FOR 7:30 P.M. AT WHICH WERE PRESENT:

Mr. Edward Janiszewski, Mayor

Councillors: Zoe Bayouk
 Errol Johnson
 Howard Zingboim
 Joanne Gravelle
 Morris Vesely
 Peter Prassas
 Maurice Séguin
 Colette Gauthier

Mrs. Susan McKercher, Town Clerk

Il est statué et ordonné par le règlement numéro 99-875 comme suit :

It is ordained and enacted by By-law No. 99-875 as follows:

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 :

Dans toute zone visée par ce règlement, aucun permis de lotissement ou de construction ne peut être émis avant qu'un plan relatif à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés n'ait été approuvé.

ARTICLE 2 :

Tout plan dont le requérant demande l'approbation, ainsi que les documents qui l'accompagnent ou le complètent, le cas échéant, doivent être produits en deux exemplaires au bureau de la greffière de la Ville. La greffière transmet un des exemplaires au conseil municipal et l'autre au comité consultatif d'urbanisme.

Ce plan doit montrer :

- a) la localisation des constructions existantes et projetées;
- b) l'état du terrain et l'aménagement qui en est projeté;
- c) l'architecture des constructions projetées.

ARTICLE 3 :

Le comité consultatif d'urbanisme étudie le plan préliminaire et les documents connexes et avise le promoteur de tout changement qui s'avère nécessaire. Le comité soumet la version finale accompagnée de leur recommandation au Greffier de la Ville, qui le soumet au conseil municipal pour approbation. (Règ. 01-875-3 adopté le 13 mars 2001)

CHAPTER 1

GENERAL PROVISIONS

SECTION 1:

In any zone contemplated by this by-law, no subdivision or construction permit may be issued before a plan relating to the site and architecture of the construction as well as to the development of the land and related works has been approved.

SECTION 2:

Any plan which an applicant submits for approval, as well as the documents which accompany or complete it, as the case may be, must be produced in two copies in the office of the Town Clerk. The Town Clerk sends one of the copies to the Town Council and another to the Planning Advisory Committee.

This plan must show:

- a) the location of the existing and projected constructions;
- b) a description of the land and the proposed development works;
- c) the architecture of the projected constructions.

SECTION 3:

The Planning Advisory Committee studies the preliminary plan and the accompanying documents and advises the developer of any changes that may be required. The Committee submits the final version accompanied by their recommendation to the Town Clerk who, in turn, submits it to the Municipal Council for approval. (B/L 01-875-3 adopted March 13, 2001)

ARTICLE 4 :

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve le plan s'il est conforme au présent règlement, ou le désapprouve dans le cas contraire. La résolution désapprouvant un plan doit être motivée.

ARTICLE 5 :

La greffière de la Ville transmet sans délai au requérant une copie certifiée de la résolution du conseil municipal approuvant ou désapprouvant son plan.

CHAPITRE 2

ZONE(S) VISÉE(S)

ARTICLE 5.1 :

Dispositions générales applicables à toutes les zones décrites au Règlement de zonage.

ARTICLE 5.1.1 - Projets assujettis :

Tous les travaux de rénovation, de modification, d'agrandissement et de construction d'un bâtiment principal, ainsi que la construction, l'agrandissement ou l'ajout d'un usage pour abriter un usage sensible sur une propriété adjacente à une voie ferrée. (Règl. R-2025-875-21, adopté le 13 mai 2025)

ARTICLE 5.1.2 - Projets non assujettis :

- a) Les travaux de restauration ou de rénovation qui assurent le respect des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment. Les interventions sont basées sur les plans originaux des bâtiments.
- b) Tous les travaux intérieurs ou tous les travaux n'ayant pas pour effet de modifier l'apparence extérieure d'un bâtiment ou si les travaux ont pour effet de restaurer l'extérieur du bâtiment selon les caractéristiques d'origine.

ARTICLE 5.1.3 - Objectifs :

Les plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale soumis en vertu du présent règlement doivent assurer une intégration architecturale harmonieuse des

SECTION 4:

After having taken cognizance of the advice of the Planning Advisory Committee, the Municipal Council approves the plan if it is in conformity with the present by-law or, if not, it refuses its approval. A resolution refusing to approve the plan shall state the reasons for the refusal.

SECTION 5:

The Town Clerk shall send without delay to the applicant a certified copy of the resolution of the Municipal Council approving or refusing to approve his plan.

CHAPTER 2

AFFECTED ZONE(S)

SECTION 5.1:

General provisions applicable to all zones described in the Zoning By-Law.

SECTION 5.1.1 – Subjected Projects:

All renovation, modification, extension and construction work of a main building, as well as the construction, enlargement or addition of a use to accommodate a sensitive use on a property adjacent to a railway line. (B/L R-2025-875-21, adopted on May 13, 2025)

SECTION 5.1.2 – Non-subjected projects:

- a) Restoration or renovation work which aims to respect the original architectural features of the building. The interventions are based on the original plans of the buildings.
- b) All interior work or all work not modifying the exterior appearance of the building or if the work is restoring the exterior of the building while respecting the original architectural features.

SECTION 5.1.3 – Objectives:

The plans concerning the site planning and architectural integration programmes submitted in accordance with the present by-law must ensure a harmonious integration of

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 4

nouveaux bâtiments au milieu d'insertion, assurer une intégration harmonieuse des travaux de modification et d'agrandissement aux bâtiments existants et ils doivent prévoir, pour ces bâtiments, une architecture de qualité.

ARTICLE 5.1.4 - Critères applicables à la construction d'un bâtiment :

- a) La forme, les proportions, les couleurs, l'implantation du bâtiment, les matériaux utilisés pour sa construction ainsi que sa structure doivent s'harmoniser avec les bâtiments du secteur environnant et apporter un complément au milieu bâti existant ;
- b) Les matériaux, les couleurs et l'agencement des revêtements extérieurs doivent être sobres et choisis afin de créer un ensemble visuel harmonieux ;
- c) La qualité architecturale du bâtiment ne doit pas être inférieure à celle des autres bâtiments du secteur ; et
- d) Le nombre des matériaux utilisés sur chaque mur extérieur d'un bâtiment doit être réduit au minimum et ces matériaux doivent faire partie intégrante de la composition architecturale du bâtiment.
- e) L'accessibilité universelle du bâtiment doit être favorisée par le biais des mesures suivantes :
 - Réduire la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment;
 - Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique;
 - L'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être favorisé à proximité des accès.

(Règl. R-2016-109 adopté le 14 juin 2016)

5.1.5 - Critères applicables aux travaux de modification et d'agrandissement d'un bâtiment existant :

- a) Les couleurs des revêtements doivent s'agencer avec celles des constructions situées à proximité et assurer une continuité des surfaces existantes adjacentes ;

the new buildings into the existing environment, ensure a harmonious integration of the modification and the extension work to the existing building and they must plan a high-quality architecture for these buildings.

SECTION 5.1.4 – Criteria applicable to the construction of a building:

- a) The shape, proportions, colors, location of the building, the materials used for its construction and its structure must integrate well with the surrounding buildings and bring a complement to the existing built sector;
- b) The materials, colors and the layouts of the exterior coverings must be sober and selected to create a harmonious visual whole;
- c) The architectural quality of the building shall not be lower than the other buildings in the area; and
- d) The number of materials used on every exterior wall of a building must be minimized and these materials must form an integral part of the architectural composition of the building.
- e) Universal accessibility to the building must be provided by the following measures:
 - Reduce the height difference between a public road and a building storey;
 - Provide safe and lit pathways between a building and public road;
 - A parking area layout reserved for persons with reduced mobility must be provided in close proximity to the accesses.

(B/L R-2016-109 adopted on June 14, 2016)

5.1.5 – Criteria applicable to modification and extension works of an existing building:

- a) The colors of the sidings must match with the built sector and ensure a continuity of the existing adjacent surfaces.

- b) Les matériaux de remplacement doivent respecter la composition architecturale du bâtiment et devraient respecter les proportions et l'orientation de ceux qu'ils remplacent ; et
- c) Les modifications et travaux d'agrandissements apportés aux bâtiments existants doivent s'harmoniser avec les bâtiments du secteur environnant et apporter un complément au milieu bâti existant.

(Règl. R-2013-875-19 adopté le 20 août 2013)

- d) L'accessibilité universelle du bâtiment doit être favorisée par le biais des mesures suivantes :
 - Réduire la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment;
 - Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique; et
 - L'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être favorisé à proximité des accès.

(Règl. R-2016-109 adopté le 14 juin 2016)

5.1.6 – Objectifs et critères applicables pour un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment situé sur un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale:

Objectifs :

Assurer l'harmonisation du projet avec le bâtiment situé sur un terrain adjacent ou faisant face à une limite municipale.

Atténuer les nuisances reliées à la hauteur du bâtiment situé sur un terrain adjacent à une limite municipale.

Critères :

Le projet prend en considération les dispositions en vigueur dans la municipalité limitrophe quant à la hauteur, l'alignement, le mode d'implantation, l'aménagement de la cour avant, la localisation des accès, les aires de stationnement, les matériaux de revêtement extérieur et les enseignes;

Le projet prend en considération les bâtiments situés sur des terrains adjacents ou faisant face à une limite municipale sauf s'ils ne sont pas représentatifs du secteur ou

- b) The replacement materials must comply with the architectural design of the building and should respect the proportions and orientation of those they replace; and
- c) Modification and extension work on existing buildings must integrate with the surrounding buildings and bring a complement to the existing built sector.

(B/L R-2013-875-19 adopted on August 20, 2013)

- d) Universal accessibility of the building must be provided by the following measures:
 - Reduce the height difference between a public road and a building storey;
 - Provide safe and lit pathways between a building and public road; and
 - A parking area layout reserved for the persons with reduced mobility shall be provided in close proximity to the accesses.

(B/L R-2016-109 adopted on June 14, 2016)

"5.1.6 – Objectives and criteria applicable to the construction or extension of a building located on an adjacent property or facing a municipal boundary:

Objectives:

To ensure the integration of the project with the building located on an adjacent property or facing a municipal boundary.

Reduce nuisances relating to the height of the building located on a land adjacent to a municipal boundary.

Criteria:

The project must take into account the provisions in force in the adjacent municipality with regard to height, alignment, building site, layout of the front yard, location of access, parking areas, exterior building materials and signs;

The project takes into account the buildings located on an adjacent property or facing a municipal boundary except when they are

lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale; et

Lorsque le projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment est situé sur un terrain adjacent à une limite municipale sur lequel seuls des usages résidentiels sont autorisés, le projet doit tendre à avoir le même impact sur l'ensoleillement qu'un projet qui serait construit à plus de 50 % de la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre municipalité.

(Règl. R-2016-109 adopté le 14 juin 2016)

ARTICLE 6.1 - Zone C-3d

Dans la zone C-3d, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

- a) réduire le bruit causé par les véhicules entrant et sortant du bâtiment ainsi que le bruit causé par les travaux d'entretien ou de réparation effectués sur les véhicules à l'intérieur du bâtiment;
- b) assurer l'intégration harmonieuse du bâtiment et du terrain avec les secteurs résidentiels qui l'entourent.
- c) dans le cas des bâtiments commerciaux et/ou des projets commerciaux ayant plus d'un (1) bâtiment principal sur le même lot : avoir une harmonie et une continuité dans l'architecture des bâtiments sur le même site et avec le milieu bâti environnant.
- d) réduire l'impact visuel des grandes aires asphaltées des stationnements.
- e) réduire l'impact visuel des enclos à déchets.
- f) assurer un affichage harmonieux et intégré à l'architecture du ou des bâtiments situés sur le site ainsi qu'aux bâtiments voisins.

(Règ. R-2009-875-15 adopté le 12 mai 2009)

ARTICLE 6.1.1 :

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

not representative of the sector or if they have an architectural and heritage value; and

When the construction or extension project of a building is located on a land adjacent to a municipal boundary where only residential occupancies are permitted, the project must aim at achieving the same impact on sunshine as a construction that would be built more than 50% of the maximum height permitted on the land located in the other municipality.

(B/L R-2016-109 adopted on June 14, 2016)

SECTION 6.1: - Zone C-3d

In zone C-3d, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

- a) to reduce the noise caused by vehicles entering and exiting the building as well as the noise caused by the maintenance and repair of vehicles inside the building;
- b) to ensure the harmonious integration of the building and land with the surrounding residential sectors.
- c) in the case of commercial buildings and/or commercial projects with more than one (1) main building on the same lot: to have an architectural harmony and continuity between the buildings on the same site and with the surrounding built sector.
- d) to reduce the visual impact of large paved parking areas.
- e) to reduce the visual impact of refuse enclosures.
- f) to ensure a harmonious signage and to integrate it with the architecture of the building or buildings on the site and with surrounding buildings.

(B/L R-2009-875-15 adopted May 12, 2009)

SECTION 6.1.1:

The criteria permitting to assess whether the objectives have been achieved are the following:

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 7

- a) absence de porte permettant l'entrée et la sortie de véhicules sur le côté ouest du bâtiment;
- b) maintien, sur une largeur de 12,19 mètres (40 pieds), du boisé existant le long du côté nord de la zone ; (Règ. 99-875-1 adopté le 12 octobre 1999) (Règl. R-2021-875-20, adopté le 8 juin 2021);

- c) aménagement et maintien d'une bande de verdure d'une largeur minimale de 9,15 mètres le long du côté ouest de la zone, comprenant des arbres et arbustes dont le nombre, la hauteur et les espèces assurent en toute saison un écran visuel et sonore entre la zone et le secteur résidentiel situé à l'ouest de la zone;

Dans le cas des bâtiments commerciaux et/ou des projets commerciaux ayant plus d'un (1) bâtiment principal sur le même lot, la bande de verdure, le long du côté ouest de la zone, peut être réduite à une largeur minimale de 2 m (6,6'). (R-2009-875-15 adopté le 12 mai 2009)

- d) construction et maintien d'une clôture d'une hauteur de six (6) pieds, opaque à 100%, le long du côté ouest de la zone.

- e) Lorsqu'il y a plus d'un (1) bâtiment principal sur un lot :

- même typologie architecturale des bâtiments ;
- emploi des mêmes matériaux de revêtement extérieur pour chaque bâtiment du site ;
- harmonie entre les couleurs de chaque bâtiment ;
- choix de couleurs sobre et de bon goût et en harmonie avec les bâtiments voisins et l'environnement.

- f) aménagement paysager constitué d'un talus, planté d'arbres (feuillus et conifères) et d'arbustes groupés en massif ainsi que des îlots aménagés de façon à réduire l'impact visuel des grandes aires asphaltées ;

- g) conteneurs à déchets placés dans un enclos recouvert des mêmes matériaux extérieurs que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

- a) no door allowing the access and egress of the vehicles on the west side of the building;

- b) preservation, over a width of 12.19 metres (40 feet), of the existing wooded area along the north side of the zone; (B/L 99-875-1 adopted October 12, 1999) (B/L R-2021-875-20, adopted on June 8, 2021);

- c) laying out and maintaining a green area, at least 9.15 metres in width, along the west side of the zone, including trees and shrubs which, by their number, height and varieties, ensure during every season a visual and acoustic screen between the zone and the residential sector situated on the west side of the zone;

In the case of commercial buildings and/or commercial projects with more than one (10) main building on the same lot, the green area along the West side of the zone may be reduced to a minimal width of 2 m (6.6'). (B/L R-2009-875-15 adopted May 12, 2009)

- d) construction and maintenance of a fence of six (6) feet high, opaque at 100%, along the west side of the zone.

- e) When there is more than one (1) main building on a lot:

- the type of architecture is the same for all buildings;
- the same exterior facing materials is used for every building on the site;
- on every building the colors harmonize with each other;
- the choice of colors is of good taste and sober in order to harmonize with neighbouring buildings and the environment.

- f) landscaping consisting of a berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs and landscaped islands installed in order to reduce the visual impact of large asphalted areas;

- g) refuse enclosures built with the same exterior facing materials as those used on the main building.

Dans le cas des concessionnaires automobiles et des restaurants, l'enclos à déchets est juxtaposé au bâtiment et s'intègre à celui-ci ou est aménagé à l'intérieur du bâtiment.

L'enclos à déchets est dissimulé derrière le bâtiment qu'il dessert.

h) dans le cas des bâtiments commerciaux et/ou des projets commerciaux ayant plus d'un (1) bâtiment sur le même lot, l'affichage respecte les normes suivantes :

- est de même type pour l'ensemble du ou des bâtiments;
- les enseignes sont situées sous le plus bas niveau des fenêtres de l'étage ;
- la hauteur des enseignes est semblable pour l'ensemble du bâtiment ;
- un plan d'ensemble pour l'affichage du bâtiment est soumis pour approbation;

(Règ. 2009-875-15 adopté le 12 mai 2009)
(Règ. R-2013-875-18 adopté le 11 juin 2013)

In the case of car dealerships and restaurants, the refuse enclosure is joined to the building and integrated with it or built inside the building.

The refuse enclosure is located behind the building it services.

h) in the case of commercial buildings and/or commercial projects with more than one (1) main building on the same lot, the signage conforms to the following standards:

- all signs are of the same type for one or all buildings on the site;
- signs are located underneath the lowest level of the second floor windows;
- the height of the signs is similar for the whole building;
- a comprehensive signage plan is submitted for approval;

(B/L R-2009-875-15 adopted May 12, 2009)
(B/L R-2013-875-13 adopted June 11, 2013)

ARTICLE 6.2 - Zone K-1c

Dans la zone K-1c, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

- a) réduire le bruit causé par les véhicules entrant et sortant du stationnement ainsi que le bruit causé par les procédés de fabrication, à l'intérieur du bâtiment;
- b) assurer l'intégration harmonieuse du bâtiment et du terrain avec les secteurs résidentiels qui l'entourent."

(Règ. 00-875-2 adopté le 11 janvier 2000)

SECTION 6.2 – Zone K-1c

In zone K-1c, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

- a) to reduce the noise caused by vehicles entering and exiting the parking lot as well as the noise caused by the manufacturing processes inside the building;
- b) to ensure the harmonious integration of the building and land with the surrounding residential sectors."

(B/L 00-875-2 adopted January 11, 2000)

ARTICLE 6.2.1 :

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

- a) aucune ouverture sur le mur arrière du bâtiment (nord);

SECTION 6.2.1:

The criteria permitting to assess whether the objectives have been achieved are the following:

- a) no openings on rear (north) wall of the building;

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 9

- b) les arbres existants dont le diamètre est de 6 pouces et plus doivent être maintenus dans une zone de 50 pieds aménagés au nord du bâtiment;
- c) le bâtiment doit être muni d'un système d'éclairage extérieur destiné à assurer qu'il soit éclairé, sur toutes ses faces, durant la nuit;
- d) les unités d'air climatisé et de ventilation sur le toit doivent être installés dans la demie de la partie sud du toit et doivent être entourés d'une cloison insonorisante;
- e) un aménagement paysager comprenant du gazon, des arbres, des arbustes, dont le nombre, la hauteur et les espèces assurent en toute saison un écran visuel et sonore, incluant un talus de 6 pieds de hauteur, doit être réalisé et maintenu entre la ligne nord du terrain et une ligne située à 50 pieds au sud, de ladite ligne nord du terrain. Dans tous les cas, l'espace entre le mur nord du bâtiment et la ligne nord de la propriété doit faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant du gazon; (Règ. 00-875-4 adopté le 10 octobre 2000)
- f) aménagement paysager comprenant du gazon, des arbres, des arbustes, dont le nombre, la hauteur et les espèces assurent en toute saison un écran visuel et sonore, incluant un talus de 4 pieds de hauteur doit être réalisé et maintenu, à l'intérieur des premiers 30 pieds à l'est des maisons en rangée du côté est de la rue Séville;
- g) une pièce, à l'intérieur du bâtiment, doit être aménagée pour conserver les vidanges jusqu'à ce qu'elles soient enlevées définitivement;
- h) 1. dans le cas où les quais de chargement et de déchargement du bâtiment donnent front sur le boulevard St-Régis, un mur d'une longueur minimale de 20 pieds et d'une hauteur minimale de 15 pieds doit être construit sur 3 côtés;
2. dans le cas où les quais de chargement et de déchargement du bâtiment donnent à l'est ou à l'ouest, un mur d'une longueur minimale de 50 pieds et d'une hauteur minimale de 15 pieds doit être installé sur le côté nord de l'espace réservé au chargement et au déchargement, et ce à une
- b) existing trees having a diameter of 6 inches or more to be conserved in the 50 feet landscaped area north of the building;
- c) the building shall be provided with an exterior lighting system intended to ensure that it will be lit on all surfaces during the night;
- d) roof top air condition and ventilation units shall be installed on the south half of the roof and be screened by an acoustic barrier;
- e) the area between the north lot line and a line of 50 feet south of the said north lot line, shall be landscaped and maintained with grass, trees, shrubs which, by their number, height and varieties, ensure during every season a visual and acoustic screen, including a 6 foot high berm. In all cases, the area between the north wall of the building and the north property line shall be completely landscaped and maintained with grass; (B/L 00-875-4 adopted October 10, 2000)
- f) the first 30 feet east of the town houses on the east side of Seville Street shall be landscaped and maintained with grass, trees, shrubs which, by their number, height and varieties, ensure during every season a visual and acoustic screen, including a 4 foot high berm;
- g) a room shall be provided, inside the building, for the storage of refuse until it is removed definitely;
- h) 1. in the case where the loading and unloading docks of the building face St-Régis Boulevard, a wall measuring a minimum of 20 feet in length and a minimum of 15 feet in height shall be constructed on three sides;
2. in the case where the loading and unloading docks of the building face east or west, a wall measuring a minimum of 50 feet in length and minimum 15 feet in height shall be installed on the north side of the loading and unloading area, and this at a minimum distance of 80 feet from the rear lot line.

distance minimale de 80 pieds de la ligne de lot arrière.

(Règ. 00-875-4 adopté le 10 octobre 2000)

- i) 1. une clôture en bois, fabriquée de planches de 6 pouces de largeur, d'une hauteur de 6 pieds et d'une opacité de 100% doit être construite et maintenue soit alignée avec le mur nord du bâtiment ou à une distance minimale de 50 pieds de la ligne nord du terrain et se rendre jusqu'aux lignes latérales de la propriété et doit être munie d'une barrière d'une largeur minimale de 12 pieds pour l'entretien de l'aménagement paysager;
2. une clôture en bois, fabriquée de planches de 6 pouces de largeur, d'une hauteur de 6 pieds et d'une opacité de 100% doit être installée à 30 pieds à l'est des maisons en rangée existantes sur la rue Séville.

(Règ. 00-875-4 adopté le 10 octobre 2000)

(Règ. 00-875-2 adopté le 11 janvier 2000)
(Abrogé par le règ. 00-875-4 adopté le 10 octobre 2000)

ARTICLE 6.3 – ZONE R-3b

Dans la zone R-3b, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants:

- a) assurer une qualité supérieure d'appartements résidentiels à haute densité et/ou un projet pour personnes âgées tout en profitant le plus possible de l'emplacement donnant vue sur le Lac;
- b) maintenir une visibilité maximale sur le Parc et le Lac du Centenaire de la rue Lake et des autres emplacements environnants;
- c) obtenir une visibilité maximale du Parc et du Lac du Centenaire des bâtiments projetés;
- d) limiter l'accès direct de la circulation venant de la rue Lake;
- e) assurer l'intégration de l'aménagement paysager avec celui du Parc du Centenaire;

(B/L 00-875-4 adopted October 10, 2000)

- i) 1. a wooden fence made of 6 inch wide planks of 6 foot high and opaque at 100% shall be built and maintained either in line with the north wall of the building or at a distance of a minimum of 50 feet of the north lot line up to the side property and shall be equipped with a gate of a minimum of 12 feet in width for the maintenance of the landscaped area;
2. a wooden fence made of 6 inch wide planks of 6 foot high and opaque at 100% shall be installed 30 feet east of the existing town houses on Séville Street.

(B/L 00-875-4 adopted October 10, 2000)

(B/L 00-875-2 adopted January 11, 2000)
(Rescinded by B/L 00-875-4 adopted October 10, 2000)

SECTION 6.3 – ZONE R-3b

In zone R-3b, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

- a) to provide a quality, medium to high density residential apartment and/or senior citizens project that will take best advantage of this premium lakefront site;
- b) to maintain the maximum possible unobstructed views of Centennial Park and the Lake from Lake Road and other surrounding sites;
- c) to obtain the maximum possible unobstructed views of Centennial Park and the Lake from the proposed buildings;
- d) to limit the direct vehicular access from Lake Road;
- e) to integrate the site landscaping with the Park setting of Centennial Park;

- f) concentrer la hauteur maximale des bâtiments au centre de l'emplacement;
- f) to concentrate the maximum height of the buildings at the centre of the site;
- g) permettre au projet de se réaliser par phases débutant de la rue Lake et progressant vers l'ouest. Même si les espaces ouverts communs, installations sportives et autres, terrains de jeux, aire de stationnement peuvent être partagés, le projet devra être en mesure de fonctionner en unités autonomes dans le cas où certaines autres phases ne pourraient se matérialiser;
- g) to allow the project to be built in phases starting at Lake Road and progressing westward. While common open spaces, sports and other facilities, playgrounds and parking may be shared, the project should be able to function in self-contained units should other phases not materialize;
- h) limiter le nombre d'espace de stationnement extérieur et les accès.
- h) to limit the amount of exterior site area used for parking and access.

(Règ. 01-875-3 adopté le 13 mars 2001)

(B/L 01-875-3 adopted March 13, 2001)

ARTICLE 6.3.1 :

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

- a) les matériaux de construction proposés et l'architecture doivent s'harmoniser avec les bâtiments du secteur environnant et apporter un complément à son environnement;
- a) the proposed building materials must integrate and the design be complementary with the built environment;
- b) une vue directe du Lac doit être maintenue pour la majorité des logements;
- b) clear lines of sight of the Lake must be maintained for the majority of the dwelling units;
- c) les variations du nombre d'étages (structures en gradins descendant) doivent être utilisées afin de limiter la hauteur des bâtiments donnant front aux extrémités est et ouest de l'emplacement à 3 étages. La hauteur maximale doit être de 7 étages;
- c) variations in the number of storeys (stepped-down structures) shall be used to limit the height of buildings fronting the east and west extremities of the site to 3 storeys. The maximum height shall be 7 storeys;
- d) pas plus d'un accès pour les véhicules sur la rue Lake;
- d) no more than one vehicle access on Lake Road;
- e) un minimum de 25% de la superficie de l'emplacement doit être aménagée avec des arbres, du gazon et des haies ou des installations récréatives;
- e) a minimum of 25% of the site area shall be landscaped with trees, grass and shrubs or recreational facilities;
- f) tout équipement installé sur le toit doit être caché de façon à ne pas être visible ou faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment;
- f) roof top equipment shall be hidden from sight or designed as an integral part of the architecture of the building;
- g) une pièce doit être aménagée à l'intérieur du bâtiment pour entreposer les ordures;
- g) a room shall be provided inside each building for the storage of refuse;
- h) deux (2) Aires de stationnement par logement, dont au moins une Aire de
- h) two (2) parking spaces per dwelling, at least one of which shall be interior. In the

stationnement doit être intérieure. Dans le cas de résidences pour personnes âgées, une Aire et demie de stationnement par logement dont une Aire de stationnement doit être intérieure.

Dans le cas d'habitations pour personnes âgées non-autonomes, le nombre d'espace de stationnement peut être réduit;

- i) un plan d'aménagement illustrant l'ensemble de la zone concernée doit être soumis avant l'application d'un permis de construction. Ce plan doit indiquer clairement la subdivision proposée, les plans préliminaires et les phases de construction lesquelles doivent débuter de la rue Lake.

(Règ. 01-875-3 adopté le 13 mars 2001)

case of a seniors apartment complex, one and a half parking spaces per dwelling at least one of which shall be interior.

In the case of a seniors assisted care facility, the parking requirement may be reduced;

- i) a comprehensive plan showing the entire designated sector must be submitted before consideration of any building permit application. This plan must clearly indicate the proposed subdivision, the preliminary design and phasing of the construction, which shall start from Lake Road.

(B/L 01-875-3 adopted March 13, 2001)

ARTICLE 6.4 :

1. PROJET RÉSIDENTIEL SQUARE DE SALABERRY

1.1 Objectifs et critères généraux applicables à la zone R-3k

1.1.1 Implantation

Objectif : Tout projet de lotissement ou d'implantation de bâtiments à l'intérieur du projet doit avoir pour effet de contribuer à la mise en valeur du site.

Critères : L'implantation des bâtiments assure une utilisation optimale du site et permet la création d'un milieu bâti de qualité. Ainsi, l'orientation et la distance entre les bâtiments assurent une privauté aux résidants; et

Le réseau des déplacements (véhiculaire, cyclable et piétonnier) ainsi que la localisation des aires de stationnement sont fonctionnels et permettent de préserver la qualité du milieu et la jouissance des espaces verts par les usagers du site.

1.1.2 Architecture

SECTION 6.4 :

1. SQUARE DE SALABERRY RESIDENTIAL PROJECT

1.1 General Objectives and Criteria Applicable to Zone R-3k

1.1.1 Site Planning

Objective: Any subdivision operation project or site planning of buildings within the project must result in the enhancement of the site.

Criteria: The siting of buildings ensures an optimal use of the site and leads to the creation of a quality built environment. Thus, the orientation and distance between buildings ensure a privacy to the residents; and

The network of travelling routes (for motorists, cyclists and pedestrians) and the location of parking areas are functional, preserve the quality of the environment and allow the users to fully enjoy the green spaces on the site.

1.1.2 Architecture

Objectif : La conception architecturale des bâtiments compris à l'intérieur du projet est harmonisée, notamment au chapitre du style architectural, du gabarit, du type de matériaux utilisés, des couleurs et de l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : La modulation des plans verticaux est employée pour éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle; et

L'articulation de la façade est favorisée afin de marquer les accès piétonniers et véhiculaires.

Objectif : La composition architecturale d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments est intégrée.

Critères : La perception de chacun des bâtiments dans un ensemble de bâtiments contigus ou adjacents, par l'alternance de variantes dans la composition architecturale, est privilégiée. Cette recherche dans la composition architecturale est également perceptible entre les groupements de bâtiments de typologie différente; et

L'utilisation de l'ornementation a pour effet de mettre en valeur des composantes structurales du bâtiment : marquise, linteau, arche, couronnement, bandeau et autres éléments d'ornementation doivent souligner la trame structurale du bâtiment.

1.1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : La composition de l'aménagement paysager relative à un bâtiment ou au projet dans son ensemble est intégrée.

Critère : La composition de l'aménagement paysager doit mettre en valeur et s'harmoniser aux caractéristiques du site.

Objective: The architectural concept of the buildings integrated within the project is harmonized, particularly in terms of architectural style, scale, type of material used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Vertical planes are modulated so as to avoid monotony by using projections, recesses, and by superimposing and alternating planes or angle changes; and

Structuring of facades is used to indicate access for vehicles and pedestrians.

Objective: The architectural composition of a building or group of buildings is integrated.

Criteria: The variation of architectural elements for each building within a group of contiguous or adjacent buildings is favoured. Said architectural composition is also noticeable in other groups of buildings of different types; and

The ornamentation is used to enhance the structural elements of the building: canopy, lintel, arch, cap, string-course and other ornamental elements must highlight the structural form of the building.

1.1.3 Landscaping of sites

Objective: The landscaping related to a building or the project in its entirety is integrated.

Criteria: The composition of the landscaping must enhance and harmonize the characteristics of the site.

Objectif : Une clôture uniforme est réalisée à l'interface de tous les terrains adjacents à la servitude d'Hydro-Québec et à la rue (parallèle au boulevard des Sources) située à l'extrémité est du site.

Critères : L'ensemble des clôtures doit être traité de façon uniforme, à savoir être de type maille de chaîne de couleur vert foncé;

Aucune clôture n'est aménagée en frontage de la rue De Salaberry.

Objectif : Un écran est réalisé à l'interface de tous les terrains adjacents à la rue Lake dans le but d'assurer la privauté du projet.

Critères : Un aménagement constitué d'un talus, planté d'arbres (feuillus et conifères) et arbustes groupés en massifs ou d'une clôture décorative ou d'une combinaison formée de séquences des deux précédents est réalisée sur la portion des terrains adjacente à la rue Lake; et

Les aménagements permettent de créer une barrière efficace entre les activités se déroulant à l'extérieur du projet et le projet afin d'assurer la quiétude des résidants.

Objectif : Les aménagements contribuent à l'amélioration du milieu environnant.

Critères : Les aménagements s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du quartier ou permettent de le rehausser; et

Des arbres sont plantés en alignement le long du boulevard De Salaberry et la plantation d'arbres aux abords des rues est, en général, favorisée dans l'ensemble du projet.

Objectif : Les aires d'agrément publiques sont aménagées avec un couvert végétal uniforme.

Objective: A fence of the same type and material is erected along the land sites adjacent to the servitude of Hydro-Québec and the street (parallel to Sources Boulevard) located at the East end of the site.

Criteria: All the fences must be a dark green "Frost" type fence; and

No fence shall be erected alongside De Salaberry Boulevard.

Objective: A screen is erected along the land sites adjacent to Lake Street in order to ensure privacy within the project.

Criteria: Landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifer) and groups of shrubs, decorative fence or a combination of these last two elements is installed along the portion of land sites adjacent to Lake Street; and

This type of landscaping forms an adequate barrier between the activities occurring outside the project and fosters tranquility for its residents.

Objective: The landscaping contributes to the enhancement of the environment.

Criteria: The landscaping integrates to the environment and contributes to its improvement or favours its enhancement; and

Trees must be planted along De Salaberry Boulevard and the planting of trees is encouraged bordering all streets throughout the project.

Objective: The public amenity areas are landscaped with a uniform greened surface area.

Codification administrative du / Consolidation of RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

(Règ. RCA06-2004-875-7
adopté le 3 août 2004)

Page 15
(B/L RCA06-2004-875-7 adopted
on August 3, 2004)

Critères : Les travaux d'aménagement projetés s'intègrent au milieu environnant et favorise un environnement propre et sécuritaire ; et

Contribuent à améliorer la qualité esthétique du quartier.

(Règ. RCA06-2004-875-7
adopté le 3 août 2004)

Criteria : The projected landscaping components integrate with the surrounding and favour a clean and safe environment ; and

Contribute to the aesthetic quality of the neighbourhood.

(B/L RCA06-2004-875-7 adopted
on August 3, 2004)

1.2 Objectifs et critères applicables aux résidences en rangée

1.2.1 Architecture

Objectif : Favoriser une architecture présentant une volumétrie cohérente et harmonieuse.

Critères : Les constructions présentent des décrochés, des variations dans les volumes et des variations dans les hauteurs de bâtiment;

Les constructions doivent favoriser des jeux de toits. Les jeux de toits inutiles et sans principes de raccordement sont évités; et

Les ensembles architecturaux doivent présenter des proportions et des gabarits équilibrés afin d'éviter l'effet de verticalité dans les constructions.

1.2.2 Objectifs et critères applicables aux groupements et aux agencements des constructions

Objectif : Favoriser des groupements qui mettent en valeur l'architecture des constructions par un agencement harmonieux des bâtiments.

Critères : Les groupements doivent présenter une continuité et une uniformité dans l'agencement des volumes;

L'implantation doit favoriser des retraits et des avancées des bâtiments, particulièrement pour les regroupements de six unités ;

1.2 Objectives and criteria applicable to town houses

1.2.1 Architecture

Objective: The architecture adopts an architectural style that is coherent and harmonious.

Criteria: The design shall make use of projections and indents as well as variations in height and spatial masses;

Various types and forms of roof should be used in a practical and sensible manner; and

Architectural groupings must have harmonious proportions and outlines so as to avoid an impression of verticality in the buildings.

1.2.2 Objectives and criteria applicable to groupings and layouts of buildings

Objective: The architecture favours groupings which enhance the architecture of the buildings by an harmonious layout of the buildings.

Criteria: The groupings must present continuity and uniformity in the layout of spatial masses;

Projections and setbacks are preferred in the site planning of buildings, particularly for groups of six units;

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 16

Les groupements doivent favoriser l'alternance dans la disposition des bâtiments;

L'accès aux cours arrières pour les unités d'habitations localisées au centre d'un groupement doit s'effectuer par le biais de servitude de passage à l'arrière des terrains;

Les groupements doivent favoriser le développement de bâtiments accédant directement au niveau du sol afin d'éviter les escaliers avec un trop grand nombre de marches;

Les ensembles architecturaux doivent favoriser le regroupement des allées de stationnement; et

Les garages en commun avec accès commun doivent être favorisés dans la mesure du possible (Sans objet pour les habitations en rangée).

Objectif : Concevoir des habitations en rangée sans garage en plongée.

Critères : Les garages en plongée sont remplacés par des garages au niveau du sol, intégrés aux résidences ou jumelées à l'intérieur d'un même groupement;

L'aménagement des garages doit favoriser l'accessibilité aux cours arrières des terrains;

L'implantation des garages par rapport aux résidences favorise le développement de décrochés et de variations dans les volumes; et

Les garages sont intégrés au bâtiment et ainsi, leur traitement architectural est similaire.

Objectif : Le traitement architectural des ensembles de résidences en rangées est uniforme.

The groupings must favour the alternating locations of buildings;

Access to the back yards of units located in the centre part of the block must be assured with a servitude of passage at the back of the land sites;

The groupings must favour ground floor access to buildings so as to avoid stairways with too many stairs;

Site layouts must favour the grouping of parking alleys; and

Common garages with common access are favoured (Not applicable for town houses).

Objective: Garages for town houses must be planned without a sloping access.

Criteria: Access to garages are at ground level and integrated to the buildings or grouped within a block;

The layout of garages must facilitate the access to the back yards;

The siting of the garages relative to the residences must favour the use of setbacks and variation of spatial masses; and

Garages shall be integrated to the building resulting in a blended architectural appearance.

Objective: The architectural treatment of all town house buildings shall be similar.

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 17

Critères : Les constructions présentent une composition architecturale homogène (volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.);

Le gabarit et l'appartenance stylistique des groupements de construction en une même grappe sont similaires;

Les bâtiments doivent présenter un traitement architectural équilibré pour l'ensemble des façades;

La façade principale des bâtiments doit présenter des éléments architectoniques tels que galerie, balcons, perrons, fenêtres en saillies, baies et ornements;

Les façades avant et latérales d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle sont traitées de façon homogène au chapitre de la hauteur de la façade, des matériaux de revêtement extérieur utilisés, des coloris, du style, des détails architecturaux, de la forme de la toiture, des matériaux de revêtement et couleurs de toiture, afin de conférer, aux unités de coin, l'aspect d'une façade principale sur les deux rues formant l'intersection;

Prévoir une composition architecturale qui contribue au caractère de privauté, tout particulièrement dans la cour arrière par des retraits, des variations dans le bâtiment, par la prolongation du mur de maçonnerie ou par la mise en place d'un écran intégré à l'architecture du bâtiment;

Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité tels que: brique, pierre, bois traité, aluminium et le vinyle étroit. Le revêtement extérieur doit être composé d'un maximum de deux matériaux;

Criteria: The architecture of all town houses is homogenous (spatial masses, exterior facing materials, type of roof, openings, etc.);

The scale and the style of all groupings of buildings are similar;

The architectural style of the facades of the buildings must be harmonious;

The main façade of the buildings must include architectural elements such as galleries, balconies, porches, projecting windows, bay windows and other ornamentals;

The front and lateral facades of a building located on a corner land site must be homogeneous in terms of: height, exterior facing materials, colours, style, architectural details, roof shape, roof covering materials and roof colour so that a corner unit appears to have a front façade on each street forming the intersection;

Provide an architectural design that contributes to the privacy of the residents, particularly in the back yards of the buildings, with setbacks, variations in the buildings, extension of the masonry walls or by the erection of screens integrated into the architecture of the building.

Use quality exterior facing materials such as: brick, stone, treated wood, aluminium and narrow vinyl. A maximum of two types of exterior facing materials can be used;

Codification administrative du / Consolidation of RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

Page 18

Les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtements extérieurs et les toitures sont sobres et non éclatantes. Les couleurs des matériaux des constructions appartenant à une même grappe sont compatibles;

Les murs de fondation sans finition sont peu apparents; et

Les unités de rangement s'intègrent au bâtiment et sont revêtues de matériaux similaires au bâtiment principal.

Objectif : Les unités de rangement doivent être traitées de façon uniforme.

Critères : Les unités de rangement sont implantées de manière uniforme de façon à ne pas empiéter dans la servitude de passage; et

Les unités de rangement doivent être construites du même type de matériau et doivent avoir une architecture et des couleurs similaires.

1.2.3 Aménagement des terrains

Objectif : Prévoir des aménagements paysagers qui mettent en valeur les bâtiments et qui favorisent une continuité dans l'aménagement des terrains en façade.

Critères : Les aires de stationnement sont regroupées en façade;

Les aires de stationnement et les accès aux garages doivent éviter des pentes trop raides menant au garage; et

L'aménagement des terrains doit favoriser le regroupement des allées de stationnement afin de maximiser les superficies d'espace vert.

1.3 Objectifs et critères applicables aux résidences multiplex

1.3.1 Lotissement

Objectif : Le projet de lotissement assure la mise en valeur du potentiel de l'aire à développer.

Discreet colours rather than bright vivid colours are preferred for exterior facing materials and roof covering materials. Colours of materials in a grouping of buildings must be compatible.

Uncovered foundations walls are almost hidden; and

Auxiliary buildings are integrated to the building and covered with facing materials similar to the ones used for the main building.

Objective: Auxiliary buildings are uniformly treated.

Criteria: Auxiliary buildings are sited so as not to encroach in the servitude of passage; and

Auxiliary buildings are all built with materials of the same type, colour and architectural style.

1.2.3 Landscaping of a site

Objective: Provide landscaping that compliments the buildings and creates a continuity with the landscaping in front of the surrounding buildings.

Criteria: Parking areas are concentrated in the front of buildings;

Parking areas and access to garages must not be sloping too sharply; and

Landscaping must favour the grouping of parking alleys so as to maximize the green spaces.

1.3 Objectives and criteria applicable to multiplex buildings

1.3.1 Subdivision

Objective: The subdivision ensures the maximum potential of the area to be developed.

Critères : Les subdivisions de terrains doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du projet; et

Les subdivisions de terrains doivent favoriser le regroupement des entrées communes à l'aire de stationnement.

Objectif : Le projet de subdivision intègre (lorsque requis) les diverses servitudes à l'ensemble du projet.

Critères : Le projet doit prévoir l'emplacement des servitudes nécessaires à l'enfouissement des services d'utilités publiques;

Le projet doit prévoir les servitudes d'accès commun au stationnement, lorsque la nature du projet l'exige;

Le projet doit prévoir des servitudes de partage des aires de stationnement ou des aires d'agrément en fonction de la nature du projet; et

Le projet doit prévoir des servitudes de passage entre les divers équipements selon la nature du projet.

Criteria: The subdivision of land sites must allow for a balanced development of the project; and

The subdivisions of land sites must favour the grouping of common access to parking areas.

Objective: The subdivision project integrates (when required) the various servitudes into the project.

Criteria: The project must provide the location of the servitudes required for underground public utilities;

The project must provide for servitudes for the common access to parking areas when required by the nature of the project;

The project must provide for servitudes for the sharing of parking and amenity areas depending on the nature of the project; and

The project must provide for servitudes of passage between various equipments depending on the nature of the project.

1.3.2 Implantation

Objectif : L'implantation des bâtiments sur le site est harmonieuse et contribue à former des espaces viables.

Critères : L'implantation des bâtiments sur les terrains doit permettre l'encadrement de la rue, doit contribuer à former un certain alignement et doit mettre en évidence le caractère de la rue;

Les implantations de bâtiments doivent éviter d'avoir pour effet de former des espaces résiduels sans intérêt ou non viables dans le projet d'aménagement;

1.3.2 Site Planning

Objective: The location of buildings on the site is harmonious and contributes to form functional spaces.

Criteria: The siting of buildings on land sites must allow for the framing of the street, contribute to form a certain alignment and emphasize the character of the street;

The siting of buildings must favour an harmonious visual impact leaving no uninteresting or unusable residual spaces;

Les bâtiments doivent être implantés de manière à ce que l'accès conduisant à l'aire de stationnement soit éloigné de la façade du bâtiment; et

Dans le cas d'une rénovation ou d'un agrandissement d'une construction existante, l'ajout donnant sur la façade principale doit se faire dans le prolongement de l'axe du bâtiment.

1.3.3 Architecture

Objectif : Développer une architecture mettant en valeur la volumétrie et la composition architecturale du bâtiment en favorisant une harmonisation entre les différents styles architecturaux.

Développer des agencements et des groupements de bâtiments de manière à créer un projet homogène.

Critères : Les bâtiments doivent présenter une volumétrie proportionnée et une composition architecturale recherchée;

Les différents styles architecturaux développés dans le projet doivent présenter une homogénéité et une certaine harmonie dans leurs agencements;

Le projet doit présenter une certaine homogénéité dans le développement du parti architectural;

Les décrochés, les jeux de toits, les variations dans la forme du toit, les retraits, etc. doivent être favorisés dans le développement du langage architectural du bâtiment;

Le projet doit respecter une constance dans les hauteurs de bâtiments;

Buildings must be sited so as to have the access to parking areas located far from the front facade; and

In the case of a renovation or enlargement of an existing building, the addition facing the front of the building must be in the extension of the axis of the building.

1.3.3 Architecture

Objective: To develop an architecture enhancing the spatial mass and the aesthetics of the building while favouring harmony between the various architectural styles.

To develop the layout and grouping of buildings so as to create an homogeneous project.

Criteria: The buildings must have a proportional spatial mass and an aesthetic architectural style;

The different architectural styles developed in the project must be homogeneous and laid out harmoniously;

The project must be homogeneous in the development of the architectural style;

Breaks, variation in the setting and form of roofs, setbacks, etc. must be used in the architectural language of the buildings;

The project must respect consistency in the heights of buildings;

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 21

Les garages en sous-sol doivent donner sur la façade latérale du bâtiment plutôt qu'en façade, lorsque le projet l'exige, tout en s'intégrant à l'architecture du bâtiment; et

Dans le cas d'une rénovation ou d'un agrandissement d'une construction existante, l'ajout doit respecter l'architecture du bâtiment principal.

Objectif : Développer une architecture de qualité et propre au projet.

Critères : Le bâtiment doit présenter une architecture développée sur les quatre faces;

La façade latérale d'une unité de coin à proximité d'une intersection doit présenter un traitement similaire à la façade principale (fenestration, parement et détails architecturaux);

Le projet doit présenter une certaine harmonie dans l'utilisation des différentes formes de toit et leur association. Les toits à forte pente doivent cohabiter avec les toits à faible pente et les toits plats avec ceux à faible pente;

L'entrée principale au bâtiment doit être signalée par une composition architecturale;

Le projet doit respecter une certaine homogénéité dans l'utilisation des matériaux de revêtement extérieur en employant tout au plus deux (2) matériaux dominants dans la composition;

Access for underground parking (when required in the project) must be located on the lateral facade of the building rather than the front facade while being integrated in the building design; and

In the case of the renovation or the enlargement of an existing building, the addition must respect the architecture style of the established building.

Objective: To develop an architecture of quality and specific to the project.

Criteria: The architectural design is developed on all faces of the building;

The architecture of the lateral façade of a corner unit close to an intersection must be similar to the front façade in terms of fenestration, exterior facing materials and architectural details;

The project must be harmonious by using and mixing various forms, shapes and designs of roofs. Roofs with a sharp grade must alternate with roofs with a low grade and flat roofs with roofs with a low grade;

The main entrance of the building must be highlighted by architectural design;

The project must respect a certain homogeneity by using a maximum of two (2) exterior facing materials;

Les matériaux durables et nobles (la brique, la pierre, les blocs de pierre, le béton architectural, l'enduit de stuc (lisse) doivent être favorisés comme revêtement extérieur. Les parements (étroits) comme l'aluminium, le vinyle, le bois (avec traitement), le parement d'acier architectural doivent être utilisés comme matériaux de revêtement extérieur complémentaires et non dominant dans la composition des façades;

Les éléments architectoniques (galeries, balcons, balcons-terrasses, fenestration en saillies, baies) ainsi que l'ornementation sont favorisés dans la composition du bâtiment;

Les unités de rangement et les chambres électriques doivent être intégrées à l'intérieur du bâtiment;

La hauteur des murs apparents des fondations est limitée à environ 30 cm du sol au pourtour du bâtiment; et

Les coloris des matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les couleurs sobres doivent être privilégiées, en particulier les teintes naturelles et de terre (rouge, terra-cotta, beige, sable, brun, gris (pierre), etc.). Les couleurs contrastantes doivent être limitées aux éléments accessoires.

1.3.4 Aménagement des terrains

Objectif : Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et le projet dans son ensemble.

Critères : Les accès aux garages (rampes) doivent éviter les pentes raides ainsi qu'une configuration (géométrie) non appropriée;

Les matériaux des murs de soutènement et des murets doivent s'harmoniser aux matériaux du bâtiment principal;

Lasting and quality exterior facing materials such as brick, stone, stone blocks, pre-casts concrete panels, stucco coatings (smooth finish) are preferred. Narrow claddings such as aluminium, vinyl, wood (treated), architectural grade metallic cladding must be used as complementary rather than dominating exterior facing materials for the front façade;

Architectonic elements (galleries, balconies, projecting windows, bay windows) and ornamentation are preferred in the styling of the building;

Storage units and electric chambers must be located inside the building;

The height of the foundation walls is limited to 30 cm above ground all around the building; and

The colours of all facing materials must be complementary. Restrained colours are preferred, particularly natural and earth tones (red, terra-cotta, beige, sand, brown and grey (stone), etc.). Contrasting colours must be limited to accessories.

1.3.4 Landscaping of land sites

Objective: Landscaping arrangements emphasize the building and the project as a whole.

Criteria: Sharps slopes and inappropriate design of access to garages (ramps) must be avoided;

Materials of retaining walls and low walls must be in harmony with the materials of the main building;

Les plantations linéaires doivent être favorisées en façade du bâtiment;

L'aménagement des terrains doit favoriser le regroupement des allées d'accès et les aires de stationnement afin de maximiser les superficies d'espace vert;

Les clôtures utilisées dans le projet doivent être décoratives tout en s'harmonisant à l'ensemble du projet; et

Des liens piétons permettent d'intégrer le projet au parc avoisinant.

Objectif : Les aires de stationnement sont dissimulées de la voie publique au moyen d'aménagements de qualité et sécuritaires.

Critères : Des talus sont aménagés à l'interface des aires de stationnement et de la voie publique de circulation; et

Des dégagements appropriés sont aménagés aux intersections des accès aux stationnements avec la voie publique de circulation afin d'assurer la sécurité des automobilistes et des piétons.

(Règ. RCA06-2003-875-6 adopté le 2 décembre 2003)

ARTICLE 6.5 : - Partie de la zone C-1e

Dans la partie de la zone C-1e, située au sud du boulevard De Salaberry et à l'ouest de la rue du Marché, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

- a) Assurer un caractère particulier et distinct au site;
- b) Assurer que les composantes architecturales de tous les bâtiments reflètent une certaine homogénéité, notamment au niveau des formes, des dimensions, de la toiture, de l'avant-toit, des marquises, de la fenestration, des couleurs et des matériaux afin de créer une continuité

Linear planting must be favoured in the front of the building;

Landscaping must favour the grouping of access alleys and parking areas so as to maximize the green spaces;

Fences erected in the project must be decorative and be in harmony with the project as a whole; and

Pedestrians walkways must link the project to the neighbouring park.

Objective: Parking areas must be screened from the road by quality and safe landscape features.

Criteria: Embankments must be landscaped at the junction of parking areas and public roads; and

Open spaces must be planned at the junction of access to parking areas and public roads in order to ensure the safety of both motorists and pedestrians.

(B/L RCA06-2003-875-6 adopted December 2003)

SECTION 6.5 – Part of zone C-1e:

In the part of zone C-1e, located South of De Salaberry Boulevard and West of du Marché Street, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following :

- a) To ensure that the whole site reflects a single character ;
- b) To ensure that the architecture features of all buildings is similar in items of shapes, sizes, roofs, eves, canopies, windows, colours and materials in order to create a continuity between the different buildings and reinforce the particularity of the site;

entre les différents bâtiments et renforcer la particularité du site;

- c) Uniformiser l'aménagement extérieur pour l'ensemble du site;
- d) Harmoniser les terrains de stationnement, les allées piétonnières et les entrées charretières afin d'éviter de cloisonner une partie du site des autres;
- e) Assurer l'intégration de l'affichage des différentes places d'affaires à l'image globale du site;
- f) Agencer le design architectural des bâtiments, leurs formes, proportions, couleurs, implantations, ainsi que leurs parements extérieurs de façon harmonieuse avec les bâtiments voisins et refléter le caractère distinct du secteur environnant.
- c) To create a consistent landscaping throughout the whole site;
- d) To harmonize parking, pathways and access routes throughout the site so that one part of the site is not divided from another;
- e) To integrate corporate identity through signage to the character of the site as a whole;
- f) To ensure that the architectural design, shapes, proportions, colours and siting of the buildings as well as their exterior finishing bear a complementary relationship to neighbouring buildings and reflect the particular character of the neighbouring sector.

ARTICLE 6.5.1

Les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

- a) Le revêtement extérieur est principalement constitué d'éléments de maçonnerie;
- b) Les équipements tel que les conteneurs à déchets et les installations mécaniques sont dissimulés de la vue du public;
- c) La surface d'aménagement paysagé existante n'est pas réduite par rapport à la surface existante au moment de l'adoption du présent règlement;
- d) Un arbre est planté pour chaque 46,5 m² d'espace vert;
- e) L'impact visuel des terrains de stationnement visibles de la voie publique est atténué au moyen de végétaux et par un jeu de dénivellés de l'aménagement paysager.

(Règ. RCA06-2004-875-8 adopté le 5 octobre 2004)

ARTICLE 6.6 – ZONE R-3h

Dans la zone R-3h, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des

ARTICLE 6.5.1

The criteria permitting to assess whether the objectives have been achieved are the following:

- a) Masonry is the predominant exterior finishing material ;
- b) Equipment such as garbage containers and mechanical installations are shield from public view;
- c) The area of green space is not reduced from that which exists at the time of coming into force of this by-law;
- d) Trees are planted at a rate of one per 46.5 m² of green space;
- e) The visual impact of the parking facilities from the street right-of-way is attenuated using the planting of trees and shrubs and a variation in levels in the landscaping.

(B/L RCA06-2004-875-8 adopted on October 5, 2004)

SECTION 6.6 – ZONE R-3h

In zone R-3h, the objectives regarding site planning and the architecture of the

constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

Objectifs et critères généraux applicables à la zone R-3h

1.1. Implantation

Objectif : L'intégration de nouvelles constructions à la zone R-3h a pour effet de contribuer à la mise en valeur du site et au maintien de la quiétude du voisinage.

Critères : L'implantation des bâtiments assure une utilisation optimale du site et permet la création d'un milieu bâti de qualité.

L'implantation des bâtiments et l'aménagement du site assure une fluidité de circulation à même les terrains de la zone de manière à optimaliser l'utilisation d'un accès donnant sur la rue Churchill.

Les accès au site à partir du boulevard des Sources sont limités en nombre afin de soutenir le libre flux de circulation du boulevard des Sources.

Le volume prédominant de l'immeuble est concentré vers la partie avant des terrains longeant le boulevard des Sources.

Les implantations de bâtiments doivent éviter d'avoir pour effet de former des espaces résiduels sans intérêt ou non viables sur le site.

La localisation des aires de stationnement sont fonctionnelles et permettent de préserver la qualité du milieu et la jouissance des espaces verts par les usagers du site.

constructions as well as the development of the land are the following :

General Objectives and Criteria Applicable to Zone R-3h

1.1 Site Planning

Objective: The integration of new constructions within zone R-3h results in the enhancement of the site and the protection of neighbouring residential sector.

Criteria: The site planning of buildings ensures an optimal use of the site and lends to the making of quality built environment.

The site planning of buildings and of the site ensures a fluid circulation between properties integrated to the zone in order to optimize the use of an access point located off Churchill street.

Access points situated off of Sources Boulevard are limited in numbers in order to sustain the free flowing of traffic on Sources Boulevard.

The predominant mass of the building is concentrated towards the front part of the properties fronting on Sources Boulevard.

The siting of buildings shall not result in the creation of non-viable and non-attractive residual spaces on the site.

The location of parking areas are functional, preserve the quality of the environment and allow for the users to fully enjoy the green spaces on the site.

1.2 Architecture

Objectif : Le design architectural des bâtiments compris à l'intérieur de la zone est harmonisée, notamment au chapitre du style architectural, du gabarit, du type de matériaux utilisés, des couleurs et de l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : La modulation des plans verticaux est employée pour éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle;

La partie du bâtiment donnant sur l'intersection du boulevard des Sources et de la rue Churchill est traité avec des éléments architecturaux visant à rehausser la qualité esthétique de l'emprise de rue;

Objectif : Développer une architecture mettant en valeur la volumétrie et la composition architecturale du bâtiment en favorisant une harmonisation entre les différents styles architecturaux présents dans la zone.

Critères : Les bâtiments présentent une volumétrie proportionnée et une composition architecturale recherchées;

Les différents styles architecturaux développés dans la zone présentent une certaine harmonie dans leurs agencements;

Les bâtiments implantés dans la zone doivent respecter une constance en terme de hauteur;

Objectif : Développer une architecture de qualité et propre au secteur.

Critères : Le bâtiment présente une architecture développée et équilibrée sur les quatre faces.

1.2 Architecture

Objective: The architectural design of the buildings integrated within the zone is harmonized, particularly in terms of architectural style, scale, type of material used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Vertical planes are modulated so as to avoid monotony by using projections, recess, and by superimposing and alternating planes and angle changes;

The part of the building situated in proximity of the intersection of Churchill Street and Sources Boulevard is treated with architectural elements for the purpose of enhancing the esthetical quality of the street right-of-way;

Objective: To develop an architecture enhancing the volume of the building and the design of the building while favouring harmony between the various architectural styles present within the zone.

Criteria: The buildings have a proportional volume and an aesthetic architectural style;

The different architectural styles developed in the zone are laid out harmoniously;

Buildings integrated to the zone respect constancy in the height;

Objective: To develop an architecture of quality and specific to the sector.

Criteria: All faces of the buildings are treated with a well developed and balanced architectural design.

La façade latérale d'un bâtiment située en proximité d'une intersection présente un traitement similaire à la façade principale (fenestration, parement et détails architecturaux).

L'entrée principale au bâtiment est signalée par une composition architecturale.

Les matériaux durables et nobles (la brique, la pierre, les blocs de pierre) sont favorisés comme revêtement extérieur.

Les coloris des matériaux de revêtement s'harmonisent entre eux. Les couleurs sobres sont privilégiées, en particulier les teintes naturelles et de terre rouge, terra-cotta, beige, sable, brun, gris (pierre), etc.

Les appareils mécaniques sont intégrés à la toiture et dissimulés par un écran visuel et une cloison insonorisée;

Les enclos à ordures sont intégrés aux espaces techniques intérieurs du bâtiment.

1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments et la zone dans son ensemble.

L'espace compris entre l'emprise du boulevard des Sources et la façade du bâtiment est aménagé avec la plantation d'arbres et autres.

Les accès au bâtiment sont mis en valeur par des aménagements paysagers.

Les matériaux des murets, des trottoirs ainsi que des aires d'agrément s'harmonisent aux matériaux de revêtement du bâtiment.

Les équipements d'éclairage extérieur s'harmonisent avec le caractère architectural du bâtiment.

L'espace situé en proximité de l'intersection du boulevard des

The lateral façade of a building situated in proximity of an intersection is similar to the main façade (window treatment, exterior facing materials and architectural details).

The main entrance of the building is highlighted by architectural design.

Lasting and noble exterior facing materials such as brick, stone and stone blocks are favoured as exterior cladding materials;

The colours of facing materials are matching. Restrained colours are preferred particularly natural and earth tones such as: red, terra cotta, beige, sand, brown and grey (stone), etc.

Mechanical equipment is integrated to the roof area, hiding by visual screening and protected by a noise reducing barrier.

Garbage enclosures are integrated to the interior technical spaces of the building.

1.3 Landscaping of land sites

Objective: Landscaping arrangements emphasize the building and the project as a whole.

The area situated between the street right-of-way of Sources Boulevard and the façade of the building is landscaped with tree planting and others.

Entrance areas to the buildings are highlighted with landscaping.

Materials used on garden walls, walkways and amenity areas harmonize with the buildings' exterior cladding materials.

Lighting equipment is harmonized with the architectural character of the building.

The area situated in proximity of the intersection of Churchill Street

Codification administrative du / Consolidation of RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

Page 28

Sources et de la rue Churchill est ponctué par un aménagement particulier et/ou une installation particulière.

and Sources Boulevard is punctuated with landscaping and/or a particular installation.

Objectif : Les aménagements paysagers amenuisent l'impact visuel des bâtiments sur les propriétés résidentielles attenantes à la zone.

Objective: Landscaped surfaces reduce the visual impact of the buildings situated within the zone, on neighbouring residential properties.

Critères : Les aires de stationnement sont dissimulés de la vue à partir des propriétés résidentielles attenantes à la zone ; l'aménagement d'un talus en proximité de la limite ouest de la zone est privilégié.

Criteria: Parking amenities are hiding from adjacent residential properties of adjacent zones; the integration of a berm in proximity to the western limit of the zone is favoured.

Les équipements d'éclairage extérieur sont dirigés vers l'intérieur du site ; ils sont intégrés à même les ensembles d'aménagements paysagers.

Exterior lighting equipment is oriented towards the interior of the site; the equipment is integrated within the landscaped areas.

(Règ. RCA06-2005-875-9 adopté le 6 septembre 2005)

(B/L RCA06-2005-875-9 adopted September 6, 2005)

ARTICLE 6.7 – ZONE C-3g

Dans la zone C-3g, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

Objectifs et critères généraux applicables à la zone C-3g

1.1. Implantation

Objectif : L'intégration de nouvelles constructions et/ou l'agrandissement au bâtiment d'intérêt patrimonial a pour effet de contribuer à sa mise en valeur et au maintient de sa valeur intrinsèque architecturale.

L'intégration de ces nouveaux projets assure une transition harmonieuse entre les diverses vocations avoisinantes et contribue à la cohésion d'ensemble du voisinage.

Critères : L'implantation des nouveaux bâtiments assure des dégagements suffisants sur le périmètre du bâtiment d'intérêt patrimonial et permet des percées

SECTION 6.7 – ZONE C-3g

In zone C-3g, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

General Objectives and Criteria Applicable to Zone C-3g

1.1 Site Planning

Objective: The integration of new constructions and/or the extension to the heritage interest building result in the enhancement and maintenance of its intrinsic architectural value.

The integration of these new projects ensures a harmonious transition between the different neighbouring vocations and contributes to the overall cohesiveness of the neighbourhood.

Criteria: The site planning of new buildings ensures a sufficient amount of space on the perimeter of the heritage interest building and

visuelles mettant en valeur sa qualité esthétique.

L'implantation des nouveaux bâtiments et l'aménagement du site assure des déplacements fluides à partir du boulevard St-Jean.

L'implantation des nouveaux bâtiments contribue à l'occupation du site sur une grande partie de son périmètre.

L'implantation des nouveaux bâtiments doit éviter pour effet de former des espaces résiduels sans intérêt ou non viables sur le site.

Les aires de stationnement sont fonctionnelles et permettent de préserver la qualité esthétique du site. Ils contribuent au morcellement des espaces d'agrément extérieur.

favours perspective views that enhance its aesthetic quality.

The site planning of buildings ensures a free flow of traffic off of St-Jean Boulevard.

The siting of new buildings contributes to the occupation of the site on a large part of its borders.

The siting of new buildings shall not result in the creation of non-viable and non-attractive residual spaces on the site.

The parking areas are functional and preserve the aesthetic quality of the site. They contribute to the parcelling out of the exterior amenity areas.

1.2 Architecture

Objectif : Un design architectural des nouveaux bâtiments qui s'inspire des éléments caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial, notamment au chapitre, du profil du toit, du type de matériaux utilisés, des couleurs et de l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : Le design du toit sur les nouveaux bâtiments s'articule sur différents niveaux. Le design architectural, la fenestration et l'accès aux bâtiments permettent de démarquer le rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments relativement aux étages supérieurs.

Objectif : Développer une architecture contemporaine rappelant le style architectural du bâtiment d'intérêt patrimonial situé sur le site.

Critères : Les nouveaux bâtiments présentent une volumétrie proportionnée et une composition architecturale recherchées;

1.2 Architecture

Objective: An architectural design of new buildings inspired by elements characteristic of the heritage interest building, particularly in terms of roof line, type of material used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Roof design for new buildings is articulated on different levels. Architectural design, window treatment and access to the buildings allow for the ground floor to differentiate itself from upper floors;

Objective: To develop a contemporary architecture underlining the architectural style of the heritage interest building on site.

Criteria: The new buildings present a proportional volume and an original architectural layout;

Les différents styles architecturaux présentent un niveau d'harmonie développée par le biais de rappels d'éléments architecturaux;

Objectif : Développer une architecture de qualité et propre au secteur.

Critères : Chacune des quatre façades des nouveaux bâtiments présentent une architecture développée et équilibrée.

L'entrée principale d'un nouveau bâtiment est signalée par une composition architecturale.

Les matériaux durables et nobles (la brique, la pierre, les blocs de pierre) sont favorisés comme revêtement extérieur. L'utilisation au toit d'un revêtement métallique est favorisée.

Les coloris des matériaux de revêtement s'harmonisent entre eux. Les couleurs sobres sont privilégiées, en particulier les teintes naturelles et de terre rouge, terra-cotta, beige, sable, brun, gris (pierre), etc.

Les appareils mécaniques sont intégrés à la toiture et dissimulés par un écran visuel et une cloison insonorisée;

Les enclos à ordures sont intégrés aux espaces techniques intérieurs du bâtiment.

The different architectural styles are harmoniously laid out by the use of common architectural elements;

Objective: To develop an architecture of quality and specific to the sector.

Criteria: Each of the four faces of the new buildings are treated with a well developed and balanced architectural design.

The main entrance of a new building is highlighted by architectural design.

Lasting and noble exterior facing materials such as brick, stone and stone blocks are favoured as exterior cladding materials. The use of metallic roof cover is favoured.

The colours of facing materials are matching. Restrained colours are preferred particularly natural and earth tones such as: red, terracotta, beige, sand, brown and grey (stone), etc.

Mechanical equipment is integrated to the roof area, hidden by visual screening and protected by a noise reducing barrier.

Garbage enclosures are integrated to the interior technical spaces of the building.

1.3 L'aménagement des terrains

Objectif :Les aménagements paysagers mettent en valeur les bâtiments. Ils servent d'éléments permettant au site de se démarquer relativement aux propriétés commerciales voisines. Ils contribuent au développement d'ensemble du site.

Critères : L'espace compris entre l'emprise du boulevard St-Jean et la façade du bâtiment d'intérêt patrimonial fait l'objet d'un aménagement paysager.

1.3 Landscaping of land sites

Objective: Landscaping arrangements enhance the buildings. They allow for the site to distinguish itself from neighbouring commercial properties. They contribute to the development of the site as a whole.

Criteria: The area situated between the street right-of-way of St-Jean Boulevard and the façade of the heritage interest building is landscaped.

Les accès au bâtiment sont mis en valeur par des aménagements paysagers.

Les matériaux des murets, des trottoirs ainsi que des aires d'agrément s'harmonisent aux matériaux de revêtement du bâtiment d'intérêt patrimonial.

Les équipements d'éclairage extérieur s'harmonisent avec le caractère architectural du bâtiment d'intérêt patrimonial.

(Règ. R-2006-875-10 adopté le 30 mai 2006)

Entrance areas to the buildings are highlighted with landscaping.

Materials used on garden walls, walkways and amenity areas harmonize with the heritage interest buildings' exterior cladding materials.

Lighting equipment is harmonized with the architectural character of the heritage interest building.

(B/L R-2006-875-10 adopted May 30, 2006)

ARTICLE 6.8 – ZONE R-3L

Dans la zone R-3L, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

1. PROJET RÉSIDENTIEL VILLAS WESTPARK

1.1 Objectifs et critères généraux applicables à la zone R-3L

1.1.1 Implantation

Objectif : Tout projet de lotissement ou d'implantation de bâtiments à l'intérieur du projet doit avoir pour effet de contribuer à la mise en valeur du site.

Critères : L'implantation des bâtiments assure une utilisation optimale du site et permet la création d'un milieu bâti de qualité. Ainsi, l'orientation et la distance entre les bâtiments assurent une intimité aux résidants ; et

La localisation des aires de stationnement est fonctionnelle et permet de préserver la qualité du milieu et la jouissance des espaces verts par les usagers du site.

1.1.2 Architecture

Objectif : La conception architecturale des bâtiments compris à l'intérieur du projet est harmonisée, notamment au

SECTION 6.8 – ZONE R-3L

In Zone R-3L, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

1. VILLAS WESTPARK RESIDENTIAL PROJECT

1.1 General Objectives and Criteria Applicable to Zone R-3L

1.1.1 Site Planning

Objective: Any subdivision operation project or site planning of buildings within the project must result in the enhancement of the site.

Criteria: The siting of buildings ensures an optimal use of the site and leads to the creation of a quality built environment. Thus, the orientation and distance between buildings ensure privacy to the residents; and

The location of parking areas are functional, preserve the quality of the environment and allow the users to fully enjoy the green spaces on the site.

1.1.2 Architecture

Objective: The architectural concept of the buildings integrated within the project is harmonized, particularly in

chapitre du style architectural, du gabarit, du type de matériaux utilisés, des couleurs et de l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : La modulation des plans verticaux est employée pour éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle ;

L'articulation de la façade est favorisée afin de marquer les accès piétonniers et véhiculaires ; et

L'utilisation de l'ornementation a pour effet de mettre en valeur des composantes structurales du bâtiment : marquise, linteau, arche, couronnement, bandeau et autres éléments d'ornementation soulignent la trame structurale du bâtiment.

1.1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : La composition de l'aménagement paysager relative à un bâtiment ou au projet dans son ensemble est intégrée.

Critère : La composition de l'aménagement paysager met en valeur et s'harmoniser aux caractéristiques du site.

Objectif : Un écran est réalisé à l'interface des terrains dans le but d'assurer l'intimité du projet.

Critères : Un aménagement constitué d'un talus, planté d'arbres (feuillus et conifères) et arbustes groupés en massifs ou d'une clôture décorative ou d'une combinaison formée de séquences des deux précédents est réalisée sur la portion des terrains adjacente à la rue Mirabel et sur les limites du site attenantes à des propriétés résidentielles existantes.

terms of architectural style, scale, type of material used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Vertical planes are modulated so as to avoid monotony by using projections, recesses, and by superimposing and alternating planes or angle changes;

Structuring of facades is used to indicate access for vehicles and pedestrians; and

The ornamentation is used to enhance the structural elements of the building: canopy, lintel, arch, cap, string-course and other ornamental elements highlight the structural form of the building.

1.1.3 Landscaping of sites

Objective: The landscaping related to a building or the project in its entirety is integrated.

Criteria: The composition of the landscaping enhances and harmonizes the characteristics of the site.

Objective: A screen is erected along the land sites in order to ensure privacy within the project.

Criteria: Landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifer) and groups of shrubs or a decorative fence, or a combination of these last two elements is installed along the portion of land sites adjacent to Mirabel Street and on the site limits adjoining existing residential properties.

Objectif : Les aménagements contribuent à l'amélioration du milieu environnant.

Critères : Les aménagements s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du quartier ou permettent de le rehausser ; et
Des arbres sont plantés en alignement le long de la rue Mirabel et la plantation d'arbres aux abords des rues est favorisée dans l'ensemble du projet.

1.2. Objectifs et critères applicables aux groupements et aux agencements des constructions

1.2.1 Implantation

Objectif : Favoriser des groupements qui mettent en valeur l'architecture des constructions par un agencement harmonieux des bâtiments.

Critères : Les groupements présentent une continuité et une uniformité dans l'agencement des volumes ;

L'accès aux cours arrières des unités d'habitations localisées au centre d'un groupement s'effectue par le biais d'une servitude de passage à l'arrière des terrains ; et

1.2.2 Architecture

Objectif : Le traitement architectural des ensembles de résidences en rangées est uniforme.

Critères : Les constructions présentent une composition architecturale homogène en terme de volumétrie, matériaux de revêtement extérieur, type de toiture, ouvertures, etc.;

Le gabarit et l'appartenance stylistique des groupements de construction en une même grappe sont similaires ;

Les bâtiments doivent présenter un traitement architectural équilibré pour l'ensemble des façades ;

Objective: The landscaping contributes to the enhancement of the environment.

Criteria: The landscaping integrates to the environment and contributes to its improvement or favours its enhancement; and

Trees are planted along Mirabel Street and the planting of trees is encouraged bordering all streets throughout the project.

1.2. Objectives and criteria applicable to groupings and to layouts of constructions

1.2.1 Site Planning

Objective: The architecture favours groupings which enhance the architecture of the constructions by an harmonious layout of the buildings.

Criteria: The groupings show continuity and uniformity in the layout of spatial masses;

Access to the back yards of units located in the centre part of a grouping must be assured with a servitude of passage at the back of the land sites; and

1.2.2 Architecture

Objective: The architectural treatment of all town house buildings shall be similar.

Criteria: The architecture of all town houses is homogenous in terms of spatial masses, exterior facing materials, type of roof, openings, etc.;

The scale and the style of all groupings of buildings are similar;

The architectural style of the facades of the buildings must be harmonious;

La façade principale des bâtiments présente des éléments architectoniques tels que galerie, balcons, perrons, fenêtres en saillies, fenêtres en baie et ornementations ;

Les façades avant et latérales d'un bâtiment localisé sur un terrain d'angle sont traitées de façon homogène au niveau de la hauteur de la façade, des matériaux de revêtement extérieur utilisés, des coloris, du style, des détails architecturaux, de la forme de la toiture, des matériaux de revêtement et couleurs de toiture, afin de conférer, aux unités de coin, l'aspect d'une façade principale sur les deux rues formant l'intersection ;

Prévoir une composition architecturale qui contribue au caractère d'intimité, tout particulièrement dans la cour arrière par des retraits, des variations dans le bâtiment, par la prolongation du mur de maçonnerie ou par la mise en place d'un écran intégré à l'architecture du bâtiment ;

Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité tels que: brique, pierre, bois traité, aluminium et vinyle étroit. Le revêtement extérieur doit être composé d'un maximum de deux matériaux ;

Les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtements extérieurs et les toitures sont sobres et non éclatantes. Les couleurs des matériaux des constructions appartenant à une même grappe sont compatibles ;

Les murs de fondation sans finition sont peu apparents ; et

Les unités de rangement s'intègrent au bâtiment et sont revêtues de matériaux similaires au bâtiment principal.

Objectif : Les unités de rangement sont traitées de façon uniforme.

The main façade of the buildings must include architectonic elements such as galleries, balconies, porches, jut windows, bay windows and other ornamentations;

The front and lateral facades of a building located on a corner land site are homogeneous in terms of: height, exterior facing materials, colours, style, architectural details, roof shape, roof covering materials and roof colours so that a corner unit appears to have a front façade on each street forming the intersection;

Provide an architectural design that contributes to the privacy of the residents, particularly in the back yards of the buildings, with setbacks, variations in the buildings, extension of the masonry walls or by the erection of screens integrated into the architecture of the building.

Use quality exterior facing materials such as: brick, stone, treated wood, aluminium and narrow vinyl. A maximum of two types of exterior facing materials can be used;

Discreet colours rather than bright vivid colours are preferred for exterior facing materials and roof covering materials. Colours of materials in a grouping of buildings must be compatible.

Uncovered foundations walls are almost hidden; and

Auxiliary buildings are integrated to the building and covered with facing materials similar to the ones used for the main building.

Objective: Auxiliary buildings are uniformly treated.

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875
Page 35**

Critères : Les unités de rangement sont implantées de manière uniforme de façon à ne pas empiéter dans la servitude de passage ; et

Les unités de rangement sont construites du même type de matériau et doivent avoir une architecture et des couleurs similaires.

(Règ. R-2007-875-11 adopté le 10 juillet 2007)

Criteria: Auxiliary buildings are sited so as not to encroach in the servitude of passage; and

Auxiliary buildings are all built with materials of a similar type, colour and architectural style.

(B/L R-2007-875-11 adopted July 10, 2007)

ARTICLE 6.9 – ZONE R-3i

Dans la zone R-3i, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

1. PROJET RÉSIDENTIEL LE FRONTENAC

1.1 Objectifs et critères généraux applicables à la zone R-3i

1.1.1 Implantation

Objectif : S'assurer que tout projet de lotissement ou d'implantation de bâtiments à l'intérieur du projet contribue à la mise en valeur du site.

Critères : L'implantation des bâtiments assure une utilisation optimale du site et permet la création d'un milieu bâti de qualité. Ainsi, l'orientation et la distance entre les bâtiments assurent une intimité aux résidants ; et

La localisation des aires de stationnement est fonctionnelle et permet de préserver la qualité du milieu et la jouissance des espaces verts par les usagers du site.

1.1.2 Architecture

Objectif : Harmoniser la conception architecturale des bâtiments compris à l'intérieur du projet avec le style architectural, le gabarit, le type de matériaux utilisés, les couleurs et l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : La modulation des plans verticaux est employée pour éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle ;

L'articulation de la façade est favorisée afin de marquer les

SECTION 6.9 – ZONE R-3i

In Zone R-3i, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

1. LE FRONTENAC RESIDENTIAL PROJECT

1.1 General Objectives and Criteria Applicable to Zone R-3i

1.1.1 Site Planning

Objective: Ensure that any subdivision operation project or site planning of buildings within the project results in the enhancement of the site.

Criteria: The siting of buildings ensures an optimal use of the site and leads to the creation of a quality built environment. Thus, the orientation and distance between buildings ensure privacy to the residents; and

The location of parking areas is functional, preserve the quality of the environment and allow the users to fully enjoy the green spaces on the site.

1.1.2 Architecture

Objective: Harmonize the architectural concept of the buildings integrated within the project with the architectural style, scale, type of material used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Vertical planes are modulated so as to avoid monotony by using projections, recesses, and by superimposing and alternating planes or angle changes;

Structuring of facades is used to indicate access for vehicles and pedestrians; and

accès piétonniers et véhiculaires ; et

L'utilisation de l'ornementation a pour effet de mettre en valeur des composantes structurales du bâtiment : marquise, linteau, arche, couronnement, bandeau et autres éléments d'ornementation soulignent la trame structurale du bâtiment.

1.1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : Intégrer la composition de l'aménagement paysager à un bâtiment ou au projet dans son ensemble.

Critère : La composition de l'aménagement paysager met en valeur et s'harmonise aux caractéristiques du site.

Objectif : Créer un écran à l'interface des terrains dans le but d'assurer l'intimité du projet.

Critères : Un aménagement constitué d'un talus sur lequel sont plantés des arbres (feuillus et conifères) et des arbustes groupés en massifs est réalisé sur la portion du terrain adjacente aux terrains résidentiels situés sur le croissant Columbia et la rue Laniel.

Une haie de conifères est plantée sur les limites latérales du site.

L'éclairage extérieur est installé de façon à ce que les faisceaux lumineux soient dirigés vers l'intérieur du site; ils sont intégrés à même les ensembles d'aménagements paysagers.

Objectif : S'assurer que les aménagements contribuent à l'amélioration du milieu environnant.

Critères : Les aménagements s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du quartier ou permettent de le rehausser ; et

The ornamentation is used to enhance the structural elements of the building: canopy, lintel, arch, cap, string-course and other ornamental elements highlight the structural form of the building.

1.1.3 Landscaping of sites

Objective: Integrate the landscaping related to a building or to the project in its entirety.

Criteria: The composition of the landscaping enhances and harmonizes with the characteristics of the site.

Objective: Erect a screen along the land site perimeters in order to ensure privacy within the project.

Criteria: A landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs is installed along the portion of land site adjacent to the residential lots located on Columbia Crescent and Laniel Street.

A hedge of conifers is planted on the site side limits.

Exterior lighting equipment is installed so as to direct light towards the interior of the site and is well integrated within the landscaping arrangements.

Objective: Ensure that the landscaping contributes to the enhancement of the environment.

Criteria: The landscaping integrates to the environment and contributes to its improvement or favours its enhancement; and

Un aménagement constitué d'un talus sur lequel sont plantés des arbres (feuillus et conifères) et des arbustes groupés en massifs est réalisé sur la portion du terrain adjacente au boulevard des Sources.

Une attention particulière est portée à cet aménagement de façon à mettre en valeur l'accès aux bâtiments ainsi qu'aux stationnements extérieurs des visiteurs et à minimiser l'impact visuel de l'accès aux stationnements arrière et aux garages.

Objectif : Maintenir un accès ou un lien piétonnier entre le boulevard des Sources et les résidences du croissant Columbia et de la rue Laniel.

Critères : Un lien piétonnier entre le boulevard des Sources et la rue Laniel est aménagé et pavé.

1.2. Objectifs et critères applicables aux groupements et aux agencements des constructions

1.2.1 Implantation

Objectif : Mettre en valeur l'architecture des constructions par un agencement harmonieux des bâtiments.

Critère: Les bâtiments présentent une continuité et une uniformité dans les modèles et l'agencement des volumes.

1.2.2 Architecture

Objectif : Uniformiser le traitement architectural des ensembles de bâtiments.

Critères : Les bâtiments présentent une composition architecturale homogène en terme de volumétrie, de matériaux de revêtement extérieur, de type de toiture, d'ouvertures, etc.;

Le gabarit et l'appartenance stylistique des bâtiments sont similaires ;

A landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs is installed along the portion of land site adjacent to des Sources Boulevard.

Special emphasis is given to enhance the access to the buildings as well as to the exterior visitor parking areas and to minimize the visual impact of the access to rear parking areas and garages.

Objective: Maintain an access or a pedestrian lane between des Sources Boulevard and the residences on Columbia Crescent and Laniel Street.

Criteria: A pedestrian lane between des Sources Boulevard and Laniel Street is landscaped and paved.

1.2. Objectives and criteria applicable to groupings and to layouts of constructions

1.2.1 Site Planning

Objective: Enhance the architecture of the constructions by an harmonious layout of the buildings.

Criteria: The buildings show continuity and uniformity in the models and in the layout of spatial masses.

1.2.2 Architecture

Objective: Ensure the uniformity of the architectural treatment of all buildings.

Criteria: The architecture of all buildings is homogenous in terms of spatial masses, exterior facing materials, type of roof, openings, etc.;

The scale and the style of all buildings are similar;

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 39

Les bâtiments présentent un traitement architectural équilibré pour l'ensemble des façades ;

La composition architecturale contribue au caractère d'intimité, tout particulièrement par des retraits, des variations dans le bâtiment, par la prolongation des murs de maçonnerie ou par la mise en place d'un écran intégré à l'architecture du bâtiment ;

Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité tels que: brique, pierre, bois traité et « *Canexel* ». Le revêtement extérieur doit être composé d'un maximum de deux matériaux ;

Les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtements extérieurs et pour les toitures sont sobres et non éclatantes ; et

Les murs de fondation sans finition sont peu apparents.

Objectif : S'assurer que les équipements mécaniques ne soient pas visibles de la voie publique ou des résidences unifamiliales voisines.

Critères : Les équipements mécaniques sont localisés le plus loin possible du rebord de la toiture ;

Le parapet est d'une hauteur suffisante pour dissimuler les équipements mécaniques situés sur la toiture ;

Une clôture opaque dissimule les appareils de climatisation et de chauffage.

Objectif : Réduire l'impact visuel des antennes destinées à la réception des signaux satellites.

Critères : Un réseau de câblodistribution ou un réseau central pour la réception des ondes par satellite est prévu ;

The architectural style of the facades of the buildings is harmonious;

The architectural design contributes to the privacy of the residents, particularly with setbacks and variations in the buildings, extension of the masonry walls or by the erection of screens integrated into the architecture of the building.

Use quality exterior facing materials such as: brick, stone, treated wood and “*Canexel*”. A maximum of two types of exterior facing materials can be used;

The colours for exterior facing materials and roof covering material are discreet rather than bright bold; and

Exposed foundation walls are almost hidden.

Objective: Ensure that the mechanical equipments are not visible from the public road nor from neighbouring single family dwellings.

Criteria: Mechanical equipments are installed as far as possible from the rim of the roof;

The parapet is high enough to hide mechanical equipments installed on the roof;

An opaque fence hides air conditioning and heating equipments.

Objective: Reduce the visual impact of antennas intended for the reception of satellite signals.

Criteria: A network for the cable distribution or a central netware for the reception of satellite waves is provided for;

<p>Les branchements et les antennes ne sont pas visibles de la voie publique ou de résidences unifamiliales voisines ;</p> <p>Aucune antenne n'est fixée sur les murs du bâtiment ou sur les balcons.</p> <p>Objectif : Traiter les unités de rangement de façon uniforme.</p> <p>Critères : Les unités de rangement sont aménagées à l'intérieur du bâtiment ; et</p> <p>Aucun bâtiment accessoire n'est aménagé sur une terrasse extérieure.</p>	<p>The hook-ups and antennas are not visible from the public road nor from neighbouring single family dwellings;</p> <p>No antenna is fixed on the walls of the building or on the balconies.</p> <p>Objective: Treat auxiliary buildings uniformly.</p> <p>Criteria: Storage units are installed inside the building; and</p> <p>No auxiliary building is installed on an exterior terrace.</p>
<p>(Règ. R-2008-875-13 adopté le 19 août 2008)</p> <p>ARTICLE 6.10 – ZONE R-3j</p> <p>Dans la zone R-3j, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :</p> <p>1. PROJET RÉSIDENTIEL ROYAL WEST</p> <p>1.1 Objectifs et critères généraux applicables à la zone R-3j</p> <p>1.1.1 <u>Implantation</u></p> <p>Objectif : S'assurer que tout projet de lotissement ou d'implantation de bâtiments à l'intérieur du projet contribue à la mise en valeur du site.</p> <p>Critères : L'implantation des bâtiments assure une utilisation optimale du site et permet la création d'un milieu bâti de qualité. Ainsi, l'orientation et la distance entre les bâtiments assurent une intimité aux résidants ; et</p> <p>La localisation des aires de stationnement est fonctionnelle et permet de préserver la qualité du milieu et la jouissance des espaces verts par les usagers du site.</p>	<p>(B/L R-2008-875-13 adopted August 19, 2008)</p> <p>SECTION 6.10 – ZONE R-3j</p> <p>In Zone R-3j, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:</p> <p>1. ROYAL WEST RESIDENTIAL PROJECT</p> <p>1.1 General objectives and Criteria applicable to Zone R-3j</p> <p>1.1.1 <u>Site Planning</u></p> <p>Objective: Ensure that any subdivision operation project or site planning of buildings within the project results in the enhancement of the site.</p> <p>Criteria: The siting of buildings ensures an optimal use of the site and leads to the creation of a quality built environment. Thus, the orientation and distance between the buildings ensure privacy to the residents; and</p> <p>The location of parking areas is functional, preserve the quality of the environment and allow the users to fully enjoy the green spaces on the site.</p>

1.1.2 Architecture

Objectif : Harmoniser la conception architecturale des bâtiments compris à l'intérieur du projet avec le style architectural, le gabarit, le type de matériaux utilisés, les couleurs et l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : La modulation des plans verticaux est employée pour éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle ;

L'articulation de la façade est favorisée afin de marquer les accès piétonniers et véhiculaires ; et

L'ornementation est utilisée pour mettre en valeur des composantes structurales du bâtiment : marquise, linteau, arche, couronnement, bandeau et d'autres éléments d'ornementation soulignent la trame structurale du bâtiment.

1.1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : Intégrer la composition de l'aménagement paysager à un bâtiment ou au projet dans son ensemble.

Critère : La composition de l'aménagement paysager met en valeur et s'harmonise aux caractéristiques du site.

Objectif : Créer un écran à l'interface des terrains dans le but d'assurer l'intimité du projet.

Critères : Un aménagement constitué d'un talus, sur lequel sont plantés des arbres (feuillus et conifères) et des arbustes groupés en massifs est réalisé sur la portion du terrain adjacente au terrain commercial ayant front sur le boulevard Saint-Jean.

1.1.2 Architecture

Objective: Harmonize the architectural concept of the buildings integrated within the project with the architectural style, scale, type of materials used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Vertical planes are modulated so as to avoid monotony by using projections, recesses, and by superimposing and alternating planes or angle changes;

Structuring of facades is used to indicate accesses for vehicles and pedestrians; and

The ornamentation is used to enhance the structural elements of the building: canopy, lintel, arch, cap, string-course and other ornamental elements highlight the structural form of the building.

1.1.3 Landscaping of sites

Objective: Integrate the landscaping to a building or to the project in its entirety.

Criteria: The composition of the landscaping enhances and harmonizes with the characteristics of the site.

Objective: Erect a screen along the land site perimeters in order to ensure privacy within the project.

Criteria: A landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs is installed along the portion of the land site adjacent to the commercial lot fronting Saint-Jean Boulevard.

Une haie de conifères est plantée sur les limites du site attenantes à des propriétés résidentielles ou commerciales existantes.

Objectif : S'assurer que les aménagements doivent contribuer à l'amélioration du milieu environnant.

Critères : Les aménagements s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du quartier ou permettent de le rehausser ; et

Un aménagement constitué d'un talus, sur lequel sont plantés des arbres (feuillus et conifères) et des arbustes groupés en massifs est réalisé sur la portion du terrain adjacente à la rue Barnett. Une attention particulière est portée à cet aménagement de façon à mettre en valeur l'accès aux bâtiments ainsi qu'aux stationnements extérieurs des visiteurs et à minimiser l'impact visuel de l'accès aux stationnements arrière et aux garages.

1.2. Objectifs et critères applicables aux groupements et aux agencements des constructions

1.2.1 Implantation

Objectif : Mettre en valeur l'architecture des constructions par un agencement harmonieux des bâtiments.

Critère: Les bâtiments présentent une continuité et une uniformité dans les modèles et l'agencement des volumes.

1.2.2 Architecture

Objectif : Uniformiser le traitement architectural des ensembles de bâtiments.

Critères : Les bâtiments présentent une composition architecturale homogène en terme de volumétrie, de matériaux, de revêtement extérieur, de type de toiture, d'ouvertures, etc. ;

Objective: Ensure that the landscaping contributes to the enhancement of the environment.

Criteria: The landscaping integrates itself with the environment and contributes to its improvement or favours its enhancement; and

A landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs is installed along the portion of land site adjacent to Barnett Street. Special emphasis will be given to enhance the access to the buildings as well as to the exterior visitor parking areas and to minimize the visual impact of the access to the rear parking areas and garages.

1.2. Objectives and criteria applicable to groupings and to layouts of constructions

1.2.1 Site Planning

Objective: Enhance the architecture of the constructions by an harmonious layout of the buildings.

Criteria: The buildings show continuity and uniformity in the models and in the layout of spatial masses.

1.2.2 Architecture

Objective: Ensure the uniformity of the architectural treatment of all buildings.

Criteria: The architecture of all buildings is homogenous in terms of spatial masses, exterior facing materials, type of roof, openings, etc.;

Le gabarit et l'appartenance stylistique des bâtiments sont similaires ;	The scale and the style of all buildings are similar;
Les bâtiments présentent un traitement architectural équilibré pour l'ensemble des façades ;	The architectural style of the facades of the buildings is harmonious;
La composition architecturale contribue au caractère d'intimité, tout particulièrement par des retraits, des variations dans le bâtiment, par la prolongation des murs de maçonnerie ou par la mise en place d'un écran intégré à l'architecture du bâtiment ;	The architectural design contributes to the privacy of the residents, particularly with setbacks and variations in the buildings, extension of the masonry walls or by the erection of screens integrated into the architecture of the building.
Les matériaux de revêtement extérieurs utilisés sont de qualité tels que la brique, la pierre, le bois traité et le 'Canexel'. Le revêtement extérieur est composé d'un maximum de deux matériaux ;	Exterior facing materials used are of quality such as brick, stone, treated wood and 'Canexel'. A maximum of two types of exterior facing materials is used;
Les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtements extérieurs et les toitures sont sobres et non éclatantes ; et	The colours for exterior facing materials and roof covering material are discreet rather than bright bold; and
Les murs de fondation sans finition sont peu apparents.	Exposed foundation walls are almost hidden.
Objectif : S'assurer que les équipements mécaniques ne sont pas visibles de la voie publique.	Objective: Ensure that the mechanical equipments are not visible from the public road.
Critères : Les équipements mécaniques sont localisés le plus loin possible du rebord de la toiture ;	Criteria: Mechanical equipments are installed as far as possible from the rim of the roof;
Le parapet est d'une hauteur suffisante pour dissimuler les équipements mécaniques situés sur la toiture ;	The parapet is high enough to hide mechanical equipments installed on the roof;
Une clôture opaque dissimule les appareils de climatisation et de chauffage.	An opaque fence hides air conditioning and heating equipments.
Objectif : Réduire l'impact visuel des antennes destinées à la réception des signaux satellites.	Objective: Reduce the visual impact of antennas intended for the reception of satellite signals.
Critères : Un réseau de câblodistribution ou un réseau central pour la	Criteria: A network for the cable distribution or a central netware

Codification administrative du / Consolidation of RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

Page 44

réception des ondes par satellite est prévu ;

for the reception of satellite waves is provided for;

Les branchements et les antennes ne doivent pas être visibles de la voie publique.

The hook-ups and antennas are not visible from the public road.

Objectif : Traiter les unités de rangement de façon uniforme.

Objective: Treat auxiliary buildings uniformly.

Critères : Les unités de rangement sont aménagées à l'intérieur du bâtiment ; et

Criteria: Storage units are installed inside the building; and

Aucun bâtiment accessoire n'est aménagé sur une terrasse extérieure.

No auxiliary building is installed on an exterior terrace.

(Règ. R-2008-875-14 adopté le 19 août 2008)

(B/L R-2008-875-14 adopted August 19, 2008)

ARTICLE 6.11 – ZONE E-1q

Dans la zone E-1q, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

1.1 Objectifs et critères généraux applicables à la zone E-1q

1.1.1 Implantation

Objectif : S'assurer que l'intégration de nouvelles constructions à la zone E-1q a pour effet de contribuer à sa mise en valeur et au maintien de la quiétude du voisinage.

Objective: Ensure that the integration of new constructions within zone E-1q results in its enhancement and the protection of neighbouring residential sector.

Critères : L'implantation du bâtiment assure une utilisation optimale du site.

Criteria: The siting of the building ensures an optimal use of the site;

L'emprise au sol du bâtiment est concentrée vers la partie avant du site longeant la rue Montrose.

The site coverage of the building is concentrated towards the front part of the site along Montrose Street;

La localisation des aires de stationnement est fonctionnelle et favorise l'intégration d'espaces verts sur le site.

The location of parking areas is functional, and favours the integration of green spaces on the site.

1.1.2 Architecture

Objectif : Développer une architecture de qualité, propre au secteur, qui vise à minimiser l'impact des usages autorisés dans la zone sur

Objective: To develop a quality architecture, specific to the sector, that aims to minimize the impact of authorized uses in the zone

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 45

**les secteurs résidentiels
avoisinants.**

**on surrounding residential
sectors.**

Critères : La modulation des plans verticaux est employée sur les façades pour éviter un design architectural monotone.

Criteria: Vertical planes are modulated on the facades so as to avoid a monotonous architectural design.

Le bâtiment est ponctué par des variations dans les volumes.

The building is highlighted by the variation of spatial masses.

Le bâtiment n'a pas de grands écarts de hauteur relativement au profil du toit.

The building does not have large differences in height relative to the roof line.

Le bâtiment présente une architecture développée et équilibrée sur les quatre faces.

All faces of the building are treated with a well developed and balanced architectural design.

Les matériaux durables et nobles tels que la brique, la pierre, les blocs de pierre, le vitrage, sont favorisés comme revêtement extérieur.

Lasting and noble exterior facing materials such as brick, stone, stone blocks and glazing are favoured as exterior cladding materials.

Ils s'inspirent des matériaux utilisés sur les bâtiments situés dans le secteur d'affaires avoisinant.

Materials are inspired by those used on buildings located in the surrounding business sector.

Les coloris des matériaux de revêtement s'harmonisent entre eux. Les couleurs sobres sont privilégiées, en particulier les teintes naturelles et de terre, telles que : beige, sable, brun, gris (pierre), etc.

The colours of all facing materials must be complementary. Restrained colours are preferred particularly natural and earth tones such as: beige, sand, brown and grey (stone), etc.

L'entrée principale au bâtiment est signalée par une composition architecturale particulière.

The main entrance of the building is highlighted by a particular architectural design.

La fenestration est de forme rectangulaire et est fixe.

The fenestration is rectangular in shape and is fixed.

Les éléments et ornements architecturaux s'inspirent, de par leur forme et leurs matériaux, des bâtiments situés dans le secteur d'affaires avoisinant.

The shape and materials of architectural elements and ornaments are inspired by buildings located in the surrounding business sector.

Les équipements mécaniques tels que les systèmes d'air climatisé et de ventilation sur le toit sont entourés d'une cloison insonorisante et d'un écran visuel, et ne sont pas visibles de la voie publique.

The mechanical equipments such as roof-top air conditioner and ventilation units are surrounded by an acoustic barrier and by a visual screen, and are not visible from the public street.

Une pièce, à l'intérieur du bâtiment, est aménagée pour conserver les déchets jusqu'à ce qu'ils soient enlevés.

Le bâtiment est muni d'un système d'éclairage extérieur destiné à assurer qu'il est éclairé sur toutes ses faces durant la nuit, sans toutefois que la luminosité déborde sur les secteurs résidentiels avoisinants.

A room is provided, inside the building, for the storage of refuse until it they are removed.

The building is provided with an exterior lighting system intended to ensure that it is lit on all surfaces during the night, but its brightness does not carry onto surrounding residential sectors.

1.1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : **S'assurer que les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment**

Critères : Les équipements d'éclairage extérieur s'harmonisent, de par leur couleur et leur forme, au style du bâtiment principal.

Les matériaux des murets, des trottoirs ainsi que des aires d'agrément s'harmonisent aux matériaux de revêtement du bâtiment principal.

Un aménagement constitué d'un talus, sur lequel sont plantés des arbres (feuillus et conifères) et des arbustes groupés en massifs est réalisé sur la portion du site attenant à la rue Montrose.

Objectif : **Amenuiser l'impact visuel et sonore de l'occupation du site sur les propriétés résidentielles attenantes à la zone par les aménagements paysagers**

Critères : Les aires de stationnement sont dissimulées des propriétés attenantes à la zone.

Les aires extérieures de rassemblement sont situées dans la cour arrière et sont entourées d'un aménagement.

L'aménagement paysager des aires extérieures de rassemblement comprend du gazon, des arbres, des arbustes, dont le nombre, la

1.1.3 Landscaping of sites

Objective: **Ensure that the landscaping arrangements enhance the building**

Criteria: Exterior lighting equipment blends with the style of the main building as to their shape and their material.

Materials used on garden walls, walkways and amenity areas blend with the main building's exterior cladding materials.

A landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs, is installed on the portion of the site adjacent to Montrose Street.

Objective: **Reduce the visual and acoustic impact of the site occupancy on residential properties adjacent to the zone with landscaped surfaces**

Criteria: Parking areas are hidden from the properties adjacent to the zone.

Exterior assembly spaces are located in the backyard and are contained within a landscaped area.

The landscape of exterior assembly spaces includes grass, trees, shrubs which, by their number, height and varieties, ensure for all

hauteur et les espèces assurent en toute saison un écran visuel et sonore.

Une bande d'aménagement paysager est intégrée au site sur ses limites de propriété sud, est et nord. Cette bande est composée de gazon, d'arbres, d'arbustes, dont le nombre, la hauteur et les espèces assurent en toute saison un écran visuel et sonore.

Une haie de conifères, tels que des cèdres (thuya occidentalis), d'une hauteur de 1,52 m (5,0') à la plantation, est installée sur les lignes de propriété sauf en façade de la rue Montrose.

(Règ. R-2009-875-16 adopté le 14 juillet 2009)

seasons a visual and acoustic screen.

A green area is integrated to the site on its southern, eastern and northern property lines. This green area includes grass, trees, shrubs which, by their number, height and varieties, ensure for all seasons a visual and acoustic screen.

A coniferous hedge, such as cedars (thuya occidentalis), of a minimum height of 1.52 m (5.0') at plantation, is installed on the property lines except for the façade on Montrose Street.

(B/L R-2009-875-16 adopted July 14, 2009)

ARTICLE 6.12 – ZONE R-3g

Dans la zone R-3g, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains sont les suivants :

1. PROJET RÉSIDENTIEL D'IMMEUBLES À APPARTEMENTS

1.1 Objectifs et critères généraux applicables à la zone R-3g

1.1.1 Implantation

Objectif : S'assurer que tout projet de lotissement ou d'implantation de bâtiments à l'intérieur du projet contribue à la mise en valeur du site.

Critères : L'implantation des bâtiments assure une utilisation optimale du site et permet la création d'un milieu bâti de qualité. Ainsi, l'orientation et la distance entre les bâtiments assurent une intimité aux résidants ; et

La localisation des aires de stationnement est fonctionnelle et permet de préserver la

SECTION 6.12 – ZONE R-3g

In Zone R-3g, the objectives regarding site planning and the architecture of the constructions as well as the development of the land are the following:

1. APARTMENT BUILDINGS RESIDENTIAL PROJECT

1.1 General Objectives and Criteria Applicable to Zone R-3g

1.1.1 Site Planning

Objective: Ensure that any subdivision operation project or site planning of buildings within the project result in the enhancement of the site.

Criteria: The siting of buildings ensures an optimal use of the site and leads to the creation of a quality built environment. Thus, the orientation and distance between buildings ensure privacy to the residents; and

The location of parking areas is functional, preserve the quality of the environment and allow the

qualité du milieu et la jouissance des espaces verts par les usagers du site.

users to fully enjoy the green spaces on the site.

1.1.2 Architecture

Objectif : Harmoniser la conception architecturale des bâtiments compris à l'intérieur du projet avec le style architectural, le gabarit, le type de matériaux utilisés, les couleurs et l'intégration d'éléments architecturaux tels que l'ornementation, les ouvertures et autres.

Critères : La modulation des plans verticaux est employée pour éviter la monotonie, par l'utilisation d'avancés, de retraits, de superposition et d'alternance de plans ou de changements d'angle ;

L'articulation de la façade est favorisée afin de marquer les accès piétonniers et véhiculaires ; et

L'utilisation de l'ornementation a pour effet de mettre en valeur des composantes structurales du bâtiment : marquise, linteau, arche, couronnement, bandeau et autres éléments d'ornementation soulignent la trame structurale du bâtiment.

1.1.3 L'aménagement des terrains

Objectif : Intégrer la composition de l'aménagement paysager à un bâtiment ou au projet dans son ensemble.

Critère : La composition de l'aménagement paysager met en valeur et s'harmonise aux caractéristiques du site.

Objectif : Créer un écran à l'interface des terrains dans le but d'assurer l'intimité du projet.

Critères : Une haie de conifères est plantée sur les limites latérales et arrière du site.

L'éclairage extérieur est installé de façon à ce que les faisceaux lumineux soient dirigés vers l'intérieur du site; ils sont

1.1.2 Architecture

Objective: Harmonize the architectural concept of the buildings integrated within the project with the architectural style, scale, type of materials used, colours and integration of architectural elements such as ornamentation, openings and others.

Criteria: Vertical planes are modulated so as to avoid monotony by using projections, recesses, and by superimposing and alternating planes or angle changes;

Structuring of facades is used to indicate access for vehicles and pedestrians; and

The ornamentation is used to enhance the structural elements of the building: canopy, lintel, arch, cap, string-course and other ornamental elements highlight the structural form of the building.

1.1.3 Landscaping of sites

Objective: Integrate the landscaping related to a building or to the project in its entirety shall be integrated.

Criteria: The composition of the landscaping enhances and harmonizes with the characteristics of the site.

Objective: Erect a screen along the land site perimeters in order to ensure privacy within the project.

Criteria: A hedge of conifers is planted on the site sides and rear limits.

Exterior lighting equipment is installed so as to direct light towards the interior of the site and

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 49

<p>intégrés à même les ensembles d'aménagements paysagers.</p>	<p>is well integrated within the landscaping arrangements.</p>
<p>Objectif : S'assurer que les aménagements contribuent à l'amélioration du milieu environnant.</p>	<p>Objective: Ensure that the landscaping contributes to the enhancement of the environment.</p>
<p>Critères : Les aménagements s'intègrent au milieu environnant et contribuent à l'amélioration du quartier ou permettent de le rehausser ; et</p>	<p>Criteria: The landscaping integrates to the environment and contributes to its improvement or favours its enhancement; and</p>
<p>Un aménagement constitué d'un talus sur lequel sont plantés des arbres (feuillus et conifères) et des arbustes groupés en massifs est réalisé sur la portion du terrain adjacente au boulevard St-Jean. Une attention particulière est portée à cet aménagement de façon à mettre en valeur l'accès aux bâtiments ainsi qu'aux stationnements extérieurs des visiteurs et à minimiser l'impact visuel de l'accès aux stationnements arrière et aux garages.</p>	<p>A landscaping consisting of an earth berm planted with trees (deciduous and conifers) and groups of shrubs is installed along the portion of land site adjacent to St-Jean Boulevard. Special emphasis is given to enhance the access to the buildings as well as to the exterior visitor parking areas and to minimize the visual impact of the access to rear parking areas and garages.</p>
<p>1.2. <u>Objectifs et critères applicables aux groupements et aux agencements des constructions</u></p>	<p>1.2. <u>Objectives and criteria applicable to groupings and to layouts of constructions</u></p>
<p>1.2.1 Implantation</p>	<p>1.2.1 Site Planning</p>
<p>Objectif : Mettre en valeur l'architecture des constructions par un agencement harmonieux des bâtiments.</p>	<p>Objective: Enhance the architecture of the constructions by an harmonious layout of the buildings.</p>
<p>Critères : Les bâtiments présentent une continuité et une uniformité dans les modèles et l'agencement des volumes.</p>	<p>Criteria: The buildings show continuity and uniformity in the models and in the layout of spatial masses.</p>
<p>1.2.2 Architecture</p>	<p>1.2.2 Architecture</p>
<p>Objectif : Uniformiser le traitement architectural des ensembles de bâtiments.</p>	<p>Objective: Ensure the uniformity of the architectural treatment of all buildings.</p>
<p>Critères : Les bâtiments présentent une composition architecturale homogène en terme de volumétrie, de matériaux de revêtement extérieur, de type de toiture, d'ouvertures, etc.;</p>	<p>Criteria: The architecture of all buildings is homogenous in terms of spatial masses, exterior facing materials, type of roof, openings, etc.;</p>

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875**

Page 50

Le gabarit et l'appartenance stylistique des bâtiments sont similaires ;	The scale and the style of all buildings are similar;
Les bâtiments présentent un traitement architectural équilibré pour l'ensemble des façades ;	The architectural style of the facades of the buildings is harmonious;
La composition architecturale contribue au caractère d'intimité, tout particulièrement par des retraits, des variations dans le bâtiment, par la prolongation des murs de maçonnerie ou par la mise en place d'un écran intégré à l'architecture du bâtiment ;	The architectural design contributes to the privacy of the residents, particularly with setbacks and variations in the buildings, extension of the masonry walls or by the erection of screens integrated into the architecture of the building.
Les matériaux de revêtement extérieur sont de qualité tels que: brique, pierre, bois traité et « Canexcel ». Le revêtement extérieur doit être composé d'un maximum de deux matériaux ;	Use quality exterior facing materials such as: brick, stone, treated wood and "Canexcel". A maximum of two types of exterior facing materials can be used;
Les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtements extérieurs et pour les toitures sont sobres et non éclatantes ; et	The colours for exterior facing materials and roof covering material are discreet rather than bright bold; and
Les murs de fondation sans finition sont peu apparents.	Exposed foundation walls are almost hidden.
Objectif : S'assurer que les équipements mécaniques ne soient pas visibles de la voie publique ou des résidences unifamiliales voisines.	Objective: Ensure that the mechanical equipments are not visible from the public road nor from neighbouring single family dwellings.
Critères : Les équipements mécaniques sont localisés le plus loin possible du rebord de la toiture ;	Criteria: Mechanical equipments are installed as far as possible from the rim of the roof;
Le parapet est d'une hauteur suffisante pour dissimuler les équipements mécaniques situés sur la toiture ;	The parapet is high enough to hide mechanical equipments installed on the roof;
Une clôture opaque dissimule les appareils de climatisation et de chauffage.	An opaque fence hides air conditioning and heating equipments.
Objectif : Réduire l'impact visuel des antennes destinées à la réception des signaux satellites.	Objective: Reduce the visual impact of antennas intended for the reception of satellite signals.
Critères : Un réseau de câblodistribution ou un réseau central pour la	Criteria: A network for the cable distribution or a central netware

Codification administrative du / Consolidation of RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

Page 51

réception des ondes par satellite est prévu ;	for the reception of satellite waves is provided for;
Les branchements et les antennes ne sont pas visibles de la voie publique ou de résidences unifamiliales voisines ;	The hook-ups and antennas are not visible from the public road nor from neighbouring single family dwellings;
Aucune antenne n'est fixée sur les murs du bâtiment ou sur les balcons.	No antenna is fixed on the walls of the building or on the balconies.
Objectif : Traiter les unités de rangement de façon uniforme.	Objective: Treat auxiliary buildings uniformly.
Critères : Les unités de rangement sont aménagées à l'intérieur du bâtiment ; et	Criteria: Storage units are installed inside the building; and
Aucun bâtiment accessoire n'est aménagé sur une terrasse extérieure.	No auxiliary building is installed on an exterior terrace.
(Règ. R-2010-875-17 adopté le 8 juin 2010)	(B/L R-2010-875-17 adopted June 8, 2010)

ARTICLE 6.13 – ZONE E-1d

Critères applicables aux lieux de culte d'intérêt situé dans la zone E-1d :

52, rue Joseph-Paiement

Lors d'un projet de changement d'usage, d'agrandissement, de lotissement ou de modification d'une caractéristique architecturale ou végétale, on ne doit pas compromettre la valeur historique ou symbolique du lieu de culte d'intérêt. Une évaluation de l'intérêt patrimonial doit être soumise par le demandeur afin de s'assurer de :

- a) la conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt;
- b) la protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte;
- c) la protection et la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver; et
- d) l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.

L'étude d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale doit également faire la démonstration que

SECTION 6.13 – ZONE E-1d

Applicable criteria for places of worship of interest located within Zone E-1d:

52 Joseph-Paiement Street

In the case of a project involving a change of occupancy, an extension, a subdivision or a modification to an architectural or landscaped element, the historical or symbolic value of a place of worship of interest should not be compromised. An assessment of its heritage value must be submitted by the applicant to ensure the following:

- a) the conservation, enhancement and restoration of architectural and landscaped elements of interest;
- b) the protection of perspectives and vistas on the place of worship;
- c) the protection and enhancement of outdoor spaces to be preserved; and
- d) the integration, affirmation and reversibility of contemporary interventions.

The study of a proposal to establish a new occupancy involving a modification or demolition of an architectural or landscaped element must demonstrate that these interventions are restricted to the sections

Codification administrative du / Consolidation of RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875

Page 52

ces interventions sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

(Règl. R-2016-109 adopté le 14 juin 2016)

ARTICLE 6.14 – ZONE E-1f

Critères applicables aux lieux de culte d'intérêt situé dans la zone E-1f :

106A, rue Anselme-Lavigne
et
57, rue Westpark

Lors d'un projet de changement d'usage, d'agrandissement, de lotissement ou de modification d'une caractéristique architecturale ou végétale, on ne doit pas compromettre la valeur historique ou symbolique du lieu de culte d'intérêt. Une évaluation de l'intérêt patrimonial doit être soumise par le demandeur afin de s'assurer de :

- a) la conservation, la mise en valeur et la restauration des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt;
- b) la protection des perspectives et des percées visuelles sur le lieu de culte;
- c) la protection et la mise en valeur des espaces extérieurs à préserver; et
- d) l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines.

L'étude d'un projet d'implantation d'une nouvelle occupation impliquant une modification ou une démolition d'une caractéristique architecturale ou végétale doit également faire la démonstration que ces interventions sont restreintes aux parties ayant le moins de valeur et visent une bonification du lieu de culte et de son emplacement.

(Règl. R-2016-109 adopté le 14 juin 2016)

ARTICLE 6.15 – MOSAÏQUE DE MILIEUX NATURELS

Objectifs et critères applicables pour un projet de construction, d'agrandissement d'un bâtiment ou d'aménagement d'un terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels ou sur un terrain adjacent à celle-ci, tel qu'indiqué à l'Annexe 5 intitulée « Annexe A – Mosaïque de milieux naturels » :

Objectifs :

with the least value and are designed to be an enhancement of the place of worship and its location.

(B/L R-2016-109 adopted on June 14, 2016)

SECTION 6.14 – ZONE E-1f

Applicable criteria for places of worship of interest located within Zone E-1f:

106A Anselme-Lavigne Street
and
57 Westpark Street

In the case of a project involving a change of occupancy, an extension, a subdivision or a modification to an architectural or landscaped element, the historical or symbolic value of a place of worship of interest should not be compromised. An assessment of its heritage value must be submitted by the applicant to ensure the following:

- a) the conservation, enhancement and restoration of architectural and landscaped elements of interest;
- b) the protection of perspectives and vistas on the place of worship;
- c) the protection and enhancement of outdoor spaces to be preserved; and
- d) the integration, affirmation and reversibility of contemporary interventions.

A building siting proposal to establish a new occupancy involving a modification or the demolition of an architectural or landscaped element must also demonstrate that these interventions are restricted to sections with the least value and are designed to be an enhancement of the place of worship and its location.

(B/L R-2016-109 adopted on June 14, 2016)

SECTION 6.15 – MOSAIC OF NATURAL HABITATS

Applicable objectives and criteria for a construction project, extension of a building or the development of land located within a mosaic of natural habitats or on land adjacent to it, as shown in Schedule 5 entitled "Schedule A – Mosaic of natural habitats":

Objectives:

- a) Maximiser la conservation des boisés et des milieux humides en tenant compte de leur valeur écologique;
- b) Intégrer la conservation, la protection et la valorisation des milieux naturels lors de l'élaboration du projet de construction, d'agrandissement ou d'aménagement du terrain;
- c) Maximiser la conservation des arbres matures et sains;
- d) Favoriser la préservation et le rehaussement de la biodiversité;
- e) Préserver l'alimentation en eau des milieux naturels d'un terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels ou sur un terrain adjacent à celle-ci.

Dans le cas d'un projet situé sur un terrain adjacent à une mosaïque de milieux naturels, seul l'objectif du paragraphe e) ci-dessus et le critère du paragraphe d) ci-dessous sont applicables.

Critères :

- a) tout projet de construction, d'agrandissement d'un bâtiment ou d'aménagement d'un terrain devrait prendre en considération la conservation des milieux naturels de façon à éviter leur fragmentation;
- b) l'implantation du bâtiment devrait s'intégrer au milieu naturel en respectant la topographie et la biodiversité présente;
- c) des méthodes de construction qui minimisent les travaux de déblai et de remblai devraient être favorisées;
- d) l'implantation d'un projet de construction, d'agrandissement d'un bâtiment ou d'aménagement d'un terrain situé dans une mosaïque de milieux naturels ou sur un terrain adjacent à celle-ci ne devrait pas compromettre l'alimentation en eau de ces milieux naturels;
- e) l'aire à déboiser devrait préserver, autant que possible, les arbres matures et sains;
- f) l'aire à déboiser devrait préserver, autant que possible, les différentes strates de végétation (strate herbacée, strate arbustive et strate arborescente);

- a) Maximize the conservation of woodland and wetland areas, by taking into account their ecological value;
- b) Integrate the conservation, protection and enhancement of natural environments during the development of the construction project, extension or land development;
- c) Maximize the conservation of mature and healthy trees;
- d) Promote the preservation and enhancement of biodiversity;
- e) Preserve the water supply of natural environments of a land within a mosaic of natural habitats or on land adjacent to it.

When a project is adjacent to a mosaic of natural habitats, only the objective of paragraph e) above and the criteria of paragraph d) below are applicable.

Criteria:

- a) any construction, extension of a building or the development of land should take into consideration the conservation of natural environments to avoid fragmentation;
- b) the building site should be integrated into the natural environment by respecting the topography and existing biodiversity;
- c) construction methods that minimize excavation and backfilling should be considered;
- d) the site of a construction project, building extension or development of a land within a mosaic of natural habitats or on land adjacent to it should not jeopardize the water supply of these natural habitats;
- e) the area to be deforested should preserve, as much as possible, mature and healthy trees;
- f) the area to be deforested should preserve, as much as possible, the different layers of vegetation (strata of herbaceous, shrubs and trees);

g) les espaces de stationnement devraient faire l'objet d'un aménagement paysager global en harmonie avec le caractère naturel, paysager et architectural du milieu d'intervention. »

(Règl. R-2016-109 adopté le 14 juin 2016)

**ARTICLE 6.16 – USAGE SENSIBLE SUR
UNE PROPRIÉTÉ ADJACENTE À UNE
VOIE FERRÉE**

Objectif et critères applicables pour un projet de construction, d'agrandissement ou d'ajout d'un usage pour abriter un usage sensible sur une propriété adjacente à une voie ferrée tel qu'indiqué à l'Annexe C intitulée « Réseaux ferroviaire et routier à fort débit » du règlement de zonage.

L'analyse de l'objectif et des critères doit se faire en tenant compte d'une évaluation de la viabilité des aménagements qui inclut minimalement les informations prévues à l'Annexe 6 intitulée « Lignes directrices reliées à l'évaluation de la viabilité des aménagements à proximité des activités ferroviaires » du présent règlement.

Le terme « usage sensible » est défini au règlement de zonage.

Objectif :

a) Assurer la sécurité des aménagements et des constructions et limiter les nuisances pour une propriété abritant un usage sensible adjacente à une voie ferrée.

Critères :

a) Favoriser des mesures permettant d'accroître la sécurité (par exemple : distance des constructions, aménagements et équipements récréatifs par rapport à une voie ferrée, zones tampons) ;

b) Prévoir des mesures permettant d'atténuer les nuisances liées aux bruits et aux vibrations (par exemple : orientation des ouvertures, traitement des murs extérieurs, localisation des saillies, talus, écran antibruit, localisation des bâtiments accessoires) ;

c) Favoriser des mesures qui réduisent l'impact visuel de la voie ferrée (par exemple : écran visuel, talus, clôture, aménagement paysager).

g) parking spaces should be subject to a comprehensive landscaping plan in keeping with the natural and architectural character as well as the landscape of the work area"

(B/L R-2016-109 adopted on June 14, 2016)

**SECTION 6.16 – SENSITIVE USE ON A
PROPERTY ADJACENT TO A RAILWAY
LINE**

Applicable objectives and criteria for the construction, extension or addition of a use to accommodate a sensitive use on a property adjacent to a railway line as indicated in Appendix C entitled "Railway and heavily traveled roadway networks" of the zoning by-law.

The analysis of the objective and criteria must take into account an assessment of the viability of the development, which minimally includes the information set out in Schedule 6 entitled "Guidelines for Assessing the Viability of Developments in the Vicinity of Railway Operations" of the present by-law.

The term "sensitive use" is defined in the zoning by-law.

Objective :

a) To ensure the safety of developments and constructions and limit the nuisances for a property accommodating a sensitive use adjacent to a railway line.

Criteria :

a) Encourage measures allowing for the increase in safety (for example: distance of constructions, landscaping and recreational equipment from a railway line, buffer zones);

b) Plan measures allowing for the mitigation of nuisances relating to noise and vibration (for example: orientation of openings, treatment of exterior walls, location of projections, embankments, noise barrier, location of accessory building);

c) Encourage measures that reduce the visual impact of the railway line (for example: visual screen, embankments, fence, landscaping).

**Codification administrative du / Consolidation of
RÈGLEMENT / BY-LAW 99-875
Page 55**

(Règl. R-2025-875-21, adopté le 13 mai 2025)

(B/L R-2025-875-21, adopted on May 13, 2025)

(S) EDWARD JANISZEWSKI

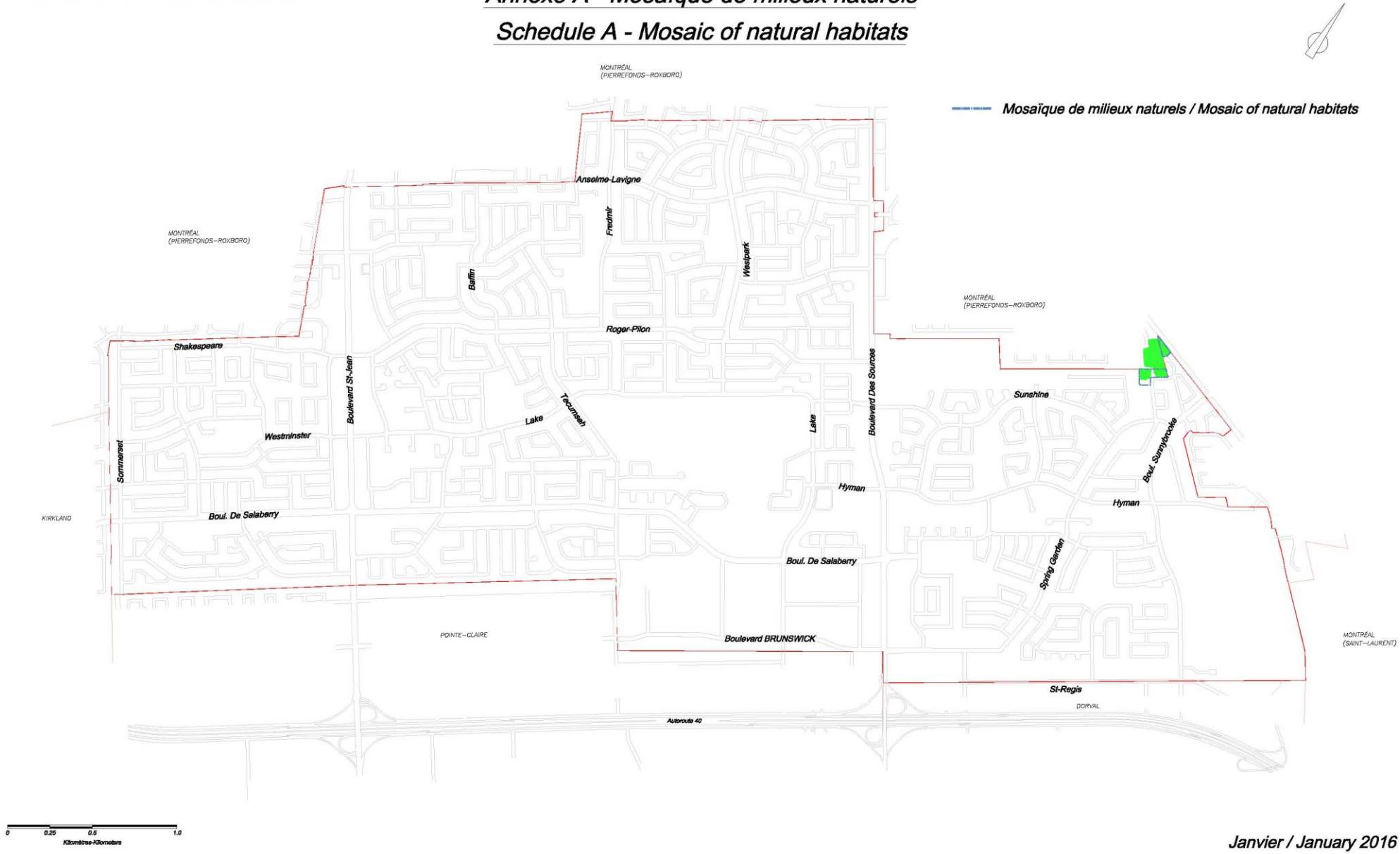
MAIRE DE LA VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

(S) SUSAN McKERCHER

GREFFIÈRE DE LA VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

Annexe 5 / Schedule 5:

Annexe A - Mosaïque de milieux naturels
Schedule A - Mosaic of natural habitats



**ANNEXE 6 –LIGNES DIRECTRICES RELIÉES À L’ÉVALUATION DE LA VIABILITÉ
DES AMÉNAGEMENTS À PROXIMITÉ DES ACTIVITÉS FERROVIAIRES**

(Règl. R-2025-875-21, adopté le 13 mai 2025)

L’occupation d’un terrain par un usage sensible à proximité des corridors ferroviaires peut comporter de nombreux défis, notamment en ce qui a trait à l’atténuation réussie de divers impacts associés aux activités ferroviaires et liés au bruit, aux vibrations et à la sécurité. L’évaluation de la viabilité des aménagements est un outil destiné à concevoir les mesures qui permettront d’atténuer efficacement ces impacts potentiels. De plus, l’évaluation a pour but d’analyser tout conflit qui pourrait résulter de la proximité des aménagements et du corridor ferroviaire et aussi des incidences possibles sur les activités du chemin de fer. L’évaluation de la viabilité des aménagements doit être effectuée par un professionnel qualifié (ex : un ingénieur).

L’évaluation de la viabilité des aménagements doit :

- 1) Déterminer tous les risques potentiels pour le chemin de fer exploitant, son personnel, ses clients et les futurs occupants de l’aménagement proposé ;
- 2) Prendre en compte les exigences d’exploitation des installations ferroviaires et du cycle de vie complet de l’aménagement ;
- 3) Cerner les enjeux liés à la conception et à la construction qui peuvent avoir une incidence sur la faisabilité du nouvel aménagement ;
- 4) Déterminer les risques potentiels liés à la sécurité et à l’intégrité d’exploitation du corridor ferroviaire et les mesures de contrôle de sécurité et caractéristiques de conception nécessaires pour atténuer ces risques et éviter les interruptions à long terme qui seraient attribuables à une défectuosité ou à une panne des éléments de la structure ;
- 5) Déterminer comment un incident pourrait être géré, le cas échéant.

La présente annexe indique les exigences minimales d’une évaluation de la viabilité des aménagements standards. Il peut être nécessaire de traiter d’autres aspects dans une telle évaluation, selon la nature particulière du site et de l’aménagement proposé. Ces aspects devraient être déterminés en collaboration avec la Ville et le propriétaire du chemin de fer concerné.

Renseignements sur le site

L’évaluation doit inclure une description détaillée de l’état du site afin d’assurer une excellente compréhension du contexte qui pourrait être la source de conflits. Elle devra minimalement faire état des éléments suivants :

- 1) État du site (tranchées, remblais, etc.) ;
- 2) Type de sol, caractéristiques géologiques ;
- 3) Caractéristiques topographiques ;
- 4) Tracé d’écoulement des eaux actuel du site et son drainage ;
- 5) Distance du site par rapport au corridor ferroviaire et aux autres infrastructures ferroviaires et services publics.

Renseignements sur les installations ferroviaires

L’évaluation doit inclure les différents éléments du corridor ferroviaire ou de toute autre installation ferroviaire afin de déterminer, de façon appropriée, les conflits possibles associés à tout nouvel aménagement à proximité des activités ferroviaires. L’évaluation devra minimalement faire état des facteurs suivants :

- 1) Géométrie et alignement de la voie ;
- 2) Présence d’aiguillages ou de points de jonction ;
- 3) Vitesse permise pour la voie, y compris tout changement possible ou prévu à celle-ci ;
- 4) Historique des déraillements à cet emplacement ou à d’autres emplacements similaires ;
- 5) Occupation des voies et les clientèles actuelles et futures prévues au cours des dix prochaines années ;

- 6) Précisions sur les améliorations ou travaux futurs ou prévus pour le corridor ou toute disposition de protection en vue d'une expansion future (indiquer s'il n'existe aucun plan de cette nature) ;
- 7) Topographie de la voie (dans une tranchée, sur un remblai ou à niveau).

Renseignements sur l'aménagement

L'évaluation doit inclure les renseignements sur le projet d'aménagement, notamment les éléments de conception et d'exploitation, afin de déterminer si les immeubles ont été conçus de façon à résister à tout conflit éventuel lié au corridor ferroviaire ou à éviter tout impact négatif sur l'infrastructure et les activités ferroviaires. L'évaluation doit minimalement inclure les renseignements suivants :

- 1) Distance de l'aménagement projeté du corridor ferroviaire ou de toute infrastructure ferroviaire ;
- 2) Dégagements et marges de recul de l'aménagement proposé par rapport au corridor ferroviaire ;
- 3) Toutes les caractéristiques de protection contre les collisions et les déraillements proposées pour le nouvel aménagement.

Renseignements sur la construction

L'évaluation doit inclure les détails relatifs à la construction sur un site à proximité d'un corridor ferroviaire afin de tenir compte des répercussions sur celui-ci. L'évaluation doit minimalement inclure les renseignements suivants relativement à l'empiètement sur le corridor :

- 1) S'il faut un accès au corridor ferroviaire ;
- 2) Si des matériaux doivent être soulevés au-dessus du corridor ferroviaire ;
- 3) S'il faut des passages ou des points d'accès temporaires pour les véhicules ;
- 4) S'il doit y avoir interruption des services ou de toute activité ferroviaire en raison de la construction.

En règle générale, l'empiètement sur un corridor ferroviaire n'est pas permis pour des travaux de construction et d'autres solutions doivent être déterminées. L'évaluation doit préciser :

- 1) La façon dont la sécurité du corridor ferroviaire sera assurée pendant la construction (notamment des précisions sur le type et la hauteur des clôtures de sécurité qui seront utilisées) ;
- 2) Les travaux de démolition, d'excavation et de construction d'ouvrages de retenue qui seront effectués à moins de 30 mètres du corridor ferroviaire, et le type et le volume de travaux ;
- 3) Relativement aux services publics :
 - a) si certains de ces services doivent franchir le corridor ferroviaire ;
 - b) si les travaux doivent entraver certains services ferroviaires ou publics ;
- 4) Relativement à la gestion des eaux de ruissellement, au drainage, et au contrôle de l'érosion et de la sédimentation : la façon dont les installations temporaires de gestion des eaux de ruissellement et de drainage fonctionneront; comment le contrôle de l'érosion et de la sédimentation sera assuré.

Détermination des dangers et des risques

L'évaluation doit inclure tous les dangers ou risques, en prenant en considération les blessures ou les décès ou les dommages aux infrastructures publiques et privées. Elle doit aussi comprendre des propositions de mesures d'atténuation pour chacun des risques identifiés. L'évaluation doit minimalement inclure les éléments suivants :

- 1) La sécurité des personnes qui se trouveront sur le site devant être aménagé et la possibilité de décès en cas de déraillement ;
- 2) Les dommages structuraux possibles à l'aménagement projeté en raison d'une collision attribuable à un déraillement ;
- 3) La possibilité que des intrus accèdent au corridor ferroviaire.

SCHEDULE 6 – GUIDELINES FOR ASSESSING THE VIABILITY OF DEVELOPMENTS IN THE VICINITY OF RAILWAY OPERATIONS
(B/L R-2025-875-21, adopted on May 13, 2025)

Sensitive uses located in proximity to railway corridors can pose many challenges, particularly in terms of successfully mitigating the various vibration, noise, and safety impacts associated with railway operations. The development viability assessment is a tool designed to provide effective solutions for dealing with these potential impacts. The development viability assessment must be carried out by a professional (e.g. engineer).

The development viability assessment must:

- 1) Identify all potential hazards to the operational railway, its staff, customers, and the future residents of the development;
- 2) Take into account the operational requirements of the railway facilities and the whole life cycle of development;
- 3) Identify design and construction issues that may impact on the feasibility of the new development;
- 4) Identify the potential risks and necessary safety controls and design measures required to reduce the risks to the safety and operational integrity of the railway corridor and avoid long-term disruptions to railway operations that would arise from a defect or failure of structure elements;
- 5) Identify how an incident can be managed if it were to occur.

The current schedule establishes the minimum generic requirements that must be addressed as part of a development viability assessment. There may be additional topics that will need to be addressed in such of an assessment, depending on the unique nature of the subject site and proposed development. These additional topics should be determined in consultation with the City and the owner of the affected railway.

Site details

The assessment must include a detailed understanding of the conditions of the site in order to generate a strong understanding of the context through which conflicts may arise. At a minimum, the assessment must consider the following factors:

- 1) Site condition (cutting, embankments, etc.);
- 2) Soil type, geology;
- 3) Topography;
- 4) Prevailing drainage patterns over the site;
- 5) Proximity to the railway corridor and other railway infrastructure/utilities.

Railway details

The assessment must include the details of the railway corridor or other railway facilities in order to properly determine the potential conflicts associated with a new development in close proximity to railway activities. At a minimum, the assessment must consider the following factors:

- 1) Track geometry and alignment;
- 2) The existence of switches or junctions;
- 3) Track speed, including any potential or anticipated changes to the track speed;
- 4) Derailment history of the site and of other sites similar in nature;
- 5) Current and future estimated usage and growth in patronage (10-year horizon);
- 6) Details of any future/planned corridor upgrades/works, or any protection of the corridor for future expansion, where no plans are in existence;
- 7) Topography of the track (i.e. is it in a cut, on an embankment, or at grade).

Development details

The assessment must include the details of the development itself, including its design and operational components. The assessment must indicate whether the building has been designed to withstand potential conflicts as a result of the railway corridor, as well as ensuring that the new development will not pose any adverse impacts upon the railway operations and infrastructure. At a minimum, the following information must be provided:

- 1) Proximity of the proposed development to the railway corridor or other railway infrastructure;

- 2) Clearances and setbacks of the proposed development to the railway corridor;
- 3) Any collision protection features proposed for the new development, to protect it in the case of a train derailment.

Construction details

The assessment must include the construction details of the site in proximity to a railway corridor as the construction impacts need to be considered. At a minimum, the following details must be provided with regard to the corridor encroachment:

- 1) Whether access to the railway corridor will be required;
- 2) Whether any materials will be lifted over the railway corridor;
- 3) Whether any temporary vehicle-crossing or access points are required;
- 4) Whether there will be any disruption to services or other railway operations as a result of construction.

Generally, encroachment within a railway corridor for construction purposes is not permitted and alternative construction options will need to be identified.

- 1) Provide details of how the security of the railway corridor will be maintained during construction, (i.e. by providing details about the type and height of security fencing to be used);
- 2) Provide details of any planned demolition, excavation and retaining works within 30 metres of the railway corridor and specify the type and quantity of works to be undertaken.
- 3) Services and utilities – provide details of:
 - a) whether any services or utilities will be required to cross the railway corridor;
 - b) whether any existing railway services/utilities will be interfered with.
- 4) Stormwater, drainage, sediment, and erosion control – provide details of how any temporary stormwater and drainage will operate during construction, and how sediment and erosion control will be managed.

Identify hazards and risks

The assessment must include any danger or risk, and take into consideration, injury or loss of life and damage to public and private infrastructure. It must also include mitigation measures for each of the risk identified. At a minimum, consideration must be given to:

- 1) The safety of people occupying the development and the potential for the loss of life in the event of a train derailment.
- 2) Potential structural damage to the proposed development resulting from a collision by a derailed train;
- 3) The ability of trespassers to enter into the railway corridor.